

DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

Nº 1027 | Sexta-feira, 26 de Maio de 2023 | Diário Oficial de Nova Odessa | <http://www.novaodessa.sp.gov.br>

PODER EXECUTIVO

LEI COMPLEMENTAR N.º 81 DE 22 DE MAIO DE 2023.

“Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Nova Odessa e dá outras providências”

CLÁUDIO JOSÉ SCHOODER, Prefeito do Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo, no uso de atribuições conferidas pela Lei Orgânica, através do artigo 72, Inciso II, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I - CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS

Art. 1º. O parcelamento, o uso e a ocupação do solo no território do Município de Nova Odessa ficam disciplinados pelas disposições desta lei, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e de acordo com a Lei do Plano Diretor Sustentável de Nova Odessa - PDSNO e legislação correlata.

Parágrafo Único. Os conceitos utilizados pela presente lei constam do **QUADRO 01 - GLOSSÁRIO**, constante do **ANEXO I**, parte integrante da presente lei.

Art. 2º. As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive a aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de licenças de funcionamento, habite-se e certidões, e outras da mesma natureza, que se relacionem com o uso do solo em geral.

CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS

Art. 3º. Esta Lei Complementar define a organização do território do Município de Nova Odessa, tendo em vista os objetivos:

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- I. a adequação aos instrumentos de Política Urbana no Município;
- II. a adequação dos usos em conformidade com as vias e com os impactos promovidos no meio urbano;
- III. a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;
- IV. a disponibilidade da infraestrutura e equipamentos públicos;
- V. a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído;
- VI. a melhoria da qualidade urbana e ambiental;
- VII. a promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos;
- VIII. a promoção da qualificação ambiental do Município, em especial nos territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;
- IX. a qualificação do adensamento demográfico, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação da transformação urbana;
- X. adotar padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- XI. assegurar a forma de ocupação urbana compatível com as características ambientais em cada parcela do território;
- XII. assegurar a localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas e, a utilização adequada dos imóveis, sejam na área urbana no território do município;
- XIII. assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais e as expectativas da comunidade;
- XIV. assegurar adequada distribuição da população e das atividades, evitando congestionamento do sistema viário;
- XV. consolidar e reestruturar a malha urbana existente, adequando-a ao crescimento previsto;

LEI COMPLEMENTAR Nº 81 , DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

2



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

XVI. controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os de forma a possibilitar a convivência dos usos residenciais e não residenciais, permitindo a multiplicidade de usos do solo;

XVII. estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, para que o Município e a propriedade cumpram cada qual sua função social;

XVIII. estimular o uso adequado dos terrenos tendo em vista a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

XIX. prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medidas para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente visando à adequação das densidades do assentamento urbano;

XX. regular as áreas das construções, sua localização e ocupação dos lotes;

XXI. regular o uso de edifícios, construções e terrenos para fins residenciais, comerciais, industriais e outras finalidades.

Art. 4º São diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

I. adequação do uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de mecanismos que incentivem o uso da bicicleta e de caminhabilidade;

II. incentivo à integração de modos de transporte no uso do solo;

III. incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

IV. instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor Sustentável de Nova Odessa - PDSNO;

V. instalação de Equipamento Público Urbano - EPU em locais com carência de serviços públicos, em especial cultura, esporte e lazer;

VI. limitação e condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

VII. proteção das áreas de preservação e recuperação dos mananciais, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

territórios de interesse cultural, atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;

VIII. qualificação do adensamento demográfico, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação da transformação urbana;

IX. reconhecimento, consolidação e estruturação das centralidades ao longo das principais vias de conexão do Município e criação das Administrações Regionais (ARs);

X. simplificação das regras da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 5º. A disciplina do parcelamento, ordenamento e da ocupação do solo tem por objetivos específicos:

I. fomentar a multiplicidade dos usos, mediante a densificação e diversificação das funções do ambiente construído, potencializando a atividade econômica e habitacional, favorecendo deslocamentos curtos e mantendo o espaço vital da cidade;

II. garantir o ordenamento do solo, estimulando o adensamento sustentável junto aos eixos dos sistemas de transportes coletivos e nas áreas centrais, com preferência da fixação dos moradores residentes nestes locais;

III. promover a renovação urbana em áreas consideradas “vazios urbanos”, por meio de novas ocupações, com empreendimentos que levem ao adensamento e a intensificação dos usos dessas áreas, incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento.

Art. 6º Como estratégia de ordenamento do solo, o território do Município fica dividido em zonas, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis às respectivas porções do território.

Art. 7º Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial dispostas na Lei do PDSNO e atendimento às diretrizes estabelecidas na presente lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão utilizados conforme as seguintes finalidades principais:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

I. aproveitamento diferenciado em cada zona de uso, permitindo-se o acréscimo no Coeficiente de Aproveitamento Básico - CA, mediante outorga onerosa do direito de construir;

II. classificação dos usos: definição de categorias, subcategorias e grupos de atividades para estabelecer os usos e atividades permitidos em cada zona, bem como suas condições de instalação;

III. CA - coeficiente de aproveitamento a fim de se controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana, existentes e planejados, demonstrado na **ILUSTRAÇÃO 01** constante do **ANEXO II**, parte integrante desta Lei;

IV. Cota-parte de terreno: estabelece, de maneira explícita, quantidade de propriedade que o titular da unidade tem nas partes comuns do condomínio, demonstrada na **ILUSTRAÇÃO 02** constante no **ANEXO II**, parte integrante desta Lei;

V. taxa de ocupações de acordo com as diretrizes de cada Zona de Uso do Solo - ZUS e intensidade de ocupação, demonstrada na **ILUSTRAÇÃO 03** constante no **ANEXO II**, parte integrante desta Lei;

VI. condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações, inclusive a largura da via;

VII. dimensões mínimas de lotes e quadras e testadas: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas públicas e evitar a descontinuidade do sistema viário, demonstrada na **ILUSTRAÇÃO 04** constante no **ANEXO II**, parte integrante desta Lei;

VIII. fruição pública, fachada ativa, limite de vedação do lote e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar interação dos pedestres com o pavimento térreo das edificações, que se encontram demonstradas nas **ILUSTRAÇÕES 05 e 06** constante do **ANEXO II**, parte integrante desta Lei;

IX. gabarito de altura, recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana, demonstrada na **ILUSTRAÇÃO 07** constante do **ANEXO II**, parte integrante desta Lei;

X. parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

XI. preservação e ampliação da área verde urbana, adotando como meta municipal o índice de 30% de cobertura arbórea em todo o perímetro urbano, considerada como referência técnica mínima para uma atuação efetiva no equilíbrio do microclima e na qualidade ambiental locais, consideradas as diretrizes ambientais constantes do PDSNO;

XII. recuos visualizando a melhor condição urbanística do imóvel, demonstrada na **ILUSTRAÇÃO 08** constante do **ANEXO II**, parte integrante desta Lei;

XIII. restrição de desmembramento de lotes em áreas de uso residencial a fim de evitar o adensamento incompatível com a infraestrutura existente;

XIV. taxa de permeabilidade mínima: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação, com a alteração gradativa da permeabilidade do solo no passeio público, visando contemplar, no mínimo, 10% (dez por cento) de área permeável para todo o município demonstrada na **ILUSTRAÇÃO 09** constante do **ANEXO II**, parte integrante desta Lei;

XV. vagas de estacionamento, bicicletários e outros tipos de infraestrutura para melhoria do sistema de mobilidade urbana.

§ 1º. A instalação de qualquer uso e atividade nas ZUS deverão observar e cumprir as restrições e exigências quanto aos requisitos e padrões estabelecidos na presente Lei, de acordo com a respectiva zona de adensamento.

§ 2º. Os parâmetros para ocupação do solo para cada ZUS são aqueles previstos no **QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1 a 13**, constante do **ANEXO I**, parte integrante desta Lei.

Art. 8º Nas áreas já consolidadas, com atividades econômicas voltadas ao comércio, prestação de serviços e indústrias não incômodas, coexistindo com residências, poder-se-á:

I. permitir a instalação de atividades comerciais caracterizadas como polos geradores de tráfego, somente após a análise e aprovação dos Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV, Impacto Ambiental - EIA/RIMA, Relatório de



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Impacto de Trânsito - RIT, através da Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano - COMGEDUR;

II. permitir comércios diversificados que atendam a população do entorno, fortalecendo os centros comerciais de bairro, compatibilizando-os com o uso residencial;

III. direcionar a instalação e a manutenção de atividades de usos diversificados, visando à consolidação de uso predominantemente comercial, de prestação de serviços e de indústrias não incômodas.

CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Art. 9º Para o planejamento e gestão do desenvolvimento urbano, o Município de Nova Odessa adotará, se necessário, os instrumentos da política urbana a serem regulamentados de acordo com o Artigo 10 desta L.C.

§ 1º. Dispensa-se o condicionamento da utilização de instrumentos da política urbana à inserção nesta Lei de diretrizes e normas específicas, exceto se a legislação federal assim o estabelecer.

§ 2º. A utilização de instrumentos da política urbana deve ser objeto de controle social, garantidas a informação e a participação de entidades da sociedade civil e da população, nos termos da legislação aplicável.

Art. 10 Para fins de aplicação desta lei complementar, serão utilizados entre outros instrumentos:

I. planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II. planejamento municipal, em especial:

a) diretrizes orçamentárias e orçamento anual - LDO;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo - PUOS;

c) plano diretor - PD;

d) plano plurianual - PPA;

e) planos de desenvolvimento econômico e social;

f) planos, programas e projetos setoriais;

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

g) zoneamento ambiental - ZA;

III. institutos tributários e financeiros:

a) contribuição de melhoria - CM;

b) consórcio imobiliário - CI;

c) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU;

d) imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo;

e) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

IV. institutos jurídicos e políticos:

a) arrecadação de bens imóveis abandonados;

b) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

c) concessão de direito real de uso - CDRU;

d) concessão de uso especial para fins de moradia - CEFM;

e) desapropriação;

f) direito de preempção - DP;

g) direito de superfície - DS;

h) instituição de unidades de conservação;

i) instituição de zonas especiais de interesse social - ZEIS;

j) limitações administrativas;

k) operações urbanas consorciadas - OUC;

l) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso – OODC e OOAU;

m) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC;

n) referendo popular e plebiscito;

o) regularização fundiária - RF;

p) servidão administrativa;

q) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

r) transferência do direito de construir - TDC;

s) usucapião especial de imóvel urbano.

V. estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Parágrafo Único. Lei específica discriminando todos os critérios e cálculos necessários, regulamentando a implementação dos Instrumentos da Política Urbana, constantes do caput deste artigo, deverá ser elaborada pelo Executivo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta legislação.

TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 11 A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Parágrafo Único. Para fins de compreensão deste título observamos os seguintes conceitos:

- I. gleba:** área que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;
- II. lote:** terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei para a zona em que se situe;
- III. loteamento:** subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com projeto completo aprovado pela Prefeitura;
- IV. loteamento pendente de registro e/ou aprovação:** loteamento em processo de aprovação na Prefeitura Municipal e ainda não registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- V. loteamento regular:** loteamento devidamente aprovado pelo Poder Público;
- VI. loteamento clandestino:** aquele que não possui a aprovação do poder público e/ou o registro no cartório de registro de imóveis competente, resultando inviabilizada a matrícula e individualização dos respectivos lotes.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 12 Todo e qualquer parcelamento de terra para fins urbanos no município, efetuado por particulares ou por entidades públicas, a qualquer título, está

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

sujeito à prévia autorização da Prefeitura e às disposições desta lei, bem como às determinações da Lei Federal n.º 6.766/79 alterada pela LF n.º 9.785/99, LF no 10.267/01, LF n.º 4.591/64, LF n.º 10.406/02 - Código Civil, LF n.º 12.651/12 - Código Florestal e suas alterações, Lei Estadual n.º 10.083/98 com as alterações constantes da Lei Estadual n.º 10.145/98, Lei Estadual n.º 16.879/18 e demais leis pertinentes, atendendo-se ainda o princípio da conveniência ou oportunidade, bem como o Estatuto da Cidade no que lhe couber.

§ 1º. A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou a redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

§ 2º. Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à regularização fundiária, urbanística e jurídica dos loteamentos clandestinos do Município para fins urbano nos termos da presente Lei, visando a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e sua integração à malha viária e aos serviços públicos, devendo ser objeto de Regulamentação através de legislação específica.

§ 3º. Compreende-se por Arruamento, a abertura ou prolongamento de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública, desde que atenda às normas previstas nesta Lei.

§ 4º. Compreende-se por Desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, ampliação ou modificação dos já existentes.

§ 5º. Compreende-se por Unificação à junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei.

§ 6º. A construção de mais de uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento e este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com a lei.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 13 Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
- II. em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação e em áreas contaminadas, sem que sejam reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão ambiental competente;
- III. em áreas de preservação ecológica;
- IV. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- V. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- VI. em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação.

Art. 14 Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de urbanização específicas, assim definidas pelo PDSNO ou aprovadas por lei municipal específica.

§ 1º. Na Zona de Interesse Turístico - ZIT poderá haver alteração de uso desde que atendidos os termos dos Instrumentos da Política Urbana, de acordo com o Art. 10 dessa L.C.

§ 2º. Na Zona de Proteção de Manancial - ZPM poderá haver alteração de uso desde que atendidos os termos dos Instrumentos da Política Urbana, de acordo com o Art. 10 dessa L.C e de acordo com parecer de viabilidade emitido pela COMGEDUR.

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO

DO SOLO

Art. 15. Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

I. as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região e harmonizar-se com a topografia local;

II. no trecho em que os córregos e nascentes integrarem os Parques Lineares criados pelo PDSNO, a largura da faixa poderá ser ampliada em razão das características e da localização dos cursos d'água, sempre a critério da COMGEDUR e a via marginal de circulação deverá ser de 18,00m (dezoito metros) de largura - Avenida Parque, no mínimo;

III. nos fundos de vales e talvegues, nas áreas urbanas é obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi" a ser gravada como servidão pública, sem ônus para o Município, para garantir o escoamento superficial das águas pluviais, a implantação de canalizações de Equipamento Público Urbano - EPU e a construção de vias de circulação;

IV. as vias de circulação pública e as faixas "non aedificandi" assumem caráter de vias de circulação pública para fins de recuos de edificações a serem levadas à efeito nas glebas, aplicando-se à estas o disposto nesta LC;

V. as obras de infraestrutura de natureza pública, no entorno dos empreendimentos, quando estiverem constando das diretrizes expedidas pela municipalidade, bem como as áreas "non aedificandi" para sistema viário, serão de responsabilidade do empreendedor;

VI. respeitar as faixas "non aedificandi" marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas de preservação permanente - APPs no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pelo Código Florestal - Lei Federal n. 12.651/12 e suas alterações, terão as faixas de preservação com no mínimo 30,00m (trinta metros) de largura, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 1º. Nos novos parcelamentos, será admitida a intervenção nas Áreas de Preservação Permanente - APP, desde que observadas as seguintes disposições do Código Florestal e demais legislações pertinentes:

- I.** artigo 3º, em seus incisos VI ao X;
- II.** artigo 4º, em seus parágrafos 5º e 6º;
- III.** artigo 8º;
- IV.** artigo 9º.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 2º. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos, as APP's podem ser utilizadas como áreas livres de uso público ou de uso comum dos condôminos, de acordo com o parágrafo 1º deste artigo, para implantação de infraestrutura destinada ao esporte, lazer, atividades educacionais e culturais ao ar livre desde que:

I. a metragem mínima da área exigida para o Lote Mínimo deva ser totalizada fora de APP;

II. a utilização da área não gere degradação ambiental;

III. a vegetação seja preservada ou recomposta;

IV. haja autorização prévia da autoridade ambiental competente;

V. seja observado o limite máximo de 5% (cinco) por cento de impermeabilização do solo.

§ 3º. Nas APP's utilizadas como Áreas livres de uso público ou de uso comum dos condomínios na forma do caput, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou a estabilização de encostas, com autorização prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Parques e Jardins.

§ 4º. A critério da autoridade ambiental competente a APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionárias de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não descaracterize a totalidade da APP.

§ 5º. As nascentes e suas APP's deverão estar localizadas em áreas livres de uso público nos loteamentos ou de uso comum nos condomínios.

§ 6º. Quando a gleba, objeto de plano de loteamento, desmembramento, condomínio ou de outros aproveitamentos, estiver localizada em ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico e for contígua com ZER - Zona Estritamente Residencial e/ou ZPR e ZM - Zona Mista, ou vice-versa, deverá ser instituída uma faixa de transição com o objetivo de atenuar possíveis efeitos incômodos, observando-se as seguintes condições:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

I. quando a gleba for contígua, o uso da atividade econômica prevista ou existente for de natureza industrial e o empreendimento a ser implantado for residencial, este deverá respeitar, uma distância mínima de 15,00m (quinze metros), entre eles a partir da divisa da área de atividade econômica de natureza industrial;

II. quando a gleba for contígua, o uso ou previsão do uso for de natureza residencial e o empreendimento a ser implantado for para atividade econômica de natureza industrial, este deverá respeitar uma distância mínima de 20,00m (vinte metros) entre eles, a partir da divisa da área de natureza residencial;

III. A faixa de transição prevista neste parágrafo deverá ser destinada à:

- a) vias de circulação pública, com calçadas e muro verde;
- b) faixa de proteção ambiental - FPA;
- c) vias de circulação pública conjugadas com faixa de proteção ambiental.

Art. 16. Ao longo das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica e similares, serão obrigatórios à reserva de faixa “non aedificandi” de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, contados a partir dos limites dos eixos destas, salvo maiores exigências da municipalidade ou projetos existentes.

Parágrafo Único. As faixas “non aedificandi” referidas no caput deste artigo, poderão ser utilizadas como vias de circulação - sistema viário, quando integrarem o conjunto de diretrizes viárias do Município.

Art. 17. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros, aqueles relativos:

- I.** área e frente mínimas de lote;
- II.** área e frente máximas de lote;
- III.** comprimento máximo da face de quadra;
- IV.** largura mínima de canteiro central, passeio público, via de pedestre, ciclovia e faixa de rolamento;

V. percentual mínimo total de área do lote ou gleba a ser destinada à Municipalidade, bem como percentuais mínimos para sistema viário, área verde e área institucional;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- VI. às áreas institucionais, relativas às suas dimensões e localização;
- VII. às áreas verdes, relativas às suas dimensões e localização;
- VIII. declividade das vias.

Art. 18. Os valores dos parâmetros de parcelamento do solo são definidos por zona e por tamanho de lote ou gleba e encontram-se no **QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS 1 a 13**, constantes do **ANEXO I**, parte integrante da presente lei.

Parágrafo Único. Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas e mínimas estabelecidas no caput deste artigo os seguintes usos:

- I. base militar, corpo de bombeiros e similares;
- II. cemitérios;
- III. centros de convenções;
- IV. clubes esportivos e clubes de campo;
- V. estádios;
- VI. hospitais e estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação desta lei;
- VII. os classificados como atividade de serviços públicos sociais;
- VIII. os classificados como de uso de infraestrutura de utilidade pública;
- IX. os classificados como APM - Área de Produção Mineral;
- X. demais usos a critério da administração pública.

Seção I - Das Áreas Públicas nos Parcelamentos do Solo

Art. 19. As áreas verdes, aqui compreendidas como Sistema de Lazer e Praças, deverão atender às seguintes disposições:

I. a localização de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para áreas verdes será definida pela Secretaria do Meio Ambiente, Parques e Jardins, devendo:

- a) ser delimitado em um só perímetro e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);
- b) ter frente mínima de 5,00m (cinco metros) para a via oficial de circulação;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

c) ter relação entre a frente e a profundidade da área verde de no máximo 1/3 (um terço).

II. a localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do interessado e só será computado como área verde quando na área puder ser inscrito um círculo com raio de 5,00m (cinco metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento) e deverão ser distribuídas de forma que garanta que todos os lotes estejam sempre próximos aos locais de lazer, convívio e contemplação.

III. obrigatoriamente as Áreas Verdes devem se constituir em áreas isoladas, ladeadas por vias públicas, não sendo permitida confrontação com lotes e/ou áreas institucionais, exceto confrontação com glebas de terras de domínio particular que ainda não tenham sido parceladas.

Art. 20 A parcela dos 50% (cinquenta por cento) das Áreas Verdes indicada pela Prefeitura Municipal deverá ser objeto de urbanização específica, cujos projetos deverão ser aprovados pelos órgãos competentes da municipalidade, sendo todas as obras executadas a expensas do empreendedor.

Parágrafo Único. O projeto executivo de urbanização das Áreas Verdes deverá ser assinado por profissionais devidamente habilitados pelo CAU - Conselho Regional de Arquitetura ou pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agrimensura e cadastrados na Prefeitura Municipal de Nova Odessa.

Art. 21 Os projetos de parcelamento do solo, em áreas revestidas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo, deverão ser submetidos a análise da Secretaria do Meio Ambiente, Parques e Jardins, antes de sua aprovação final.

Parágrafo Único. A apreciação do órgão ambiental deverá conter parecer técnico sobre:

I. a escolha da localização da área destinada às áreas verdes exigidas no inciso I do Art.19 desta lei;

II. a melhor alternativa para mínima destruição da vegetação de porte arbóreo;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

III. o enquadramento da área, ou não, em uma ou mais das hipóteses definidas pela legislação específica de proteção à vegetação, em especial a Lei 12.651/12, também conhecida como novo "Código Florestal".

Art. 22 As áreas institucionais serão indicadas 100% (cem por cento) do total exigido pela Prefeitura e deverão atender às seguintes exigências:

- I.** estar situadas em área com declividade de até 15% (quinze por cento);
- II.** estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e contidas em um único perímetro, não sendo permitida sua confrontação com lotes e/ou Áreas Verdes;
- III.** permitir que seja inscrita um círculo com raio mínimo de 20,00m (vinte metros) em qualquer ponto de sua área;
- IV.** ter frente mínima de 10,00m (dez metros) para a via oficial de circulação;
- V.** a oficial de circulação;
- VI.** ter relação de no máximo 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais faces.

Parágrafo Único. Para fins de aplicação do disposto no inciso I, poderá ser admitida declividade superior a 15% (quinze por cento) ouvido o órgão público municipal responsável pela utilização da área, na ocasião da definição das diretrizes viárias e urbanísticas.

Art. 23 Da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas, assim distribuídas:

- I.** 20% (vinte por cento) para Vias de Circulação de Veículos;
- II.** 10% (dez por cento) para Áreas Verdes;
- III.** 5% (cinco por cento) para Áreas Institucionais.

§ 1º. Não atingindo as vias de circulação de veículos a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para completar este índice será adicionada às Áreas Verdes.

§ 2º. Nas áreas de terra situadas nas faixas de segurança das linhas de

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

transmissão de energia elétrica de alta tensão, submetidas a regime de servidão administrativa e desapropriadas, é proibido o seu uso para habitação, comércio e indústria, bem como para recreação, esporte e lazer e quaisquer outras atividades que impliquem concentração de pessoas.

§ 3º. No caso de loteamento industrial, o percentual de áreas públicas poderá, em função da análise da disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários no entorno, bem como do adensamento proposto para o empreendimento, sofrer decréscimo de até 10% (dez por cento), totalizando no mínimo 5% (cinco por cento) para Área Institucional e 15% (quinze por cento) para sistema viário.

§ 4º. Na Macrozona Urbana - MAURB, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes Viárias e Urbanísticas - CEDIR para empreendimento, 50% (cinquenta por cento) do percentual fixado para Área Institucional, poderá, quando de interesse do Município, ouvida a COMGEDUR, ser permutado por área de tamanho ou valor correspondente, inserida na MDE - Macrozona de Desenvolvimento Econômico, em local indicado pela municipalidade.

§ 5º. A permuta, na hipótese do parágrafo anterior, somente poderá ocorrer com a finalidade específica de construção ou ampliação de equipamentos públicos e comunitários.

§ 6º. Os valores a que se refere o §4º deste artigo serão apurados mediante laudo elaborado pela Comissão de Avaliação do Município e/ou outro tipo legal de aferição.

Art. 24. As vias do loteamento deverão atender às seguintes disposições:

I. articular-se entre si e com vias públicas adjacentes existentes, prevendo-se também integração e articulação com as vias previstas no Plano Municipal de Mobilidade e/ou nas diretrizes viárias desta LC, harmonizando-se com a topografia local, preservadas as disposições constantes do PDSNO;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

II. as dimensões da faixa de rolamento e do passeio das vias públicas dos loteamentos residenciais serão estabelecidas por ocasião do fornecimento das Diretrizes Viárias e Urbanísticas;

III. garantir um percurso de 800,00m (oitocentos metros) no máximo de qualquer lote até uma via oficial de circulação com largura compatível com a densidade populacional prevista para a área servida;

IV. quando constarem nas Diretrizes Viárias e Urbanísticas, as ruas sem saída não poderão ter extensão superior a 100,00m (cem metros) e deverão terminar em praça de retorno (balão e/ou cul de sac) cujo diâmetro mínimo deverá ser de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros).

§ 1º. Para efeito de dimensionamento do pavimento, o projeto deverá atender às especificações da Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento Urbano - SEPLAN.

§ 2º. Havendo a necessidade de readequação nas redes de água, esgoto, gás, eletricidade ou telefonia, entre outras, nas vias públicas a serem pavimentadas, o empreendedor deverá proceder às tratativas junto às concessionárias ou empresas responsáveis.

§ 3º. Se houver a necessidade de alargamento de vias, os proprietários atingidos pelas diretrizes viárias deverão transferir, de forma gratuita ou com ônus para os proprietários aderentes, as faixas correspondentes ao Município.

Seção II - Das Dimensões dos Lotes e Quadras

Art. 25. A área mínima do lote urbano residencial deverá respeitar as normas da zona em que se encontra, e estão dispostos no **QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS 1 a 13**, constantes do **ANEXO I**, parte integrante da presente lei.

§ 1º. Não será permitido desmembramento que resulte em lotes com dimensões e medidas inferiores às fixadas nesta Lei em todas as suas zonas de uso.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 2º. Excluem-se no caput deste artigo os lotes regularmente existentes maiores ou iguais a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde se comprove a existência do desmembramento por meio do levantamento realizado pela municipalidade.

Art. 26. Não será exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel estejam ocupadas por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base cadastral oficial do Município, não se aplicando a exigência de doação para alargamento do passeio público previsto no Art. 183 desta lei.

Art. 27. As quadras dos loteamentos urbanos passam a ter os seguintes comprimentos:

- I. até 250,00m (duzentos e cinquenta metros) - para os loteamentos urbanos;
- II. até 350,00m (trezentos e cinquenta metros) - para os loteamentos urbanos, cujas áreas dos lotes sejam acima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);
- III. até 500,00m (quinhentos metros) - para os loteamentos industriais e mistos.

§ 1º. Serão admitidas as quadras ou superquadras com largura e comprimento máximo, respectivamente de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) a 450,00m (quatrocentos e cinquenta metros) para as ruas externas, destinados à edificação de habitações de interesse social.

§ 2º. As áreas com declividade superior a 40% (quarenta por cento) não poderão ser transformadas em lotes.

§ 3º. Não será permitida a utilização de vielas de passagem de pedestres entre quadras, salvo em condições excepcionais estabelecidas pela COMGEDUR, onde terão largura mínima de 12,00m (doze metros) e deverão ser entregues urbanizadas pelo empreendedor (passeios pavimentados, canteiros gramados, iluminação pública) conforme diretrizes viárias e urbanísticas da SEPLAN.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 4º. A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias.

Art. 28. O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas, obrigatoriamente, nas vias ou em faixas, reservadas para este fim, de modo que todos os lotes situados à jusante devem garantir servidão de passagem, denominada viela sanitária, para a drenagem das águas pluviais provenientes dos lotes vizinhos, situados a montante, de acordo com o preconizado no Código Civil Brasileiro - Lei Federal n.º 10.406/02, em seus Artigos 1.288 a 1.291 e nos Artigos 102 a 105 do Código de Águas - Decreto Federal n.º 24.643/34.

Art. 29. Em loteamentos para EHS os percentuais de destinação de área pública serão estabelecidos em Decreto, sendo que para áreas a serem parceladas maiores que 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados) ou para empreendimentos com mais de 1.000 (mil) unidades poderão ser aplicadas as regras definidas nesta lei, a critério da COMGEDUR.

Art. 30. Os parcelamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e sistema viário, pavimentação com guias e sarjetas, incluindo arborização, ciclovias, vias de pedestres e as calçadas cidadãs e ecológicas.

§ 1º. O sistema de escoamento de águas pluviais deverá comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos, além de dispositivos para reuso.

§ 2º. O sistema de distribuição de energia elétrica deverá ser implantado por meio de dutos enterrados.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 3º. As calçadas cidadãs e ecológicas devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo ainda:

- I. propiciar condições adequadas de acessibilidade;
- II. ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;
- III. arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.

§ 4º. O modelo específico e todos os parâmetros a serem aplicados em relação à implantação das “Calçadas Cidadãs e Ecológicas”, previstas na Lei Federal nº 13.146/2015 – Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência se encontram na **ILUSTRAÇÃO n.º 10 - Calçada Cidadã e Ecológica**, constante do **ANEXO II**, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 5º. Os projetos de loteamentos deverão garantir a manutenção da densidade arbórea igual ou superior a existente anteriormente a implantação do parcelamento.

§ 6º. Decreto do Executivo irá fixar condições mínimas específicas para a infraestrutura urbana dos EHIS - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e EHMP - Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular.

CAPÍTULO III - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 31. São modalidades de parcelamento do solo:

- I. loteamento com as seguintes características:
 - a) residencial;
 - b) não residencial – industriais e/ou mistos.
- II. conjunto de edificações com as seguintes características, em condomínio ou não:
 - a) residencial;
 - b) não residencial.
- III. loteamento de acesso controlado;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- IV. condomínio de lotes;
- V. vila;
- VI. parcelamento de Interesse Social (PIS);
- VII. desmembramento;
- VIII. unificação;
- IX. reparcelamento.

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

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em leis específicas de ordenamento do uso e da ocupação do solo das zonas em que se situe.

§ 4º. Considera-se unificação o reagrupamento de lotes para edificar, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

§ 5º. Considera-se reparcelamento do solo o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.

§ 6º. O reparcelamento observará as disposições desta lei relativas ao parcelamento.

§ 7º. Os projetos de reparcelamento poderão envolver conjunto de lotes ou glebas que, somados, atinjam dimensões máximas superiores àquelas estabelecidas, desde



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

que os lotes resultantes do parcelamento respeitem as dimensões estabelecidas nesta LC.

§ 8º. Os usos permitidos - institucional, serviços, comercial, industrial e residencial e os respectivos corredores comerciais serão determinados por ocasião da emissão do Decreto de Aprovação com base nas disposições referentes ao Uso e Ocupação do Solo definidos na presente Lei.

Art. 32. Fica permitida a aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação, nos termos a serem definidos em decreto.

§ 1º. Para a hipótese prevista no caput deste artigo fica permitido que o percentual mínimo de destinação de área verde prevista de 10% (dez por cento), seja reduzido em até 50% (cinquenta por cento), desde que instituída a fruição pública na área correspondente e obedecidos todos os requisitos estabelecidos nos incisos I a III do Art. 212 desta lei.

§ 2º. Para a hipótese prevista no §1º deste artigo aplicam-se as contrapartidas e incentivos à ocupação estabelecida nos Art. 211 e 212 desta Lei.

§ 3º. Os fundos de vale e cursos d'água que estejam na área do loteamento em aprovação, não poderão ser loteados e deverão ficar excluídos do processo de parcelamento, devendo ser consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP) com faixa de proteção mínima de 30,00m (trinta metros).

CAPÍTULO IV – DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS

Art. 33. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins residenciais atendendo aos seguintes requisitos:

I. quando a gleba tiver acesso por via pública e possuir, pelo menos, uma divisa em comum com loteamento existente aprovado pela Prefeitura, dotado da infraestrutura completa, a saber: rede de água, rede de esgoto, galerias de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação, arborização urbana, sinalização viária, rede de energia elétrica e iluminação pública;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

II. quando a gleba tiver acesso por via pública e, inexistindo infraestrutura básica com capacidade de atendimento à demanda gerada, as obras necessárias sejam realizadas a expensas do empreendedor.

§ 1º. Fica expressamente proibido o destaque de gleba para instituição de faixa de servidão, para posteriormente proceder à projeto de desmembramento, burlando-se a configuração de “loteamento”, considerada infração grave à Lei Federal n.º 6766/69 e suas alterações.

§ 2º. No caso de destaque de gleba para instituir servidão de passagem na Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE, esta será autorizada, desde que seja destinada exclusivamente para a melhoria do sistema viário, vedado qualquer uso residencial.

Art. 34. As obras de execução de loteamentos deverão atender às seguintes exigências:

I. os canteiros de obras e caminhos de serviço deverão ser escarificados e replantados tão logo se tornem inoperantes;

II. quando necessário, deverão ser construídas barragens de contenção;

III. nos trabalhos de arruamento e terraplanagem deverão ser tomadas medidas para controle da erosão;

IV. o carregamento de terra deverá ser executado imediatamente após efetuado o corte no terreno, devendo ser solicitada previamente, à Prefeitura Municipal, a indicação das áreas para o "bota-fora".

Art. 35. Nos loteamentos residenciais, deverão ser observadas, em sua integralidade, as dimensões dos lotes cujos parâmetros mínimos estão estabelecidos no **QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS 1 a 13**, constante do **ANEXO I**, parte integrante desta Lei, bem como todas as disposições constantes da Lei Federal n.º 6766/79 e suas alterações.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

**CAPÍTULO V - DOS LOTEAMENTOS NÃO RESIDENCIAIS - INDUSTRIAIS
E/OU MISTOS**

Art. 36. Considera-se loteamento industrial e/ou misto o parcelamento do solo destinado a absorver atividades industriais, comerciais e serviços, sendo admitidos outros usos compatíveis com essa categoria.

Parágrafo Único. Os planos de loteamento de uso misto e/ou industrial, deverão obedecer às exigências para cada uma das respectivas modalidades de parcelamento constantes desta Lei.

Art. 37. O loteamento industrial e/ou misto poderá ser implantado nas zonas de uso, mediante apresentação de plano específico de ocupação, devendo ser objeto de análise pela COMGEDUR.

Parágrafo Único. Nos loteamentos predominantemente industriais será facultativa a implantação de usos comerciais e de serviços, e não poderão receber uso residencial de qualquer categoria.

Art. 38. O acesso a qualquer empreendimento desta categoria deverá ser feito no mínimo por uma avenida coletora e o acesso ao lote por uma via local.

Parágrafo Único. Relativamente à localização das áreas destinadas às vias públicas de circulação, ao sistema de lazer e ao uso institucional, o plano deverá ser considerado como um todo, e não individualizado para cada modalidade.

Art. 39. Deverá ser observada uma faixa de transição com distância mínima de 15,00 (quinze metros) localizadas, preferencialmente, no seu entorno, em dimensões suficientes a proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais ou acidentais, considerada a partir do alinhamento dos lotes.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Parágrafo único. A faixa de transição prevista no caput deste artigo poderá ser destinada a:

- I. vias de circulação pública;
- II. sistema de lazer ou para uso institucional ou área verde, prevista como reserva de faixa arborizada com espécies nativas heterogêneas de médio e grande porte, localizada em seu entorno;
- III. atividades de apoio que não sejam de natureza industrial, e sejam compatíveis com o uso residencial e industrial, respeitadas as diretrizes fixadas.

Art. 40. Os loteamentos para fins industriais, deverão considerar:

§ 1º. as glebas deverão ter área mínima de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), e, deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. da área objeto do loteamento serão destinados:
 - a) 5% (cinco por cento) para áreas de uso institucional ou sistema de lazer, a serem definidos nas diretrizes;
 - b) percentual para vias de circulação pública, definido pelo projeto urbanístico;
- II. os lotes de esquina terão o desenvolvimento de curva de raio de 9,00m (nove metros) na confluência das vias de circulação pública;
- III. as vias de circulação pública do loteamento deverão articular-se com as adjacentes, existentes ou projetadas, e se harmonizar com a topografia do local;
- IV. ao longo das faixas de domínio público, das redes de alimentação e distribuição de energia em alta tensão, bem como das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15,00m (quinze metros) de largura de cada lado, ressalvados os casos em que legislação específica estabelecer critérios diferenciados;
- V. ao longo das nascentes, cursos d'água, lagos, lagoas, represas, matas ciliares ou nativas deverão ser observadas as prescrições das respectivas legislações pertinentes.
- VI. as áreas de preservação ambiental e de preservação permanente da gleba objeto do plano de loteamento deverão ser objeto de estudo, recuperação e manutenção sob a responsabilidade do proprietário e supervisão dos órgãos competentes.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 2º. as quadras terão comprimento máximo de 300,00m (trezentos metros), exceto as de configuração final do projeto, que poderão ter uma tolerância de até 10% (dez por cento);

§ 3º. ao longo das faixas de domínio público, das redes de alimentação e distribuição de energia em alta tensão, bem como das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15,00m (quinze metros) de largura, de cada lado, ressalvados os casos em que legislação específica estabelecer critérios diferenciados;

§ 4º. ao longo das nascentes, cursos d'água, lagos, lagoas, represas, matas ciliares ou nativas deverão ser observadas as prescrições das respectivas legislações pertinentes;

§ 5º. as vias de circulação pública do loteamento deverão articular-se com as adjacentes, existentes, ou projetadas, e se harmonizar com a topografia do local.

§ 6º. Quando a área destinada a fins institucionais for inferior ao lote padrão, deverá ser destinado 1 (um) lote padrão para essa finalidade.

§ 7º. A execução de loteamentos industriais poderá ser de competência da iniciativa privada ou do Poder Público Municipal, que poderá fazê-lo isoladamente, em convênio com órgãos Federais ou Estaduais e ou parcerias com a iniciativa privada, através da Parceria Pública Privada (PPP como objeto de fomento à microempresa e empresa de pequeno porte de natureza industrial.

§ 8º. As áreas de preservação ambiental e de preservação permanente da gleba objeto do plano de loteamento deverão ser objeto de estudo, recuperação e manutenção sob a responsabilidade do proprietário e supervisão da Secretaria de Meio Ambiente, Parques e Jardins.

§ 9º. Em caso de comprovação de determinada indústria necessitar de área superior ao estipulado, ou outros padrões urbanísticos, estes poderão ter as suas dimensões modificadas mediante análise da SEPLAN, ouvida a COMGEDUR com as devidas justificativas e através de contrapartida financeira prevista pela Lei Federal n.º 10.257/01, outorga onerosa.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 41 Nas áreas objeto de projeto de loteamento industrial e/ou misto admite-se a formação de condomínios imobiliários, que incluam vias de circulação e outras áreas de uso comum constantes do plano de parcelamento do terreno, desde que atendidas as seguintes exigências:

a) as vias de interesse local e de pedestres poderão ser incorporadas ao condomínio, o mesmo não ocorrendo com as demais vias de circulação;

b) até 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes poderá ser incorporada ao condomínio, como áreas verdes de uso comum, destinando-se ao uso público, o restante das áreas verdes e a totalidade das áreas institucionais;

c) na eventualidade de extinção do condomínio, as vias de circulação e as áreas verdes de uso comum serão transferidas ao domínio público, atendidas as exigências da legislação em vigor.

CAPÍTULO VI - DOS CONJUNTOS DE EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIOS

Art. 42. Denomina-se conjunto residencial fechado ou edificação em condomínios, aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, coletivas, geminadas ou superpostas, térreas ou assobradadas, em condomínio, caracterizado pela separação da área utilizada, da malha viária urbana, por meio de muro ou outro sistema de tapagem admitido pelo Poder Executivo, permitido nas zonas que admitem seus usos.

Parágrafo Único. Todo e qualquer Conjunto de Edificações em Condomínio efetuado por particulares ou entidades públicas, a qualquer título, está sujeito à prévia autorização da Prefeitura e às disposições desta Lei, bem como às determinações da Lei Federal nº 4.591/64 e da Lei Federal nº 10.406/02 - Código Civil Brasileiro, com as alterações impostas pela Lei Federal nº 10.931/04 e demais leis pertinentes.

Art. 43. Os condomínios somente poderão ser implantados em:

- I.** lotes resultantes de processo regular de parcelamento para fins urbanos;
- II.** glebas que atendam aos seguintes requisitos:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- a) confronte com arruamento oficial existente dotado de infraestrutura com largura mínima de 14,00m (quatorze metros);
- b) esteja inscrita como imóvel urbano no Cadastro Municipal;
- c) não crie obstáculos à continuidade das vias existentes ou projetadas;
- d) tenha testada mínima de 40,00m (quarenta metros).

§ 1º. No caso de qualquer necessidade de alteração dos requisitos constantes neste artigo, estes somente serão possíveis após análise e aprovação da COMGEDUR e através de contrapartida financeira prevista pela Lei Federal n.º 10.257/01, outorga onerosa.

§ 2º. Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações em condomínio a que alude este Capítulo, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica à Prefeitura, cuja análise observará os seguintes aspectos:

- I. natureza do empreendimento, densidade populacional e localização do condomínio;
- II. observância das diretrizes viárias e urbanísticas estabelecidas pela Prefeitura;
- III. na gleba ou lote de terreno deverá estar, ou poderá ser dotado, de todos os melhoramentos públicos necessários, redes de água e esgoto, rede de energia elétrica e pavimentação e drenagem das vias públicas;
- IV. sistema de abastecimento de água e o sistema de coleta de esgoto local deverão ter condições de suportar a demanda adicional advinda da implantação do empreendimento;
- V. o sistema viário e de transportes da área onde se situa o empreendimento deverá ter condições de suportar o incremento de tráfego decorrente da implantação das novas edificações;
- VI. deverão ser analisados os equipamentos públicos e outros existentes na região, de forma a avaliar a capacidade de atendimento da futura demanda;
- VII. a análise englobará uma avaliação de impacto ambiental e de vizinhança do empreendimento de forma a não comprometer a região, preservando os recursos ambientais e as características de uso e ocupação predominantes, além das características ambientais do entorno.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 3º. Nas glebas ou lotes desprovidos de quaisquer dos serviços de infraestrutura mencionados no caput e, havendo interesse público, a Prefeitura poderá permitir a implantação do condomínio desde que as obras de infraestrutura sejam executadas às expensas do interessado para a implantação do condomínio, sem quaisquer ônus ao Município e atendendo aos projetos técnicos apresentados pelo interessado e aprovados pela Prefeitura ou pelas concessionárias dos serviços.

§ 4º. Executados os serviços de infraestrutura, as redes e equipamentos necessários ao seu funcionamento e operação, estes deverão ser doados à Prefeitura ou às respectivas concessionárias, que passarão a operar o sistema.

§ 5º. As obras relativas às edificações, instalações e equipamentos comunitários deverão ser executados simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 44 Quando do empreendimento de Conjunto de Edificações em Condomínio, deverá o proprietário ou representante legal transferir para o domínio do município parte da gleba para uso institucional, com frente para arruamento oficial existente, devidamente desmembrada com título de propriedade em separado no valor de 5% (cinco por cento) do total da área.

§ 1º. A porcentagem relativa à destinação de áreas para uso institucional, para Condomínio Residencial, poderá tanto em função da análise da disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários no entorno quanto em função do adensamento proposto para o empreendimento, sofrer acréscimo proporcional à demanda gerada de até 5% (cinco por cento), totalizando, no máximo 10% (dez por cento), bem como ao contrário decréscimo, nas mesmas condições.

§ 2º. A área mínima da gleba a ser transferida para domínio do município, como Área Institucional, não poderá ser inferior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), sendo a testada mínima não inferior a 20,00m (vinte metros) e a profundidade mínima não inferior a 25,00m (vinte e cinco metros).



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 3º. Por ocasião da emissão da CEDIR para Conjunto de Edificações em Condomínio, admite-se que até 100% (cem por cento) do percentual fixado para Área Institucional poderá, quando de interesse do Município e ouvida a COMGEDUR, ser permutado por área de tamanho e/ou valor correspondente em local indicado pela municipalidade.

§ 4º. A permuta, na hipótese do parágrafo anterior, somente poderá ocorrer com a finalidade específica para construção ou ampliação de equipamentos públicos e comunitários, ainda que sua aplicação seja em locais distintos ao da implantação do empreendimento, objeto de aprovação.

§ 5º. Os valores a que se refere o §3º deste artigo serão apurados mediante laudo elaborado pela Comissão de Avaliação do Município de Nova Odessa.

§ 6º. O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos coproprietários serão por eles regulamentados, na forma da lei de condomínios vigente, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couberem, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 45. Os Conjuntos de Edificações em Condomínio deverão ter áreas de lazer e equipamentos de uso comuns proporcionais à área da gleba vinculada ao conjunto, devendo perfazer 5% (cinco por cento), no mínimo, da área da referida gleba.

Art. 46. Nos Conjuntos de Edificações em Condomínio deverá haver, no mínimo, uma quota da área da gleba por unidade autônoma de acordo com sua destinação.

§ 1º. Ficam estabelecidas as seguintes quotas:

a) 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados) no caso de conjunto de casas térreas e sobrados, e o número máximo de unidades permitido é o resultado da divisão da área total do terreno, excluída a área da via particular de circulação de veículos, pela cota estabelecida;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

b) 70,00m² (setenta metros quadrados) no caso de apartamentos.

§ 2º. A quota a que se refere o §1º deste artigo deverá ser proporcional à área efetivamente edificável, excluindo-se as áreas públicas e vias de circulação.

Art. 47. Os recuos mínimos das divisas da gleba em relação às construções em Conjuntos de Edificações em Condomínio serão de acordo com sua destinação e estão estabelecidos nesta Lei.

Art. 48. O dimensionamento das vias internas e das vagas de estacionamento do Conjunto de Edificações em Condomínio, para fins residenciais, deverá respeitar o seguinte:

I. das vias:

a) largura mínima da faixa de rolamento de 9,00m (nove metros), livres de estacionamento de veículos;

b) largura mínima do passeio em cada lado da faixa de rolamento de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

c) para via interna finalizada em praça de retorno - “cul de sac”, esta deve apresentar um raio mínimo de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros).

II. das vagas de estacionamento:

a) acrescer vagas para visitantes na proporção de 5% (cinco por cento) do total de unidades habitacionais, sendo que, em caso de fração considerar o arredondamento para mais, sendo, ainda 5% do total de vagas do estacionamento destinadas a idosos e 2% a pessoas com deficiência;

I. as calçadas cidadãs e ecológicas deverão atender todos os preceitos de acessibilidade;

II. no mínimo uma vaga por unidade habitacional.

Art. 49. Os projetos de Conjunto de Edificações em Condomínio deverão ainda atender as seguintes disposições:

I. acesso independente a cada unidade habitacional, e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internos ao conjunto;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

II. deverão respeitar o recuo de frente com relação ao logradouro público e os recuos laterais em relação aos confrontantes ou logradouros públicos conforme o zoneamento local;

III. no projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria, zeladoria, áreas de lazer e sedes sociais, que não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento;

IV. o Conjunto de Edificações em Condomínio destina-se unicamente à implantação de unidades de uso habitacional, podendo ser admitidos usos comerciais e de prestação de serviços, fora da área delimitada por muro, porém constante da gleba total do empreendimento;

V. os espaços do uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres e as áreas de lazer serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo deste.

§ 1º. Toda manutenção do condomínio é de exclusiva responsabilidade dos condôminos ou seus prepostos, não suportando a Prefeitura do Município de Nova Odessa quaisquer ônus ou obrigações pelos serviços realizados na área interna do condomínio sendo esta:

I. coleta e remoção de lixo, que deverá ser feito pelo próprio condomínio, inclusive com a inclusão deste no processo de coleta seletiva municipal;

II. manutenção das áreas de preservação permanente;

III. manutenção do sistema de drenagem e reservação de águas pluviais;

IV. manutenção e conservação das redes de água e esgoto e das respectivas estações de tratamento comum se houver;

V. manutenção e conservação das vias particulares de circulação, do pavimento e da sinalização de trânsito;

VI. manutenção e conservação de rede de iluminação das áreas comuns e da iluminação das vias particulares de circulação;

VII. outros serviços internos que se fizerem necessários;

VIII. serviços de manutenção e poda das árvores, quando necessário.

§ 2º. A coleta, remoção e correta disposição dos resíduos originados nos processos de produção será de responsabilidade do condomínio ou da empresa que o



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

gerar, obedecendo à legislação ambiental que disciplina o assunto.

§ 3º. Será obrigatória a aplicação dos serviços de coleta seletiva, devendo este se integrar a esse tipo de serviço desempenhado pela Prefeitura Municipal de Nova Odessa.

Art. 50. O projeto de implantação do Conjunto de Edificações em Condomínio deverá prever:

- I. arborização e tratamento de áreas comuns não ocupadas por edificações;
- II. drenagem das águas pluviais ligadas à rede pública;
- III. local para armazenamento do lixo doméstico, com piso em cerâmica, paredes e teto azulejados, ponto de água e esgoto e porta ventilada com tela, voltada para a via pública;
- IV. na via particular de circulação do conjunto residencial fechado, a sinalização vertical e horizontal será executada a partir de projeto previamente aprovado pela Diretoria de Trânsito;
- V. pavimentação, guias e sarjetas;
- VI. sistema de distribuição de água, coleta e disposição de esgoto conforme diretrizes da empresa concessionária dos serviços de água e esgoto;
- VII. rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VIII. outras infraestruturas solicitadas à critério da Prefeitura Municipal.

Art. 51. Será permitida a implantação do Conjunto de Edificações em Condomínio em várias etapas, construindo-se na etapa inicial, as instalações mínimas presentes nesta Lei, desde que:

- I. seja apresentado e aprovado o projeto completo, com distinção das fases de implantação;
- II. seja emitido certificado de conclusão parcial de cada etapa.

Art. 52. Fica vedado todo e qualquer fechamento de vias públicas existentes anteriormente à implantação do empreendimento, mesmo que sejam sem saída para a formação de conjuntos residenciais.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 1º. Na hipótese de destinação de área institucional em área construída, a SEPLAN irá se manifestar acerca do tipo de equipamento(s) necessário(s) na região em que se localiza o lote ou gleba, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

§ 2º. Aplicam-se ao parcelamento associado à edificação as contrapartidas e/ou incentivos à ocupação prevista pela Lei Federal n.º 10.257/01.

§ 3º. Os condomínios deverão contar com a mesma infraestrutura exigida para os demais loteamentos, sendo permitidas, a critério da Prefeitura do Município de Nova Odessa, opções diferenciadas de pavimentação, guias, sarjetas e passeio público e deverão preconizar todos os padrões de sustentabilidades aplicáveis, além das disposições legais referentes à acessibilidade universal.

CAPÍTULO VII - DOS CONJUNTOS em CONDOMÍNIOS MISTOS e/OU EMPRESARIAIS - CME

Seção I - Das Disposições Preliminares

Art. 53. Toda construção de conjuntos de edificações em glebas ou lotes de terreno, destinada a fins industriais - empresariais e mistos - comércio e serviço é regulada pela presente Lei Complementar, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes, em especial a Lei Federal n.º 4.591/64, tendo como objetivo fixar requisitos urbanísticos, disciplinando, entre outros elementos, as áreas não edificáveis, as áreas de uso comum e as vias de circulação particulares no interior de glebas ou lotes de terreno desta categoria de uso, sendo vedado o uso residencial.

Parágrafo Único. A edificação de **CONDOMÍNIO MISTO OU/E EMPRESARIAL (CME)** privativos ou sob a forma de condomínios, além deste Capítulo, deve obedecer aos instrumentos de controle urbanísticos vigentes na zona de uso em que se situarem, conforme determinado nesta Lei Complementar.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 54. Entende-se por condomínio empresarial e/ou misto a edificação de 02 (duas) ou mais unidades de categoria econômica diversas - Comercial, Serviço e Industrial em um único lote, gleba e/ou edificação, desde que façam frente para via oficial, porém exigindo-se ocupação com implantação de infraestrutura urbana e abertura de vias de acesso, dispondo de espaços e instalações de utilização comum, equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste.

Parágrafo Único. Os condomínios estão classificados como:

I. especificamente de usos industriais - **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL (CI)**;

II. incluindo-se comercial/serviços - **CONDOMÍNIO COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS (CISE)**.

Art. 55. O condomínio empresarial e/ou misto será constituído de 02 (duas) partes distintas, a saber:

I. partes de propriedade exclusiva - que constituirão cada uma das unidades autônomas que formarão o conjunto do empreendimento e que se destinarão exclusivamente à implantação das empresas;

II. partes comuns - áreas comuns destinadas à implantação de vias de circulação, portaria, reservatórios de água, rede de distribuição de água, rede de energia elétrica, arborização e áreas verdes e/ou de lazer.

§ 1º. Consideram-se espaços e instalações de utilização comum os destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infraestrutura industrial e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§ 2º. O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos coproprietários serão por eles regulamentados, na forma da lei de condomínios vigente, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couberem, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591/64.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 3º. As edificações do condomínio industrial e/ou misto deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes desta lei, para a categoria de uso permitida na zona de uso na qual vier a ser implantado o condomínio, sem prejuízo de outras exigências ambientais.

§ 4º. A constituição do condomínio empresarial e/ou misto não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§ 5º. A edificação de porão, sótão, coberturas, passarelas ou similares que promovam a ligação entre edificações distintas, não descaracteriza a independência das edificações para o enquadramento no uso do conjunto fechado.

§ 6º. O condomínio empresarial e/ou misto será admitido nas Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE onde a atividade industrial pretendida seja permitida.

§ 7º. No condomínio empresarial e/ou misto será admitida a implantação das categorias de uso de comércio e de serviços.

§ 8º. As edificações que constituem o condomínio empresarial e/ou misto deverão obedecer às legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes.

§ 9º. Fica expressamente vedada a destinação de qualquer unidade constante do CME para uso residencial.

Seção II - Dos Padrões Urbanísticos

Art. 56. Os edifícios constituirão unidades autônomas do conjunto e, em cada um deles, estão incluídas áreas de utilização exclusivas, como pátios de estacionamento, locais para depósito e áreas ajardinadas.

§ 1º. O adquirente da unidade autônoma será o seu proprietário bem como de



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

parte ideal da totalidade do terreno ou da gleba onde será implantado o condomínio empresarial e/ou misto e das suas coisas comuns como vias de circulação, áreas verdes, construções em comum tais como creches, refeitórios, sala de reuniões, sala de convenções e salão de festas, tudo em conformidade com a convenção do condomínio.

§ 2º. Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 3º. A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma cota-parte da gleba ou lote de terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 57. O condomínio empresarial e/ou misto poderá ser fechado, cercado ou murado.

Parágrafo Único. As vias internas do condomínio devem convergir para a via pública através de portões de entrada/saída ou outro dispositivo, sendo, inclusive, permitida a construção de guaritas.

Art. 58. Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações em condomínio a que alude este Capítulo, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica à Prefeitura, cuja análise observará os seguintes aspectos:

I - natureza do empreendimento, densidade populacional e localização do condomínio;

II- observância das diretrizes viárias e urbanísticas estabelecidas pela Prefeitura;

III- na gleba ou lote de terreno deverá estar, ou poderá ser dotado, de todos os melhoramentos públicos necessários, redes de água e esgoto, rede de energia elétrica e pavimentação e drenagem das vias públicas;

IV- sistema de abastecimento de água e o sistema de coleta de esgoto local deverão ter condições de suportar a demanda adicional advinda da implantação do empreendimento;

V- o sistema viário e de transportes da área onde se situa o empreendimento deverá ter condições de suportar o incremento de tráfego decorrente da implantação das



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

novas edificações;

VI- deverão ser analisados os equipamentos públicos e outros existentes na região, de forma a avaliar a capacidade de atendimento da futura demanda;

VII- a análise englobará uma avaliação de impacto ambiental e de vizinhança do empreendimento de forma a não comprometer a região, preservando os recursos ambientais e as características de uso e ocupação predominantes, além das características ambientais do entorno.

§ 1º. Nas glebas ou lotes desprovidos de quaisquer dos serviços de infraestrutura mencionados no caput e, havendo interesse público, a Prefeitura poderá permitir a implantação do condomínio desde que as obras de infraestrutura sejam executadas às expensas do interessado para a implantação do condomínio, sem quaisquer ônus ao Município e atendendo aos projetos técnicos apresentados pelo interessado e aprovados pela Prefeitura ou pelas concessionárias dos serviços.

§ 2º. Executados os serviços de infraestrutura, as redes e equipamentos necessários ao seu funcionamento e operação, estes deverão ser doados à Prefeitura ou às respectivas concessionárias, que passarão a operar o sistema.

§ 3º. As obras relativas às edificações, instalações e equipamentos comunitários deverão ser executados simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 59. Os projetos destes empreendimentos deverão atender às seguintes condições:

I. a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento da via pública desde que sua área não ultrapasse a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), excetuando-se a cobertura para proteção de veículos, quando houver;

II. aprovação da CETESB;

III. aprovação da CPFL e/ou outra concessionária dos serviços de iluminação pública;

IV. aprovação da Concessionária de Água e Esgoto do Município;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

V. aprovação de órgão ambiental, a critério da Secretaria de Meio Ambiente, Parques e Jardins;

VI. demais aprovações pertinentes em nível estadual e federal;

VII. área permeável: 10% (dez por cento) do total do terreno ou gleba, sendo obrigatório o uso de caixas de retardo, se o imóvel contiver área a partir de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

VIII. as divisas junto às vias públicas e particulares deverão ser em gradil e/ou muros verdes, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

IX. as taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximos em relação ao lote correspondente, bem como demais índices urbanísticos são os definidos por esta lei;

X. cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum, e será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças;

XI. deverá ser previsto local destinado ao estacionamento de veículos de transporte coletivo a serviço das empresas para as unidades autônomas com área acima de 1.000,00m² (mil metros quadrados), na proporção de 01 (uma) vaga para os primeiros 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída e mais 01 (uma) vaga para cada 3.500,00m² (três mil e quinhentos metros quadrados) adicionais;

XII. o acesso a qualquer condomínio deverá ser feito no mínimo por uma avenida coletora e o acesso ao lote por uma via local;

XIII. o estacionamento para veículos dos condôminos e/ou visitantes, em edificação de conjuntos mistos (CISE) deverá obedecer à proporção de 01 (uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de área construída;

XIV. o estacionamento para veículos dos condôminos e/ou visitantes, em edificação de conjuntos industriais (CI) deverá obedecer à proporção de 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída;

XV. o recuo frontal e o afastamento lateral das edificações em relação às vias públicas e particulares de circulação e aos demais confrontantes deverá atender aos valores mínimos definidos por esta lei;

XVI. o local destinado ao estacionamento de veículos de carga, independente das áreas associadas às plataformas de carga e descarga, deverão obedecer ao seguinte:

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

a) 01 (uma) vaga de, no mínimo, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 15,00m (quinze metros), para cada 1.000,00m² (mil metros quadrado) de área construída, contendo no mínimo 02 (duas) vagas;

b) a cada 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de construção deverá ser prevista 01 (uma) doca de carga e descarga de, no mínimo, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 15,00m (quinze metros) de comprimento.

XVII. os estacionamentos deverão, ainda, respeitar as seguintes condições:

a) o resultado será aproximado para mais, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos);

b) se o estacionamento apresentar a forma coberta, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção, para o cálculo de número de vagas;

c) 5% do total de vagas do estacionamento deverá ser destinado a idosos e 2% a portadores de deficiência;

d) será permitida a utilização de faixas de recuo e afastamento mínimo, desde que as vagas sejam descobertas.

XVIII. passagens internas de circulação de veículos com mínimo de 10,00m (dez metros) de faixa de rolamento;

XIX. praças de manobras de veículos, quando houver, com no mínimo 18,00m (dezoito metros) de diâmetro;

XX. a gleba deverá ter testada mínima de 40,00m (quarenta metros).

§ 1º. Em substituição aos recuos legais, poderá ser reservada faixa de, no mínimo, 3,40m (três metros e quarenta centímetros) de largura, composta de "cerca viva", de modo a formar um cinturão verde, área esta que poderá ser computada para efeito de recuo obrigatório.

§ 2º. As vagas de estacionamento deverão seguir o estabelecido na legislação federal, estadual pertinentes às vagas para pessoas com deficiência, idosos, e, ainda, pessoas com mobilidade reduzida.

§ 3º. Quando houver área para lazer e equipamentos comunitários deverão ter acesso por via particular de circulação de veículos.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 60. Os condomínios deverão contar com a mesma infraestrutura exigida para os demais loteamentos, sendo permitidas, a critério da Prefeitura do Município de Nova Odessa, opções diferenciadas de pavimentação, guias, sarjetas e passeio público e deverão preconizar todos os padrões de sustentabilidades aplicáveis, além das disposições legais referentes à acessibilidade universal.

Art. 61. Em casos especiais, quando verificado o interesse da Municipalidade, poderão ser expedidos "habite-se" parciais, após vistoria dos órgãos competentes certificando a conclusão de todas as obras de infraestrutura, devendo o empreendedor antes, como condição para expedição da primeira licença administrativa, entregar cronograma físico com prazo para o término de todas as construções, conforme aprovação.

Art. 62. Toda manutenção do condomínio é de exclusiva responsabilidade dos condôminos ou seus prepostos, não suportando a Prefeitura do Município de Nova Odessa quaisquer ônus ou obrigações pelos serviços realizados na área interna do condomínio.

§ 1º. A manutenção a que se refere o caput diz respeito a:

- I.** coleta e remoção de lixo, que deverá ser feito pelo próprio condomínio, inclusive com a inclusão deste no processo de coleta seletiva municipal;
- II.** manutenção das áreas de preservação permanente;
- III.** manutenção do sistema de drenagem e preservação de águas pluviais;
- IV.** manutenção e conservação das redes de água e esgoto e das respectivas estações de tratamento comum se houver;
- V.** manutenção e conservação das vias particulares de circulação, do pavimento e da sinalização de trânsito;
- VI.** manutenção e conservação de rede de iluminação das áreas comuns e da iluminação das vias particulares de circulação;
- VII.** outros serviços internos que se fizerem necessários;
- VIII.** serviços de manutenção e poda das árvores, quando necessário.

§ 2º. A coleta, remoção e correta disposição dos resíduos originados nos



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

processos de produção será de responsabilidade do condomínio ou da empresa que o gerar, obedecendo à legislação ambiental que disciplina o assunto.

§ 3º. Será obrigatória a aplicação dos serviços de coleta seletiva, devendo este se integrar a esse tipo de serviço desempenhado pela Prefeitura Municipal de Nova Odessa.

Art. 63. Toda a obra, coletiva ou individual, reforma ou nova edificação que serão feitas no condomínio deverão ser previamente submetidas à aprovação e licenciamento pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas a legislação municipal vigente.

Art. 64. Para efeitos tributários, cada unidade será tratada como prédio isolado.

Seção III - Das Áreas Verdes e de Lazer

Art. 65. As áreas verdes, de lazer e recreação e arruamento, serão de uso exclusivo do condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento; deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) para área verde, tratada paisagisticamente e arruamento.

Parágrafo Único. Entendem-se como equipamento de recreação os "playgrounds" e praças, os de esportes como sendo quadras de jogos e similares, e, os de lazer, as áreas para festas e similares, sendo o conjunto de ocupações às quais o indivíduo pode entregar-se de livre vontade, seja para repousar, seja para divertir-se e entreter-se ou ainda para desenvolver sua informação ou formação desinteressada, sua participação social voluntária ou sua livre capacidade criadora após livrar-se ou desembaraçar--se das obrigações profissionais, familiares e sociais.

Art. 66. As alterações passíveis de outorga onerosa, de acordo com as disposições legais da Lei Federal n. 10.257/01 e desta lei, serão admitidas desde que



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

atendam a todas as exigências pertinentes.

Seção IV - Do Acesso e Sistema de Vias Privativas

Art. 67. Compõe o sistema de vias privativas de acesso do conjunto:

I. as vias particulares de circulação deverão possuir largura mínima de 14,00m (quatorze metros); as vias privativas de acesso de pedestres - área destinada à circulação de pedestres, obrigatoriamente pavimentada, devendo atender a legislação que promove a acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida deverá ter no mínimo, para todos os usos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) até 3,00m (três metros) de largura, conforme prévia aprovação da Prefeitura com a aplicação do projeto da calçada cidadã e ecológica;

II. vias sem saída com balão de retorno “cul de sac” - extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 18,00m (dezoito metros), sendo considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima;

III. no caso de lotes de esquina ou frente para mais de uma rua o empreendimento poderá ter, no máximo, um acesso para cada rua;

IV. o acesso independente para cada unidade industrial e/ou mista será por meio de via particular de circulação;

V. raio de concordância entre as vias privativas de no mínimo 9,00m (nove metros).

Parágrafo Único. Quando o conjunto for misto observar-se-á a largura de via de maior exigência.

Art. 68. A execução da via de circulação privativa deverá ser fiscalizada pela Diretoria Municipal de Trânsito e Transporte, que supervisionará o correto cumprimento dos projetos aprovados.

Art. 69. A proibição de usos residenciais no CI/CME deverá constar da ocasião da realização da Convenção de Condomínio, de acordo com o que dispõe o Art. 55 em seu §2º.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

CAPÍTULO VIII - DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Art. 70. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento fechado, definida nos termos do §8º do Art. 2º da Lei Federal n.º 6.766/79 e os preceitos definidos no Art.78 da Lei Federal n.º 13.465/17, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, que deverão ser devidamente identificados ou cadastrados e cuja unidade imobiliária é parte integrante de condomínio de lotes.

Parágrafo Único. O empreendimento referido neste artigo se caracteriza pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores ou outro sistema de vedação admitida pela autoridade municipal, que o separem da malha viária urbana ou da área adjacente, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas, a critério de sua administração, salvo de servidores municipais, estaduais ou federais, no exercício de suas funções públicas, podendo haver uso misto, desde que estes estejam fora dos limites do empreendimento que deverá estar faceando a via coletora.

Art. 71. Competem aos loteamentos de acesso controlado as seguintes restrições e índices urbanísticos:

I. rampa máxima da faixa de rolamento de 10% (dez por cento) e, a critério do Município a declividade poderá ser aumentada, conforme estudos realizados através do órgão competente;

II. as áreas institucionais, além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa;

III. as áreas verdes, que correspondem a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, serão divididas em duas, sendo que 50% (cinquenta por cento) deverão ficar situadas dentro dos limites da área privativa e 50% (cinquenta por cento) fora, de acordo com as diretrizes expedidas;

IV. as edificações de sedes de clubes, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídas em área específica, ficando vedado o uso de área verde para tal fim;

V. calçadas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) até 3,00m (três



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

metros) de largura, conforme prévia aprovação da Prefeitura com a aplicação do projeto da calçada cidadã e ecológica.

VI. nas vias pavimentadas dos empreendimentos, a sinalização vertical e horizontal será executada às expensas dos respectivos empreendedores do parcelamento do solo, a partir de projeto previamente aprovado pela Diretoria Municipal de Trânsito;

VII. as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao domínio público, recaindo sobre elas concessão do direito real de uso em favor de seus moradores, salvo nas áreas institucionais e 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes;

VIII. o sistema de distribuição de energia elétrica poderá ser implantado por meio de dutos enterrados, através de incentivo fiscal a ser regulamentado em Decreto;

IX. o sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos, além da implantação de dispositivos de reaproveitamento das águas em cada unidade imobiliária;

X. os loteamentos de acesso controlado situados ao longo das Rodovias e/ou Estradas Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem admitido pelo Poder Executivo, porém, integrando o percentual de área destinada a vias públicas exigidas por lei;

XI. balões de retorno com área interna deverão ter um diâmetro mínimo de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros);

XII. os requisitos urbanísticos para a concepção do empreendimento deverão atender aos valores mínimos definidos por esta lei;

XIII. todas as vias públicas constantes do loteamento de acesso controlado, antes de ser objeto da concessão a que se refere o inciso VI deste artigo, deverão ser construídas pelo proprietário recebendo redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de drenagem de águas pluviais (captação e lançamento), de água tratada, conforme diretrizes estabelecidas pela concessionária do serviço no Município ou quem venham lhe substituir, de coleta de esgotos com lançamento até a estação de tratamento (ETE) identificada através de laudo técnico; pavimentação asfáltica; calçada de material drenante e padrão de calçada cidadã e ecológica, com sarjetas e demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto, sistema de arborização urbana, todos esses serviços

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

47



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

especificados tecnicamente em regulamento, através de decreto do Poder Executivo, ou seja, toda a infraestrutura exigida nas legislações de parcelamento de solo;

XIV. todas as obras que forem executadas nos loteamentos fechados, sejam de edificações ou de infraestrutura de lotes, deverão atender às disposições previstas no Plano Diretor Sustentável de Nova Odessa - PDSNO, no Código Sanitário, Código de Obras e de Posturas do Município e demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor, devendo ser previamente licenciadas e aprovadas pelo órgão competente da Municipalidade.

Art. 72. Para que seja autorizada esta modalidade de loteamento, a associação de proprietários de imóveis deverá apresentar requerimento à Prefeitura Municipal contendo:

I. projeto paisagístico, com indicação da área delimitada para o acesso controlado e das áreas e equipamentos a serem implantados, inclusive com o local adequado para depósito de resíduos domiciliares e resíduos sólidos, bem como área de controle de acesso ao local;

II. projeto das obras e equipamentos urbanos a serem implantados.

Parágrafo Único. O loteamento de acesso controlado, previsto no caput, somente será autorizado se atendidas as seguintes condições:

I. a associação de proprietários de imóveis da área a ser fechada deverá ser a responsável pelo custeio da realização, manutenção e conservação das obras e serviços urbanos necessários para a área;

II. a área urbanizada a ser fechada não poderá constituir obstáculo ao sistema viário da região onde se localiza;

III. as áreas de domínio público deverão ser objeto de permissão de uso em favor da associação dos proprietários de imóveis da área a ser fechada.

Art. 73. Do ato administrativo de permissão de uso deverá constar, obrigatoriamente:

I. todos os encargos inerentes à realização, manutenção e conservação das obras;

II. os serviços urbanos necessários para a área;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

III. os bens públicos objeto da permissão de uso.

§ 1º. A associação de proprietários poderá controlar, mas não impedir, o acesso de pedestres ou condutores de veículos à área interna do loteamento de acesso controlado.

§ 2º. O controle de acesso se fará por meio de cadastro mantido pela associação ou, ainda, mediante a apresentação de documento de identificação, com foto, do visitante.

§ 3º. Os acessos ao loteamento serão feitos por via pública de circulação.

§ 4º. A associação de proprietários deverá afixar, na portaria de visitantes, uma placa com dimensões de 0,50m (cinquenta centímetros) x 0,50m (cinquenta centímetros), informando sobre o controle de acesso e a necessidade de apresentação de documento de identificação com foto, conforme o estabelecido no § 1º deste artigo.

§ 5º. Após o término da permissão de uso ou sua revogação, todos os investimentos efetuados na área urbanizada, objeto de fechamento permitido, integrarão o patrimônio público, não gerando qualquer direito indenizatório.

§ 6º. Autorizado o loteamento de acesso controlado de área urbanizada, a associação de proprietários de imóveis da área ficará responsável, obrigatoriamente, como ônus pela permissão de uso das vias de circulação públicas e do sistema de lazer:

I. a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado para armazenamento, com piso em cerâmica, paredes e teto azulejados, ponto de água e esgoto e porta ventilada com tela, até a parte externa do fechamento autorizado, em local estabelecido no projeto, voltada para a via pública;

II. a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, das calçadas e da sinalização de trânsito;

III. garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população;

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

IV. limpeza e manutenção das vias públicas, incluindo as galerias, bocas de lobo e similares;

V. manutenção e conservação da rede de iluminação pública e demais problemas ligados à concessionária de energia elétrica;

VI. os serviços de plantio, manutenção e poda das árvores;

VII. prevenção de sinistros;

VIII. pela segurança dentro dos limites da área fechada;

IX. pelos encargos indicados no ato administrativo de permissão de uso.

§ 7º. Caberá à Prefeitura Municipal, através das Secretarias competentes, a fiscalização dos encargos previstos neste artigo.

§ 8º. Na hipótese de a associação de proprietários de imóveis do loteamento de acesso controlado se omitir na prestação dos serviços previstos neste artigo, a Prefeitura Municipal retomará a sua execução e, mediante a edição dos atos administrativos necessários, revogará a autorização para o acesso controlado da área urbanizada e a permissão de uso das áreas de domínio público, aplicando ainda multa a cada proprietário, por imóvel de sua propriedade, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor venal de cada imóvel.

§ 9º. Os departamentos competentes do Município deverão analisar e dar parecer sobre as solicitações de diretrizes para implantação desses empreendimentos, levando em consideração o sistema viário para não o obstruir, os interesses primordiais da comunidade e as posturas legais em vigor.

Art. 74. O pedido de fechamento do loteamento de acesso controlado deverá ser feito pela Associação de Moradores constituída legalmente, pessoa jurídica sem fins lucrativos, criada no intuito de guarda e conservação dos imóveis de seus associados, de acordo com o Código Civil, não podendo visar o lucro, mas tão somente atividades que não envolvam o ganho de capital para seus associados, com explícita definição de responsabilidade administrativa.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 75. Se qualquer dos responsáveis pelo loteamento controlado se omitir na prestação desses serviços, a Prefeitura poderá assumi-los, cessando a concessão de uso dada para estes empreendimentos e exigindo legalmente a doação das áreas de recreação, com as respectivas benfeitorias neles executadas, cabendo-lhes ainda cominações legais a serem reguladas na expedição do Decreto de Aprovação do empreendimento.

Art. 76. Nos loteamentos de acesso controlado a entidade representativa de proprietários de lotes ou dos proprietários do empreendimento deverá submeter à apreciação dos órgãos competentes do município os Estatutos, o Regimento Interno ou qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração, visando cumprir-se os dispositivos técnicos e legais preconizados nesta Lei.

Art. 77. Para efeitos tributários, nos loteamentos de acesso controlado, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas e outras relativas ao seu imóvel, e quando for o caso, relativo à cota-parte correspondente.

CAPÍTULO IX - DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 78. Este capítulo disciplina a regulamentação e aprovação dos projetos da modalidade de parcelamento do solo denominada “Condomínio de Lotes”, conforme disposto no art. 58 da Lei Federal nº 13.465/17 e, nos termos dos Arts. 1.331 a 1.358-A do Código Civil Brasileiro - Lei nº 10.406/02, sem prejuízo das disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e a Lei Complementar do Plano Diretor Sustentável de Nova Odessa.

Art. 79. No caso dos lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

Art. 80. A implantação de condomínio de lotes por unidades autônomas deverá observar, além das disposições desta norma, no que couber, as previsões contidas

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

na Lei Federal nº 4.591/64, juntamente com o Decreto-Lei nº 271/67 e demais ordenamentos regentes das leis que tratam da matéria.

Art. 81. Os Condomínios de Lotes - CL previstos nesta Lei, poderão ser nas seguintes categorias:

- I. CL predominantemente residenciais;
- II. CL mistos;
- III. CL estritamente industriais.

Art. 82. Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I. condomínio de lotes por unidade autônoma: tipo de parcelamento do solo resultante da subdivisão de lotes em unidades autônomas destinadas à edificação, mas não vinculadas a ela, onde as áreas de uso comum correspondem a frações ideais e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos, devendo ocorrer conforme o disposto na Lei Federal nº 4.591/64, no Decreto Lei nº 271/67 e outras legislações pertinentes;

II. unidade autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial;

III. áreas de uso comum: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes dos condomínios que não sejam definidas como de unidades autônomas;

IV. áreas de preservação ambiental condominial - APAC: áreas integrantes do condomínio destinadas especificamente à preservação ambiental, sendo proibida a implantação de qualquer edificação de uso particular ou público;

V. obras de infraestrutura: rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação do arruamento condominial, drenagem de águas pluviais e pavimentação das vias de circulação internas.

Art. 83. A implantação do condomínio de lotes só será permitida:

I. em lotes provenientes de parcelamento do solo nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 ou

II. em terrenos e/ou glebas com área de até 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), localizados em Macrozona Urbana - MAURB e Macrozona de



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Desenvolvimento Econômico - MDE, destinados à edificação, com frente para via pública oficial, dotados de toda a infraestrutura e serviços urbanos.

Parágrafo Único. No caso do inciso II, poderá o empreendedor, às suas próprias expensas, prover ou completar a infraestrutura básica da via pública oficial que dá acesso ao terreno, desde que obtenha a anuência do Poder Público, executando as obras dentro do terreno ou fora dele.

Art. 84. O condomínio de lotes deverá seguir os seguintes parâmetros:

I. as unidades autônomas deverão respeitar os índices urbanísticos do zoneamento em que se localizam, sendo que a Taxa de Permeabilidade será aplicada em referência a totalidade da área do imóvel que abrigará o empreendimento, podendo, para tanto, ser diluída nas unidades autônomas;

II. deverá reservar 10% (dez por cento) de sua área a título de APAC;

III. na unidade autônoma definida como lote somente será admitida a edificação de uma unidade horizontal com no máximo (03) três pavimentos, seja qual for a sua natureza de uso;

IV. nos casos de implantação de condomínios contíguos, entre estes deverão obedecer às diretrizes viárias traçadas para os empreendimentos, obedecendo o sistema viário principal e suas interligações.

§ 1º. Caso o empreendedor opte por diluir o correspondente da Área Permeável nas unidades autônomas, somente será permitida a diluição de forma que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) de cada unidade, e que uma faixa de 5,00m (cinco metros) de profundidade seja destinada na frente da unidade.

§ 2º. Além do disposto no §1º, nos casos em que houver diluição da Área Permeável do empreendimento nas unidades autônomas esta opção deverá constar na convenção do condomínio, respondendo o condomínio solidariamente com o proprietário da unidade em eventual desrespeito à permeabilidade da respectiva unidade.

§ 3º. Para fins de respeitar o índice correspondente à Área Permeável, poderá ser contabilizada a APAC.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 4º. A área de frente da gleba onde será executado o condomínio de lotes, deverá respeitar o recuo frontal que trata esta Lei, para o respectivo zoneamento em que se localizar.

Art. 85. O condomínio de lotes deverá ter sua entrada principal de frente para via pública oficial.

Art. 86. A propriedade das vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer e demais áreas de uso comum previstas no projeto, são propriedade dos condôminos.

Parágrafo Único. A única ressalva ao disposto no caput são os espaços livres de uso público que serão transferidos ao Município.

Seção I - Das Normas Urbanísticas

Art. 87. O condomínio de lotes deverá apresentar, no mínimo:

I. via local condominial de 9,00m (nove metros), quando permitido o estacionamento em um dos lados da via;

II. via local condominial de 11,00m (onze metros), quando permitido o estacionamento dos dois lados da via;

III. via de pedestres de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do lado que houver entrada para a unidade autônoma e respectiva residência, e atender as normas e leis de acessibilidade vigentes, e com a aplicação do projeto da calçada cidadã e ecológica;

IV. áreas de uso comum correspondendo no mínimo a 4% (quatro por cento) da gleba total;

V. caso haja portaria, se construída no espaço destinado ao recuo, não poderá ultrapassar 10,00m² (dez metros quadrados) de construção, excluída as áreas de cobertura para veículos, em conformidade com o Código de Obras Municipal;

VI. atender o disposto no Título V, Capítulo II, Seção IV desta Lei, referente às vagas para estacionamento de automóveis;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

VII. dispor de vagas de estacionamento para visitantes, nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, que serão calculadas a partir do resultado de 12% (doze por cento) sobre a quantidade de unidades autônomas, sendo, ainda 5% do total de vagas do estacionamento destinadas a idosos e 2% a portadores de deficiência;

VIII. as vias condominiais sem saída deverão ser providas de “cul de sac”.

§ 1º. Não serão permitidos condomínios de lotes em terreno com testada para via pública oficial inferior a 20,00m (vinte metros).

§ 2º. Não serão permitidos desdobro das unidades autônomas provenientes do condomínio de lotes.

§ 3º. As unidades autônomas para uso residencial, somente serão permitidas na forma de residência unifamiliar.

§ 4º. Os usos dos lotes (residencial, misto, comercial ou industrial), deverão ser previamente definidos em projeto a ser aprovado, e serão os mesmos a integrar a convenção condominial.

Art. 88. As Áreas de Preservação Ambiental Condominial - APAC, observados os percentuais definidos no art. 84, visam a minimização dos impactos gerados a partir da ocupação territorial, e deverão:

I. situarem-se em locais com importância para manutenção e conservação do patrimônio ambiental;

II. manter a área totalmente permeável, não sendo permitidos pisos que não garantam a permeabilidade do solo ou ainda que necessitem de manutenção para manterem sua permeabilidade;

III. destinar-se a áreas de uso com a finalidade de lazer passivo e contemplativo.

Art. 89. Não serão permitidos condomínios adjacentes quando a soma de suas áreas for superior ao disposto no art. 83, independente do momento da aprovação,



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

mesmo sendo imóveis autônomos de proprietários diferentes. Neste caso, nas diretrizes do empreendimento poderá ser exigida a criação de via pública entre os condomínios, aberta ao tráfego geral de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana.

Parágrafo Único. Nas diretrizes poderá também ser exigido que parte da área total tenha acesso direto a via pública oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

Art. 90. Todas as áreas em comum, sistema viário, acessos de pedestres e de veículos, e demais dependências condominiais, deverão atender às normas técnicas e legislação vigente referente à acessibilidade.

Art. 91. Ressalvadas as regras específicas dispostas nesta lei, os critérios de uso e ocupação do solo no interior do condomínio de lotes por unidade autônoma, inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo Plano Diretor Sustentável Municipal - PDSNO, Código de Obras e demais legislações pertinentes, devendo ter sua tramitação normal junto aos órgãos da Administração Municipal.

§ 1º. A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e ocupação do solo, respeitando os limites e parâmetros mínimos fixados pela legislação municipal, estadual e federal.

§ 2º. A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, que responderão diretamente pelas penalidades cabíveis por eventual infração.

§ 3º. Deverá o possuidor do lote apresentar o projeto de construção e requerer o Alvará de Licença para construir, desde que apresente a certidão da matrícula do lote individualizado e a anuência do síndico ou diretoria do condomínio (nos termos de sua instituição) em relação ao projeto, ficando condicionada a ocupação do imóvel à expedição do habite-se.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Seção II - Da Doação

Art. 92. Fica o interessado obrigado a doar 5% (cinco por cento) da área objeto da sua implantação para uso institucional, com um mínimo de área referente ao lote padrão do zoneamento em que estiver inserida, situados fora da área de implantação do condomínio e de frente para a via pública, sendo através de processo de destacamento devidamente aprovado

§ 1º. A área de terras a ser doada ao Município poderá ser destacada do terreno em que será implantado o condomínio, em local definido pelo Município, ou em terreno diverso, desde que aceito pelo Município e com valor comercial equivalente aquela situada no terreno em que será implantado o condomínio.

§ 2º. A área de terras transferida ao Município deverá ser utilizada a espaços livres de uso público ou uso institucional, externos ao condomínio, como fator de amenização do impacto do adensamento na região.

§ 3º. A doação de que trata o caput será dispensada caso comprovada que o terreno em que se pretende implantar o condomínio de lotes é proveniente de parcelamento do solo anterior no qual já houve doação de área.

Art. 93. Nos condomínios de lotes que sejam exigidas doações de área pública, será facultativa a doação parcial ou total de terreno em pecúnia, em forma de obras públicas ou melhorias urbanas de interesse público, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo em relação à área total do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração Municipal;

§ 1º. Visando o atendimento do interesse público e social, o interessado deverá apresentar EIV Estudo de Impacto de Vizinhança e, se for necessário o EIA - Estudo de Impacto Ambiental para comprovação da necessidade ou não de equipamentos urbanos no entorno do empreendimento para a referida doação e impactos ambientais que poderão ser gerados.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 2º. O cálculo do valor a ser pago será determinado pelo valor do metro quadrado atual do imóvel segundo a Planta Genérica de Valores - PGV do Município vigente à época da aprovação do condomínio, multiplicado pela metragem quadrada referente à área a que seria doada em terras.

CAPÍTULO X - DOS EMPREENDIMENTOS DE VILAS

Art. 94. Considera-se “Vila” a ocupação, categorizada como Habitação Multifamiliar Horizontal – HMH, o conjunto de unidades habitacionais organizadas horizontalmente em condomínio, geminadas ou isoladas, inclusive assobradadas, implantadas em lotes com toda a infraestrutura.

Parágrafo Único. Por classificar-se como Conjunto de Edificações em Condomínio, os empreendimentos de Vilas deverão ser efetuados por particulares ou entidades públicas, a qualquer título, e está sujeito à prévia autorização da Prefeitura e às disposições desta Lei, bem como às determinações da Lei Federal nº 4.591/64 e da Lei Federal nº 10.406/02 - Código Civil Brasileiro, com as alterações impostas pela Lei nº 10.931/04 e demais leis pertinentes.

Art. 95. Para a implantação deste tipo de habitação multifamiliar horizontal, deverão ser observadas as seguintes disposições construtivas e parâmetros de ocupação do solo:

- I.** a faixa de recuo frontal deverá ser destinada obrigatoriamente ao uso comum do condomínio, salvo, quando for destinada a estacionamento descoberto de veículos;
- II.** área construída total do conjunto menor ou igual à área do lote;
- III.** área construída por unidade maior ou igual a 60,00m² (setenta e cinco metros quadrados), excetuando-se a área de garagem coberta;
- IV.** área da gleba menor ou igual a 35.000,00m² (trinta e cinco mil metros quadrados);
- V.** área mínima da gleba de 1.000,00m² (mil metros quadrados);
- VI.** área mínima do lote 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados);



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

VII. local destinado a guarda de veículos, que poderá estar situado junto às unidades habitacionais e/ou em bolsão de estacionamento, na proporção mínima de 02 (duas) vagas para cada unidade habitacional, observando-se ainda:

- a) permitida a localização de vagas descobertas no recuo;
- b) vedado o acesso direto às vagas a partir da via pública.

VIII. número máximo de pavimentos da edificação igual a 02 (dois), podendo haver acréscimo de 01 (um) pavimento, motivado pelo desnível acentuado do terreno que, até o limite de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção, por unidade ou par de unidades sobrepostas, não será computado no total da área construída da edificação;

IX. número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do lote por 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados), que será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);

X. o acesso às unidades habitacionais dar-se-á por via interna na circulação de veículos e/ou pedestres, sendo vedado que as unidades tenham acesso direto pelo logradouro público, com as seguintes características:

1. vias internas de circulação de veículos e pedestres:

a) a faixa de rolamento, nos trechos em curva, deverá ter raio interno mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

b) as vias sem saída deverão ter extensão menor ou igual a 60,00m (sessenta metros), desde que sejam previstos terminar em praça de retorno (balão e/ou cul de sac) com um raio mínimo de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros);

c) aplicação do projeto da calçada cidadã e ecológica;

d) largura mínima do faixa de rolamento igual a 9,00m (nove metros), que deverá permanecer desobstruída de qualquer tipo de obstáculo, inclusive de veículos estacionados.

XI. o conjunto deverá ser dotado de abrigo protegido para guarda de lixo, localizado junto à testada do lote, de frente à rua pública;

XII. os espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados a sistemas de lazer, deverão corresponder a, no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) e conformação que seja aprovada pela SEPLAN;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

XIII. quando houver edificação destinada à guarita do conjunto, esta deverá ser dotada de instalações sanitárias;

XIV. taxa de permeabilidade do solo maior ou igual a 10% (dez por cento) da área do lote, podendo ser utilizada para este fim as faixas de recuos e afastamentos, desde que não haja vagas de veículos dispostas sobre estas, não sendo consideradas neste percentual as vias particulares de circulação de veículos.

Parágrafo Único. As áreas de circulação coletivas deverão atender a NBR 9050, que trata da acessibilidade em todos os seus parâmetros.

Art. 96. Aplicam-se subsidiariamente as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes ao tipo de habitação multifamiliar horizontal, bem como aos casos omissos na presente Lei e complementarmente a aplicação dos instrumentos da Política Urbana a ser regulamentado posteriormente pela Municipalidade.

§ 1º. Os lotes pertencentes à vila não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila.

§ 2º. Será admitida a instalação dos usos e atividades permitidos na zona em que se situam as categorias que se encontram demonstradas no **QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS 1 a 13**, constantes do **ANEXO I**, parte integrante desta lei.

CAPÍTULO XI - DO PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 97. Esta lei complementar visa ampliar a oferta de soluções de moradias caracterizadas como Habitação de Interesse Social (HIS), em conformidade com os objetivos e diretrizes da Política Nacional de Habitação - Lei n.º 11.124/05, Programa Minha Casa, Minha Vida - Lei n.º 11.977/09, Programa Casa Verde e Amarela - Lei n.º 14.118/21, Programa Pró-Moradia - Resolução n.º 469/05, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS), e subordinado às normas gerais que regem as operações do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) bem como às diretrizes



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

da Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 702/12 e demais disposições constantes no Plano de Desenvolvimento Sustentável de Nova Odessa - PDSNO.

Parágrafo Único. Os EHIS - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e os EHMP - Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular deverão seguir as disposições consideradas no PDSNO

Art. 98. O parcelamento do solo de interesse social é aquele que resulta em lotes destinados à habitação de interesse social, podendo se dar nas seguintes modalidades:

I. desmembramento, correspondendo à subdivisão de gleba ou lote em lotes, com aproveitamento e sem modificação do sistema viário existente, com ou sem destinação de área pública;

II. loteamento de Interesse Social - LIS para produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social (LHIS), destinados à produção de unidades habitacionais unifamiliares de HIS, correspondendo à subdivisão de lote ou gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário existente;

III. remembramento, correspondendo ao reagrupamento de lotes para edificar, sem interferência ou modificação do sistema viário existente;

IV. reparcelamento do solo, correspondendo ao reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distinta da situação original, sem interferência ou modificação do sistema viário existente.

Parágrafo Único. O licenciamento dos EHIS com destinação de área pública é precedido de emissão de Certidão de Diretrizes Viária e Urbanística - CEDIR, a pedido do interessado e somente poderão ocorrer nas ZEIS - Zona Especial de Interesse Social.

Art. 99. A Habitação de Interesse Social (HIS) é a solução de moradia, entendida como moradia digna, regular e atendida por equipamentos e serviços urbanos, destinada às famílias com renda familiar bruta mensal máxima entre 01 (um) e 08 (oito) salários-mínimos.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Parágrafo Único. Para os efeitos desta lei complementar, a HIS será enquadrada nas seguintes classes:

- I. empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS;
- II. empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP;
- III. habitação de Interesse Social - HIS;
- IV. habitação de Mercado Popular - HMP.

Art. 100. Para fins de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I. HIS: unidade habitacional, tendo no máximo 01 (um) sanitário e 01 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias de baixa renda, classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até 02 (dois) salários-mínimos;

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal entre 02 (dois) e 04 (quatro) salários-mínimos;

II. HMP: unidade habitacional, tendo no máximo 02 (dois) sanitários e até 01 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias com renda familiar mensal superior entre 04 (quatro) e 10 (dez) salários-mínimos;

III. EHIS: empreendimento de promoção pública ou privada, constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HIS, podendo conter HMP e outros usos complementares residenciais e mistos;

IV. EHMP: empreendimento de promoção pública ou privada constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HMP, podendo conter HIS 1, HIS 2 e outros usos complementares residenciais e mistos;

Parágrafo Único. Os valores das faixas de renda estabelecidos nos incisos deste artigo são atualizados anualmente nos termos do §4º do Artigo 151 desta Lei.

Seção I - Das Modalidades de HIS e HMP

Art. 101. Os EHIS e EHMP podem ser produzidos na seguinte modalidade:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

I. plano integrado, quando envolver simultaneamente o licenciamento de parcelamento do solo de interesse social e a produção de unidades habitacionais de interesse social, nas seguintes tipologias:

a) conjunto vertical: formado por 01 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação;

b) conjunto horizontal: formado por edificações agrupadas horizontalmente;

II. conjunto horizontal ou conjunto vertical em lote ou gleba preexistente, sem parcelamento do solo.

Parágrafo Único. O parcelamento do solo de interesse social, de promoção da iniciativa privada, só é admitido na modalidade Plano Integrado.

Art. 102. O EHMP pode ser produzido apenas nas modalidades Conjunto Horizontal e Conjunto Vertical, com ou sem parcelamento do solo simultâneo.

Parágrafo Único. Lei específica tratará do parcelamento do solo relacionado à produção de EHMP, devendo ser observados os parâmetros e procedimentos estabelecidos nesta Lei e legislação complementar.

Art. 103. Os EHIS e EHMP são permitidos na ZEIS - Zona Especial de Interesse Social do Município delimitada no **MAPA 1 - MAPA GERAL DE ZONEAMENTO**, constante do **ANEXO III**, parte integrante desta Lei e deverão ser regulamentados no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após a promulgação desta LC.

Art. 104. Para HIS, HMP, EHIS e EHMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em Decreto, conforme disposições do Plano de Desenvolvimento Sustentável de Nova Odessa - PDSNO, observados os requisitos urbanísticos para a concepção do empreendimento que deverão atender aos valores mínimos constantes desta lei.

CAPÍTULO XII - DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 105. Somente poderá ser realizado o desmembramento quando os lotes



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

resultantes do desdobro tiverem frente para via pública oficial existente, dotada de infraestrutura básica, a saber: pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de energia pública e domiciliar; rede de iluminação pública; rede de abastecimento de água potável; rede coletora de esgoto; sistema de escoamento de águas pluviais e demais infraestruturas necessárias definidas pelo Poder Público.

Parágrafo Único. Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no caput deste artigo, em quaisquer logradouros públicos lindeiros ao lote original, caberá ao proprietário providenciar as obras necessárias, após acordo firmado entre os órgãos municipais e empreendedor para a execução da infraestrutura faltante como condição para aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura Municipal.

Art. 106. Não será permitido o desmembramento de lotes que resultem em mais de 04 (quatro) novos lotes, sendo vedado também o parcelamento de lotes que já foram objeto de desmembramento anterior.

Parágrafo Único. Os lotes resultantes do desmembramento deverão atender as exigências estabelecidas para a zona em que estão inseridos, em especial quanto às áreas mínimas e aos usos pretendidos.

Art. 107. O desmembramento do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, a pedido do proprietário ou representante legal, apresentando para tanto, os documentos conforme, **QUADRO 6 - MANUAL DE ORIENTAÇÃO TÉCNICA**, constante do **ANEXO I**, parte integrante da presente Lei.

§ 1º. Em caso de haver construção sobre o imóvel fruto do desmembramento, a mesma deverá ser regularizada em conjunto com a aprovação do desmembramento.

§ 2º. O desmembramento do lote, quando vinculado ao projeto de edificação, poderá ser aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto, desde que, em cada um dos lotes resultantes do desmembramento, edificado ou não, sejam atendidas plenamente todas as exigências de dimensionamento, recuos, taxa máxima de ocupação e coeficiente máximo de aproveitamento, previstas para a zona de uso na qual se



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

localizem.

Art. 108. Somente poderá ser realizado desmembramento em glebas que atenderem aos seguintes requisitos:

I. as glebas resultantes de desmembramento deverão ter frente para via pública oficial existente dotada de infraestrutura básica, a saber: pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de energia pública e domiciliar; rede de iluminação pública; rede de abastecimento de água potável; rede coletora de esgoto; sistema de escoamento de águas pluviais e arborização urbana;

II. estejam inscritas para fins de lançamento de IPTU no Cadastro da Prefeitura Municipal como áreas urbanas;

III. o desmembramento de glebas não poderá interromper nenhuma via arterial ou coletora, existente ou projetada.

§ 1º. Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no inciso I deste artigo, em quaisquer logradouros públicos lindeiros à gleba, caberá ao proprietário providenciar as obras necessárias, após acordo firmado entre os órgãos municipais e empreendedor para a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º. É vedado o desmembramento do terreno que resulte na desconformidade da edificação existente com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos por esta Lei.

Art. 109. O desmembramento de gleba deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, a pedido do proprietário ou representante legal, apresentando, para tanto, documentação segundo regulamentação própria da SEPLAN responsável pela aprovação, podendo estar sujeito ao cumprimento de diretrizes urbanísticas e ambientais, submetendo-se, no que couber aos parâmetros desta Lei.

Parágrafo Único. Não serão admitidos desmembramentos de glebas em lotes quando houver diretriz de abertura de novas vias ou a incidência de faixas de alargamento, prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário, caso em que somente será

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

possível o loteamento.

**CAPÍTULO XIII - DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA APRESENTAÇÃO
E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS**

Art. 110. Para a emissão do Termo de Viabilidade Técnica de Drenagem, será necessário que o empreendedor apresente os seguintes documentos:

I. áreas de preservação permanente, áreas inundáveis, nascentes e afins, conforme leis ambientais vigentes;

II. arruamento atualizado;

III. cadastro dos dispositivos de drenagem existentes na área do empreendimento e áreas vizinhas, interferências, confrontantes circunvizinhos ao projeto;

IV. destaque dos principais cursos d'água com respectivo nome (quando houver);

V. levantamento planialtimétrico com as cotas oficiais e não arbitrarias, com delimitação da área a ser estudada e delimitação da bacia de contribuição de áreas adjacentes;

VI. locais disponíveis para possíveis lançamentos;

VII. nome atualizado das ruas, avenidas, praças e demais referências geográficas que permitam localizar a bacia em estudo sem margem de dúvida;

VIII. plantas aerofotogramétricas que possibilitem a delimitação das bacias hidrográficas das áreas circunvizinhas ao projeto;

IX. projeto de locação e parcelamento do solo ou projeto de implantação do empreendimento;

X. relatório de sondagem, se necessário ao tipo do solo;

XI. vistoria da área de implantação, com dados atualizados.

§ 1º. Todo planejamento dos sistemas de drenagem urbana deve prever os dispositivos de sustentabilidade, em especial, considerando as técnicas de manejo compostas pelos SUDS – Sistemas de Drenagem Urbanas Sustentáveis e pelos LIDS – Técnicas de Urbanização de Baixo Impacto (Low Impact Development - LID), que serão regulamentados na revisão do Plano Municipal de Drenagem Urbana.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 2º. Os projetos de sistemas de drenagem sustentável buscam soluções para a drenagem evitando que os problemas sejam transferidos para áreas vizinhas, bem como a diminuição do impacto do empreendimento no sistema hídrico e garantia de sua sustentabilidade, tendo como focos principais:

- I. melhor controle sobre os riscos de inundações;
- II. menor custo com readequações do sistema de drenagem - custos com “reinvestimentos”;
- III. minimizar os impactos da urbanização;
- IV. respeitar o funcionamento natural da bacia hidrográfica.

Art. 111. Para a aprovação do projeto de águas pluviais, este deverá atender as seguintes exigências:

I. a construção de reservatório com o objetivo de reter o impacto da onda de cheia deverá ser calculada utilizando-se a metodologia descrita pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo/Fundação Centro Tecnológico de Hidráulica, em sua publicação "Guia Prático para Projetos de Pequenas Obras Hidráulicas" de 2005;

II. apresentar A.R.T. do autor do projeto de drenagem e do responsável técnico da obra;

III. apresentar levantamento planialtimétrico com as cotas oficiais, e não arbitrarias, com delimitação da área a ser estudada e delimitação da bacia de contribuição de áreas adjacentes;

IV. apresentar memória de cálculo para todos os resultados obtidos no dimensionamento da rede de galerias, reservatório de detenção, dissipadores de energia, elementos e dispositivos constituintes no projeto de drenagem;

V. apresentar memorial descritivo de materiais e do método construtivo;

VI. legenda da galeria:

- a) traçado de rede, vielas e ramais – Cor Vermelha;
- b) dispositivos (bocas de lobos, PV.s, etc.) – Cor Verde;
- c) traçado do divisor de águas – Cor Azul;
- d) quadras, arruamentos, edificações – Cor Preta.

VII. no caso de necessidade de implantação de vielas sanitárias, o empreendedor é responsável pelo projeto e execução da rede, devendo a mesma ser



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

interligada a rede principal do empreendimento;

VIII. o autor do projeto deverá ser inscrito no cadastro de profissionais constante da SEPLAN;

IX. perfil da rede de galeria com indicação da seção, declividade, extensão, geratriz inferior e superior, cotas de entrada e saída nos PV.s, cota de topo e fundo dos PV.s;

X. perfis do terreno natural e greide acabado das vias, com indicação das cotas destes nas esquinas e nos pontos notáveis;

XI. planilha de dimensionamento de todos os trechos de redes de acordo com o **QUADRO 5 - DIRETRIZES PARA O CÁLCULO DE GALERIAS** constante do **ANEXO I**, parte integrante desta Lei;

XII. planta geral contendo o traçado de todos os dispositivos de drenagem que fazem parte do projeto, geometria das seções, extensões, declividade, cota de implantação do dispositivo e do terreno, numeração de todos os dispositivos em ordem sequencial, divisor de águas referente à bacia de contribuição, área de contribuição para cada poço de visita obedecendo à legenda padronizada, identificação das vielas sanitárias e/ou faixa de servidão, prevendo o sistema de drenagem e condução de águas pluviais em terrenos com caimento para os fundos;

XIII. projeto de detalhamento de todos os dispositivos de drenagem, apresentados em planta e cortes transversais e longitudinais.

CAPÍTULO XIV - DA ORIENTAÇÃO TÉCNICA PARA A APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO

Art. 112. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o proprietário ou representante legal deverá solicitar, à municipalidade, a expedição da Certidão de Uso do Solo – CERTISOLO instruindo o pedido conforme **QUADRO 6 - MANUAL DE ORIENTAÇÃO TÉCNICA**, constante do **ANEXO I**, parte integrante da presente Lei.

Art. 113. A Prefeitura Municipal de Nova Odessa, emitirá a CERTISOLO no prazo máximo de 15 (quinze) dias. Após, o requerente poderá proceder à solicitação da Certidão de Diretrizes Viárias e Urbanísticas – CEDIR, instruindo o pedido conforme artigo anterior.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 1º. As diretrizes serão expedidas pela Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano - COMGEDUR, sob coordenação da SEPLAN, que se pronunciará sobre o deferimento ou indeferimento da solicitação da CEDIR, num prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido.

§ 2º. O cumprimento do prazo estabelecido no caput deste artigo está vinculado ao atendimento integral das exigências estabelecidas na presente Lei.

§ 3º. No caso de o parecer de viabilidade ser negativo, após a emissão do Relatório de Indeferimento, o processo será arquivado.

§ 4º. Sendo positivo, o proprietário ou representante legal terá 180 (cento e oitenta) dias úteis, a contar da data da expedição da Certidão de Diretrizes, para protocolar o pedido de aprovação prévia ou final, conforme o tipo de empreendimento, sob pena de caducidade da referida diretriz.

Art. 114. A Prefeitura Municipal, por meio de seu órgão competente, expedirá a Aprovação Prévia dos projetos, em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido, para encaminhamento aos órgãos estaduais competentes, após a protocolização de todos os projetos e documentos.

Art. 115. Após aprovação junto aos órgãos estaduais competentes, o proprietário ou representante legal deverá protocolar o pedido de Aprovação Final do empreendimento.

Parágrafo Único. Atendidas todas as obrigações legais exigidas para o empreendimento, a Prefeitura Municipal, por meio da SEPLAN, realizará a Aprovação Final dos projetos no prazo máximo de 90 (noventa dias), a contar da data do protocolo do pedido, sendo o Alvará de Obras fornecido após a emissão do Decreto de Aprovação e após o pagamento das taxas e emolumentos devidos e assinatura do Termo de Contrapartida Social - TCS.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 116. Antes da elaboração do Decreto de Aprovação e para garantia da perfeita execução das obras constantes nos projetos, memoriais e cronogramas aprovados, o loteador deverá firmar o TC - Termo de Caução, onde conste:

I. a obrigação do loteador em efetuar caução em dinheiro, fiança bancária ou número suficiente de lotes do próprio loteamento ou imóvel fora da área do empreendimento, porém no território municipal, mediante garantia hipotecária, correspondente a 100% (cem por cento) do valor total das obras sendo que:

a) a caução será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do parcelamento, correndo os respectivos emolumentos a expensas do loteador;

b) após o decurso dos prazos a que se refere as alíneas anteriores, caso as obras não estejam concluídas, o proprietário ou representante legal perderá o direito à devolução da garantia prestada;

c) as obras de infraestrutura do loteamento não serão aceitas individualmente;

d) no caso de caução em lotes ou imóvel, a garantia será precedida de laudo avaliatório elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação, que será parte integrante do processo de aprovação;

e) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 02 (dois) anos para as obras de abertura de vias de circulação; demarcação dos lotes em marcos de concreto; rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição; rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto; rede de energia elétrica domiciliar;

f) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 03 (três) anos para as obras relativas à: guias, sarjetas, sarjetões e rede de escoamento de águas pluviais; iluminação pública e rede de energia elétrica domiciliar; execução das praças indicadas pelo Poder Público; sinalização de trânsito (vertical e horizontal) e implantação de placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica); execução de passeios no entorno das áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais; arborização das áreas verdes e vias; proteção das áreas sujeitas a erosão; pavimentação das vias de circulação;

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

70



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

g) o projeto de pavimentação deverá contemplar a planta da pavimentação, sobre implantação geométrica do loteamento, contendo:

1) delimitação de áreas a serem pavimentadas, calçadas, com indicação do tipo de pavimento ou tratamento;

2) traçado de guias, sarjetas, sarjetões e passeio público;

h) seções típicas dos pavimentos, mostrando dimensionamento e especificação das camadas de pavimento.

i) para o parcelamento do tipo loteamento industrial, o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 04 (quatro) anos, para as obras de abertura de vias de circulação; demarcação dos lotes em marcos de concreto; rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição; rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto; rede de instalações elétricas, iluminação pública; execução das praças indicadas pelo Poder Público; colocação de guias, sarjetas e sarjetões; rede de águas pluviais; sinalização viária (horizontal e vertical) e execução e implantação das placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica); proteção das áreas sujeitas à erosão; pavimentação das vias de circulação.

II. relação dos lotes caucionados (memoriais descritivos e planta indicativa).

Parágrafo Único. Somente será permitida a execução por etapas quando:

I. forem executadas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados;

II. o Município fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento bem como as áreas e prazos correspondentes a cada etapa, que não poderá exceder 03 (três) anos para loteamento residencial e 04 (quatro) anos para loteamento industrial.

Art. 117. Após aprovados definitivamente todos os projetos e assinado o Termo de Contrapartida Social - TCS, a Prefeitura Municipal expedirá o Decreto de Aprovação do Parcelamento e o respectivo Alvará de Obras.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

com a retirada dos projetos aprovados e de posse dos demais documentos exigidos por lei, o loteador deverá submeter o parcelamento ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação:

I. deverá constar nos modelos de contrato-padrão a ser arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, a definição do tipo de loteamento adotado e, quando for o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições de desmembramento de lotes e de casas geminadas, restrições contratuais que, porventura, incidam sobre cada lote e a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar;

II. deverá constar no material publicitário de divulgação do empreendimento, de forma destacada a definição do tipo de loteamento adotado e, quando for o caso as restrições de desmembramento de lotes e de casas geminadas e demais restrições contratuais que porventura incidam sobre cada lote.

§ 2º. As taxas e emolumentos, referentes à retirada dos projetos aprovados bem como do Alvará de Obras, obedecerão ao determinado pela Lei Municipal nº 914/84 - Código Tributário de Nova Odessa, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 118. Será de responsabilidade da Prefeitura, por meio de seus órgãos competentes, acompanhar e fiscalizar a execução das obras e serviços mencionados no Termo de Contrapartida Social - TCS, bem como fazer o recebimento destes.

§ 1º. O empreendedor deverá comunicar expressamente aos órgãos competentes as datas de início e final de qualquer serviço ou obra de infraestrutura urbana.

§ 2º. Todas as solicitações de fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou da obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras sanções legais.

§ 3º. Enquanto a Prefeitura não fizer o recebimento das referidas obras e serviços, o custeio e manutenção destes estarão a cargo do proprietário.

Art. 119. Decorridos os prazos estabelecidos nas alíneas "e" e "f" (loteamento residencial) e "h" (loteamento industrial/misto) do inciso I do Art. 116, se não tiverem sido executadas e concluídas as obras e serviços relacionados, a Prefeitura Municipal



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

notificará o loteador e dará início aos procedimentos legais determinados pela legislação federal regulamentadora.

Art. 120. Concluídos os serviços e obras correspondentes ao plano urbanístico licenciado, deverá o proprietário ou representante legal requerer a entrega oficial das obras de urbanização compromissadas à municipalidade, com o projeto “as built” se for o caso.

§ 1º. Realizadas vistorias atestando a correta execução das obras e serviços, a Prefeitura Municipal expedirá o Termo de Verificação, Conclusão e Recebimento das Obras -TVCO.

§ 2º. A Prefeitura Municipal não expedirá o TVCO enquanto todas as obras compromissadas não estiverem concluídas e em funcionamento.

Art. 121. Desde a data de registro do loteamento passam a integrar o domínio do Município as Vias de Circulação de Veículos, as Áreas Verdes - Sistemas de Lazer, Praças, as Áreas Institucionais, as Áreas de Preservação Permanente e demais áreas que possuam destinação pública em projeto.

Parágrafo Único. Deverá o loteador proceder à abertura das matrículas de todas as áreas públicas elencadas no caput deste artigo em nome do Município de Nova Odessa junto com a escrituração do loteamento.

Art. 122. Fica sob a responsabilidade do interessado a extensão das redes públicas de infraestrutura até o local de implantação do empreendimento, de acordo com as normas técnicas e padrões exigidos pela Prefeitura.

Art. 123. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, nas modalidades loteamento, desmembramento ou parcelamento associado à edificação, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I. cópia do projeto aprovado;

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- II. cópia dos projetos referentes às modificações;
- III. memorial descritivo das modificações;
- IV. requerimento solicitando a modificação.

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

Art. 124. Quando a área a ser loteada for localizada ao lado de loteamento existente e regularizado, com pelo menos uma divisa em comum, o loteador deverá executar, às suas expensas, o seguinte:

- I. obras de arborização, paisagismo e urbanização das áreas públicas;
- II. obras de demarcação de lotes, quadras e logradouros públicos;
- III. sinalização viária (horizontal e vertical) e execução e implantação das placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica);
- IV. obras de escoamento de águas pluviais;
- V. obras de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
- VI. obras de rede de água e complementos;
- VII. obras de rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VIII. obras de rede de esgoto e complementos;
- IX. obras necessárias à implantação de vias de circulação.

Parágrafo Único. As obras constantes dos incisos acima deverão ser executadas de acordo com as normas técnicas e padrões exigidos pela Prefeitura, podendo ser executadas por etapa, de acordo com os prazos e condições estabelecidos no Artigo 118 desta lei.

Art. 125. Quando a área a ser loteada não for localizada ao lado de loteamento existente e regularizado e não possuir nenhuma divisa em comum, o loteador deverá executar as obras descritas nos incisos do artigo anterior, antes da aprovação final do loteamento.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Parágrafo Único. Os projetos respectivos às obras de que trata o artigo anterior deverão, na hipótese prevista neste artigo, ser apresentados ao órgão técnico competente da Prefeitura para aprovação, que deverá ocorrer obrigatoriamente antes da aprovação do loteamento.

Art. 126. Na hipótese prevista no artigo anterior, o parcelamento efetuado com fins de habitação de interesse social deverá ser atendido por linha regular de transporte coletivo.

Art. 127. A Prefeitura Municipal, por meio de seu órgão competente, expedirá a Aprovação Final dos projetos que não exigiram aprovação de órgãos estaduais, em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido, para emissão de Decreto e posterior encaminhamento à escrituração do empreendimento, seguindo as disposições constantes dos Arts. 116 a 126.

CAPÍTULO XV - DA ORIENTAÇÃO TÉCNICA PARA A APROVAÇÃO DE CONJUNTO EM CONDOMÍNIOS

Art. 128. Antes da elaboração do projeto do empreendimento, o proprietário ou representante legal deverá solicitar, à municipalidade, a expedição da Certidão de Uso do Solo - CERTISOLO, instruindo o pedido conforme **QUADRO 6 - MANUAL DE ORIENTAÇÃO TÉCNICA**, constante do **ANEXO I**, parte integrante da presente Lei, cujo prazo de expedição será de 15 (quinze) dias a contar da data do protocolado.

Art. 129. Após a pronúncia da CETISOLO, o interessado deverá proceder à solicitação da Certidão de Diretrizes Viárias e Urbanísticas – CEDIR, instruindo o pedido conforme artigo anterior.

§ 1º. As diretrizes serão expedidas pela Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano - COMGEDUR, sob coordenação da SEPLAN, que se pronunciará sobre o deferimento ou indeferimento da solicitação da CEDIR, num prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido.

§ 2º. O cumprimento do prazo estabelecido no caput deste artigo está

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

vinculado ao atendimento integral das exigências estabelecidas na presente Lei.

§ 3º. No caso de o parecer de viabilidade ser negativo, após a emissão do Relatório de Indeferimento, o processo será arquivado.

§ 4º. Sendo positivo, o proprietário ou representante legal terá 180 (cento e oitenta) dias úteis, a contar da data da expedição da Certidão de Diretrizes, para protocolar o pedido de aprovação prévia ou final, conforme o tipo de empreendimento, sob pena de caducidade da referida diretriz.

§ 5º. O cumprimento do prazo estabelecido no caput deste artigo está vinculado ao atendimento integral das exigências estabelecidas na presente Lei.

§ 6º. No caso de o parecer de viabilidade ser negativo, após a emissão do Relatório de Indeferimento, o processo será arquivado.

§ 7º. Sendo positivo, o proprietário ou representante legal terá 180 (cento e oitenta) dias úteis, a contar da data da expedição da Certidão de Diretrizes, para protocolar o pedido de aprovação prévia ou final, conforme o tipo de empreendimento, sob pena de caducidade da referida diretriz.

Art. 130. A Prefeitura Municipal, por meio da SEPLAN, expedirá a Aprovação Prévia ou Final dos projetos, em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data do protocolo do pedido, para encaminhamento aos órgãos estaduais competentes ou aprovação final.

Art. 131. O proprietário ou representante legal deverá protocolar o pedido de Aprovação Final do empreendimento, ou se for o caso de aprovação prévia, em prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias úteis, sob pena de caducidade da referida diretriz.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal, por meio da SEPLAN, atendidas todas as obrigações legais exigidas para o empreendimento, que teve a necessidade de aprovação de órgãos estaduais competentes, realizará a Aprovação Final dos projetos e



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

fornecerá o Alvará de Obras no prazo máximo de 90 (noventa dias), a contar da data do protocolo do pedido.

Art. 132. São de responsabilidade do empreendedor:

I. abertura das vias internas e respectiva terraplenagem;

II. construção das calçadas cidadãs e ecológicas externas garantindo acessibilidade e mobilidade urbana, conforme NBR-9050/15;

III. arborização das vias internas e tratamento paisagístico das áreas verdes;

IV. demais obras que forem necessárias para atender às peculiaridades da implantação do empreendimento, segundo exigências da COMGEDUR;

V. construção das edificações principais e edifícios e equipamentos de apoio, tais como portaria e similares;

VI. drenagem superficial (canaletas, guias, sarjetas e similares) e drenagem profunda (bocas de lobo, ramais, travessias, galerias e similares), bem como o lançamento em local adequado que seja previamente aprovado pelo órgão técnico competente da Prefeitura;

VII. execução de reservatório de detenção, conforme o disposto no Capítulo XIII deste Título;

VIII. pavimentação das vias de circulação particulares e dos acessos, de acordo com especificações técnicas da Prefeitura;

IX. execução de rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com parâmetros da concessionária local de energia elétrica;

X. rede interna coletora de esgotos e sua interligação ao sistema público existente ou, quando ocorrer a inexistência deste, deverá ser apresentada alternativa adotada, conforme diretrizes da concessionária local;

XI. reservação, rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente, conforme diretrizes da concessionária local;

XII. sinalização viária (horizontal e vertical) e execução e implantação das placas de sinalização para identificação das vias (sinalização toponímica);

Art. 133. O Executivo Municipal deverá exigir, ainda, além do mencionado neste artigo, a licença ambiental dos órgãos competentes e a apresentação de outros documentos que julgar necessário ao esclarecimento e bom andamento do processo.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

CAPÍTULO XVI - DAS CONTRAPARTIDAS SOCIAIS PARA OS EMPREENDIMENTOS

Art. 134. Fica instituída a contrapartida social obrigatória para empreendimentos imobiliários, nos termos desta Lei, visando a eliminação, redução e compensação dos impactos gerados pela implantação do novo empreendimento na cidade.

§ 1º. A contrapartida a que se refere este artigo é de caráter pecuniário e/ou obras, devendo ser destinada a realização de investimentos públicos a fim de mitigar os impactos urbanos que os empreendimentos geram no Município de Nova Odessa.

§ 2º. Considera-se geração de impactos urbanos, o adensamento populacional, à demanda das redes de água, esgoto, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, coleta e disposição final de resíduos sólidos e líquidos; ao uso e ocupação do solo, na área de vizinhança; à valorização ou desvalorização dos imóveis próximos e afetados pelo empreendimento ou atividade; aos sistemas de mobilidade e transporte, incluindo entre outros: tráfego gerado, acessibilidade (calçadas e passeios públicos), acessos e estacionamentos de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de pessoas, demanda por transporte público; demanda por equipamentos institucionais públicos e privados como escolas, unidades de saúde, de assistência social e equipamentos de lazer, conforme o caso; à ventilação e iluminação de áreas públicas e privadas; às paisagens urbanas e patrimônios natural e cultural; à poluição sonora e do ar; necessidade de comércios e serviços; além de impactos socioeconômicos, entre outros.

§ 3º. Os valores definidos à título de contrapartida, validados pela SEPLAN deverão ser depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, instituído pelo Plano Diretor Sustentável de Nova Odessa - PDSNO, e ou poderão ser convertidos, integral ou parcialmente, em obras, serviços e investimentos executados diretamente pelo empreendedor por meio de manutenção ou execução de obras ou serviços, conforme previsto no art.135.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 4º. Da mesma maneira o empreendedor poderá efetuar transferência ao poder público de imóveis preferencialmente em áreas estratégicas para a implantação de equipamentos públicos, instalação de prédios públicos ou atendimento a programas habitacionais, para regularização fundiária e urbanística de interesse social, justificado o interesse público.

Art. 135. A SEPLAN, que coordena os processos de licenciamento de empreendimentos no município, orientará e definirá os procedimentos técnicos e operacionais para a mensuração e definição das contrapartidas, no caso de obras e serviços, demandadas por todos os organismos da administração municipal, sobretudo das Secretarias Municipais do Meio Ambiente, de Educação, de Saúde, de Esportes, de Cultura, de Assistência Social, Segurança e Defesa Civil, Obras Públicas, e, também, da Diretoria de Transporte e Trânsito, entre outros, que serão exigidas como medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos urbanísticos considerando também passivos existentes:

I. as medidas mitigadoras estabelecidas deverão estar diretamente relacionadas com os impactos urbanos gerados pelo empreendimento;

II. consideram-se medidas mitigadoras as ações, os projetos, as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor para atenuar e/ou eliminar os impactos diretos e indiretos gerados pelo empreendimento no entorno imediato do terreno/gleba e na vizinhança imediata, bem como nos impactos no funcionamento da cidade;

III. quando as medidas mitigadoras não puderem ser executadas ou quando não forem suficientes para mitigarem os diferentes impactos do empreendimento, serão exigidas medidas compensatórias.

§ 1º. Para efeito da aplicação desta Lei Complementar não serão consideradas como contrapartidas:

a) as obras de infraestrutura básica incidentes ou outras indispensáveis e necessárias para viabilização do empreendimento e ao seu pleno funcionamento, como melhorias viárias para o acesso direto e seguro aos empreendimentos de qualquer porte, abastecimento de água, afastamento e coleta de esgoto sanitário, vias públicas e sinalização adequadas, drenagem urbana, energia elétrica e iluminação pública, entre outros;

b) contribuição, de qualquer natureza, pela disponibilidade de infraestrutura



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

urbana existente no local ou em suas imediações, como novas infraestruturas e construção de Equipamento Público Urbano - EPU, entre outros;

c) o paisagismo e a recuperação ambiental constante nas diretrizes ambientais expedidas pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Parques e Jardins, bem como as constantes no Estudo e Relatório de Impacto de vizinhança (EIV/RIV) e no Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), se for o caso.

§ 2º. A análise do empreendimento proposto compreenderá, dentre outros aspectos, se a área e seu entorno têm condições de suportar os impactos gerados pelo empreendimento e as obras, melhorias, serviços e equipamentos necessários à adequada inserção do empreendimento na malha urbana, considerando, ainda, o efeito cumulativo dos empreendimentos existentes e os já aprovados e não implantados até a data da promulgação desta LC.

Art. 136. A critério do Poder Executivo, a contrapartida prevista nesta LC poderá ser revertida em execução de obras externas ao empreendimento, pelo empreendedor, de acordo com os termos do art. 139, sempre com o orçamento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Nova Odessa.

§ 1º. Somente o Município poderá indicar a obra que deverá ser realizada, não sendo de livre escolha do empreendedor.

§ 2º. A definição da obra, serviço ou equipamento a ser realizado pelo proprietário para mitigar os efeitos do adensamento populacional, será certificado pela municipalidade com base no interesse público, levando-se em conta os seguintes parâmetros objetivos:

I. empreendimentos com exploração de atividades comerciais e industriais terão a contrapartida de 1,5 % (um e meio por cento) do valor estipulado, a título de incentivo fiscal para geração de renda;

II. empreendimentos com exploração de atividades residenciais (condomínio edilício, conjunto residencial, prédio multifamiliar) e empreendimentos que visem o parcelamento do solo (loteamento, desmembramento, condomínio de lotes) será exigido contrapartida social de 2% (dois por cento) do valor de referência.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 3º. Os projetos da obra, serviço ou equipamento a ser exigido, se aproximarem e não ultrapassarão o valor de referência previsto nos incisos do parágrafo antecedente.

§ 4º. Para a definição do local da obra, serviços ou equipamento a ser exigido, levar-se-á em conta as necessidades prioritárias e gerais da cidade e o interesse público envolvido, considerando a utilização dos espaços públicos, por toda população.

Art. 137. As propostas das contrapartidas definidas pela SEPLAN devem compor o Termo de Contrapartida Social - TCS, contemplando e unificando as contrapartidas exigidas, todas as medidas mitigadoras e compensatórias definidas para o empreendimento, bem como garantias e cronograma para cumprimento dos compromissos.

Parágrafo Único. O TCS é documento obrigatório para a obtenção do Alvará de Obras e a demonstração do seu cumprimento será requisito para o Habite-se ou Termo de Verificação, Conclusão e Recebimento das Obras - TVCO, sendo parte integrante do Decreto de Aprovação do Empreendimento.

Art. 138. Os valores definidos à título de contrapartida a partir dos percentuais estabelecidos no artigo 136 e seus parágrafos e incisos, serão apurados sobre o custo relativo às obras do empreendimento, que será elaborado e apresentado pelo empreendedor de acordo com:

I. o CUB-SP (Custo Unitário Básico do Estado de São Paulo) / SINDUSCON - SP, conforme tipo e padrão da edificação, aplicados à área computável do empreendimento;

II. os indicadores da SEPLAN aplicados ao total das obras no caso de parcelamento do solo.

Art. 139. Os valores das contrapartidas serão direcionados preferencialmente para a área de influência do empreendimento, podendo ser aplicados em outra região do município, por justificada relevância, na execução de melhorias urbanas, tais como:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- I. soluções de demandas decorrentes de decisões judiciais da área do desenvolvimento urbano, sobretudo as transitadas em julgado com aplicação de multas;
- II. regularização fundiária em áreas específicas de interesse social ou implantação de solução de moradia em casos de remanejamento de moradias ou interesse da política de habitação;
- III. elaboração de projetos e implantação parcial ou total de infraestruturas necessárias ao desenvolvimento da cidade, em especial à mobilidade urbana;
- IV. implantação, ampliação ou manutenção de equipamentos públicos comunitários, como unidades de educação, de saúde, de assistência social, de segurança, de cultura, de esportes e de lazer;
- V. criação, plantio e/ou conservação de áreas verdes municipais, áreas de preservação permanente, canteiros, praças e parques;
- VI. restauro, reparo ou ampliação de imóveis de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- VII. implantação ou manutenção de infraestruturas urbanas, inclusive calçadas e galerias de águas pluviais.

Art. 140. O aporte da contrapartida no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB ou sua aplicação nos moldes previstos nesta LC deverão estar vinculados ao cronograma de execução do empreendimento apresentado pelo empreendedor, bem como considerando o cronograma previsto para execução das obras e/ou serviços correspondentes à aplicação da contrapartida no período de execução do empreendimento, devendo sua comprovação ser condicionante para emissão de Termos de Recebimento de Obras ou Habite-se.

§ 1º. O empreendedor deverá informar a data prevista para início de obras, bem como, formalizar a comunicação de início dessas obras junto à SEPLAN, sem prejuízo dos prazos legais e validade das licenças expedidas.

§ 2º. Para os empreendimentos compostos por mais de uma edificação ou concluídos em etapas, a execução das contrapartidas pode ser vinculada, no cronograma, a cada uma destas edificações e/ou etapas, desde que tecnicamente viável.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 3º. Caso o empreendedor não tenha iniciado ou concluído as obras, serviços e investimentos estabelecidos no TCS por fatores alheios à sua atuação, a regularização da edificação e/ou a obtenção de Termo de Verificação, Conclusão e Recebimento das Obras - TVCO ou Habite-se estarão condicionadas à prestação de garantias de aporte financeiro, sob a forma de caução com depósito em dinheiro ou fiança bancária em valor correspondente à execução das obras faltantes acrescido de 5% (cinco por cento) e desde que atendidas as demais exigências legais não relacionadas à mitigação dos impactos causados pelo empreendimento.

§ 4º. O pedido de prestação de garantias deverá ser apresentado à SEPLAN para deferimento, desde que devidamente justificada a inviabilidade da realização das obras e serviços e com a indicação de garantias de aporte financeiro para a execução das obras necessárias e pendentes.

§ 5º. Sanados os motivos impeditivos da realização das obras e serviços, o Poder Público deverá notificar o empreendedor para a sua realização imediata, sob pena de execução imediata da garantia apresentada.

§ 6º. Constatada a impossibilidade de execução das obras, em caráter permanente ou a longo prazo, a medida deverá ser convertida em aporte ao Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

§ 7º. As tratativas quanto a aspectos das contrapartidas não devem impedir a tramitação do processo de licenciamento, condicionando somente para a conclusão do processo conforme definido no art. 137 desta LC.

Art. 141. A SEPLAN deverá elaborar relação de necessidades e demandas existentes nas áreas de mobilidade, meio ambiente, saneamento, educação, saúde e outras políticas setoriais, a partir de levantamentos e informações fornecidos pelos órgãos competentes da administração municipal.

Parágrafo Único. A relação prevista no caput deverá ser atualizada anualmente, por ocasião da elaboração do orçamento anual, ou a qualquer tempo,



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

justificadamente.

Art. 142. Quando o empreendedor (A) por exigência técnica dos órgãos municipais, for levado a executar infraestrutura básica em capacidade superior ao necessário para o seu empreendimento, não enquadrada em mitigações ou contrapartidas, fará ele jus a ser detentor de crédito correspondente ao valor dispendido a maior, atualizável conforme legislação e regulamentação, a ser coberto por outros empreendedores (B) que vierem a propor licenciamento de novos empreendimentos na região com o uso da infraestrutura realizada pelo mencionado empreendedor.

§ 1º. Regulamentação específica da SEPLAN orientará os procedimentos da COMGEDUR, na mediação entre os empreendedores A e B, ou quantos forem, assim como do registro de conhecimento público dos mencionados créditos.

§ 2º. A necessidade de reforço e ou expansão dos sistemas públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, que serão indicados na respectiva certidão de diretrizes e documentos correlatos, deverão ser apresentados para validação pela COMGEDUR - Comissão Gestora de Ordenamento Territorial.

Art. 143. Após a emissão do TCS definindo as contrapartidas exigidas, conforme estipulado no Art. 140, fica vedada a quaisquer órgãos da administração pública municipal, direta ou indireta, a exigência de novas medidas de mitigação ou contrapartidas para compensações adicionais, salvo nos casos de fatos novos não conhecidos anteriormente, que o justifique e a aprovados pela COMGEDUR.

Parágrafo Único. O projeto de parcelamento do solo, de loteamento e desmembramentos que já tenha concluído o EIV e mesmo que tenha firmado Termo de Contrapartida, que vierem a optar pela execução da construção concomitante das unidades habitacionais ficará sujeito aos enquadramentos desta LC.

TÍTULO III - DO ZONEAMENTO - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 144. As zonas de uso e ocupação do solo do Município de Nova Odessa são porções do território definidas para efeitos de parcelamento, ocupação, aproveitamento e uso do solo, e, encontram-se delimitadas e normatizadas em leis específicas de ordenamento do uso e da ocupação do solo das Macrozonas, de acordo com o PDSNO.

§ 1º. O uso e ocupação nas zonas mencionadas no caput atenderão a critérios de licenciamento de obras e de atividades consoante à observância dos respectivos índices urbanísticos a serem definidos nas leis específicas de ordenamento do uso e da ocupação do solo.

§ 2º. A divisão do território municipal em zonas deve observar os objetivos e as diretrizes definidas nesta lei para as macrozonas e rede de estruturação da transformação urbana e rede hídrica ambiental.

§ 3º. A classificação dos usos se encontra discriminada no **QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS 1 a 13**, constantes do **ANEXO I**, parte integrante da presente lei.

§ 4º. Os perímetros das zonas estão delimitados no **MAPA 1 - MAPA GERAL DE ZONEAMENTO** e **MAPA 2 - LOCALIZAÇÃO DOS CORREDORES LOCAIS E ESPECIAIS** constantes do **ANEXO III**, parte integrante desta lei.

§ 5º. As Zonas de Uso bem como os Corredores Locais e Especiais têm seus limites descritos no **ANEXO IV - DESCRIÇÃO DAS ZONAS E CORREDORES**, parte integrante desta Lei

CAPÍTULO I - DAS ZONAS DE USO DO SOLO - ZUS

Art. 145. As zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos nos quadros desta lei.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 1º. Nas áreas de proteção e recuperação dos mananciais deverão ser aplicadas, no que couber, as regras de parcelamento, uso e ocupação previstas na legislação estadual pertinente.

§ 2º. Zonas Corredores são zonas caracterizadas por porções lineares do território que margeiam as vias de circulação, prioritariamente com capacidade para grandes fluxos de veículos e cuja característica de ocupação ou atividade predominante difere do entorno próximo, exigindo tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II - DA CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS DE USO

Art. 146. As zonas do Município têm suas características definidas em função do território no qual se inserem:

I - Territórios de qualificação: áreas em que se objetiva a manutenção de usos residenciais e mistos, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos e o adensamento populacional baixo, médio e acentuado, fomento de empreendimentos habitacionais em ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social através do incentivo à criação de HIS, atividades de turismo e educação ambiental, incluindo comércio, agroindústria e agroindústria familiar, potencial de desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços, assim como atividades industriais não incômodas, diversificação de atividades econômicas e serviços públicos com qualificação paisagística de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo, além de organizar e utilizar de forma adequada o solo municipal com vistas a compatibilizar sua ocupação com as condições exigidas para a conservação e melhoria da qualidade ambiental do Município, visando a instalação de modelo sustentável, compreendendo:

- a) Macrozona Urbana - MAURB;
- b) Macrozona de Proteção e Conservação Ambiental - MPCA;
- c) Macrozona de Interesse Turístico - MIT.

II - Territórios de transformação: áreas em que se objetiva a promoção da diversificação de usos com o adensamento populacional baixo, potencial de desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços, assim como atividades industriais



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

diversificadas, de uso predominantemente industrial, sendo permitido o uso comercial e de prestação de serviços, restrito para uso residencial, com porções de áreas onde estão instaladas grandes indústrias localizadas no Município, carregando uma diversificação de atividades econômicas e serviços públicos com qualificação paisagística, de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo visando a instalação de modelo sustentável, compreendendo:

- a) Macrozona de Desenvolvimento Econômico - MDE.

CAPÍTULO III - DAS ZONAS INTEGRANTES DO TERRITÓRIO DE QUALIFICAÇÃO

Art. 147. As Zonas constantes da Macrozona Urbana - MAURB, da Macrozona de Proteção e Conservação Ambiental - MPCA e da Macrozona de Interesse Turístico - MIT, são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância de usos mistos, que apresentam concentração de atividades industriais de pequeno e médio porte, se caracterizando também como porções do território destinadas à conservação prioritária do Complexo Manancial do Rio Atibaia - Represa de Salto Grande, da ordem paisagística e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, onde as características do meio físico restringem o uso e a ocupação do solo urbano, visando a proteção, a manutenção e a recuperação dos aspectos ecológicos, ambientais, paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos, visando a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo subdivididas em:

I. Zona Mista tipo 1 - ZM 1: porções do território destinadas a promover uso residencial de alta densidade populacional, com mescla de usos residenciais e não residenciais, de média e alta incomodidade, adequados à hierarquização viária, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes, promovendo a regularização fundiária e à promoção da qualificação dos espaços públicos, voltadas à promoção de atividades típicas das áreas centrais, destinadas principalmente aos usos não residenciais, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, consolidando o Centro Histórico e Cultural do Município.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

II. Zona Mista tipo 2 - ZM 2: porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas médias e baixas, compondo características de alto padrão, promovendo a qualificação paisagística de seu território, de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, compondo territórios formados pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras às ZEIS, promovendo a recuperação ambiental, com diversos vazios urbanos classificados como expectantes e lotes ociosos.

III. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: porções do território destinadas, predominantemente, à moradia de interesse social e interesse popular, por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de Equipamento Público Urbano - EPU, infraestruturas, áreas verdes, comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

IV. Zona Estritamente Residencial - ZER: porções do território incluindo os seguintes loteamentos, observadas as disposições constantes dos respectivos Decretos de Aprovação de cada um:

- a) ZER1 - Engenho Velho
- b) ZER2 - Residencial Jardim Primavera
- c) ZER3 - Jardim Vitória
- d) ZER4 - Solar das Esmeraldas
- e) ZER5 - Residencial Imigrantes
- f) ZER6 - Residencial Cerejeiras
- g) ZER7 - Condomínio Estância Hípica
- h) ZER8 - Jardim Florença
- i) ZER9 - Clube Dakota
- j) ZER10 - Residencial Clube Vermont
- k) ZER11 - Residencial Recanto das Águas
- l) ZER12 - Jardim da Cidade
- m) ZER13 - Parque Fortaleza I
- n) ZER14 - Parque Fortaleza II
- o) ZER15 - Residencial Vila América



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- p) ZER16 - Jardim Gleba B
- q) ZER17 - Residencial Firenze
- r) ZER18 - Residencial Di Napoli
- s) ZER19 - Jardim Maria Helena

V. Zona Predominantemente Residencial - ZPR: porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas, podendo ocorrer comércios e serviços classificados como de vizinhança.

VI. Zona de Interesse Estratégico - ZIE: porções do território pertencentes ao Governo do Estado, vinculado à Secretaria de Agricultura do Estado de São Paulo, pertencentes ao Instituto de Zootecnia (IZ), destinadas às áreas de pesquisa e desenvolvimento tecnológico, com proteção de interesse governamental, cujos projetos de edificação e outros deverão ser submetidos à aprovação tanto do Estado quanto do Município.

VII. Zona de Proteção de Manancial - ZPM: zona exclusiva de proteção dos mananciais, contendo parte da APA Municipal da Represa do Salto Grande, com uso de chácaras de recreio, uso agrícola, atividades de turismo e educação ambiental, podendo ter atividades compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, ecológico e ambiental, com restrições de usos industriais e residenciais de alta densidade, com objetivos de recuperação de recursos hídricos, visando a proteção e conservação da qualidade ambiental e dos sistemas naturais ali existentes, fauna e flora, com usos institucionais ligados ao lazer, à cultura, podendo ser implantadas edificações e equipamentos voltados a estes usos.

VIII. Zona de Interesse Turístico - ZIT : zona onde se admite prioritariamente o uso rural e turístico, chácaras de recreio, usos residenciais de baixa e baixíssima densidade, sendo permitidos outros usos nos termos da regularização dos Instrumentos da Política Urbana, de acordo com o Art. 10 dessa Lei, e, após viabilidade emitida pela COMGEDUR. Trata-se de porções do território com áreas cobertas por vegetação, atividades de agricultura e atividades de lazer, com usos permitidos residenciais ambientalmente compatíveis com a preservação ecológica. As atividades de lazer tais como clubes e hotéis fazendas deverão respeitar o limite mínimo para parcelamento do solo de forma a manter um padrão de densidade populacional condizente para o determinado para essa zona.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

IX. Zona com Gabarito Restrito - ZGR: não permitido edificações com mais de 03 (três) pavimentos, por estar localizado o Centro Histórico, com prédios tombados, usos preferencialmente comerciais e de prestação de serviços, delimitada pelo quadrilátero formado pela Rua Heitor Pentead, Rua Duque de Caxias, Avenida Carlos Botelho e Rua Aristeu Valente, em todas as suas faces de quadras.

CAPÍTULO IV - DA ZONA INTEGRANTE DO TERRITÓRIO DE TRANSFORMAÇÃO

Art. 148. A Zona constante da Macrozona de Desenvolvimento Econômico são porções do território destinadas a promover usos não residenciais, com densidades demográfica e construtiva de baixas a altas, promovendo a qualificação paisagística de seu território, direcionando os espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, ainda não dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, caracterizada pela ampla possibilidade de exploração econômica, com grande potencial de desenvolvimento de usos industriais, comerciais e de serviços diversificados, apresentando características de ocupação diversas devido à presença de grandes áreas de uso industrial subdividida em:

I. Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE: zona de uso predominantemente industrial, sendo permitido o uso comercial e de prestação de serviços, restrito para uso residencial, com porções de áreas onde estão instaladas diversas indústrias localizadas no Município, com articulação ao sistema de transporte público coletivo e com área de projeção da Zona Corredor Anhanguera - ZCAnhanguera, com incentivos para condomínios industriais e usos diversificados.

Art. 149. O Corredor Industrial Anhanguera - ZCAnhanguera, criado pelo PDSNO tem a seguinte descrição:

I. Zona Corredor Industrial da Anhanguera - ZCAnhanguera: zona onde os lotes lindeiros se encontram totalmente inseridos na MDE - Macrozona de Desenvolvimento Econômico, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, com densidades demográficas e construtivas médias e altas, destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e com a fluidez do tráfego, prevendo incentivos urbanísticos e fiscais para a instalação de usos não residenciais com



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

a finalidade de geração de renda e emprego na região, em especial indústrias, comércio e serviços diversificados, demarcado em largura, de ambos os lados, de 400,00m (quatrocentos metros), a partir do eixo da rodovia, vedado o uso residencial.

CAPÍTULO V - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 150. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, a serem dotadas de Equipamento Público Urbano - EPU, infraestrutura, áreas verdes, comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

Parágrafo Único. A produção de HIS e HMP deve seguir, além das disposições desta Lei e as similares de cunho municipal, os preceitos legais da Lei Federal n.º 11.977/09 e suas alterações pela Lei Federal n.º 12.424/11, no que lhe couber, podendo assumir as devidas características urbanísticas, se o Município aceder e, deverá ser regulamentada no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, após a publicação desta Lei Complementar.

Art. 151. Para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do solo, ficam criadas as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS obedecendo à seguinte classificação:

I. ZEIS: loteamentos públicos ou privados, irregulares ou clandestinos, que atendam a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos Equipamento Público Urbano - EPU e Equipamento Público Comunitários - EPC, circulação e transporte, saneamento básico, limpeza urbana e segurança. Glebas ou terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, que, por sua localização e características, sejam destinados à implantação de programas de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP.

§ 1º. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023
Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

91



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

I. Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social - HIS;

II. Empreendimento Habitacional de Mercado Popular - EHMP: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Mercado Popular - HMP;

III. Habitação de Interesse Social - HIS: destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com padrão de unidade habitacional dotada de 01 (um) sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 50,00m² (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias, com exceção de “unidade decorada” que poderá ter metragem livre de construção, classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda bruta igual ou inferior a 02 (dois) salários-mínimos nacionais;

b) HIS 2: destinada a famílias com renda bruta igual a 02 (três) até 04 (quatro) salários-mínimos nacionais.

IV. Habitação de Mercado Popular - HMP: destinada a famílias com renda bruta igual a 04 (quatro) até 10 (dez) salários-mínimos nacionais, podendo ser de promoção pública ou privada, com padrão de unidade habitacional com até 02 (dois) sanitários, até 01 (uma) vaga de garagem e área útil de, no máximo, 70,00m² (setenta metros quadrados) garantido um mínimo de 65% (sessenta e cinco por cento) de área privativa da área construída total do empreendimento, excluindo-se vaga de veículos, com exceção de “unidade decorada” que poderá ter metragem livre de construção.

§ 2º. A produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação do Mercado Popular - HMP deverá atender às disposições estabelecidas por legislação específica de EHIS, EHMP, HIS, HMP e para as zonas de uso ZEIS definidas nesta lei complementar.

§ 3º. A legislação a que se refere o parágrafo anterior deverá incluir parâmetros urbanísticos que propiciem o livre acesso público de pedestres e a presença de áreas comunitárias e de comércio ou serviços em Empreendimentos Habitacionais de



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Interesse Social - EHIS e em Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular - EHMP e deverá ser elaborada no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar da publicação desta Lei.

§ 4º. Para fins de aplicação do §1º deste artigo, a atualização dos valores da renda familiar mensal para HIS e HMP deverá considerar o maior valor dentre aquele decorrente da aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e aquele definido para o salário-mínimo, considerando o número de salários conforme HIS1, HIS2 e HMP, respeitados os limites estabelecidos no parágrafo único do referido artigo.

CAPÍTULO VI - DAS ZONAS CORREDORES - ZCOR

Art. 152. As Zonas Corredores - ZCOR incidem em lotes lindeiros pertencentes às diversas zonas de uso, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográficas e construtivas médias a altas, e, têm por objetivo, a compatibilização do uso do solo com o sistema viário existente, em conjunto com as linhas de transporte coletivo, criando os eixos funcionais junto aos bairros, visando fomentar e estimular as atividades comerciais e de serviços locais, bem como pequenas e microempresas, e, possibilitando a diminuição dos deslocamentos.

Parágrafo Único. Nos lotes de esquina ou com duas ou mais frentes, localizados em ZCOR e com uso não residencial, o acesso de veículos será permitido apenas numa faixa de até 50,00m (cinquenta metros) medida a partir do alinhamento da via na qual os demais lotes são ZCOR, sendo o acesso de pedestre permitido em qualquer ponto do alinhamento do lote.

Art. 153. Os corredores serão implantados somente em vias públicas oficiais.

§ 1º. São consideradas vias públicas oficiais:

I. as vias implantadas pelo poder público ou por sua determinação;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

II. as vias tituladas em nome do Município, incluindo:

- a) aquelas que façam parte de loteamentos aprovados pelo Poder Executivo;
- b) as vias oficializadas pelo Poder Executivo como integrantes do sistema viário de domínio público.

§ 2º. Não se enquadram no inciso I, do §1º deste artigo, as vias em que o Poder Público somente tenha efetuado melhorias ou pavimentação.

§ 3º. Para fins de adequação urbanística, em especial no que se refere à transição de usos e densidades, as Zonas Corredores - ZCOR poderão incidir também em lotes lindeiros às demais zonas de uso, desde que uma das faces da referida ZCOR seja lindeira às mesmas.

§ 4º. Nos lotes com duas ou mais frentes, localizados em ZCOR e com uso não residencial, o acesso de veículos será permitido apenas pela via que estrutura a referida ZCOR.

§ 5º. Nos casos mencionados no §3º deste artigo não será permitido o desmembramento que resulte em lotes com frente para a via transversal.

§ 6º. Não será permitido o remembramento de lotes pertencentes às Zonas Corredores com um ou mais lotes enquadrados em outra zona de uso.

Seção I - Dos Corredores Locais

Art. 154. Ficam criadas as áreas denominadas Corredores Locais - CL, destinadas a possibilitar a implantação de atividades de comércio, serviços médios em determinadas áreas do território cujo uso predominante seja residencial.

Seção II - Dos Corredores Especiais

Art. 155. Ficam criadas as áreas denominadas Corredores Especiais - CE, destinadas a possibilitar a implantação de atividades de comércio e serviços setoriais,



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

além de pequenas e microempresas, em áreas do território cujo uso predominante seja residencial.

Art. 156. Lei específica deverá criar e normatizar os Corredores Ecológicos, dispostos no Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, contemplando as disposições da Lei Federal n.º 9.985/00.

CAPÍTULO VII - DA ÁREA DE PRODUÇÃO MINERAL - APM

Art. 157. Fica criada a Área de Produção Mineral - APM com características de zona especial de uso predominantemente das atividades de extração e beneficiamento de minerais, admitindo ainda, atividades relacionadas aos produtos de origem mineral.

§ 1º. As jazidas minerais ficam localizadas nas unidades geológicas da APM, reconhecidas no mapa de localização de jazidas e minas, disponibilizado pelo DNPM - Departamento Nacional de Produção Mineral e aqui configuradas como APM - Área de Produção Mineral.

§ 2º. A APM se sobrepõe à Macrozona no qual se insere e reúne áreas com reservas de minérios com especial interesse de implantação de empreendimentos extrativistas, tendo como objetivos, além de manter os objetivos constantes da macrozona no qual se insere orientar as políticas públicas no sentido de:

I. vedar novos parcelamentos dentro da área que abrange, evitando assim a ocupação das áreas para fins de moradia, uso potencialmente conflitante com as atividades extrativistas;

II. admitir parâmetros de preservação ambiental adequados à atividade de mineração;

III. garantir a recuperação ambiental da área após o esgotamento da reserva mineral;

IV. desenvolver, em parceria com o setor produtivo da extração mineral, projeto de empreendimento turístico que resgate a história da mineração e promova o reaproveitamento de espaços e equipamentos já desmobilizados.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 3º. Levar permanentemente em consideração a grande importância social e econômica das atividades de mineração para o Município e fomentar parcerias com seus órgãos representativos, visando atuações conjuntas na busca de soluções consensuais ou negociadas para eventuais problemas, obedecidos os parâmetros da legislação.

§ 4º. A instituição e a implantação de empreendimentos e atividades nas unidades geológicas da APM deverão ser precedidas da realização de Estudo de Impacto Ambiental e de Estudo de Impacto de Vizinhança, os quais deverão ser submetidos à apreciação do Executivo Municipal, para deliberação, salvo os empreendimentos já instalados e cujo projeto tenha sido aprovado ou recebido manifestação de diretrizes favoráveis pelos órgãos federais, estaduais e municipais, antes da data da promulgação desta Lei.

§ 5º. Os empreendimentos de mineração deverão, nos termos da Constituição Federal e das legislações pertinentes, recuperar as áreas degradadas, reabilitando o local de acordo com inciso V do artigo 3º da Lei 6.938/81 - Política Nacional do Meio Ambiente, e, em especial o disposto no Decreto-Lei Federal nº 227/67 – Código de Mineração.

§ 6º. As jazidas minerais que estejam localizadas em unidades geológicas da zona de que trata o caput reconhecidas no mapa de localização de jazidas e minas, disponibilizado pelo DNPM - Departamento Nacional de Produção Mineral, serão identificadas no mapa do zoneamento, constando expressamente os dados da poligonal respectiva, especialmente a sua área, latitude e longitude do ponto de amarração, sua descrição e ângulo, além dos vértices.

§ 7º. Será considerada uma faixa de amortização de 500,00m (quinhentos metros) a partir dos perímetros de cada área autorizada ou concedida de jazida em lavra, e cujos usos, para serem autorizados dentro desta faixa, dependerão de análise e parecer prévio da Prefeitura.

TÍTULO IV - DAS ÁREAS PÚBLICAS E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ÁREAS LIVRES

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023
Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

96



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 158. As áreas públicas e integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Áreas Livres são classificadas nas seguintes categorias:

I. Áreas Verdes Públicas - AVP:

a) AVP-1: conjunto de áreas intraurbanas com cobertura vegetal, arbórea (nativa e introduzida), arbustiva ou rasteira (gramíneas), mata ciliar, que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, compondo praças, parques e áreas ajardinadas de logradouros públicos e áreas verdes que não sejam ocupadas por Equipamento Público Urbano - EPU;

b) AVP-2: áreas verdes ocupadas por Equipamento Público Urbano - EPU implantados até a data de publicação desta lei, com exceção de parques.

II. Áreas Livres - AL: conjunto de áreas não edificadas, descobertas, inseridas na malha urbana, independentemente do uso, e que tem formas, dimensões, localização e distribuição variáveis, acessível às pessoas, qualificado por sua condição de não confinamento. Os espaços livres públicos, além de sua função, são elementos de "comunicação", pois ligam os espaços privados e a vida pública, promovem a coesão social e o encontro das pessoas, exemplificados como ruas, calçadas, canteiros e ilhas de sistemas viários, praças, jardins, estacionamentos entre outras tipologias presentes no meio urbano, sendo espaços comuns que acolhem a esfera de vida pública e, por consequência, dão forma a sociedade.

III. Áreas Institucionais - AI e Bens de Uso Especial:

a) AI destinada à edificação de equipamentos comunitários como praças, ginásios de esporte, salão comunitário, entre outros conforme o Art. 4º, §2º da Lei 6.766/79;

b) Bens de Uso Especial são bens, móveis ou imóveis, que se destinam ao uso pelo próprio Poder Público para a prestação de serviços, sendo que a população os utiliza na qualidade de usuários daquele serviço, a exemplo de hospitais, automóveis públicos, fórum etc.

IV. Áreas públicas ou privadas ocupadas por:

a) AC-1: Clubes esportivos sociais;

b) AC-2: Clubes de campo.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 1º. São consideradas áreas verdes:

I. aquelas assim previstas em parcelamento do solo de acordo com a Lei Federal 6.766/79 e suas alterações;

II. as áreas livres que tenham sido afetadas como áreas verdes públicas.

§ 2º. São considerados como áreas livres aquelas oriundas de parcelamentos do solo de acordo com a Lei Federal 6.766/79, que não tenham sido afetados como áreas verdes públicas.

§ 3º. Os regramentos estabelecidos nesta Lei para as áreas públicas listadas nos incisos I a IV, do caput deste artigo, serão aplicados independentemente da demarcação das respectivas áreas nos mapas anexos à presente lei, prevalecendo sobre os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra.

§ 4º. Nas Áreas Livres referidas no inciso II do caput, aplicam-se os seguintes parâmetros, alternativamente:

I. das ALs, quando destinadas a equipamentos públicos, de acordo com a Zona em que se localiza a área em questão;

II. da AVP-1, quando destinada a implantação de área verde.

§ 5º. Aos bens dominicais/dominiais ou do patrimônio disponível e às demais áreas públicas que não se enquadrem nas categorias referidas nos incisos I a IV aplicam-se os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra.

Seção I - Das Áreas Verdes Públicas

Art. 159. Para a implantação de instalações de lazer e recreação de uso coletivo nas áreas verdes públicas existentes e futuras, incluindo parques urbanos e lineares, aplicam-se os seguintes parâmetros:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Tabela 01 - Parâmetros Urbanísticos para Ocupação das Áreas Verdes Públicas

A (m ²)	T.P.	.O.	.A.
$A \leq 1.000$	80%	0%	,1
$1.000 < A \leq 10.000$	80%	0%	,2
$10.000 < A \leq 50.000$	80%	0%	,2
$50.000 < A \leq 200.000$	80%	0%	,1
> 200.000	90%	%	,05

Onde:

A (m²) = Área do Terreno

T.P. = Taxa Mínima de Permeabilidade

T.O. = Taxa de Ocupação

C.A. = Coeficiente de Aproveitamento

§ 1º. Para efeito do cálculo da taxa de permeabilidade serão computadas todas as áreas com cobertura vegetal, além dos equipamentos de lazer e esportivos com pavimento permeável sobre solo natural.

§ 2º. Consideram-se instalações de lazer e recreação de uso coletivo aqueles destinados às atividades esportivas, culturais, educativas e recreativas, e suas respectivas instalações de apoio.

§ 3º. No mínimo 60% (sessenta por cento) da área do terreno deverão ser livres e destinadas à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 160. A COMGEDUR poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no **QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS 1 a 13**, constante do **ANEXO I**, parte integrante da presente lei, nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-1, em casos de concessão de uso para instalações de lazer e recreação de uso coletivo ou destinação institucional, cuja necessidade de modificação dos índices seja comprovada, em função da demanda da região a ser acolhida, e, desde que, atendida contrapartida ambiental a ser expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Parques e Jardins.

Art. 161. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-2, a regularização e reforma das edificações existentes, em estado de concessão ou não, serão permitidas mediante atendimento de contrapartida ambiental e deliberação da COMGEDUR, quanto aos parâmetros de ocupação incidentes e condições de instalação dos usos, contanto que o uso instalado esteja previsto nos parâmetros da presente lei.

Art. 162. A contrapartida ambiental prevista nos Artigos 160 e 161 poderá ser realizada:

I. através da qualificação ambiental de área pública municipal já existente localizada na mesma Administração Regional onde o Equipamento Público Comunitário - EPC será instalado, incluindo obrigatoriamente entre as medidas de qualificação ambiental o aumento da permeabilidade em área igual ou superior a área não permeável ocupada pelo equipamento;

II. por meio da implantação de outra área verde pública com metragem equivalente à área não permeável ocupada pelo Equipamento Público Comunitário - EPC, localizado na mesma Administração Regional onde o equipamento será instalado;

III. prioritariamente, por meio da implantação de área verde pública com metragem equivalente à área não permeável ocupada pelo Equipamento Público Comunitário - EPC, em área localizada na mesma zona ou sub-bacia hidrográfica onde o equipamento será instalado.

§ 1º. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Parques e Jardins definirá diretrizes para atendimento da contrapartida prevista nos incisos do caput deste artigo.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 2º. Para fins de qualificação ambiental da instalação de Equipamento Público Urbano - EPU nas áreas verdes públicas ficam definidas as seguintes diretrizes:

I. a construção e reconstrução das calçadas dos logradouros públicos que possuam meio-fio em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, são obrigatórias, seguindo as diretrizes do projeto denominado calçada cidadã e ecológica, obedecendo ao conceito de Acessibilidade Universal e baseado na NBR 9050/04 da ABNT, e, cujas diretrizes de projetos estarão discriminadas no Código de Obras do Município que deverá ser revisado;

II. as calçadas cidadãs e ecológicas confrontantes com a fração da área verde pública ocupada pelo equipamento deverão ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e arborização, quando se tratar de novas construções ou reforma de equipamentos com ampliação de área construída;

III. os fechamentos das construções deverão ser realizados, sempre que possível, por anteparo vertical não vedado, buscando a permeabilidade visual do conjunto.

Art. 163. Será permitida a execução de passagem subterrânea permanente, necessárias para transposição de cabeamento e tubulações diversas, por área pública com a finalidade de conexão entre dois ou mais lotes localizados em quadras distintas, e/ou áreas/glebas.

Parágrafo Único. As permissões referidas no caput deste artigo serão regulamentadas em Decreto, em especial quanto às dimensões das passagens, possíveis interferências com a infraestrutura urbana e situações em que serão permitidas.

TÍTULO V - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 164. As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive a aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de licenças de funcionamento, habite-se e certidões.

Art. 165. As normas estabelecidas nesta Lei têm como objetivos:

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023
Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

101



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

I. adotar padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

II. controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os de forma a possibilitar a convivência dos usos residenciais e não residenciais, permitindo a multiplicidade de usos do solo;

III. estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, para que o Município e a propriedade cumpram cada qual sua função social;

IV. orientar o crescimento da cidade visando à minimização dos impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

V. prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medidas para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

VI. promover, por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do meio ambiente urbano.

Art. 166. A ocupação do solo obedecerá às seguintes diretrizes gerais:

I. alteração gradativa da permeabilidade do solo no passeio público, visando contemplar, no mínimo, 10% (dez por cento) de área permeável;

II. aproveitamento diferenciado em cada zona de uso, permitindo-se o acréscimo no Coeficiente de Aproveitamento (CA), mediante outorga onerosa do direito de construir;

III. preservação e ampliação da área verde urbana, adotando como meta municipal o índice de 30% (trinta por cento) de cobertura arbórea em todo o perímetro urbano, considerada como referência técnica mínima para uma atuação efetiva no equilíbrio do microclima e na qualidade ambiental local;

IV. restrição ao desmembramento de áreas remanescentes e não parceladas, inseridas na malha urbana;

V. restrição de desmembramento de lotes em áreas de uso misto, a fim de evitar o adensamento incompatível com a infraestrutura existente.

Art. 167. Nas edificações existentes, regularmente construídas e licenciadas, será permitida a reconversão - retrofit, por meio da transformação de uso ou pelo



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

desdobramento das unidades, em condições especiais estabelecidas neste capítulo, nos seguintes casos:

I. caso a adequação da edificação às normas vigentes dos projetos de combate a incêndios exija a construção de novas instalações para escape e proteção contra incêndio e pânico, a área desses acréscimos não será computada na área total construída, desde que seja inviável, comprovadamente a adaptação das instalações existentes;

II. ficam dispensadas as exigências relativas a vagas de estacionamento e áreas comuns;

III. quando a reconversão - retrofit for para o uso residencial multifamiliar, excetuada a reconversão de edificações destinadas a comércio, serviços e indústrias, a volumetria existente legalizada poderá ser aproveitada e adequada ao novo uso sem restrições quanto à área total construída, à taxa de ocupação e à área mínima das unidades, aplicando-se os índices urbanísticos vigentes apenas para os acréscimos.

Art. 168. A reconversão - retrofit não se limita apenas a edificações antigas, mas, sempre que haja interesse do empreendedor pela substituição de sistemas prediais ineficientes e/ou inadequada, consequência de erro do projeto ou falha na execução, pela mudança de uso de imóvel ou, também, quando as edificações se encontram inacabadas e abandonadas, justificando a sua utilização tais como:

- I.** aproveitamento da infraestrutura existente no entorno e da sua localização;
- II.** déficits habitacionais e a sustentabilidade ambiental;
- III.** impacto nas paisagens urbanas;
- IV.** mais economia e eficiência do que a demolição seguida de uma reconstrução.

Parágrafo Único. A reconversão - retrofit deve cumprir as exigências funcionais, proporcionando um impacto ambiental positivo oferecendo custos viáveis, visando a obtenção de retorno durante o ciclo de vida da edificação e cujos principais indicadores a serem utilizados na avaliação de sustentabilidade das edificações é disposto na tabela abaixo:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Tabela 2 – Indicadores de Sustentabilidade de Edifícios nos Processos de Reconversão/Retrofit

Dimensão da Sustentabilidade	Indicadores
Ambiental	<i>Uso de matérias primas naturais</i>
	<i>Consumo de energia</i>
	<i>Liberação de emissões danosas ao meio ambiente</i>
Social	<i>Acessibilidade-transporte público, ciclovia e sistema pedonal</i>
	<i>Vida útil</i>
	<i>Ambiente Interno</i>
	<i>Uso sem barreiras</i>
Econômica	<i>Custo ao longo do ciclo de vida</i>

CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 169. São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

- I.** área mínima do lote - AL;
- II.** coeficiente de aproveitamento - CA, dividido em:
 - a)** coeficiente de aproveitamento mínimo - CAmin;
 - b)** coeficiente de aproveitamento básico - CABas;
 - c)** coeficiente de aproveitamento máximo - CAmax;
- III.** cota-parte de terreno por unidade - CP;
- IV.** gabarito de altura - GAB;
- V.** recuos mínimos - REC;
- VI.** taxa de Permeabilidade - TP;
- VII.** testada mínima do lote - TMT;
- VIII.** taxa de ocupação - TO e
- IX.** vagas de estacionamento - VES.

Art. 170. São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

- I.** destinação de área para alargamento do passeio público;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- II. fachada Ativa;
- III. fruição Pública;
- IV. limite de vedação do lote.

CAPÍTULO II - DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Art. 171. O gabarito de altura (GAB) da edificação será o definido no **QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS 1 a 13**, constante do **ANEXO I**, parte integrante da presente lei, exceto nas quadras nas quais em mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenham ultrapassado os limites previstos no referido quadro.

Parágrafo Único. Serão consideradas, para fins de aplicação da exceção prevista no caput deste artigo, as áreas dos lotes com edificações existentes com gabarito maior que o disposto nesta lei.

Art. 172. Para fins de cálculo do gabarito de altura e de dispensa de dois dos recuos, com exceção do recuo frontal, para altura da edificação menor ou igual a 10,00m (dez metros), considera-se a diferença entre o nível do pavimento térreo da edificação com acesso direto ao logradouro público e o nível da cobertura do último pavimento, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água.

§ 1º. Quando o desnível na testada ou na profundidade do lote for superior a 20% (vinte por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, para os fins dispostos no caput, considera-se a diferença entre o perfil natural do terreno e o nível da cobertura do último pavimento, excluídos o ático, as casas de máquina e a caixa d'água, calculada a partir da projeção ortogonal do perfil natural do terreno em cada trecho da edificação.

§ 2º. Quando o desnível na testada ou profundidade do lote for superior a 20% (vinte por cento), a altura da edificação no ponto mais baixo do terreno não poderá exceder 0,15cm (quinze centímetros) de altura acima do gabarito de altura, a cada ponto



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

percentual de declividade do terreno.

§ 3º. Nos casos dos terrenos que contenham total ou parcialmente declive ou aclive acima de 30% (trinta por cento) identificado em levantamento topográfico atualizado e atestado por profissional habilitado, a edificação deverá obedecer ao gabarito de altura de 28,00m (vinte e oito metros), podendo a altura máxima ultrapassada ser definida por análise do órgão municipal competente.

§ 4º. Nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pelo órgão municipal competente.

Art. 173. Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1,00m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2,00m (dois metros).

§ 1º. Quando o desnível na testada do lote for superior a 2,00m (dois metros), o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo.

§ 2º. O disposto no §1º deste artigo também será aplicado aos casos de desníveis superiores a 2,00m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

§ 3º. Nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pelo órgão municipal competente.

Art. 174. Na Zona de Gabarito Restrito - ZGR não serão permitidas edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, por estar localizado o Centro Histórico, com prédios tombados, usos preferencialmente comerciais e de prestação de serviços, delimitada pelo Polígono de Gabarito Restrito formado pela Rua Heitor Penteado, Rua Duque de Caxias, Avenida Carlos Botelho e Rua Aristeu Valente, em todas as suas faces



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

de quadras, bem como a liberação do recuo frontal.

§ 1º. As vias abaixo discriminadas ficam liberadas da obrigatoriedade de recuo frontal:

I. Avenida Carlos Botelho - em toda a sua extensão;

II. Rua Rio Branco - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Pedro Bassora;

III. Rua XV de Novembro - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Pedro Bassora;

IV. Rua Duque de Caxias - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Prof. Carlos Liepin;

V. Rua Anchieta - de seu cruzamento com a Rua Heitor Penteado até a Rua Prof. Carlos Liepin;

VI. Rua Riachuelo - de seu cruzamento com a Rua Independência até a Rua Prof. Carlos Liepin;

VII. Rua Heitor Penteado - em toda a sua extensão;

VIII. Rua 1º de Janeiro - em toda a sua extensão;

IX. Avenida João Pessoa - em toda a sua extensão;

X. Rua Aristeu Valente - em toda a sua extensão;

XI. Rua Washington Luiz - em toda a sua extensão;

XII. Rua Independência - em toda a sua extensão;

XIII. Rua 13 de Maio - em toda a sua extensão;

XIV. Rua Pedro Bassora - em toda a sua extensão;

XV. Rua Antonio Zanaga - em toda a sua extensão.

§ 2º. A dispensa de recuo frontal definida no parágrafo anterior deste artigo fica estendida às faces lindeiras das quadras adjacentes ao perímetro das áreas citadas no parágrafo anterior.

Art. 175. São consideradas áreas não computáveis:

I. a área destinada às HIS, proveniente da aplicação da cota de solidariedade, conforme previsto no PDSNO - Plano Diretor;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

II. a área destinada aos usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 10% (dez por cento) da área construída computável total nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e nos Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP;

III. as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento;

IV. as áreas cobertas ocupadas para o estacionamento de bicicletas ou para vestiário para usuários de bicicleta, localizadas no pavimento térreo, ou no pavimento imediatamente acima ou abaixo deste, observadas as dimensões mínimas definidas no Código de Obras Municipal;

V. as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada uma das testadas e no mínimo 3,00m (três metros), destinadas a usos mistos que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZM1 e ZM2;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas.

VI. as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, armazenamento de lixo, caixas d'água e reservatórios de detenção ou reservação de água de chuva, instalações de equipamentos médico hospitalares, as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo;

VII. a marquise não sobreposta, observada a projeção máxima de 50% (cinquenta por cento) sobre as faixas de recuo;

VIII. as vagas mínimas obrigatórias destinadas a pessoas com deficiência, bombeiro, atendimento médico de emergência, segurança, bicicletas, motocicletas, zelador e carga e descarga sempre serão consideradas não computáveis.

IX. na subcategoria de uso de edificações multifamiliares em condomínio, as áreas das edificações destinadas à utilização comum, situadas em qualquer pavimento;

X. nas zonas não referidas no inciso I, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

XI. nos edifícios garagem incentivados mencionados no Art. 177 desta lei, 75% (setenta e cinco por cento) da área construída bruta (ACB), incluindo a área de circulação interna de veículos;

XII. nos usos não residenciais, 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima calculada de acordo com a definição constante do **ANEXO I - Glossário**, parte integrante da presente lei;

XIII. nos usos residenciais, 02 (duas) vagas por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima;

XIV. o mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento, sem permanência humana prolongada, caracterizado como plataforma elevada para controle em indústrias ou estrado para estoque em lojas e comércio em geral, com no máximo 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e ocupando no máximo 30% (trinta por cento) da área do compartimento;

XV. obra complementar e mobiliário com área construída de até 30,00m² (trinta metros quadrados);

XVI. os balcões e terraços abertos, sem caixilho;

XVII. os compartimentos de apoio ao uso da edificação, até o limite de 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, localizados em pavimento destinado a estacionamento.

§ 1º. Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I do caput deste artigo, as edificações de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais, ou em edificações não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 2º. Para fins de aplicação do disposto no inciso XVII, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde que façam parte do mesmo compartimento edificado.

Art. 176. A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

subsolos utilizados para estacionamento de veículos.

Art. 177. Nos edifícios-garagem não incidirá contrapartida financeira da outorga onerosa de potencial construtivo adicional desde que as áreas edificadas nos pavimentos de acesso sejam destinadas a outros usos não residenciais, que possuam a fachada ativa e que seja aplicada no mínimo 50% (cinquenta por cento) de cobertura verde na edificação, e, que, poderão ser construídos nos locais determinados para o uso de comércio e serviços, em especial na Zona de Gabarito Restrito - ZGR.

Seção I - Dos Recuos

Art. 178. Os recuos são definidos pela distância perpendicular, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, resultando em linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, constituindo-se em:

- I. recuo frontal,
- II. recuo lateral;
- III. recuo de fundo.

§ 1º. Em lotes de esquina, além do recuo frontal mínimo exigido, deverá ser obedecido o recuo lateral na testada secundária, salvo maiores exigências da legislação.

Subseção I - Dos Recuos Frontais

Art. 179. Em todas as obras de construção, reforma, serviços e instalações deverão ser observados os recuos mínimos exigidos por esta lei complementar.

§ 1º. Serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos, caixas de ar-condicionado e jardineiras, até no máximo de 1,00m (um metro).

§ 2º. Não será admitido o balanço da edificação, ou de qualquer outro elemento, cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 3º. Em caso de reforma com ampliação inferior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei complementar, deverão ser respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar somente nas áreas acrescidas.

§ 4º. Em caso de reforma com ampliação superior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei complementar deverão ser respeitados todos os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.

§ 5º. Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, será permitida a instalação de equipamento mecânico nos recuos, para o atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

Art. 180. Serão admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:

I. observem a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do meio fio, se acostado às divisas laterais;

II. ocupem somadas no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo frontal exigido para o local, limitado pelas divisas do lote e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para:

a) casa de força e medidores de acordo com as normas técnicas pertinentes;

b) portarias e guaritas com altura máxima de 6,00m (seis metros) ou altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), contados a partir do meio fio, nos casos de acostamento nas divisas;

c) abrigo de gás acostado no recuo lateral com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

d) circulações externas cobertas, marquises ou pergolados com altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

III. sejam erguidas em estrutura leve que garanta a iluminação e a ventilação naturais da edificação principal para:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

a) abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências uni-habitacionais, sobrepostas e/ou geminadas e/ou em série, sem fechamentos laterais;

b) abrigo para mesas em restaurantes, bares, lanchonetes, sorveterias, doçarias e estabelecimentos correlatos, padarias e empórios, sendo que nas divisas laterais será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre o muro e a cobertura leve, e no recuo frontal será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre a cobertura leve e o nível do piso interno, ou no espaço contido entre a cobertura leve e o muro ou mureta;

IV. sejam subterrâneas, com altura externa máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio fio, respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via.

Art. 181. Será permitida a acomodação do espaço de calçada, dentro do lote, para a implantação, na via pública, de baias de carga e descarga, embarque e desembarque, ou vagas de estacionamento ou ampliação de calçada, desde que garantidos o interesse público, a largura, acessibilidade e continuidade da calçada, com manifestação favorável SEPLAN e Diretoria Municipal de Trânsito e/ou órgão que vier a substituí-la, mediante termo de compromisso, que preveja exclusivamente o cumprimento destes requisitos.

Parágrafo Único. O Município regulamentará a instalação de “Parklets” nas áreas comerciais, com o objetivo de ampliar a oferta de espaços públicos, promover convivência na rua e estimular processos participativos pois, os parklets, podem ser propostos por qualquer cidadão.

Subseção II - Dos Recuos Laterais

Art. 182. No recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas, ao nível do piso do térreo, abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento nas extremidades, desde que totalizadas não ultrapassem a extensão de 6,00m (seis metros), e que permitam a iluminação e ventilação natural dos compartimentos de permanência prolongada.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Parágrafo Único. Exceto no porão, será permitido o balanço acima do pavimento térreo no recuo lateral e de fundos para varandas e/ou terraços com no mínimo 02 (duas) faces abertas e peitoril máximo de 1,30m (um metro e trinta centímetros), inclusive na cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo, para qualquer área descoberta limitada a projeção das varandas, intercaladas ou não dos pavimentos inferiores, obedecidos os seguintes critérios:

- I.** máximo de 1,00m (um metro), se o recuo for maior ou igual a 5,00m (cinco metros);
- II.** máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), se o recuo for maior ou igual a 6,00m (seis metros);
- III.** máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), se o recuo for de 7,00m (sete metros).

Subseção III - Das disposições sobre os recuos em geral

Art. 183. O recuo de frente será dispensado em contrapartida à destinação de área para alargamento do passeio público, resultante de no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), nas seguintes zonas e condições:

- I.** nas Zonas - ZM2, ZIT, ZPM e ZDE o alargamento do passeio público será obrigatório;
- II.** na ZM1 o alargamento do passeio público será obrigatório para lotes maiores que 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e facultativo para lotes menores que 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º. Os potenciais construtivos básicos e máximos do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo adicional correspondente à área destinada à Municipalidade.

§ 2º. O disposto no caput aplica-se somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

§ 3º. A destinação prevista no caput deverá ser registrada em Cartório de

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Registro de Imóveis e preceder a emissão do alvará de execução de obras.

§ 4º. Estão dispensados dos recuos de frente os lotes lindeiros às vias que já contam com passeio público com as larguras mínimas definidas nos incisos I e II do caput deste artigo.

Art. 184. As construções em subsolo, inclusive os estacionamentos de veículos em sobressolo, quando aflorarem mais de 6,00 m (seis metros) em relação ao perfil natural do terreno, deverão observar os recuos laterais e de fundos obrigatórios definidos na presente lei, no trecho do afloramento.

Parágrafo Único. Na hipótese prevista no caput deste artigo, o gabarito de altura será computado a partir da altura de 6,00m (seis metros) do perfil natural do terreno.

Art. 185. A área de fruição pública:

I. não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno;

II. deverá ter largura mínima de 4,00m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.

Parágrafo Único. A tipologia das áreas de fruição pública se encontra demonstrada na **ILUSTRAÇÃO 05** constante do **ANEXO II**, parte integrante desta Lei.

Art. 186. A fachada ativa, ocupada por uso não residencial localizada no nível do logradouro, deverá:

I. estar contida na faixa de 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote;

II. ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20,00m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

§ 1º. O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.

§ 2º. Nas vias que não possuam faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público poderá abrigar excepcionalmente vagas de estacionamento de automóveis desde que limitado a no máximo 20% (vinte por cento) da testada do imóvel e autorizado por órgão competente de trânsito.

§ 3º. A tipologia da fachada ativa se encontra demonstrada na **ILUSTRAÇÃO 06** constante do **ANEXO II**, parte integrante desta Lei.

Art. 187. Nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, as obras subterrâneas executadas a partir da vigência desta lei, incluindo o subsolo de edifícios, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que evitem o rebaixamento do nível d'água.

Parágrafo Único. O disposto no caput será regulamentado em decreto.

Art. 188. No caso de lotes ou construções que façam parte de loteamentos ou conjuntos originalmente aprovados com recuos inferiores aos estabelecidos neste artigo, o recuo frontal poderá ser reduzido.

Seção II - Da Taxa de Permeabilidade

Art. 189. A Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual mínimo da área do terreno a ser mantida permeável.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Parágrafo Único. A manutenção da taxa de permeabilidade objetiva:

- I. contribuir para a melhoria do ambiente natural e construído, bem como da temperatura e da umidade do ar;
- II. contribuir para a melhoria do sistema de drenagem urbana;
- III. contribuir para o aumento da recarga de água subterrânea.

Art. 190. A Taxa de Permeabilidade - TP poderá ser composta por:

- I. área Permeável do Empreendimento - APE: área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente cobertas por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia ou pedrisco;
- II. área Semipermeável - ASP: corresponde aos pisos vazados em que a área de infiltração direta de águas pluviais no solo natural represente no mínimo 30% (trinta por cento) da superfície do piso.

Parágrafo Único. Serão admitidos outros mecanismos e técnicas para composição da TP que possuam a função específica de infiltração de águas pluviais e recarga de lençol freático estabelecidos em legislações específicas.

Art. 191. A área reservada, resultante da Taxa de Permeabilidade, poderá ser preenchida com:

- I. “piso grama” ou similar, desde que a área de vegetação seja equivalente à área mínima exigida como permeável, descontada à área do material do piso;
- II. vegetação de pequeno, médio e grande porte;
- III. vegetação rasteira.

Parágrafo Único. Na área permeável não será permitido uso de qualquer tipo de piso, exceto “piso grama”.

Art. 192. A taxa de permeabilidade poderá ser garantida por meio da utilização de reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo, acumulação ou reuso, conforme regulamentação específica e de acordo com o disposto no Capítulo XII do Título II desta Lei.

§ 1º. Para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

consideradas áreas verdes ou jardins localizados sobre lajes e solos edificados.

§ 2º. Os pisos porosos não substituem os pisos vazados para efeito de cálculo da área semipermeável.

§ 3º. O Índice de Desempenho - ID é a razão entre a área vazada e a área total do piso semipermeável e deve corresponder a um índice maior ou igual a 0,3 (três décimos).

§ 4º. É facultado, nos termos a ser regulamentada pelo Executivo, a utilização de dispositivos não convencionais de abatimento do pico de vazão de saída do lote como pavimentos permeáveis, valo de infiltração, plano de infiltração, entre outros.

Art. 193. Nos processos de aprovação de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento) em lotes com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis, de acordo com a Lei Estadual n.º 12.526/07, com os seguintes objetivos:

- I. contribuir para a redução do consumo e o uso adequado da água potável tratada;
- II. controlar a ocorrência de inundações, amortecer e minimizar os problemas das vazões de cheias e, conseqüentemente, a extensão dos prejuízos;
- III. reduzir a velocidade de escoamento de águas pluviais para as bacias hidrográficas em áreas urbanas com alto coeficiente de impermeabilização do solo e dificuldade de drenagem.

§ 1º. A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis e não poderão ser utilizadas para consumo humano, lavagem de alimentos ou banho.

§ 2º. A estrutura de reservação de que trata o caput deste artigo deverá ser provida de grelhas ou outro dispositivo para retenção de material grosseiro, como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros, além de



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

dispositivo de descarte de água pluvial inicial de chuva.

§ 3º. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento) em lotes com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

§ 4º. No caso de estacionamentos e similares, 30% (trinta por cento) da área total ocupada deve ser revestida com piso drenante ou reservado como área naturalmente permeável.

§ 5º. A água contida no reservatório, de que trata o caput deste artigo, deverá:

- I. infiltrar-se no solo, preferencialmente;
- II. ser despejada na rede pública de drenagem, após uma hora de chuva;
- III. ser utilizada em finalidades não potáveis, caso as edificações tenham reservatório específico para essa finalidade.

§ 6º. É vedada qualquer comunicação entre as águas captadas das coberturas das edificações e o sistema de distribuição de água proveniente da rede pública de abastecimento.

Seção III - Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 194. Entende-se Coeficiente de Aproveitamento (CA) do terreno como a relação entre a área edificável e a área do terreno.

Art. 195. Os objetivos do Coeficiente de Aproveitamento são:

- I. a compatibilização da demanda de infraestrutura urbana exigida com a existente;
- II. o controle, em conjunto com os demais parâmetros urbanísticos, da densidade populacional.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 196. Para a definição do Coeficiente de Aproveitamento, será multiplicada a área do terreno pelo índice definido no **QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS 1 a 13**, constante do **ANEXO I**, parte integrante da presente lei, determinando o produto auferido à área máxima de edificação permitida.

Art. 197. Aplicar-se-á o Coeficiente de Aproveitamento de acordo com os seguintes critérios:

I. coeficiente de Aproveitamento Mínimo: abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

II. coeficiente de Aproveitamento Básico: que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes urbanos;

III. coeficiente de Aproveitamento Máximo: que não pode ser ultrapassado, sendo utilizado mediante outorga onerosa de potencial construtivo.

Parágrafo Único. A autorização para utilização de coeficiente de aproveitamento superior ao máximo somente será obtida por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, definido para cada Zona.

Art. 198. No cálculo do coeficiente de aproveitamento deverão ser respeitadas as seguintes condicionantes:

I. nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais multifamiliares, edificações de prestação de serviços e hospitais e similares, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores, garagens, áreas de lazer e circulações, assim como as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, armazenamento de lixo, caixas d'água e reservatórios de detenção ou reservação de água de chuva, instalações de equipamentos médico hospitalares, as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo, exceto as de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos;

II. nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais multifamiliares, edificações de prestação de serviços e



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

hospitais e similares, não serão computadas as jardineiras, e a somatória das áreas privativas referentes a terraços, terraços técnicos (área técnica) e varandas, quando possuírem área inferior ou igual a 20% (vinte por cento) da área interna da unidade privativa;

III. nas edificações do tipo galerias e centros comerciais, shopping center, mall, strip mall e semelhantes, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores e garagens.

§ 1º. No caso dos lotes voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente, desde que a somatória das testadas de maior potencial seja, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória das demais testadas do lote.

§ 2º. Para edifícios inteligentes, de arquitetura e tipologia verdes e em empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), não serão computadas as áreas de piso das circulações de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos.

Seção IV - Das Classificações das Vagas de Estacionamento

Art. 199. Para efeito desta Lei, considera-se vaga mínima de estacionamento a área destinada à guarda de veículo cujas dimensões são de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 5,00m (cinco metros), dispostas a seguir:

- a) cobertura opcional;
- b) largura de manobra mínima de 5,00m (cinco metros) quando não localizado ao longo da via de acesso;
- c) deverão prever 5% (cinco por cento) do total de vagas para idosos e 2% (dois por cento) para pessoas com deficiência;
- d) ocupação do afastamento lateral e de fundos do imóvel podendo ser coberto, desde que não exceda a altura de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º. A vaga para veículos de pequeno porte somente poderá ser aplicada nos empreendimentos destinados à grande aglomeração, ficando à critério da COMGEDUR e da Diretoria Municipal de Trânsito e Transporte sua anuência.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 2º. Se necessário, do total de vagas destinadas à implantação de empreendimento, deverão ser reservados no mínimo 2% (dois por cento) para veículos de grande porte.

§ 3º. As vagas destinadas a outros tipos de veículos e as áreas destinadas a pátio de carga e descarga deverão atender as dimensões e critérios estabelecidos pela Diretoria Municipal de Trânsito e Diretoria Municipal de Transporte.

§ 4º. As disposições sobre vagas de estacionamento se encontram discriminadas, na proporção e dimensões definidas, conforme o **QUADRO 7 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I**, parte integrante da presente lei.

CAPÍTULO III - DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Art. 200. O Sistema Viário Municipal compõe-se do conjunto de vias terrestres, que obedecerá a hierarquia e as diretrizes dispostas na Lei do PDSNO em seu **CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE MOBILIDADE** e a serem regulamentadas em leis específicas atendendo, no que couber, ao disposto na Lei Federal nº 9.503/97 – *Código de Trânsito Brasileiro*.

Seção I - Das Vias Especiais

Art. 201. Para os efeitos desta lei complementar, as vias especiais ficam estabelecidas e identificadas de acordo com as seguintes siglas:

I. Corredores Especiais (CE), destinados a possibilitar a implantação de atividades de comércio e serviços setoriais e gerais em áreas do território cujo uso predominante seja misto;

II. Corredores Locais (CL), destinados a possibilitar a implantação de atividades de comércio e serviços médios em determinadas áreas do território cujo uso predominante seja misto;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

III. CP: vias de circulação de pedestres, compreendendo galerias internas a edificações, passagens, áreas livres de uso público, áreas cobertas de uso público e similares;

IV. CV: ciclovias e ciclofaixas, compreendendo vias destinadas à circulação de veículos não motorizados;

V. CAL: calçadas, implantação de calçadas em toda largura da via, tornando inviável a circulação de veículos, classificadas como vias pedonais, vias secundárias ou locais, não permitindo a circulação de nenhum tráfego motorizado, destinadas à circulação exclusiva de pedestres. Deve prever a adoção de logística própria e específica para distribuição de produtos e serviços.

Art. 202. As ciclovias, ciclorrotas e ciclofaixas tratadas nesta seção, tem sua disposição no **QUADRO 3 - CADERNO TÉCNICO PARA EXECUÇÃO DE PROJETOS CICLOVIÁRIOS**, constante do **ANEXO III**, parte integrante dessa lei.

Parágrafo Único. As ciclovias, ciclorrotas, ciclofaixas e vias compartilhadas serão regulamentadas na revisão do Plano Municipal de Mobilidade.

Art. 203. O Anel Viário Odessa, criado pelo PDSNO – Plano Diretor Sustentável de Nova Odessa tem o objetivo de conectar importantes vias de circulação de veículos para evitar que o tráfego afete vias de menor escoamento.

Seção II - Das Especificações Viárias

Art. 204. As vias de circulação devem obedecer às seguintes características:

I. a parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeio, cujas larguras somadas deverão corresponder a 25% (vinte e cinco por cento) da largura da via, respeitando o mínimo de 5,00m (cinco metros) para somas dos passeios e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada um deles.

II. a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamentos de no mínimo 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de 02 (duas) faixas.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 1º. As vias de circulação com 04 (quatro) ou mais faixas de rolamentos, deverão conter canteiro central de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

§ 2º. As vias de circulação, quando destinada exclusivamente a pedestres, terão largura mínima de 1,5% (um e meio por cento) de seu comprimento total e nunca inferior a 6,00m (seis metros).

Art. 205. No caso de interrupção no traçado das vias de circulação, será obrigatória a execução de bolsão de manobra para veículos contendo um círculo de diâmetro mínimo de 18,00m (dezoito metros) na faixa de rolamento, excetuando-se os casos previstos nas diretrizes de loteamento.

Art. 206. As servidões de passagem relativas às redes de serviços públicos que porventura gravem as áreas a lotear, serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação e serão consideradas áreas "non aedificandi".

Art. 207. A faixa de rolamento das vias de circulação deverá apresentar:

I. declividade longitudinal máxima de 7% (sete por cento).

II. declividade transversal, contada do eixo até o meio fio, de 0,5% (meio por cento) a 1,5% (um e meio por cento).

Parágrafo Único. Nas glebas de topografia acidentada poderá ser admitidos trechos de compartimento máximo de 100,00m (cem metros) com declividade longitudinal de até 10% (dez por cento).

Art. 208. As vias de circulação de veículos e de pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as normas técnicas brasileiras e as disposições específicas desta Lei e em nenhum caso, os loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim, sempre a expensas do próprio loteador.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

CAPÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO CONDICIONADA E INCENTIVADA

Art. 209. Nas ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico, ZM2 - Zona Mista do tipo 2 e ZC Anhanguera, quando a área do lote e/ou gleba for superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

- I.** fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos mistos verticais;
- II.** limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote e/ou gleba com muros.

§ 1º. O disposto no caput deste artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

§ 2º. Nas respectivas zonas o disposto neste artigo aplica-se apenas para os usos que não se enquadrem nas categorias de usos industriais, podendo, entretanto, ser utilizado, a critério do interessado.

Art. 210. Nas mesmas zonas elencadas no Art. 209, em lotes e/ou glebas com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), quando a parcela do lote e/ou gleba for destinada à Fruição Pública, poderá ser acrescida, gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel, a área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

- I.** a área destinada à Fruição Pública tenha no mínimo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;
- II.** a área destinada à Fruição Pública deverá permanecer permanentemente aberta à circulação de pedestres;
- III.** a área destinada à Fruição Pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

CAPÍTULO V - DAS ORIENTAÇÕES TÉCNICAS PARA A EMISSÃO DA CERTIDÃO DO USO DO SOLO

Art. 211. A autorização para os diferentes tipos de usos e atividades se dá por meio da emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo - CERTISOLO, mediante protocolo de requerimento à Municipalidade, onde conste:

- I. descrição do uso e da atividade a ser desenvolvida no local;
- II. local exato do imóvel (Matrícula e croqui de localização);
- III. requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou por seu representante legal.

§ 1º. O Município, com base nas informações fornecidas pelo interessado, fornecerá a Certidão de Uso e Ocupação do Solo no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data do protocolo.

§ 2º. A Certidão de Uso e Ocupação do Solo informará somente se o uso é permitido e quais os requisitos de instalação, não podendo ser considerada como documento referente a quaisquer tipos de diretrizes.

§ 3º. A Certidão de Uso e Ocupação do Solo terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua emissão.

§ 4º. O prazo de validade das Certidões de Uso e Ocupação do Solo já expedidas até a data da publicação desta Lei será de 180 (cento e oitenta dias) a contar de sua expedição original.

§ 5º. A Certidão de Uso e Ocupação do Solo não gera direito adquirido, mas tão somente retrata a situação jurídica do momento de sua expedição.

TÍTULO VI - DAS CATEGORIAS DO USO DO SOLO

Art. 212. Os usos e atividades no Município são classificados em categorias,

LEI COMPLEMENTAR Nº 81 , DE 18 DE MAIO DE 2023
Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

125



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

sendo permitidos ou não, de acordo com a zona em que se localiza o imóvel, cujas descrições se encontram no **QUADRO 8 - DAS CATEGORIAS DE USO**, constante do **ANEXO I**, parte integrante da presente lei.

CAPÍTULO I - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Seção I - Quanto aos usos do solo

Art. 213. Os critérios adotados nesta lei complementar para discriminar categorias de uso do solo referem-se:

- I. à finalidade ou destinação fática do imóvel, ou tipo de atividades a que o imóvel se destina;
- II. à periculosidade, ou riscos de acidentes;
- III. ao padrão habitacional, no caso de uso residencial;
- IV. ao potencial de interferência no trânsito;
- V. aos diferentes requisitos de localização, de acesso e disponibilidade de serviços públicos, quando a atividade assim o determinar;
- VI. aos níveis de controle ambiental, particularmente a emissão de ruídos, vapores, gases, particulados e odores;
- VII. às atividades específicas para áreas de preservação e tipologia das edificações.

Art. 214. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso do solo:

- I. residencial - H;
- II. comercial e prestação de serviços - CS;
- III. industrial - I;
- IV. interesse Ambiental - IA;
- V. residencial - H;
- VI. serviços e equipamento público urbano – EPU e Comunitários - E;
- VII. tecnologia da informação e comunicações - TIC.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 1º. É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.

§ 2º. O uso misto em edificação - **HMCS - Habitação Multifamiliar, Comercial e de Prestação de Serviços**, deverá estar disposta de acordo com a seguinte tabela:

Tabela 3 – Disposição do HMCS

Usos	Disposição	OBS
Comercial	Piso Térreo	Somente - não podendo ser instalado junto ao residencial.
Serviços	Piso Térreo e demais	Não podendo ser instalado junto ao residencial.
Residencial	Demais pisos, acima do piso térreo	A ser instalado acima do pavimento térreo, sendo vedado o uso concomitante com comércio e/ou serviços. Deve ter entrada diferenciada/restrita para o uso residencial.

Art. 215. Para os efeitos desta lei complementar as atividades de **Interesse Ambiental - IA** compreendem a pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentado, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas e similares.

Parágrafo Único. O uso de interesse ambiental deverá ser compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental, inserido nas zonas urbana e rural do território de Nova Odessa.

Art. 216. O uso residencial é o destinado à moradia, tanto do tipo unifamiliar como multifamiliar, subdivididas em:

I. EDIFICAÇÃO HABITACIONAL (H):



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

a) HIS - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL:

Destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com padrão de unidade autônoma habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 50,00m² (cinquenta metros quadrados), com exceção de “unidade decorada” que poderá ter metragem livre de construção, com possibilidade de ampliação, classificando-se em dois tipos:

1. HIS 1: destinada a famílias com renda bruta igual ou inferior a 02 (dois) salários-mínimos nacionais;

2. HIS 2: destinada a famílias com renda bruta igual a 02 (dois) até 04 (quatro) salários-mínimos nacionais;

II. HMP - HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR: Destinada a famílias com renda bruta igual a 04 (quatro) até 10 (dez) salários-mínimos nacionais, podendo ser de promoção pública ou privada, com padrão de unidade autônoma habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 70,00m² (setenta metros quadrados) garantido um mínimo de 65% de área privativa da área construída total do empreendimento, excluindo-se vaga de veículos, com exceção de “unidade decorada” que poderá ter metragem livre de construção.

a) HM - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: Edificações destinadas a servir de moradia a mais de uma família, contendo duas ou mais unidades autônomas;

b) HU - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: Edificação destinada à moradia de uma só família;

c) VILA - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - HMP, o conjunto de unidades habitacionais organizadas horizontalmente em condomínio, geminadas ou isoladas, assobradadas ou não, implantadas em lotes com toda a infraestrutura.

Art. 217. O uso misto e empresarial em condomínio é o destinado a comércio, serviços e indústrias compartilhados em um mesmo terreno e/ou gleba, denominado de **CONDOMÍNIO MISTO EMPRESARIAL**, subdivididos em:

a) usos industriais - CONDOMÍNIO INDUSTRIAL - CI;

b) usos comércio/indústria/serviços - CONDOMÍNIO COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS - CISE.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 218. As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla - CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias:

a) CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL: comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e de vizinhança que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Quando em empreendimentos mistos - residenciais e comércio e/ou prestação de serviços, devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, no porão ou em blocos distintos, de acordo com § 2º do Art. 214.

b) CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL: comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental. Quando em empreendimentos mistos - residenciais e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, porão ou em blocos distintos.

c) CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL: comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental. Quando em empreendimentos mistos - residenciais e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, porão ou em blocos distintos.

d) CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL I: comércio e/ou prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, incompatíveis com o uso residencial.

e) CS5 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL II: comércio atacadista e serviços diversificados, incompatíveis com o uso residencial.

§ 1º. O uso comercial denominado de “Ambulantes” e/ou “Comércio de Rua” deverá ser regulamentado através da atualização do Código de Posturas Municipal e/ou



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

legislação específica.

§ 2º. O uso comercial denominado de “Food Trucks” e/ou “Gastronomia Itinerante” deverá ser regulamentado através da atualização do Código de Posturas Municipal e/ou legislação específica.

a) **CSTIC - Serviços e Comércios de Tecnologia da Informação, Comunicações e Inovação**, assim considerada como Tecnologia da Informação - TI, de Comunicação - TC e Inovação - TIN subdivididas em Alta Tecnologia e Alta Tecnologia Verde e tratam do conjunto de todas as atividades e soluções providas por recursos tecnológicos utilizados de forma integrada, com um objetivo comum que visam à produção, o armazenamento, a transmissão, o acesso, a segurança e o uso das informações, bem como todos os meios técnicos usados para tratar a informação e auxiliar na comunicação, o que inclui o hardware de computadores, rede, telemóveis e similares, utilizados nas áreas de finanças, planejamento de transportes, design, produção de bens, assim como na imprensa, nas atividades editoriais, na produção musical e cinematográfica, no rádio e na televisão.

Art. 219. A categoria de uso industrial, identificada pela sigla - I, fica subdividida da seguinte forma:

a) **INI - INDÚSTRIA NÃO INCÔMODA:** indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixíssimo grau de incomodidade, sem riscos ao meio ambiente, caracterizadas por processos industriais simplificados, semi artesanais ou micro industriais que não impliquem em poluição do ar, da água ou do solo, compatíveis com o uso residencial, de comércio ou serviços;

b) **I1 - INDÚSTRIA LEVE:** indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos, caracterizadas pelas atividades que apresentem ausência ou quantidade desprezível de emissão de poluentes, baixa produção de ruídos ou vibrações, produzam efluentes líquidos industriais de baixo teor de toxicidade, com tratamento compatível para lançamento em rede coletora de esgotos e baixa produção de resíduos sólidos nocivos ao ambiente;

c) **I2 - INDÚSTRIA MÉDIA:** indústrias com grau médio de incomodidade,



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

de efluentes e ruídos com risco ambiental moderado, baixo grau de nocividade, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos;

d) I3 - INDÚSTRIA RESTRITA: indústrias com baixo grau de periculosidade, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nocividade de grau elevado, pela vibração e ruídos fora dos limites da indústria porém com nocividade de grau médio, em razão da exalação de odores e material particulado e elevado grau de incomodidade em razão do grande porte, em função do qual resulta intensa movimentação de pessoal e tráfego, não sendo permitidas nas zonas ZM1 - Zona Mista do Tipo 1, ZIT - Zona de Interesse Turístico, ZEIS - Zona Especial de Interesse Social e ZPM - Zona de Proteção de Manancial.

f) I4 - INDÚSTRIA DE BENS INTERMEDIÁRIOS E/OU INDÚSTRIAS PESADAS, periculosidade de grau médio provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes e somente serão autorizadas no Município após consulta aos setores competentes e, após parecer favorável, poderá se instalar, se houver a devida conveniência e justificativa socioambiental na ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico.

e) ITP - INDÚSTRIA DE TECNOLOGIA DE PONTA: indústrias que utilizam recursos tecnológicos altamente sofisticados estão em constante processo de inovação, com altos investimentos financeiros para o desenvolvimento de pesquisas, exigem mão de obra extremamente qualificada para o desenvolvimento da produção com treinamento de pessoas, tendo como exemplo indústria nas áreas de informática, telecomunicações, farmacêutico, biotecnologia, produtos eletrônicos, aeroespacial, entre outros que são classificadas como empresas de produção e consumo sustentável abaixo discriminadas:

I. Produção e Consumo Sustentáveis (PCS): práticas de produção e consumo realizadas de acordo com princípios e padrões que a longo prazo garantam a sustentabilidade ambiental, quer local, quer globalmente.

II. Produção mais Limpa (P+L): aplicação contínua de uma estratégia ambiental preventiva integrada, aplicada a processos, produtos e serviços, para aumentar a eficiência global e reduzir riscos para a saúde humana e o meio ambiente. A Produção e Consumo Sustentáveis pode ser aplicada a processos usados em qualquer indústria, a produtos em si e a vários serviços providos na sociedade.

LEI COMPLEMENTAR Nº 81 , DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

131



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

III. Produção Sustentável (PS): incorporação, ao longo de todo o ciclo de vida de bens e serviços, das melhores alternativas possíveis para minimizar custos ambientais e sociais.

IV. Consumo Sustentável (CS): uso de serviços e produtos que correspondam às necessidades básicas de toda a população e promovam a melhoria da qualidade de vida, ao mesmo tempo reduzindo o uso dos recursos naturais e de materiais tóxicos, a produção de lixo e as emissões de poluição em todo o ciclo de vida, sem comprometer as necessidades das gerações futuras.

Parágrafo Único. O Município não reconhecerá e nem aprovará qualquer empreendimento considerado ofensivo ao meio ambiente, constantes da **Tabela 18 - "USOS NÃO RECONHECIDOS" - QUADRO 8 - DAS CATEGORIAS DE USOS (BASE CNAE)** constante do **ANEXO I**, parte integrante da presente lei, que podem ser classificados como **I5**: indústrias de periculosidade de grau elevado, com riscos de desastres ecológicos ou grandes impactos ambientais sobre uma região como polos petroquímicos, carboquímicas e cloroquímicas e outras fontes não industriais de grande impacto ambiental ou de extrema periculosidade.

Art. 220. A categoria de **SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS - E** constituem atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declarados de interesse público, que integram as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais e que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno, tais como universidades ou outros estabelecimentos de ensino em até 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula, serviços de saúde e outros, e área superior a 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), entre outros, permitidas em todas as zonas, subdivididas nas seguintes categorias:

a) E1 - EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO - EPU E COMUNITÁRIOS - EPC LOCAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de pequeno porte, para atendimento das necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodas, nocivas ou perigosas ao uso residencial;

b) E2 - EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO - EPU E



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

COMUNITÁRIOS - EPC CENTRAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de pequeno ou médio porte, não nocivas ou perigosas que podem implicar em concentração de pessoas ou veículos, em níveis moderados de ruídos, que podem vir a se configurar como incômodas;

c) E3 - EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO - EPU E

COMUNITÁRIOS - EPC REGIONAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de médio ou grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, e/ou que gerem ruídos, e/ou que apresente algum risco poluidor ou explosivo; que, portanto, podem vir a se configurar como incômodos;

d) SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS - ESP:

Atividades de grande porte que requerem análise específica, tais como: edificação para infraestruturas, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, equipamentos do sistema de macrodrenagem, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, equipamentos e instalações de rede de telecomunicações, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

§ 1º. As atividades relacionadas no item d), desde que comprovadamente voltadas a projetos sociais e sem fins lucrativos ou que se constituam em serviço terceirizado do Município deverão atender as exigências de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º. A instalação dos empreendimentos considerados de infraestrutura dependerá de anuência do órgão público competente e de deliberação pela COMGEDUR, quando for necessário estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis aos empreendimentos.

§ 3º. Excluem-se da subcategoria constante do item d) as obras e instalações integrantes de redes de infraestrutura, tais como rodovias, pontes e viadutos, adutoras, dutovias e linhas de transmissão, desde que não apresentem edificação acima do nível do solo e que não tenham permanência humana.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 4º. Nos casos de empreendimentos de infraestrutura não previstos nas alíneas a) a d), sua instalação será permitida desde que sejam analisados pelo órgão público competente e desde que haja deliberação favorável da COMGEDUR, que poderá, ainda, estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao empreendimento, quando estes não estiverem previstos na zona em que se insere o respectivo empreendimento

§ 5º. Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem como uso especial de Polos Geradores de Tráfego, Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança e Empreendimentos geradores de impacto ambiental, deverão obedecer às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental desses empreendimentos, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

Art. 221. A categoria de **USOS DE TURISMO E LAZER - UTL**, atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando, também, o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como ecoturismo, clubes, pousadas, entre outras, constituindo tipos de atividades destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, vinculados à preservação da natureza, de densidades demográfica e construtiva baixas. Compreende a atração de investimentos do setor privado e a valorização de empreendedores ligados ao setor de turismo, reconhecendo a necessidade de recursos para o desenvolvimento, a ampliação, a diversificação, a modernização dos equipamentos, da infraestrutura e dos serviços turísticos, bem como a obtenção de fontes alternativas de recursos públicos municipais por meio da aplicação de instrumentos do Estatuto da Cidade.

§ 1º. Os usos permitidos como usos residenciais, sítios e chácaras, e os usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável, são compostos pelos seguintes grupos de atividades:

- I. pesquisa e educação ambiental;
- II. manejo sustentável;
- III. ecoturismo;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- IV. uso institucional;
- V. serviços de saúde.

§ 2º. As atividades referidas no §1º desta artigo, ainda poderão ter usos de turismo e lazer tais como casas de café, chá, local de reunião ou de eventos ambientalmente compatíveis, comércio especializado de produtos agropecuários, comércio para o suprimento das atividades rurais, comércio de turismo, estabelecimentos destinados à feira de exposição ou show de natureza social, esportiva, religiosa, agropecuária, hotelaria diversificada, que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico, sem limite de lotação, e, demais estabelecimentos similares associados ao lazer e turismo.

Art. 222. Os locais de cultos comprovadamente instalados no Município até a entrada em vigor desta Lei Complementar, são passíveis de regularização e reformas, desde que:

- I. sejam obedecidos os parâmetros fixados no **QUADRO 9 - PADRÕES DE INCOMODIDADE**, parte integrante do **ANEXO I** da presente lei;
- II. seja respeitado o horário de funcionamento durante o período das 07h às 22h diariamente;
- III. haja parecer favorável do órgão municipal de trânsito para os locais de culto considerados de médio e grande porte, que poderá exigir condições de instalação específicas;
- IV. sejam atendidas todas as normas de segurança das edificações, nos termos da legislação pertinente.

§ 1º. As reformas previstas no caput ficam limitadas ao incremento em 20% (vinte por cento) da área construída existente no momento de regularização da edificação.

§ 2º. A regularização prevista no caput poderá ser solicitada apenas durante o período de 02 (dois) anos após a aprovação desta lei.

§ 3º. Os pedidos de reforma e a emissão de licença de funcionamento de atividades dependerão da regularização da edificação, nos termos da legislação vigente.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 223. No licenciamento de atividades em imóveis localizados em esquinas formadas por cruzamentos de vias com classificações diferentes, serão admitidos os usos da classificação mais permissiva, independentemente do emplacamento, de acordo com esta lei complementar.

Art. 224. As categorias de uso especificadas nesta seção, estão discriminadas em Tabelas que constituem o **QUADRO 8 - DAS CATEGORIAS DE USOS (BASE CNAE)** constante do **ANEXO I**, parte integrante da presente lei.

§ 1º. A codificação e a denominação de atividades são determinadas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

§ 2º. Não serão objeto de classificação, definição de localização admissível e de condições de instalação, as atividades com instalação não permitida ou que não sejam aplicáveis à realidade do Município de Nova Odessa.

Art. 225. Caso o empreendedor não identifique a natureza e a finalidade específica de utilização da edificação, serão aplicados os parâmetros mais restritivos de uso e ocupação previstos para o zoneamento local.

Art. 226. O exercício de atividade econômica no interior da unidade residencial, concomitante à moradia, será permitido, podendo o mesmo ser exercido na condição de pessoa física ou jurídica, desde que sejam obedecidas as seguintes exigências:

I. na MAURB E MPCA:

- a) a referida atividade esteja prevista no zoneamento local;
- b) não haja o concurso de funcionários;
- c) não implique em atendimento direto ao público;
- d) não ocorra carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias.

II. Na MIT:

- a) a referida atividade esteja prevista no zoneamento local;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- b) não haja o concurso de funcionários;
- c) não ocorra carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias.

§ 1º. As atividades industriais caracterizadas como artesanais poderão ser exercidas no interior da unidade residencial desde que atendam ao disposto nos incisos I e II deste artigo, sendo vedadas em condomínios.

§ 2º. Excluem-se do disposto no caput deste artigo as atividades que requerem adaptações e intervenções na edificação, inerentes à atividade pretendida, as quais deverão atender as demais exigências e disposições desta Lei.

Art. 227. Serão admitidos usos mistos em lotes e edificações individualizadas desde que, na respectiva zona, estes usos sejam permitidos e que sejam atendidas as características e exigências estabelecidas nesta Lei para cada uso.

§ 1º. A licença de instalação e funcionamento poderá ser expedida para as unidades individualmente ou para o conjunto das atividades.

§ 2º. Em caso de diferença entre os requisitos urbanísticos das atividades, utilizam-se os mais restritivos.

Art. 228. Os usos não relacionados nesta Lei deverão ser analisados pela SEPLAN ou o órgão competente que vier substituí-la e a decisão deverá sempre embasar-se pela semelhança ou similaridade com os usos já previstos e fixados com base na classificação da Comissão Nacional de Classificação - CONCLA - do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e emissão de parecer da Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano para a sua definição.

Art. 229. Serão admitidos, em qualquer zona Postos de Saúde, Centros de Saúde, Unidades Básicas de Saúde e semelhantes, Creches Municipais, Escolas Municipais de Educação Infantil (EMEI), Escolas Municipais de Ensino Fundamental (EMEF), Escolas Estaduais de 1º e 2º Grau, Bibliotecas Públicas, Museus Municipais,



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Corpo de Bombeiros e órgãos da Administração Pública Municipal.

Art. 230. Fica vedada a instalação ou construção de Centros de Detenção Provisória e Penitenciárias em todo o território do Município de Nova Odessa.

Seção III - Quanto aos Polos Geradores de Tráfego - PGT

Art. 231. Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I. Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança (EGIV): aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II. Empreendimentos geradores de impacto ambiental (EGIA): aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, devem elaborar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e que, direta ou indiretamente afetem:

- a) a biota;
- b) a qualidade dos recursos ambientais;
- c) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- d) as atividades sociais e econômicas;
- e) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente.

III. Polos Geradores de Tráfego (PGT): edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo ocasionar comprometimento da acessibilidade, da mobilidade e na segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e em legislação específica e devem apresentar ainda mais o **Relatório de Impacto de Trânsito - RIT**.

Art. 232. Os empreendimentos enquadrados como **Polos Geradores de Tráfego (PGT)** são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

seguintes características:

- I. atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 300 (trezentas) pessoas ou mais;
- II. edificações não residenciais com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas zonas da MAURB;
- III. edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;
- IV. edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;
- V. locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;
- VI. locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- VII. serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500,00m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);
- VIII. serviços socioculturais, de lazer e de educação com mais de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável.

§ 1º. O Executivo poderá rever o enquadramento dos empreendimentos enquadrados como PGT por lei específica.

§ 2º. Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

Subseção I - Da adoção de medidas mitigadoras para atividades e/ou empreendimentos Polos Geradores de Tráfego (PGT)

Art. 233. Nos Polos Geradores de Tráfego (PGT), as vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de veículos, terão as suas condições estipuladas nesta lei, em se tratando de:

- I. edificações existentes em caso de alteração de uso;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- II. edificações existentes em caso de reforma com acréscimo de área superior a 20% (vinte por cento) da área aprovada;
- III. novas edificações em geral;
- IV. utilização de estacionamento de Polos Geradores de Tráfego (PGT) existentes.

CAPÍTULO II – DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO EM RELAÇÃO AO PGT e POSTURAS

Art. 234. Os edifícios residenciais, exceto as edificações unifamiliares, residências sobrepostas, geminadas e em série, deverão ser dotados de garagem ou abrigo de automóveis, na proporção e dimensões definidas conforme o **QUADRO 7 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I**, parte integrante desta Lei.

Art. 235. É permitida a vaga presa desde que o acesso de um veículo nela situada ao espaço de circulação e manobra do estacionamento seja realizado com o deslocamento de apenas um outro veículo estacionado em outra vaga.

Art. 236. As edificações não residenciais deverão atender às vagas de estacionamento necessárias para cada atividade pretendida:

- I. vagas de embarque e desembarque;
- II. vagas para bicicletas;
- III. vagas para carga e descarga com acesso facilitado ao depósito, obrigatório;
- IV. vagas para estacionamento de veículos de motoristas da terceira idade;
- V. vagas para estacionamento de veículos destinados a portadores de deficiência;
- VI. vagas para estacionamento de veículos em geral;
- VII. vagas para motocicletas;
- VIII. vagas para táxis.

§ 1.º As quantidades de vagas de estacionamento serão calculadas com base na Área Total Computável.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 2.º As vagas de estacionamento serão dimensionadas em função do tipo do veículo, os espaços de manobra e acesso em função do ângulo formado pelo comprimento da vaga e da faixa de acesso, respeitado as dimensões mínimas constantes desta LC.

§ 3.º Nos projetos das edificações deverão ser previstos espaços para acomodação e acumulação de filas, manobra e circulação, para estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga e veículos, de forma que estas operações não sejam realizadas nas vias públicas, conforme estabelecido nesta Lei.

§ 4.º Deverá obrigatoriamente haver, entre o alinhamento do lote e o dispositivo de controle de acesso ao estacionamento, corredor para acomodação de fila de veículos em quantidade correspondente, no mínimo, a 3% (três por cento) da quantidade necessária de vagas para estacionamento de veículos, vedada a utilização de rampas para esta finalidade.

Art. 237. Nos casos de reforma em edificações existentes deverão ser atendidas as seguintes exigências:

I. em caso de acréscimo de área computável superior a 20% (vinte por cento) da área computável e sem mudança de uso, a quantidade necessária de vagas será calculada sobre a área a ser acrescida;

II. em caso de mudança de uso, com ou sem acréscimo de área computável, o cálculo de vagas far-se-á considerando a área computável total final.

§ 1.º O acréscimo de que trata o inciso I deste artigo será calculado sobre a área computável original e considerado no total de uma ou várias etapas de obras, tratadas em um ou vários projetos de reforma.

§ 2.º Em caso de impossibilidade técnica de atendimento da quantidade de vagas no interior do lote, em função da ocupação por edificação existente devidamente regularizada na Prefeitura, será admitida a manutenção de convênio com estacionamento comercial, desde que:

a) a entrada principal do estacionamento esteja inscrita em um raio máximo

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

de 500,00m (quinhentos metros), com centro na entrada principal da edificação em análise;

b) seja afixada, à entrada do estabelecimento em análise, placa nas dimensões mínimas de 0,50m (cinquenta centímetros) por 1,00m (um metro), com inscrições legíveis informando o convênio;

c) o uso do estacionamento conveniado seja gratuito aos usuários do empreendimento Polos Geradores de Tráfego - PGT em análise.

Art. 238. As dimensões das vagas de estacionamento serão consideradas entre as faces dos pilares ou qualquer outro obstáculo.

Art. 239. Os acessos às áreas de estacionamento deverão observar as seguintes especificações:

I. acessos independentes destinados a pedestres e a veículos;

II. acomodação transversal do acesso entre os espaços de circulação e estacionamento feitos exclusivamente no interior do lote, de forma a não criar degraus ou desníveis na calçada;

III. largura mínima da entrada de 3,00m (três metros), quando coletiva;

IV. largura mínima dos corredores de circulação e manobra de:

a) 3,00m (três metros), em caso de edifícios residenciais;

b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em caso dos demais usos.

V. rampas de acesso de veículos com as seguintes dimensões:

a) inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento);

b) largura (vão horizontal) mínima de 3,00m (três metros), em caso de edifícios residenciais;

c) largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), em caso dos demais usos;

d) largura mínima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), para os trechos em curva;

e) passagem com altura (vão vertical) mínima de 3,00m (três metros).

Art. 240. As edificações destinadas a garagens comerciais deverão atender ainda às seguintes disposições:

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

142



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

I. possuir rampas de acesso, quando for o caso, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada;

II. ter aberturas que permitam a circulação independente para acesso e saída de veículos até as vagas de estacionamento;

III. Ter espaço destinado ao estacionamento de bicicletas.

§ 1º. As garagens coletivas que não dispuserem de elevadores para veículos, não poderão ter mais que 8 (oito) pavimentos acima do térreo.

§ 2º. No caso de instalação de elevadores para transporte de veículos deverá, obrigatoriamente, existir área de acumulação com o previsto nesta lei complementar, observando-se que esta área deverá ser compatível com os parâmetros operacionais do equipamento e obedecer à distância mínima de 7,00m (sete metros) entre o elevador e o alinhamento do lote por onde se dá o acesso ao equipamento.

Art. 241. Consideram-se Polos Geradores de Tráfego - PGT as atividades ou empreendimentos assim indicados em campo próprio no **QUADRO 7 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, constante do **ANEXO I**, parte integrante desta Lei desta Lei.

Parágrafo Único. O raio que delimita a área de influência dos PGTs consta no quadro mencionado no caput deste artigo.

Art. 242. Nos empreendimentos PGTs, além do cumprimento do disposto nos artigos anteriores desta lei, deverão ser obrigatoriamente realizadas as adaptações necessárias nos seguintes elementos, na área de influência do empreendimento:

I. outros dispositivos adicionais de controle operacional dos sistemas de trânsito e transporte, tais como centrais de monitoramento e câmeras e painéis de mensagens variáveis;

II. pontos de parada e abrigos de transporte público - individual e coletivo;

III. sinalização vertical, horizontal e semaforico de trânsito, de acordo com as especificações da legislação vigente;

IV. sistema viário de acesso, inclusive com a eventual implantação de obras de arte e adaptações na geometria viária.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Parágrafo Único. A orientação preliminar quanto às adaptações necessárias e análise dos projetos específicos relativos aos incisos I a IV, elaborados pelo empreendedor, serão realizadas pela Diretoria de Trânsito e Diretoria de Transporte - órgãos executivos municipais.

Art. 243. Os projetos elaborados pelos órgãos públicos da administração direta e indireta, de qualquer nível, deverão enquadrar-se nos dispositivos da presente lei complementar.

Subseção II - Dos Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV)

Art. 244. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança se enquadram nas seguintes atividades e outras, a critério da Prefeitura:

- I.** aterro sanitário e afins;
- II.** cemitérios e necrotérios;
- III.** estabelecimentos de ensino com área construída total igual ou superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- IV.** locais de reunião com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas;
- V.** usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- VI.** usinas e fábricas de pré-moldados de concreto, usinas de asfalto;
- VII.** uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados);
- VIII.** uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados);
- IX.** uso institucional com área construída total igual ou superior a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados);
- X.** uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000,00m² (oitenta mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento.

Parágrafo Único. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, nos termos previstos nesta Lei, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- a) adensamento populacional;
- b) capacidade da infraestrutura de saneamento;
- c) equipamento Público Urbano - EPU e equipamento Público Comunitário - EPC;
- d) geração de tráfego e demanda por transporte público;
- e) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- f) poluição ambiental (nível de ruídos, vibrações, qualidade do ar etc.);
- g) risco a saúde e a vida da população;
- h) uso e ocupação do solo;
- i) valorização imobiliária;
- j) vegetação e arborização urbana;
- k) ventilação e iluminação.

Art. 245. Para definição de outros empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, que causem impacto de vizinhança, de que trata o caput do artigo anterior, deverá se observar, pelo menos, a presença de um dos seguintes aspectos:

- I. alteração significativa na qualidade de vida na área de influência do empreendimento ou atividade, afetando a saúde, segurança, mobilidade, locomoção ou bem-estar dos moradores e usuários;
- II. interferência significativa na infraestrutura urbana;
- III. interferência significativa na prestação de serviços públicos;
- IV. interferência significativa no sistema viário;
- V. necessidade de parâmetros urbanísticos especiais;
- VI. poluição sonora, vibrações, emissão de gases ou efluentes.

Art. 246. O Município, com base na análise do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV apresentado, poderá exigir medidas atenuadoras ou compensatórias, relativas aos impactos, descritos no Artigo 244, decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização solicitada.

Parágrafo Único. Não sendo possível a adoção de medidas atenuadoras ou

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

compensatórias relativas ao impacto de que trata o caput deste artigo, não será concedida, sob nenhuma hipótese ou pretexto, a licença ou autorização para o parcelamento, construção, ampliação, renovação ou funcionamento do empreendimento.

Art. 247. A elaboração e apreciação do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV, incluindo a fixação de medidas atenuadoras e compensatórias, observarão:

I. diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;

II. estimativas e metas, quando existentes, relacionadas aos padrões de qualidade urbana ou ambiental fixados nos planos governamentais ou em outros atos normativos federais, estaduais, metropolitanos ou municipais aplicáveis;

III. programas e projetos governamentais propostos e em implantação na área de influência do empreendimento ou atividade.

Parágrafo Único. Considera-se vizinhança as imediações do local onde se propõe o empreendimento ou atividade, tendo como referência a distância, em projeção, de até cem metros a partir dos limites do terreno.

Art. 248. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá conter, no mínimo, os itens abaixo, contemplando as questões relacionadas no parágrafo único do Art. 244 desta Lei:

I. apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo indicação de:

- a)** áreas, dimensões e volumetria da edificação projetada;
- b)** atividades e maquinários previstos;
- c)** indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário;
- d)** levantamento planialtimétrico do terreno;
- e)** localização;
- f)** mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone no perímetro do empreendimento.

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

146



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

II. descrição da área de vizinhança, indicando no mínimo:

- a) as zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo na área de vizinhança;
- b) os bens tombados, num raio de 100,00m (cem metros) contados do perímetro do imóvel ou imóveis onde o empreendimento está localizado.

III. identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de implantação, operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo no mínimo:

- a) destino do material resultante do movimento de terra;
- b) destino do entulho da obra;
- c) existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno;
- d) produção e nível de ruído.

IV. definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;

V. elaboração de programas de monitoramento dos impactos e da implementação de medidas mitigadoras.

Art. 249. A análise técnica deverá ser consolidada em parecer técnico conclusivo, no prazo máximo, 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de anexação do respectivo estudo ao processo, contendo, no mínimo:

- I.** análise das medidas mitigadoras e compensatórias propostas;
- II.** análise dos impactos ambientais previstos;
- III.** análise dos programas de monitoramento dos impactos e das medidas mitigadoras;
- IV.** caracterização do empreendimento, atividade e da respectiva área;
- V.** conclusão sobre a aprovação, proibição ou determinação de exigências, se necessário, para concessão da licença ou autorização do empreendimento ou da atividade em questão;
- VI.** legislação aplicável.

Parágrafo Único. Caberá à SEPLAN em conjunto com as Secretarias afetas, a apreciação dos recursos referentes às medidas compatibilizadoras e compensatórias para a adequação às condições locais.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 250. O empreendedor, público ou privado, arcará com as despesas relativas:

I. cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança;

II. cumprimento das exigências, quando necessário, para concessão da licença ou autorização;

III. elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e fornecimento do número de exemplares solicitados na Instrução Técnica (IT), e de versão digital dos documentos com vistas à sua disponibilização na página eletrônica oficial da Prefeitura;

IV. implementação das medidas mitigadoras e compensatórias e dos respectivos programas de monitoramento.

Parágrafo Único. As Instruções Técnicas e formulários complementares necessários para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança deverão ser normatizadas por Decreto.

Art. 251. A elaboração do EIV para Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal nº. 10.257/01 - Estatuto da Cidade e do PDSNO, não dispensará a elaboração de EIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

§ 1º. A elaboração do EIV deverá englobar a elaboração de Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em Polos Geradores de Tráfego (PGT).

§ 2º. Os relatórios mencionados no §1º serão analisados e aprovados pelos órgãos municipais competentes.

Subseção III - Dos Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA)

Art. 252. Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Ambiental (RIMA), que será analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, sendo no âmbito municipal à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Parques e Jardins, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA/RIMA para emissão das licenças ambientais.

§ 1º. A elaboração do EIA/RIMA poderá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando for o caso, a critério do Executivo e de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 2º. Para efeito desta Lei, considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas e produtivas que, direta ou indiretamente, afetam:

- I. a biodiversidade;
- II. a qualidade dos recursos ambientais;
- III. a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- IV. as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente.

Art. 253 Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) se enquadram nas seguintes atividades e outras, e dependerão de elaboração de Estudo e Relatório de Impacto Ambiental, submetidos à aprovação do órgão competente, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como:

- I. aeroportos;
- II. áreas de Triagem e Transbordo de Resíduos da Construção Civil e Resíduos Volumosos;
- III. aterros de resíduos inertes (classe III), com área total superior a 01 ha. (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000,00m³ (vinte mil metros cúbicos);
- IV. aterros de resíduos sólidos não inertes;
- V. aterros de Resíduos da Construção Civil;
- VI. beneficiamento de madeira de reflorestamento;
- VII. cemitérios, incluído o vertical e o de animais domésticos;
 - a) centrais de Manejo de Resíduos Sólidos;

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

- b) centrais de Processamento da Coleta Seletiva de Resíduos Orgânicos;
- c) centrais de Processamento da Coleta Seletiva de Resíduos Secos;
- d) centrais de Tratamento de Resíduos de Serviços de Saúde;

VIII. comércio e depósito de fogos de artifício e estampidos;**IX.** depósitos de inflamáveis, combustíveis, álcool, inseticidas, lubrificantes, resinas, gomas, tintas e vernizes ou outros produtos químicos perigosos com área maior que 1.000,00m² (mil metros quadrados);

- a) distritos Industriais acima de 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados);

- b) estradas de rodagem com duas ou mais faixas de rolamento;

- c) extração mineral acima de 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados);

X. estação de controle e depósito de gás de classe média e grande;**XI.** estacionamento especial de veículos transportando produtos perigosos infratores ou em emergências;**XII.** estações, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes;**XIII.** garagens de ônibus ou caminhões com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

- a) ferrovias;

- b) linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230KV;

XIV. hangar;**XV.** heliporto;

- a) obras hidráulicas para exploração de recursos hídricos, tais como: drenagem e irrigação, retificação de cursos d'água;

- b) oleodutos, gasodutos, coletores-tronco, emissários de esgotos sanitários e/ou similares;

- c) postos de entrega de resíduos obrigados à logística reversa;

- d) projetos urbanísticos acima de 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados);

XVI. sistema de transmissão de energia elétrica inclusive estação e subestação reguladora;**XVII.** terminal de ônibus urbano com área de terreno superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

150



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

XVIII. terminal rodoviário interurbano de transporte de cargas ou passageiros com área de terreno igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

XIX. usina de asfalto;

XX. usina de concreto;

XXI. usina de gás;

XXII. usinas de Reciclagem de Resíduos de Construção Civil : usina de tratamento de resíduos não inertes.

Parágrafo Único. Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) estão sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto ambiental (EIA) e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), a ser analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA para emissão das licenças ambientais e urbanísticas.

Art. 254. O Estudo e Relatório de Impacto Ambiental, além de atender à legislação federal e estadual, obedecerão às seguintes diretrizes gerais:

I. apresentar as medidas mitigadoras dos impactos previstos e, quando cabível, as medidas compensatórias;

II. considerar os planos e programas governamentais, propostos e em implantação na área de influência do projeto, e sua compatibilidade;

III. contemplar as alternativas tecnológicas e de localização de projeto, confrontando-as com a hipótese de não execução do projeto;

IV. definir os limites da área geográfica a ser direta ou indiretamente afetada pelos impactos, denominada área de influência do projeto, considerando, em todos os casos, a bacia hidrográfica na qual se localiza;

V. identificar e avaliar, sistematicamente, os impactos ambientais gerados nas fases de implantação e operação da atividade.

Parágrafo Único. Ao determinar a execução do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental, o órgão municipal responsável fixará as diretrizes adicionais que, pelas peculiaridades do projeto e características ambientais da área, forem julgadas necessárias, inclusive os prazos para conclusão e análise dos estudos.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 255. O Estudo e Relatório de Impacto Ambiental desenvolverão, no mínimo, as seguintes atividades técnicas:

I. análise dos impactos ambientais do projeto e de suas alternativas, por meio de identificação, previsão da magnitude e interpretação da importância dos prováveis impactos relevantes, discriminando: os impactos positivos e negativos (benéficos e adversos), diretos e indiretos, imediatos e a médio e longo prazo, temporários e permanentes; seu grau de reversibilidade; suas propriedades cumulativas e sinérgicas; a distribuição dos ônus e benefícios sociais;

II. diagnóstico ambiental da área de influência do projeto com completa descrição e análise dos recursos ambientais e suas interações, tal como existem, de modo a caracterizar a situação ambiental da área, antes da implantação do projeto, considerando:

a) o meio físico - o subsolo, as águas, o ar e o clima, destacando os recursos minerais, a topografia, os tipos e aptidões do solo, os corpos d'água, o regime hidrológico, as correntes atmosféricas;

b) o meio biológico e os ecossistemas naturais - a fauna e a flora, destacando as espécies indicadoras da qualidade ambiental, de valor científico e econômico, raras e ameaçadas de extinção e as áreas de preservação permanente;

c) o meio socioeconômico - o uso e ocupação do solo, os usos da água e a socio economia, destacando os sítios e monumentos arqueológicos, históricos e culturais da comunidade, os recursos ambientais e a potencial utilização futura desses recursos.

III. definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, entre elas os equipamentos de controle e sistemas de tratamento de despejos, avaliando a eficiência de cada uma delas;

IV. elaboração do programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos positivos e negativos, indicando os fatores e parâmetros a serem considerados.

Parágrafo Único. O Estudo e Relatório de Impacto Ambiental serão realizados por equipe habilitada que será responsável tecnicamente pelos resultados apresentados.

Art. 256. Correrão por conta do proponente do projeto todas as despesas e custos referentes à realização do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental, tais como: coleta e aquisição dos dados e informações, trabalhos e inspeções de campo, análises de



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

laboratório, estudos técnicos e científicos e acompanhamento e monitoramento dos impactos.

Art. 257. O Relatório de Impacto Ambiental refletirá as conclusões obtidas do Estudo de Impacto Ambiental e deverá conter, no mínimo:

I. a caracterização da qualidade ambiental futura da área de influência, comparando as diferentes situações da adoção do projeto e suas alternativas, bem como com a hipótese de sua não realização;

II. a descrição do efeito esperado das medidas mitigadoras previstas em relação aos impactos negativos, mencionando aqueles que não puderam ser evitados, e o grau de alteração esperado;

III. a descrição do projeto e suas alternativas tecnológicas e locacionais, especificando para cada um deles, nas fases de construção e operação a área de influência, as matérias primas, a mão-de-obra, as fontes de energia, os processos e técnica operacionais, os prováveis efluentes, emissões, resíduos de energia, os empregos diretos e indiretos a serem gerados;

IV. a descrição dos prováveis impactos ambientais da implantação e operação da atividade, considerando o projeto, suas alternativas, os horizontes de tempo de incidência dos impactos e a indicação dos métodos, técnicas e critérios adotados para sua identificação, quantificação e interpretação;

V. a síntese dos resultados dos estudos de diagnósticos ambiental da área de influência do projeto;

VI. o programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos;

VII. os objetivos e justificativas do projeto, sua relação e compatibilidade com as políticas setoriais, planos e programas governamentais;

VIII. recomendação quanto à alternativa mais favorável (conclusões e comentários de ordem geral).

Parágrafo Único. O Relatório de Impacto Ambiental deverá ser apresentado de forma objetiva e adequada à sua compreensão, sendo que as informações devem ser traduzidas em linguagem acessível, ilustradas por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual, de modo que se possam entender as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

implementação.

Art. 258. A Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano - COMGEDUR expedirá Instrução Técnica (IT) com a definição dos requisitos necessários à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Estudo de Impacto Ambiental - EIA e Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, de acordo com a natureza específica do empreendimento ou atividade a partir da data de abertura do protocolo do projeto para aprovação.

§ 1º. Os devidos Estudos e Relatórios deverão ser elaborados por equipe multidisciplinar, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação, que se responsabilizará pelas informações, resultados e conclusões apresentadas, contendo inclusive as Anotações e Registros de Responsabilidade técnica ART/RRT incluídos nos mesmos.

§ 2. A COMGEDUR verificará a adequação dos respectivos Estudos e Relatórios à Instrução Técnica (IT) expedida e deliberará sobre sua aceitação, num prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da sua entrega.

CAPÍTULO II - DAS ESTAÇÕES RÁDIO BASE

Art. 259. A instalação, no Município de Nova Odessa, de Estruturas de Suporte das Estações Rádio Base e equipamentos afins autorizados e homologados pela Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), destinadas à operação de serviços de telecomunicações, fica disciplinada por esta Lei, sem prejuízo do disposto na Legislação Nacional pertinente, em especial às disposições da Lei Federal n.º 13.112/15.

Parágrafo Único. As Estações Rádio Base anteriormente implantadas à publicação da presente Lei terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação desta legislação, para regularizarem suas instalações e atividades, devendo atender a todas as exigências aqui especificadas, com exceção do inciso V do Artigo 245 e dos incisos II, IV, V e VI do Artigo 248.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 260. Para os fins de aplicação desta Lei, e em conformidade com a regulamentação expedida pela ANATEL, observam-se as seguintes definições:

I. Antena: Dispositivo para irradiar ou capturar ondas eletromagnéticas no espaço;

II. Áreas Precárias: Áreas irregularmente urbanizadas;

III. Detentora: Empresa proprietária da Estrutura de Suporte;

IV. ERB Móvel: A estação rádio base instalada para permanência máxima de 06 (seis) meses para cobrir demandas específicas, tais como eventos, convenções etc.;

V. Estação Rádio Base (ERB): Conjunto de equipamentos ou aparelhos, dispositivos e demais meios necessários à realização de comunicação, seus acessórios e periféricos que emitem radiofrequências e, quando for o caso, as instalações que os abrigam e complementam;

VI. Estruturas de Suporte: Meios físicos fixos construídos para dar suporte a estações transmissoras de radiocomunicação, entre os quais postes, torres, mastros, armários, estruturas de superfície e estruturas suspensas;

VII. Instalação Externa: Instalação em locais não confinados, tais como torres, postes, topo de edificações, fachadas, caixas d'água etc.;

VIII. Instalação Interna: Instalação em locais confinados, tais como no interior de edificações, túneis, shoppings, aeroportos, estádios etc.;

IX. RNI: Radiação Não Ionizante;

X. Solicitante: Prestadora interessada no Compartilhamento de Infraestrutura.

Art. 261. As Estações Rádio Base e as respectivas Estruturas de Suporte ficam enquadradas na categoria de Equipamento Público Comunitário – EPC e são considerados bens de utilidade pública, conforme disposto na letra "b", do inciso VIII, do Art. 3º, da Lei Nacional nº 12.651/12 - do Código Florestal, podendo ser implantadas em todas as zonas ou categorias de uso, desde que atendam ao disposto nesta Lei.

§ 1º. Em bens privados, é permitida a instalação e o funcionamento de Estações Rádio Base e das respectivas Estruturas de Suporte, mediante a devida autorização do proprietário do imóvel ou detentor do título de posse.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 2º. Nos bens públicos de todas as categorias, é permitida a instalação e o funcionamento de Estações Rádio Base e das respectivas Estruturas de Suporte, mediante a devida permissão de uso, que será outorgada pelo Município por Decreto do Executivo, a título não oneroso, e formalizado através de termo de recebimento e responsabilidade, do qual deverão constar as cláusulas convencionais e o atendimento aos parâmetros de ocupação dos bens públicos.

§ 3º. Em razão da utilidade pública dos serviços regulados nesta Lei, o Município pode permitir o uso da área pública na forma prevista no parágrafo anterior para qualquer particular interessado em realizar a instalação de Estações Rádio Base sendo, nesses casos, inexigível o processo licitatório, nos termos do Artigo 25 da Lei Federal nº 8.666/1993, desde que de caráter não exclusivo.

§ 4º. As condições estabelecidas pelo poder público municipal para a instalação e o funcionamento de Estações Rádio Base e das respectivas Estruturas de Suporte, deverão conciliar-se com as políticas públicas aplicáveis aos serviços de telecomunicações.

§ 5º. Fica vedada a instalação de Estações Rádio Base nas seguintes situações:

I. no perímetro da Zona com Gabarito Restrito - ZGR formado pela Rua Heitor Penteado, Rua Duque de Caxias, Avenida Carlos Botelho e Rua Aristeu Valente, em todas as suas faces de quadras;

II. em áreas verdes, estabelecimentos educacionais até o ensino médio, centros comunitários, centros culturais, teatros e no entorno de equipamentos de interesse cultural e paisagístico;

III. quando a altura e a localização prejudicarem os aspectos paisagísticos e urbanísticos do entorno e da região.

Art. 262. Não estará sujeita ao licenciamento municipal estabelecido nesta Lei, bastando a interessada comunicar previamente a instalação ao órgão municipal competente:

I. a instalação de ERBs móveis;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

II. a instalação de ERBs que não causem impacto visual e/ou que sejam de pequeno porte;

III. a instalação externa de ERBs que não dependam da construção civil de novas infraestruturas ou não impliquem na alteração da edificação existente no local;

IV. a instalação interna de ERBs.

§ 1º. São consideradas ERBs que não causam impacto visual as que tiverem os seus equipamentos instalados em mobiliário urbano, no interior de edificações, camuflados ou harmonizados em fachadas de prédios ou ocultos.

§ 2º. São consideradas ERBs de pequeno porte as que sejam de pequenas dimensões e operem com baixa potência de transmissão.

Art. 263. Será admitido processo de licenciamento simplificado quando:

I. a estrutura de suporte tiver altura máxima de 6,00m (seis metros) ou

II. em casos de compartilhamento em instalações já licenciadas.

Art. 264. O limite máximo de emissão de radiação eletromagnética, considerada a soma das emissões de radiação de todos os sistemas transmissores em funcionamento em qualquer localidade do Município, será aquele estabelecido em legislação nacional para exposição humana aos campos elétricos, magnéticos ou eletromagnéticos.

Art. 265. O compartilhamento das Estruturas de Suporte pelas prestadoras de serviços de telecomunicações que utilizam estações transmissoras de radiocomunicação, observará as disposições do Art. 10 da Lei Federal nº 11.934/09 e deverá ser estimulado pelo Poder Executivo Municipal.

Seção I - Das restrições de instalação e ocupação do solo

Art. 266. A Estação Rádio Base deverá atender às seguintes disposições:

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

I. afixar, no local da instalação, placa de identificação visível com o nome da operadora do sistema, telefone para contato e o nome da(s) Prestadora(s) que opera(m) na ERB;

II. as estruturas verticais com altura superior a 40,00m (quarenta metros) e inferior ou igual a 80,00m (oitenta metros) deverão observar aos recuos estabelecidos no inciso V acrescidos de 0,10m (dez centímetros) para cada 1,00m (um metro) de torre, poste ou qualquer estrutura adicional;

III. atender ao tamanho mínimo de lote estabelecido para cada zona de uso;

IV. deverá haver luzes de alerta no topo das estruturas verticais;

V. não serão permitidas estruturas verticais com altura superior a 80,00m (oitenta metros) nas Zonas de Proteção de Manancial - ZPM, Zona de Interesse Turístico - ZIT e PGR; ficando liberada a altura para as demais zonas;

VI. observância, pelo container, gabinete ou similar que compõe a ERB, dos seguintes recuos:

a) 5,00m (cinco metros) de frente e fundo;

b) 2,00m (dois metros) de ambos os lados.

VII. o container, gabinete ou similar poderá ser implantado no subsolo;

VIII. para estruturas verticais com até 40,00m (quarenta metros) de altura, os seguintes recuos:

a) frontal: 5,00m (cinco metros);

b) laterais e fundos: 6,00m (seis metros).

IX. ser instalada em lotes ou glebas, com frente para a via oficial.

§ 1º. Fica proibida a instalação de equipamentos de transmissão, containers e antenas no topo e fachadas de edificações residenciais, comerciais e industriais.

§ 2º. Serão consideradas áreas computáveis para fins das disposições de uso e ocupação do solo, do código de obras e legislação correlata, as áreas da base da estrutura vertical, a área do container, gabinete ou similar e demais edificações.

§ 3º. As instalações que compõem a ERB não serão consideradas áreas computáveis para fins das disposições de uso e ocupação do solo, do Código de Obras e legislação correlata quando instaladas no topo de edifícios existentes.

LEI COMPLEMENTAR Nº 81 , DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

158



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 4º. Poderá ser autorizada a instalação de Estações Rádio Base e das respectivas Estruturas de Suporte, desobrigadas das limitações previstas neste artigo, nos casos de impossibilidade técnica para prestação dos serviços, compatíveis com a qualidade exigida, devidamente justificada junto ao órgão municipal competente, mediante laudo que justifique detalhadamente a necessidade de instalação e os prejuízos pela falta de cobertura no local, e desde que:

- I. não exista prejuízo para a ventilação do imóvel vizinho;
- II. não seja aberta janela voltada para a edificação vizinha.

§ 5º. Fica vedada a instalação de ERB com distância inferior a 300,00m (trezentos metros) de outro equipamento semelhante, bem como dentro de um raio de 100,00m (cem metros) de instituições hospitalares e de educação infantil.

Art. 267. A instalação das Estruturas de Suporte das Estações Rádio Base deverá seguir normas de segurança, mantendo suas áreas devidamente isoladas e aterradas, conforme as prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo Único. Os equipamentos que compõem a ERB deverão receber se necessário, tratamento acústico para que, no receptor, o ruído não ultrapasse os limites máximos permitidos para cada zona de uso, estabelecidos em legislação pertinente, dispondo, também, de tratamento antivibratório, de modo a não acarretar incômodo à vizinhança.

Seção II - Do pedido de Alvará de Obras e do Certificado de Conclusão

Art. 268. A implantação no Município das Estruturas de Suporte das Estações Rádio Base dependerá da expedição de Alvará de Obras e da respectiva autorização do órgão ambiental competente ou do órgão gestor, quando se tratar de instalação, respectivamente, em Área de Preservação Permanente ou Unidade de Conservação e será precedida de apresentação pela empresa interessada de laudos técnicos:

- I. de medição de emissão de radiação eletromagnética;

LEI COMPLEMENTAR Nº 81 , DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

159

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

II. do Serviço Regional de Proteção ao Voo (SRPV) e pelo Comando Aéreo Regional (COMAR).

Art. 269. O pedido de Alvará de Obras será apreciado pela SEPLAN e abrangerá a análise dos requisitos básicos a serem atendidos nas fases de construção e instalação, observadas às normas da ABNT, e deverá ser instruído pelo Projeto Executivo de Implantação da Estrutura de Suporte da Estação Rádio Base, a especificação dos equipamentos e a planta de situação.

§ 1º. Para solicitação de emissão do Alvará de Obras deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I. certidão de uso do solo - CERTISOLO;

II. comprovação do atendimento aos índices de radiação estabelecidos na Resolução 303/2002 da ANATEL, ou o que vier a substituí-la, emitido por profissional habilitado, com apresentação de ART e/ou laudo, demonstrando que a totalidade dos índices de radiação não ionizante (RNI) considerada a soma das emissões de radiação de todos os sistemas transmissores em funcionamento com a ERB que se pretende instalar não causem riscos ou danos, no caso de haver exposição humana;

III. contrato social da operadora e comprovante de inscrição no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

IV. documento comprobatório da posse ou da propriedade do imóvel, bem como do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do ano anterior;

V. documento que comprove a autorização do proprietário do imóvel ou detentor do título de posse, para sua utilização;

VI. em caso de ERB implantada em lote em que já exista edificação, documentos que comprovem a regularidade da edificação quanto ao atendimento à legislação municipal, podendo haver residências desde que atendidos os incisos IV, V e VI do Artigo 265;

VII. procuração emitida pela operadora para a empresa responsável pelo requerimento de expedição do Alvará de Obras se for o caso;

VIII. projeto arquitetônico e executivo, com o respectivo memorial descritivo de implantação da estrutura e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

IX. registro da ERB pela Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL);

X. requerimento.

§ 2º. A certidão que trata o inciso I do parágrafo anterior será expedida mediante apresentação de croqui de localização e instalação da ERB pretendida, indicando o raio de 300,00m (trezentos metros) da existência de outro equipamento semelhante, bem como dentro de um raio de 100,00m (cem metros) da existência de instituições hospitalares ou de educação infantil.

§ 3º. O Alvará de Obras, autorizando a implantação das Estruturas de Suporte das Estações Rádio Base será concedido quando verificada a conformidade das especificações constantes do projeto de implantação com os termos desta Lei.

§ 4º. Após a instalação da Estrutura de Suporte da Estação Rádio Base deverá ser requerida para a SEPLAN a expedição do Certificado de Conclusão de Obra. Os prazos para análise dos pedidos de outorga do Alvará de Obras e do Certificado de Conclusão de Obra serão de 30 (trinta) dias, respectivamente, contados da data de apresentação dos requerimentos acompanhados dos documentos necessários.

§ 5º. Deverá ser prevista a existência de um sistema de proteção contra descargas atmosféricas que seja independente e exclusivo da Estação Radio Base.

§ 6º. O projeto apresentado deverá conter medidas de proteção que impeçam o acesso de pessoas não autorizadas à ERB.

§ 7º. O Alvará de Funcionamento e a Licença Ambiental Municipal terão validade de 03 (três) anos, devendo ser renovado por meio da reapresentação do laudo mencionado no inciso II deste artigo.

Art. 270. Após o término da obra, o requerente deve solicitar a respectiva Certidão de Conclusão de Obra.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Parágrafo Único. Findo o prazo estabelecido no caput deste artigo, se o órgão licenciador municipal não houver finalizado o processo de licenciamento, a empresa licenciante estará habilitada a construir e a operar comercialmente a Estação Radio Base até que o Alvará de Obras e o Certificado de Conclusão de Obra sejam expedidos, por sua conta e risco, ressalvado ainda o direito de fiscalização do cumprimento da conformidade das especificações constantes do seu projeto de implantação.

Art. 271. A negativa na concessão da outorga do Alvará de Obras ou do Certificado de Conclusão de Obra deverá ser fundamentada e caberá o contraditório.

Art. 272. Na hipótese de compartilhamento, o licenciamento da instalação dos equipamentos da empresa compartilhante independe da outorga do Alvará de Obras e do Certificado de Conclusão de Obra referidos no §4º do Artigo 268 deste Capítulo e será realizado por meio de procedimento simplificado.

Parágrafo Único. O procedimento simplificado a que se refere o caput deste artigo será instaurado por requerimento formulado pela empresa compartilhante, instruído com:

- I.** alvará de obras e o certificado de conclusão de obra, expedidos pelo Município para a Estrutura de Suporte da empresa detentora;
- II.** autorização para compartilhamento da Estrutura de Suporte, emitida pela empresa detentora em favor da empresa compartilhante;
- III.** licença para Funcionamento de Estação, expedida pela ANATEL, para os equipamentos de sua propriedade.

Seção III - Da Fiscalização do Funcionamento

Art. 273. A fiscalização do atendimento aos limites referidos no inciso VI do Artigo 265 desta Lei para exposição humana aos campos elétricos, magnéticos e eletromagnéticos gerados por estações transmissoras de radiocomunicação, bem como a aplicação das eventuais sanções cabíveis, serão efetuadas pela ANATEL, nos termos dos Artigos 11 e 12, inciso V, da Lei Nacional nº 11.934/09.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 1º. Após o início da atividade da ERB e a qualquer tempo, poderá a SEPLAN exigir da empresa responsável a apresentação, através de laudo técnico, da medição da emissão de radiação eletromagnética.

§ 2º. Constatado o desatendimento de quaisquer dos requisitos estabelecidos nesta Lei, o órgão outorgante deverá intimar a empresa responsável para que no prazo de 30 (trinta) dias proceda as alterações necessárias à adequação.

Subseção IV - Das multas e penalidades referentes às ERBs

Art. 274. Constituem infrações a presente Lei, para empresas que operam as Estações Rádio Base:

I. instalar e manter no território municipal Estruturas de Suporte para Estações Rádio Base sem o respectivo Alvará de Obras e Certificado de Conclusão de Obra, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei;

II. prestar informações falsas ou inexatas aos órgãos competentes.

Art. 275. Às infrações tipificadas nos incisos do artigo anterior, bem como a qualquer transgressão a dispositivos desta Lei, aplicam-se as seguintes penalidades, à critério da autoridade competente:

I. advertência, através de notificação escrita;

II. multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), caso não corrigida a irregularidade com a advertência;

III. multa em dobro no caso de reincidência;

IV. cassação do Alvará.

§ 1º. As multas a que se refere esta Lei devem ser recolhidas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da sua imposição ou da decisão condenatória, sob pena de serem inscritas na Dívida Ativa.

§ 2º. A empresa notificada ou autuada por infração a presente Lei poderá apresentar defesa, dirigida ao titular da SEPLAN, com efeito suspensivo da sanção

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

163

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

imposta, no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação ou autuação.

§ 3º. Caberá recurso em última instância administrativa das autuações expedidas com base na presente Lei, ao Chefe do Executivo Municipal, também com efeito suspensivo da sanção imposta, no prazo de 5 (cinco) dias da sua cientificação pela empresa responsável.

Seção V - Das disposições gerais das ERBs

Art. 276. Todas as Estações Rádio Base e respectivas Estruturas de Suporte que foram instaladas, segundo as normas vigentes à época, que se encontrem em operação desde antes da vigência desta Lei, ficam sujeitas à verificação do atendimento aos limites estabelecidos no inciso VI do Artigo 265 desta Lei, através da apresentação da Licença Para Funcionamento de Estação expedida pela ANATEL, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do Art. 266 desta Lei.

§ 1º. Fica concedido o prazo de 01 (um) ano, contado da publicação desta Lei, para que os responsáveis apresentem a Licença Para Funcionamento de Estação expedida pela ANATEL, para as Estações Rádio Base referidas no caput deste artigo e requeiram a expedição de documento comprobatório de sua regularidade perante o Município.

§ 2º. O prazo para análise do pedido referido no parágrafo anterior será de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação do requerimento acompanhado da Licença Para Funcionamento de Estação expedida pela ANATEL.

§ 3º. Nos casos de não cumprimento das normas vigentes à época da instalação, será concedido o prazo de 02 (dois) anos para adequação das estruturas já instaladas ou, diante da impossibilidade de adequação, apresentar laudo que justifique detalhadamente a necessidade de permanência e os prejuízos da falta de cobertura no local.

§ 4º. Durante os prazos previstos nos parágrafos anteriores, não poderão ser aplicadas sanções administrativas às Estações Rádio Base mencionadas no caput deste



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

artigo motivado pela falta de cumprimento da presente Lei.

§ 5º. As empresas responsáveis são obrigadas, sob pena das cominações previstas na Subseção IV desta Lei, a manter nas áreas onde estejam instaladas as respectivas ERBs, placas contendo o nome e o telefone das empresas operadoras de telefonia móveis responsáveis por elas, para informações e reclamações dos munícipes.

§ 6º. Restando outras anotações fica o Executivo Municipal autorizado, por meio de Decreto, instituir comissão de natureza consultiva, com a participação de representantes da sociedade civil e de prestadoras de serviços de telecomunicações, para os fins previstos no Art. 24, da Lei Nacional nº 13.116, de 20 de abril de 2015.

CAPÍTULO III - DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Art. 277. São condições de instalação dos usos:

I. área de embarque e desembarque de pessoas:

- a) espaço de carga e descarga;
- b) horário de carga e descarga;
- c) horário de funcionamento;
- d) largura da via.

II. número de vagas para estacionamento:

- a) especiais;
- b) para automóveis;
- c) para bicicletas;
- d) para motocicletas.

§ 1º. As condições de instalação constam do **QUADRO 9 - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE** constante no **ANEXO I**, parte integrante desta lei.

§ 2º. Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando não for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 3º. Os horários de funcionamento, bem como os horários para carga e descarga, serão regulamentados pelo órgão municipal competente.

§ 4º. Os empreendimentos de até 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável, exceto supermercados, poderão atender às exigências de vagas de carga e descarga, total ou parcial, por meio de uma central de armazenamento de carga ou bolsão de estacionamento localizados num raio de até 1.000,00m (mil metros) dos respectivos empreendimentos, desde que autorizado pelo órgão municipal de trânsito competente.

§ 5º. As condições de atendimento das disposições constantes da alínea “d” do inciso I do caput deste artigo serão definidas por decreto.

§ 6º. Para efeito de aplicação desta lei, a largura de via a ser considerada é a menor dimensão existente na extensão da face de quadra em que o lote está situado, sendo admitida variação de no máximo 5% (cinco por cento) entre a largura existente no local e aquela exigida para a implantação do uso pretendido.

Art. 278. Os usos residenciais e não residenciais deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos a:

- I. gases, vapores e material particulado;
- II. odores;
- III. radiação;
- IV. ruído;
- V. vibração associada.

§ 1º. Os parâmetros referidos neste artigo poderão variar conforme a zona e horários diurno e noturno.

§ 2º. Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por lei municipal específica, em especial aqueles que busquem a redução de ruído no uso do solo conforme especificidades locais, de determinados usos e grandes equipamentos de



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

infraestrutura geradores de ruído.

TÍTULO VII - DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 279. O parcelamento, ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas e nas disposições regulamentares pertinentes.

Art. 280. O uso de imóveis, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido e não permitido e em conforme ou não conforme.

I. uso conforme é aquele permitido no local, que atende às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote e que atende também a todos os parâmetros de incomodidade;

II. uso não conforme é aquele que mesmo permitido, não atende a pelo menos uma das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, e, não atende a pelo menos um dos parâmetros de incomodidade;

III. uso não permitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona de uso ou da categoria da via.

IV. uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona de uso e da categoria da via.

§ 1º. Na edificação em situação regular, ainda que não conforme, serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

§ 2º. As alterações passíveis de outorga onerosa, de acordo com as disposições legais desta Lei, serão admitidas desde que atendam a todas as exigências pertinentes.

Art. 281. Serão admitidos o uso e a ocupação dos lotes, com dimensões inferiores às exigidas por esta Lei, nas seguintes situações:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

I. o lote seja remanescente de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público;

II. quando em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou, o lote possa ser considerado regular.

Art. 282. O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

§ 1º. Quando nas edificações em situação regular, nos projetos de reforma, com ou sem mudança de uso, ou pedidos de licença de instalação e funcionamento não for possível atender o número de vagas exigidas para estacionamento, esta exigência poderá ser atendida com a vinculação de vagas em outro imóvel, distantes, no máximo, 500,00m (quinhentos metros).

§ 2º. O espaço destinado ao estacionamento localizado em outro imóvel, referido no §1º deste artigo, poderá estar situado a mais de 500,00m (quinhentos metros), quando o estabelecimento instalado na edificação firmar convênio com estacionamento provido do serviço de manobristas.

Art. 283. O uso não conforme ou a edificação não conforme, permitido para o local na legislação vigente à época da instalação e que tenha se tornado não permitido ou não conforme, nos termos desta Lei, poderá ser tolerado para o local, desde que:

I. a edificação possa ser considerada em situação regular, nos termos da legislação edilícia;

II. no caso do uso não residencial, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade;

III. seja comprovada sua existência, por meio do levantamento cadastral fotográfico atualizado, mediante documento expedido pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º. O Executivo poderá, com objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros deste Plano, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade, a partir da entrada em vigor desta Lei até o máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, excetuadas:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

I. as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II. as exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

§ 2º. Nas edificações de que trata o Inciso IV do Art. 280 desta lei não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

§ 3º. Nas edificações regulares em razão de Termo de Conclusão de Obras, expedidos de acordo com as disposições anteriores a esta lei, poderá ser instalado o uso declarado na respectiva aprovação ou regularização, ainda que este não seja considerado permitido nos termos desta lei.

Art. 284. As atividades irregulares, não classificadas como usos permitidos nas zonas, deverão ser notificadas a encerrar as atividades no prazo máximo de 60 (sessenta dias), sob pena de fechamento administrativo, e sofrerão simultaneamente multa no valor fixado no **QUADRO 10 - INFRAÇÕES E VALORES DE MULTAS** constante no **ANEXO I**, parte integrante desta Lei, a ser reaplicada enquanto não forem encerradas as atividades.

Art. 285. As atividades em situação irregular, porém classificadas como usos permitidos nas zonas, deverão ser notificadas a regularizar sua situação no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, sob pena de fechamento administrativo e sofrerão multa a ser aplicado simultaneamente à notificação no valor fixado a ser reaplicada enquanto permanecer a irregularidade.

Art. 286. As edificações serão consideradas em situação regular nas hipóteses previstas pela legislação edilícia.

Art. 287. Nos casos dos empreendimentos considerados de baixo risco referidos no Art. 289 desta lei, o uso poderá ser instalado em edificação não regular de acordo com as definições da legislação edilícia, desde que asseguradas as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade da edificação, assim como as

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

169



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

condições de instalação e os parâmetros de incomodidade.

§ 1º. O disposto no caput deste artigo não exime o proprietário da edificação dos procedimentos e penalidades decorrentes da legislação edilícia.

§ 2º. Aplica-se o disposto no caput nas atividades auxiliares dos empreendimentos enquadrados no grupo de atividade **SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS - ESP**, constante do item d) do Art. 220 desta Lei.

CAPÍTULO I - QUANTO AOS USOS ATÍPICOS

Art. 288. As edificações geminadas só serão permitidas quando o lote tiver as seguintes dimensões mínimas:

- I. 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) de área mínima do lote;
- II. 8,00m (oito metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina.

§ 1º. A cada unidade deve corresponder uma testada mínima de 7,00m (sete metros) com acesso à via pública.

§ 2º. No caso de edificações geminadas, poderá ser efetuado o desmembramento do lote na forma prevista pela legislação referente, após a conclusão das obras e expedição do Habite-se.

Art. 289. Os empreendimentos considerados de baixo risco e os locais de culto serão isentos do atendimento da largura mínima de via estabelecida nesta lei.

§ 1º. O Executivo regulamentará, por decreto, os empreendimentos considerados de baixo risco, com base nos seguintes critérios:

- I. a interferência potencial das atividades na fluidez do tráfego;
- II. o grau de incomodidade conforme o porte, natureza e lotação das atividades, a partir dos parâmetros estabelecidos nesta lei;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

III. o nível de perigo potencial de ocorrência de danos à integridade física, à saúde humana, ao meio ambiente ou ao patrimônio em decorrência de exercício de atividade econômica;

IV. o potencial de geração de viagens e de tráfego das atividades.

CAPÍTULO II - DOS PARCELAMENTOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES E USOS INSTALADOS

Art. 290. É permitida a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a respectiva zona quando o lote:

I. for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

II. for destinado a:

a) regularização fundiária de interesse social;

b) regularização Fundiária de Interesse Social - RFIS;

c) regularização Fundiária de Interesse Específico - RFIE;

d) empreendimentos de habitação de interesse social;

e) empreendimentos de habitação de mercado popular.

III. houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona;

IV. puder ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento do qual resultou.

CAPÍTULO III - DO LICENCIAMENTO DAS ATIVIDADES

Art. 291. Nenhuma atividade não residencial poderá ser instalada sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem a qual será considerada em situação irregular.

§ 1º. A licença a que se refere o caput deste artigo poderá ser emitida preferentemente de modo eletrônico pelo sítio da Prefeitura na internet e/ou a pedido por requerimento contendo todos os documentos necessários para sua aprovação.

§ 2º. A expedição da licença a que se refere o caput deste artigo dependerá de ser o uso permitido na zona, da regularidade da edificação e do atendimento das condições



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

de instalação e dos parâmetros de incomodidade previstos nesta Lei.

§ 3º. A licença de funcionamento poderá ser expedida concomitantemente à emissão de certificado de conclusão ou documento equivalente para as atividades a serem elencadas por ato do Executivo, quando a atividade licenciada corresponder àquela declarada na respectiva aprovação ou regularização da edificação.

Art. 292. A emissão de alvarás, licenças de funcionamento ou suspensão de atividades enquadradas no licenciamento ambiental municipal, certificados de conclusão e outras situações específicas referentes ao uso e à ocupação do solo em áreas públicas ou privadas consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, fica condicionada à manifestação favorável do órgão ambiental competente, respeitada a legislação aplicável em vigor.

CAPÍTULO IV - DA FISCALIZAÇÃO

Seção I - Dos Usos Irregulares

Art. 293. Para os efeitos desta lei, considera-se infrator o proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso irregular ou não conforme, de acordo com as definições desta lei e o tipo de infração cometida.

Art. 294. A licença a que se refere o Art. 291 deverá estar afixada, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial.

Art. 295. Constatado o funcionamento da atividade sem a licença a que se refere o Art. 291, o funcionamento da atividade será considerado irregular, ensejando a lavratura de Autos de Infração e de Multa e, concomitantemente, de Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade, nos seguintes prazos:

- I. 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;
- II. 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;
- III. 5 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 1º. Em se tratando de atividade considerada permitida no local, mas que não atenda as condições de instalação ou as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 30 (trinta) dias, sem prejuízo da imediata observância dos parâmetros de incomodidade.

§ 2º. Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

Art. 296. O desatendimento do Auto de Intimação de que trata o Art. 295 desta lei implicará a lavratura de Autos de Infração e de Multa, concomitantemente, com a interdição da atividade, com lacre.

§ 1º. A interdição da atividade, a critério da fiscalização, também poderá ser efetivada utilizando meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento dos acessos, colocação de defensas de concreto, tubos de concreto, dentre outros obstáculos.

§ 2º. Os custos de colocação e retirada dos obstáculos físicos serão apropriados com base na tabela de preços municipais em vigor, acrescidos de taxa adicional de 100% (cem por cento) a título de taxa de administração, e serão cobrados do infrator.

§ 3º. Para a interdição da atividade, deverão ser adotados meios compatíveis, cuidando-se para que não seja impedida a retirada de documentos, pertences pessoais e produtos perecíveis.

Art. 297. Constatada a desobediência da ordem de interdição, será lavrado Auto de Constatação, bem como Autos de Infração e de Multa, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente para a instauração de inquérito por crime de desobediência.

§ 1º. A multa por desobediência à interdição será renovada automaticamente



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

a cada 15 (quinze) dias, até que o efetivo encerramento da atividade seja comunicado, por escrito, ao órgão municipal competente.

§ 2º. Para cumprimento da disposição do caput deste artigo, o infrator ou o responsável pela atividade encontrada funcionando poderá ser conduzido pessoalmente, com auxílio policial, à autoridade competente para a instauração do referido inquérito.

Art. 298. Persistindo o funcionamento irregular após a interdição e requerida a instauração do inquérito policial, serão adotadas as providências necessárias ao ajuizamento das medidas judiciais cabíveis, mantidas as multas em sua periodicidade até o encerramento da atividade com a desocupação do imóvel.

Seção II - Do desrespeito aos parâmetros de incomodidade

Art. 299. Fica proibida a emissão de ruídos, produzidos por quaisquer meios ou de quaisquer espécies, com níveis superiores aos determinados pela legislação federal, estadual ou municipal, prevalecendo a mais restritiva.

§ 1º. As medições deverão ser efetuadas pelos agentes competentes constantes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Parques e Jardins, por meio de sonômetros devidamente aferidos, de acordo com as normas técnicas em vigor.

§ 2º. Não estarão sujeitos às proibições desta lei os sons produzidos pelas seguintes fontes:

I. aparelhos sonoros usados durante a propaganda eleitoral, conforme o disposto na legislação própria;

II. manifestações em festividades religiosas, comemorações oficiais, reuniões desportivas, festejos ou ensaios carnavalescos e juninos, passeatas, desfiles, fanfarras, bandas de música, desde que se realizem em horário e local previamente autorizado pelo órgão competente ou nas circunstâncias consagradas pela tradição;

III. nas demolições, desde que em horário e com carga previamente autorizados por órgão competente;

IV. sirenes ou aparelhos sonoros de viaturas quando em serviços de socorro

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

ou de policiamento;

V. sinos de templos, desde que os sons tenham duração não superior a 60 (sessenta) segundos, e apenas para a assinalação das horas e dos ofícios religiosos; e carrilhões, desde que os sons tenham duração não superior a 15 (quinze) minutos, a cada 04 (quatro) horas e somente no período diurno das 07 (sete) horas às 19 (dezenove) horas.

§ 3º. A fiscalização de ruído proveniente de veículos automotores seguirá o disposto em legislação própria e a inspeção afeita à operação dos polos atrativos de trânsito e transporte caberá ao órgão executivo municipal de trânsito e a aplicação das penalidades ao órgão municipal incumbido da fiscalização do alvará de localização, licença e funcionamento.

Art. 300. Os estabelecimentos que comercializem bebida alcoólica e que funcionem com portas, janelas ou quaisquer vãos abertos, ou ainda, que utilizem terraços, varandas ou espaços assemelhados, bem como aqueles cujo funcionamento cause prejuízo ao sossego público, não poderão funcionar entre 22:00hs (vinte e duas horas) e 09:00hs (nove horas), de segunda a quinta feira e entre 00:00hs (meia noite) e 09:00hs (nove horas), e, deverão seguir os ditames da Lei Municipal n.º 3.549/22.

§ 1º. A fiscalização da infração ao disposto no caput deste artigo independe de medição por sonômetro.

§ 2º. Não se considera infração a abertura de estabelecimento para lavagem ou limpeza, desde que tais atos não gerem incomodidade.

§ 3º. O estabelecimento poderá funcionar no horário referido no caput deste artigo, desde que providencie adequação acústica e não gere nenhuma incomodidade.

Art. 301. Sem prejuízo das penalidades definidas pela legislação federal e estadual em vigor, aos responsáveis pelo uso não residencial serão aplicadas as seguintes penalidades pelo descumprimento do disposto nos art. 299 e 300 desta lei:

I. na primeira autuação, multa e intimação para cessar a irregularidade;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

II. na segunda autuação, multa, no dobro do valor da primeira autuação, e nova intimação para cessar a irregularidade;

III. na terceira autuação, multa, no triplo do valor da primeira autuação, e fechamento administrativo;

IV. desobedecido o fechamento administrativo, será requerida a instauração de inquérito policial, com base no Art. 330 do Código Penal, e realizado novo fechamento ou embargo de obra, com auxílio policial, se necessário, e, a critério da fiscalização, poderão ser utilizados meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento, defensas de concreto, tubos de concreto, dentre outros.

Parágrafo Único. A ação fiscalizatória relativa ao uso irregular, nos casos em que não houver a licença a que se refere o Art. 291 desta lei, seguirá o disposto na Seção I - Dos usos irregulares, constante deste Capítulo, sem prejuízo das sanções previstas neste artigo.

Seção III - Dos Parcelamentos Irregulares

Art. 302. Aqueles que executarem parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do respectivo projeto pela Prefeitura do Município de Nova Odessa, ou em desacordo com o projeto aprovado e não lograrem comprovar sua regularização ficam sujeitos às seguintes sanções:

I. multa, aplicada no momento da vistoria inicial, no valor constante desta Lei;

II. intimação, lavrada simultaneamente à imposição da multa, para que, no prazo de 10 (dez) dias, apresentem a documentação que comprove a regularidade do parcelamento do solo.

§ 1º. A multa pelo não atendimento à intimação prevista no inciso II do caput deste artigo será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que seja comunicada pelo responsável, por escrito, ao órgão municipal competente, a comprovada regularização ou paralisação total da execução do loteamento e das obras ou edificações nele localizadas.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 2º. Na falta de documento no local das obras que comprove a sua regularidade, além da multa e da intimação, serão adotadas as seguintes medidas:

I. apreensão de máquinas, veículos e equipamentos que estejam sendo utilizados na implantação do parcelamento;

II. apreensão ou inutilização de materiais de construção.

§ 3º. No caso das edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I. multa e embargo de cada edificação, nos termos do Código de Obras Municipal, vigente na época da constatação da irregularidade;

II. apreensão ou inutilização dos materiais de construção;

III. intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras, ampliações ou edificações em parcelamento não consolidados, no prazo de 10 (dez) dias.

§ 4º. O não atendimento à intimação prevista no inciso III do §3º deste artigo acarretará a demolição das obras, ampliações ou edificações, que deverá ser previamente autorizada pelo Administrador Regional competente mediante despacho fundamentado proferido no processo administrativo correspondente.

§ 5º. A qualquer tempo, poder ser apreendido todo material utilizado para promoção de venda e compra de lotes, tais como plantas, propostas de venda e compra, faixas e papéis de propaganda.

§ 6º. Para efeito do disposto neste artigo, considera-se:

I. infrator o proprietário ou seu sucessor a qualquer título, o possuidor do imóvel, ou, ainda, as associações, cooperativas ou imobiliárias que promoverem a ocupação irregular;

II. parcelamento consolidado aquele que apresenta vias dotadas de iluminação pública, guias e sarjetas, e que tenha suas edificações dotadas de redes de água encanada, esgoto e eletricidade implantados oficialmente pelas empresas concessionárias de serviços públicos.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Seção IV - Dos Imóveis de Interesse Histórico

Art. 303. Os imóveis considerados de interesse do patrimônio histórico e arquitetônico submetidos ao procedimento de preservação previsto em lei específica de tombamento dependerão de prévia autorização do Departamento de Cultura de Nova Odessa, ou órgão que vier a substituí-lo, para obtenção de licença para construção, demolição ou reforma.

Parágrafo Único. Caberá ao Departamento de Cultura de Nova Odessa relacionar e cadastrar os imóveis considerados de interesse histórico, mantendo os órgãos técnicos da municipalidade informados, cujos bens a serem tombados se encontram no **QUADRO IV - PATRIMÔNIO HISTÓRICO** constantes do **ANEXO I**, parte integrante desta Lei, passíveis de revisão e ampliação.

Seção V - Dos Parques Municipais criados pelo PDSNO

Art. 304. Para fins de emissão de alvarás e licenças de funcionamento nos Parques Municipais criados pelo PDSNO, deverão ser observadas as disposições estabelecidas no Plano de Manejo de cada Parque.

Parágrafo Único. Na ausência do Plano de Manejo ou quando este não abranger imóvel a ser licenciado ou regularizado ou, ainda, quando o Plano de Manejo não dispuser sobre todos os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, tais parâmetros serão definidos pela COMGEDUR, ouvido o órgão ambiental municipal competente, conforme as peculiaridades de cada Parque e com observância dos parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona mais restritiva do entorno.

TÍTULO VIII - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I - DOS CONCEITOS E DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I - Das Infrações



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 305. Constitui infração para os efeitos desta Lei, toda ação ou omissão que importe na inobservância de preceitos nela estabelecidos ou na desobediência às determinações de caráter normativo dos órgãos ou das autoridades administrativas competentes.

Art. 306. São infrações contra as normas desta Lei:

- I.** apresentar documentos, cálculos, memoriais justificativos não verdadeiros;
- II.** apresentar projeto em evidente desacordo com o local, omitir a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção ou por falsear medidas, cotas e demais indicações do projeto;
- III.** ausência de medidas de segurança em todo o perímetro da obra até o término desta para proteção dos transeuntes, vizinhos, bens móveis e imóveis;
- IV.** ausência do respectivo alvará e projeto aprovado no local da obra;
- V.** dificultar a fiscalização das obras de implantação de loteamento ou condomínio;
- VI.** executar obra clandestinamente;
- VII.** fazer ou veicular proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a proprietário ou representante legal, com afirmação falsa sobre legalidade de loteamento, condomínio ou desmembramento ou ocultar fraudulentamente fato a eles relativos;
- VIII.** iniciar obras de loteamento ou condomínio, sem aprovação, sem licença, com licença não atualizada ou com licença não compatível com a obra em execução;
- IX.** na execução da obra deixar de cumprir exigências feitas ao projeto para sua aprovação;
- X.** não colocar a placa indicativa da obra;
- XI.** não cumprimento de determinação constante em intimação ou notificação;
- XII.** não cumprir com todos os termos legais para a utilização correta dos Alvarás de Funcionamento da atividade ou empreendimento, em especial sendo classificado como polo atrativo de trânsito e transporte;
- XIII.** não respeitar as restrições de ocupação previstas na legislação ou no projeto aprovado;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

XIV. obstruir, dificultar o escoamento ou desviar cursos d'água perenes ou não;

XV. quando da construção e/ou reforma das calçadas estas terão que ser ecológicas e não poderão ter a base permeabilizada devendo esta estar apta para realizar a drenagem da água a ser produzida.

Art. 307. São solidariamente responsáveis:

- I. o proprietário e administrador;
- II. o profissional responsável técnico;
- III. terceiros contratados para execução de obras ou serviços.

Seção II - Das Penalidades

Art. 308. As infrações às disposições previstas nesta Lei, sujeitarão o infrator às seguintes penalidades:

- I. multa;
- II. embargo de obra;
- III. cancelamento da licença de obras
- IV. demolição.

§ 1º. As penalidades descritas nos incisos II e III deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a do Inciso I, independentemente da obrigação de sanar os danos resultantes da infração.

§ 2º. As penalidades descritas nesta Lei não eximem o empreendedor das sanções civis e penais previstas no ordenamento jurídico.

Subseção I - Das Multas

Art. 309. As infrações previstas nesta Lei serão passíveis de multas, sem prejuízo da aplicação das demais medidas administrativas previstas no Art. 308.

Parágrafo Único. Em caso de reincidência em infrações previstas na presente



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Lei, a nova multa será sempre em valor dobrado da anteriormente imposta.

Art. 310. O pagamento das multas previstas no Art. 308 desta Lei não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras ou instalações executadas sem licença ou de providenciar a demolição quando for o caso.

Art. 311. O valor da multa deverá ser recolhido junto ao órgão municipal responsável, em conta específica que reverterá para Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo Único. As multas serão impostas de acordo com o **QUADRO 10 - DAS INFRAÇÕES E VALORES DE MULTAS**, constante do **ANEXO I**, parte integrante desta Lei, e serão calculadas em unidades fiscais do Estado de São Paulo (UFESP), sendo atualizadas, anualmente, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou por outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 312. No caso específico de descumprimento do disposto nesta lei complementar, em relação aos Alvarás de Funcionamento, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas:

- I.** intimação, com prazo de até 30 (trinta) dias para atendimento;
- II.** lavratura de auto de infração e imposição de multa no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), em caso de não cumprimento da intimação;
- III.** suspensão do Alvará de Funcionamento da atividade ou empreendimento pelo atrativo de trânsito e transporte, em caso de desatendimento superior a 60 (sessenta) dias contados da data da aplicação da multa ou publicação por edital;
- IV.** cassação do Alvará de Funcionamento da atividade ou empreendimento pelo atrativo de trânsito e transporte, se não cumprida a intimação no prazo de 60 (sessenta) dias contados da aplicação da suspensão ou publicação por edital.

§ 1º. Apresentada a defesa e feita a análise, caso haja recusa em assiná-la ou se o responsável não for localizado, a respectiva decisão será publicada no Diário Oficial da Cidade e cadastrada, expedindo-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

máxima para pagamento ou interposição de recurso dirigido ao Secretário de Obras, Projetos e Planejamento Urbano.

§ 2º. O infrator terá o prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento devidamente protocolado na Prefeitura.

§ 3º. Caberá recurso das decisões da fiscalização, endereçado ao titular do órgão fiscalizador, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a publicação da decisão na imprensa oficial.

§ 4º. O despacho que indeferir o recurso será publicado no Diário Oficial da Cidade e cadastrado, encaminhando-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento, estando encerrada a instância administrativa.

Subseção II - Dos Embargos de Obras e Demolições

Art. 313. O embargo das obras, sem prejuízo das multas, poderá ser aplicado quando:

- I. a obra estiver sendo executada sem licença;
- II. colocar em risco a estabilidade de terrenos, não atender condições de segurança ou resultar em riscos e/ou perigo a terceiros ou para o pessoal que executa as obras;
- III. estiver sem a placa indicativa da obra, após o prazo concedido em intimação para sua colocação;
- IV. for desrespeitado o respectivo projeto aprovado;
- V. não for atendida intimação referente ao cumprimento do disposto nesta Lei;
- VI. não for utilizada para o fim consignado no respectivo projeto aprovado.

Art. 314. Quando constatada a ocorrência dos casos citados no artigo anterior, o órgão fiscalizador da Prefeitura Municipal fará, além do auto de infração, o embargo da obra, sem prejuízo da imposição das multas previstas nesta Lei, dando imediata ciência



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

do mesmo à autoridade superior.

Parágrafo Único. O embargo deverá ser publicado em jornal de circulação local.

Art. 315. O não cumprimento do embargo implicará na aplicação de multas diárias de valor igual ao do auto de infração correspondente.

Art. 316. O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo auto de infração e, quando for o caso, depois de comprovado o pagamento das multas impostas.

Parágrafo Único. Se a obra embargada não for legalizável, só poderá ser levantado o embargo após o desfazimento, demolição ou retirada do que for exigido, de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 317. A penalidade de demolição será aplicada para as obras que se mostrarem incompatíveis com as normas deste PDSNO e não suscetível à regularização.

Seção III - Do Procedimento de Apuração das Infrações

Art. 318. A ocorrência de infrações chegará ao conhecimento da administração municipal por meio do exercício efetivo do poder de polícia ou denúncia.

Art. 319. A apuração da ocorrência das penalidades previstas neste título terá o seguinte procedimento:

I. constatada a infração na forma do Artigo 305, o responsável será notificado para, no prazo de 15 (quinze) dias, sanar as irregularidades ou apresentar sua defesa;

II. a defesa será apreciada por técnicos da SEPLAN, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, deferindo ou não a defesa apresentada.

III. no caso de indeferimento a autoridade julgadora aplicará a penalidade prevista nesta Lei.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

IV. no caso de não apresentação da defesa no prazo estabelecido, o processo segue para imediata decisão da autoridade julgadora.

Parágrafo Único. O responsável, não concordando com a decisão da autoridade julgadora, poderá apresentar recurso ao Secretário de Obras, Projetos e Planejamento Urbano, no prazo de 05 (cinco) dias, o qual será avaliado no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 320. A notificação será feita em 03 (três) vias de igual teor e forma, uma das quais será entregue ao notificado e conterà os seguintes elementos:

- I.** assinatura do notificado e do fiscal;
- II.** descrição do fato que a motivou e a indicação do dispositivo legal infringido;
- III.** especificação da penalidade a ser aplicada;
- IV.** local e data da lavratura da notificação;
- V.** nome do notificado ou denominação que o identifique;
- VI.** prazo para regularizar a situação ou apresentar defesa.

§ 1º. As notificações e as intimações serão dirigidas ao infrator ou seu representante legal, como tal considerados os sócios da empresa, o mandatário, o administrador ou o gerente, efetivando-se:

- I.** por edital publicado no Diário Oficial da Cidade;
- II.** por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do estabelecimento ou local de trabalho ou no domicílio tributário constante dos Cadastros Municipais.

§ 2º. Recusando-se o notificado a dar o "ciente", será tal recusa declarada na notificação pelo fiscal que a lavrar, podendo, se possível nesta situação, ser colhida a assinatura de duas testemunhas.

§ 3º. Não sendo conhecido o paradeiro do infrator, cópia da notificação deverá ser publicada em veículo oficial de informação do Município em duas edições consecutivas, passando então a contar prazo para defesa ou saneamento das irregularidades.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 321. Nos casos em que se constatar ofensa direta aos princípios do ordenamento territorial definidos neste plano, ou quando houver risco ao meio ambiente, à saúde ou à segurança pública a fiscalização deverá efetuar imediatamente através do embargo da obra ou da interdição da atividade, sem prejuízo de abrir prazo para defesa do interessado.

Art. 322. Os procedimentos administrativos e ações judiciais iniciados antes da data da publicação desta lei, referentes ao parcelamento, edificação e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas nesta lei.

TÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 323. Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos Projetos de Intervenção Urbana que forem instituídos por lei específica, nos termos da Lei do Plano Diretor Sustentável de Nova Odessa - PDSNO, prevalecerão em relação aos parâmetros estabelecidos na presente lei.

Parágrafo Único. Os Projetos de Intervenção Urbana instituídos por lei poderão prever incentivos para a recuperação de áreas degradadas ou em desconformidade desta Lei.

Art. 324. Todos os projetos de empreendimentos em geral e demais intervenções físicas e detalhes urbanísticos devem prever ações de sustentabilidade tais como:

- I.** aplicação do conceito de asfalto ecológico;
- II.** aplicação do conceito de Iluminação Natural dentro das áreas edificadas do loteamento;
- III.** aplicação do conceito de Paisagismo Ecológico para a escolha de espécies nativas que contribuem para a conservação da biodiversidade, diminuindo os ruídos, poeiras, ventos e odores, promovendo a umectação e contribuindo para a filtragem e desintoxicação do ar, além de preservar as características naturais de biodiversidade local;



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

IV. assegurar a integração e a coerência do bairro com o tecido urbano e as outras escalas do território: território e contexto local; densidade; mobilidade e acessibilidade; patrimônio, paisagem e identidade; adaptabilidade e potencial evolutivo;

V. destinar de maneira correta os resíduos da construção dos empreendimentos, através de reciclagem;

VI. determinar que todas as vias locais com baixo tráfego de veículos sejam denominadas e executadas como vias arborizadas, com previsão de arborização urbana dos dois lados da via, a qual gera uma ambiência agradável com relação ao conforto ambiental e incentiva o convívio dos moradores;

VII. eficiência energética e de combustível, através da utilização de lâmpadas de baixo consumo nas áreas edificadas do empreendimento, tais como: sedes sociais (sala de festas, academias, clubes), sede administrativa, quiosques e área de lazer (quadras de tênis, poliesportiva, futebol society) entre outras;

VIII. executar pavimentação intercalada (bloquetes), com grama na faixa destinada a colocação de árvores, rampas, iluminação, lixeiras, telefones e sinalização de trânsito;

IX. executar projetos visando a execução da topografia dos terrenos, objetivando a preservação do relevo natural, descartando movimentação de terra;

X. implantação integrada ao entorno, através de corredores ecológicos que permitem o fluxo gênico, atendendo à necessidade de preservação do meio ambiente e garantindo qualidade de vida de seus moradores inserindo-os na sociedade;

XI. incentivo ao Cultivo Orgânico, através de Viveiro de Mudanças em um local reservado para manter as mudas que aguardam o período certo para serem levadas às áreas necessárias para reabastecimento ecológico tais como praças e similares, e assim seja feito o seu plantio efetivo no solo;

XII. Incentivo para que sejam implantadas nas construções o Sistema de Energia Solar através de coletores solares;

XIII. incentivos para a construção de edifícios inteligentes e edifícios verdes através de legislação específica a ser proposta;

XIV. incentivar a compostagem;

XV. incentivar a criação de um estatuto de associação de moradores para a reprodução de práticas sustentáveis, que deverá visar instituir as regras gerais do condomínio, contemplando a as necessidades do local, como portaria, segurança, recolhimento

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

186



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

do lixo, entre outras. Também visa estabelecer as regras para a construção de casa no referido loteamento, para que as boas práticas de sustentabilidade sejam incluídas no estatuto, como as condições para que os moradores utilizem e conservem os recursos sustentáveis implantados pela loteadora no residencial, como por exemplo:

a) baixas taxas de impermeabilização do solo;

b) captação e reaproveitamento da água de chuva, através de armazenagem em tanques, previamente preparados para seu armazenamento e tratamento para posterior utilização desse recurso, para a manutenção do prédio: regar as mudas, as árvores, flores, hortas, e todo tipo de jardinagem existente no empreendimento; utilização para a lavagem das áreas de convivência comum do empreendimento, como áreas de lazer, sedes sociais e etc.; nas descargas hidráulicas nos banheiros das sedes sociais, administrativa, áreas de lazer e quiosques do empreendimento;

c) eficiência no uso da água através da recuperação de nascentes, lagos e corpo d'água;

d) implantação de programas de manutenção dos equipamentos e maquinários, com objetivo de manutenção preventiva destes a fim de gerar um maior tempo de utilização e, por consequência, aumento da vida útil, ampliando o prazo de substituição deste;

e) muros verdes, que deverão seguir as mesmas características dos telhados verdes, ou seja, o seu uso deverá ser aplicado entre as áreas edificadas do loteamento, devendo ser sua implantação construída na vertical;

f) pensar no global, cultivar na região;

g) plantio de árvores, nas áreas verdes, e nas áreas de proteção permanente (APP's), ao longo do sistema viários do loteamento, influenciado no microclima local, melhorando o sombreamento, alterando a direção dos ventos e deixando o ambiente mais fresco;

h) priorização de equipamentos de reuso e/ou refil nas áreas de convivência comum no empreendimento, nas áreas de convivência comum, tais como: sedes sociais, administrativas, quadras de práticas de esporte, academias, saunas etc. priorizando a instalação que permite o uso de refis e/ou a sua reutilização, tais como: cartuchos de impressora, purificadores de água, filtros de ar e similares;

i) redução da toxidade através da utilização de tintas sem solventes;

j) sistema de aquecimento energia solar;

LEI COMPLEMENTAR Nº 81, DE 18 DE MAIO DE 2023

Av. João Pessoa, 777 – Centro – CEP 13480-017-Nova Odessa – SP – Fone (19) 3476-8600

187



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

k) sistemas de armazenagem de águas de chuva;

l) telhados verdes, a serem incentivados nas áreas edificadas do loteamento, permitindo a impermeabilização e drenagem da cobertura das construções, reduzindo a poluição ambiental, amenizando os fatores climáticos, como o calor excessivo gerado pela ação do sol, garantindo uma arquitetura sustentável, reduzindo a necessidade da utilização de recursos de refrigeração, tornando-se um imóvel mais sustentável.

XVI. integrar o empreendimento na vida social e fortalecer as dinâmicas econômicas: economia do projeto; funções e pluralidade; ambientes e espaços públicos; inserção e formação; atratividade, dinâmicas econômicas e estruturas de formação locais;

XVII. modelar a rede de drenagem pluvial, através de sarjetas retangulares e rasas que permitam o escoamento sem interferência com a circulação normal da via;

XVIII. realizar as obras de infraestrutura, como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de coleta de esgoto, de distribuição de água e drenagem, rede elétrica e terraplanagem, através do emprego de matéria-prima reciclada da construção civil, reutilizando entulhos de outras obras;

XIX. substituir a pavimentação asfáltica por blocos de concreto, de modo a facilitar a drenagem de águas pluviais e/ou blocos intertravados, que evitam a impermeabilização do solo;

XX. viabilizar a coleta seletiva dentro do empreendimento, além de implementar a coleta seletiva de todos os materiais utilizados durante as obras;

§ 1º. Serão incentivadas as construções de jardins verticais nas faces externas de edificações - fachadas verdes, ou muros de vedação de lote, revestido de vegetação, cuja regulamentação será disposta na revisão do Código de Obras Municipal.

§ 2º. As normas para o gerenciamento e destinação finais dos produtos e componentes eletroeletrônicos, considerados como lixos tecnológicos serão regulamentadas através da revisão do Código de Obras Municipal e/ou Código de Posturas.

Art. 325. Os estacionamentos de polos geradores de trânsito e transportes existentes não poderão ter utilização distinta - eventual ou permanente - daquela para a qual os respectivos projetos foram aprovados pela Prefeitura.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 326. Serão admitidas tolerâncias em relação aos lotes, definidas como divergências existentes entre o Cadastro da Prefeitura Municipal de Nova Odessa, as Certidões de Matrículas emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis, os Projetos Topográficos de Imóveis e os Projetos de Anexações, Subdivisões e Modificações de Lotes, observando-se que:

a) os projetos poderão ser aprovados ainda que sejam verificadas divergências inferiores a 2% (dois por cento) em medidas lineares ou a 3% (três por cento) da área, a que for primeiro apurada;

b) divergência em medidas lineares em até 0,25m (vinte e cinco centímetros) será tolerada;

c) divergências superiores às previstas nas alíneas "a" e "b" deverão ser objeto de retificação no Registro Imobiliário.

Art. 327. Os projetos de lei originários do Executivo que proponham alterações nos perímetros de zonas ou caracterização de novos perímetros serão submetidos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR, previamente ao seu encaminhamento à Câmara Municipal.

Art. 328. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município serão instruídos pela Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento Urbano.

Art. 329. Por requerimento do interessado, a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida pelo Executivo poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendidos os requisitos pertinentes ao enquadramento.

Parágrafo Único. Depois de instruído, o pedido será encaminhado à SEPLAN que deverá deliberar sobre o enquadramento definitivo.

Art. 330. As propostas de utilização das áreas públicas pertencentes ao Município serão analisadas pela COMGEDUR - Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 331. A revisão do enquadramento de atividades de acordo com os grupos de atividade e respectivas subcategorias de uso será realizada pelo Poder Executivo, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), oficializada pelo órgão federal competente, facultado o acréscimo de dígitos visando à adequação aos sistemas municipais nos assuntos tributários, urbanísticos e edílios de sua competência.

Parágrafo Único. Até que seja editado o decreto previsto no caput, ficam mantidas as classificações vigentes, sendo os casos não previstos ou em que se constatarem dúvidas submetidas à COMGEDUR- Comissão Gestora do Desenvolvimento Urbano, para solução com base na competência atribuída pelo PDSNO.

Art. 332. Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de 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.

§ 1º. Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no “caput” serão indeferidos:

I. nos casos que não são previstos no Código de Obras e Edificações e alterações posteriores;

II. se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta lei, nos seguintes termos:

a) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

b) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

§ 2º. Serão apreciados nos termos do “caput” os projetos de parcelamento do solo cuja Certidão de Diretrizes já tiver sido emitida pelo órgão municipal competente.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

§ 3º. Os projetos de parcelamento do solo previstos no parágrafo anterior serão indeferidos quando for requerida alteração em mais de 5% (cinco por cento) do projeto após a vigência desta lei.

Art. 333. Os projetos modificativos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei e protocolados após a data de sua publicação serão analisados de acordo com as disposições do Art. 332 desta lei.

§ 1º. Os projetos modificativos não poderão agravar as desconformidades da edificação, nos termos da nova regência legal.

§ 2º. A incorporação de novos lotes será admitida, aplicando-se ao lote resultante todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta lei.

Art. 334. Os mapas integrantes desta lei correspondem aos arquivos digitais da SEPLAN, assinados eletronicamente, os quais serão disponibilizados pelo Executivo no Portal Eletrônico da Prefeitura do Município de Nova Odessa.

§ 1º. O Executivo deverá disponibilizar em até 30 (trinta) dias, após a sanção desta lei, mapa em escala 1:10.000 (um para dez mil), em folhas articuladas, com o zoneamento consolidado e os lotes do Município.

§ 2º. Os mapas articulados deverão ser atualizados sempre que necessário, mantendo nos mapas os históricos de todas as alterações.

TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 335. Ficam assegurados os direitos de alvarás de aprovação e de execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta lei de acordo com as diretrizes expedidas pelos órgãos técnicos municipais competentes, e dos Termos de Compromisso assinados da mesma



forma.

MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 336. Integram a presente lei os seguintes ANEXOS:

I. ANEXO I:

- a) QUADRO 1 - Glossário
- b) QUADRO 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo
- c) QUADRO 3 - Caderno Técnico para execução de projetos cicloviários
- d) QUADRO 4 - Patrimônio
- e) QUADRO 5 - Manual Técnico para elaboração de projetos de drenagem
- f) QUADRO 6 - Manual de Orientação Técnica
- g) QUADRO 7 - Das Vagas e Padrões de Estacionamento
- h) QUADRO 8 - Das Categorias de Uso
- i) QUADRO 9 - Parâmetros de Incomodidade
- j) QUADRO 10 - Multas e Infrações

II. ANEXO II: ILUSTRAÇÕES

- a) Ilustração 1 - Coeficiente de Aproveitamento
- b) Ilustração 2 - Cota parte de terreno
- c) Ilustração 3 - Taxa de Ocupação
- d) Ilustração 4 - Lote mínimo e Área mínima
- e) Ilustração 5 - Fruição Pública
- f) Ilustração 6 - Fachada Ativa
- g) Ilustração 7 - Gabarito
- h) Ilustração 8 - Recuos
- i) Ilustração 9 - Taxa de Permeabilidade
- j) Ilustração 10 - Calçada Cidadã e Ecológica

III. ANEXO III: MAPAS:

- a) MAPA 01 - MAPA GERAL DE ZONEAMENTO
- b) MAPA 02 - MAPA LOCALIZAÇÃO DOS CORREDORES LOCAIS E

ESPECIAIS

IV. ANEXO IV : Descrições das zonas e corredores constantes da legislação.

Art. 337. O Poder Executivo deverá proceder às seguintes medidas, com os respectivos prazos, todos contados a partir da publicação deste PDSNO:



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

I. elaboração de Projeto de Requalificação Urbana Padrão como Operações Urbanas Consorciadas e/ou como Áreas de Estruturação Local (AEL), de acordo com as diretrizes do PDSNO, no prazo de 02 (dois) anos, englobando dentre outras intervenções: a padronização das calçadas cidadãs e ecológicas, do mobiliário urbano, da sinalização e da arborização; remodelação do trânsito e reestruturação da circulação de veículos e pedestres; normatização da comunicação visual e publicidade dos estabelecimentos comerciais, de serviços e industriais;

II. revisão do Código de Obras e legislações pertinentes ao assunto, em especial à legislação relativa às normas de instalação para Postos de Abastecimento, no prazo de 01 (um) ano, adequando-o às exigências e diretrizes da presente LC;

III. elaboração do Plano Municipal de Habitação, no prazo de 1 (um) ano, adequando-a às exigências e diretrizes do presente Plano;

IV. revisão do Código de Posturas do Município no prazo de 01 (um) ano, adequando-o às exigências e diretrizes da presente Lei;

V. elaboração do Código Ambiental do Município no prazo de 01 (um) ano, adequando-o às exigências e diretrizes da presente Lei;

VI. revisão do Plano de Mobilidade;

VII. elaboração do Plano Municipal de Macrodrenagem;

VIII. revisão, correção e adequação, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, dos valores cobrados a títulos de preços públicos no Município de Nova Odessa, em especial os relativos às taxas e emolumentos correspondentes à emissão de: Certidões de Uso e Ocupação do Solo; Certidões de Viabilidade; Diretrizes Viárias e Urbanísticas; Alvarás; Análise e Aprovação de Loteamentos.

Parágrafo Único. Os incisos I, II, IV e VII ficarão sob responsabilidade da SEPLAN, cabendo à Diretoria Municipal de Habitação o atendimento ao inciso III, à Secretaria de Meio Ambiente, Parques e Jardins o atendimento ao inciso V, a Diretoria Municipal de Trânsito e Diretoria Municipal de Transporte ao inciso VI e à Secretaria de Finanças e Planejamento o atendimento ao inciso VIII.

Art. 338. O Poder Executivo, por meio da SEPLAN, deverá realizar levantamento e atualização de todas as concessões de áreas públicas fornecidas a terceiros, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da publicação desta Lei.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Parágrafo Único. As áreas públicas que estejam sendo utilizadas de forma indevida, irregular ou em desacordo com a concessão originalmente estabelecida, deverão retornar imediatamente ao domínio do Município, revogando-se os atos referentes à concessão.

Art. 339. A presente Lei Complementar deverá no que couber se adequar às novas diretrizes constantes do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Campinas (PDUI), com base na Lei Federal nº 13089/15 (Estatuto da Metrópole), quando da aprovação do PDUI.

Art. 340. No caso de divergência entre os mapas e os memoriais descritivos integrantes da presente Lei, prevalecerão as indicações constantes nos mapas.

Art. 341. São passíveis de punição, a bem do serviço público, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas: licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 342. Ficam assegurados os direitos de alvarás de aprovação e de execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta lei de acordo com as legislações pertinentes em vigor.

§ 1º. Para os efeitos dispostos no “*caput*” deste artigo, ficam recepcionados os decretos Municipais abaixo discriminados

- a) nº. 4550 de 18 de abril de 2022
- b) nº. 4577 de 14 de junho de 2022
- c) nº. 4640 de 05 de novembro de 2022
- d) nº. 4641 de 05 de novembro de 2022

§ 2º. Os expedientes referentes às leis mencionadas no “*caput*” deste artigo serão analisados e decididos de acordo com os procedimentos constantes das legislações mencionadas.



MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02 Inscr. Est.: Isento

Art. 343. O Município deverá fazer a previsão sobre a necessidade de áreas públicas em empreendimentos futuros, considerando o número esperado de população residente e usuária em cada uma das zonas.

Art. 344. Os casos omissos ou que suscitem dúvida quanto a aplicação das disposições deste decreto, serão dirimidos e regulamentados pela Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano, justificadamente.

Art. 345. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário que tratem de normas e procedimentos relativos a esta Lei.

MUNICIPIO DE NOVA ODESSA

EM 18 DE MAIO DE 2023

CLÁUDIO JOSÉ SCHOODER

PREFEITO MUNICIPAL.

Anexos disponíveis no link:

<http://www.novaodessa.sp.gov.br/plano-diretor/>



PREFEITURA DE NOVA ODESSA

DIÁRIO OFICIAL | EXPEDIENTE

O **Diário Oficial do Município de Nova Odessa** (Lei Municipal 3.163, de 07 de março de 2018) é uma publicação da Prefeitura de Nova Odessa.

Site: www.novaodessa.sp.gov.br

CONTEÚDO: O conteúdo publicado é de inteira responsabilidade das secretarias e órgãos públicos emissores. Qualquer dúvida ou solicitação de errata deverá ser encaminhada diretamente ao órgão emissor. *Para informações sobre como contatar o órgão emissor, ligue para 3476-8600.*

DIRETORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL: Edição, diagramação e Publicação Eletrônica.
E-mail: doficial@novaodessa.sp.gov.br