

LEI Nº 6.492, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2020.	PROJETO DE LEI Nº 43/2022
Autor do Projeto de Lei C. M. nº 67/2020 – Poder Executivo – Omar Najjar.	
“Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana - PDFU, e dá outras providências.”	
Omar Najjar , Prefeito Municipal de Americana, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:	
TÍTULO I	
DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO URBANÍSTICO	
CAPÍTULO I	
OBJETIVOS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS	
Art. 1º Fica aprovado o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana - PDFU, instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana e parte integrante do planejamento municipal, em complemento ao Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI, nos termos da Constituição Federal e da Lei Federal nº 10.527, de 10 de julho de 2001.	
§ 1º O plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual deverão incorporar as diretrizes e as prioridades contidas nesta Lei.	
§ 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico abrange a totalidade do território municipal, conforme estabelecido na Lei Orgânica do Município e tem como objetivo geral alcançar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade imobiliária urbana, garantindo o bem-estar de seus habitantes.	

Art. 2º Para que o Município cumpra sua função social, a política de desenvolvimento expressa neste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico estabelece os seguintes objetivos:	
I - garantir espaço adequado às diversas funções e atividades, de forma compatível com a manutenção do equilíbrio ambiental e a promoção do bem-estar da população;	
II - ordenar e controlar a expansão das áreas urbanizadas, de forma a:	
a) preservar os recursos hídricos e demais recursos ambientais locais;	
b) minimizar custos e impactos negativos sobre o meio ambiente, no processo de ampliação das áreas urbanizadas;	
c) democratizar o correto dimensionamento e a programação da expansão dos sistemas de equipamentos e serviços públicos;	
III - promover o equilíbrio entre os usos, a intensidade de ocupação do solo e a disponibilidade de infraestrutura, visando à otimização dos investimentos públicos;	
IV - minimizar os conflitos de vizinhança;	
V - preservar o patrimônio histórico e cultural local;	
VI - adequar a malha viária e os serviços de transporte coletivo à evolução das necessidades de circulação de pessoas e bens;	
VII - implementar, estimular e priorizar a melhoria da habitação de interesse social;	
VIII - integrar os programas de saneamento à política de ordenação do território;	
IX - atuar em cooperação com os governos Federal, Estadual e Municipal em sua área de influência, com a iniciativa privada e demais setores da sociedade, no processo de urbanização e de fortalecimento do Município de Americana;	
X - promover a gestão democrática, por meio da participação da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;	
XI - favorecer os polos de centralidades, com maior proximidade da moradia aos serviços públicos e privados, sobretudo ao trabalho, educação, saúde, lazer e ao comércio;	
XII - orientar os projetos urbanísticos e arquitetônicos para que observem os conceitos de espaços seguros e acessíveis;	
XIII - ampliar o número de parques, podendo definir áreas reservadas ao convívio especial de animais domésticos.	

Art. 3º Para que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua função social, deverá atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor e aos seguintes requisitos:	
I - ser utilizada como suporte de atividades ou usos de interesse urbano, que incluem habitação, comércio, prestação de serviços e produção industrial com práticas não poluentes, bem como a manutenção de espaços cobertos por vegetação, para fins de lazer ao ar livre e proteção ambiental;	
II - ter uso e intensidade de aproveitamento, compatíveis com:	
a) a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos de infraestrutura e comunitários;	
b) a manutenção e melhoria da qualidade ambiental;	
c) a segurança e o conforto dos proprietários ou usuários das propriedades vizinhas e atividades nelas exercidas.	
Art. 4º As diretrizes e disposições explicitadas nesta Lei deverão ser obedecidas na elaboração dos planos, projetos e legislações específicas, notadamente aqueles referentes:	
I - ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano;	
II - à preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural;	
III - à malha viária, transportes públicos e mobilidade urbana;	
IV - às edificações;	
V - à habitação de interesse social;	
VI - ao estudo de impacto sobre a vizinhança;	
VII - ao estudo de impacto ambiental;	
VIII - ao direito de superfície;	
IX - ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios decorrentes da aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo;	
X - à outorga onerosa do direito de construir e mudança de uso;	
XI - à transferência do direito de construir.	
CAPÍTULO II	
DAS DEFINIÇÕES	
Art. 5º Para os fins desta Lei e de sua regulamentação, adotam-se as seguintes definições:	
I - ACESSÍVEL : espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento que possa ser alcançado, acionado, utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquelas com mobilidade reduzida. O termo acessível implica tanto acessibilidade física como de comunicação;	

II - ACESSIBILIDADE: possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado ou de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;	
III - ACESSO: é a interligação para veículos ou pedestres entre lugares distintos;	
IV - ACESSO DE VEÍCULOS: é a faixa destinada à entrada ou saída do veículo da via de circulação;	
V - ACESSO DIRETO DE VEÍCULOS À VAGA DE ESTACIONAMENTO: é o acesso direto da via de circulação para a vaga de estacionamento;	
VI - ACESSO INDIRETO DE VEÍCULOS À VAGA DE ESTACIONAMENTO: é o acesso à vaga de estacionamento utilizando-se da área do estacionamento;	
VII - ADAPTAÇÃO RAZOÁVEL: significa as modificações e os ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, quando requeridos em cada caso, a fim de assegurar que as pessoas com deficiência possam gozar ou exercer, em igualdade de oportunidades com as demais pessoas, todos os direitos humanos e liberdades fundamentais;	
VIII - AFASTAMENTO: é o espaço livre entre corpos edificados dentro do lote ou gleba;	
IX - ALINHAMENTO: é a linha divisória entre o terreno de propriedade privada ou pública e a via de circulação pública;	
X - ALTURA DA EDIFICAÇÃO: representada pela letra “H”, é a diferença entre as cotas de nível do piso do andar térreo e da laje de cobertura do último andar da edificação, desconsiderando-se os corpos sobrelevados;	
XI - ANDAR: também designado de pavimento, é o volume da edificação compreendido entre o seu piso e a sua cobertura;	
XII - ANDAR SUPERIOR ou PAVIMENTO SUPERIOR: são os andares que ficam acima do andar térreo;	
XIII - ANDAR TÉRREO ou PAVIMENTO TÉRREO: é o andar que fica acima do subsolo, quando este existe, ou o andar que fica ao rés-do-chão;	
XIV - ANDAR TIPO ou PAVIMENTO TIPO: é o andar que se repete mais de uma vez na edificação;	
XV - APROVEITAMENTO DE GLEBA: é a utilização da gleba com construção ou atividade, sem qualquer forma de parcelamento;	

XVI - ÁREA COMUM: é a parcela de terreno de uso comum, no condomínio;	
XVII - ÁREA DE ESTACIONAMENTO: espaço dotado de vagas de estacionamento, local para acesso, circulação e manobra de veículos;	
XVIII - ÁREA PERMEÁVEL: é aquela que visa atender à taxa de permeabilidade Tp, prevista no Anexo XI desta Lei, e deverá atender as seguintes funções: reduzir a temperatura ambiente, mediante utilização de vegetação, e servir de infiltração para drenagem das águas pluviais provenientes da área impermeabilizada no lote ou gleba;	
XIX - ÁREA VERDE DE DOMÍNIO PÚBLICO OU PRIVADO: a área que desempenha função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotada de vegetação e espaços livres de impermeabilização;	
XX - ÁREAS INSTITUCIONAIS: são as áreas públicas destinadas à instalação dos equipamentos públicos comunitários ou urbanos;	
XXI - ARRUAMENTO: é a abertura de vias de circulação pública;	
XXII - ATIVIDADE: é a ação desempenhada num imóvel;	
XXIII - ATIVIDADE ECONÔMICA NÃO INCÔMODA: é a atividade econômica que, quando em funcionamento, atende aos parâmetros de incomodidade previstos em normas e leis;	
XXIV - BEIRAL: parte pendente de cobertura não destinada a formar andar ou pavimento, ou parte deles, e que serve para dar proteção e adorno à edificação;	
XXV - BENFEITORIA: obra utilizável, incluindo-se as quadras e campos esportivos descobertos, os estacionamentos e similares;	
XXVI - CALÇADA OU PASSEIO PÚBLICO: é a parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente, destinada à circulação de qualquer pessoa, independente de idade, estatura, limitação de mobilidade ou percepção, com autonomia e segurança, com faixa de serviços destinada à implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, rampas de acesso de veículos, rampas de acesso para pessoas com deficiência, postes de sinalização viária, postes semafóricos e outros fins previstos em leis específicas, com faixa livre de circulação destinada exclusivamente à circulação de pedestres, desobstruída de mobiliário urbano ou outras interferências, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e superfície regular, firme, contínua e antiderrapante, sob qualquer condição;	
XXVII - COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL: são as atividades, dessa natureza, desenvolvidas em função do uso residencial e que não provoquem incomodidade a este uso;	

XXVIII - CONDOMÍNIO HORIZONTAL: são as edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si e interligadas por área comum;	
XXIX - CONDOMÍNIO VERTICAL: são as edificações ou conjunto de edificações, com dois ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades interligadas por área comum;	
XXX - CONJUNTO HABITACIONAL: é o empreendimento composto por loteamento ou desmembramento e edificação predominantemente residencial, aceitando-se edificações para atividades econômicas permitidas e admitidas para o zoneamento em que se situem;	
XXXI - CONJUNTO PARA ATIVIDADES ECONÔMICAS: é o empreendimento composto por loteamento, desmembramento ou retalhamento de gleba e edificação para atividades econômicas permitidas e admitidas para o zoneamento em que se situem;	
XXXII - CONSTRUÇÃO ou EDIFICAÇÃO: é toda obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação ou equipamento e material;	
XXXIII - CORPO SOBRELEVADO: é a parte da edificação acima do último andar, destinada a instalações de equipamentos necessários ao pleno uso da edificação;	
XXXIV - DESDOBRO: é o fracionamento, em duas ou mais unidades, de lotes oriundos do loteamento, desmembramento ou mesmo de desdobro, regularmente aprovado pela Prefeitura Municipal;	
XXXV - DESMEMBRAMENTO: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias de circulação pública, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;	
XXXVI - DIVISÃO DE GLEBA: é a divisão de gleba para fins de loteamento;	
XXXVII - DOCUMENTAÇÃO OFICIAL: documento emitido por organismo de natureza pública;	
XXXVIII - EIXO DA VIA DE CIRCULAÇÃO: é a linha que passa equidistante dos alinhamentos;	
XXXIX - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS: são imóveis destinados à educação, cultura, saúde, lazer, esporte, atividades comunitárias e outros similares necessários à vida comunitária, cuja propriedade ou domínio, bem como responsabilidade pelo controle e manutenção, são dos órgãos públicos;	
XL - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS: são as instalações de infraestrutura urbana, englobando equipamentos de sistemas de abastecimento	

de água, de esgotos sanitários e efluentes líquidos, de energia elétrica, de coleta de águas pluviais, de rede telefônica, de gás canalizado, de transportes, de segurança pública, de duto viário, de cabeamento e outros de interesse público, considerando-se:	
a) com relação aos sistemas de abastecimento de água:	
1. as redes de captação para tratamento e distribuição, inclusive canalizações, peças especiais, sistemas de proteção, ancoragens, ligações domiciliares incluindo hidrômetros padronizados pelo DAE (Departamento de Água e Esgoto), interligações aos sistemas existentes, descargas, ventosas e aparelhos de manobras;	
2. reservatórios de distribuição de água, sistemas de bombeamento e hidrantes de combate a incêndio;	
b) com relação aos sistemas de esgotos sanitários e efluentes líquidos:	
1. as redes coletoras, inclusive canalizações, peças especiais, poços de visita, terminais ou caixas de limpeza e de inspeção, ancoragens, ligações domiciliares e interligações aos sistemas existentes;	
2. os sistemas de recalque, linhas pressurizadas, equipamentos de proteção e controle de linhas e sistemas, sistemas de pré-condicionamento de efluentes líquidos industriais e sanitários, sistemas de tratamento de esgotos domésticos e sanitários, disposição de lodos e resíduos sólidos e líquidos;	
c) com relação aos sistemas de águas pluviais:	
1. as redes de galerias de águas pluviais, incluindo bocas de lobo, grelhas metálicas, canalizações de concreto simples e armado, caixas de encontro, poços de visita, caixas de inspeção, estruturas de descarga em cursos d'água e ancoragens, barragens dos sistemas de drenagem e outros sistemas específicos;	
2. as guias, sarjetas e sarjetões;	
d) com relação aos sistemas de rede telefônica: as redes subterrâneas e aéreas de distribuição com utilização de postes de energia elétrica, ligações domiciliares, caixas de operação e outros sistemas específicos;	
e) com relação aos sistemas de energia elétrica: os postes e redes aéreas e subterrâneas de distribuição de energia elétrica, conforme normas técnicas da concessionária, sistemas de iluminação pública conforme modelo padronizado, ligações domiciliares, caixas de operação e outros sistemas específicos, sendo que as áreas utilizadas por esse sistema não devem ser computadas nos percentuais destinados ao uso institucional;	
f) com relação aos sistemas de gás canalizado: o sistema de distribuição de gás, incluindo canalizações, peças especiais, ancoragens, registros de manobras,	

sistemas de proteção e controle, ligações domiciliares, caixas de operação, medidores e outros sistemas específicos;	
XLI - FACHADA ATIVA: corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro público, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e o logradouro lindeiro, com o objetivo de promover a dinamização dos passeios públicos em relação ao térreo das edificações voltadas para este. Tal estratégia fortalece a vida urbana nos espaços públicos, ampliando o controle social dos seus usos;	
XLII - FRUIÇÃO PÚBLICA: área de uso público em propriedade particular ou pública, localizada no pavimento térreo, que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos, com o objetivo de estimular novas conexões na escala local que privilegiem o pedestre e, ao mesmo tempo, o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico;	
XLIII - FAIXA DE ACELERAÇÃO: é o trecho de acesso de veículos destinado ao aumento da velocidade para acesso à via de circulação;	
XLIV - FAIXA DE ACUMULAÇÃO: é a área de parada destinada a conter parte da demanda ao estacionamento antes do dispositivo de controle, ou, na inexistência deste, da primeira vaga;	
XLV - FAIXA DE DESACELERAÇÃO: é o trecho de acesso de veículos destinado à redução da velocidade para saída da via de circulação;	
XLVI - FAIXA NÃO EDIFICANTE: é a área na qual não é permitido qualquer tipo de edificação;	
XLVII - FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO: é a parte imaginária do terreno definida pela relação entre a área do terreno e a área construída da edificação, proporcionalmente à área da unidade autônoma da edificação, de acordo com a fórmula: $F_i = A_u \cdot A_t / A_e$, sendo “ F_i ” a fração ideal, “ A_u ” a área da unidade autônoma da edificação, “ A_t ” a área do terreno e “ A_e ” a área da edificação;	
XLVIII - FRENTE DO IMÓVEL: é a testada do imóvel, sendo que, quando o imóvel tiver testada para mais de uma via de circulação pública, considera-se a sua testada principal;	
XLIX - GLEBA: é a área que não foi objeto de processo regular de loteamento ou desmembramento;	
L - GUARITA: é a edificação destinada à vigilância e ao controle de acesso ao imóvel;	
LI - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS: é aquela não oferecida no mercado, destinada exclusivamente a famílias inscritas ou cadastradas nos programas habitacionais do Município, que residam ou trabalhem em	

<p>Americana há pelo menos 5 (cinco) anos e apresentem renda familiar bruta não superior a 3 (três) salários mínimos. É projetada, desenvolvida e implantada em Unidades Especiais de Interesse Social – UEIS e vinculadas a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal; de órgãos e instituições públicas de âmbito estadual ou federal; de entidades sem fins lucrativos, autorizadas por lei, que atuem como promotores de habitação e estejam estabelecidas no Município de Americana; ou em parceria com a sociedade civil, mediante a edição de lei própria para cada empreendimento, que atenda aos critérios estabelecidos nesta Lei e defina os critérios adicionais que deverão ser adotados em cada caso;</p>	
<p>LII - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: é a relação entre a área da edificação, excetuados os subsolos e a área do terreno, definido pela fórmula: $Ia = Ae/At$, sendo “Ia” o índice de aproveitamento, “Ae” a área da edificação, excetuado os subsolos, “At” a área do terreno;</p>	
<p>LIII - LARGURA DO TERRENO: é a distância entre as divisas laterais do terreno;</p>	
<p>LIV - LOTE: é a área resultante de processo regular de loteamento, desmembramento ou desdobro;</p>	
<p>LV - LOTEAMENTO: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação pública, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação pública existentes;</p>	
<p>LVI - LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO: é a modalidade de loteamento com controle de acesso, sendo vedado impedir o acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, que sejam devidamente identificados ou cadastrados;</p>	
<p>LVII - MEZANINO: é um pavimento ou andar da edificação cuja área é igual ou menor que 1/3 (um terço) da área do pavimento ou andar onde estiver localizado;</p>	
<p>LVIII - MINIDISTRITO INDUSTRIAL: distrito industrial que atenderá à microempresa e empresa de pequeno porte de natureza industrial;</p>	
<p>LIX - MODIFICAÇÃO: é a alteração da área ou dimensões de 2 (dois) ou mais lotes, ou de 2 (duas) ou mais glebas, sem que haja alteração da quantidade de unidades originárias;</p>	
<p>LX - OCUPAÇÃO DO SOLO: é a implantação de edificação ou benfeitoria utilizável no terreno;</p>	
<p>LXI - PAVIMENTO: também designado de andar, é o volume da edificação compreendido entre o seu piso e a sua cobertura;</p>	

LXII - PDDI: Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;	
LXIII - PDFU: Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico;	
LXIV - PGT: Polo Gerador de Tráfego;	
LXV - PISO DRENANTE: piso por onde a água consegue passar para o solo com grande facilidade;	
LXVI- PONTO DE REFERÊNCIA: local indicado de referência da empresa ou profissional liberal, ou autônomo que não tem local fixo para o desenvolvimento de suas atividades;	
LXVII - PROFUNDIDADE DO LOTE: é a distância medida entre a frente e o ponto mais extremo do lote, considerando-se linhas de divisa do lote;	
LXVIII - QUADRA: é a área resultante de processo regular de loteamento ou desmembramento, com acesso à via de circulação pública, destinada à implantação de lote ou para uso público, com definições mínimas especificadas nesta Lei;	
LXIX - QUADRANTE: conjunto de quatro quadras com um sistema de lotes e ruas internas qualificadas e diferenciadas dos padrões de arruamento em loteamentos, sendo obrigatoriamente rodeados por vias locais, coletoras ou arteriais, adequadas ao zoneamento nela inseridos;	
LXX - RECUO: é o espaço do lote ou da gleba delimitado entre o alinhamento e as divisas dos lotes confrontantes, em relação à construção principal;	
LXXI - RECUO MÍNIMO: é a medida delimitada entre edificações, ou entre edificações e as divisas do terreno;	
LXXII - RETALHAMENTO: é a divisão de gleba em duas ou mais glebas;	
LXXIII - SACADA: ambiente da edificação em balanço voltado à parte externa, tendo pelo menos uma face aberta para o espaço livre do exterior;	
LXXIV - SISTEMA DE LAZER: é o conjunto das áreas públicas e de equipamentos públicos comunitários, destinados aos usos públicos de convívio, esporte, lazer e recreação;	
LXXV - SISTEMA VIÁRIO: é o conjunto das vias de circulação de pessoas ou veículos de qualquer espécie, públicas ou particulares, existentes no Município;	
LXXVI - SOCIEDADE INFORMAL: conjunto com dois ou mais profissionais liberais ou autônomos com atividades num mesmo imóvel;	
LXXVII - SUBSOLO: é a característica dos andares ou pavimentos que estejam, no mínimo, 40% (quarenta por cento) abaixo do perfil natural do terreno, sendo que na faixa de recuo obrigatório para as vias públicas, o subsolo deverá estar totalmente abaixo do nível das ruas em referência;	

LXXVIII - TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO - To: é a relação entre a projeção horizontal da edificação, desconsiderando-se os beirais, e a área do terreno;	
LXXIX - TAXA DE PERMEABILIDADE DO SOLO - Tp: é a relação percentual entre a parte permeável do terreno e a área total do terreno;	
LXXX - TERRENO: é a área de terra que corresponde ao lote ou gleba;	
LXXXI - TESTADA: num imóvel, é a linha que separa uma propriedade privada da via de circulação pública;	
LXXXII - TESTADA PRINCIPAL: quando o imóvel tiver frente para mais de uma via de circulação pública, será considerada testada principal o trecho da testada de menor dimensão para via de circulação pública, desconsiderando-se o trecho de concordância entre elas;	
LXXXIII - TESTADA SECUNDÁRIA: será considerada testada secundária o trecho da testada desconsiderando-se a testada principal e o trecho de concordância entre as vias de circulação pública;	
LXXXIV - UNIDADE CONDOMINIAL: é a parcela de terreno no condomínio de uso exclusivo do proprietário, acrescida da fração ideal das áreas comuns;	
LXXXV - UNIFICAÇÃO: é a união de lotes ou de glebas, ou ainda a união de lote e gleba;	
LXXXVI - USO DO SOLO: é o aproveitamento do imóvel;	
LXXXVII - USO INSTITUCIONAL: todas as atividades exercidas por entidades públicas ou privadas de caráter educacional, assistencial, cultural, recreativo esportivo e lazer, de saúde, segurança, religioso, incluindo as concessionárias de serviços públicos;	
LXXXVIII - VAGA DE ESTACIONAMENTO: espaço destinado à permanência temporária de veículo;	
LXXXIX - VARANDA: parte da edificação não em balanço, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para o espaço livre exterior;	
XC - VIA DE CIRCULAÇÃO: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres;	
XCI - VIA DE CIRCULAÇÃO PARTICULAR: via de circulação de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;	
XCII - VIA DE CIRCULAÇÃO PÚBLICA: via de circulação de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura Municipal;	

XCIII - ZONA DE USO: é a subdivisão de uma macrozona, com características de homogeneidade e estruturação física dos elementos naturais ou decorrentes da ação humana;	
XCIV - ZONEAMENTO: é conjunto das zonas de uso.	
CAPÍTULO III	
EXIGÊNCIAS FUNDAMENTAIS DE ORDENAÇÃO DO SOLO	
MACROZONEAMENTO	
Art. 6º Visando ao desenvolvimento sustentável no território do Município, ficam instituídas duas macrozonas, a saber:	
I - Macrozona de Uso Predominante Urbano – MPU, que corresponde à porção urbanizada do Município;	
II - Macrozona de Uso Predominante Ambiental – MPA, que corresponde à porção do território composta pela área da Represa do Salto Grande (Rio Atibaia) e território da divisa com a represa até a divisa com os Municípios de Cosmópolis, Paulínia, Nova Odessa e os Rios Jaguari e Piracicaba.	
Parágrafo único. Na Macrozona de Uso Predominante Ambiental – MPA, cujo território coincide com a Área de Proteção Ambiental Municipal de Americana - APAMA, deverá ser observado o regulamento implantado por meio de legislação específica, garantindo as especificidades ambientais locais, objeto de estudos próprios realizados pela Administração Municipal.	
TÍTULO II	
DO PARCELAMENTO, UNIFICAÇÃO, MODIFICAÇÃO E APROVEITAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS	
CAPÍTULO I	
DAS DIRETRIZES	
Seção I	
Das disposições gerais	

Art. 7º O interessado em obter aprovação de projeto ou plano de parcelamento, condomínio, construções multifamiliares ou aproveitamento de gleba, deverá solicitar preliminarmente a fixação e o traçado de diretrizes.	
§ 1º Para fins do disposto no caput deste artigo, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos, por meio digital:	
I - planta do levantamento planialtimétrico do imóvel, que deverá obedecer o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas – SIRGAS2000, sendo a projeção cartográfica a Universal Transversa de Mecator (UTM) – Fuso 23 SUL, assinada pelo proprietário e por profissional legalmente habilitado, preferencialmente na escala 1:1000 (um por mil), com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da gleba em relação aos imóveis lindeiros, sua situação em relação às vias de circulação pública e aos próprios públicos existentes junto às suas divisas, as nascentes, os cursos d'água, a vegetação, as faixas de servidão e os equipamentos públicos urbanos existentes no local;	
II - documento de propriedade do imóvel ou autorização do titular do domínio ou do possuidor, quanto à solicitação do traçado de diretrizes;	
III - matrícula atualizada do imóvel;	
IV - indicação do uso predominante a que se destina, bem como as características, dimensões e localizações das zonas e utilização contíguas;	
V - memorial de informações básicas do empreendimento, conforme modelo disponível no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal de Americana, devidamente preenchido;	
VI - documento de responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos no projeto;	
VII - identificação completa do autor e responsável técnico, incluindo o número da inscrição de profissional na Prefeitura Municipal de Americana;	
VIII - comprovante de recolhimento da taxa de expedição de diretrizes.	
§ 2º Atendidas todas as formalidades do processo, a Prefeitura Municipal, por meio do setor competente, disporá de 30 (trinta) dias para fornecer as diretrizes requeridas.	
§ 3º Cumpridas as exigências legais, serão encaminhadas ao interessado o arquivo com o traçado da diretriz e demais restrições, por meio digital.	
§ 4º Os proprietários de glebas localizadas em áreas urbanizadas, dotadas de toda infraestrutura, poderão requerer a dispensa de diretrizes.	

§ 5º O requerimento de dispensa de diretrizes será deliberado pela Secretaria de Planejamento, com manifestação de outros órgãos municipais, quando julgar necessário.	
Art. 8º Considerando a espécie do empreendimento a ser desenvolvido ou implantado na gleba, e de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI, a Prefeitura Municipal traçará, na planta apresentada, as diretrizes para a implantação e localização das áreas:	
I - destinadas ao sistema viário;	
II - destinadas à preservação ambiental ou permanente;	
III - destinadas aos demais fins públicos;	
IV - de risco;	
V - correspondentes às faixas não edificantes.	
§ 1º O fornecimento das diretrizes não assegura ao interessado a aprovação do projeto ou plano de parcelamento, de condomínio ou de aproveitamento de gleba.	
§ 2º A Prefeitura Municipal manterá, junto à Secretaria de Planejamento, mapa contendo as diretrizes básicas oficiais do Município.	
Art. 9º As diretrizes serão emitidas pela Secretaria de Planejamento em forma de certidão e traçadas em planta, mediante pareceres favoráveis do Departamento de Água e Esgoto - DAE, da Secretaria de Meio Ambiente e da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos, bem como, quando for o caso, dos demais órgãos competentes.	
§ 1º Quando o pedido de expedição de diretrizes envolver projeto de interesse social, além dos órgãos mencionados no parágrafo anterior, os documentos deverão ser encaminhados, também, à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, para emissão de parecer.	
§ 2º O Departamento de Água e Esgoto - DAE expedirá diretrizes técnicas referentes aos sistemas e equipamentos urbanos sob sua responsabilidade, que passarão a integrar o conjunto de diretrizes do empreendimento.	
§ 3º A Secretaria de Meio Ambiente expedirá certidão de vistoria descrevendo as características da gleba e do entorno, traçando, na planta apresentada:	
I - as áreas de risco;	
II - as áreas de preservação ambiental;	
III - as áreas de preservação permanente;	
IV – no reservatório do Salto Grande, a faixa de preservação permanente consistirá em 30 (trinta) metros, a partir do nível máximo operativo normal.	

Art. 10. As diretrizes vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos, a partir da data da sua expedição.	
§ 1º Desde que não haja alteração da finalidade proposta na expedição anterior, o interessado poderá requerer a revalidação de diretrizes expedidas e vencidas, uma única vez, hipótese em que, após análise dos organismos competentes, não havendo necessidade de alteração, a Secretaria de Planejamento poderá revalidá-las, por um período de 2 (dois) anos.	
§ 2º Caracterizado o interesse público e por motivo devidamente fundamentado, as diretrizes poderão ser objeto de revisão, desde que atendam ao disposto nesta Lei.	
§ 3º O interessado poderá requerer diretrizes para uma mesma finalidade, em duas ou mais glebas distintas e contíguas, desde que atendidas as exigências contidas nos arts. 7º a 12 desta Lei, sendo obrigatória a posterior aprovação de unificação e registro, por ocasião da aprovação do projeto de aproveitamento ou parcelamento de gleba.	
§ 4º Na hipótese do parágrafo anterior, a concessão das diretrizes ficará restrita à situação apresentada no pedido, e qualquer alteração em relação ao pedido inicial implicará necessidade de nova solicitação de diretrizes para a situação proposta.	
§ 5º Os proprietários de gleba poderão requerer diretrizes de retalhamento e aproveitamento em um só processo, desde que atendidas as exigências contidas nos arts. 7º a 12 desta Lei.	
Seção II	
Das diretrizes para o aproveitamento de gleba	
Art. 11. Para aproveitamento de gleba, as construções deverão obedecer ao recuo obrigatório para as vias de circulação traçadas nas diretrizes, como vias de circulação pública.	
Art. 12. Quando necessária a abertura, o alargamento ou modificação das vias de circulação pública, traçadas em diretrizes, o interessado deverá realizar as obras necessárias, inclusive de infraestrutura, sem ônus financeiro para o Município.	
Parágrafo único. O interessado deverá promover o destacamento das áreas de abertura, alargamento ou modificação de vias, promovendo o registro público em favor da Prefeitura Municipal de Americana.	
CAPÍTULO II	

DO RETALHAMENTO	
Art. 13. O retalhamento de glebas no território do Município será permitido, observadas as seguintes condições:	
I - a gleba deverá estar cadastrada na Prefeitura Municipal e ter frente para via de circulação pública;	
II - cada gleba resultante do retalhamento deverá ter frente para a via de circulação pública, com testada mínima de 20,00m (vinte metros), permitindo a tolerância de até 10% (dez por cento) a menor;	
III - a menor gleba resultante do retalhamento deverá ter área igual ou superior a 4.000m ² (quatro mil metros quadrados);	
IV - o retalhamento proposto poderá resultar, no máximo, em 6 (seis) glebas;	
V - a gleba objeto do pedido de retalhamento, quando originária de projeto ou plano de retalhamento anteriormente aprovado, deverá:	
a) doar ao Município 14% (quatorze por cento) da área da gleba para uso institucional, sistema de lazer ou habitação de interesse social, definidos em diretrizes; ou	
b) oferecer área equivalente, fora do imóvel objeto do retalhamento; ou	
c) ser objeto de contribuição junto ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, referente ao valor do imóvel, a ser definido, após avaliação do referido valor pela Administração Pública, com base no Valor de Mercado, não sendo inferior, ao estabelecido na Planta de Valores Reais do Município.	
	§ 1º Em havendo anterior doação feita a Municipalidade, de forma pura e simples, realizada por mera liberalidade, extrajudicial ou judicialmente, sem qualquer condicionante, termo ou encargo; ou havendo anterior doação, extrajudicial ou judicialmente, afim de regularização urbanística ou viária imposta pela municipalidade, o interessado poderá solicitar a dispensa ou dedução da porcentagem já doada com a exigida pela letra "a" o inciso V, do presente artigo, que será apurado mediante procedimento administrativo.
	§ 2º Atendido o requisito estabelecido no inciso I do <i>caput</i> deste artigo, desde que as glebas resultantes tenham frente para via de circulação pública, o retalhamento da gleba poderá, ainda, ser permitido, independentemente das áreas objeto e resultantes do projeto ou plano, nas seguintes hipóteses:

	I - quando o retalhamento resultar de divisão de patrimônio social de pessoa jurídica entre os sócios, devendo ser comprovada com alteração contratual devidamente registrada no órgão competente, e a pessoa jurídica for proprietária da gleba há mais de 7 (sete) anos;
	II - quando o retalhamento resultar de divisão de patrimônio comum de herdeiros, devendo os interessados apresentar formal de partilha ou carta de sentença expedidos pelo juízo competente, ou matrícula no Cartório de Registro de Imóveis que demonstre tal situação;
	III - quando o retalhamento resultar de divisão de patrimônio comum de donatários, desde que:
	a) a doação tenha ocorrido há mais de 7 (sete) anos, devendo os interessados apresentar a matrícula no Cartório de Registro de Imóveis que demonstre tal situação;
	b) o doador já seja falecido, devendo os interessados apresentar a matrícula no Cartório de Registro de Imóveis que demonstre tal situação e a certidão de óbito do doador;
	IV - quando o retalhamento destinar-se à implantação para fins de expansão de atividade econômica e ou à implantação de projeto habitacional de interesse social, devendo ser justificado e motivado o interesse público, mediante parecer da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, devendo, no caso de implantação mista, seguir o que dispõe o art. 103 desta Lei, referente à faixa de transição.
	§ 3º O retalhamento, nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, somente será permitido quando as partes resultantes desse parcelamento corresponderem:
	I - na hipótese do inciso I do parágrafo anterior, em até tantas partes quantos forem os seus sócios;
	II - na hipótese do inciso II do parágrafo anterior, em até tantas partes quantos forem os herdeiros, acrescida de mais uma;
	III - nas hipóteses do inciso III do parágrafo anterior, em tantas partes quantos forem os donatários;
	IV - na hipótese do inciso IV do parágrafo anterior, em no máximo 6 (seis) partes.
	§ 4º As vias de circulação pública traçadas por ocasião da fixação das diretrizes deverão ficar gravadas como áreas não edificantes.
	§ 5º Todos os encargos decorrentes do retalhamento, inclusive os referentes às adaptações, ajustes ou novas ligações correspondentes

DA DIVISÃO DE GLEBA	
Art. 16. Somente será permitida a divisão de gleba para fins de aprovação de plano de loteamento em parcelas ou em etapas.	
§ 1º A divisão poderá ser feita no plano de loteamento e a área remanescente será cadastrada como gleba, depois da aprovação definitiva do empreendimento, podendo a mesma ser objeto de futuro aproveitamento.	
§ 2º O projeto de divisão de gleba deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, mediante a apresentação dos seguintes documentos, por meio digital:	
I - projeto completo, devidamente assinado pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico, contendo:	
a) planta, preferencialmente, na escala de 1:1000 (um por mil), demonstrando a situação atual e a situação dividida, com curvas de nível de metro em metro, vias de circulação pública adjacentes, áreas de preservação ambiental e permanente, faixas de proteção, faixas de servidão, nascentes, cursos d'água, vegetação, indicação do norte magnético, glebas com as respectivas denominações e eventuais restrições especiais;	
b) quadro demonstrativo de áreas, com seus respectivos percentuais relativos à área a dividir;	
c) esquema demonstrativo de localização da divisão;	
d) indicação do proprietário, da localização e do número de cadastro da gleba;	
II - título de aquisição da gleba devidamente transcrito, ou certidão da matrícula, bem como certidão negativa de ônus, fornecidas pelo Cartório do Registro de Imóveis, datadas de até 30 (trinta) dias anteriores à data do protocolo do requerimento;	
III - certidão negativa de débitos municipais incidentes sobre a gleba, datada de até 90 (noventa) dias anteriores à data do protocolo do requerimento;	
IV - requerimento assinado pelo proprietário da gleba, ou por procurador legalmente constituído;	
V - documento de responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos no projeto.	
Art. 17. As áreas resultantes do plano de divisão de gleba deverão ter área maior que 15.000,00m ² (quinze mil metros quadrados), e ter frente para via de circulação pública.	

Parágrafo único. Poderá ser considerado como frente para a via pública, da área remanescente, o sistema viário da gleba loteada.	
Art. 18. O interessado deverá solicitar diretrizes urbanísticas para cada gleba resultante da divisão, quando da solicitação de aprovação de projeto ou plano de loteamento.	
CAPÍTULO IV	
DO ARRUAMENTO	
Art. 19. A abertura de via de circulação pública, no território do Município, deverá obedecer aos seguintes parâmetros:	
I - via arterial, com largura de 32,00m (trinta e dois metros), sendo:	
a) leito carroçável de 9,00m (nove metros), de cada lado do canteiro central;	
b) passeio com 3,00m (três metros) de cada lado, junto ao alinhamento;	
c) canteiro central de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), para tratamento paisagístico;	
d) ciclovia de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);	
II - via coletora ou secundária:	
a) loteamentos industriais, com largura de 23,50m (vinte e três metros e cinquenta centímetros), sendo:	
1. leito carroçável de 15,00m (quinze metros);	
2. passeio com 3,00m (três metros) de cada lado, junto ao alinhamento;	
3. faixa de ciclovia de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);	
b) loteamentos residenciais e residenciais de interesse social, com largura de 27,50m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros), sendo:	
1. leito carroçável de 9m (nove metros) de cada lado;	
2. passeio com 3,00m (três metros) de cada lado, junto ao alinhamento;	
3. canteiro central com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), sendo 1m (um metro) de canteiro e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de ciclovia;	
III - via local:	
a) loteamentos industriais, com largura de 18m (dezoito metros), sendo:	
1. leito carroçável de 12m (doze metros);	
2. passeio com 3,00m (três metros) de cada lado, junto ao alinhamento;	
b) loteamentos residenciais e residenciais de interesse social, com largura de 15,00m (quinze metros), sendo:	

1. leito carroçável de 9,00m (nove metros);	
2. passeio com 3,00m (três metros) de cada lado, junto ao alinhamento.	
§ 1º Nos projetos de arruamento deverão estar previstas as condições que garantam acessibilidade, obedecendo-se às normas técnicas e legislações pertinentes.	
§ 2º À exceção da Prefeitura Municipal, os projetos de arruamento somente serão apreciados e aprovados quando vinculados a projeto ou plano de loteamento.	
§ 3º Nos sistemas viários já implantados, serão permitidos os gabaritos existentes até o próximo cruzamento das vias a serem implantadas no novo plano proposto.	
§ 4º Os passeios públicos ou calçadas deverão atender às normas da ABNT NBR 9050 e suas normas complementares ou demais referências normativas e, no mínimo, às seguintes características:	
I - sua pavimentação deve possuir superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição, inclusive molhado;	
II - deverão apresentar uma faixa livre de circulação com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em calçadas com largura igual ou maior que 3,00m (três metros);	
III - a inclinação longitudinal da faixa livre de circulação deve sempre acompanhar a inclinação das vias lindeiras, com um ponto de concordância com os lotes vizinhos para que a faixa livre de circulação seja contínua, sem degraus, sem desníveis irregulares, mantendo a calçada acessível aos pedestres, sendo que sua inclinação transversal não pode ser superior a 3% (três por cento);	
IV - os acessos de veículos aos lotes e eventuais ajustes de soleira devem ser executados sempre dentro dos lotes ou fora da faixa livre de circulação;	
V - as instalações de equipamentos e mobiliários urbanos, vegetação e outras interferências, tais como tampas de inspeção, grelhas de exaustão e de drenagem das concessionárias de infraestrutura, lixeiras para habitações unifamiliares, postes de sinalização, postes semaforicos, iluminação pública e eletricidade, deverão ficar localizadas em posição adjacente à guia, na faixa de serviços, fora da faixa livre de circulação;	
VI - os potenciais obstáculos aéreos, como placas ou faixas, deverão estar localizados a uma altura superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros), fora da faixa livre de circulação;	
VII – deve ser adotado piso drenante para pavimentação em todo loteamento, preferencialmente os produzidos com material reciclável.	

§ 5º Fica a cargo do proprietário do imóvel a adaptação e manutenção da calçada localizada em frente à sua propriedade.	
CAPÍTULO V	
DO LOTEAMENTO	
Seção I	
Disposições Gerais	
Art. 20. A aprovação de projeto ou plano de parcelamento do solo, na forma de loteamento, deverá constar de duas etapas distintas, como segue:	
I - aprovação prévia pelo órgão municipal competente;	
II - aprovação definitiva por ato do Poder Executivo.	
§ 1º A aprovação prévia de que trata este artigo terá validade de 2 (dois) anos, após o que poderá ser renovada, a pedido do interessado, através de requerimento com as devidas justificativas.	
§ 2º A aprovação prévia será realizada após obtenção de pareceres favoráveis do Departamento de Água e Esgoto - DAE, da Secretaria do Meio Ambiente, da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos e da Unidade de Transportes e Sistema Viário.	
§ 3º A aprovação prévia garante ao interessado, exclusivamente, o cumprimento da legislação municipal para a aprovação do projeto ou plano de loteamento junto aos órgãos estaduais e federais competentes.	
Art. 21. Para fins de aprovação prévia de projeto ou plano de loteamento, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos, por meio digital:	
I - projeto completo, devidamente assinado pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico, contendo:	
a) planta, preferencialmente, na escala de 1:1000 (um por mil), demonstrando curvas de nível de metro em metro, vias de circulação pública adjacentes, sistema de lazer, áreas de uso institucional, áreas de preservação ambiental e permanente, faixas de proteção, faixas de servidão, nascentes, curso d'água, vegetação, quadras e lotes com as respectivas denominações, edificações, indicação do norte magnético e eventuais restrições especiais;	
b) memoriais justificativos, quando necessário, e descritivos correspondentes ao projeto;	

c) quadro demonstrativo de áreas, com seus respectivos percentuais relativos à área a lotear;	
d) quadro demonstrativo das áreas correspondentes às vias de circulação pública individualizadas;	
e) esquema demonstrativo de localização do loteamento;	
f) identificação completa do proprietário, do autor e do responsável técnico pelo projeto, inclusive o número de inscrição de profissional na Prefeitura Municipal de Americana, bem como indicação da denominação do loteamento, da localização e do número do cadastro da gleba;	
II - diretrizes fixadas pela Prefeitura;	
III - título de aquisição da gleba, devidamente transcrito, ou certidão da matrícula ou da transcrição;	
IV - requerimento assinado pelo proprietário da gleba, ou por procurador legalmente constituído;	
V – projeto de drenagem e galerias de águas pluviais com planta e perfis, preferencialmente, em escala 1:1000 (um por mil), com aprovação da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;	
VI - projeto de sistema de abastecimento de água potável, incluindo as derivações aos lotes, com aprovação do Departamento de Água e Esgoto - DAE;	
VII - projeto de sistema de esgotos sanitários, incluindo as derivações aos lotes, com aprovação do Departamento de Água e Esgoto - DAE;	
VIII - projeto de arborização de vias de circulação, com aprovação da Secretaria de Meio Ambiente;	
IX - projeto de terraplanagem, com aprovação da Secretaria de Meio Ambiente;	
X - projeto de pavimentação asfáltica, com aprovação da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;	
XI - memoriais justificativos, quando necessário, e descritivos correspondentes a cada projeto;	
XII - documento de responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos no projeto.	
Art. 22. O interessado em obter a aprovação definitiva de projeto ou plano de loteamento deverá submetê-lo à apreciação da Prefeitura Municipal, apresentando os seguintes documentos, por meio digital:	
I - projeto completo, devidamente assinado pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico, contendo:	
a) planta, preferencialmente, na escala de 1:1000 (um por mil), demonstrando curvas de nível de metro em metro, vias de circulação pública adjacentes,	

sistema de lazer, áreas de uso institucional, áreas de preservação ambiental e permanente, faixas de proteção, faixas de servidão, nascentes, curso d'água, vegetação, quadras e lotes com as respectivas denominações, edificações, indicação do norte magnético e eventuais restrições especiais;	
b) memoriais justificativos, quando necessário, e descritivos correspondentes ao projeto;	
c) quadro demonstrativo de áreas, com seus respectivos percentuais relativos à área a lotear;	
d) quadro demonstrativo das áreas das vias de circulação pública individualizadas;	
e) esquema demonstrativo de localização do loteamento;	
f) identificação completa do proprietário, do autor e do responsável técnico pelo projeto, inclusive o número da inscrição do profissional na Prefeitura Municipal de Americana, bem como indicação da denominação do loteamento, da localização e do número do cadastro da gleba;	
II - título de aquisição da gleba devidamente transcrito, ou certidão da matrícula, ou da transcrição, bem como certidão negativa de ônus, fornecidas pelo Cartório do Registro de Imóveis, datadas de até 30 (trinta) dias anteriores à data do protocolo do requerimento;	
III - certidão negativa de débitos municipais, datada de até 90 (noventa) dias anteriores à data do protocolo do requerimento;	
IV - contrato social e última alteração registrada no órgão competente, quando o interessado se tratar de empresa;	
V - licença de instalação do loteamento, fornecida pela Companhia de Tecnologia e Saneamento Ambiental - CETESB, quando se tratar de loteamento não residencial;	
VI - certificado GRAPROHAB, emitido pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, quando se tratar de loteamento residencial;	
VII - relação dos lotes a serem hipotecados em favor do Município para garantia da execução das obras de infraestrutura, ou caução em dinheiro, fiança bancária, carta de crédito ou seguro garantia em favor da Prefeitura Municipal;	
VIII - requerimento assinado pelo proprietário da gleba, ou por procurador legalmente constituído;	
IX - projeto de drenagem e galerias de águas pluviais, com planta e perfis, preferencialmente em escala 1:1000 (um por mil), observando, dentre outras normas, o estabelecido na Lei Estadual nº 12.526, de 2 de janeiro de 2007, com aprovação da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;	

X - projeto de sistema de abastecimento de água potável, incluindo as derivações aos lotes, com aprovação do Departamento de Água e Esgoto - DAE;	
XI - descrição de vielas sanitárias, com aprovação do Departamento de Água e Esgoto - DAE;	
XII - projeto de sistema de esgotos sanitários, incluindo as derivações aos lotes, com aprovação do Departamento de Água e Esgoto - DAE;	
XIII - documento de anuência da concessionária de distribuição de energia elétrica e iluminação pública para o projeto apresentado;	
XIV - projeto e especificações da pavimentação asfáltica, com aprovação da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;	
XV - projeto de recuperação das áreas de preservação permanente ou ambientais, quando indicado nas diretrizes expedidas, aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente;	
XVI - projeto de arborização de vias de circulação, com aprovação da Secretaria de Meio Ambiente;	
XVII - projeto do sistema de lazer, com aprovação da Secretaria de Planejamento;	
XVIII - projeto de sinalização viária horizontal e vertical, e de placas para a denominação das vias, praças e logradouros públicos, com aprovação da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;	
XIX – projeto de terraplanagem, com aprovação da Secretaria de Meio Ambiente;	
XX - memoriais justificativos, quando necessário, e descritivos correspondentes a cada projeto;	
XXI - documento de responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos no projeto;	
XXII – orçamento e cronograma físico de execução das obras de infraestrutura previstas e especificadas nesta Lei, com aprovação da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos, após parecer das demais secretarias e órgão municipais envolvidos.	
Art. 23. Atendidas todas as formalidades do processo de aprovação e pendências por parte do requerente, a Prefeitura Municipal disporá de 30 (trinta) dias para aprovação do respectivo projeto ou plano de loteamento.	
Art. 24. Após a edição do decreto de aprovação do projeto ou plano de loteamento, a Prefeitura Municipal expedirá alvará provisório de aprovação, para o fim de possibilitar seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.	

<p>Parágrafo único. Previamente à expedição do alvará previsto no caput deste artigo, o interessado deverá quitar todos os débitos existentes sobre o imóvel, ou demonstrar que está em dia com os pagamentos referentes ao parcelamento dos mesmos.</p>	
<p>Art. 25. Para garantia do reembolso da execução dos projetos técnicos e de todas as obras de infraestrutura referidas no art. 27 desta Lei, deverá o interessado hipotecar, em nome do Município, áreas de lotes do empreendimento suficientes para suportar o custo real das obras, apurado pela Prefeitura Municipal, por intermédio das respectivas Secretarias, e pelo Departamento de Água e Esgoto - DAE, acrescido de 20% (vinte por cento), devendo essa hipoteca ser registrada junto ao Cartório de Registros de Imóveis.</p>	
<p>§ 1º O valor das áreas de lotes do empreendimento oferecidas em caução, de acordo com o previsto no caput deste artigo, será apurado pela Prefeitura Municipal, por meio do órgão competente.</p>	
<p>§ 2º Em substituição à garantia prevista no caput deste artigo, o interessado poderá optar por apresentar áreas de sua propriedade, fora do empreendimento, ou caução em dinheiro, fiança bancária, carta de crédito, cédula de crédito comercial ou seguro garantia em favor da Prefeitura Municipal, em valor suficiente para suportar o custo real das obras, apurado pela Prefeitura Municipal, por intermédio das respectivas Secretarias e pelo Departamento de Água e Esgoto - DAE, acrescido de 20% (vinte por cento).</p>	
<p>§ 3º As áreas oferecidas em caução localizadas fora do empreendimento, a caução em dinheiro, a fiança bancária, a carta de crédito, a cédula de crédito comercial e o seguro garantia somente poderão ser aceitos se os mesmos garantirem, em qualquer tempo, o efetivo cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo empreendedor, devendo ter validade, no mínimo, até 90 (noventa) dias após o prazo estabelecido no cronograma físico de execução de obras de infraestrutura previsto no inciso XXII do art. 22 desta Lei.</p>	
<p>§ 4º As áreas localizadas fora do empreendimento, de que tratam os §§ 2º e 3º deste artigo, somente serão aceitas em substituição à garantia desde que, concomitantemente:</p>	
<p>I - apresentem viabilidade física e legal para a implantação de edificações, não sendo objeto de passivo ambiental;</p>	
<p>II - tenham título de propriedade e estejam situadas no Município de Americana;</p>	
<p>III - estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus.</p>	
<p>§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, as áreas deverão ser hipotecadas, pelo interessado, em nome do Município e registradas no Cartório de Registro de</p>	

Imóveis, devendo as Secretarias competentes proceder à verificação do cumprimento dos requisitos nele mencionados.	
Art. 26. Para a obtenção do alvará de execução das obras de infraestrutura, o interessado deverá apresentar documentos comprobatórios do registro do loteamento, bem como da hipoteca referente aos lotes caucionados em favor do Município para garantia da execução das obras de infraestrutura, expedidos, quando for o caso, pelo Cartório de Registro de Imóveis.	
§ 1º O alvará para a execução das obras de que trata este artigo deverá ser requerido pelo loteador, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data do registro do loteamento no Cartório do Registro de Imóveis.	
§ 2º Não requerido o alvará no prazo fixado no parágrafo anterior, será ele expedido de ofício pela Secretaria de Planejamento, após o recebimento da comunicação dos registros especificados no caput deste artigo, encaminhada pelo Cartório do Registro de Imóveis.	
Art. 27. Cumpridas as formalidades previstas nos artigos anteriores desta Seção, e de acordo com os projetos, memoriais e especificações técnicas já aprovadas pelos órgãos da Administração Municipal e concessionárias de serviço público, a Secretaria competente expedirá alvará para a execução das obras de infraestrutura, a seguir relacionadas:	
I - abertura e nivelamento das vias de circulação do empreendimento, inclusive cadastramento e ajustes de interligações destas às vias contíguas existentes;	
II - colocação de marcos de concreto referentes às quadras e vias de circulação pública do empreendimento;	
III - piqueteamento, demarcação dos lotes e vielas sanitárias e indicação do número do lote e da sua testada no meio fio;	
IV - arborização nas vias de circulação;	
V - sistema de abastecimento de água potável, inclusive ligações domiciliares e interligação aos sistemas existentes;	
VI - sistema de coleta, afastamento e tratamento de esgotos sanitários domésticos e industriais, com ligações domiciliares e interligação aos sistemas existentes, inclusive nas vielas sanitárias;	
VII - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;	
VIII - sistema de coleta, transporte, afastamento e disposição final de águas pluviais, inclusive nas vielas sanitárias e sistemas de permeabilidade do solo previstos também nos arts. 176 e 177 desta Lei, conforme projetos aprovados;	
IX - guias, sarjetas, sarjetões e pavimentação;	
X - sistema de lazer;	

XI - recuperação das áreas de preservação permanente e ambiental;	
XII – calçada/passeio público;	
XIII - sinalização viária horizontal e vertical e de placas de identificação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos, com suas denominações aprovadas pela Administração Municipal.	
Art. 28. Constitui obrigação do loteador a execução das obras elencadas no art. 27 desta Lei, sendo de sua responsabilidade direta e indireta arcar com seus custos, obedecendo, para tanto, ao que está disciplinado neste diploma.	
§ 1º O prazo máximo para o início das obras previstas no alvará das obras de infraestrutura é de 6 (seis) meses, a contar da data do registro do loteamento no Cartório do Registro de Imóveis, caracterizando-se seu início pela abertura e nivelamento das vias de circulação pública.	
§ 2º O prazo máximo para a conclusão das obras previstas no alvará das obras de infraestrutura é de 2 (dois) anos, a contar da data do registro do loteamento no Cartório do Registro de Imóveis, podendo ser renovado, se justificado, pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, exceto nos loteamentos residenciais de interesse social, hipótese em que o prazo máximo é de 3 (três) anos, renovável no máximo até 4 (quatro) anos.	
§ 3º As obras de infraestrutura indicadas nos incisos I a XIII do art. 27 desta Lei deverão ser executadas diretamente pelo loteador ou por terceiros por ele contratados, mediante o acompanhamento e fiscalização do Poder Público, que expedirá, depois de concluídas, o respectivo termo de verificação e aceitação, por meio da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos.	
§ 4º Até a data da entrega definitiva à Prefeitura Municipal, o loteador obriga-se à conservação e manutenção das obras e demais equipamentos de infraestrutura executadas sob sua responsabilidade, documentada com a expedição do termo de recebimento definitivo.	
Art. 29. Caso não sejam executadas as obras de infraestrutura no prazo estabelecido no § 2º do art. 28 desta Lei, a Prefeitura Municipal as executará ou mandará executá-las, e debitará, à vista, o seu custo ao loteador, com os seguintes acréscimos:	
I - 20% (vinte por cento), a título de taxa de administração;	
II - 50% (cinquenta por cento), a título de multa pelo não cumprimento das obrigações decorrentes deste diploma legal.	
§ 1º Os valores aplicados pelo Poder Público na execução das obras de infraestrutura urbana não realizadas pelo loteador serão contabilizados em sistema próprio, devendo o loteador ressarcir totalmente o Poder Público pelas	

<p>eventuais diferenças constatadas entre os custos das obras e os valores obtidos com as vendas dos lotes hipotecados.</p>	
<p>§ 2º Não sendo executadas, no todo ou em parte, as obras previstas no alvará para execução de obras de infraestrutura, especificadas no art. 27 desta Lei, a garantia oferecida em favor do Município, nos termos do art. 25 deste diploma, ficará liberada em favor da Municipalidade, para ressarcimento dos custos despendidos com a realização das mesmas.</p>	
<p>§ 3º Na hipótese do caput deste artigo, o responsável ficará impedido de realizar outro empreendimento imobiliário no Município, até que seja completada a implantação das obras de infraestrutura no empreendimento e sejam alienados os lotes para integral ressarcimento aos cofres públicos.</p>	
<p>§ 4º Para ressarcir-se dos valores despendidos e previstos neste artigo, a Prefeitura Municipal poderá promover a execução da hipoteca sobre os lotes caucionados.</p>	
<p>Art. 30. No prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do protocolo do pedido pelo interessado, a Prefeitura Municipal promoverá a vistoria das obras e demais equipamentos de infraestrutura executados, expedindo o competente termo de verificação e recebimento definitivo das obras previstas no alvará de obras de infraestrutura.</p>	
<p>§ 1º As obras de escoamento de águas pluviais somente serão recebidas com a execução das redes, ramais, poços de visita e disposição final, e as “bocas de lobo”, sarjetões e tampões instalados serão recebidos juntamente com a pavimentação asfáltica, conforme as especificações dos projetos aprovados, e após verificação efetuada pela Secretaria de Obras e Serviços Urbanos.</p>	
<p>§ 2º Nas hipóteses de inexecução pelo empreendedor, o termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura somente será expedido após o ressarcimento integral do valor despendido pela Prefeitura Municipal para realização das obras.</p>	
<p>Art. 31. A liberação total da hipoteca somente será autorizada por ato do Poder do Executivo, após a expedição do termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura elencadas no alvará previsto no art. 27 desta Lei.</p>	
<p>Parágrafo único. Atendidas as formalidades do processo de liberação da hipoteca, a Prefeitura Municipal terá prazo de 30 (trinta) dias para a apreciação e decisão sobre o pedido de liberação.</p>	
<p>Art. 32. Com a conclusão de uma ou mais obras de infraestrutura, previstas no alvará de obras de infraestrutura mencionado no art. 27 desta Lei, poderá o loteador solicitar a liberação parcial da garantia oferecida.</p>	

Parágrafo único. A liberação corresponderá à diferença apurada entre o valor oferecido em garantia e o valor das obras de infraestrutura que estiverem por ser executadas à época do pedido do loteador, acrescido de 20% (vinte por cento).	
Art. 33. A obrigação relativa à construção da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública somente será considerada cumprida mediante a apresentação de documento expedido pela concessionária do serviço público, noticiando sua execução em conformidade com as normas e projetos aprovados.	
Parágrafo único. Poderá ainda ser considerada cumprida a obrigação prevista no caput deste artigo quando a execução das respectivas obras for contratada pelo loteador com a própria concessionária local, mediante apresentação de comprovante de execução da obra.	
Art. 34. A certidão de conclusão de obras, o termo de recebimento definitivo das obras e o ato administrativo de liberação da garantia somente serão fornecidos depois de concluídas as obras de infraestrutura a que se refere o art. 27 desta Lei, mediante requerimento do empreendedor.	
Art. 35. O loteador não poderá alienar, no todo ou em parte, os lotes dados em garantia, nem sobre eles edificar ou mesmo instituir qualquer tipo de ônus.	
Art. 36. Para a denominação do loteamento, deverão ser observados os seguintes critérios:	
I - VILA: quando a área loteada for inferior a 50.000,00m ² (cinquenta mil metros quadrados);	
II - JARDIM: quando a área loteada estiver compreendida entre 50.000,00m ² (cinquenta mil metros quadrados) e 500.000,00m ² (quinhentos mil metros quadrados);	
III - PARQUE: quando a área loteada for superior a 500.000,00m ² (quinhentos mil metros quadrados);	
IV - BAIRRO: quando a área loteada for superior a 500.000,00m ² (quinhentos mil metros quadrados) e a Prefeitura autorizar essa denominação.	
Parágrafo único. Para os fins previstos neste artigo, o loteamento não poderá receber denominação igual à já utilizada para identificar outros setores existentes no Município, ou denominação que foneticamente possa ser confundida com as já existentes, mesmo que de outra classificação.	
Seção II	
Dos Requisitos Urbanísticos Para Loteamentos Residenciais	
Art. 37. Os loteamentos residenciais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:	

I - da área objeto do plano de loteamento, deverão ser destinados:	
a) 20% (vinte por cento) para vias de circulação pública;	
b) 6% (seis por cento) para sistema de lazer, fora de Áreas de Preservação Permanente - APPs;	
c) 8% (oito por cento) para áreas de uso institucional;	
II - as quadras terão comprimento máximo de 200m (duzentos metros), exceto as de configuração final do projeto, que poderão ter uma tolerância de até 10% (dez por cento), considerando a maior largura;	
III - as características das quadras, bem como seu comprimento, poderão ser alteradas desde que previamente definidas em diretriz, por meio de justificativas técnicas devidamente comprovadas;	
IV - quando a gleba objeto do plano de loteamento estiver localizada em Zona Residencial 1 (ZR1), os lotes terão área mínima de 360,00m ² (trezentos e sessenta metros quadrados), com exceção dos planos de loteamento de interesse social localizados nas Unidades Especiais de Interesse Social - UEIS, definidas por lei específica;	
V - quando a gleba objeto do plano de loteamento estiver localizada nas demais zonas, os lotes terão área mínima de 220,00m ² (duzentos e vinte metros quadrados), com exceção dos planos de loteamento de interesse social localizados nas Unidades Especiais de Interesse Social - UEIS, definidas por lei específica;	
VI - os lotes terão as seguintes dimensões mínimas:	
a) lote de meio de quadra:	
1. testada para ZR1: 12,00m (doze metros);	
2. testada para demais zoneamentos: 8,10m (oito metros e dez centímetros);	
b) lote de esquina:	
1. testada principal: 6,00m (seis metros);	
2. desenvolvimento de curva de raio de 9,00m (nove metros) na confluência das vias de circulação pública;	
VII - 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 não edificante de 15,00m (quinze metros) de largura de cada lado, ressalvados os casos em que legislação específica estabelecer critérios diferenciados;	
VIII - ao longo das nascentes, cursos d'água, lagos, lagoas, represas, matas ciliares ou nativas, deverão ser observadas as prescrições das respectivas legislações pertinentes;	

IX - as vias de circulação pública do loteamento deverão articular-se com as adjacentes, existentes ou projetadas, e se harmonizar com a topografia do local.	
§ 1º 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.	
§ 2º Quando a área destinada às vias de circulação pública, no plano de loteamento, for inferior a 20% (vinte por cento) da área a ser loteada, a diferença necessária para completar este percentual será adicionada às áreas de uso institucional.	
§ 3º Quando a área correspondente aos 8% (oito por cento) para fins institucionais for inferior ao lote padrão, deverá ser destinado 1 (um) lote padrão para essa finalidade.	
§ 4º Obedecendo ao zoneamento estabelecido no local, quando o loteamento for resultado de empreendimento em área remanescente de Unidade Especial de Interesse Social – UEIS, fica estabelecido que, em substituição ao disposto no inciso I do caput deste artigo, da área objeto do plano de loteamento deverão ser destinados, pelo menos:	
I - 20% (vinte por cento) para vias de circulação pública;	
II - 5% (cinco por cento) para sistema de lazer, fora de Áreas de Preservação Permanente - APPs;	
III - 5% (cinco por cento) para áreas de uso institucional.	
Seção III	
Dos Requisitos Urbanísticos Para Loteamentos	
Residenciais de Interesse Social	
Art. 38. Os loteamentos residenciais de interesse social a serem implantados nas Unidades Especiais de Interesse Social – UEIS, além das disposições previstas na Seção I do Capítulo V deste Título, serão também regidos pela legislação estadual e federal específicas.	
§ 1º Os loteamentos residenciais de interesse social deverão estar vinculados a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal ou de órgãos e instituições de interesse público, no âmbito estadual ou federal.	

§ 2º Nas Unidades Especiais de Interesse Social – UEIS também poderão ser implantados loteamentos residenciais de interesse social, de iniciativa de entidades sem fins lucrativos, autorizadas por lei, que atuem nesta área e estejam estabelecidas no Município de Americana.	
§ 3º O Município, obedecendo aos critérios urbanísticos desta Lei, poderá implantar loteamentos residenciais de interesse social em parceria com a sociedade civil, mediante edição de lei própria para cada empreendimento, na qual serão definidos os critérios de natureza fiscal a serem adotados.	
§ 4º Para a tramitação do projeto de Habitação de Interesse Social – HIS, previsto no parágrafo anterior, será obrigatório ao empreendedor firmar Termo de Compromisso com a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.	
§ 5º A legislação prevista no § 3º deste artigo deverá conter, pelo menos, as seguintes previsões:	
I – oferta exclusiva a inscritos no Cadastro Habitacional do Município, intermediada pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SHDU;	
II – esgotada a oferta das unidades habitacionais aos inscritos no cadastro de que trata o inciso anterior, as unidades remanescentes que não foram comercializadas a este público poderão ser oferecidas no mercado comum, com a aplicação das sanções previstas no art. 220 desta Lei;	
III - estipulação das penalidades pelo descumprimento deste diploma, em especial às previstas no seu art. 220, ou no Termo de Compromisso;	
IV - expedição do Termo de Verificação de Obras – TVO, condicionado ao cumprimento integral das obrigações estabelecidas nesta legislação.	
Art. 39. Os loteamentos residenciais de interesse social deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:	
I - da área objeto do plano de loteamento serão destinados:	
a) 6% (seis por cento) para sistema de lazer, fora de Áreas de Preservação Permanente (APPs);	
b) 8% (oito por cento) para áreas de uso institucional;	
c) 20% (vinte por cento) para vias de circulação pública;	
II - as vias de circulação pública do loteamento deverão articular-se com as adjacentes, existentes ou projetadas, e se harmonizar com a topografia do local;	
III - as quadras terão comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros), exceto as de configuração final do projeto, que poderão ter uma tolerância de até 10% (dez por cento), considerando a maior largura;	

IV - as características das quadras, bem como seu comprimento, poderão ser alteradas desde que previamente definidas em diretriz, por meio de justificativas técnicas devidamente comprovadas;	
V - os lotes terão área mínima de 150,00m ² (cento e cinquenta metros quadrados);	
VI - os lotes terão as seguintes dimensões mínimas:	
a) lotes de meio de quadra: testada de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);	
b) lotes de esquina:	
1. testada principal: 1,00m (um metro);	
2. desenvolvimento de curva de raio de 9,00m (nove metros) na confluência das vias de circulação pública;	
VII - 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 não edificante de 15,00m (quinze metros) de largura de cada lado, ressalvados os casos em que legislação específica estabelecer critérios diferenciados;	
VIII - ao longo das nascentes, dos cursos d'água, lagos, lagoas, represas, matas ciliares ou nativas, deverão ser observadas as prescrições contidas nas legislações pertinentes.	
§ 1º 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.	
§ 2º Quando a área correspondente aos 8% (oito por cento) para fins institucionais for inferior ao lote padrão, deverá ser destinado 1 (um) lote padrão para essa finalidade.	
Seção IV	
Dos Requisitos Urbanísticos para	
Loteamentos na Configuração de Quadrantes	
Art. 40. O quadrante, definido no art. 5º desta Lei como um conjunto de quatro quadras com um sistema de lotes e ruas internas qualificadas e diferenciadas dos padrões de arruamento em loteamentos, sendo obrigatoriamente rodeado	

por vias locais, coletoras ou arteriais adequadas ao zoneamento nelas inseridos, atenderá às necessidades de diversificação de parcelamento urbano e circulação, voltados para a segurança do pedestre.	
Art. 41. O quadrante poderá ser inserido em loteamentos residenciais, dentro dos parâmetros previstos nesta Lei, tendo os seguintes critérios específicos e exclusivos para esta forma adotada, que deverão estar discriminados e qualificados em projeto regular de loteamento:	
I - será obrigatoriamente circundado por vias locais, coletoras ou arteriais;	
II - em ZR1, em até 30% (trinta por cento) da área do loteamento, excluindo as áreas verdes e de preservação permanentes (APPs) e linhas de alta tensão;	
III - em ZR2 e ZM, em até 60% da área do loteamento, excluindo as áreas verdes e de preservação permanentes (APPs) e linhas de alta tensão;	
IV - poderá ser, em sua configuração, residencial, comercial ou misto, com atividades compatíveis com as zonas em que estiver inserido.	
Art. 42. O quadrante deverá obedecer aos seguintes critérios:	
I - quadrante residencial, conforme Anexo I-A:	
a) área mínima do lote de 180,00m ² (cento e oitenta metros quadrados), independente do zoneamento residencial ou misto em que estiver inserido;	
b) testada mínima do lote de 6,00m (seis metros);	
c) largura mínima de 5,00m (cinco metros) na viela pública interna de passagem preferencial para a quadra, serviços e redes de infraestrutura;	
d) largura mínima de 15,00m (quinze metros), com calçadas de 3,00m (três metros), nas vias especiais de circulação pública, ficando proibido o rebaixamento das guias das calçadas de ambos os lados, exceto quando destinado à acessibilidade de pedestres;	
e) acesso de veículos automotores aos imóveis da quadra somente pela viela interna de passagem, prevista na alínea “c” deste inciso;	
f) recuo mínimo de 2,00m (dois metros) nas faces das edificações voltadas para a via especial de circulação pública, descrita na alínea “d” deste inciso;	
g) recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) nas faces das edificações voltadas para a viela pública interna, descrita na alínea “c” deste inciso;	
h) dimensão máxima de 100,00m (cem metros) para a quadra onde está inserida viela pública interna, descrita na alínea “c” deste inciso;	
II - quadrante comercial, conforme Anexo I-B:	
a) área mínima do lote de 220,00m ² (duzentos e vinte metros quadrados);	
b) testada mínima do lote de 8,00m (oito metros);	

c) largura mínima de 7,00m (sete metros) na viela pública interna de passagem preferencial para a quadra, serviços e redes de infraestrutura;	
d) largura mínima de 23,00m (vinte e três metros), com calçadas de 3,00m (três metros), nas vias especiais de circulação pública, com estacionamento de veículos em ângulo de 90° (noventa graus) ou 45° (quarenta e cinco graus), ficando proibido o rebaixamento das guias das calçadas, exceto quando destinado à acessibilidade de pedestres, conforme detalhes no Anexo I-B;	
e) acesso de veículos automotores aos imóveis da quadra somente pela viela interna de passagem, prevista na alínea “c” deste inciso;	
f) recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) nas faces das edificações voltadas para a viela pública interna, prevista na alínea “c” deste inciso;	
g) dimensão máxima de 100,00m (cem metros) para a quadra onde está inserida a viela pública interna.	
§ 1º Nos quadrantes comerciais, não será exigido recuo mínimo nas faces das edificações voltadas para a via especial de circulação pública, previsto na alínea “d” do inciso II do caput deste artigo, ficando dispensados das vagas de estacionamento para a atividade, exceto nos casos de atividades classificadas como Polo Gerador de Tráfego (PGT), que deverão observar normas específicas, sem prejudicar os princípios do quadrante comercial, definidos nesta Lei.	
§ 2º Nas vias especiais de circulação pública, deverão ser adotados mecanismos de redução de velocidade voltados para a segurança dos pedestres, tais como rotatórias e lombo faixas.	
§ 3º Nas vias especiais de circulação pública que estiverem voltadas para as entradas das vielas internas, previstas na alínea “c” dos incisos I e II do caput deste artigo, as dimensões serão de 15,00m (quinze metros), com calçadas de 3,00m (três metros) e leito carroçável de 9,00m (nove metros), ficando denominadas como via especial Tipo B, conforme detalhe no Anexo I-B.	
§ 4º Poderão ser adotados outros formatos geométricos de quadrantes dos já especificados nos Anexos I-A e I-B, desde que justificados e atendendo aos princípios estabelecidos nesta seção.	
Art. 43. Os desenhos explicativos da implantação do Quadrante estão especificados nos Anexos I-A e I-B desta Lei.	
Seção V	
Dos Requisitos Urbanísticos Para Loteamentos Industriais	

Art. 44. Os loteamentos para fins industriais, cujos lotes forem projetados com área mínima de 15.000,00m ² (quinze mil metros quadrados), deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:	
I - da área objeto do loteamento serão destinados:	
a) 8% (oito 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 não edificante 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.	
Parágrafo único. 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.	
Art. 45. Os loteamentos para fins industriais, cujos lotes forem projetados com área inferior a 15.000,00m ² (quinze mil metros quadrados), deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:	
I - da área objeto do plano de loteamento serão destinados, no mínimo:	
a) 3% (três por cento) para sistema de lazer, fora de Áreas de Preservação Permanente - APPs;	
b) 5% (cinco por cento) para uso institucional;	
c) percentual para vias de circulação pública, definido pelo projeto urbanístico;	
II - os lotes terão área mínima de 750,00m ² (setecentos e cinquenta metros quadrados);	
III - os lotes terão as seguintes dimensões mínimas:	
a) lotes de meio de quadra: testada de 15,00m (quinze metros);	
b) lotes de esquina:	

1. testada principal: 6,00m (seis metros);	
2. desenvolvimento de curva de raio de 9,00m (nove metros) na confluência das vias de circulação pública;	
IV - 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);	
V - 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 não edificante de 15,00m (quinze metros) de largura, de cada lado, ressalvados os casos em que legislação específica estabelecer critérios diferenciados;	
VI - ao longo das nascentes, cursos d'água, lagos, lagoas, represas, matas ciliares ou nativas, deverão ser observadas as prescrições das respectivas legislações pertinentes;	
VII - as vias de circulação pública do loteamento deverão articular-se com as adjacentes, existentes ou projetadas, e se harmonizar com a topografia do local.	
§ 1º Quando a área destinada a fins institucionais for inferior ao lote padrão, deverá ser destinado 1 (um) lote padrão para essa finalidade.	
§ 2º Poderão ser destinados até 10% (dez por cento) da área de lotes para a implantação de unidades de área mínima de 450,00m ² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), que deverão observar as seguintes dimensões mínimas:	
I - lotes de meio de quadra: testada: 15,00m (quinze metros);	
II - lotes de esquina:	
a) testada principal: 6,00m (seis metros);	
b) desenvolvimento de curva de raio de 9,00m (nove metros) na confluência das vias de circulação pública.	
§ 3º A Prefeitura Municipal poderá realizar loteamentos industriais com lotes no padrão especificado no parágrafo anterior, atendendo às disposições deste artigo, com a finalidade de implantar programas de minidistrito industrial, como objeto de fomento à microempresa e empresa de pequeno porte de natureza industrial.	
§ 4º 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.	
Seção VI	

Do Loteamento Misto Residencial e Industrial	
Art. 46. Os planos de loteamento de uso misto, residencial e industrial, deverão obedecer às exigências para cada uma das respectivas modalidades de parcelamento constantes desta Lei.	
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. 47. Deverá ser observada uma faixa de transição, com distância mínima de 60m (sessenta metros), entre a parte residencial e a industrial, considerada a partir do alinhamento dos lotes.	
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;	
III - atividades de apoio que não sejam de natureza industrial, e sejam compatíveis com o uso residencial e industrial, respeitadas as diretrizes fixadas.	
Seção VII	
Do Loteamento de Acesso Controlado	
Art. 48. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento definida no inciso LVI do art. 5º desta Lei, cujo controle de acesso será autorizado pelo Poder Público Municipal, na aprovação do projeto, à associação de proprietários dos imóveis da área, do loteamento ou parte do mesmo, a qual ficará responsável por sua administração.	
§ 1º A associação de proprietários deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade administrativa.	
§ 2º Para aprovação do loteamento de acesso controlado, além da documentação padrão, a associação de proprietários deverá apresentar:	
I - declaração contendo a intenção de aprovação de loteamento de acesso controlado;	
II - projeto urbanístico, com indicação da área delimitada para o acesso controlado;	

III - projeto arquitetônico das áreas e equipamentos a serem implantados, inclusive fechamento das divisas, local adequado para depósito de resíduos domiciliares e resíduos sólidos, bem como área de controle de acesso ao local;	
IV - projeto das benfeitorias a serem implantadas nas áreas públicas objeto do empreendimento, previamente traçadas em diretrizes.	
Art. 49. O loteamento de acesso controlado somente será autorizado se atendidas as seguintes condições:	
I - a associação de proprietários deverá ser responsável pelo custeio da realização, manutenção e conservação das obras e serviços urbanos necessários para a área;	
II - a área urbanizada não poderá constituir obstáculo ao sistema viário da região onde se localiza;	
III - as áreas verdes previstas no loteamento deverão ser objeto de permissão de uso em favor da associação dos proprietários;	
IV - quanto às áreas destinadas a sistema de lazer:	
a) 35% (trinta e cinco por cento) poderão estar localizadas na área do fechamento, sendo permitida a construção de equipamentos esportivos e de lazer e unidade de apoio;	
b) 65% (sessenta e cinco por cento) deverão estar localizadas fora do perímetro de fechamento, permitindo seu uso pela comunidade do entorno;	
V - as áreas institucionais deverão estar localizadas fora do perímetro de fechamento, devendo ser conservadas pela associação, enquanto não forem ocupadas por equipamento público destinado à comunidade.	
§ 1º As áreas especificadas no inciso III e na alínea “b” do inciso IV deste artigo deverão ter suas obras de infraestrutura executadas pela associação, que ficará responsável, também, por sua manutenção e conservação.	
§ 2º A associação que atender ao disposto no parágrafo anterior fica isenta do preço público estabelecido na Lei nº 6.260, de 21 de dezembro de 2018.	
Art. 50. 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.	
§ 1º O controle de acesso será realizado por meio de cadastro mantido pela associação ou mediante a apresentação de documento de identificação, com foto, do visitante.	
§ 2º Os acessos ao loteamento serão feitos por via pública de circulação.	
§ 3º A associação de proprietários deverá afixar, na portaria de visitantes, uma placa com dimensões de 0,50m x 0,50m (cinquenta centímetros por cinquenta	

centímetros), informando sobre o controle de acesso e a necessidade de apresentação de documento de identificação com foto, conforme estabelecido no § 1º deste artigo.	
§ 4º A associação de proprietários que, por qualquer meio, impedir o acesso de pedestres ou condutores de veículos ao interior do loteamento sofrerá as seguintes penalidades:	
I - notificação de advertência;	
II - multa em valor equivalente a 100 (cem) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo), em caso de reincidência.	
Art. 51. Aprovado o loteamento de acesso controlado, a associação de proprietários ficará responsável, obrigatoriamente, em compensação pela permissão de uso das vias de circulação públicas e das áreas verdes, pelas seguintes obrigações:	
I - plantio e serviços de poda e manutenção das árvores;	
II - remoção de lixo e resíduos sólidos em geral até a parte externa do fechamento autorizado, em local estabelecido no projeto;	
III - manutenção das vias públicas de circulação;	
IV - segurança dentro dos limites da área fechada;	
V – manutenção das redes de água, esgoto, iluminação pública e drenagem de águas pluviais.	
Parágrafo único. Caberá à Prefeitura Municipal, por meio das Secretarias competentes, a fiscalização dos encargos previstos neste artigo.	
CAPÍTULO VI	
DO DESMEMBRAMENTO	
Seção I	
Disposições Gerais	
Art. 52. A gleba objeto de plano de desmembramento deverá, obrigatoriamente, estar faceada por via oficial de circulação pública.	
Art. 53. O interessado em obter aprovação de projeto ou plano de desmembramento deverá submetê-lo à apreciação da Prefeitura Municipal, apresentando os seguintes documentos, por meio digital:	

I - projeto completo, devidamente assinado pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico, contendo:	
a) planta, preferencialmente, na escala de 1:1000 (um por mil), demonstrando curvas de nível de metro em metro, vias de circulação pública adjacentes, sistema de lazer, áreas de uso institucional, áreas de preservação ambiental e permanente, faixas de proteção, faixas de servidão, nascentes, cursos d'água, vegetação, quadras e lotes com as respectivas denominações, edificações, indicação do norte magnético e eventuais restrições especiais;	
b) memoriais justificativos, quando necessário, e descritivos correspondentes ao projeto;	
c) quadro demonstrativo de áreas, com seus respectivos percentuais relativos à área a desmembrar;	
d) esquema demonstrativo de localização do desmembramento;	
e) identificação completa do proprietário, do autor e do responsável técnico pelo projeto, e indicação da denominação do desmembramento, da localização e do número do cadastro da gleba;	
II - diretrizes traçadas pela Prefeitura Municipal;	
III - título de aquisição da gleba, devidamente transcrito, ou certidão da matrícula ou da transcrição, bem como certidão negativa de ônus, fornecidas pelo Cartório do Registro de Imóveis e datadas de até 30 (trinta) dias anteriores ao protocolo do requerimento;	
IV - certidão negativa de débitos municipais, datada de até 90 (noventa) dias anteriores ao protocolo do requerimento;	
V - contrato social e última alteração registrada no órgão competente, quando o interessado se tratar de empresa;	
VI - relação dos lotes a serem hipotecados em favor do Município para garantia da execução das obras de infraestrutura, ou caução em dinheiro, fiança bancária, carta de crédito ou seguro garantia em favor da Prefeitura Municipal;	
VII - requerimento assinado pelo proprietário da gleba, ou por procurador legalmente constituído;	
VIII – documento de responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos no projeto;	
IX - licença de instalação do desmembramento, fornecida pela Companhia de Tecnologia e Saneamento Ambiental – CETESB, quando se tratar de desmembramento não residencial;	
X - certificado emitido pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, quando se tratar de desmembramento para fins	

residenciais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos da infraestrutura básica prevista no artigo 54 desta Lei.	
Art. 54. No caso de a gleba objeto do plano de desmembramento exigir obras de infraestrutura para implantação do empreendimento, deverão ser atendidos os seguintes requisitos, quando necessários:	
I – projeto de drenagem e galerias de águas pluviais com planta e perfis, preferencialmente em escala 1:1000 (um por mil), com aprovação da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;	
II - projeto de sistema de abastecimento de água potável, incluindo as derivações aos lotes, com aprovação do Departamento de Água e Esgoto (DAE);	
III - descrição de vielas sanitárias, com aprovação do Departamento de Água e Esgoto (DAE);	
IV - projeto de sistema de esgotos sanitários, incluindo as derivações aos lotes, com aprovação do Departamento de Água e Esgoto (DAE);	
V - documento de anuência da concessionária de distribuição de energia elétrica e iluminação pública para o projeto apresentado;	
VI - projeto e especificações da pavimentação asfáltica, com aprovação da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;	
VII - projeto de recuperação das áreas de preservação permanente e de preservação ambiental, quando indicado nas diretrizes expedidas, com aprovação da Secretaria de Meio Ambiente;	
VIII - projeto de arborização de vias de circulação, com aprovação da Secretaria de Meio Ambiente;	
IX - projeto do sistema de lazer, com aprovação da Secretaria de Planejamento;	
X - projeto de sinalização viária horizontal e vertical e de placas para a denominação das vias, praças e logradouros públicos, com aprovação da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;	
XI – projeto de terraplanagem, com aprovação da Secretaria de Meio Ambiente;	
XII - memoriais justificativos, quando necessário, e descritivos correspondentes a cada projeto;	
XIII – orçamento e cronograma físico de execução das obras de infraestrutura previstas e especificadas nesta Lei, com aprovação da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos, após parecer das demais secretarias e órgão municipais envolvidos;	
XIV - documento de responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos no projeto.	

<p>Parágrafo único. A aprovação do projeto de desmembramento não implica regularização das edificações existentes, ainda que indicadas na planta a que se refere a alínea “a” do inciso I do art. 53 desta Lei.</p>	
<p>Art. 55. Atendidas pelo requerente todas as formalidades e pendências referentes ao processo de aprovação, a Prefeitura Municipal disporá de 30 (trinta) dias para aprovação do respectivo projeto ou plano de desmembramento.</p>	
<p>Art. 56. Após a edição do decreto de aprovação do plano de desmembramento, a Prefeitura Municipal expedirá alvará provisório de aprovação, para possibilitar seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.</p>	
<p>Parágrafo único. Previamente à expedição do alvará previsto no caput deste artigo, o interessado deverá quitar todos os débitos existentes sobre o imóvel, mesmo que tenham sido objeto de parcelamento em processo administrativo.</p>	
<p>Art. 57. Para garantia do reembolso da execução dos projetos técnicos e de todas as obras de infraestrutura referidas no art. 59 desta Lei, deverá o interessado hipotecar, em nome do Município, áreas de lotes do empreendimento suficientes para suportar o custo real das obras, apurado pela Prefeitura Municipal, por intermédio das respectivas Secretarias e pelo Departamento de Água e Esgoto - DAE, acrescido de 20% (vinte por cento), devendo essa hipoteca ser registrada junto ao Cartório de Registros de Imóveis.</p>	
<p>§ 1º O valor das áreas dos lotes do empreendimento oferecidos em caução, conforme previsto no caput deste artigo, será apurado pela Prefeitura Municipal, em laudo de avaliação expedido pelo órgão competente.</p>	
<p>§ 2º Em substituição à garantia prevista no caput deste artigo, o interessado poderá optar por apresentar áreas de sua propriedade, localizadas fora do desmembramento, ou ainda caução em dinheiro, fiança bancária, carta de crédito ou seguro garantia em favor da Prefeitura Municipal, em valor suficiente para suportar o custo real das obras, apurado pela Prefeitura Municipal por intermédio das respectivas Secretarias e pelo Departamento de Água e Esgoto - DAE, acrescido de 20% (vinte por cento).</p>	
<p>§ 3º As áreas de sua propriedade, localizadas fora do desmembramento, a caução em dinheiro, a fiança bancária, a carta de crédito e o seguro garantia somente poderão ser aceitos se garantirem, em qualquer tempo, o efetivo cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo empreendedor, devendo ter validade, no mínimo, de até 90 (noventa) dias após o prazo estabelecido no cronograma físico de execução de obras de infraestrutura, previsto no inciso XIII do art. 54 desta Lei.</p>	

§ 4º A substituição da garantia prevista no “caput” deste artigo por áreas de propriedade do interessado, localizadas fora do desmembramento, somente será aceita se as áreas:	
I – apresentarem viabilidade física e legal para a implantação de edificações, não sendo objeto de passivo ambiental;	
II - tenham título de propriedade e estejam situadas no Município de Americana; e	
III - estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus.	
§ 5º As áreas de que trata o parágrafo anterior deverão ser hipotecadas em nome do Município pelo interessado e registradas no Cartório de Registro de Imóveis, sendo que a verificação do cumprimento dos requisitos nele previstos deverá ser realizada pelas Secretarias competentes da Prefeitura Municipal.	
Art. 58. Para obtenção do alvará de execução das obras de infraestrutura, o interessado deverá apresentar documento comprobatório do registro do desmembramento, bem como da hipoteca referente aos lotes caucionados em favor do Município para garantia da execução das obras, quando for o caso, expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis.	
§ 1º O alvará para a execução das obras de que trata este artigo deverá ser requerido pelo loteador, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data do registro do desmembramento no Cartório do Registro de Imóveis.	
§ 2º Não requerido o alvará no prazo fixado no parágrafo anterior, será ele expedido de ofício pela Secretaria de Planejamento, após o recebimento da comunicação dos registros especificados no caput deste artigo, encaminhada pelo Cartório do Registro de Imóveis.	
§ 3º No caso de ter sido aceita pelo Município alguma das garantias alternativas relacionadas no § 2º do art. 57 desta Lei, a expedição do alvará de execução das obras de infraestrutura ficará condicionada à comprovação de sua constituição.	
Art. 59. Cumpridas as formalidades previstas nos artigos anteriores, e de acordo com os projetos, memoriais e especificações técnicas já aprovadas pelos órgãos da Administração Municipal e concessionária de serviço público, a Secretaria de Obras e Serviços Urbanos expedirá alvará para a execução das obras de infraestrutura a seguir relacionadas, quando necessárias:	
I - piqueteamento, demarcação dos lotes e vielas sanitárias e indicação do número do lote e da sua testada no meio fio;	
II - arborização nas vias de circulação pública;	
III - sistema de abastecimento de água potável, inclusive ligações domiciliares e interligação aos sistemas existentes;	

IV - sistema de coleta, afastamento e tratamento de esgotos sanitários domésticos e industriais, com ligações domiciliares e interligação aos sistemas existentes, inclusive nas vielas sanitárias;	
V - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;	
VI - sistema de coleta, transporte, afastamento e disposição final de águas pluviais, inclusive nas vielas sanitárias;	
VII - guias, sarjetas, sarjetões e pavimentação;	
VIII - calçadas e passeio público;	
IX - sistema de lazer;	
X - recuperação das áreas de preservação permanente e de preservação ambiental;	
XI - sinalização viária horizontal e vertical, e de placas para denominação das vias de circulação, praças e logradouros públicos.	
Art. 60. É obrigação do empreendedor a execução das obras de infraestrutura inexistentes e necessárias para implantação do empreendimento previstas no artigo anterior, sendo de sua responsabilidade direta e indireta arcar com seus custos, obedecendo ao disciplinado nesta Lei.	
§ 1º O prazo máximo para o início das obras previstas no alvará das obras de infraestrutura é de 6 (seis) meses, a contar da data do registro do desmembramento no Cartório do Registro de Imóveis, caracterizando-se o seu início pelo piqueteamento e demarcação dos lotes e vielas sanitárias.	
§ 2º O prazo máximo para a conclusão das obras de infraestrutura é de 1 (um) ano, a contar da data do registro do desmembramento no Cartório do Registro de Imóveis, exceto nos desmembramentos residenciais de interesse social, cujo prazo máximo será de 2 (dois) anos.	
§ 3º As obras de infraestrutura inexistentes e necessárias para implantação do empreendimento deverão ser executadas diretamente pelo empreendedor ou por terceiros por ele contratados, mediante o acompanhamento e fiscalização do Poder Público, que expedirá, depois de concluídas, o respectivo termo de verificação e aceitação.	
Art. 61. Até a data da entrega definitiva à Prefeitura Municipal é obrigação do empreendedor a conservação e manutenção das obras e demais equipamentos de infraestrutura executadas sob sua responsabilidade.	
Art. 62. Na hipótese de não terem sido executadas as obras de infraestrutura no prazo estabelecido no § 2º do art. 60 desta Lei, a Prefeitura Municipal as executará ou mandará executá-las e debitará, à vista, o seu custo ao empreendedor, com os seguintes acréscimos:	

I - 20% (vinte por cento), a título de taxa de administração;	
II - 50% (cinquenta por cento), a título de multa pelo não cumprimento das obrigações decorrentes deste diploma legal.	
§ 1º Os valores aplicados pelo Poder Público na execução das obras de infraestrutura urbana não realizadas pelo empreendedor serão contabilizados em sistema próprio, devendo o empreendedor ressarcir totalmente o Poder Público pelas eventuais diferenças constatadas entre os custos das obras e os valores obtidos com as vendas dos lotes hipotecados.	
§ 2º Não sendo executadas, no todo ou em parte, as obras previstas no alvará para execução de obras de infraestrutura, especificadas no art. 59 desta Lei, a garantia oferecida em favor do Município, nos termos do art. 57 deste diploma, ficará liberada em favor da Municipalidade para ressarcimento dos custos despendidos com a realização das mesmas.	
§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, o responsável ficará impedido de realizar outro empreendimento imobiliário no Município, até que seja completada a implantação das obras de infraestrutura e até que sejam alienados os lotes para integral ressarcimento aos cofres públicos.	
§ 4º A Prefeitura Municipal, para ressarcir-se dos valores despendidos e previstos neste artigo, poderá promover a execução da hipoteca sobre os lotes caucionados.	
Art. 63. A Prefeitura Municipal promoverá a vistoria das obras e demais equipamentos de infraestrutura executados, expedindo o competente termo de verificação e recebimento definitivo das obras previstas no alvará de obras de infraestrutura, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do protocolo do pedido de recebimento pelo interessado.	
§ 1º As obras de escoamento de águas pluviais somente serão recebidas com a execução das redes, ramais, poços de visita e disposição final, e as bocas de lobo, sarjetões e tampões instalados serão recebidos com a pavimentação asfáltica, conforme as especificações dos projetos aprovados e após verificação efetuada pela Secretaria de Obras e Serviços Urbanos.	
§ 2º Na hipótese de inexecução pelo empreendedor, o termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura somente será expedido após o ressarcimento integral do valor despendido pela Prefeitura Municipal para a realização das obras.	
Art. 64. A liberação total da hipoteca somente será autorizada por ato do Poder Executivo, após a expedição do termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura previstas no alvará de que trata o art. 59 desta Lei.	

Parágrafo único. Atendidas as formalidades do processo de liberação da hipoteca, a Prefeitura Municipal terá prazo de 30 (trinta) dias para a apreciação e decisão sobre o pedido.	
Art. 65. Com a conclusão de uma ou mais obras de infraestrutura previstas no alvará de que trata o art. 59 desta Lei, poderá o empreendedor solicitar a liberação parcial da garantia oferecida nos termos do caput do art. 57 deste diploma.	
Parágrafo único. A liberação corresponderá à diferença apurada entre o valor oferecido em garantia e o valor das obras de infraestrutura que estiverem por ser executadas à época do pedido do empreendedor, acrescida de 20% (vinte por cento).	
Art. 66. A obrigação relativa à construção da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública somente será considerada cumprida mediante a apresentação de documento expedido pela concessionária local responsável, noticiando sua execução em conformidade com as normas e projetos aprovados.	
Parágrafo único. Poderá ainda ser considerada cumprida a obrigação prevista no caput deste artigo quando a execução das respectivas obras for contratada pelo empreendedor com a própria concessionária local, mediante apresentação de comprovante de pagamento prévio do custo total.	
Art. 67. A certidão de conclusão de obras, o termo de recebimento definitivo das obras e o ato administrativo de liberação da garantia somente serão fornecidos depois de concluídas as obras de infraestrutura a que se refere o art. 59 desta Lei, mediante requerimento do empreendedor.	
Art. 68. As áreas de preservação ambiental e de preservação permanente da gleba objeto do plano de desmembramento deverão ser objeto de estudo, recuperação e manutenção, sob a responsabilidade do proprietário e supervisão dos órgãos competentes.	
Art. 69. Quando a área correspondente à doação para sistema de lazer e para fins institucionais for inferior ao lote padrão, deverá ser destinado 1 (um) lote padrão para essa finalidade.	
Seção II	
Dos Requisitos Urbanísticos Para Desmembramentos de Fins Residenciais	

Art. 70. Os desmembramentos para fins residenciais, além das disposições previstas na seção anterior, deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:	
I - no plano de desmembramento serão destinados 14% (quatorze por cento) da área a ser desmembrada para sistema de lazer ou uso institucional, que serão definidos por ocasião da expedição das respectivas diretrizes;	
II - as quadras terão comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros);	
III - quando a gleba objeto do plano de desmembramento estiver localizada em Zona Residencial 1 (ZR1), os lotes terão área mínima de 360,00m ² (trezentos e sessenta metros quadrados), com exceção dos planos de desmembramento de interesse social;	
IV - quando a gleba objeto do plano de desmembramento estiver localizada nas demais zonas, os lotes terão área mínima de 220,00m ² (duzentos e vinte metros quadrados), com exceção dos planos de desmembramento de interesse social;	
V - os lotes terão as seguintes dimensões mínimas:	
a) lotes de meio de quadra:	
1. testada para ZR1: 12,00m (doze metros);	
2. testada para demais zoneamentos: 8,10m (oito metros e dez centímetros);	
b) lotes de esquina:	
1. testada principal: 6,00m (seis metros);	
2. desenvolvimento de curva de raio de 9,00m (nove metros) na confluência das vias de circulação pública;	
VI - ao longo das faixas de domínio público, das redes de alimentação e distribuição de energia em alta tensão e das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de 15,00m (quinze metros) de largura de cada lado, salvo se houver exigência de largura maior, em legislação específica;	
VII - ao longo de nascentes, cursos d'água, lagos, lagoas, represas, matas ciliares ou nativas, deverão ser observadas as prescrições das respectivas legislações pertinentes.	
Parágrafo único. As áreas objeto de plano de desmembramento com área inferior a 4.000m ² (quatro mil metros quadrados) ficam isentas da obrigação prevista no inciso I do caput deste artigo.	
Seção III	
Dos Requisitos Urbanísticos para Desmembramentos de Fins Residenciais de Interesse Social	

Art. 71. Os desmembramentos para fins residenciais de interesse social, além das disposições previstas na Seção I do Capítulo VI desta Lei, serão também regidos pela legislação estadual e federal específicas.	
§ 1º Os desmembramentos residenciais de interesse social devem ser vinculados a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, de órgãos ou instituições públicas de âmbito estadual ou federal ou ainda de entidades devidamente autorizadas por lei, sem fins lucrativos, e que tenham por finalidade específica o desenvolvimento de ações em programas habitacionais de interesse social e popular e estejam estabelecidas no Município de Americana.	
§ 2º O Município poderá implantar desmembramentos de interesse social em parceria com a sociedade civil, com a edição de lei própria para cada empreendimento, na qual serão definidos os critérios específicos a serem adotados.	
§ 3º Para a tramitação do projeto como Habitação de Interesse Social (HIS), na forma prevista no parágrafo anterior, será obrigatório ao empreendedor firmar Termo de Compromisso com a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.	
§ 4º A legislação prevista no § 2º deste artigo deverá conter, pelo menos, as seguintes previsões:	
I – oferta exclusiva a inscritos no Cadastro Habitacional do Município, intermediada pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SHDU;	
II – esgotada a oferta das unidades habitacionais aos inscritos no cadastro de que trata o inciso anterior, as unidades remanescentes que não foram comercializadas a este público poderão ser oferecidas no mercado comum, com a aplicação das sanções previstas no art. 220 desta Lei;	
III - estipulação das penalidades pelo descumprimento desta Lei, em especial as previstas em seu art. 220, ou no Termo de Compromisso;	
IV - expedição do Termo de Verificação de Obras – TVO, condicionada ao cumprimento integral das obrigações estabelecidas nesta legislação.	
Art. 72. Os desmembramentos para fins residenciais de interesse social deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:	
I - no plano de desmembramento residencial de interesse social, serão destinados 14% (quatorze por cento) da área a ser desmembrada para sistema de lazer ou uso institucional, que serão definidos por ocasião da expedição das respectivas diretrizes;	
II - as quadras terão comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros);	

III - os lotes terão área mínima de 150,00m ² (cento e cinquenta metros quadrados);	
IV - os lotes terão as seguintes dimensões mínimas:	
a) lotes de meio de quadra: testada de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);	
b) lotes de esquina:	
1. testada principal: 1,00m (um metro);	
2. desenvolvimento de curva de raio de 9,00m (nove metros) na confluência das vias de circulação pública;	
V - ao longo das faixas de domínio público, das redes de alimentação e distribuição de energia em alta tensão, das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15,00m (quinze metros) de largura de cada lado, salvo se houver exigência de largura maior, em legislação específica;	
VI - ao longo de nascentes, dos cursos d’água, lagos, lagoa, represas, matas ciliares ou nativas, deverão ser observadas as prescrições contidas nas legislações pertinentes.	
Seção IV	
Dos Requisitos Urbanísticos para Desmembramentos de Fins de Atividades Econômicas	
Art. 73. Os desmembramentos para fins de atividades econômicas, além das disposições previstas na Seção I do Capítulo VI desta Lei, deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:	
I - no plano de desmembramento, serão destinados 8% (oito por cento) da área a ser desmembrada para sistema de lazer ou uso institucional, que serão definidos por ocasião da expedição das respectivas diretrizes;	
II - as quadras terão comprimento máximo de 300,00m (trezentos metros);	
III - os lotes terão área mínima de 750,00m ² (setecentos e cinquenta metros quadrados), com exceção dos planos de desmembramento para instalação de micro e pequenas empresas;	
IV - poderá ser destinada até 10% (dez por cento) da área de lotes para a implantação de unidades de área mínima de 450,00m ² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), como objeto de fomento à microempresa e empresa de pequeno porte;	

V - os lotes terão as seguintes dimensões mínimas:	
a) lotes de meio de quadra: testada de 15,00m (quinze metros);	
b) lotes de esquina:	
1. testada principal: 6,00m (seis metros);	
2. desenvolvimento de curva de raio de 9,00m (nove metros) na confluência das vias de circulação pública;	
VI - ao longo das faixas de domínio público, das redes de alimentação e distribuição de energia em alta tensão, das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15,00m (quinze metros) de largura de cada lado, salvo se houver exigência de largura maior, em legislação específica;	
VII - ao longo de nascentes, cursos d'água, lagos, lagoas, represas, matas ciliares ou nativas, deverão ser observadas as prescrições das respectivas legislações pertinentes.	
CAPÍTULO VII	
DO DESDOBRO	
Art. 74. Nos loteamentos aprovados anteriormente à vigência desta Lei, poderá ser autorizado o desdobro de lotes, mediante regular processo administrativo, quando os lotes resultantes do desdobro atenderem aos requisitos do lote padrão estabelecido para o zoneamento em que se situarem.	
§ 1º O desdobro poderá ser deferido, também, quando atendidas as seguintes condições:	
I - que haja, ao menos, uma edificação sobre o lote a ser desdobrado;	
II - que o pedido seja motivado pela necessidade de acomodar situação resultante de herança ou para doação a ascendentes, descendentes ou parentes até o 3º (terceiro) grau na linha colateral, consanguíneos ou afins.	
	III - no mínimo um dos beneficiários do desdobro:
	a) não seja proprietário ou possuidor de qualquer outro imóvel localizado no território do Município; ou
	b) seja proprietário de fração ideal de outro imóvel localizado no território do Município que tenha sido adquirido por herança e que não comporte uma unidade habitacional.
§ 2º O desdobro poderá ser permitido, ainda, desde que:	§ 2º Quanto enquadrado nas condições previstas no parágrafo 1º, para ser deferido o desdobro, cada um dos lotes resultantes deverá ter:

I - sendo dois ou mais os lotes resultantes, haja sobre cada um deles uma edificação distinta das demais;	I - área mínima de 125,00m ² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
II - cada uma das edificações mencionadas no inciso anterior seja objeto de posse ou propriedade de diferentes pessoas, até a data de início de produção de efeitos desta Lei;	II - testada mínima de 5,00m (cinco metros).
III - no mínimo um dos beneficiários do desdobro:	SUPRIMIDO
a) não seja proprietário ou possuidor de qualquer outro imóvel localizado no território do Município; ou	SUPRIMIDO
b) seja proprietário de fração ideal de outro imóvel localizado no território do Município que tenha sido adquirido por herança e que não comporte uma unidade habitacional.	SUPRIMIDO
§ 3º Em qualquer caso, para ser deferido o desdobro, cada um dos lotes resultantes deverá ter:	§ 3º Quanto o lote objeto do desdobro, for resultante de unificação de lotes, regularmente aprovada e averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, poderá o proprietário requerer o desdobro de lote, retornando a situação original do loteamento aprovado anteriormente, respeitando-se a infraestrutura já existente no local.
I - área mínima de 125,00m ² (cento e vinte e cinco metros quadrados);	
II - testada mínima de 5,00m (cinco metros).	
Art. 75. O interessado em obter a aprovação do desdobro, previsto no artigo anterior, deverá protocolar requerimento na Prefeitura Municipal, instruindo-o, no mínimo, com os seguintes documentos, apresentados por meio digital:	
I - projeto completo, devidamente assinado pelo proprietário, autor e responsável técnico, demonstrando a situação atual do lote e a que resultará do desdobro, com os respectivos confrontantes;	
II - título de propriedade do imóvel;	
III - documentos de natureza pública que comprovem o atendimento ao disposto nos §§ 1º a 3º do art. 74, quando for o caso.	III - documentos de natureza pública que comprovem o atendimento ao disposto nos parágrafos 1º e 3º do artigo 74 desta lei, quando for o caso.
Parágrafo único. Na hipótese do inciso II do § 2º do art. 74 desta Lei, será admitido, para fins de comprovação da posse, instrumento particular de compromisso de compra e venda, com firma reconhecida pelos signatários, celebrado em data anterior à de produção de efeitos deste diploma.	
CAPÍTULO VIII	
DA UNIFICAÇÃO	

Art. 76. A unificação de lotes resulta em uma unidade de lote.	
Art. 77. A unificação de glebas resulta em uma unidade de gleba.	
Parágrafo único. Para fins de aprovação de projeto de unificação de glebas, não será necessária a apresentação de diretrizes.	
Art. 78. A unificação de lote e gleba resulta:	
I – em uma unidade de gleba, quando a área da gleba for maior que a área do lote;	
II – em uma unidade de lote, quando a área do lote for maior que a área da gleba.	
CAPÍTULO IX	
DA MODIFICAÇÃO DE LOTES E GLEBAS	
Art. 79. As glebas e lotes do plano de modificação deverão resultar na mesma quantidade das unidades originais.	
§ 1º Os lotes resultantes de plano de modificação deverão obedecer aos padrões mínimos para a natureza do loteamento em que se situarem.	
§ 2º Para fins de aprovação de projeto de modificação de glebas, não será necessária a apresentação de diretrizes.	
CAPÍTULO X	
DO CONDOMÍNIO	
Seção I	
Dos Requisitos Urbanísticos para Condomínios Edifícios em Lote ou Gleba	
Art. 80. No território do Município será admitida a instituição de condomínio em lote ou em gleba, que poderá ser, quanto à:	
I - edificação:	
a) horizontal;	
b) vertical;	
II - natureza:	
a) residencial;	
b) residencial de interesse social;	
c) de atividades econômicas.	

§ 1º Os projetos de implantação de condomínio edilício em gleba poderão contemplar até o máximo de 500 (quinhentas) unidades autônomas.	
§ 2º Os projetos de implantação de condomínio edilício em lote poderão contemplar até o máximo de 300 (trezentas) unidades autônomas, em área superficial total de até 48.400m ² (quarenta e oito mil e quatrocentos metros quadrados), com extensão máxima de 220m (duzentos e vinte metros).	
§ 3º A instituição de condomínio edilício em lote não obriga o interessado a promover a doação de áreas.	
§ 4º Nos casos de implantação de condomínios edifícios contíguos, os mesmos deverão obedecer às diretrizes viárias traçadas entre os empreendimentos, obedecendo ao sistema viário principal e suas interligações.	
§ 5º Na instituição de condomínio edilício em gleba, fica o interessado obrigado a doar ao Poder Público área correspondente a 5% (cinco por cento) da área total do projeto, ou área correspondente a pelo menos 500,00m ² (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 15,00m (quinze metros), o que for maior, situada fora da área de implantação do condomínio e com frente para a via pública, que será destinada ao uso institucional, mediante processo de destacamento devidamente aprovado.	
§ 6º Nos condomínios edifícios verticais em gleba, além do disposto no parágrafo anterior, o interessado deverá doar, para uso institucional, mais 2,00 m ² (dois metros quadrados) da área objeto da sua implantação por unidade condominial.	
§ 7º Nos Condomínios edifícios a serem implantados em gleba, resultante de retalhamento, conforme artigo 13, inciso V, alínea a, desta lei, poderão ser dispensados das doações previstas nos parágrafos 5º e 6º, deste artigo, a ser definido em diretriz, por meio de justificativas técnicas devidamente comprovadas.	
§ 8º Os condomínios residenciais de interesse social a serem implantados em Unidades Especiais de Interesse Social – UEIS devem ser vinculados a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal ou de órgãos ou instituições de interesse público, no âmbito estadual ou federal.	
§ 9º Nas Unidades Especiais de Interesse Social – UEIS poderão ser implantados Condomínios Residenciais de Interesse Social de iniciativa de entidades sem fins lucrativos, autorizadas por lei, que atuem nesta área e que estejam estabelecidas no Município de Americana, mediante lei específica para cada condomínio e área.	
§ 10. O Município, obedecendo aos critérios urbanísticos desta Lei, poderá implantar condomínios residenciais de interesse social em parceria com a	

sociedade civil, mediante edição de lei própria para cada empreendimento, na qual serão definidos os critérios fiscais a serem adotados.	
§ 11. Para a tramitação do projeto como Habitação de Interesse Social – HIS, na forma prevista no § 8º deste artigo, será obrigatório ao empreendedor firmar Termo de Compromisso com a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.	
§ 12. A legislação prevista no § 9º deste artigo deverá conter, pelo menos, as seguintes previsões:	
I – oferta exclusiva a inscritos no Cadastro Habitacional do Município, intermediada pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SHDU;	
II – esgotada a oferta das unidades habitacionais aos inscritos no cadastro de que trata o inciso anterior, as unidades remanescentes que não foram comercializadas a este público poderão ser oferecidas no mercado comum, observada a aplicação das sanções previstas no art. 220 desta Lei;	
III - estipulação das penalidades pelo descumprimento desta Lei, em especial as previstas em seu art. 220, ou no Termo de Compromisso;	
IV - expedição do habite-se condicionada ao cumprimento integral das obrigações estabelecidas nesta legislação.	
§ 13. Para a implantação de condomínios edilícios horizontais em lote, a taxa de ocupação em cada unidade condominial ou área de uso comum será a permitida pelo zoneamento do local.	
§ 14. A área comum do condomínio deverá ser equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total.	
	§ 15. As áreas destinadas a uso institucional, previstas nos parágrafos 5º e 6º, deste artigo, mediante solicitação do interessado e a critério da Administração Pública, desde que tecnicamente justificada, poderão:
	I - ser alteradas por área com valor equivalente, fora do imóvel objeto do condomínio, dentro dos limites do Município; ou
	II - ser objeto de contribuição junto ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, referente ao valor da área institucional, a ser definido, após avaliação do referido valor pela Administração Pública, com base no Valor de Mercado, não sendo inferior, ao estabelecido na Planta de Valores Reais do Município.
Art. 81. A implantação do condomínio fica condicionada à observância dos seguintes requisitos:	
I - a natureza do condomínio deverá ser conforme o zoneamento do local;	
II - os acessos ao condomínio deverão se dar por uma via pública já existente;	

III - os custos, a execução e a manutenção das obras de infraestrutura, dos equipamentos, bem como das edificações de uso comum, serão de exclusiva responsabilidade do condomínio, sendo vedada a participação do Poder Público na sua execução, instalação, manutenção e custeio;	
IV - as obras de infraestrutura de natureza pública, no entorno do condomínio, quando estiverem constando das diretrizes expedidas pela Secretaria de Planejamento, bem como as áreas não edificantes para sistema viário, serão de responsabilidade do empreendedor, obedecendo ao estabelecido nos incisos I a VIII e XIII do art. 27, bem como os §§ 1º, 2º e 3º do art. 29 desta Lei;	
V - a implantação do condomínio não poderá incluir vias integrantes do sistema viário do Município, quer estejam implantadas ou definidas em diretriz;	
VI - a taxa de ocupação deverá seguir o permitido pelo zoneamento do local;	
VII - deverão ser respeitados os recuos das vias de circulação lindeiras à área do empreendimento;	
VIII - deverão ser apresentadas diretrizes quando forem implantados em gleba;	
IX - deverão ter pelo menos uma face do imóvel objeto da implantação do condomínio com frente para uma via pública de circulação;	
X - nos condomínios residenciais e residenciais de interesse social em gleba, deverão ser destinados 10% (dez por cento) da área objeto da implantação para sistema de lazer, fora de Áreas de Preservação Permanente (APPs), inalteráveis e previstos na ocasião da elaboração do projeto;	
XI - nos condomínios de atividades econômicas, deverão ser destinados 5% (cinco por cento) da área objeto da implantação para sistema de lazer, fora de Áreas de Preservação Permanente (APPs), inalteráveis e previstos na ocasião da elaboração do projeto.	
§ 1º À exceção de medidores de consumo, não se admite a implantação, execução e manutenção de serviços públicos na área do condomínio.	
§ 2º Na implantação de condomínio no Município deverão ser obedecidas, além das normas previstas nesta Lei, as disposições constantes da legislação federal e estadual pertinentes.	
§ 3º Para a aprovação e viabilização do empreendimento, poderá o Poder Público exigir medidas mitigatórias avaliadas e justificadas durante o processo de aprovação do mesmo, visando impedir ou diminuir impacto de qualquer natureza com a sua implantação.	
Art. 82. Aprovado o condomínio, o interessado deverá promover a doação da área destinada ao uso institucional por meio de escritura pública lavrada em Cartório de Notas, e promover seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.	

Art. 83. O alvará de construção para as obras do condomínio, inclusive as de infraestrutura, somente será expedido com a apresentação da escritura de doação da área de uso institucional, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis.	
Art. 84. As edificações levadas a efeito sobre a área objeto do condomínio deverão obedecer às mesmas normas e especificações previstas na legislação sobre construções.	
Art. 85. O interessado em obter aprovação de projeto de condomínio deverá submetê-lo à aprovação da Prefeitura Municipal, apresentando os seguintes documentos, por meio digital:	
I - projeto completo, devidamente assinado pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico, contendo:	
a) planta, preferencialmente, na escala 1:200 (um por duzentos), demonstrando as frações ideais, por meio de linhas tracejadas, indicando as vias de circulação interna, o norte magnético, o local de disposição dos resíduos domésticos e eventuais restrições especiais;	
b) memorial descritivo correspondente ao projeto;	
c) quadro demonstrativo de áreas e seus respectivos percentuais;	
d) esquema demonstrativo da localização do condomínio;	
e) indicação do proprietário, da denominação do condomínio, da localização, do zoneamento e do número de cadastro do lote ou da gleba;	
II - projeto das edificações, preferencialmente, na escala 1:100 (um por cem), demonstrando planta baixa, corte transversal, corte longitudinal e fachada;	
III - matrícula atualizada do imóvel;	
IV - certidão negativa de débitos municipais, datada de até 90 (noventa) dias anteriores ao protocolo do requerimento;	
V - requerimento assinado pelo proprietário da área, ou por procurador legalmente constituído;	
VI - diretrizes fixadas pela Prefeitura Municipal, quando em gleba;	
VII - documento de responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos no projeto.	
Seção II	
Dos Requisitos para Condomínios de Lotes	

Art. 86. No território do Município será admitida a instituição de condomínio de lotes em gleba, que poderá ser, quanto à natureza:	
I - residencial;	
II - residencial de interesse social;	
III - de atividades econômicas.	
§ 1º Os projetos de implantação de condomínio de lotes em gleba poderão contemplar até o máximo de 500 (quinhentas) unidades autônomas, que deverão ter área mínima de 125m ² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.	
§ 2º Na unidade autônoma definida como lote, somente será admitida a edificação de uma unidade horizontal com no máximo três pavimentos, independentemente de sua natureza de uso.	
§ 3º Nos casos de implantação de condomínios de lotes contíguos, os mesmos deverão obedecer às diretrizes viárias traçadas para os empreendimentos, obedecendo o sistema viário principal e suas interligações.	
§ 4º Na instituição de condomínio de lotes em gleba, fica o interessado obrigado a doar 5% (cinco por cento) da área objeto da sua implantação para uso institucional, com área correspondente a no mínimo 500,00m ² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00m (quinze metros), situada fora da área de implantação do condomínio e com frente para a via pública, mediante processo de destacamento devidamente aprovado.	
§ 5º Nos Condomínios de lotes a serem implantados em gleba, resultante de retalhamento, conforme artigo 13, inciso V, alínea a, desta lei, poderão ser dispensados das doações previstas no parágrafo 4º, deste artigo, a ser definido em diretriz, por meio de justificativas técnicas devidamente comprovadas.	
§ 6º Os condomínios residenciais de interesse social a serem implantados em Unidades Especiais de Interesse Social - UEIS devem ser vinculados a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal ou de órgãos ou instituições públicas, de âmbito estadual ou federal.	
§ 7º Nas Unidades Especiais de Interesse Social - UEIS também poderão ser implantados condomínios residenciais de interesse social de iniciativa de entidades sem fins lucrativos, autorizadas por lei, que atuem nesta área e que estejam estabelecidas no Município de Americana, mediante lei específica para cada condomínio e área.	
§ 8º O Município, obedecendo aos critérios urbanísticos desta Lei, poderá implantar condomínios residenciais de interesse social em parceria com a	

sociedade civil, com a edição de lei própria para cada empreendimento, na qual serão definidos os critérios fiscais a serem adotados.	
§ 9º Para a tramitação do projeto como Habitação de Interesse Social - HIS, na forma prevista no parágrafo anterior, será obrigatório ao empreendedor firmar Termo de Compromisso com a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.	
§ 10. A legislação prevista no § 7º deste artigo deverá conter, pelo menos, as seguintes previsões:	
I – oferta exclusiva a inscritos no Cadastro Habitacional do Município, intermediada pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SHDU;	
II – esgotada a oferta das unidades habitacionais aos inscritos no cadastro de que trata o inciso anterior, as unidades remanescentes que não foram comercializadas a este público poderão ser oferecidas no mercado comum, observada a aplicação das sanções previstas no art. 220 desta Lei;	
III - estipulação das penalidades pelo descumprimento desta Lei, em especial as previstas em seu art. 220, ou no Termo de Compromisso;	
IV - expedição do habite-se condicionada ao cumprimento integral das obrigações estabelecidas nesta legislação.	
§ 11. As unidades condominiais autônomas denominadas como lotes obedecerão às áreas mínimas definidas no zoneamento onde estiverem inseridas, exceto nas seguintes situações:	
I - em glebas dotadas em seu entorno de toda a infraestrutura, poderão ser adotadas áreas e dimensões livres nas unidades condominiais denominadas como lotes, respeitando a legislação edilícia e sanitárias vigentes;	
II - em ZR1, a área mínima das unidades condominiais será de 360,00 m ² (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12,00m (doze metros), exceto em unidades de esquina, que poderão ter testada mínima de 6,00m (seis metros).	
§ 12. Para a implantação de condomínios de lotes em gleba, a taxa de ocupação em cada unidade condominial ou área de uso comum será a permitida pelo zoneamento do local.	
§ 13. A área comum do condomínio deverá ser no mínimo de 20% (vinte por cento) da área total.	
§ 14. Na implantação do condomínio de lotes em gleba, deverá ser observado o estabelecido nos arts. 80 a 84 desta Lei.	

	§ 15. A área destinada a uso institucional, prevista no parágrafo 4º, deste artigo, mediante solicitação do interessado e a critério da Administração Pública, desde que tecnicamente justificada, poderão:
	I - ser alteradas por área com valor equivalente, fora do imóvel objeto do condomínio, dentro dos limites do Município; ou
	II - ser objeto de contribuição junto ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, referente ao valor da área institucional, a ser definido, após avaliação do referido valor pela Administração Pública, com base no Valor de Mercado, não sendo inferior, ao estabelecido na Planta de Valores Reais do Município.
Art. 87. Poderá ainda ser implantado, no Município, o condomínio de lotes em lote urbanizado, que poderá ser classificado, quanto à sua natureza, em:	
I - residencial;	
II - residencial de interesse social;	
III - de atividades econômicas.	
§ 1º Serão permitidas, no máximo, 300 (trezentas) unidades autônomas em cada condomínio de lote, a ser implantado em lote urbanizado, com área máxima total de até 48.400m ² (quarenta e oito mil e quatrocentos metros quadrados), e extensão máxima de 220m (duzentos e vinte metros). As unidades autônomas deverão ter área mínima de 125m ² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.	
§ 2º A instituição de condomínio de lotes em lote não obriga o interessado a promover a doação de áreas públicas.	
§ 3º Nas unidades autônomas definidas como lote, localizadas em condomínios residenciais e residenciais de interesse social, somente será admitida a edificação de uma unidade horizontal com no máximo três pavimentos ou altura inferior a 10,00m (dez metros), devendo seguir os padrões edilícios contidos neste diploma e demais leis pertinentes.	
§ 4º Os condomínios residenciais de interesse social a serem implantados em Unidades Especiais de Interesse Social - UEIS devem ser vinculados a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal ou de órgãos ou instituições públicas, de âmbito estadual ou federal.	
§ 5º Nas Unidades Especiais de Interesse Social - UEIS também poderão ser implantados condomínios residenciais de interesse social de iniciativa de entidades sem fins lucrativos, autorizadas por lei, que atuem nesta área e que estejam estabelecidas no Município de Americana, mediante lei específica para cada condomínio e área.	

§ 6º O Município, obedecendo aos critérios urbanísticos desta Lei, poderá implantar condomínios residenciais de interesse social em parceria com a sociedade civil, com a edição de lei própria para cada empreendimento, na qual serão definidos os critérios fiscais a serem adotados.	
§ 7º Para a implantação de condomínios horizontais em lote, a taxa de ocupação em cada unidade condominial ou área de uso comum será a permitida pelo zoneamento do local.	
§ 8º A área comum do condomínio deverá ser no mínimo de 20% (vinte por cento) da área total.	
§ 9º Na implantação do condomínio de lotes em lote, deverá ser observado o estabelecido nos arts. 80, 81 e 84 desta Lei.	
§ 10. Após a incorporação do condomínio, os proprietários das unidades autônomas designadas como lote, interessados em edificar sobre suas unidades condominiais, deverão providenciar a aprovação dos projetos instituídos na Convenção do Condomínio.	
CAPÍTULO XI	
DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS E DE ATIVIDADES ECONÔMICAS	
Art. 88. Para promover a diversificação de usos no território, o incentivo ao adensamento dos vazios urbanos e a implantação da infraestrutura necessária no Município, ficam instituídos os conjuntos habitacionais, os conjuntos de atividades econômicas e os conjuntos mistos.	
Art. 89. Os conjuntos podem ser, quanto à sua configuração urbanística, loteamentos, desmembramentos, retalhamentos de gleba, ou loteamentos/condomínios com aprovação simultânea.	
§ 1º Conjuntos de atividades econômicas são empreendimentos projetados, desenvolvidos e executados pelo Município ou pela iniciativa privada, que têm por finalidade específica proporcionar a expansão das atividades econômicas.	
§ 2º Conjuntos habitacionais de interesse social são empreendimentos projetados, desenvolvidos e executados em Unidades Especiais de Interesse Social - UEIS, vinculados a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal ou de órgãos e instituições públicas, no âmbito estadual ou federal.	
§ 3º Nas Unidades Especiais de Interesse Social - UEIS também poderão ser implantados conjuntos habitacionais de interesse social, de iniciativa de	

entidades sem fins lucrativos, autorizadas por lei, que atuem nesta área e estejam estabelecidas no Município de Americana, mediante lei específica para cada conjunto e área.	
Art. 90. O Município poderá, obedecendo aos critérios urbanísticos desta Lei, implantar conjuntos habitacionais de interesse social em parceria com a sociedade civil, mediante edição de lei própria para cada empreendimento, na qual serão definidos os critérios fiscais a serem adotados.	
Art. 91. Para a tramitação do projeto de Habitação de Interesse Social - HIS, na forma prevista no artigo anterior, será obrigatório ao empreendedor firmar Termo de Compromisso com a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.	
Parágrafo único. A legislação prevista neste artigo deverá conter, pelo menos, as seguintes previsões:	
I – oferta exclusiva a inscritos no Cadastro Habitacional do Município, intermediada pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SHDU;	
II – esgotada a oferta das unidades habitacionais aos inscritos no cadastro de que trata o inciso anterior, as unidades remanescentes que não foram comercializadas a este público poderão ser oferecidas no mercado comum, observada a aplicação das sanções previstas no art. 220 desta Lei;	
III - estipulação das penalidades pelo descumprimento desta Lei, em especial às previstas em seu art. 220, ou no Termo de Compromisso;	
IV - expedição do habite-se condicionada ao cumprimento integral das obrigações estabelecidas nesta legislação.	
CAPÍTULO XII	
DAS DISPOSIÇÕES PENAIAS SOBRE PARCELAMENTO	
Art. 92. As infrações aos dispositivos do Título II desta Lei serão apuradas em procedimento administrativo regular, ficando seus autores sujeitos às penalidades nela estabelecidas, e seus recursos serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.	
§ 1º Se o infrator for o autor ou responsável pelo projeto ou plano, ou ainda, pela execução de serviços e obras decorrentes desta Lei, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades, de acordo com a infração:	
I - advertência;	
II - embargo dos serviços e obras;	

III - multas.	
§ 2º As penalidades especificadas no § 1º deste artigo são extensivas, no que couber, às infrações cometidas por empreendedor, administrador, executor ou contratante de serviços e obras.	
§ 3º As penalidades especificadas no § 1º deste artigo serão aplicadas, igualmente, nos casos de infrações na execução de serviços ou obras pertencentes a empresas concessionárias de serviço público federal, estadual ou municipal.	
Art. 93. Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, será imediatamente lavrado, pelo servidor público municipal competente, o respectivo auto, que deverá conter os seguintes elementos:	
I - dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;	
II - nome do infrator, profissão, residência, estabelecimento ou escritório;	
III - descrição sucinta da infração;	
IV - dispositivos infringidos;	
V - nome, cargo e assinatura de quem o lavrou;	
VI - assinatura do infrator ou, em caso de recusa ou impossibilidade de obtê-la, assinatura de pelo menos duas testemunhas.	
Parágrafo único. O infrator terá o prazo de 10 (dez) dias, a partir da data da lavratura do auto, ou que dele tiver sido notificado, para apresentar defesa por meio de requerimento dirigido ao Prefeito Municipal.	
Art. 94. A análise e decisão sobre os recursos interpostos em face do auto de infração caberão, em primeira instância, ao dirigente responsável pelo órgão municipal que o emitiu e, em segunda, ao Prefeito Municipal.	
Art. 95. A imposição das penalidades previstas nesta Lei não isenta o infrator das demais sanções aplicáveis, previstas na legislação federal e estadual, tampouco da obrigação de reparar os danos resultantes da situação, na forma da lei civil.	
Art. 96. A advertência será aplicada aos profissionais responsáveis, nos seguintes casos:	
I - quando modificar projeto ou plano aprovado, sem prévia autorização do órgão competente;	
II - quando iniciar ou executar serviços e obras, sem o necessário alvará.	
Parágrafo único. A penalidade de advertência será aplicável, também, às empresas ou proprietários que infringirem as prescrições deste artigo.	
Art. 97. As multas aplicáveis ao profissional ou empresa responsável por projeto ou plano e pela execução das obras ou serviços, decorrentes do	

empreendimento, será no valor correspondente a 100 (cem) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo), quando a infração constituir-se em adulteração do projeto aprovado.	
Art. 98. As multas aplicáveis, simultaneamente, aos profissionais ou empresas responsáveis e aos proprietários, são as seguintes:	
I - valor correspondente a 100 (cem) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo), pela execução de serviços ou obras, decorrentes do empreendimento, sem o alvará ou em desacordo com o projeto ou plano aprovado;	
II - valor correspondente a 500 (quinhentas) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo), pelo não cumprimento de intimação recebida.	
Art. 99. Nas infrações aos demais dispositivos previstos no Título II desta Lei, caso não prevista penalidade específica neste diploma, será aplicada multa ao infrator no valor correspondente a 100 (cem) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo).	
Art. 100. No caso de reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.	
Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se reincidência a repetição de infração a um mesmo dispositivo pelo mesmo infrator, depois de decorrido o prazo legal para apresentação de defesa ou recurso administrativo, relativamente à decisão de procedência da infração anterior.	
Art. 101. A aplicação da multa não desobriga o infrator do cumprimento da exigência a que estiver sujeito.	
Art. 102. O embargo será aplicado:	
I - quando estiverem sendo executados quaisquer serviços ou obras decorrentes do empreendimento, sem o respectivo alvará;	
II - quando estiverem sendo executados quaisquer serviços ou obras decorrentes do empreendimento, em desacordo com o projeto aprovado, e não for atendida a intimação da Prefeitura Municipal para o cumprimento de dispositivos desta Lei.	
§ 1º Além da notificação de embargo pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, poderão ser publicados editais ou comunicados para conhecimento de terceiros.	
§ 2º Os serviços ou obras que forem embargados deverão ser imediatamente paralisados, admitindo-se apenas a execução de serviços que garantam a segurança, devido à paralisação.	

§ 3º Para assegurar a paralisação dos serviços ou obras embargadas, a Prefeitura Municipal poderá, se for o caso, requisitar força policial, observando-se os requisitos legais.	
§ 4º O embargo somente será levantado:	
I - após o cumprimento das exigências que o motivaram, mediante requerimento do interessado dirigido ao Prefeito Municipal, devidamente acompanhado dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas;	
II - após a correção ou eliminação do que tiver sido executado em desacordo com os dispositivos desta Lei;	
III - após o deferimento de recurso eventualmente interposto.	
§ 5º Os serviços ou obras embargadas deverão ter sua regularização iniciada dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência da lavratura do auto ou, no caso de interposição de recurso, após a decisão do mesmo, sob pena de ser executada pela própria Prefeitura Municipal, a expensas do infrator.	
§ 6º As despesas efetuadas pela Prefeitura, na forma do previsto no parágrafo anterior, serão cobradas do infrator com um acréscimo de 20% (vinte por cento), a título de taxa de administração.	
CAPÍTULO XIII	
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS SOBRE PARCELAMENTO	
Art. 103. Se a gleba objeto do plano de loteamento, desmembramento, condomínio ou de aproveitamento estiver localizada em zona de atividade econômica e for contígua com zona residencial ou 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:	
I - quando, para a gleba contígua, onde o uso da atividade econômica estiver licenciado e consolidado, de natureza industrial e o empreendimento a ser implantado for de natureza residencial, este deverá respeitar uma distância mínima de 60,00m (sessenta metros) entre eles, a partir da divisa da área de atividade econômica de natureza industrial;	
II - quando, para a gleba contígua, onde o uso de natureza residencial estiver licenciado e consolidado, e o empreendimento a ser implantado for para atividade econômica de natureza industrial, este deverá respeitar uma distância mínima de 60,00m (sessenta metros) entre eles, a partir da divisa da área residencial;	

III - quando as glebas contíguas tiverem zoneamentos diferentes, sendo uma destinada a uso residencial e a outra destinada a uso por atividade econômica de natureza industrial, deverá ser respeitada entre elas uma distância mínima de 60,00m (sessenta metros), sendo 30,00m (trinta metros) de cada lado da divisa entre elas.	
§ 1º A faixa de transição prevista no caput deste artigo poderá ser destinada a:	
I - vias de circulação pública;	
II - sistema de lazer ou uso institucional;	
III - atividades econômicas que não sejam de natureza industrial e sejam compatíveis com uso residencial e industrial, respeitadas as diretrizes fixadas.	
§ 2º Quando a gleba estiver localizada em zona mista ou Zona Mista 1, sendo objeto de empreendimento habitacional vertical ou atividade econômica vertical, e for contígua ao zoneamento ZR1 ou ZR2, deverão ser respeitadas as diretrizes traçadas em relação à verticalização, para atenuar os eventuais conflitos, devendo existir uma distância mínima de 60,00m (sessenta metros), entre as divisas que poderá ser destinada a:	
I - vias de circulação pública;	
II - sistema de lazer ou uso institucional;	
III - atividades econômicas que não sejam de natureza industrial e sejam compatíveis com uso residencial e misto, respeitadas as diretrizes fixadas;	
IV - uso residencial horizontal;	
V - uso residencial vertical de até 3 pavimentos, com altura h até 9,00 m;	
VI - estacionamento.	
Art. 104. Para cálculo das áreas previstas no inciso I do art. 37, no inciso I do art. 39, no inciso I do art. 44, no inciso I do art. 45, no inciso I do art. 70, no inciso I do art. 72 e no inciso I do art. 73, bem como nos § 5º e 6º do art. 80, nos incisos X e XI do art. 81 e no § 4º do art. 86 e, ainda, para aplicação do disposto no art. 46 desta Lei, poderão ser descontadas apenas as áreas ocupadas pelas redes de alimentação e distribuição de energia em alta tensão e as áreas de interesse ambiental e de preservação ambiental e permanente, definidas em diretrizes.	
Art. 105. Dos contratos de compromisso de compra e venda e das escrituras definitivas deverão constar, expressamente, os ônus e restrições a que os imóveis se acham sujeitos pelas prescrições desta Lei, principalmente as referentes a vielas sanitárias, que deverão ser expressamente definidas nas descrições dos imóveis afetados e devidamente assinaladas em todas as publicações, plantas ou desenhos.	

Art. 106. Não cabe à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade por eventuais diferenças de medidas nas dimensões dos lotes, quadras ou glebas que o interessado venha a encontrar em relação ao projeto aprovado.	
Art. 107. A Prefeitura Municipal não fará extensão, ampliação ou manutenção de melhoramentos públicos em vias não oficiais, concedidas ou com permissão de uso.	
Art. 108. Nos anúncios, impressos, publicações, propostas e contratos preliminares ou definitivos, referentes ao loteamento, desmembramento, condomínio e retalhamento de gleba, deverão constar:	
I - o nome do proprietário e do empreendimento, que deverão ser indicados ostensivamente no local da área do empreendimento;	
II - o número do decreto e data da aprovação;	
III - o nome do autor e do responsável técnico pelo projeto;	
IV - o número do registro no Cartório do Registro de Imóveis.	
Art. 109. As áreas de terras ou terrenos menores que 15.000,00m ² (quinze mil metros quadrados), isentas de área de Preservação Permanente - APP e expansão viária, que estiverem localizadas em áreas urbanizadas há mais de 20 (vinte) anos, e que em seu título não sejam denominadas como gleba, serão consideradas como lotes.	
Art. 110. Cabe ao Prefeito Municipal a aprovação de plano de loteamento, desmembramento, retalhamento de gleba, divisão de gleba e liberação de caução dada em garantia para realização de obras de infraestrutura em empreendimentos urbanísticos.	
Art. 111. Somente será expedido alvará de construção em lote após a certificação de que o mesmo se encontra atendido pelas benfeitorias previstas nos incisos I, II, III, V, VI e VII do art. 27 desta Lei.	
Art. 112. Os planos de parcelamento, urbanização, retalhamento de glebas e construções, com projetos protocolados anteriormente à publicação desta Lei, continuam regulados pela legislação anterior.	
Art. 113. Constatada a venda, a reserva ou o compromisso de venda de imóvel oriundo de qualquer tipo de parcelamento ou urbanização, em desacordo com as disposições desta Lei, a Prefeitura Municipal deverá comunicar o Ministério Público para que tome as medidas necessárias, relativamente à Lei Federal nº 6.766, de 1979.	
Art. 114. As áreas de uso institucional não poderão possuir maciços arbóreos, árvores imunes ao corte e fragmentos de cerrado ou outra vegetação nativa, podendo estas serem utilizadas como sistema de lazer.	

Art. 115. Os parâmetros para parcelamentos na área do Pós-Represa serão regulados por lei específica no processo de implantação da Área de Proteção Ambiental Municipal de Americana - APAMA, conforme consta do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município - PDDI.	
TÍTULO III	
DO USO DO SOLO	
CAPÍTULO I	
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	
Art. 116. O uso do solo no território do Município atenderá aos princípios definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI, às normas municipais e às demais disposições da legislação federal e estadual pertinentes.	
Parágrafo único. Esta Lei não disciplina a ocupação do espaço aéreo e a exploração do subsolo no território do Município, que deverão obedecer à legislação federal e estadual pertinente.	
CAPÍTULO II	
DAS DIRETRIZES PARA O USO DO SOLO	
Art. 117. As normas para uso do solo no Município têm por objetivo:	
I - garantir a qualidade de vida da população;	
II - buscar a geração de emprego e renda;	
III - garantir a qualidade do meio ambiente;	
IV - assegurar e controlar a ordenação dos diversos usos em seu território;	
V - buscar o equilíbrio, na distribuição das atividades, com a infraestrutura instalada ou planejada, bem como as características socioculturais.	
CAPÍTULO III	
DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	

Art. 118. As edificações e benfeitorias deverão estar adequadas para o uso a que se destinam.	
Art. 119. É permitida a edificação ou benfeitoria, nos terrenos, para uso de natureza residencial, de atividades econômicas, institucional e misto, quando se enquadrarem nas atividades permitidas na zona de uso definida para o local, desde que sejam servidas por rede de água e rede coletora de esgotos com capacidade suficiente para atender a demanda exigida pela edificação ou benfeitoria, ou pelo conjunto de edificações e benfeitorias.	
§ 1º Tratando-se de mais de uma unidade de edificação por terreno, seja qual for o fim a ela destinado, cada uma deverá desempenhar suas funções de forma independente em relação às outras.	
§ 2º As edificações caracterizadas no caput deste artigo não poderão produzir retalhamento informal quando se tratar de gleba, nem desdobro quando se tratar de lote.	
CAPÍTULO IV	
DA ACESSIBILIDADE	
Art. 120. A acessibilidade deverá ser garantida a todos mediante a supressão de barreiras e obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário e equipamentos urbanos, na construção e reforma de edifícios, nos meios de transportes e sistema viário e nos meios de comunicação e informação.	
Art. 121. As edificações destinadas a abrigar atividades de qualquer natureza deverão ser providas de equipamentos, acessos e instalações que atendam a todas as pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.	
§ 1º Nas edificações com planta aprovada, área cadastrada ou documento oficial que comprovem construção existente anterior ao Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, e possuam características peculiares que tornem impossível o pleno atendimento ao disposto no caput deste artigo ou acarretem ônus desproporcional ou indevido, será admitida uma adaptação razoável, a ser analisada pelo corpo técnico da Prefeitura Municipal, assegurando que as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam gozar ou exercer, em igualdade de oportunidades com as demais pessoas, os direitos humanos e liberdades fundamentais.	
§ 2º O responsável técnico pela adaptação razoável deverá apresentar projeto específico, com os esclarecimentos necessários e declaração de	

responsabilidade técnica, que será encaminhado ao setor responsável da Prefeitura Municipal, para análise e parecer final.	
§ 3º As intervenções referentes à acessibilidade razoável, quando relacionadas a instalações de elevador ou rampa de acesso, poderão ocupar as faixas de recuo obrigatório, desde que não seja possível incorporá-las, sem aumento da área, à edificação existente.	
§ 4º Nos casos do parágrafo anterior, o proprietário da edificação adaptada ficará desobrigado a manter o número de vagas de estacionamento equivalente à área ocupada pelas adaptações.	
§ 5º Para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, não será considerado o aumento de área destinado à adaptação para acessibilidade do imóvel.	
§ 6º Será admitida a adaptação razoável para os casos de edificações residenciais construídas após a edição do Decreto Federal nº 5.296, de 2004, que forem objeto de mudança para atividade econômica.	
§ 7º As condições de acessibilidade previstas neste Capítulo deverão atender aos Decretos Federais nº 9.296, de 1º de março de 2018, e nº 9.451, de 26 de julho de 2018, no que diz respeito às suas exigências e prazos.	
Art. 122. Nas urbanizações de terrenos, deverão ser projetadas e executadas obras que permitam perfeita locomoção, nas vias de circulação pública, às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.	
Art. 123. Os dispositivos que garantam as condições de acessibilidade às pessoas com deficiência deverão receber sinalização própria, garantindo perfeita identificação por parte do usuário.	
Art. 124. As intervenções e obras necessárias para atender ao que dispõe este Capítulo deverão obedecer às especificações, recomendações e critérios vigentes nas normas brasileiras.	
CAPÍTULO V	
DOS RECUOS	
Seção I	
Dos Recuos – Critérios Gerais	

Art. 125. As edificações que se fizerem em terrenos situados no Município, com exceção do previsto nos arts. 129, 130 e 131 desta Lei, deverão obedecer aos recuos mínimos (R) conforme especificado os Anexos II-A e II-B desta Lei e, ainda, ao seguinte:	
I - nas vias de circulação pública:	
a) para a testada ou testada principal:	
1. R = 5m (cinco metros), para edificações com H (altura da edificação) total até 13m (treze metros);	
2. R= H/6, para H (altura da edificação) total acima de 13m (treze metros), com no mínimo 6m (seis metros);	
3. R = 4m (quatro metros), para edificações com H (altura da edificação) total até 10m (dez metros), em loteamentos de interesse social aprovados por lei anterior à publicação deste diploma, em que esteja especificado este recuo;	
4. o recuo ou a dispensa do recuo para construções existentes no alinhamento, quando regularmente aprovadas, nas ampliações, reformas ou conservação de edificações;	
b) para as testadas secundárias:	
1. R = 2m (dois metros), quando a largura do terreno, medida no fundo do lote, tiver até 10m (dez metros), para edificações com H (altura da edificação) total até 10m (dez metros);	
2. R = 3m (três metros), quando a largura do terreno, medida no fundo do lote, for maior que 10m (dez metros) até 14,99 m (quatorze metros e noventa e nove centímetros), para edificações com H (altura da edificação) total até 10m (dez metros) e terrenos com área de até 1.000,00m ² (mil metros quadrados);	
3. R = 5m (cinco metros), quando a largura do terreno, medida no fundo do lote, for maior ou igual que 15m (quinze metros), para edificações com H (altura da edificação) total até 13m (treze metros);	
4. R = H/6, para H (altura da edificação) total acima de 13m (treze metros), com no mínimo 6,00m (seis metros);	
5. o recuo ou a dispensa do recuo para construções existentes no alinhamento quando regularmente aprovadas, nas ampliações, reformas ou conservação de edificações;	
c) na concordância da testada principal com a testada secundária:	
1. R= 2m (dois metros);	
2. o recuo ou a dispensa do recuo para construções existentes no alinhamento quando regularmente aprovadas, nas ampliações, reformas ou conservação de edificações;	

II - nas demais divisas do terreno:	
a) para edificações com até 3 (três) pavimentos, H (altura da edificação) total 10m, excetuando-se os subsolos:	
1. dispensado o recuo quando não houver aberturas destinadas à iluminação e ventilação da edificação;	
2. o recuo mínimo previsto na legislação municipal, quando houver aberturas destinadas à iluminação e ventilação da edificação;	
b) para edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos, excetuando-se os subsolos, o definido pela razão entre a altura da edificação e o índice 4 (quatro), $R = H/4$ (m), sendo $R = 3m$ (três metros), no mínimo;	b) Para edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos, excetuando-se os subsolos, o definido pela razão entre a altura da edificação e o índice 6 (seis), $R = H/6$ (m), sendo $R = 3m$ (três metros), no mínimo;
c) para as edificações que apresentem os três primeiros pavimentos com atividades comerciais e de serviço divergentes do pavimento tipo a ser repetido em outros andares, adotam-se os seguintes critérios:	
1. o previsto na alínea “a” do inciso II deste artigo, até $H = 10,00m$ (dez metros);	
2. o previsto na alínea “b” do inciso II deste artigo para os demais pavimentos, acrescentando que a altura H deve ser considerada a partir do nível do pavimento térreo;	
d) para edificações residenciais unifamiliares ou multifamiliares localizadas em Zona de Uso Misto 1 – ZM1, seja qual for o número de pavimentos, excetuando-se os subsolos, o definido pela razão entre a altura da edificação (H) e o índice 3 (três), $R = H/3$ (m), sendo $R = 5m$ (cinco metros), no mínimo, adotando-se, para os demais recuos, o disposto no inciso I deste artigo;	
e) para as edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos, excetuando-se os subsolos, dos empreendimentos habitacionais de interesse social, conforme estabelecido no inciso LI do art. 5º desta Lei, o definido pela razão entre a altura da edificação e o índice 5 (cinco), $R = H/5$ (m), sendo $R = 3m$ (três metros), no mínimo;	
III - em outras edificações no mesmo terreno:	
a) para edificações com até 2 (dois) pavimentos, excetuando-se os subsolos:	
1. dispensado o recuo quando não houver aberturas destinadas à iluminação e ventilação da edificação, com altura máxima de 8m (oito metros);	
2. o recuo mínimo previsto na legislação municipal, quando houver aberturas destinadas à iluminação e ventilação da edificação;	
b) para edificações com 3 (três) ou mais pavimentos, excetuando-se os subsolos, o definido pela razão entre a altura da edificação (H) e o índice 6 (seis), $R = H/6$ (m), sendo $R = 6,0m$ (seis metros) no mínimo.	

§ 1º O disposto no item 2 da alínea “c” do inciso I do caput deste artigo não se aplica a terrenos resultantes de unificação e modificação regularmente aprovados após a edição desta Lei.	
§ 2º Para os fins do disposto neste artigo, as vielas de passagem não serão consideradas vias de circulação pública.	
§ 3º Com exceção dos subsolos e do previsto nos arts. 127, 128, 129 e 130 desta Lei, os recuos mínimos previstos neste artigo deverão ser respeitados em todos os andares ou pavimentos da edificação.	
Art. 126. As vias de circulação pública e as faixas não edificantes, destinadas às vias de circulação pública gravadas em diretrizes, assumem caráter de vias de circulação pública para fins de recuo de edificações a serem levadas a efeito nas glebas, aplicando-se a elas o disposto neste Capítulo.	
Art. 127. Os subsolos edificados no recuo para a via de circulação pública não poderão ter sua cobertura acima do nível da via de circulação pública junto ao alinhamento do terreno.	
Art. 128. É vedado às edificações avançar, em balanço, seus andares ou pavimentos superiores, ou parte deles, sobre o recuo mínimo previsto no item 2 da alínea “a” do inciso II e no item 2 da alínea “a” do inciso III do caput do art. 125 desta Lei, excetuado o previsto nos arts. 129, 130 e 131 deste diploma.	
Art. 129. Os andares ou pavimentos superiores poderão avançar até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre o recuo mínimo para a via de circulação pública, quando estiverem engastados na edificação a que pertencem, sendo vedado:	
I - estar a uma altura abaixo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) do nível do piso do andar ou pavimento térreo;	
II - ter qualquer tipo de apoio no recuo mínimo.	
Art. 130. Nos andares ou pavimentos superiores poderão ainda ser admitidos balcões, terraços, sacadas, marquises, floreiras, beirais e outros corpos salientes não estruturais de edificações, que avancem sobre o recuo mínimo.	
Parágrafo único. Os elementos especificados no caput deste artigo deverão estar engastados na edificação a que pertencem, sendo vedado:	
I - avançar mais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre o recuo mínimo;	
II - estar a uma altura abaixo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) do nível do piso do andar ou pavimento térreo;	
III - ter qualquer tipo de apoio no recuo mínimo.	

Art. 131. Poderão ser construídas, no recuo mínimo, edificações destinadas a varandas, abrigos de veículos ou pessoas, lixeiras, caixas d'água e reservatórios, cabines de entrada de energia, escadas, rampas e guaritas.	
Parágrafo único. As edificações previstas neste artigo deverão:	
I - ter somente o pavimento térreo, exceto quando se tratar de escada ou rampa;	
II - ter sua área considerada na aferição da taxa de ocupação do solo, no índice de aproveitamento e na fração ideal do terreno;	
III - não ter laje na cobertura das varandas, abrigos de veículos ou pessoas;	
IV - não ultrapassar 25m ² (vinte e cinco metros quadrados) de área construída, nem ocupar mais que 30% (trinta por cento) da área de terreno definida pelo recuo mínimo para as guaritas;	
V - manter visibilidade, mesmo com fechamento, nas faces das varandas voltadas para vias de circulação pública, admitindo-se a execução de fechamento sem visibilidade com altura máxima de 1,10m (um metro e dez centímetros), quando destinado à atividade de uso não residencial.	
VI – a projeção, no plano horizontal, das escadas e rampas fechadas, deverão observar as seguintes condições:	
a) avançar no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre as linhas dos recuos;	
b) observar afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento dos recuos.	
Art. 132. A aplicação do disposto nos arts. 129, 130 e 131 desta Lei isenta o Município de qualquer ônus indenizatório ou de qualquer outra natureza, em caso de eventual demolição decorrente de desapropriação.	
Seção II	
Critérios Especiais	
Art. 133. Fica introduzida nos recuos a figura da fachada ativa, definida no artigo 5º, inciso XLI, desta Lei, visando reduzir os conflitos entre pedestres e veículos, promover melhor relação entre espaços públicos e privados e a acessibilidade universal dos cidadãos, bem como a dinamização dos passeios públicos em relação ao térreo das edificações voltadas para este, com o intuito de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos, ampliando o controle social dos seus usos.	

Parágrafo único. A fachada ativa corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada de uso não residencial, com acesso direto e abertura para o logradouro público, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e o logradouro lindeiro.	
Art. 134. A destinação da fachada ativa definida na área dos recuos obrigatórios poderá servir para:	
I - alargamento do passeio público e uso exclusivo para pedestres e sem o rebaixamento de guias, exceto para rampas de acesso de pessoa com deficiência e em casos de acesso de veículos, com a extensão mínima de 20m (vinte metros) entre um e outro, conforme os Anexos III-A e III-B desta Lei;	
II – recuo da calçada existente ou projetada para o alinhamento das fachadas edificadas e alargamento do leito carroçável, para destinação exclusiva de estacionamento 45° (quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus), de caráter público referente àquelas vagas suprimidas do logradouro público e de caráter particular àquelas vagas criadas pelo empreendedor, com extensão mínima de 30,00 m (trinta metros), conforme os Anexos III-C e III-D desta Lei.	
§ 1º A fachada ativa, como instrumento urbanístico, poderá ser implantada em todas as vias do Município, preferencialmente nas vias coletoras, arteriais e aquelas de predominância comercial e de serviços.	
§ 2º As vagas de estacionamento criadas pelo empreendedor, com a adoção da fachada ativa, poderão ser reduzidas em até 30%, do total exigido no Anexo VI.	
§ 3º Nos casos de alargamento do passeio público, na forma prevista no inciso I deste artigo, as vagas eliminadas serão compensadas pelas vagas no logradouro público, com a exigência de uma vaga para pessoas com deficiência e uma de idosos, para cada 50m (cinquenta metros) de testada.	
§ 4º O instrumento urbanístico previsto no inciso II do caput deste artigo poderá ser adotado em novos loteamentos e deverá ser solicitado no ato da expedição de diretrizes, conforme previsto nos arts. 7º a 10 desta Lei, em que serão definidos os critérios de implantação, além dos já descritos nesta Seção, principalmente no quesito do não rebaixamento das guias, segurança do pedestre e acesso ao comércio e serviços sem a presença de veículos.	
§ 5º No caso previsto no parágrafo anterior, as edificações destinadas a atividades econômicas, com exigência de até 3 (três) vagas de estacionamento, estarão isentas dos recuos e vagas de estacionamento exigidos pela legislação municipal, e os mesmos não farão parte do imóvel.	
§ 6º No caso previsto no § 4º deste artigo, as edificações destinadas a atividades econômicas, com exigência superior a 3 (três) vagas de estacionamento, estarão	

isentas dos recuos, porém deverão apresentar as vagas dentro do imóvel, obedecidos os critérios estabelecidos nesta Seção.	
Art. 135. Para as edificações existentes, o interessado em obter a aprovação da fachada ativa deverá apresentar, por meio digital:	
I - requerimento devidamente assinado pelo proprietário, conforme modelo constante do Anexo IV desta Lei;	
II - levantamento planialtimétrico da área de implantação, contendo todas as barreiras físicas existentes: boca-de-lobo, postes, ponto de ônibus, lixeiras e outros obstáculos do local;	
III - matrícula atualizada do imóvel;	
IV - projeto elaborado por profissional habilitado, demonstrando a área a ser destinada para fruição pública e desenho gráfico da fachada, com as respectivas aberturas;	
V – anuência do proprietário, conforme Anexo V desta Lei, autorizando o uso público de parte do imóvel.	
Art. 136. Para as construções novas, o deferimento da fachada ativa será realizado na aprovação do projeto em que, além dos documentos exigidos, deverão ser apresentados, por meio digital:	
I - levantamento planialtimétrico da área de implantação, contendo todas as barreiras físicas existentes: boca-de-lobo, postes, ponto de ônibus, lixeiras e outros obstáculos do local;	
II - projeto elaborado por profissional habilitado, demonstrando a área a ser destinada para fruição pública e desenho gráfico da fachada, com as respectivas aberturas;	
III – anuência do proprietário, conforme Anexo V desta Lei, autorizando o uso público de parte do imóvel.	
Art. 137. Caberá à Secretaria de Planejamento deferir ou indeferir a solicitação da implantação da fachada ativa, ouvindo outros órgãos municipais, quando julgar necessário.	
Art. 138. Na implantação da fachada ativa serão analisados os seguintes itens:	
I - aberturas e acessos para as áreas de fruição, desde que garantido o acesso direto ao logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual com, no mínimo, um acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada;	
II – a área construída de uso não residencial, destinada à fachada ativa na forma prevista no inciso I do art. 134, não poderá exceder a 5,00m (cinco metros), com	

uma tolerância de 20% (vinte por cento) para mais ou para menos, devidamente justificados;	
III - a área construída de uso não residencial, destinada à fachada ativa prevista no inciso II do art. 134, não pode exceder a faixa de 5m (cinco metros) de recuo, com uma tolerância de 20% (vinte por cento) para mais, devidamente justificados;	
IV - nos casos de recuo da calçada para o alinhamento das fachadas edificadas e alargamento do leito carroçável para destinação exclusiva de estacionamento 45° (quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus), o posteamento público existente deverá ter a proteção das guias das calçadas lindeiras ao leito carroçável existente, com largura total não inferior a 1,00m (um metro).	
Parágrafo único. O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, atendendo às normas de acessibilidade, 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 coberta ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.	
Art. 139. A fachada ativa deverá observar as seguintes características:	
I – a face de acesso à fachada ativa voltada para o logradouro público deve estar contida na faixa de 5m (cinco metros), medida a partir do alinhamento do lote, em projeção ortogonal;	
II – são admitidas aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual e, no mínimo, 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público;	
III – a área de uso destinada a fachada ativa não poderá abrigar qualquer tipo de construção que impeça a fruição pública.	
Art. 140. A área de estacionamento da fachada ativa deverá destinar, conforme legislação, as vagas de idoso e de pessoas com deficiência, motos e bicicletário, de acordo com as normas previstas na presente Lei, especialmente em seu art. 151.	
Art. 141. A área de estacionamento da fachada ativa deverá destinar uma faixa de acesso ao imóvel para pedestres e pessoas com deficiência, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), conforme NBR 9050, sendo admitida a faixa de acesso obrigatória, incluída nas vagas de pessoas com deficiência.	

<p>Art. 142. Na área de estacionamento da fachada ativa, nas esquinas, deverá ser respeitada a distância de 9,00m (nove metros) nas intersecções, conforme Anexo VII desta Lei.</p>	
<p>Art. 143. Caso haja desvirtuamento dos objetivos definidos da fachada ativa, o instrumento será revogado, devendo o interessado executar o retorno à situação original, sem qualquer ônus para o Município.</p>	
	<p>Art. 143-A. Na Zona de Uso Misto Central - ZMC, as quadras cadastradas sob números 01-28, 01-29, 01-30, 01-31, 01-32, 01-33, 01-38, 01-39, 01-40, 01-41, 01-42, 01-43, 01-47, 01-48, 01-49, 01-50, 01-51 e 01-62, são consideradas especiais e nelas, em substituição ao previsto no Anexo XI desta Lei, poderão ser adotados, um ou mais dos seguintes parâmetros para edificações e benfeitorias:</p>
	<p>I - taxa de ocupação do solo: 100% (cem por cento);</p>
	<p>II - índice de aproveitamento máximo: 3 (três);</p>
	<p>III - número máximo de pavimentos: 4 (quatro), excetuando-se o subsolo, destinado à garagem;</p>
	<p>IV - área de construção máxima: 2.000 m² (dois mil metros quadrados), excetuando-se área destinada à garagem.</p>
	<p>Parágrafo único. Atendido um ou mais dos parâmetros previstos no <i>caput</i> e incisos deste artigo, as edificações e benfeitorias ficam dispensadas:</p>
	<p>I - da reserva de espaço destinado à carga, descarga ou estacionamento de veículos;</p>
	<p>II - de observar o recuo mínimo de frente para a via de circulação pública;</p>
	<p>III - de reserva de área permeável.</p>
	<p>Art. 143-B. As avenidas de Cillo, Iacanga e Paschoal Ardito são consideradas especiais e nelas, em substituição ao previsto no Anexo XI desta Lei, poderão ser adotados, um ou mais dos seguintes parâmetros para edificações e benfeitorias:</p>
	<p>I - taxa de ocupação do solo: 100% (cem por cento);</p>
	<p>II - número máximo de pavimentos: 4 (quatro), excetuando-se subsolo destinado à garagem;</p>
	<p>Parágrafo único. Atendido um ou mais dos parâmetros previstos no <i>caput</i> e incisos deste artigo, as edificações e benfeitorias ficam dispensadas:</p>

V - para os condomínios residenciais de interesse social, horizontais e verticais, implantados na Unidades Especiais de Interesse Social - UEIS, será garantida, no mínimo, uma vaga por unidade residencial.	
Seção II	
Das vagas de estacionamento para edificações ou benfeitorias com atividades não residenciais	
Art. 146. Para as edificações e benfeitorias destinadas a atividades, deverão ser reservadas, dentro do imóvel, vagas de estacionamento para veículos de passeio ou utilitários, para carga e descarga, bem como vagas para idosos e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme parâmetros estabelecidos no Anexo VI desta Lei.	
Parágrafo único. Além das vagas de estacionamento previstas no caput deste artigo para veículos de passeio ou utilitários, deverão ser acrescentadas vagas para estacionamento de motocicletas, na proporção de uma vaga para cada 5 (cinco) das destinadas ao estacionamento de veículos de passeio ou utilitários.	
Art. 147. Nas reformas de edificações existentes, com ampliação de mais de 100m ² (cem metros quadrados) de área de construção, deverão ser reservadas vagas de estacionamento, sendo no mínimo 1 (uma) vaga.	
§ 1º Nos casos de aumento de área construída superiores a 100m ² (cem metros quadrados) em unidades escolares já existentes, deve-se considerar a área total final para o cálculo das vagas previstas no Anexo VI desta Lei.	
§ 2º No caso de alteração de atividades em edificações com planta aprovada e cadastradas, sem aumento de área construída, será admitida a redução em 50% (cinquenta por cento) do número de vagas previstas no Anexo VI desta Lei.	
Art. 148. As construções de uso misto terão a reserva de vagas de estacionamento de veículos analisadas para cada atividade, de acordo com os arts. 146 e 147 desta Lei.	
Art. 149. O espaço reservado e destinado a estacionamento de veículos para a atividade poderá estar localizado em outro terreno, a uma distância de até 200,00m (duzentos metros) de entrada da edificação ou benfeitoria.	
Seção III	

Das vagas de estacionamento e de carga e descarga, faixa de acumulação, acesso e áreas de embarque e desembarque	
Art. 150. Para a implantação de edificações e benfeitorias destinadas a qualquer atividade, é obrigatório reservar espaço coberto ou não, dentro do imóvel, para estacionamento de veículos, carga e descarga, acesso e áreas de embarque e desembarque, bem como, quando for o caso, para faixa de acumulação, conforme especificado nesta Seção.	
Art. 151. Com exceção das vagas reservadas para carga e descarga, bem como para estacionamento de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, as vagas de estacionamento deverão ter no mínimo 11,50m ² (onze metros e cinquenta centímetros quadrados), com largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 5m (cinco metros).	
§ 1º As vagas de estacionamento para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida deverão ter no mínimo 17,50m ² (dezessete metros e cinquenta centímetros quadrados), com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros), estando inclusa nestas dimensões a faixa de acesso da pessoa com deficiência ao veículo.	
§ 2º A faixa de acesso prevista no parágrafo anterior poderá ser utilizada como acesso ao estabelecimento.	
§ 3º As vagas para carga e descarga de caminhões poderão ter dimensões mínimas de médio e grande porte, conforme segue:	
a) médio porte: no mínimo 15m ² (quinze metros quadrados), com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 6,00m (seis metros) de comprimento;	
b) grande porte: no mínimo 54m ² (cinquenta e quatro metros quadrados), com largura mínima de 3m (três metros) e comprimento mínimo de 18m (dezoito metros).	
§ 4º As vagas de estacionamento para motocicletas deverão ter no mínimo 2m ² (dois metros quadrados), com largura mínima de 1,00m (um metro).	
§ 5º As áreas de embarque e desembarque previstas no Anexo VI desta Lei deverão ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros), com acessos de entrada e saída distintos e estarem localizadas nos limites do terreno.	
Art. 152. As vagas obrigatórias de estacionamento previstas neste Capítulo deverão estar disponíveis gratuitamente aos usuários e consumidores das atividades estabelecidas no imóvel.	

§ 1º A cobrança, eventual ou permanente, de valores pelo uso de vagas para estacionamento caracterizará atividade específica e autônoma, independentemente de quem esteja explorando a referida atividade.	
§ 2º Na hipótese do parágrafo anterior, a atividade somente será autorizada caso atenda aos requisitos legais.	
§ 3º Caso o estacionamento remunerado seja exercido em local destinado às vagas de estacionamento obrigatório de outra atividade, a atividade obrigada a fornecer as referidas vagas será considerada irregular, sujeita às penalidades legais, inclusive com cassação de alvará de funcionamento.	
Art. 153. As atividades que ofertarem até 50 (cinquenta) vagas de estacionamento em vias de circulação de categoria local, e as que ofertarem até 30 (trinta) vagas de estacionamento em vias de circulação de categoria estrutural, arterial ou coletora, não serão consideradas polos geradores de tráfego.	
Seção IV	
Dos acessos e faixas de acumulação	
Art. 154. As áreas de estacionamento, relativamente aos acessos, sinalizações e interferências no tráfego, obedecerão às normas técnicas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, pelo Departamento Nacional de Trânsito - DENATRAN e pelo Departamento Estadual de Trânsito do Estado de São Paulo –DETRAN/SP.	
Art. 155. Os acessos às áreas de estacionamento deverão permitir visibilidade e as rampas não deverão ter declividade superior a 10% (dez por cento) dentro do recuo obrigatório.	
Art. 156. Ficam estabelecidas as seguintes condições para acesso de veículos:	
I - o acesso de veículos aos imóveis não poderá ser feito diretamente na esquina, devendo respeitar um afastamento de, no mínimo, 9m (nove metros) da intersecção dos alinhamentos, conforme Anexo VII desta Lei;	
II – em lotes residenciais unifamiliares, com testada até 8,10m (oito metros e dez centímetros), será permitido o rebaixamento da guia de até 5,00m (cinco metros), e nas testadas acima de 8,10m (oito metros e dez centímetros), o rebaixamento da guia deverá ser no máximo de 50% (cinquenta por cento) da testada, exceto nos casos previstos no inciso VI deste artigo.	

III – em lotes com atividades não residenciais, será permitido o rebaixamento total das guias;	
IV - os portões, cancelas e afins, em condomínios verticais e horizontais, deverão ser recuados, no mínimo, 5m (cinco metros) da divisa do imóvel em relação ao alinhamento da via pública, exceto em residências unifamiliares e multifamiliares horizontais de até 3 (três) unidades, devendo as calçadas permanecer no alinhamento da rua e possuir rampa de acesso de pedestres para permitir o livre e contínuo acesso, de acordo com as normas vigentes de acessibilidade;	
V - no caso de residências multifamiliares verticais e horizontais acima de 30 (trinta) vagas de estacionamento, ofertadas pelo empreendimento, as calçadas deverão permanecer no alinhamento da rua e possuir rampa de acesso de pedestres para permitir o livre e contínuo acesso de acordo com as normas vigentes de acessibilidade, e os portões, cancelas e afins deverão ser recuados, no mínimo, 5m (cinco metros) da divisa do imóvel com a calçada, facilitando a mobilidade;	
VI - nos condomínios verticais e horizontais acima de 4 (quatro) unidades residenciais, bem como nas construções multifamiliares horizontais e verticais acima de 4 (quatro) unidades, as vagas de estacionamento não poderão ter acesso direto para a via pública;	
VII - nos condomínios verticais e horizontais, bem como nas construções multifamiliares horizontais e verticais acima de 300 (trezentas) unidades residenciais, deverão ser previstos dois acessos independentes de veículos;	
VIII - para lotes de esquina, serão consideradas para rebaixamento as testadas principal e secundária;	
IX – para loteamentos de interesse social, o acesso de veículos aos imóveis não poderá ser feito diretamente na esquina, devendo respeitar um afastamento de, no mínimo, 5m (cinco metros) da intersecção dos alinhamentos, conforme Anexo VII desta Lei.	
Art. 157. Os parâmetros de caracterização de faixa de acumulação a serem observados nos empreendimentos estão descritos no Anexo VIII desta Lei.	
CAPÍTULO VII	
DO POLO GERADOR DE TRÁFEGO – PGT	
Seção I	

Disposições Preliminares	
Art. 158. Obedecendo às diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI, as atividades no Município que, potencialmente ou de fato, sejam um polo gerador de tráfego - PGT, estão sujeitas às disposições desta Lei.	
Parágrafo único. Consideram-se polos geradores de tráfego as edificações ou instalações que exerçam influência significativa sobre o ambiente ou a população, mediante a concentração da oferta de bens ou serviços, gerando elevado número de viagens, com substanciais interferências no tráfego do entorno e a necessidade de grandes espaços para carga, descarga e estacionamento.	
Art. 159. As atividades que se caracterizarem como polos geradores de tráfego estão sujeitas aos parâmetros estabelecidos nesta Lei, bem como às demais disposições da legislação estadual e federal.	
§ 1º O Anexo VI desta Lei institui os parâmetros para definição do número de vagas de carga, descarga e estacionamento necessárias para várias atividades econômicas, e o Anexo IX os parâmetros de caracterização dos polos geradores de tráfego e as condições a que estão sujeitos.	
§ 2º Para os empreendimentos habitacionais multifamiliares e condomínios, deverá ser observado o estabelecido no art. 145 desta Lei.	
§ 3º Independente do número de vagas de estacionamento, serão classificadas como polos geradores de tráfego as seguintes atividades:	
I – drive thru;	
II - igrejas;	
III - salões de festa com área superior a 400,00 m ² (quatrocentos metros quadrados);	
IV - postos de combustível.	
§ 4º Deverá constar dos projetos a projeção do passeio público, incluindo as cotas de nível, nos parâmetros do § 4º do art. 19 desta Lei.	
§ 5º Para habitações multifamiliares e condomínios, deverão ser apresentadas vagas para visitantes na proporção de 1 (um) para cada 40 (quarenta) vagas, sendo que poderão estar localizadas antes da portaria ou portão, e no máximo 3 (três) vagas sobre o recuo com acesso direto para a via.	
Art. 160. Ficam definidos no Anexo IX desta Lei os parâmetros de caracterização dos polos geradores de tráfego, com a especificação dos casos	

que devem apresentar o respectivo projeto, bem como as exigências e condições a serem observadas pelas diversas atividades assim caracterizadas.	
Parágrafo único. As atividades caracterizadas como polo gerador de tráfego deverão atender, para obtenção da licença de funcionamento, às especificações do respectivo projeto e demais exigências da Unidade de Transportes e Sistema Viário.	
Seção II	
Da Classificação Dos Polos Geradores De Tráfego – PGT	
Art. 161. Todas as solicitações de aprovação de projetos de edificações consideradas como polos geradores de tráfego - PGT, levando em consideração o estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI, deverão ser encaminhadas à Unidade de Transportes e Sistema Viário, para análise.	
Art. 162. Os procedimentos administrativos encaminhados na forma do disposto no artigo anterior deverão conter, conforme os parâmetros estabelecidos no Anexo IX desta Lei, as seguintes informações:	
I - Polo 1 (P1) e Polo 2 (P2):	
a) implantação com as vagas de estacionamento;	
b) detalhe do acesso, especificando o seu uso: pedestres, veículos leves, pesados, e outras informações similares;	
c) circulação interna;	
d) áreas de carga e descarga;	
e) áreas de embarque e desembarque;	
f) planta em escala 1/2.000, com localização do empreendimento;	
II - Polo 3 (P3) e Polo 4 (P4):	
a) implantação com as vagas de estacionamento;	
b) detalhe do acesso, especificando o seu uso: pedestres, veículos leves, pesados, e outras informações similares;	
c) circulação interna;	
d) áreas de carga e descarga;	
e) áreas de embarque e desembarque;	
f) planta em escala 1/2.000, com viário do entorno do empreendimento;	
g) planta em escala 1/10.000, com área de influência prevista para o empreendimento;	

h) planta em escala 1/5.000, com o uso do solo detalhado num raio de 500,00m (quinhentos metros) do entorno do empreendimento;	
i) planta em escala 1/10.000, com o viário de acesso ao sistema estrutural.	
Art. 163. Os projetos caracterizados como médio polo (Polo 3 – P3) e macro polo (Polo 4 – P4) deverão apresentar, para análise da proposta, os seguintes documentos, por meio digital:	
I – requerimento, conforme padrão disponibilizado no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal, assinado pelo interessado;	
II - planta com a localização do imóvel e as principais vias de circulação e logradouros públicos de acesso ao mesmo;	
III - planta do anteprojeto da edificação ou instalações, contendo sua localização no terreno, e, quando for o caso, a localização, as características, o dimensionamento e a distribuição:	
a) dos dispositivos de acesso de veículos e pedestres, com as respectivas áreas de acumulação;	
b) das áreas de embarque e desembarque de passageiros;	
c) do pátio de carga e descarga;	
d) das vagas de estacionamento;	
IV - planta das obras e serviços necessários para a minimização do impacto no sistema viário.	
Parágrafo único. A análise prévia de projetos com propostas para polo gerador de tráfego terá validade de 2 (dois) anos.	
Art. 164. Nos polos geradores de tráfego caracterizados como Polo 1 (P1) e Polo 2 (P2), serão analisados:	
I - vagas de estacionamento;	
II - área de embarque e desembarque;	
III - área de carga e descarga;	
IV - viário de entorno;	
V - áreas de acumulação;	
VI - faixas de aceleração e desaceleração;	
VII - acessos de veículos e pedestres;	
VIII - impacto no sistema viário;	
IX - as normas estabelecidas na NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.	
Art. 165. Nos polos geradores de tráfego caracterizados como Polo 3 (P3) e Polo 4 (P4) serão analisados:	
I - vagas de estacionamento;	

II - área de embarque e desembarque;	
III - área de carga e descarga;	
IV - viário de entorno;	
V - áreas de acumulação;	
VI - faixas de aceleração e desaceleração;	
VII - acessos de veículos e pedestres;	
VIII - impacto no sistema viário;	
IX - atendimento pelo sistema de transporte público;	
X - acessos e estacionamento para táxis;	
XI - acessos para o transporte coletivo;	
XII - berços ou terminais para ônibus;	
XIII - as normas estabelecidas na NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.	
Art. 166. Para análise das propostas apresentadas no projeto deverão ser levadas em consideração as normas e procedimentos adotados pelo Departamento Nacional de Trânsito - DENATRAN e pelo Departamento Estadual de Trânsito de São Paulo - DETRAN-SP, no que couber.	
Art. 167. A instalação do polo gerador de tráfego pode depender de alterações ou ampliações do viário de entorno e de sua sinalização, podendo a análise técnica resultar em exigências de alterações ou ampliações.	
Parágrafo único. Nos polos geradores de tráfego caracterizados como Polo 2 (P2), Polo 3 (P3) e Polo 4 (P4), poderão ser exigidos:	
I - adaptações no viário de entorno;	
II - adaptações nos acessos ao sistema viário arterial;	
III - complementação e implantação de sistema viário de entorno;	
IV - implantação de sistemas de apoio ao transporte público;	
V - implantação de sinalização viária e de orientação.	
Art. 168. Como medidas mitigatórias e compensatórias dos polos geradores de tráfego - PGT, para cada metro quadrado de construção, excluídas as áreas construídas destinadas a estacionamento de veículos, deverá ser efetuado o pagamento do valor correspondente a:	
I - 0,70 UFESP (setenta centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por metro quadrado de construção, para empreendimentos residenciais e industriais;	I - 0,60 (sessenta centésimos) de UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado de construção, para empreendimentos residenciais e industriais;
II - 1,00 UFESP (uma Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por metro quadrado de construção, para empreendimentos comerciais;	II - 0,90 (noventa centésimos) de UFESP por metro quadrado de construção, para empreendimentos comerciais;

III - 0,10 UFESP (dez centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por metro quadrado de área de lote do condomínio de lotes;	III - 0,08 (oito centésimos) de UFESP por metro quadrado de área de lotes, para condomínio de lotes;
IV - 0,10 UFESP (dez centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por metro quadrado de área de lotes, para os loteamentos.	IV - 0,08 (oito centésimos) de UFESP por metro quadrado de área de lotes, para loteamentos.
§ 1º Fica sob a responsabilidade do empreendedor a execução do sistema viário fixado nas diretrizes, expedidas nos termos do art. 9º desta Lei, podendo a Unidade de Transportes e Sistema Viário solicitar medidas mitigatórias visando minimizar o impacto do loteamento ou do condomínio de lotes no sistema viário da região.	
§ 2º Os valores estabelecidos nos incisos do caput deste artigo deverão ser recolhidos junto ao Fundo Municipal de Trânsito, devendo ocorrer a quitação:	
I - de uma só vez, no ato da expedição do alvará de construção ou do alvará de execução de obras de infraestrutura, se iguais ou inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);	
II - se superiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), em até 18 (dezoito) parcelas mensais e sucessivas, até a expedição do habite-se, alvará de utilização ou certidão de conclusão de obras, ficando o documento retido, até integral pagamento.	
§ 3º Os valores estabelecidos nos incisos do caput deste artigo poderão, alternativamente, ser convertidos em obras a serem executadas pelo empreendedor, até a expedição do habite-se, alvará de utilização ou certidão de conclusão de obras, com a supervisão da Unidade de Transportes e Sistema Viário.	§ 3º Os valores estabelecidos nos incisos do caput deste artigo poderão, a critério da Administração Pública, alternativamente, ser convertidos em obras a serem executadas pelo empreendedor, até a expedição do habite-se, alvará de utilização ou certidão de conclusão de obras, com a supervisão da Unidade de Transportes e Sistema Viário.
§ 4º Os empreendimentos destinados à Habitação de Interesse Social – HIS, vinculados a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, órgãos e instituições públicas de âmbito estadual ou federal, ou de iniciativa de entidades sem fins lucrativos que atuem como promotores de habitação e estejam estabelecidas no Município de Americana, serão isentos das exigências formuladas como contrapartida para o polo gerador de tráfego, as quais serão integralmente assumidas pelo Município.	
§ 5º Os empreendimentos destinados à Habitação de Interesse Social – HIS, desenvolvidos em parceria com a sociedade civil, deverão observar o estabelecido em legislação própria para cada empreendimento.	
	§ 6º As medidas mitigatórias e compensatórias estabelecidas no EIV, deverão ser objeto de compensação dos valores estabelecidos nos incisos do caput deste artigo, conforme previsto no parágrafo 6º do Artigo 225.

<p>Art. 169. A Unidade de Transportes e Sistema Viário emitirá manifestação conclusiva, opinando pela aprovação ou rejeição dos projetos de polos geradores de tráfego, e ainda formulará exigências de ordem técnica a serem observadas, podendo solicitar Relatório de Impacto do Trânsito – RIT, para o fim de evitar os inconvenientes ao tráfego decorrentes da atividade pretendida para a edificação ou instalações.</p>	
<p>§ 1º As manifestações da Unidade de Transportes e Sistema Viário nos projetos de polos geradores de tráfego serão devidamente fundamentadas e indicarão, quando apresentarem novas exigências ou forem contrárias à implementação da proposta, as normas legais e técnicas que embasaram a conclusão.</p>	
<p>§ 2º Os projetos cujos pareceres estabeleçam a necessidade de alterações ou de atendimento de exigências complementares, bem como aqueles com parecer contrário da Unidade de Transportes e Sistema Viário, poderão ser submetidos, novamente, à apreciação da referida Unidade, caso o interessado apresente novas razões para justificar a aprovação.</p>	
<p>§ 3º O parecer da Unidade de Transportes e Sistema Viário poderá indicar, ainda, as medidas mitigatórias a serem implementadas pelo interessado a fim de viabilizar a aprovação do projeto.</p>	
<p>Art. 170. Compete ao Secretário de Obras e Serviços Urbanos, à vista do parecer exarado pela Unidade de Transportes e Sistema Viário, na forma do art. 169 desta Lei, decidir, em primeira instância, sobre a aprovação do polo gerador de tráfego.</p>	
<p>Parágrafo único. Da decisão proferida pelo Secretário de Obras e Serviços Urbanos caberá recurso dirigido ao Prefeito Municipal.</p>	
<p>Art. 171. Após verificação e comprovação da execução do projeto aprovado do polo gerador de tráfego, a Unidade de Transportes e Sistema Viário expedirá, a pedido do interessado, certidão de conclusão do projeto.</p>	
<p>Art. 172. A pedido do interessado, e após verificação e comprovação do atendimento das exigências formuladas como contrapartida para polo gerador de tráfego, a Unidade de Transportes e Sistema Viário expedirá certidão de atendimento ao compromisso firmado.</p>	
<p>Art. 173. Os projetos de edificações e instalações destinadas à atividade que seja caracterizada como polo gerador de tráfego somente poderão ser aprovados após aprovação do respectivo projeto (PGT) pela Secretaria de Obras e Serviços Urbanos e depois de assinado, pelo interessado, o termo de compromisso para atendimento das contrapartidas exigidas, quando for o caso.</p>	
<p>Art. 174. O alvará de utilização ou o habite-se somente será expedido pelo órgão competente após a apresentação da certidão de conclusão do projeto de polo</p>	

gerador de tráfego, ou apresentação da certidão de cumprimento do compromisso firmado.	
Art. 175. Em caso de ampliação da construção ou execução de benfeitoria, fica o empreendedor sujeito às normas desta legislação.	
CAPÍTULO VIII	
DA PERMEABILIDADE DO SOLO	
Seção I	
Da Drenagem de Águas Pluviais	
Art. 176. Nos lotes e glebas impermeabilizados, edificados ou não, com área impermeabilizada igual ou superior a 500,00m ² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a implantação de sistema para a captação e retenção das águas pluviais coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, previstos na Lei Estadual nº 12.526, de 2 de janeiro de 2007, conforme modelo referencial estabelecido no Anexo X desta Lei, com os seguintes objetivos:	
I - 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;	
II - controlar a ocorrência de inundações, amortecer e minimizar os problemas das vazões de cheias e, conseqüentemente, a extensão dos prejuízos;	
III - contribuir para a redução do consumo e o uso adequado da água potável tratada;	
IV - alimentar o lençol freático.	
§ 1º O disposto no caput deste artigo é condição para a obtenção das aprovações e licenças de competência do Município, para o parcelamento do solo urbano, aprovação de projetos de construção, autorização de instalações e outros empreendimentos, sendo obrigatória a apresentação de projeto que demonstre tecnicamente a eficiência do sistema de retenção.	
§ 2º As alterações de atividades sem aumento de área construída ficam dispensadas de atender ao disposto neste artigo.	
Art. 177. Fica estabelecido o Índice de Controle de Captação de Água Pluvial, por meio de estruturas de recarga do lençol freático, a ser calculado em relação à área impermeabilizada do terreno.	

Parágrafo único. O sistema de que trata este artigo será composto de:	
I - reservatório de acumulação com capacidade calculada com base na equação “ $V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$ ”; onde:	
a) V = volume do reservatório em metros cúbicos;	
b) A_i = área impermeabilizada em metros quadrados;	
c) IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;	
d) t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora;	
II - condutores de toda a água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos ao reservatório mencionado no inciso I do parágrafo único deste artigo;	
III - condutores de liberação da água acumulada no reservatório, para as finalidades mencionadas no art. 178 desta Lei.	
Art. 178. A água contida no reservatório, de que trata o inciso I do parágrafo único do artigo anterior, 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.	
§ 1º Poderão ser adotados outros tipos de reservatórios não convencionais, desde que comportem o volume mínimo calculado na forma do inciso I do parágrafo único do artigo 177 desta Lei, tais como: campo de futebol drenado, jardins de chuva, bio valetas, sistemas com tubos corrugados, tetos verdes ou outros sistemas que possam ser tecnicamente comprovados, que retenham as águas pluviais por uma hora no terreno e que preferencialmente infiltrem no solo, podendo ser localizados nas áreas permeáveis previstas no Anexo X desta Lei ou em outra área livre do lote e edificação.	
§ 2º Os sistemas de que trata o parágrafo anterior deverão ser apresentados por responsável técnico habilitado, sendo executados e posteriormente conferidos pela Prefeitura Municipal, no ato da expedição do habite-se ou alvará de utilização.	
Seção II	
Da Taxa de Permeabilidade	
Art. 179. Para a ocupação do solo no Município deverá ser respeitada a taxa de permeabilidade do solo ($T_p\%$), prevista no Anexo XI desta Lei.	

§ 1º Será permitida a utilização de piso drenante para atendimento ao estabelecido neste artigo, desde que comprovada sua eficiência.	
§ 2º Ficam dispensados do atendimento ao estabelecido neste artigo os imóveis que abrigarem as atividades de posto de combustível e comércio de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP).	
§ 3º As alterações de atividades sem aumento de área construída ficam dispensadas de atender ao disposto neste artigo.	
§ 4º As regularizações ou aumento de área construída em até 30% (trinta por cento) da área de construção do projeto aprovado, com no máximo 500,00m ² (quinhentos metros quadrados) de aumento, ficam desobrigadas a atender ao disposto neste artigo.	
Art. 180. Nos lotes edificados ou não, cuja área impermeável seja inferior a 500,00m ² (quinhentos metros quadrados), poderá o interessado promover a drenagem de águas pluviais por infiltração para o subsolo do imóvel, em substituição a taxa de permeabilidade (Tp) prevista no Anexo XI desta Lei, a ser calculado na razão de 5l (cinco litros) para cada metro quadrado impermeabilizado do terreno.	
§ 1º O projeto do sistema de retenção adotado deverá demonstrar tecnicamente sua eficiência e incluir uma tubulação ou canaleta de entrada de águas pluviais oriundas das áreas impermeabilizadas e de saída das águas excedentes para a via pública, conforme modelo constante do Anexo X desta Lei, o qual poderá ser adotado, ou outro modelo indicado no § 1º do art. 178 deste diploma.	
§ 2º O sistema citado deverá estar em constante manutenção pelo proprietário e conforme às leis sanitárias vigentes.	
CAPÍTULO IX	
DO APROVEITAMENTO	
Seção I	
Da Contribuição de Aproveitamento	
Art. 181. O aproveitamento do terreno por edificação ou benfeitoria deverá obedecer aos parâmetros estabelecidos no Anexo XI desta Lei.	
Art. 182. Para o licenciamento de edificações e benfeitorias destinadas a uso de natureza residencial multifamiliar, de atividades econômicas, de uso	

institucional ou misto, condomínio de lotes e loteamento, o interessado deverá recolher, quando da efetiva aprovação do projeto, contribuição destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, vinculado à Secretaria de Planejamento, nos termos abaixo estabelecidos:	
I - as residências multifamiliares com até 200m ² (duzentos metros quadrados) de construção ficam isentas do pagamento;	
II - aplica-se sobre o excedente a 200,00m ² (duzentos metros quadrados), em residências multifamiliares com até 400,00m ² (quatrocentos metros quadrados), o disposto no inciso IV deste artigo, inclusive em caso de futuras ampliações;	
III - aplica-se integralmente o disposto no inciso IV nas construções residenciais multifamiliares com mais de 400,00m ² (quatrocentos metros quadrados);	
IV – 1 UFESP (uma Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m ² (metro quadrado) de construção, para residência multifamiliar/condomínio residencial;	IV - 0,90 (noventa centésimos) de UFESP por metro quadrado de construção, para residência multifamiliar/condomínio residencial;
V – 0,70 UFESP (setenta centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m ² (metro quadrado) de construção, para conjunto de atividades econômicas, condomínio de atividades econômicas ou conjunto de uso institucional com características de atividade econômica;	V - 0,65 (sessenta e cinco centésimos) de UFESP por metro quadrado de construção, para conjunto de atividades econômicas, condomínio de atividades econômicas ou conjunto de uso institucional com características de atividade econômica;
VI – 0,50 UFESP (cinquenta centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m ² (metro quadrado) de construção, para atividade econômica única;	VI - 0,45 (quarenta e cinco centésimos) de UFESP por metro quadrado de construção, para atividade econômica única;
VII - 0,10 UFESP (dez centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m ² (metro quadrado) de área de lotes, para condomínio de lotes;	VII - 0,08 (oito centésimos) de UFESP por metro quadrado de área de lotes, para condomínio de lotes;
VIII - 0,10 UFESP (dez centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m ² (metro quadrado) de área de lotes, para loteamento.	VIII - 0,08 (oito centésimos) de UFESP por m ² (metro quadrado) de área de lotes, para loteamentos.
§ 1º Para licenciamento de edificação de natureza residencial unifamiliar, loteamento, conjuntos habitacionais e condomínios residenciais de interesse social vinculados aos programas habitacionais da Administração Pública, fica o interessado isento do recolhimento previsto neste artigo.	
§ 2º O recolhimento previsto neste artigo para edificação ou benfeitoria de uso misto deverá ocorrer proporcionalmente às respectivas áreas.	
§ 3º Para edificações e benfeitorias em glebas, as obrigações previstas em diretrizes não implicam exoneração do pagamento previsto nos incisos do caput deste artigo.	
§ 4º Os recursos provenientes do pagamento previsto neste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, e preferencialmente serão aplicados com a observância das seguintes proporções:	

<p>a) 40% (quarenta por cento) para programas de infraestrutura, exceto água e esgoto, construção, ampliação e benfeitorias nos equipamentos públicos comunitários;</p>	<p>a) 40% (quarenta por cento) para programas de infraestrutura, exceto água e esgoto, construção, ampliação e benfeitorias nos equipamentos públicos comunitários, aquisição de mobiliário, máquinas e equipamentos técnicos, eletro, eletrônicos, softwares, voltados para um melhor desempenho e qualidade dos serviços prestados pelas secretarias;</p>
<p>b) 20% (vinte por cento) para programas habitacionais;</p>	
<p>c) 30% (trinta por cento) para programas de urbanização e mobilidade urbana;</p>	
<p>d) 10% (dez por cento) para projetos urbanísticos.</p>	
<p>§ 5º As porcentagens estabelecidas no artigo anterior, poderão ser alteradas, desde que seja apresentada justificativa técnica, pelas secretarias solicitantes.</p>	
<p>§ 6º Ficam dispensadas do pagamento previsto neste artigo as edificações e benfeitorias em imóveis públicos que tenham sido objeto de concessão de uso, outorgada em favor de organizações da sociedade civil.</p>	
<p>§ 7º Ficam desobrigadas do pagamento previsto neste artigo as edificações e benfeitorias realizadas por organizações da sociedade civil, que tenham sido declaradas de utilidade pública por legislação municipal.</p>	
<p>§ 8º O valor estabelecido nos incisos do caput deste artigo deverá ser recolhido em uma única parcela, no ato da expedição do alvará de construção ou do alvará de execução de obras de infraestrutura, quando igual ou inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).</p>	
<p>§ 9º Quando for superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o valor poderá ser pago em até 18 (dezoito) parcelas, ou quitado até a expedição do habite-se, alvará de utilização ou certidão de conclusão de obras, ficando o documento retido até integral quitação.</p>	
<p>§ 10. Em caso de não efetivação da construção, deverá ser apresentada justificativa técnica ao setor de aprovação de projetos, hipótese em que, acolhida a manifestação, o valor recolhido poderá ser devolvido em sua integralidade, devidamente corrigido.</p>	<p>§ 10. Os valores estabelecidos nos incisos do caput deste artigo poderão, a critério da Administração Pública e com a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, alternativamente, ser convertidos em obras a serem executadas pelo empreendedor, até a expedição do habite-se, alvará de utilização ou certidão de conclusão de obras, com a supervisão da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos.</p>
	<p>§ 11. As medidas mitigatórias e compensatórias estabelecidas no EIV, deverão ser objeto de compensação dos valores estabelecidos nos incisos do caput deste artigo, conforme previsto no parágrafo 6º do Artigo 225.</p>
	<p>§ 12. Em caso de não efetivação da construção, objeto do licenciamento, o valor recolhido, a pedido do interessado, poderá ser</p>

	objeto de aproveitamento para abatimento ou compensação de outra contribuição de aproveitamento, de obra a ser realizada no município, benefício este que deverá ser pleiteado pelo interessado no prazo de até 07 (sete) anos contados a partir da data do pedido de cancelamento do projeto e respectivamente do alvará de construção.
Seção II	
Da Contribuição de Saneamento	
Art. 183. Para o licenciamento de edificações e benfeitorias destinadas a uso de natureza residencial multifamiliar, de atividades econômicas, de uso institucional ou misto, condomínio de lotes e de loteamentos e conjuntos habitacionais, o interessado deverá recolher, quando da efetiva aprovação do projeto, contribuição destinada ao Departamento de Água e Esgoto (DAE), nos valores abaixo estabelecidos:	
I - 0,70 UFESP (setenta centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m ² (metro quadrado) de construção, para residência multifamiliar/condomínio residencial;	I - 0,65 (sessenta e cinco centésimos) de UFESP por metro quadrado de construção, para residência multifamiliar/condomínio residencial;
II - 0,50 UFESP (cinquenta centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m ² (metro quadrado) de construção, para uso conjunto de atividades econômicas, condomínio de atividades econômicas ou conjunto de uso institucional com características de atividade econômica;	II - 0,45 (quarenta e cinco centésimos) de UFESP por m ² de construção, para conjunto de atividades econômicas, condomínio de atividades econômicas ou conjunto de uso institucional com características de atividade econômica;
III - 0,30 UFESP (trinta centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m ² (metro quadrado) de construção, para atividade econômica única;	III - 0,25 (vinte e cinco centésimos) de UFESP por metro quadrado de construção, para atividade econômica única;
IV - 0,10 UFESP (dez centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m ² (metro quadrado) de área de lotes, para condomínio de lotes;	IV - 0,08 (oito centésimos) de UFESP por metro quadrado de área de lotes, para condomínio de lotes;
V - 0,10 UFESP (dez centésimos de Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m ² (metro quadrado) de área de lotes, para loteamento.	V - 0,08 (oito centésimos) de UFESP por metro quadrado de área de lotes, para loteamento.
§ 1º Para o licenciamento de edificação de natureza residencial unifamiliar, loteamentos, conjuntos habitacionais e condomínios residenciais de interesse social vinculados aos programas habitacionais da Administração Pública, fica o interessado dispensado do pagamento previsto neste artigo.	
§ 2º Para as edificações ou benfeitorias de uso misto, os valores serão fixados proporcionalmente às respectivas áreas.	

<p>§ 3º Para as edificações e benfeitorias em glebas, as obrigações previstas em diretrizes não exoneram do pagamento da contribuição prevista no caput deste artigo.</p>	
<p>§ 4º Os recursos provenientes da contribuição de saneamento deverão ser aplicados em obras e serviços nas áreas do entorno do empreendimento, quando necessárias, ou em obras previstas pelo Departamento de Água e Esgoto na área de planejamento onde estiver localizado o mesmo, ou, ainda, fora da área de planejamento, desde que exista justificativa técnica da autarquia.</p>	
<p>§ 5º Ficam dispensadas da contribuição de saneamento as edificações e benfeitorias em imóveis públicos que tenham sido objeto de concessão de uso, outorgada em favor de organizações da sociedade civil.</p>	
<p>§ 6º O valor referente a contribuição de saneamento deverá ser recolhido em uma única parcela, no ato da expedição do alvará de construção ou do alvará de execução de obras de infraestrutura, quando igual ou inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).</p>	
<p>§ 7º Quando superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a contribuição poderá ser paga em até 18 (dezoito) parcelas, ou quitada até a expedição do habite-se, alvará de utilização ou certidão de conclusão de obras, ficando o documento retido até integral quitação.</p>	
<p>§ 8º Em caso de não efetivação da construção, deverá ser apresentada justificativa técnica ao setor de aprovação de projetos, hipótese em que, acolhida a manifestação, o valor recolhido poderá ser devolvido em sua integralidade, devidamente corrigido.</p>	<p>§ 8º Os valores estabelecidos nos incisos do caput deste artigo poderão, a critério da Administração Pública, alternativamente, ser convertidos em obras a serem executadas pelo empreendedor, até a expedição do habite-se, alvará de utilização ou certidão de conclusão de obras, com a supervisão do Departamento de Água e Esgoto.</p>
	<p>§ 9º As medidas mitigatórias e compensatórias estabelecidas no EIV, deverão ser objeto de compensação dos valores estabelecidos nos incisos do caput deste artigo, conforme previsto no parágrafo 6º do Artigo 225.</p>
	<p>§ 10. Em caso de não efetivação da construção, objeto do licenciamento, o valor recolhido, a pedido do interessado, poderá ser objeto de aproveitamento para abatimento ou compensação de outra contribuição de saneamento, de obra a ser realizada no município, benefício este que deverá ser pleiteado pelo interessado no prazo de até 07 (sete) anos contados a partir da data do pedido de cancelamento do projeto e respectivamente do alvará de construção.</p>
<p>CAPÍTULO X</p>	

DO APROVEITAMENTO DA OUTORGA ONEROSA	
Art. 184. A outorga onerosa do direito de construir poderá ser exercida pelo interessado mediante contrapartida financeira prestada pelo beneficiário, conforme previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI e neste diploma.	
Art. 185. O valor da contrapartida financeira, por metro quadrado de edificação ou benfeitoria excedente ao previsto para o índice de aproveitamento básico (IAB), conforme Anexo XII desta Lei, será o seguinte:	
I – para o índice de aproveitamento até 1,5 (um e meio): isento;	
II - para o índice de aproveitamento acima de 1,5 (um e meio) até 2 (dois), aplica-se a seguinte equação:	
(m ² excedente de 1,5 x valor venal m ² terreno x 0,3);	
III – para o índice de aproveitamento acima de 2 (dois) até 3 (três), aplica-se a seguinte equação:	
(m ² excedente de 1,5 x valor venal m ² terreno x 0,4);	
IV - para o índice de aproveitamento acima de 3 (três) até 4 (quatro), aplica-se a seguinte equação:	
(m ² excedente de 1,5 x valor venal m ² terreno x 0,5).	
§ 1º Ficam excluídas, da área de edificação ou benfeitoria a ser apurada para indicar a contrapartida financeira pela outorga onerosa, as de subsolo destinado à garagem.	
§ 2º Na hipótese de outorga onerosa do direito de construir para regularização de edificação ou benfeitoria, o valor da contrapartida financeira apurado será acrescido de 20% (vinte por cento).	
Art. 186. Ficam excluídas da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir, quando obedecida a taxa de ocupação pertinente, as edificações ou benfeitorias destinadas a:	
I - habitação de interesse social;	
II - hospitais e prontos-socorros;	
III - uso institucional sem característica de atividade econômica;	
IV - edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos de veículos, quando localizados em Zona de Uso Misto Central (ZMC);	
V - edificações ou benfeitorias cujos proprietários ou interessados venham a firmar Termo de Compromisso com o Poder Executivo, a critério da administração, revertendo o valor da contrapartida financeira em forma de contrapartida física para o Município.	

<p>Parágrafo único. Considera-se habitação de interesse social, para os fins deste Capítulo, a edificação vinculada a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, órgãos ou instituições públicas de âmbito estadual ou federal, ou ainda por entidades devidamente autorizadas por lei, sem fins lucrativos, e que tenham por finalidade específica o desenvolvimento de ações em programas habitacionais de interesse social e popular e estejam estabelecidas no Município de Americana.</p>	
<p>Art. 187. O valor da contrapartida financeira pela aplicação da outorga onerosa do direito de construir deverá ser recolhido na proporção de 50% (cinquenta por cento), no ato da emissão do alvará de construção, recolhendo-se o valor remanescente no ato da expedição do alvará de utilização ou do habite-se.</p>	
<p>§ 1º O cancelamento do alvará de construção, ainda que a pedido do interessado, não obriga à devolução da quantia recolhida.</p>	<p>§ 1º Em caso de não efetivação da construção, objeto do licenciamento, o valor recolhido, a pedido do interessado, poderá ser objeto de aproveitamento para abatimento ou compensação de outra contrapartida financeira referente a outorga onerosa, de obra a ser realizada no município, benefício este que deverá ser pleiteado pelo interessado no prazo de até 07 (sete) anos contados a partir da data do pedido de cancelamento do projeto e respectivamente do alvará de construção.</p>
<p>§ 2º Fica facultado ao interessado solicitar a aprovação do projeto, independentemente da expedição do alvará de construção.</p>	<p>§ 2º O valor para abatimento ou compensação, previsto no parágrafo anterior será reajustado com base no IPCA, contados a partir da data do recolhimento até a data do abatimento ou compensação;</p>
	<p>§ 3º Fica facultado ao interessado solicitar a aprovação do projeto, independente da expedição do alvará de construção.</p>
<p>TÍTULO IV</p>	
<p>DAS DISPOSIÇÕES SOBRE AS ATIVIDADES ECONÔMICAS</p>	
<p>CAPÍTULO I</p>	
<p>DAS CONDIÇÕES E DA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO</p>	
<p>Art. 188. As atividades poderão ser licenciadas para funcionamento quando atenderem ao disposto neste Capítulo, e estiverem caracterizadas, nos termos do Anexo XI desta Lei, como:</p>	
<p>I – permitidas, para a zona de uso em que se localizem;</p>	

II - admitidas, e forem atendidas todas as condições a que estiverem sujeitas no Anexo XI desta Lei;	
III - toleradas, e forem atendidas todas as condições a que estiverem sujeitas no mesmo Anexo XI desta Lei.	
Art. 189. Em princípio, todas as atividades econômicas e usos institucionais poderão funcionar 24h (vinte e quatro horas) por dia, todos os dias do ano.	
Parágrafo único. A Administração Municipal poderá promover a redução do horário de funcionamento permitido, para atender aos objetivos deste diploma, mediante lei que estabeleça parâmetros para as atividades específicas, definindo os respectivos horários de funcionamento em função do zoneamento onde estiverem instaladas.	
Art. 190. A empresa que operar com desvirtuamento da finalidade licenciada poderá ter sua licença de funcionamento suspensa ou cassada, mediante constatação e decisão, devidamente fundamentada, da Secretaria responsável pela emissão da licença de funcionamento.	
§ 1º A cassação da licença de funcionamento só poderá ocorrer:	
I - após a suspensão da licença, pelo período de 30 (trinta) dias;	
II - na reincidência do desvirtuamento de finalidade, durante o período de suspensão;	
III - na necessidade de nova suspensão, por desvirtuamento de finalidade.	
§ 2º A autoridade responsável pelo licenciamento da atividade poderá, também, determinar sua lacração.	
Art. 191. A empresa será considerada clandestina ou irregular quando mantiver atividade em funcionamento sem a devida licença de funcionamento, ou ainda, com a mesma suspensa ou cassada.	
Parágrafo único. A empresa clandestina ou irregular poderá ser lacrada pela autoridade responsável pelo licenciamento da atividade desenvolvida no local.	
Art. 192. Quando necessário, as indústrias serão classificadas em uma das 5 (cinco) categorias distintas, "I1", "I2", "I3", "I4" e "I5", conforme o tipo de processamento industrial e o risco ambiental estabelecidos na legislação vigente, desconsiderando-se a área de construção como parâmetro para a referida classificação.	
Art. 193. Nas edificações e benfeitorias onde já estiverem instaladas atividades devidamente inscritas ou licenciadas por quaisquer organismos públicos competentes, anteriormente à data de 20 de fevereiro de 2017, e cujos usos não sejam compatíveis com o zoneamento, serão tolerados:	
I - a emissão ou renovação da licença de funcionamento municipal;	

II - a instalação de novas atividades de igual ou menor impacto, relativamente às incomodidades, à interferência no tráfego e à vizinhança.	
Parágrafo único. Será admitida a ampliação da edificação para abrigar aumento da atividade já licenciada no local, devendo, para tanto, obter dispensa ou prévio licenciamento da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB).	
Art. 194. As atividades econômicas da mesma cadeia produtiva, administração, apoio, suporte, gerenciamento, captação e distribuição de matéria-prima ou produtos para atividades permitidas, serão consideradas de uso conforme para o mesmo imóvel, ou ainda para imóveis adjacentes.	
§ 1º Nos imóveis localizados em via de circulação pública local, em Zona de Uso Misto (ZM), Zona de Uso Misto Central (ZMC) e Zona de Uso Misto 1 (ZM 1), poderão ser admitidas atividades de uso não residencial, quando forem compatíveis com as existentes na quadra em que se localizem e nas faces de quadras frontais, e desde que nas adjacências do imóvel não estejam instaladas atividades de uso residencial.	
§ 2º A atividade econômica associada com entretenimento está sujeita ao atendimento dos parâmetros de incomodidade.	
§ 3º Poderão ser licenciados os escritórios de empresas com atividade de uso não conforme, para a zona de uso em que se situem.	
CAPÍTULO II	
DA EMISSÃO E CONTROLE DOS RUÍDOS E SONS	
Art. 195. A emissão de ruídos e sons por qualquer atividade obedecerá, no interesse da saúde e do bem estar público, as diretrizes e normas estabelecidas nesta Lei.	
Art. 196. Os ruídos e sons produzidos por qualquer fonte não poderão exceder aos níveis máximos de intensidade de pressão sonora fixados no Anexo XIII desta Lei.	
Art. 197. São considerados prejudiciais à saúde e ao bem-estar público os ruídos e sons com intensidade de pressão sonora superiores aos fixados nesta Lei.	
Art. 198. Para fins de aplicação do disposto nesta Lei, é considerado período:	
I - diurno, o compreendido das 7h (sete horas) até às 20h (vinte horas);	
II - noturno, o compreendido após às 20h (vinte horas) até antes das 7h (sete horas).	

<p>Art. 199. Mediante autorização da Secretaria de Saúde, é permitida a utilização de serviços de alto-falantes e outras fontes de emissão sonora móveis para fins de propaganda ou publicidade nas vias de circulação pública e logradouros, no horário das 10h (dez horas) até às 20h (vinte horas), observado o limite de intensidade de pressão sonora estabelecido na legislação federal, com medição a uma distância de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da fonte de ruído ou som.</p>	
<p>Parágrafo único. Independentemente do horário de que trata o caput deste artigo e da autorização da Secretaria de Saúde, é permitida a utilização de serviços de alto-falantes e outras fontes de emissão sonora para estados de calamidade pública e de emergência, festas de carnaval e comemorações de ano novo.</p>	
<p>Art. 200. Para medição e avaliação da intensidade de pressão sonora de ruídos e sons, bem como para aplicação do método a ser utilizado, deverão ser obedecidas as recomendações e critérios das Normas Brasileiras (NBR) editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).</p>	
<p>§ 1º Deve-se considerar os limites de intensidade de pressão sonora de ruídos e sons estabelecidos nesta Lei, para a zona de uso em que se localize a propriedade onde se dá o suposto incômodo.</p>	
<p>§ 2º A Secretaria de Saúde deve articular-se com os órgãos competentes buscando a adoção de medidas para eliminação ou diminuição dos incômodos causados pelos níveis de intensidade de pressão sonora de ruídos ou sons provenientes de tráfego ou ruído de fundo, se os medidos dentro dos limites da propriedade onde se dá o suposto incômodo vierem a ultrapassar os fixados por esta Lei.</p>	
<p>§ 3º Adota-se o ruído de fundo como padrão, quando este ultrapassar os limites de intensidade de pressão sonora previstos nesta Lei.</p>	
<p>Art. 201. A medição de intensidade de pressão sonora de ruídos ou sons das máquinas e equipamentos utilizados em obras deverá atender aos limites máximos estabelecidos no Anexo XIII desta Lei, excetuando-se destes parâmetros os decorrentes das obras e serviços necessários, urgentes, inadiáveis, por força maior, casos fortuitos, acidentes graves, risco iminente à segurança e ao bem-estar público e para restabelecimento de serviços públicos essenciais.</p>	
<p>Art. 202. Ficam excluídos do disposto nesta Lei os ruídos e sons produzidos em aeródromos, por aeronaves ou por veículos automotores, e ainda os produzidos no interior dos ambientes de trabalho, que deverão obedecer às diretrizes e normas expedidas pelos organismos competentes.</p>	

TÍTULO V	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
CAPÍTULO I	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	
Art. 203. O parcelamento, a unificação e a modificação de lotes ou glebas não implicam alteração do zoneamento.	
Art. 204. As edificações e benfeitorias que constam do levantamento aerofotogramétrico realizado pela Prefeitura Municipal de Americana, no ano de 1978, poderão ser regularizadas, independente dos parâmetros de exigências da legislação municipal, com uma tolerância de 20% (vinte por cento) para mais ou para menos de diferença entre a área do referido levantamento e a existente no local, desde que mantidas as características do levantamento.	
CAPÍTULO II	
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS	
Art. 205. Considera-se infração a desobediência ou a inobservância das disposições dos Títulos III e IV desta Lei, bem como das leis regulamentadoras do uso do solo no Município de Americana, devidamente apurada e registrada em processo administrativo regular, ficando seus autores sujeitos às penalidades estabelecidas.	
Art. 206. É considerado infrator e responde pela infração aquele que por ação ou omissão lhe der causa, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.	
Parágrafo único. A reincidência fica caracterizada quando, após decisão definitiva na esfera administrativa do processo que houver imposto a penalidade, for cometida nova infração do mesmo tipo ou permanecer em infração continuada.	
Art. 207. Para fazer cumprir as disposições desta Lei, bem como dos decretos e leis regulamentadoras do uso do solo no Município, as Secretarias Municipais deverão designar as autoridades competentes, que terão livre ingresso em todos os locais, a qualquer dia e hora, durante o exercício de suas funções.	

Art. 208. As infrações poderão ser punidas, alternativa ou cumulativamente, com as seguintes penalidades:	
I - advertência;	
II - multa;	
III - interdição da atividade ou do local;	
IV - suspensão da licença de funcionamento;	
V - cassação da licença de funcionamento;	
VI - embargo dos serviços e obras;	
VII - lacração.	
§ 1º Constatada a infração, será lavrada notificação de advertência ao infrator, pela autoridade competente, observando-se os preceitos formais e provendo-o de prazo necessário para correção da irregularidade.	
§ 2º A pena de multa será aplicada observando-se os preceitos formais e quando não atendida a notificação de advertência, consistindo no pagamento das seguintes quantias:	
I - por falta de sinalização: o valor correspondente a 10 (dez) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo);	
II - por impedimento ou mudança de uso de vagas de estacionamento de veículos: o valor correspondente a 10 (dez) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo);	
III - por falta de licença de funcionamento de atividade econômica ou de uso institucional em local com área:	
a) de até 200m ² (duzentos metros quadrados): o valor correspondente a 20 (vinte) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo);	
b) de mais de 200m ² (duzentos metros quadrados): o valor correspondente a 40 (quarenta) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo);	
IV - por exceder aos níveis máximos de intensidade de pressão sonora fixados por esta Lei: o valor correspondente a 30 (trinta) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo);	
V - por qualquer outro tipo de infração previsto nas normas e leis regulamentadoras do uso do solo: o valor correspondente a 20 (vinte) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo).	
§ 3º Nos casos de reincidência, as multas previstas no parágrafo anterior serão aplicadas em dobro.	
§ 4º Lavrada a multa, poderá a autoridade responsável promover a interdição da atividade ou do local, conforme o caso, obedecendo aos preceitos formais, concedendo-se novo prazo para que seja sanada a irregularidade.	

§ 5º Decorrido o prazo concedido por ocasião da interdição da atividade ou do local sem que tenha sido sanada a irregularidade, promover-se-á a suspensão da licença de funcionamento, obedecendo aos preceitos formais, concedendo-se novo prazo para que seja sanada a irregularidade.	
§ 6º Decorrido o prazo concedido por ocasião da suspensão da licença de funcionamento sem que tenha sido sanada a irregularidade, promover-se-á a cassação da licença de funcionamento e a lacração, obedecendo-se aos preceitos formais.	
§ 7º Contra a aplicação de qualquer penalidade prevista nesta Lei, poderá o interessado interpor, no prazo de 10 (dez) dias, recurso que será julgado, em primeira instância, pela autoridade imediatamente superior ao agente fiscalizador responsável pela imposição e, em segunda instância, pelo Prefeito Municipal, se assim for requerido pelo interessado, em até 10 (dez) dias contados da decisão que mantiver a penalidade aplicada.	
Art. 209. A aplicação das penalidades constantes desta Lei não isenta o infrator daquelas que lhe forem aplicáveis por força da legislação federal e estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da situação, na forma da lei civil.	
Art. 210. A advertência será aplicada aos profissionais responsáveis, nos seguintes casos:	
I - quando ocorrer a modificação do projeto ou plano aprovado, sem a prévia autorização do órgão competente;	
II - quando iniciar ou executar serviços e obras, sem o necessário alvará.	
Parágrafo único. A penalidade de advertência será aplicável, também, contra as empresas ou proprietários que infringirem as prescrições deste artigo.	
Art. 211. As multas aplicáveis ao profissional ou empresa responsável por projeto ou plano de parcelamento e pela execução das obras e serviços decorrentes do empreendimento, corresponderá ao valor de 100 (cem) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo), quando a infração se constituir em adulteração do projeto aprovado.	
Art. 212. As multas aplicáveis, simultaneamente, a profissionais, empresas, responsáveis e proprietários, serão as seguintes:	
I - valor correspondente a 1 (uma) UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m ² (metro quadrado), sendo no mínimo de 50 (cinquenta) UFESPs (Unidade Fiscais do Estado de São Paulo), pela execução de serviços ou obras, decorrentes do empreendimento, sem o alvará ou em desacordo com o projeto ou plano aprovado;	

II - valor correspondente a 100 (cem) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo), pelo não cumprimento de intimação recebida.	
Art. 213. No caso de reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.	
Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se reincidência a repetição de infração a um mesmo dispositivo pelo mesmo infrator, depois de decorrido o prazo legal para apresentação de defesa ou recurso administrativo, relativamente à decisão de procedência da infração anterior.	
Art. 214. A aplicação da multa não desobriga o infrator do cumprimento da exigência a que estiver sujeito.	
Parágrafo único. Os recursos provenientes das multas estipuladas nos arts. 208, 211, 212, 213, 217 e 219 desta Lei serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, devendo ser observadas, na aplicação dos recursos, as mesmas proporções previstas nas alíneas do § 4º do art. 182 deste diploma.	
Art. 215. O embargo de obra ou serviço será aplicado:	
I - quando estiverem sendo executados serviços ou obras referentes ao empreendimento, sem o respectivo alvará;	
II - quando estiverem sendo executados serviços ou obras referentes ao empreendimento em desacordo com o projeto aprovado e não for atendida a intimação da Prefeitura, referente ao cumprimento de dispositivos desta Lei;	
III - quando descumprirem o Termo de Compromisso ou lei específica, no caso de Habitação de Interesse Social (HIS).	
§ 1º Além da notificação de embargo pelos órgãos competentes da Prefeitura, poderão ser publicados editais ou comunicados para conhecimento de terceiros.	
§ 2º Os serviços ou obras que forem embargados deverão ser imediatamente paralisados, admitindo-se apenas a execução de serviços que garantam a segurança durante o período de paralisação.	
§ 3º Para assegurar a paralisação dos serviços ou obras embargadas, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial, observando-se os requisitos legais.	
§ 4º O embargo somente será levantado depois de sanadas as irregularidades que o motivaram e mediante requerimento do interessado, dirigido ao Prefeito Municipal, devidamente acompanhado dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas, ou após o deferimento do recurso eventualmente interposto.	

<p>§ 5º O levantamento do embargo somente será possível após a correção ou eliminação do que tiver sido executado em desacordo com os dispositivos desta Lei.</p>	
<p>§ 6º Os serviços ou obras embargados deverão ter sua regularização iniciada dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência da lavratura do auto, ou, no caso de interposição de recurso, após a decisão do mesmo, sob pena de serem executados pela própria Prefeitura, a expensas do infrator.</p>	
<p>§ 7º As despesas efetuadas pela Prefeitura na forma do previsto ao parágrafo anterior serão cobradas ao infrator com um acréscimo de 20% (vinte por cento), a título de taxa de administração.</p>	
<p>Art. 216. Para as atividades sob fiscalização de órgãos específicos, aplicar-se-ão as disposições penais previstas na legislação municipal, estadual e federal, inclusive quanto aos agentes e ritos.</p>	
<p>Art. 217. Nas infrações às normas desta Lei, para as quais não tenha sido prevista penalidade específica, será aplicada ao infrator multa em valor correspondente a 100 (cem) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo).</p>	
<p>Art. 218. A aplicação da multa não desobriga o infrator do cumprimento da exigência a que estiver sujeito.</p>	
<p>Art. 219. O embargo será aplicado conforme o disposto no art. 102 desta Lei, com a imposição de multas, nos termos seguintes:</p>	
<p>I - valor correspondente a 1 (uma) UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por m² (metro quadrado), sendo no mínimo de 50 (cinquenta) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo), pela execução de serviços ou obras, decorrentes do empreendimento, sem o alvará ou em desacordo com o projeto ou plano aprovado;</p>	
<p>II - valor correspondente a 100 UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo), pelo não cumprimento de intimação recebida.</p>	
<p>Art. 220. Sem prejuízo das sanções estipuladas neste capítulo, o empreendimento inicialmente destinado a Habitação de Interesse Social – HIS, que perder essa característica durante a obra ou na destinação de suas unidades habitacionais, deverá recolher ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU os valores correspondentes a todas as taxas e tributos que não foram cobrados pelo Município, acrescidos de uma multa de 20% (vinte por cento), além do valor correspondente a 10 (dez) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo), vigentes à data da aferição, ou outro índice fiscal que venha a substituí-la, por metro quadrado de área construída, por conta das</p>	<p>Art. 220. Sem prejuízo das sanções estipuladas neste capítulo, o empreendimento inicialmente destinado a Habitação de Interesse Social – HIS, que perder essa característica durante a obra ou na destinação de suas unidades habitacionais, deverá recolher ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social os valores correspondentes a todas as taxas e tributos que não foram cobrados pelo Município, acrescidos de uma multa de 20% (vinte por cento), além do valor correspondente a 10 (dez) UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo), vigentes à data da aferição, ou outro índice fiscal que venha a substituí-la, por metro quadrado de</p>

<p>excepcionalidades construtivas concedidas exclusivamente às habitações de interesse social.</p>	<p>área construída, por conta das excepcionalidades construtivas concedidas exclusivamente às habitações de interesse social.</p>
<p>§ 1º Realizada a aferição pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SHDU, caso seja constatado que o atendimento das famílias inscritas no Cadastro Habitacional do Município foi parcial, ficará o empreendedor obrigado a recolher aos cofres públicos todos os tributos, taxas e penalidades conforme previsto no caput deste artigo, proporcionalmente ao número de unidades comercializadas no livre mercado.</p>	
<p>§ 2º Excepcionalmente, na hipótese de comprovação de que houve oferta a todos os inscritos no Cadastro Habitacional do Município, sem, contudo, terem sido comercializadas todas as unidades a este público, haverá uma redução proporcional das penalidades, e o empreendimento deverá recolher ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU os valores correspondentes a todas as taxas e tributos que não foram cobrados pelo Município, acrescidos de uma multa de 20% (vinte por cento), além do valor correspondente a 1 (uma) UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo), vigente à data da aferição, ou outro índice fiscal que venha a substituí-la, por metro quadrado de área construída, por conta das excepcionalidades construtivas concedidas exclusivamente às habitações de interesse social, aplicando-se as penalidades de forma proporcional ao número de unidades comercializadas no livre mercado.</p>	<p>§ 2º Excepcionalmente, na hipótese de comprovação de que houve oferta a todos os inscritos no Cadastro Habitacional do Município, sem, contudo, terem sido comercializadas todas as unidades a este público, haverá uma redução proporcional das penalidades, e o empreendimento deverá recolher ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social os valores correspondentes a todas as taxas e tributos que não foram cobrados pelo Município, acrescidos de uma multa de 20% (vinte por cento), além do valor correspondente a 1 (uma) UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo), vigente à data da aferição, ou outro índice fiscal que venha a substituí-la, por metro quadrado de área construída, por conta das excepcionalidades construtivas concedidas exclusivamente às habitações de interesse social, aplicando-se as penalidades de forma proporcional ao número de unidades comercializadas no livre mercado.</p>
<p>§ 3º A aplicação dos valores decorrentes das penalidades previstas neste artigo deverá observar as proporções estabelecidas no § 4º do art. 182 desta Lei.</p>	
<p>§ 4º Entende-se por atendimento das famílias inscritas a comercialização da unidade habitacional ao titular e/ou coparticipante, que mantenha inscrição ativa no Cadastro Habitacional do Município.</p>	
<p>§ 5º Por oferta aos inscritos compreendem-se todas as medidas para oferecimento das unidades habitacionais, conforme estabelecido na lei específica do empreendimento e respectivo Termo de Compromisso firmado com a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.</p>	
	<p>§ 6º A critério da Administração Pública, as penalidades previstas no artigo 220 e seus parágrafos 1º e 2º, poderão em empreendimentos executados por empresas não cadastradas e não incluídas no GERIC da Caixa Econômica Federal, ser convertidas em Unidades Habitacionais do mesmo Empreendimento, aferindo-se o valor a ser recolhido, com o acréscimo de 20% (vinte por cento), referente as</p>

<p>§ 3º Os empreendimentos previstos nesta Lei, com projetos modificatórios, mudança de uso ou acréscimo superior a 20% (vinte por cento) do total da área construída existente, ou de reforma com aumento de área superior a 20% (vinte por cento) do total de área construída existente, estarão sujeitos à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.</p>	
<p>Art. 223. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá, obrigatoriamente, contemplar em seus diagnósticos e prognósticos o impacto da atividade no meio físico, biológico e socioeconômico, considerando-se a situação do momento anterior à instalação da atividade e ainda as projeções para os períodos de implantação e operação, relativamente aos seguintes quesitos:</p>	
<p>I - adensamento populacional;</p>	
<p>II - uso do solo;</p>	
<p>III - valorização imobiliária;</p>	
<p>IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;</p>	
<p>V - equipamentos públicos urbanos, incluindo-se o consumo de água e de energia elétrica, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos, gasosos e, ainda, as capacidades de vazão das redes de escoamento de águas pluviais e de esgotos sanitários, bem como das estações de tratamento de esgotos;</p>	
<p>VI - equipamentos públicos comunitários;</p>	
<p>VII - sistema viário e transportes, incluindo-se o tráfego gerado, a acessibilidade, as condições e vagas de carga, descarga, estacionamento, embarque e desembarque;</p>	
<p>VIII - emissão de ruídos e sons;</p>	
<p>IX - qualidade do ar;</p>	
<p>X - qualidade da água;</p>	
<p>XI - ventilação e iluminação;</p>	
<p>XII - vibração;</p>	
<p>XIII - periculosidade;</p>	
<p>XIV - riscos ambientais;</p>	
<p>XV - impacto socioeconômico, dentro da área de planejamento do empreendimento, na população residente ou atuante no entorno, vizinhança ou localização.</p>	
<p>§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar e subscrito por responsável técnico, legalmente habilitado e cadastrado na Prefeitura Municipal, o qual se responsabilizará pelas informações, resultados e conclusões apresentadas.</p>	

§ 2º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser apresentado em forma digital, com a caracterização da atividade e informações necessárias à análise técnica de sua adequação às condições locais, bem como das alternativas tecnológicas de equipamentos públicos urbanos, contendo:	
I - no mínimo:	
a) apresentação;	
b) síntese dos objetivos e características físicas e operacionais da atividade;	
c) identificação, localização e descrição das principais vias de circulação adjacentes à atividade, em escala adequada;	
d) delimitação da área de vizinhança sob influência da atividade, com justificativa e descrição da mesma;	
e) diagnóstico da área de vizinhança com:	
1. relatório de impactos contemplando, pelo menos, o adensamento populacional, vegetação, arborização e equipamentos públicos urbanos;	
2. identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de construção, implantação e operação ou funcionamento da atividade;	
3. impactos socioeconômicos na população, residente ou atuante, no entorno, vizinhança ou localização;	
f) identificação e valoração dos impactos, positivos e negativos, nas áreas que direta e indiretamente são afetadas pela atividade, com elaboração da respectiva matriz de impactos ambientais;	
g) impactos sobre recursos hídricos superficiais e subterrâneos;	
h) impactos de permeabilidade;	
II - quando for o caso:	
a) valorização imobiliária;	
b) áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;	
c) equipamentos públicos urbanos, incluindo-se o consumo de água, energia elétrica, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos, gasosos, as capacidades de vazão das redes de escoamento de águas pluviais e de esgotos sanitários, bem como das estações de tratamento de esgotos;	
d) equipamentos públicos comunitários;	
e) emissão de ruídos e sons;	
f) qualidade do ar;	
g) qualidade da água;	
h) ventilação e iluminação;	
i) vibração;	
j) periculosidade quanto à inflamabilidade e explosão.	

<p>§ 3º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será apresentado sob a forma de relatório elaborado em linguagem acessível à comunidade em geral, devendo ser acompanhado de instrumentos tecnológicos que propiciem simulações e demais meios necessários à adequada compreensão de seu conteúdo, bem como a verificação dos reflexos do empreendimento na vizinhança, considerando seus impactos negativos e positivos.</p>	
<p>§ 4º Os responsáveis pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV poderão incluir outros aspectos não relacionados na lei, sempre que forem considerados relevantes para análise do mesmo.</p>	
<p>§ 5º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá indicar eventuais medidas mitigatórias ou compensatórias para os impactos da atividade, com justificativas e a descrição dos efeitos desejados, que serão aplicados a expensas do empreendedor, conforme especificações tecnicamente fundamentadas pela Administração Municipal, bem como os procedimentos e medidas necessárias à compatibilização dos interesses do ambiente do seu entorno, vizinhança ou localização.</p>	
<p>§ 6º A Prefeitura Municipal poderá solicitar medidas compensatórias, proporcionais ao tamanho do empreendimento, sempre na mesma área de planejamento do Município, devendo justificar as exigências mediante laudo formulado pelas equipes técnicas das secretarias responsáveis, pela análise do Estudo de Impacto da Vizinhança.</p>	
<p>§ 7º Ficam estabelecidos os seguintes critérios para a solicitação de medidas compensatórias e mitigatórias:</p>	
<p>a) quando as contribuições previstas nesta Lei não forem suficientes para sanar os impactos causados pelo empreendimento na área de planejamento, os órgãos municipais envolvidos deverão, por meio de um projeto detalhado e custos baseados em tabelas de órgãos oficiais, prever as obras necessárias e proporcionalmente atribuir o valor a cada empreendimento, correspondente a sua área útil de aproveitamento;</p>	
<p>b) quando se tratar de obras de infraestrutura, não havendo adesão completa de todos os proprietários das áreas no entorno do empreendimento, o Poder Público executará as obras necessárias, estabelecendo o valor corrigido a ser pago pelos futuros empreendimentos;</p>	
<p>c) quando se tratar de benfeitorias em obras já existentes ou instalação de equipamentos, o Poder Público, através da secretaria solicitante, deverá apresentar projeto com todas as especificações, conforme estabelecido na alínea “a” deste parágrafo.</p>	

<p>§ 8º O interessado deverá apresentar as informações solicitadas no Anexo XIV desta Lei, juntamente com o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando se tratar de empreendimento de atividade econômica, e as informações solicitadas no Anexo XV quando se tratar de empreendimento imobiliário residencial, cabendo ao Poder Executivo, quando necessário, solicitar novas informações.</p>	
<p>§ 9º Em caso de empreendimentos de interesse social desenvolvidos por entes públicos ou de iniciativa de entidades sem fins lucrativos, autorizadas por lei, que atuem nesta área e estejam estabelecidas no Município, poderá ser realizada parceria público-privada com a Municipalidade, visando à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.</p>	
<p>Art. 224. Poderão ser solicitados esclarecimentos ou complementação, que deverão ser atendidos no prazo de 30 (trinta) dias.</p>	
<p>Parágrafo único. Findo o prazo estabelecido no caput deste artigo, o projeto será indeferido, salvo quando for julgado pertinente o pedido de prorrogação.</p>	
<p>Art. 225. Para eliminar ou minimizar os impactos a serem gerados pela atividade ou pelo empreendimento, o Poder Executivo poderá exigir do responsável a execução de melhorias nos equipamentos públicos urbanos ou equipamentos públicos comunitários localizados na área de planejamento do empreendimento, desde que tenha relação direta com a região impactada. Será permitida a aplicação de recursos fora da área de planejamento, desde que seja apresentada, pela secretaria ou órgão solicitante, justificativa técnica da necessidade da aplicação do recurso.</p>	
<p>§ 1º As medidas mitigatórias e compensatórias serão estabelecidas pelo Município, após manifestação das secretarias e órgãos municipais envolvidos, com parecer conclusivo da Secretaria de Planejamento, com a anuência do Prefeito Municipal, e publicado no Diário Oficial do Município.</p>	<p>§ 1º Como medida compensatória para atividades que demandem de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, em decorrência da intervenção, pela alteração da paisagem In situ e utilização dos recursos ambientais, deverá ser efetuado o pagamento que será revertido para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, do valor correspondente a:</p>
	<p>I - 0,30 (trinta centésimos) de UFESP, por metro quadrado de construção, para atividade econômica;</p>
	<p>II - 0,10 (dez centésimos) de UFESP por metro quadrado de construção, para condomínios;</p>
	<p>III - 0,10 (dez centésimos) de UFESP por metro quadrado de área de lotes, para condomínio de lotes;</p>
	<p>IV - 0,10 (dez centésimos) de UFESP por metro quadrado de área de lotes, para loteamentos.</p>

<p>§ 2º As medidas mitigatórias e compensatórias referentes a melhorias nos equipamentos públicos comunitários ficarão sob a responsabilidade do empreendedor, e deverão ser tecnicamente justificadas, por meio de projetos, orçamentos e cronogramas, elaborados pelos órgãos solicitantes e submetidos à anuência do Prefeito Municipal.</p>	<p>§ 2º O valor referente à medida compensatória do EIV, deverá ser recolhido em uma única parcela, no ato da expedição da Certidão de Aceitação, quando igual ou inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).</p>
<p>§ 3º Das medidas compensatórias e mitigatórias estabelecidas no EIV, serão compensados os valores recolhidos a título de contribuição para os Fundos Municipal de Saneamento, Municipal de Trânsito (Polo Gerador de Tráfego) e Municipal de Desenvolvimento Urbano.</p>	<p>§ 3º Quando superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a compensação poderá ser paga em até 18 (dezoito) parcelas, ou quitada até a expedição do habite-se, alvará de utilização, ou certidão de conclusão de obras, ficando o documento retido até a integral quitação.</p>
	<p>§ 4º As medidas mitigatórias e compensatórias serão estabelecidas pelo Município, após manifestação das secretarias e órgãos municipais envolvidos, com parecer conclusivo da secretaria de Planejamento, com a anuência do Prefeito Municipal, e publicado no Diário Oficial do Município.</p>
	<p>§ 5º As demais medidas mitigatórias referentes a melhorias nos equipamentos públicos comunitários ficarão sob a responsabilidade do empreendedor, e deverão ser tecnicamente justificadas, por meio de projetos, orçamentos e cronogramas, elaborados pelos órgãos solicitantes e submetidos à anuência do Prefeito Municipal.</p>
	<p>§ 6º Quando da execução das medidas compensatórias e mitigatórias estabelecidas no EIV, por parte do empreendedor, determinados os valores, os mesmos deverão ser compensados dos valores estabelecidos nesta lei, referente ao Polo Gerador de Tráfego – PGT, junto ao Fundo Municipal de Trânsito conforme artigo 168, referente a Contribuição de Aproveitamento, junto ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano conforme artigo 182 e referente a Contribuição de Saneamento junto ao Departamento de Água e Esgoto conforme artigo 183.</p>
<p>Art. 226. As ações necessárias de mitigação, recuperação, compensação ou compatibilidade para a perfeita realização da atividade ficarão a cargo dos respectivos responsáveis, devendo para isso firmarem Termo de Compromisso.</p>	
<p>Art. 227. Quando necessária a adoção de medidas minimizadoras, mitigadoras ou compensatórias, ou mesmo a execução de equipamentos públicos urbanos ou comunitários, previstos nesta Lei, os responsáveis pela atividade deverão apresentar cronograma de execução e garantias de sua implementação, representadas por caução em imóveis, depósito em dinheiro, fiança bancária, carta de crédito, cédula de crédito comercial ou seguro garantia em favor da Prefeitura Municipal de Americana, em valor suficiente para suportar o custo</p>	

real dessas medidas, previstas e oriundas do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV apresentado.	
§ 1º O não cumprimento ou a interrupção do cronograma ensejará, além da execução da caução, a aplicação de multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor previsto para as realizações não cumpridas e, se for o caso, o cancelamento da certidão de aceitação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, após parecer conclusivo e deliberação fundamentada da Secretaria de Planejamento, ouvidas as demais Secretarias e órgãos municipais envolvidos.	
§ 2º A execução da caução será feita mediante justificativas técnicas ou legais, na hipótese de não ser cumprido o cronograma estabelecido ou no caso de ocorrer a interrupção da implementação das medidas minimizadoras, mitigadoras ou compensatórias, ou mesmo da não execução de equipamentos públicos urbanos ou comunitários.	
§ 3º Quando se tratar de Aprovação de Loteamentos, a garantia citada no caput deste artigo, poderá ser dada, em lotes do loteamento a ser aprovado, constando sua caução, no decreto de aprovação do respectivo loteamento.	
Art. 228. A análise e deliberação sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será efetuada pela Secretaria de Planejamento, que solicitará a participação das demais secretarias e órgãos municipais envolvidos, e após emitirá parecer conclusivo.	
§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá estar acessível ao público para conhecimento e consulta durante o período de 30 (trinta) dias, ressalvado o resguardo de matéria pertinente ao sigilo industrial, quando expressamente caracterizada e reconhecida, a pedido do interessado.	
§ 2º O prazo estipulado no parágrafo anterior será contado a partir da publicação, em órgão de imprensa oficial do Município, de edital informando a disponibilidade do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para consulta dos interessados, informando:	
I - tipo de atividade pretendida à instalação;	
II - localização do imóvel ou área objeto de estudo;	
III - setor da Prefeitura Municipal onde estará disponível o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para consulta, e seu respectivo horário de atendimento.	
§ 3º A Secretaria de Planejamento disponibilizará a versão do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV em meio digital, no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal.	
§ 4º O empreendedor deverá publicar, a suas expensas, em jornal local e regional, na forma de nota ou de edital, informação que apresentou o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para análise.	

<p>§ 5º Para fins de solicitação de audiência pública, considera-se como área afetada a área em torno do empreendimento, abrangendo uma faixa envoltória de 500m (quinhentos metros) ou aquela definida no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV como área de influência, devendo a solicitação partir da Secretaria de Planejamento, se entender necessário, ou ser formulada mediante abaixo-assinado que contenha nome e assinatura de, no mínimo, 100 (cem) pessoas que residam ou trabalhem na área afetada, além do nome e endereço do representante indicado pelo grupo.</p>	
<p>§ 6º As despesas com a convocação e realização das audiências públicas correrão a expensas do empreendedor.</p>	
<p>Art. 229. Concluída a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, a Secretaria de Planejamento expedirá certidão com a deliberação, devidamente fundamentada, assinalando, quando for o caso, o prazo de validade, e dando publicidade ao documento emitido.</p>	
<p>§ 1º Caso a certidão expedida pela Secretaria de Planejamento estabelecer condições de aceitação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o alvará de utilização ou o habite-se somente será concedido após a emissão, pelo referido órgão, de certidão de conclusão e atendimento das condições impostas.</p>	
<p>§ 2º No caso de o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ser apresentado para fins de obtenção de licenças prévia, de instalação, de operação e de funcionamento, as exigências ou condicionantes impostas pelo Poder Público deverão ser atendidas pelo interessado previamente à emissão da referida licença.</p>	
<p>§ 3º Emitida a certidão de conclusão prevista no § 1º deste artigo, o Poder Executivo editará decreto de liberação da caução apresentada para a garantia das condições do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.</p>	
<p>TÍTULO VII</p>	
<p>DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS</p>	
<p>Art. 230. Os empreendimentos com características de interesse social deverão ser submetidos à apreciação da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, para manifestação.</p>	
<p>Art. 231. O Poder Executivo nomeará comissão para análise e deliberação, das demandas solicitadas pelas secretarias e órgãos municipais, para aplicação dos recursos oriundos das contribuições estabelecidas nos artigos 168, 182 e 183,</p>	

devendo ser aplicado dentro da área de planejamento do empreendimento objeto das contribuições.	
§ 1º Não havendo a necessidade de aplicação do atendimento as medidas mitigatórias ou compensatórias, dentro da área de planejamento do empreendimento, os recursos poderão ser aplicados fora da mesma, de acordo com a solicitação e justificativa técnica, das secretarias e órgãos municipais.	
§ 2º As demandas deliberadas pela comissão, de que trata este artigo, serão oficializadas, através de publicação no Diário Oficial do Município.	
Art. 232. As anistias no processo construtivo e de parcelamento do solo dependerão de lei específica.	
Parágrafo único. A lei, de que trata o caput deste artigo, só poderá autorizar anistias se houver alterações neste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico e Urbanístico.	
Art. 233. Os processos administrativos que não contenham despachos decisórios, protocolados em data anterior à vigência desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior, salvo se a atual for mais benéfica ao particular.	
Art. 234. Os processos administrativos que não contenham despachos decisórios, protocolados em data anterior à vigência desta Lei, poderão ser analisados, com base nesta Lei, mediante solicitação do interessado, podendo ser enquadrado totalmente ou somente referente as taxas e contribuições aplicadas por esse diploma.	
Art. 235. Esta Lei entra em vigor após decorridos 60 (sessenta) dias de sua publicação.	
	Art. 236. Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente:
	I - a Lei nº 1.098, de 15 de setembro de 1970;
	II - a Lei nº 1.910, de 7 de dezembro de 1983;
	III - a Lei nº 6.264, de 21 dezembro de 2018.
Prefeitura Municipal de Americana, aos 18 de dezembro de 2020.	
Omar Najar	
Prefeito Municipal	
Publicado na mesma data na Secretaria de Administração e na Secretaria de Negócios Jurídicos	
José Eduardo da Cruz Rodrigues Flores	

Secretário Municipal de Administração Interino	
Alex Niuri Silveira Silva	
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos	
Ref. Protocolo PMA nº 12.542/2020.	

ANEXOS

LEI Nº 6.492, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2020

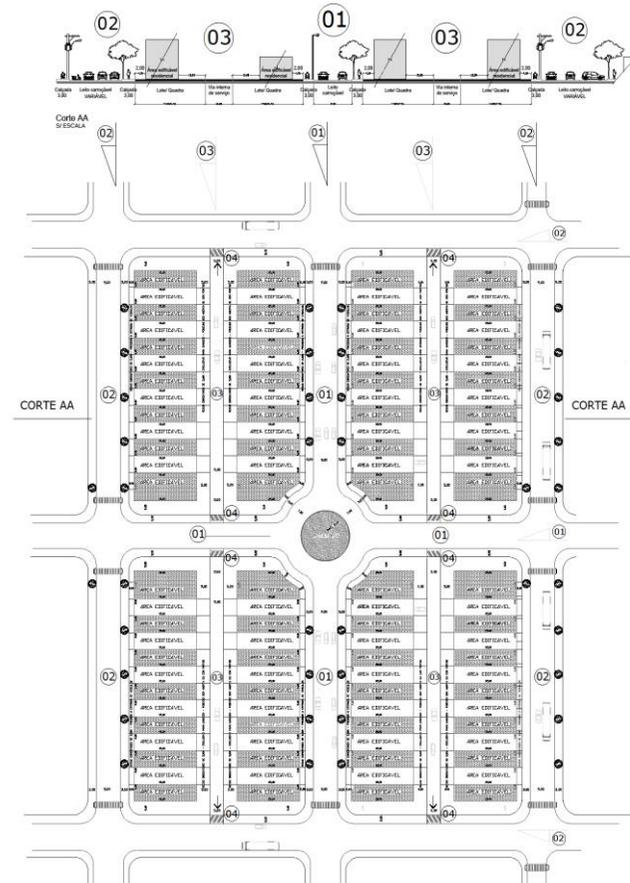
PROJETO DE LEI Nº 43/2022

Acrescenta o Anexo I A

Anexo I A QUADRANTE RESIDENCIAL

LEGENDA

- 01 VIA ESPECIAL RESIDENCIAL - 15,00 m
- 02 VIAS LOCAIS, COLETORAS OU ARTERIAIS
- 03 VIELA PÚBLICA INTERNA - 5,00 m
- 04 ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS



Pag.3 Zonas de Uso	IAB	IAM com outorga onerosa	To %		PERMITIDO	VIA ESTRUTURAL E ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL	CONDIÇÕES	TOLERADO
			LOTE GLEBA	DE % NATURAL DRENAGEM						
ZAE2	1,5	4,0	LIVRE	10	Uso Institucional não oneroso; Profissionais Liberais e Autônomos; Escritórios, Comércio e Serviços não onerosos; Indústrias não onerosas.	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12 e 13	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12 e 13	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12 e 13	Residência Unifamiliar: manifestar cêrca de zoneamento e concordância com atividades econômicas na vizinhança; Uso Institucional: sujeito à incompatibilidades e/ou normas para o PGT e, as instituições de ensino deverão manifestar cêrca de zoneamento e concordância com atividades econômicas na vizinhança; Agricultura, horticultura sujeita à incompatibilidade, demais atividades econômicas na vizinhança; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas e Serviços: sujeito à incompatibilidades e/ou normas para o PGT; Escritório e Serviços: sujeito à incompatibilidades e normas para o PGT;	Serão tolerada as APIS Residências multifamiliares em conjunto com atividade econômica nas glebas urbanas para as Atividades Econômicas e Serviços inscritas (CNPJ) ou Inscricão Municipal ou Inscricão Pública anterior à publicação desta lei, estando sujeitas a incompatibilidades e/ou normas para PGT.
			70	15						
ZAE3	1,5	4,0	LIVRE	10	Uso Institucional não oneroso; Profissionais Liberais e Autônomos; Escritórios, Comércio e Serviços não onerosos; Indústrias não onerosas.	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12, 13 e 14	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12, 13 e 14	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12, 13 e 14	Residência Unifamiliar: manifestar cêrca de zoneamento e concordância com atividades econômicas na vizinhança; Uso Institucional: sujeito à incompatibilidades e/ou normas para o PGT e, as instituições de ensino deverão manifestar cêrca de zoneamento e concordância com atividades econômicas na vizinhança; Agricultura, horticultura sujeita à incompatibilidade, demais atividades econômicas na vizinhança; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas e Serviços: sujeito à incompatibilidades e/ou normas para o PGT; Escritórios e Serviços: sujeito à incompatibilidades e/ou normas para o PGT;	Atividades: já instaladas e inscritas (CNPJ) ou Inscricão Municipal ou Inscricão Pública anterior à publicação desta lei, estando sujeitas a incompatibilidades e/ou normas para PGT.
			70	15						
ZIT	1,5	4,0	70	10	Conforme Lei Nº 6434/2020 – Artigo 30, Parágrafo 6º.	Conforme Lei Nº 6434/2020 – Artigo 30, Parágrafo 6º.	Conforme Lei Nº 6434/2020 – Artigo 30, Parágrafo 6º.	Conforme Lei Nº 6434/2020 – Artigo 30, Parágrafo 6º.	Conforme Lei Nº 6434/2020 e parecer técnico do Conselho Consultivo da APAMA.	Conforme Lei Nº 6434/2020 e parecer do Conselho Consultivo da APAMA.
			50	15						

Abreviações utilizadas na tabela: I1: Indústria tipo 1; I2: Indústria tipo 2; I3: Indústria tipo 3; I4: Indústria tipo 4; PGT: Plano Gerador de Tráfego; CNPJ: Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica; IAB: Índice de Aproveitamento Básico; IAM: Índice de Aproveitamento Máximo; To: Taxa de Ocupação; Tp: Taxa de Permeabilidade.

Pag.3 Zonas de Uso	IAB	IAM com outorga onerosa	To %		PERMITIDO	VIA ESTRUTURAL E ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL	CONDIÇÕES	TOLERADO
			LOTE GLEBA	DE % NATURAL DRENAGEM						
ZAE2*	1,5	4,0	LIVRE	10	Uso Institucional não oneroso; Profissionais Liberais e Autônomos; Escritórios, Comércio e Serviços não onerosos; Indústrias não onerosas.	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12 e 13	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12 e 13	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12 e 13	Residência Unifamiliar: manifestar cêrca de zoneamento e concordância com atividades econômicas na vizinhança; Uso Institucional: sujeito à incompatibilidades e/ou normas para o PGT e, as instituições de ensino deverão manifestar cêrca de zoneamento e concordância com atividades econômicas na vizinhança; Agricultura, horticultura sujeita à incompatibilidade, demais atividades econômicas na vizinhança; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas e Serviços: sujeito à incompatibilidades e/ou normas para o PGT; Escritório e Serviços: sujeito à incompatibilidades e/ou normas para o PGT;	Serão toleradas as APIS Residências multifamiliares em conjunto com atividade econômica nas glebas urbanas para as Atividades Econômicas e Serviços inscritas (CNPJ) ou Inscricão Municipal ou Inscricão Pública anterior à publicação desta lei, estando sujeitas a incompatibilidades e/ou normas para PGT.
			70	15						
ZAE3	1,5	4,0	LIVRE	10	Uso Institucional não oneroso; Profissionais Liberais e Autônomos; Escritórios, Comércio e Serviços não onerosos; Indústrias não onerosas.	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12, 13 e 14	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12, 13 e 14	Residência Unifamiliar; Uso Institucional; Agricultura; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas; Escritórios e Serviços; 11, 12, 13 e 14	Residência Unifamiliar: manifestar cêrca de zoneamento e concordância com atividades econômicas na vizinhança; Uso Institucional: sujeito à incompatibilidades e/ou normas para o PGT e, as instituições de ensino deverão manifestar cêrca de zoneamento e concordância com atividades econômicas na vizinhança; Agricultura, horticultura sujeita à incompatibilidade, demais atividades econômicas na vizinhança; Comércio Atacadista, Varejista de grande porte e Varejista de apoio à outras Atividades Econômicas e Serviços: sujeito à incompatibilidades e/ou normas para o PGT; Escritório e Serviços: sujeito à incompatibilidades e/ou normas para o PGT;	Atividades já instaladas e inscritas (CNPJ) ou Inscricão Municipal ou Inscricão Pública anterior à publicação desta lei, estando sujeitas a incompatibilidades e/ou normas para PGT.
			70	15						
ZIT	1,5	4,0	70	10	Conforme Lei APAMA	Conforme Lei APAMA	Conforme Lei APAMA	Conforme Lei APAMA	Conforme Lei e parecer técnico do Conselho Consultivo da APAMA.	Conforme Lei e parecer do Conselho Consultivo da APAMA.
			50	15						

Abreviações utilizadas na tabela: I1: Indústria tipo 1; I2: Indústria tipo 2; I3: Indústria tipo 3; I4: Indústria tipo 4; PGT: Plano Gerador de Tráfego; CNPJ: Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica; IAB: Índice de Aproveitamento Básico; IAM: Índice de Aproveitamento Máximo; To: Taxa de Ocupação; Tp: Taxa de Permeabilidade.

ANEXO XII – CONTRIBUIÇÕES PREVISTAS NO PDFU

CONTRIBUIÇÕES		
CONTRIBUIÇÕES	TIPO	VALORES
OUTORGA ONEROSA CMDU - Secretaria de Planejamento	Para Índice de Aproveitamento até 1,5	ISENTO
	Para Índice de Aproveitamento acima de 1,5 até 2,0	M ² Excedente de 1,5 x Valor Venal M ² Terreno x 0,3
	Para Índice de Aproveitamento acima de 2,0 até 3,0	M ² Excedente de 1,5 x Valor Venal M ² Terreno x 0,4
	Para Índice de Aproveitamento acima de 3,0 até 4,0	M ² Excedente de 1,5 x Valor Venal M ² Terreno x 0,5
CONTRIBUIÇÃO FUNDO DESENVOLVIMENTO URBANO CMDU - Secretaria de Planejamento	Residencial Unifamiliar	ISENTO
	Residencial Multifamiliar / Condomínio Residencial	1,00 UFESP / M ² de Construção
	Conjunto de Atividades Econômicas / Condomínio de Atividades Econômicas	0,70 UFESP / M ² de Construção
	Atividade Econômica Única	0,50 UFESP / M ² de Construção
	Condomínio de Lotes	0,10 UFESP / M ² de Área de Lote
	Loteamento	0,10 UFESP / M ² de Área de Lote
PGT Unidade de Transportes e Sistema Viário	Residencial e Industrial (Exceto Áreas destinadas a Estacionamento de Veículos)	0,70 UFESP / M ² de Construção
	Atividades econômicas (Exceto Áreas destinadas a Estacionamento de Veículos)	1,00 UFESP / M ² de Construção
	Condomínio de Lotes	0,10 UFESP / M ² de Área de Lote
	Loteamento	0,10 UFESP / M ² de Área de Lote
CONTRIBUIÇÃO MUNICIPAL DE SANEAMENTO DAE	Residencial Unifamiliar	ISENTO
	Residencial Multifamiliar / Condomínio Residencial	0,70 UFESP / M ² de Construção
	Conjunto de Atividades Econômicas / Condomínio de Atividades Econômicas	0,50 UFESP / M ² de Construção
	Atividade Econômica Única	0,30 UFESP / M ² de Construção
	Condomínio de Lotes	0,10 UFESP / M ² de Área de Lote
	Loteamento	0,10 UFESP / M ² de Área de Lote

ANEXO XII – CONTRIBUIÇÕES PREVISTAS NO PDFU

TAXAS E CONTRIBUIÇÕES		
TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	TIPO	VALORES
OUTORGA ONEROSA PMA - Secretaria de Planejamento	Para Índice de Aproveitamento até 1,5	ISENTO
	Para Índice de Aproveitamento acima de 1,5 até 2,0	M ² Excedente de 1,5 x Valor Venal M ² Terreno x 0,3
	Para Índice de Aproveitamento acima de 2,0 até 3,0	M ² Excedente de 1,5 x Valor Venal M ² Terreno x 0,4
	Para Índice de Aproveitamento acima de 3,0 até 4,0	M ² Excedente de 1,5 x Valor Venal M ² Terreno x 0,5
CONTRIBUIÇÃO FUNDO DESENVOLVIMENTO URBANO PMA - Secretaria de Planejamento	Residencial Unifamiliar	ISENTO
	Residencial Multifamiliar / Condomínio Residencial	0,90 UFESP / M ² de Construção
	Conjunto de Atividades Econômicas / Condomínio de Atividades Econômicas	0,65 UFESP / M ² de Construção
	Atividade Econômica Única	0,45 UFESP / M ² de Construção
	Condomínio de Lotes	0,08 UFESP / M ² de Área de Lote
	Loteamento	0,08 UFESP / M ² de Área de Lote
PGT - Polo Gerador de Tráfego PMA - Unidade de Transportes e Sistema Viário	Residencial e Industrial (Exceto Áreas destinadas a Estacionamento de Veículos) Comercial	0,60 UFESP / M ² de Construção
	(Exceto Áreas destinadas a Estacionamento de Veículos)	0,90 UFESP / M ² de Construção
	Condomínio de Lotes	0,08 UFESP / M ² de Área de Lote
	Loteamento	0,08 UFESP / M ² de Área de Lote
CONTRIBUIÇÃO MUNICIPAL DE SANEAMENTO DAE	Residencial Unifamiliar	ISENTO
	Residencial Multifamiliar / Condomínio Residencial	0,65 UFESP / M ² de Construção
	Conjunto de Atividades Econômicas / Condomínio de Atividades Econômicas	0,45 UFESP / M ² de Construção
	Atividade Econômica Única	0,25 UFESP / M ² de Construção
	Condomínio de Lotes	0,08 UFESP / M ² de Área de Lote
	Loteamento	0,08 UFESP / M ² de Área de Lote
EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança PMA - Secretaria de Meio Ambiente	Atividades Econômicas	0,30 UFESP / M ² de Construção
	Condomínios	0,10 UFESP / M ² de Construção
	Condomínio de Lotes	0,10 UFESP / M ² de Área de Lote
	Loteamento	0,10 UFESP / M ² de Área de Lote