

## Lei nº 317/1998

*"Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Bertiooga e dá outras providências".*

*Autor: Arq. Luiz Carlos Rachid*

**Processo: nº 443/98**

**Projeto de Lei: nº 057/98**

**Publicação:**

**Promulgação:**

**Decreto:**

**Alterações: Alterada pela LC Municipal nº 089/2012**

**Alterada pela LC Municipal nº 071/2010**

**Alterada pela Lei nº 431/00**

**Alterada pela Lei nº 409/00**

### SUMÁRIO

Título I - Da Urbanização de Terrenos

Capítulo I - Disposições Preliminares

Capítulo II - Do Planejamento de Terrenos

Capítulo III - Do Plano de Urbanização e Terrenos

Capítulo IV - Da Aprovação do Plano Urbanístico

Capítulo V - Da Licença para Executar Urbanização

Capítulo VI - Da modificação do Plano Urbanístico

Capítulo VII - Da Aceitação das Obras de Urbanização

Capítulo VIII - Do Planejamento de Terrenos para fins Populares

Capítulo IX - Das Exigências para Habitação Popular em Moradias Econômicas Isoladas

Capítulo X - Das Exigências para Habitação Popular em Edifícios Pluri-Habitacionais

Capítulo XI - Do Desmembramento ou Incorporação de Terrenos

Capítulo XII - Da Urbanização de Glebas na Forma de Condomínios Residenciais

Capítulo XIII - Da Licença para Executar Urbanização

Capítulo XIV - Da Expedição da Licença para edificar

Título II - Capítulo XV - Do Zoneamento

O Presidente da Câmara Municipal de Bertiooga, em atendimento ao disposto no Parágrafo Único do Artigo 44 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara aprovou e ele promulga a seguinte lei:

### **Título I - Da Urbanização de Terrenos**

#### **Capítulo I - Disposições Preliminares**

**Art. 1º.** Para efeito de Planejamento físico do Município de Bertiooga, entende-se por urbanização de terrenos, observada a legislação federal vigente:

**I** - o loteamento urbano considerado como a subdivisão de terrenos em lotes para edificação de qualquer natureza que implique na abertura de vias e demais logradouros públicos.

**II** - o desmembramento de terrenos urbanos, considerado como a subdivisão destes em lotes para edificação de qualquer natureza na qual seja aproveitado o sistema viário urbano oficial, sem que se abram novas vias e demais logradouros públicos no qual seja aproveitado o sistema viário urbano oficial, e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

**Art. 2º.** Na área rural o parcelamento do solo somente será permitido mediante regulamentação própria, atendida a legislação ambiental vigente.

**Art. 3º.** O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentado é a peça básica para o sistema de ocupação do Município.

## **Capítulo II - Do Planejamento de Terrenos**

**Art. 4º.** Para assegurar o aspecto paisagístico funcional do Município deverão ser atendidos os princípios e normas de planejamento físico adequados as condições e peculiaridades locais.

**§ 1º** As vias dos terrenos a urbanizar deverão ser adequadamente coordenadas entre si e com outras existentes ou planejadas nos terrenos confinantes, assegurando sua conformidade com o sistema viário oficial.

**§ 2º** As quadras deverão ter disposição e dimensões perfeitamente adequadas ao planejamento urbano adotado para o Município, assegurado sua conformidade com o sistema viário oficial.

**§ 3º** Cada lote deverá ter forma, área e dimensões que satisfaçam as exigências mínimas do planejamento urbano adotado para o Município.

**Art. 5º.** As áreas livres destinadas a sistema de circulação e implantação de equipamentos urbanos, e a edifícios públicos, e a preservação de cobertura vegetal deverão desempenhar função primordial na composição harmoniosa da paisagem urbana tanto pela localização e dimensionamento como pelos usos a que destinarem, não podendo ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total do terreno a urbanizar.

**§ 1º** As áreas livres destinadas a sistema de circulação e implantação de equipamentos urbanos deverão corresponder a 20% (vinte por cento) da superfície do terreno a urbanizar.

**§ 2º** As áreas livres destinadas a edifícios públicos deverão corresponder a 5% (cinco por cento) da superfície do terreno a urbanizar sendo que em se tratando de urbanização na forma de desmembramento essa doação se dará para terrenos com superfície superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**§ 3º.** As áreas livres, destinadas à preservação de cobertura vegetal ou de florestamento com espécies nativas regionais, deverão ser proporcionais à superfície total dos terrenos a urbanizar, conforme a seguinte fórmula:

0,24

$b = 1, 1 \times a$

onde: a = área total da gleba

b = percentual de áreas livres

.....

Redação dada pela Lei nº 431/00  
Redação dada pela Lei nº 409/00  
Redação Anterior

§ 4º Se o terreno a urbanizar já tiver sido objeto de avaliação por órgãos ambientais do Estado ou da União, com a respectiva reserva legal de área destinada a cobertura vegetal ou reflorestamento com espécies nativas regionais ficará dispensada exigência complementar, perante ao Município, referente a cobertura vegetal, inclusive aquela prevista no parágrafo anterior.

### **Capítulo III - Do Plano de Urbanização e Terrenos**

**Art. 6º.** Toda e qualquer urbanização de terrenos localizados nas áreas urbanas e de expansão urbana, deverá ser, obrigatoriamente, integrada harmonicamente à estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes ou projetados.

**Art. 7º.** O plano de urbanização de terreno sob a forma de loteamento urbano será composto dos seguintes elementos:

- I - Diretrizes de uso do solo;
- II - Pré plano urbanístico;
- III - Plano Urbanístico;
- IV - Projeto topográfico em amarração no sistema de marcos municipal; de terraplenagem, drenagem;
- V - Projetos complementares.

**Art. 8º.** O interessado na elaboração de projeto de parcelamento de solo deverá requerer, inicialmente, ao poder executivo, o fornecimento de diretrizes a serem obedecidas na execução do projeto, juntando para isto os seguintes documentos.

- I - requerimento solicitando o fornecimento de diretrizes assinado pelo proprietário do terreno ou o representante legal, indicando o Responsável Técnico.
- II - prova de domínio sobre o terreno a parcelar.
- III - planta de situação do terreno na escala 1:10.000 ou 1:20.000, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas ou urbanizadas.
- IV - planta de perímetro do terreno na escala 1:2.000, em que conste
  - a) orientação magnética;
  - b) curvas de nível de cinqüenta em cinqüenta centímetros;
  - c) cursos d'água, bosques, manguezais, mananciais, linha de transmissão de energia, adutoras e demais obras ou instalações existentes ou em projetos, bem como outras indicações que forem de interesse;
  - d) arruamentos existentes nas áreas confinantes.
- V - certidão negativa de impostos municipais que incidam sobre a área.

**Art. 9º.** As diretrizes terão validade pelo prazo de 2 anos, contados a partir da data de notificação aos requerentes.

**Art. 10.** Do pré-plano urbanístico deverá constar, obrigatoriamente:

**I** - planta de situação do terreno a urbanizar em escala adequadas, em 04 (quatro) vias, com amarração no sistema de marcos municipal.

**II** - planta do terreno a urbanizar, na escala 1:1.000 em 04 (quatro) vias.

**III** - pré-plano urbanístico propriamente dito, elaborado sobre a planta referida no item anterior e procedida a devida amarração às coordenadas geográficas do município, em 04 (quatro) vias.

**§ 1º** O pré-plano urbanístico deverá preencher os seguintes requisitos:

**a)** apresentar o traçado do sistema de vias de circulação observando-se a classificação e especificações técnicas estabelecidas por lei.

**b)** apresentar a disposição, forma e pré-dimensionamento das áreas livres destinadas a cobertura vegetal, edifícios públicos e a outros equipamentos urbanos.

**c)** apresentar disposição das quadras e dos lotes, incluindo a indicação das áreas residenciais e não residenciais.

**d)** apresentar solução esquemática de terraplenagem, de drenagem, do escoamento de águas pluviais, de guias e sarjetas, de pavimentação de vias públicas, do abastecimento de água potável, da coleta de esgoto sanitário ou de sistema de fossa séptica para edificação uni-habitacional, da distribuição de energia elétrica pública e de arborização dos logradouros.

**§ 2º** Acompanha, obrigatoriamente, o pré-plano urbanístico o memorial justificativo.

**§ 3º** Julgado o pré-plano urbanístico aceitável pelo órgão competente, este deverá encaminhá-lo ao prefeito para aprovação.

**§ 4º** Aprovado o pré-plano urbanístico pelo prefeito, o órgão competente entregará o alvará de aprovação com as respectivas plantas visadas, recolhidos os emolumentos devidos.

**§ 5º** Se no prazo de 01(um) ano não forem apresentados à Prefeitura o plano urbanístico e o projeto topográfico, ficará cancelada a aprovação do pré-plano e será arquivado o processo.

**§ 6º** - Poderá ser requerida a revalidação do pré-plano urbanístico, por mais 12 (doze) meses, mediante nova análise do projeto, precedida do recolhimento dos tributos, de acordo com a legislação vigente. (AC)"

Redação dada pela Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

**Art. 11.** Do plano urbanístico, elaborado a partir do pré-plano, aprovado pela prefeitura deverá constar obrigatoriamente:

**I** - projeto urbanístico segundo as normas estipuladas pelas diretrizes de uso do solo e pelo pré-plano urbanístico aprovado, em 04(quatro) vias;

**II** - projeto topográfico, com curvas de nível de cinquenta em cinquenta centímetros, no plano de urbanização do terreno, definindo as dimensões, notas do comprimento, largura e área de cada quadra e sua identificação numérica ordenada, as

dimensões de frente, fundo e área de cada lote, a localização das áreas destinadas a estabelecimentos comerciais, prestadoras de serviços e industriais, em 04 (quatro) vias;

**III** - projeto de terraplenagem, elaborado com base nos perfis longitudinais e transversais dos pavimentos, devendo ser obrigatoriamente, consideradas as influências do movimento de terra na paisagem e na estabilidade do terreno, de forma a evitar inconveniências na implantação dos logradouros públicos, das edificações e de outras estruturas, em 2 (duas) vias;

**IV** - projeto de drenagem elaborado com base na planta topográfica do terreno, com curvas de nível de cinquenta em cinquenta centímetros, indicando o escoamento das águas pluviais e contendo a posição e o dimensionamento dos locais que por ventura necessitem ser drenados ou saneados, em 2(duas) vias;

**V** - projetos complementares tais como guias e sarjetas, pavimentação e obras complementares, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia elétrica, rede de esgoto sanitário, projeto de arborização pública, projetos aprovados ou com parecer favorável de órgãos estaduais ou federais, serão objetos de regulamentação por instrução normativa da Prefeitura;

**VI** - indicação de Norma a ser utilizada em cada tipo de serviço, obra ou projeto;

**VII** - aprovação de Responsabilidade Técnica ( ART ) e caderneta de obras conforme respectivas legislações.

## **Capítulo IV - Da Aprovação do Plano Urbanístico**

**Art. 12.** A aprovação do plano urbanístico e do projeto topográfico será feita mediante decreto do Prefeito, do qual deverão constar os seguintes elementos :

**I** - denominação da urbanização do terreno;

**II** - zoneamento do uso do terreno a urbanizar;

**III** - melhoramentos considerados obrigatórios;

**IV** - áreas que passarão a constituir bens do domínio público sem ônus para o Município;

**V** - prazo para execução da urbanização do terreno;

**VI** - todas e quaisquer condições especiais que forem consideradas necessárias à urbanização de terrenos.

**Art. 13.** Para ser expedido o decreto de aprovação do plano urbanístico e projeto topográfico e para que estes sejam entregues ao interessado com as cópias visadas pelo Prefeito acompanhadas com o alvará de aprovação, deverá o requerente assinar previamente o termo de compromisso no qual se obriga às seguintes prescrições:

**I** - declarar, expressamente, que se obriga a executar a urbanização do terreno em absoluta conformidade com o plano urbanístico e os necessários projetos específicos aprovados pelos órgãos públicos competentes;

Redação dada pela Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

**II** - Revogado pela Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00  
Redação Anterior

**III** - indicar os lotes que representam 20% (Vinte por cento) do valor da área útil, no caso em que a caução for feita em espécie, sendo obrigatório laudo de avaliação técnica elaborado por empresa de notória especialização, indicada pela municipalidade, em caso de substituição de lotes caucionados, suportando o requerente todos os ônus;

**IV** - executar a própria custa, nos prazos fixados pela Prefeitura a locação de todo o terreno, abertura das vias públicas e dos espaços verdes ou de recreação, a terraplenagem e a drenagem, a colocação de guias ou sarjetas em todas as vias de espaços verdes ou de recreação, a rede de escoamento de águas pluviais, a pavimentação e obras complementares, a rede de abastecimento de água potável, a rede de esgotos sanitários ou o sistema de fossa séptica para cada habitação, a rede de iluminação pública e a arborização de logradouros, nas devidas etapas aprovadas;

**V** - não outorgar qualquer escritura definitiva de lotes, antes de concluídos os serviços e obras discriminados no item IV do presente artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei, ou assumidas no referido termo de compromisso;

**VI** - mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que estes só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamento e de nivelamento ficando vinculada a expedição da carta de habitação a entrega oficial dos melhoramentos obrigatórios discriminados no item IV;

**VII** - deverá constar do registro de imóveis a caução dos lotes prevista no inciso III deste artigo, suportando o proprietário todas as custas e emolumentos.

**Art. 14.** Se o interessado não requerer a licença para executar a urbanização do terreno no prazo de um ano, ficará automaticamente revogado o decreto e o alvará de aprovação do plano urbanístico e do projeto topográfico, sendo o processo arquivado.

### **Capítulo V - Da Licença para Executar Urbanização**

**Art. 15.** Para que a Prefeitura possa conceder licença para executar a urbanização de terrenos, o interessado deverá satisfazer os seguintes requisitos:

**I** - fazer requerimento ao Prefeito, contendo além das especificações necessárias, memorial descritivo, cronograma de execução e apresentação do profissional habilitado, inscrito na Prefeitura, responsável pela execução dos serviços;

**II** - apresentar o plano urbanístico completo, com todos os seus elementos, componentes aprovados pelas entidades públicas competentes;

**III** - apresentar certidão de que o termo de compromisso relativo às obrigações do proprietário para urbanizar o terreno foi registrado em cartório de registro de títulos e documentos;

**IV** - Revogado pelo art. 4º dada pela Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00  
Redação Anterior

**V** - apresentar declaração expressa do credor hipotecário, se houver, autorizando a execução da urbanização do terreno;

**VI** - apresentar certidão de que foram depositados no cartório competente do registro de imóveis o memorial, o plano urbanístico e os documentos exigidos pela legislação federal relativa a matéria;

**VII** - apresentar prova de pagamento da taxa de licença para executar urbanização;

**VIII** - apresentar prova de ter feito o depósito da quantia arbitrada para garantia da execução dos serviços e obras de urbanização do terreno, nos prazos estipulados, ou de ter sido prestada caução idônea para este fim.

**Parágrafo Único** O depósito ou caução exigido pelo item VIII do presente artigo será equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da área útil em espécie ou em lote, a qual será liberada na proporção em que forem sendo executados os serviços e obras de urbanização do terreno e da seguinte forma:

**a)** 50% (cinquenta por cento), quando concluídos os serviços e obras de terraplenagem ou de drenagem, de colocação de guias e sarjetas e de construção de rede de escoamento das águas pluviais;

**b)** 50% (cinquenta por cento), proporcionalmente aos serviços e obras complementares de acordo com a sua execução.

**Art. 16.** Antes de ser concedida pelo Prefeito a licença para executar a urbanização de terrenos, o órgão competente da Prefeitura deverá vistoriar as condições dos referidos terrenos.

**Art. 17.** Na licença para executar urbanização de terreno, assinado pelo Prefeito, serão expressos:

**I** - nome e endereço do interessado;

**II** - nome e endereço do profissional responsável pela execução da urbanização do terreno;

**III** - identificação do terreno, incluindo local e área, além da natureza da urbanização;

**IV** - prazo para execução dos respectivos serviços e obras;

**V** - obrigações a serem cumpridas na execução do terreno em causa.

**Art. 18.** A licença para executar urbanização de terrenos vigorará pelo período de 02 (dois) anos, prorrogável por mais 02 (dois) anos.

Redação dada pela Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

§ 1º Revogado pelo art. 4º da Lei nº 431/00

Redação Anterior

§ 2º A licença que trata o presente artigo poderá ser revogada se não forem executados os melhoramentos obrigatórios objetos do plano urbanístico.

## **Capítulo VI - Da modificação do Plano Urbanístico**

**Art. 19.** Antes do início dos serviços e obras de urbanização do terreno ou durante a sua execução será admissível modificar-se o plano urbanístico completo aprovado ou alterar suas partes componentes, quanto aos lotes não comprometidos e desde que não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, nem as áreas destinadas as vias de circulação públicas, a espaços verdes e/ou recreação e a edifícios públicos, observadas as prescrições desta lei.

**Art. 20.** O processo de aprovação de modificação de planos urbanísticos e projeto topográfico atenderão aos seguintes procedimentos: (NR)

**I** - recolhimento dos tributos devidos, (NR)

**II** - vistoria no terreno e apresentação de relatório pormenorizado, sobre a possibilidade física e técnica de se realizar as modificações pretendidas; (NR)

**III** - exame e anuência de todos os órgãos municipais que foram ouvidos no processo original; (NR)

**IV**- decisão final do prefeito do Município, que subscreverá as plantas modificadas,(NR)".

**V** - edição de decreto aprovando o plano e projeto modificativo, que deverá ser custeado pelo requerente; (AC)

Redação dada pela Lei nº 431/00

Redação Anterior

## **Capítulo VII - Da Aceitação das Obras de Urbanização**

**Art. 21.** Concluídos os serviços e obras correspondentes ao plano urbanístico licenciado poderá ser solicitada a entrega oficial das obras de urbanização compromissadas.

**Parágrafo único.** Constatada através de vistoria a conclusão das obras de urbanização e sua integridade estrutural, o reconhecimento da urbanização e a aceitação da entrega dos logradouros públicos permitirá a liberação dos lotes caucionados.

Redação dada pela Lei nº 431/00

Redação Anterior

**Art. 22.** A urbanização do terreno e a aceitação dos logradouros públicos serão oficialmente reconhecidas mediante despacho e decreto do Prefeito.

**Art. 23.** O reconhecimento das vias de circulação pública e dos demais espaços públicos, a sua denominação oficial e a sua entrega ao domínio público serão feitos mediante Decreto do Prefeito, no qual declarará executado o Plano Urbanístico oficialmente aprovado.

**Art. 24.** A urbanização do terreno e a aceitação dos logradouros públicos poderão ser reconhecidos parceladamente pelo Prefeito, mediante sucessivos despachos e decretos, caso requeridos pelo interessado e considerados convenientes pelo órgão competente da Prefeitura, atendidos, no mínimo, o disposto no art. 15 desta lei.



## **Capítulo VIII - Do Planejamento de Terrenos para fins Populares**

**Art. 25.** Na urbanização de terrenos para fins populares deverão ser observadas os seguintes critérios urbanísticos:

**I** - ter lotes com área mínima de 125,00 metros quadrados e testada mínima de 5,00 metros;

**II** - ter as áreas livres destinadas a cobertura vegetal e a edifícios públicos, previstas nesta lei, adequadamente localizadas;

**III** - em toda e qualquer urbanização de terrenos para fins populares que tiver mais de 40 (quarenta) lotes, deverão existir núcleos comerciais;

**IV** - a pavimentação do sistema viário não será considerado um melhoramento público obrigatório, devendo ser executada posteriormente as obras de urbanização, custeada pelos proprietários dos lotes através de plano comunitário;

**V** - o número de lotes destinados a núcleos comerciais será na proporção máxima de 1 lote comercial para 20 lotes residenciais.

## **Capítulo IX - Das Exigências para Habitação Popular em Moradias Econômicas Isoladas**

**Art. 26.** Ficam isentas de emolumentos referentes a licença para edificar as moradias econômicas de uso exclusivamente residencial e de um único pavimento com área construída de até 50,00m<sup>2</sup>.

**Parágrafo Único** Em caso de ampliação da construção, o proprietário pagará todas as taxas e emolumentos em dobro, apresentando novo projeto nos padrões exigidos pela lei.

**Art. 27.** Para que a Prefeitura possa conceder a licença para edificar moradia econômica o interessado deverá cumprir os seguintes requisitos.

**§ 1º** Dirigir requerimento a Prefeitura e apresentar declaração constando os seguintes esclarecimentos:

**I** - o de não ser proprietário de outro imóvel além do terreno onde pretende construir;

**II** - que está ciente das penalidades legais impostas aos que fazem falsas declarações;

**III** - que se obriga a respeitar o projeto aprovado, responsabilizando-se pelo mau uso da licença concedida;

**IV** - estar ciente de que não poderá vender o imóvel pelo prazo mínimo de três anos, sob pena de pagar os emolumentos em dobro;

**V** - que está ciente que deverá afixar à frente da obra, uma placa, de acordo com os modelos estabelecidos pelo CREA-SP.

**§ 2º** O requerimento citado no parágrafo anterior deverá estar instruído dos seguintes documentos:

I - título de domínio pleno ou útil de posse sobre qualquer modalidade do bem imóvel;

II - comprovação de quitação dos tributos municipais do imóvel.

§ 3º Deverá apresentar projeto arquitetônico simplificado, fornecido pela Prefeitura e assinado por profissional habilitado do Departamento de Obras, atendendo às seguintes exigências.

I - a implantação da edificação no terreno deverá obedecer as prescrições da legislação de uso e ocupação do solo;

II - deverá ser de uso uni-habitacional não constituindo parte do conjunto arquitetônico;

III - em sua construção deverão ser empregados materiais mais simples, econômicos e existentes em maior volume e facilidade no local capazes de proporcionar um mínimo de habitabilidade, solidez e higiene;

IV - não deverá possuir estrutura especial nem exigir cálculo estrutural;

V - deverá apresentar sistema de fossa séptica e valas de infiltração para o esgotamento sanitário nos termos da NBR 7229/92.

§ 4º Deverá apresentar avaliação elaborada pela assistência social do município contendo os seguintes elementos:

I - perfil social do requerente;

II - comprovação de moradia no município a pelo menos 5 (cinco) anos.

**Art. 28.** Atendidos os dispositivos desta lei e exarado parecer favorável à concessão do benefício, o órgão competente expedirá a respectiva licença para edificar.

§ 1º Antes de expedir a licença para edificar o órgão competente da Prefeitura deverá vistoriar as condições do terreno onde se pretenda construir a edificação.

§ 2º A licença para edificar será concedida e entregue ao profissional responsável pela execução da edificação.

## **Capítulo X - Das Exigências para Habitação Popular em Edifícios Pluri-Habitacionais**

**Art. 29.** Para que a Prefeitura possa conceder licença para edificar habitação popular em edifícios pluri-habitacionais devem ser atendidas as seguintes exigências.

I - Revogado pelo art. 4º da Lei nº 431/00  
Redação Anterior

II - fica dispensada a instalação de elevadores em edificações de quatro pavimentos mais o térreo;

III - taxa de ocupação máxima igual a 60% (sessenta por cento);

IV - índice de aproveitamento máximo será aquele resultante da aplicação dos índices dos itens II e III anteriores;

V - deverá atender no que lhes couber as demais exigências do código de obras quanto a edificações pluri-habitacionais.

**Art. 30.** As ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, serão definidas mediante Diploma Legal específico.

## **Capítulo XI - Do Desmembramento ou Incorporação de Terrenos**

**Art. 31.** Em qualquer caso de desmembramento ou incorporação de terreno será indispensável a sua aprovação pela Prefeitura, mediante apresentação de projeto, elaborado por profissional devidamente habilitado.

**§ 1º** A aprovação pela Prefeitura será necessária ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa ou parte de um lote para ser incorporado a outro lote.

**§ 2º** No caso a que se refere o parágrafo anterior, a aprovação do projeto só será permitida quando a parte restante do lote compreender uma porção que possa constituir lote independente, com forma, área e dimensões segundo as prescrições desta lei.

**§ 3º** De todo e qualquer projeto de desmembramento ou incorporação de lotes deverão constar:

- a) indicação de toda a testada da quadra, com os respectivos imóveis;
- b) indicação da situação atual e situação pretendida;
- c) locação das edificações por ventura existentes nos lotes.

**Art. 32.** Em qualquer caso de desmembramento ou incorporação em dois ou mais lotes de esquina que incidam em inversão das testadas dos lotes deverão ser preservadas as faixas de recuos, com os lotes confinantes, as quais não poderão ser ocupadas sob nenhum aspecto.

**Art. 33.** A construção de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote, nos casos em que a lei permitir, não constitui desmembramento.

**§ 1º. REVOGADO**

**§ 2º. REVOGADO**

Revogados pela Lei Complementar Municipal 089/2012

Redação dada pela Lei Complementar Municipal 071/2010 que criou os §§ 1º e 2º

**Art. 34.** Para os terrenos não urbanizados em lotes só poderá existir um parcelamento de solo, na forma de desmembramento, que divida o terreno em no máximo 6 (seis) partes, segundo as exigências para implantação de loteamento urbano.

**Parágrafo Único** O parcelamento sucessivo de um mesmo terreno, não urbanizado, em mais de 6 (seis) partes seguirá as exigências para implantação de loteamento urbano.

## **Capítulo XII - Da Urbanização de Glebas na Forma de Condomínios Residenciais**

**Art. 35.** Para efeito desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

**I** - gleba correspondente ao terreno que não foi objeto de arruamento ou parcelamento urbano;

**II** - Condomínio Residencial, corresponde ao agrupamento de unidades uni-habitacionais ou de edifícios pluri-habitacionais, destinados, exclusivamente, a moradia, com infra estrutura de lazer e equipamentos comunitários.

**Art. 36.** Para a implantação do Condomínio Residencial a gleba, em causa, deverá atender as exigências quanto a reserva de áreas destinadas a sistemas de circulação e implantação de equipamentos urbanos, a edifícios públicos e preservação da cobertura vegetal.

**Parágrafo Único** As áreas destinadas a edifícios públicos citadas no caput do presente artigo deverão estar localizadas em área externa ao condomínio, com acesso público, e adequadamente localizadas.

**Art. 37.** O plano de urbanização de gleba sob a forma de condomínio residencial será composto dos seguintes elementos:

**I** - diretrizes de uso do solo ;

**II** - aprovação do projeto arquitetônico;

**III** - apresentação do projeto topográfico e de drenagem;

**IV** - expedição de licença para urbanização;

**V** - expedição de licença para edificar as unidades residenciais.

**Art. 38.** Os interessados na elaboração de projetos de condomínio residencial deverão requerer inicialmente ao poder executivo, o fornecimento de diretrizes conforme as prescrições desta lei.

**Art. 39.** Do projeto arquitetônico deverá constar obrigatoriamente:

**I** - planta de situação da gleba a urbanizar em escala adequada, em 04 (quatro) vias;

**II** - planta da gleba a urbanizar, na escala 1:1.000, em 04 (quatro) vias;

**III** - projeto arquitetônico propriamente dito, em 04 (quatro) vias, elaborado sobre a planta referida no item anterior, procedida a devida amarração às coordenadas geográficas do Município, e atendidas as seguintes exigências:

**§ 1º** Atender a todas as prescrições desta lei relativas a implantação de cada edifício.

a) Deverá ser observada uma faixa "non edificandi" de 5,00m (cinco metros) em todo o entorno do condomínio correspondente aos recuos obrigatórios frontal, laterais e fundos.

b) Deverá observar entre os blocos residenciais um afastamento correspondente a h/2 (metade da altura externa) da altura do mais alto, não podendo ser inferior a 5,00 m (cinco metros).

**§ 2º** Possuir áreas livres de uso coletivo sob forma de praças que terão a finalidade de lazer, recreação, refrigeração do ar, pelo adensamento de árvores e a permeabilidade do solo, devendo atender as seguintes exigências:

- a) Distância mínima entre praças será de 1.500 m (um mil e quinhentos metros).
- b) Área mínima de praça será de 4.5% (quatro ponto cinco por cento) da área urbana destinada especialmente para a edificação.
- c) Área sombreada de lazer será de 60% (sessenta por cento) da área da praça.
- d) Área destinada a estacionamento a ser agregada a praça será de 0,9 % (zero vírgula nove por cento) da área da praça.
- e) Largura mínima será de 10,00m (dez metros).

§ 3º Para o trânsito de veículos, todas as edificações do condomínio residencial deverão ter acesso à vias pavimentadas que atendam as seguintes exigências:

- a) Caixa de rolamento com largura mínima de 7,0 m (sete metros)
- b) Calçadas laterais com largura mínima de 2,0 m (dois metros), para cada lado.

§ 4º Nos condomínios residenciais constituídos por edifícios pluri - habitacionais, deverão ser respeitadas as exigências estabelecidas pelo código de obras relativas a garagens.

§ 5º Acompanha obrigatoriamente, o projeto arquitetônico, o memorial descritivo.

**Art. 40.** O projeto topográfico e de drenagem deverá apresentar solução esquemática de terraplenagem, da drenagem, do escoamento de águas pluviais, de guias e sarjetas, da pavimentação das vias de circulação, do abastecimento de água potável, da coleta de esgoto sanitários ou sistema de fossas séptica para cada edificação, de distribuição de energia elétrica e de arborização dos logradouros.

**Art. 41.** A aprovação do projeto arquitetônico terá validade de 01 (um) ano.

### **Capítulo XIII - Da Licença para Executar Urbanização**

**Art. 42.** Para que a Prefeitura possa conceder licença para executar a urbanização de glebas, o interessado deverá satisfazer os seguintes requisitos:

**I** - dirigir requerimento ao Prefeito contendo além das especificações necessárias, memorial descritivo, cronograma de execução e apresentação do profissional habilitado inscrito na Prefeitura, responsável pela execução dos serviços;

**II** - apresentar o projeto arquitetônico completo, com os elementos componentes aprovados pelos órgãos competentes;

**III** - Revogado pelo art. 4º da Lei nº 431/00  
Redação dada pela Lei nº 409/00  
Redação Anterior

**IV** - apresentar prova de pagamento da taxa de licença para executar urbanização.

**Art. 43.** A licença para executar urbanização em glebas vigorará pelo período de 02 (dois) anos, prorrogável por mais 02 (dois) anos.

Redação dada pela Lei nº 431/00  
Redação dada pela Lei nº 409/00  
Redação Anterior

§1º Revogado pelo Art. 4º da Lei nº 431/00  
Redação Anterior

§ 2º Revogado pelo Art. 4º Lei nº 431/00  
Redação Anterior

## **Capítulo XIV - Da Expedição da Licença para edificar**

**Art. 44.** Concluídos os serviços e obras correspondentes as obras de infra - estrutura urbana poderá ser solicitada a licença para edificar projeto arquitetônico, aprovado, do condomínio em gleba.

§ 1º Para expedição da licença deverá apresentar prova de pagamento da taxa devida.

§ 2º A licença que trata o presente artigo deverá ser revogada se as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado.

## **Título II -**

### **Capítulo XV - Do Zoneamento**

**Art. 45.** Zoneamento é o processo de orientação e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso dos lotes e das edificações, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados.

§ 1º São considerados objetivos do zoneamento:

I - assegurar a reserva dos espaços necessários em localizações adequadas, destinadas ao desenvolvimento de diferentes atividades urbanas, e reservas ambientais;

II - assegurar a reserva equilibrada de atividades e de pessoas no território do Município, mediante controle do uso e da ocupação do solo;

III - estimular e orientar o desenvolvimento urbano.

§ 2º Serão considerados os seguintes índices.

I - taxa de ocupação, é a relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote;

II - coeficiente de aproveitamento, é a relação entre o total da área edificada e a área do lote.

**Art. 46.** Serão estabelecidas as categorias de uso a seguir individualizadas, com as siglas e características básicas respectivas:

**I - RESIDENCIAL - ( H )** Edificações destinadas ao uso estritamente residencial.

- H1- Uni-Habitacionais;
- H2- Pluri-Habitacionais;
- H3- Habitação Econômica;
- H4- Conjunto residencial em condomínio;
- H5- Conjunto residencial de interesse Social;
- H6- Casas em série.

**II - INSTITUCIONAL - ( E )** Edificações destinadas a Administração Pública, Segurança Pública, Defesa Nacional e Entidades Públicas em geral.

- E1- Educacionais;
- E2- Culturais;
- E3- Religiosos;
- E4- Administração Pública;
- E5- Segurança Pública

**III - RECREATIVA - ( R )** Edificações destinadas a uso recreativos e de Lazer.

- R1- Cinemas, teatros, auditórios, discotecas, boites;
- R2- Cassinos;
- R3- Bares com música;
- R4- Clubes sociais e esportivos;
- R5- Estádios.

**IV - ASSISTENCIAL - ( A )** Edificações destinadas predominantemente ao uso assistencial:

- A1- Hospitais;
- A2- Asilos;
- A3- Ambulatórios;
- A4- Consultórios, Óticas e Farmácias.

**V - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - ( S )**

S1- Escritório para comércio e prestação de Serviços, Salões de Beleza, Cabeleireiros e Barbearias. Estação de telecomunicação e radiodifusão e de televisão;

S2- Reparação de artigos de uso Pessoal;  
S3- Reparação de Equipamentos Prediais, Oficinas de Veículos em Geral e de Aparelhos Domésticos;

- S4- Estabelecimento de Hospedagem, Pousadas e Pensões;
- S5- Postos de abastecimento e serviços de Veículos;
- S6- Garagem Náutica;
- S7- Estacionamento de Veículos;
- S8- Bancos, instituições financeiras e imobiliário;
- S9- Transportadora de carga armazenagem;

S10-Bares, Restaurantes, Docerias, Rotisseries, Sorveterias e Lanchonetes, agência de turismo;

S11-Hotéis;

S12-Motéis;

S13-Camping.

**VI - COMERCIAL - ( C )** Edificações de uso exclusivamente comercial.

C1- Varejista;

C2- Atacadista;

C3- Supermercado, Hipermercado;

C4- Centro Comercial, Shopping Center.

**VII - INDUSTRIAL - ( I )** Edificações para uso Predominantemente Industrial, de atividades não Incômodas e não Poluentes.

I1- Indústria extrativa e Pesqueira, Frigoríficos.

I2- Manufatureira de transformação Leve, Montadoras.

I3- Panificação e Confeitaria.

I4- Atividades Náuticas, Estaleiros.

**Art. 47.** Para efeito de uso do solo, o Município de Bertioga fica dividido em Zona Urbana e Zona de Proteção Ambiental, da seguinte forma:

**§ 1º** Zona Urbana: Caracteriza-se pela ocupação destinada a assentamentos residenciais, comerciais e de serviços, ligados a atividades urbanas, subdividindo-se em:

**I - Zona Turística:**

**a)** Zona Turística 1 - (ZT-1): destina-se a localização de edificações uni e pluri habitacionais, equipamentos turísticos e urbanos, comércios e serviços compatíveis com o uso residencial em áreas já urbanizadas;

**b)** Zona Turística 2 - (ZT-2): destina-se a localização de edificações uni e pluri habitacionais, comércio, serviços, equipamentos turísticos e urbanos em áreas a serem urbanizadas. Os usos não residenciais deverão ser localizados em áreas distintas, convenientemente distantes e isoladas das áreas residenciais, com vias de acesso e áreas de estacionamento compatíveis;

**c)** Zona Turística 3 - (ZT-3): semelhante a zona turística 1, com um adensamento populacional maior;

**d)** Zona Turística 4 - (ZT-4): Zona Turística conforme Memorial Descritivo específico do empreendimento.

**II - Zona Residencial - ( ZR )**

**a)** Zona Residencial 1 - (ZR-1): destina-se a localização de edificações de uso exclusivamente residencial em áreas já urbanizadas;

**b)** Zona Residencial 2 - (ZR-2): destina-se a localização de edificações de uso predominantemente residencial em áreas a serem urbanizadas. Os usos não residenciais poderão ser edificados desde que sejam convenientemente agrupados e localizados em áreas



distintas e isoladas das áreas residenciais, com vias de acesso e áreas de estacionamento compatíveis;

**c)** Zona Residencial 3 - (ZR-3): Zona residencial de uso conforme Memorial Descritivo específico do empreendimento;

**d)** Zona Residencial 4 - (ZR-4): Zona residencial de uso conforme Memorial Descritivo específico do empreendimento;

**e)** Zona Residencial 5 - (ZR-5): Zona residencial de uso conforme Memorial Descritivo específico do empreendimento.

### **III - Zona Mista - (ZM)**

**a)** Zona Mista 1 - (ZM-1): destina-se a localização de edificações uni e pluri habitacionais, comércio em geral, equipamentos turísticos, esportivos e de lazer, institucionais, culturais, religiosos e serviços compatíveis com suas características;

**b)** Zona Mista 2 - (ZM-2): de uso conforme Memorial específico do empreendimento.

### **IV - Zona Comercial - (ZC)**

**a)** Zona Comercial 1 - (ZC-1): destina-se a uso comercial, de serviços e residencial, conforme o Memorial específico do empreendimento;

**b)** Zona Comercial 2 - (ZC-2): destina-se ao uso predominantemente comercial conforme o Memorial específico do empreendimento;

**c)** Zona Comercial 3 - (ZC-3): destina-se ao uso exclusivamente comercial.

**d)** Zona Comercial 4 - (ZC-4): destina-se ao uso exclusivamente comercial, conforme o Memorial específico do empreendimento.

**V - Corredores Comerciais - (CC):** destina-se predominantemente ao Comércio Varejista em geral, Shopping Centers, supermercados e indústrias não incômodas. ( considerar-se-á pertencente ao CC a parte do lote lindeiro ao cc com profundidade max de 50 m );

**VI - Zona de Suporte Urbano - (ZSU):** destina-se a localização de edificações uni e pluri-habitacionais, conjuntos habitacionais populares, moradias econômicas, comércio em geral, equipamentos turísticos, esportivos e de lazer, institucionais, culturais, religiosos, serviços compatíveis com as características da zona, armazenagem e indústria leves comprovadamente não poluentes;

**VII - Zona de Especial Interesse Histórico e Cultural - ZHC,** destina-se à localização de edificações uni e pluri-habitacionais, equipamentos náuticos e turísticos, comércio e serviços compatíveis com o uso residencial, mantendo-se a harmonização urbanística com o patrimônio histórico e cultural existente; (NR)

Redação dada pela Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

**VIII - Zona de Suporte Turístico, Náutico e Ambiental - (ZSN):** destina-se ao uso predominantemente, e interligados a atividades náuticas, tais como: Marinas, Garagens Náuticas, Estaleiros, Piers, atracadouros, infra-estrutura turística e educativos, manejo sustentável e respectivos acessos a estes; poderão ocupar área de mangue apenas no caso de projetos que contemplem o impacto ambiental. Outras edificações não poderão ocupar área de

mangue.

**IX - Zona de Baixa Densidade 1 - (ZBD1):** situada ao norte da BR 101 ou Rodovia Prestes Maia, trata-se da proposta de definição de uma zona caracteristicamente marcada pela transição entre o urbano e o rural, onde as densidades são decrescentes a partir de pontos situados paralelamente ao traçado da linha do canal e do litoral e paulatinamente tendem à zero, enquanto se encaminham para o limite do Parque Estadual da Serra do Mar. O objetivo dessa proposta é marcadamente o da titulação e da possibilidade de uso para fins recreacionais delas, como entendimento de que se trata da única forma possível de evitar-se sua completa deterioração, pela ocupação indiscriminada e ostensiva de invasores, que fatalmente irão, até por ignorância/necessidade, degradar o meio ambiente, oferecendo porta de entrada para a ocupação indiscriminada e sem controle da Serra do Mar, como já estamos acostumados a ver em outros locais, como Cubatão, São Sebastião, Ubatuba, onde as invasões se sucedem aleatoriamente. Assim, não se prevê a possibilidade de qualquer tipo de desdobro/desmembramento de lotes. Trata-se de oferta de lotes, prevendo-se medidas ambientais de preservação, com fiscalização intensa e controle de utilização, com o aproveitamento dos mananciais próprios para captação, adução, tratamento e distribuição à população lá alocada, tratamento de esgotos sanitários domésticos por sistema individual mínimo de fossas anaeróbicas e valas de infiltração, resíduos urbanos domésticos removidos por sistema de coleta e alguns poucos usos diversos permitidos, como hospedagem, lazer, alimentação e pequeno comércio de uso local, tratados e licenciados individualmente, após rigorosa análise de seus impactos ambientais na área e no seu entorno. Deverá ser elaborado um diagnóstico detalhado sobre o potencial turístico que Bertioga pode oferecer e seu suposto impacto ambiental ao ambiente natural, como meio para a promoção de atividades econômicas que fariam a interação entre turismo/meio ambiente, as quais podem ser elencadas da seguinte forma:

- a) capacitação e qualificação de técnicos ambientais, especializados em Mata Atlântica;
- b) viabilização de hotéis e pousadas ecológicas;
- c) viabilização de áreas para barracas e trailler's;
- d) trilhas interpretativas e culturais na floresta, com o necessário monitoramento e em pequenos grupos;
- e) canoagem;
- f) ciclismo;
- g) enduro à cavalo;
- h) pesca artesanal amadora;
- i) sistema de informações;
- j) esportes de aventuras, com geração de altas doses de adrenalina e emoção;
- k) parques temáticos ecológicos.

Viabilização, junto com instituições de ensino e de pesquisa, nacionais e/ou internacionais, em parceria ou não, a criação de um Centro Interpretativo e de Estudos da Mata Atlântica, com o objetivo do desenvolvimento de trabalhos conduzidos cientificamente, a nível de graduação e de pós-graduação, em diversas áreas do saber humano, que permita em futuro, a introdução de tecnologia confiável de manejo sustentável da floresta e o fomento do melhor aproveitamento dos recursos que ela oferece, até agora, inexplorados sem dano ambiental. Assim, poder-se-ia fomentar o manejo sustentável do palmito, da caxeta, do xaxim, das orquídeas e bromélias, frutas nativas, piscicultura dos espécimes encontrados na Mata Atlântica, aves nativas e um mundo de assuntos de alta indagação ainda por descobrir-se. Pode-se prever

ainda, a criação de um Centro de Reabilitação de Animais Silvestres da Mata Atlântica, prevendo espaço para visitação pública, para palestras e cursos, funcionando como um polo difusor de cuidado com a fauna a Mata Atlântica, com seriedade e critério técnico;

**X - Zona de Baixa Densidade 2 ( ZBD2 )** Situada ao sul da BR 101 ou Rodovia Prestes Maia, entre esta e o mar, é uma zona interligada à Mata Atlântica, devendo haver um estudo específico relativo ao meio ambiente, com áreas de preservação e/ou Parques Temáticos. O empreendimento deverá ocupar no máximo 20% de sua área total, destinando o remanescente como área de preservação ambiental. Os empreendimentos em conjunto com áreas de Parques Temáticos que façam parte do mesmo empreendimento poderão ocupar no máximo 30% de sua área total.

**§ 2º ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL:** Caracteriza-se prioritariamente pela preservação dos recursos naturais. Todos os projetos estarão sujeitos a prévia análise de comissão técnica especialmente constituída para esse fim. Essa comissão será formada por elementos da Câmara Municipal de Bertioga, Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Bertioga, de uma Associação Ambiental de Bertioga, de uma Entidade Ecoturística de Bertioga, da Prefeitura Municipal e do CONDEMA. O zoneamento proposto para a Área de Proteção Ambiental subdivide-se em:

**I - Zona de Preservação - (ZP):** destina-se a conservação dos recursos naturais e potenciais. Compreende as áreas características do ecossistema intacto, apresentando endemismo animal e vegetal e as áreas consideradas de preservação permanente pelas leis Federais e Estaduais. Os usos permitidos serão aqueles relacionados a atividades de pesquisas, aquicultura e atividades náuticas e/ou turísticas de notório interesse do município, observando-se baixa densidade de ocupação;

**II - Zona de Suporte Ambiental - (ZSA):** destina-se a exercer a transição entre a Área Urbana e a Zona de Preservação, minimizando o impacto da primeira sobre a segunda. Permite a ocupação residencial de baixa densidade, assim como os usos voltados a atividades agrícolas, compatíveis com os ecossistemas, maricultura, ranicultura, piscicultura, manejo do palmito e outras espécies nativas, parques temáticos ecológicos;

**III - Zona de Uso Especial - (ZUE):** destina-se a delimitação de áreas específicas de suporte à ocupação, urbana, tais como caixas de empréstimo, aterros sanitários, estações de tratamento de esgoto, captações de água, turismo científico ou educativo, e outras ligadas ao aspecto de uso social e ou comunitário. Destina-se ainda a proteção de sambaquis, conchários, aldeia indígena, Usina de Itatinga. A localização, assim como a utilização destas áreas, ou de outras que venham a ser necessárias, serão precedidas de estudos técnicos que garantam sua viabilidade e a relatividade ao impacto ambiental no seu entorno;

**IV - Zona de Parque Temático - (ZPT ):** consideram-se Zonas de Parques Temáticos as áreas geograficamente delimitadas, dotadas de atributos excepcionais, com o objetivo de proteção dos recursos naturais representativos, destinados para fins científicos, culturais, educacionais, de recreação e lazer passivo ou ativo, criados e administrados pelo Governo Municipal e/ou pela iniciativa privada, em parceria ou não, cabendo, pelas razões de sua introdução, conservá-las e mantê-las, preservando seus ecossistemas. Nada impede que Parques Temáticos sejam projetados em outras zonas, estudados e resolvidos os impactos às zonas respectivas. Com a interpretação dessa zona, pode-se desenvolver projeto de passarelas suspensas com madeira reciclada e tratada, onde, em locais desprovidos naturalmente de vegetação, possam ser viabilizados pequenos centrinhos de comércio padronizados, para suporte aos turistas e às embarcações atracadas nos piers flutuantes que estarão interligados às passarelas, em soluções sempre ambientalmente corretas. Estas áreas receberão turistas,

cientistas, universitários, e todos aqueles que almejem o conhecimento das condições ambientais da área. A idéia é tornar essas áreas "sem dono" em áreas cuidadas, realmente protegidas, passíveis de visitação, compatibilizada com o respeito a um meio ambiente frágil, para divulgação e conhecimento real de sua potencialidade, devendo priorizar-se áreas já com alguma infra-estrutura existente. As grandes bacias hidrográficas encontradas em Bertiooga, as do Rio Itapanhaú, Rio Itaguare e Rio Guaratuba são de extrema importância para a nidificação e berçário de espécimes da vida marinha, peixes e crustáceos e, assim sendo, dada sua fragilidade enquanto ecossistema, deverão ser objeto de conservação, nem por isso excluindo-se a possibilidade de sua cuidadosa e criteriosa utilização para fins de visitação monitorada e estudos de fauna e flora. Repetimos que torna-se imprescindível a realização prévia de estudos nestas áreas delicadas, onde se busquem informações seguras pertinentes ao impacto que eventualmente venha a ser causado, suas capacidades máximas de suporte, seus potenciais de manejo, de adaptabilidade e de sustentabilidade. Recomenda-se a elaboração posterior de um estudo minucioso delas, buscando a aferição daquilo anteriormente referido, bem como que possa, com total segurança ambiental, servir como elemento de micro-zoneamento, orientador das potencialidades de utilização para fins de lazer passivo, de turismo monitorado de baixa densidade e para a viabilização eventual de atividades de manejo sustentável, além daquelas de cunho científico e de pesquisa.

**Art. 48.** Os usos permitidos por zonas, restrições e observações estão estabelecidos nas Tabelas A e B, que fazem parte integrante da presente Lei Observações:

**1** - as categorias de uso E1, E2, E3, E4, E5, A1 e A2, deverão atender aos recuos, porém estarão isentos do atendimento ao  ndice de aproveitamento e a taxa de ocupação;

**2** - toda unidade residencial deverá contar com o mínimo de uma vaga para automóvel para cada dois dormitórios;

**3** - nos loteamentos existentes anteriormente a esta lei cujos lotes sejam menores ou iguais a 250 m<sup>2</sup>, as construções até dois pavimentos deverão atender aos recuos laterais e de fundo mínimos de 1,50 m e estarão isentas do atendimento ao  ndice de aproveitamento e a taxa de ocupação;

**4** - sub-solos que não excedam a 1,50 m acima do nível da guia, destinados ao estacionamento de veículos, não necessitam atender aos recuos laterais e de fundo, e não incidirão na taxa de ocupação e no  ndice de aproveitamento;

**5** - na categoria de uso H2, respeitado os recuos, a taxa de ocupação poderá ser de até 0,50, desde que o acréscimo sobre a tabela seja utilizado exclusivamente para garagem no pavimento térreo;

**6** - nos lotes de esquina, o recuo lateral lindeiro a rua será igual ao recuo de frente, exceto nas edificações com até dois pavimentos, que poderão adotar o recuo de 3,0 m para uma das ruas;

**7** - os estabelecimentos de hospedagem deverão contar com o mínimo de uma vaga por automóvel para cada unidade de hospedagem, admitindo-se o emprego de manobrista;

**8** - na categoria de uso H1 e H4, o 3<sup>o</sup> pavimento deverá ter área máxima de 60% da taxa de ocupação;

**9** - as disposições sobre casas geminadas serão definidas no Código de Obras e Edificações;

**10** - os recuos podem ser escalonados;

**11** - no caso de ser permitida a construção na divisa do lote, em se optando pelo recuo, este será no mínimo de 1,50 m;

**12** - as categorias de uso C3 e C4 deverão prever no mínimo uma vaga para

auto para cada 25 m<sup>2</sup> de área construída;

**13** - passagem coberta ou abrigo de auto poderão ser edificados no recuo lateral, com extensão máxima de 6,00m (seis metros) junto a divisa, com larguras mínimas de 1,50m (um vírgula cinquenta metros) e 2,50m (dois vírgula cinquenta metros), respectivamente, e altura máxima de 3,50m (três vírgula cinquenta metros), na categoria de uso "H1." (NR)

**13 - A** - edículas poderão ser edificadas em toda a extensão da divisa do fundo, desde que não ultrapasse 1/3 (um terço) da construção principal e tenham altura máxima de 4,5m (quatro vírgula cinco metros) na categoria de uso "H1, (AC)".

Redação dada pela Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

**14** - pergulados poderão ocupar os recuos, desde que não ultrapassem 6,00m (seis metros) de extensão e 3,50m (três vírgula cinquenta metros) de altura, não sendo computado no cálculo da taxa de ocupação e no índice de aproveitamento. (NR)"

Redação dada pela Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

**15** - a vaga para auto terá largura mínima de 2,50 m e comprimento mínimo de 6,0 m excetuando-se os usos pluri-habitacionais, o afastamento entre dois blocos de uma mesma edificação será de no mínimo 1,50 m;

**16** - na categoria de uso H4, a testada mínima da construção de cada unidade será de 5,0 m;

**17** - na categoria de uso H6, a testada mínima da construção de cada unidade será de 5,0 m;

**18** - no corredor comercial ( CC ), e na zona de interesse histórico e cultural ( ZHC ), o pavimento térreo das categorias de uso E4, E5, R1, R3, R4, A3, A4, S1, S2, S3, S4, S6, S7, S8, S10, S11, C1 e I3 estão isentas de atendimento aos recuos de frente e laterais;

**18.1** - no corredor comercial e na Zona de Suporte Urbano será permitido o uso misto (Residencial e comércio no mesmo prédio), vedando-se intercalação de uso;

**19** - importantes Ítens do Memorial Descritivo Zonas ZT4, ZR3, ZM2 e ZC1;

**19.1** - restrições gerais às Zonas ZT 4, ZR 3, ZM 2 e ZC 1 19.1.1 ) - É vedada a instalação de quiosques, reboques ou barracos para a comercialização de alimentos e bebidas em qualquer local da área abrangida por estas zonas;

**19.1.2** - a comercialização de alimentos e bebidas somente será permitida em estabelecimentos regulares e em edificações permanentes que atendam a todos os preceitos de higiene e acomodações previstas na legislação em vigor;

**19.1.3** - os reservatórios de acumulação de água domiciliar, em qualquer edificação deverão ser dimensionados para atender a previsão de consumo de no mínimo 3 (três) dias, calculado de conformidade com as normas da ABNT;

**19.2** - as edificações deverão observar os seguintes recuos mínimos em relação à divisa do lote:

**a)** o recuo da frente das edificações dos lotes em ruas de largura igual ou superior a 24,00 m, será de 7,00 m;

- b) o recuo da frente das edificações nos lotes em ruas sem saída ou "cul de sac" será de 5,00 m;
- c) o recuo da frente das edificações nos lotes em vias de tráfego expresso será de 10,00 m;
- d) o recuo dos fundos será de 2,00 m, mais 1/10 ( hum décimo ) da altura da edificação;
- e) o recuo lateral será 1,50 m, mais 1/10 (hum décimo) da altura da edificação, salvo quando a edificação tiver mais de dois pavimentos, hipótese em que o recuo lateral será igual ou maior que a metade da altura da edificação;
- f) na determinação do recuo lateral da edificação com mais de 2 pavimentos, para lotes com divisa lateral contígua a via pública ou a passagem de pedestres, computar-se-á a metade da largura destas, observados os mínimos estabelecidos na letra "e" acima;
- g) o afastamento mínimo entre blocos, no caso de construções pluri-habitacionais isoladas, não contíguas, dentre de um mesmo terreno, será o da altura da construção mais alta.

**19.3** - as edificações secundárias, em edificações uni-familiares, não poderão ultrapassar a 1/5 ( hum quinto ) da área da edificação principal. As construções secundárias poderão ocupar as faixas de recuos laterais e de fundos do lote, devendo observar entretanto, em relação às divisas de fundo do lote, lindeiras a sistemas de recreio privativos Implementáveis ( PI ) ou a faixa da marinha, um recuo mínimo de 2 ( dois ) metros observados ainda neste caso, entre a edificação principal e a divisa de fundos, os recuos laterais mínimos exigidos para edificação principal;

**19.4** - os sub-solos dos edifícios residenciais, quando destinados exclusivamente a garagens dos moradores dos edifícios, ficarão dispensados dos recuos de fundo e laterais relacionados nas letras "c" e "d" do item 03, e desde que o piso do pavimento térreo não ultrapasse 1,5 m, acima da guia imediatamente em frente à entrada social da edificação, observando o recuo de frente obrigatório;

**19.5** - a cobertura da edificação, quando utilizada com compartimentos que sejam dependências exclusivas de unidade ou unidades do andar imediatamente inferior, com comunicação interna obrigatória, ou ainda como de uso comum do edifício, não será considerada como pavimento adicional;

**19.5.1** - o corpo sobrelevado da edificação, para o qual será dispensável a parada de elevadores, não poderá exceder a 50 % da área do pavimento tipo;

**19.6** - restrições Atinentes à Zona Turística 4 ( ZT 4 );

**19.6.1** - normas atinentes ao Uso do Solo;

**19.6.2** - não serão permitidas edificações com mais de dez pavimentos, nos lotes com o alinhamento para vias de ligação com menos de 24,00 m de largura, integrantes das quadras componentes dos módulos n°s 1, 3, 6, 8 e 9;

**19.6.3** - não são permitidas edificações com mais de 5 pavimentos, incluindo o pavimento térreo, nos lotes com alinhamento para as ruas em "cul de sac", integrantes das quadras componentes dos módulos n°s 1, 3, 6, 8 e 9;

**19.6.4** - para os módulos 2, 4 e 7 será observado o seguinte:

a) nos módulos 2, 4 e 7 não serão permitidas edificações com mais de 5 pavimentos;

b) no módulo 5, com exceção dos lotes da Quadra D ( 8 lotes ), para os quais são válidas as restrições da letra "a" acima, só serão permitidas edificações uni-familiares de no máximo 2 pavimentos, excluídos os demais usos.

**19.7 - normas atinentes ao direito de construir**

**19.7.1** - a taxa de ocupação máxima dos lotes para construção de prédios de até cinco pavimentos será de 0,40, calculada de conformidade com o disposto no item "b" do artigo 4 do Memorial Descritivo do Plano Urbanístico.

**19.7.2** - a taxa de ocupação máxima dos lotes para construção de prédios de seis até dez pavimentos será de 0,20, podendo ser ampliada até 0,40 apenas no térreo para permitir a construção de garagens para os mesmos usuários das unidades habitacionais. Os pavimentos superiores deverão observar a taxa de 0,20. O critério para a determinação da taxa de ocupação é aquele estabelecido na letra "b" do artigo 04 do Memorial Descritivo do Plano Urbanístico.

**19.7.3** - o coeficiente de aproveitamento para qualquer dos lotes não poderá ultrapassar a uma e meia vezes a área do terreno, excluídas desse cômputo:

- a) a área destinadas exclusivamente à garagem;
- b) a área de uso comum no pavimento térreo;
- c) os balcões e terraços abertos com projeção de até 2,00 m lineares;
- d) as áreas complementares à edificação, tais como: guarita, vestiário de piscina, casa de bombas, caixas d'água, piscina, casa de máquinas, toldos, dependências de zelador, etc.

**19.7.3.1** O coeficiente de aproveitamento será calculado de conformidade com o disposto na letra "c" do artigo 04.

**20** - para o corredor comercial - CC, a categoria de uso S5 é permitida com área mínima de 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), observados os requisitos de segurança do Departamento Nacional de Combustíveis;(AC)

Redação dada pelo art. 3º da Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

**21** - o comércio varejista de gás doméstico (GLP) é permitido em lotes de área mínima de 400 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), nas Zonas de Suporte Urbano e Corredor Comercial, observados os requisitos de segurança do Departamento Nacional de Combustíveis, (AC)

Redação dada pelo art. 3º da Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

**22** - no loteamento Chácara Itapanhaú, o zoneamento ZSU passa a incluir integralmente as quadras 01, 03, 04, 05 e 06, (AC)

Redação dada pelo art. 3º da Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

**23** - no loteamento Chácara Vista Linda, o zoneamento ZSU passa a incluir integralmente as quadras F, I e H, no 1º setor, e as quadras C, M, e N, no 4º setor, (AC)

Redação dada pelo art. 3º da Lei nº 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

**24** - o loteamento Chácara Vista Linda o zoneamento ZSU passa a incluir integralmente as quadras H, I, F, e no 1º Setor e as quadras U, M, N e C no 4º Setor.

Redação dada pelo art. 3º da Lei nº 431/00  
Redação dada pela Lei nº 409/00

*25 - No loteamento Jardim Vista Linda o zoneamento ZSU passa a incluir integralmente as quadras R, S1, S, T1, e T, excluindo as quadras Q2 e a área de Uso Institucional.*

Redação dada pelo art. 3º da Lei nº 431/00  
Redação dada pela Lei nº 409/00

**26** - no cômputo de número de pavimentos previstos na Tabela A, o térreo é considerado pavimento.(AC)

Redação dada pelo art. 3º da Lei nº 431/00  
Redação dada pela Lei nº 409/00

*27 - No computo do número de pavimentos previstos na tabela A o térreo , considerado pavimento.*

Redação dada pelo art. 3º da Lei nº 431/00  
Redação dada pela Lei nº 409/00

**28** - a Vila Itatinga e seus acessos passam a integrar a ZHC(AC)

Redação dada pelo art. 3º da Lei nº 431/00  
Redação dada pela Lei nº 409/00

**29** - a categoria de uso E3 passa a ser permitida em lotes com área mínima de 300 m2 (trezentos metros quadrados) na ZT1;(AC)

Redação dada pelo art. 3º da Lei nº 431/00  
Redação dada pela Lei nº 409/00

**30** - frente do lote, para fins de emplacamento, é a testada por onde a edificação possui acesso à via pública. No caso de acessos múltiplos, considera-se a testada onde houver maior número de acessos e, nos casos de acesso duplo, o de maior largura. (AC)

Redação dada pelo art. 3º da Lei nº 431/00  
Redação dada pela Lei nº 409/00

**31** - Revogado pela Lei 431/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

**Art. 49.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Bertioga, 07 de outubro de 1998.**



**Vereador Miguel Seiad Bichir Neto**  
**Presidente da Câmara**