



Prefeitura Municipal de Votorantim
“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 6, DE 2025.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 5, DE 17 DE NOVEMBRO DE 2025.

Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Votorantim e dá outras providências.

WEBER MANGANHATO JÚNIOR, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VOTORANTIM, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE VOTORANTIM

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Art. 1.º Esta Lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Votorantim, nos termos da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 e da Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Votorantim.

Art. 2.º O Plano Diretor é o instrumento legal que estabelece e regula a política de desenvolvimento municipal em toda a sua extensão territorial, abrangendo área urbana e área rural, devendo ser observado por todos os agentes públicos e privados que atuem no território do Município.

Art. 3.º O Sistema de Planejamento Municipal, composto pelo conjunto de órgãos da Administração Pública direta e indireta, normas jurídicas, políticas públicas de desenvolvimento, alocação de recursos financeiros e a gestão da cidade, terá a sua operacionalização tendo o presente Plano Diretor como instrumento básico.

§ 1.º O Planejamento Orçamentário, através do Plano Plurianual, das Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual deverão incorporar os programas estabelecidos nas políticas setoriais expressas na presente Lei.

§ 2.º Na formulação de planos e programas setoriais os órgãos públicos deverão expressar e seguir as políticas aqui estabelecidas, visando integrar as ações de desenvolvimento social, econômico e territorial à política global do Município.

§ 3.º O processo de planejamento municipal deverá ser contínuo ao longo das administrações, estabelecendo mecanismos de avaliação e controle da implementação das diretrizes, planos e programas, de modo a garantir, de forma permanente, o funcionamento do



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

sistema municipal de planejamento.

§ 4.º O sistema de planejamento municipal deverá, no que couber, observar as diretrizes e planos nacionais, estaduais e regionais, buscando a ação integrada de desenvolvimento social, econômico e territorial.

§ 5.º A administração promoverá formas associativas, através de parcerias públicas e privadas, convênios e consórcios intermunicipais, visando à integração de políticas e programas regionais, objetivando a racionalização e efetividade da gestão pública, otimização de serviços, redução de custos, preservação e saneamento ambiental.

§ 6.º O sistema municipal de planejamento estabelecerá e garantirá formas de participação efetiva da população, no processo de planejamento municipal, objetivando a gestão democrática da cidade.

§ 7.º Os planos e programas de ações setoriais estabelecerão, de forma estratégica, metas a curto, médio e longo prazos, entendendo se como:

I - *Curto prazo: o período de até dois anos para realização das ações;*

II - *Médio prazo: o período de dois a quatro anos para realização das ações;*

III - *Longo prazo: o período acima de quatro anos para a realização das ações.*

§ 8.º O Executivo promoverá a adequação de sua estrutura administrativa, para melhor aplicação dos objetivos, diretrizes e ações, prevista nesta lei, mediante a criação de órgãos e reformulação de competências, na administração direta e indireta, a fim de garantir o funcionamento e a implementação do sistema municipal de planejamento.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 4.º O Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana tem por objetivo geral ordenar o território, qualificando as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de modo a garantir o bem estar dos habitantes de Votorantim.

Parágrafo único. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, seguindo as disposições desta Lei.

Art. 5.º Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para o desenvolvimento da política urbana no Município de Votorantim:

I- Assegurar à população, oportunidades de moradia urbana, direito de todos à cidade, através do direito a terra urbana,



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

saneamento ambiental, infraestrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, trabalho e lazer;

II - Gestão democrática da cidade, através da participação da população, associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - Cooperação entre níveis de governo, iniciativa privada e demais setores da sociedade, no processo de urbanização, atendendo o interesse coletivo;

IV- Planejamento do desenvolvimento, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, evitando distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos, adequados aos interesses e necessidades da população;

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) conflito de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na subutilização ou não utilização;
- f) deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental.

VII- integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio econômico do Município;

VIII- adoção de padrões de produção, consumo de bens e serviços, e expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária, financeiros e gastos públicos, aos objetivos do desenvolvimento urbano, privilegiando os investimentos geradores de bem-estar geral dos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público, que tenham resultados na valorização de imóveis urbanos;

XII- proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural, construído, patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII- audiência do Poder Público Municipal à população interessada, nos processos de implantação de grandes empreendimentos ou atividades, com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente, natural ou construído, assegurando conforto e segurança da população;

XIV- regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante estabelecimento de normas especiais de uso ocupação do solo e edificação, considerando a situação socioeconômica beneficiários e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

do solo, e das normas edilícias, visando permitir a redução dos custos e aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI- isonomia de condições para os agentes públicos e privados, na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

XVII- previsão de meios e mecanismos com a intenção de propiciar acessibilidade universal dos equipamentos públicos e privados.

XVIII - Os conceitos de uso utilizados nesta lei estão definidos no Quadro 1.

TÍTULO II

DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 6.º A propriedade urbana cumpre sua função social quando se subordina às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas na presente Lei, especialmente:

I- Distribuição espacial dos usos e intensidades de ocupação do solo, de forma equilibrada em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e meio ambiente, evitando a ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

II- Adequação das condições de ocupação das propriedades às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas urbanas;

III - Melhoria da paisagem urbana, preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;

IV- Recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

V - Acesso à moradia digna, com ampliação de oferta de habitação para as populações de baixa renda;

VI- Sistemas de circulação e transporte assegurando acessibilidade satisfatória a todas as regiões da cidade e circulação de bens e serviços;

VII - Implantação de infraestrutura, equipamentos sociais e serviços públicos, necessários à elevação do padrão de vida da população.

VIII- Acessibilidade universal para pessoas portadoras de deficiências ou mobilidade reduzida.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 7.º Serão aplicados os seguintes mecanismos para o cumprimento da função social da propriedade:

I- Limitações administrativas à propriedade urbana, através da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - Normas edilícias com vistas à segurança, saúde e salubridade das edificações e vizinhanças;

III - Regulamentos específicos de preservação e proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico e arqueológico do



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

Município;

IV- Legislação e mecanismos de controle ambiental, com vistas à preservação dos recursos naturais e do meio ambiente;

V- Plano viário de circulação e transportes para garantir acessibilidade e circulação da população, bens e serviços;

VI- Planos setoriais de infraestrutura urbana e equipamentos sociais.

CAPÍTULO III

DAS METAS PRIORITÁRIAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 8.º Ficam estabelecidas as seguintes metas para o desenvolvimento urbano:

I- Ocupar prioritariamente os vazios urbanos, compreendidos como as glebas dentro do perímetro, dotadas de infraestrutura adequada ao seu adensamento e ocupação;

II - Implantar infraestrutura de saneamento básico, distribuição, coleta, tratamento e disposição de esgotos, em todas as regiões ocupadas da cidade;

III - Garantir abastecimento de água de forma contínua e de qualidade a toda população urbana;

IV - Implantar o sistema viário básico da cidade, objetivando eliminar conflito entre tráfego de passagem e o local, possibilitando as ligações interbairros e intermunicipais;

V- Preservar e proteger as áreas de proteção permanente conforme previsto na legislação ambiental, com prioridade para os topos de morros e encostas íngremes, mananciais e matas nativas;

VI- Implantar sistema de áreas verdes, através da criação de parques urbanos e naturais, praças, áreas de lazer, assegurando à população, espaços destinados ao ócio, ao lazer e ao entretenimento;

VII- Promover a implantação de pavimentação das vias públicas prioritariamente nos principais corredores de transporte coletivo e de maior fluxo de tráfego;

VIII- Promover melhorias no sistema de iluminação pública nos logradouros e praças, acessos à cidade, nos núcleos de expansão urbana e loteamentos fora do perímetro urbano consolidado;

IX - Estabelecer a política municipal de resíduos sólidos de acordo com as legislações cabíveis, estabelecendo programas de redução, reaproveitamento e reciclagem de resíduos;

X - Promover melhorias no sistema de transporte público garantido o acesso da população ao sistema de acordo com as suas necessidades;

XI - Promover alternativas de mobilidade urbana priorizando o pedestre, os meios de transportes sustentáveis, as ciclovias, a economia de energia e os recursos renováveis.

XII- Promover a política habitacional, priorizando a regularização fundiária e a oferta de habitação social, distribuídas conforme as demandas dos setores urbanos e de modo a promover a plena integração dos conjuntos habitacionais no tecido urbano consolidado.

XIII- Implantar o Anel Viário do Município, possibilitando a interligação das rodovias estaduais que circundam a área urbanizada eliminando o tráfego de cargas de passagem das áreas urbanas;

XIV - O Município de Votorantim observará, na formulação e execução de suas políticas públicas de saneamento básico, o disposto na Lei Federal nº 14.026/2020 (Novo Marco Legal do Saneamento Básico), especialmente quanto:



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

XV - à universalização dos serviços de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário até 31 de dezembro de 2033;

XVI - à formalização de contratos de prestação dos serviços com metas, indicadores de qualidade e prazos definidos;

XVII - à articulação regionalizada para garantir a eficiência e a sustentabilidade econômico-financeira dos serviços;

XVIII - à integração do saneamento básico com as políticas de saúde, habitação, meio ambiente e recursos hídricos;

XIX - à inclusão de drenagem urbana sustentável e manejo de águas pluviais como parte integrante do planejamento urbano;

XX - à gestão adequada dos resíduos sólidos, em consonância com a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

XXI - A concessionária responsável pela prestação dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário no Município - Águas de Votorantim - deverá observar integralmente as diretrizes, metas e áreas de expansão definidas neste Plano Diretor, adequando seus planos e investimentos de ampliação da rede de abastecimento e coleta de esgoto ao planejamento urbano e territorial municipal, de forma a garantir a coerência entre a expansão dos serviços e o crescimento ordenado da cidade.

Parágrafo único. As revisões futuras do Plano Diretor e dos planos setoriais deverão assegurar compatibilidade com as diretrizes da legislação federal vigente sobre saneamento básico.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 9.º Para a implantação da política urbana serão utilizados os seguintes instrumentos, que deverão ser editados em consonância com a presente Lei:

I - Sistema de Planejamento Municipal, composto por:

- a) Regulamentos de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo;
- b) Plano Plurianual;
- c) Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- d) Gestão Orçamentária Participativa;
- e) Planos, Programas e Projetos Setoriais.

II - institutos tributários e financeiros:

- a) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;
- b) Contribuição de Melhoria;
- c) Incentivos e Benefícios Fiscais e Financeiros;
- d) Imposto de Transmissão de Bens Inter vivos - ITBI

III - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- k) direito de superfície;
- l) direito de preempção;
- m) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- n) transferência do direito de construir;
- o) operações urbanas consorciadas;
- p) regularização fundiária;
- q) propiciar orientação técnica e jurídica, quando cabível, para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- r) referendo popular e plebiscito;
- s) concessão urbanística

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

Parágrafo único. Os instrumentos mencionados neste artigo reger-se-ão por legislação própria, observando o disposto nesta lei.

CAPÍTULO V **DOS INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DA POLÍTICA URBANA**

SEÇÃO I - **DO DIREITO DE PREEMPÇÃO (PREFERÊNCIA DE COMPRA DO IMÓVEL).**

Art. 10. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção, para aquisição de imóvel urbano ou rural, objeto de alienação onerosa entre particulares situado dentro do território do Município, observadas as demais legislações aplicáveis.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I** - Regularização fundiária;
- II** - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III** - Constituição de reserva fundiária;
- IV** - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V** - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI** - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII** - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII** - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX** - Implantação de parque industrial.

Art. 11. Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá direito de preferência para aquisição pelo prazo



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso de prazo inicial de vigência.

Parágrafo único. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado no caput deste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 12. Lei municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência.

§ 1.º O Executivo deverá notificar os proprietários dos imóveis, localizados nas áreas delimitadas para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da vigência da Lei específica.

§ 2.º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no caput, o proprietário deverá comunicar imediatamente sua intenção de alienar onerosamente o imóvel, para que o Município, no prazo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 3.º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 13. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1.º A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e, em jornal local ou regional, edital de aviso da notificação recebida e, da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2.º O decurso do prazo de trinta dias, após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem manifestação expressa da Prefeitura para exercer o direito de preferência, faculta ao proprietário alienar onerosamente seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito da Prefeitura de exercer a preferência, no prazo legal.

Art. 14. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

instrumento público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária, no valor equivalente a 10%(dez por cento) do total da alienação.

§ 1.º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis, para declaração de nulidade da alienação onerosa, efetuada em condições diversas da proposta apresentada, adjudicando o imóvel.

§ 2.º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO II

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 15. A Prefeitura Municipal de Votorantim poderá, nas zonas de uso ZC, CCS1, CCS2 e ZR2, autorizar os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas zonas, bem como a instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

§ 1.º Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas zonas ZC, CCS1 e CCS2 e em até 100% (cem por cento) na ZR2, ZR3 e ZR4, observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário, das redes públicas de água e esgoto, do local e, aumento de densidade esperado em cada área.

§ 2.º Para usufruir das condições do caput deste artigo, o proprietário do terreno recolherá, aos cofres públicos a quantia correspondente ao valor decorrente da aplicação parcial ou total da expressão:

$$V = (Cu - Ca)/Ca, \text{ e, ou } V = (Tu - Ta)/Ta$$

V = Valor da terra nua no mercado imobiliário, avaliado pelo competente órgão da Prefeitura, na data do pagamento indicado.

Ca = Coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a zona de uso;

Cu = Coeficiente de aproveitamento utilizado, até o máximo estipulado no § 1.º deste artigo.

Ta = Taxa de ocupação máxima estabelecido para a zona de uso. Tu = Taxa de ocupação utilizada até o máximo de 70%.

§ 3.º O recolhimento referido no parágrafo anterior deverá ser efetuado em uma das seguintes datas:

a) na aprovação do projeto da implantação do edifício no terreno;

b) o pagamento da outorga poderá ser parcelado em até 10x, ficando o alvará de execução suspenso até a quitação da mesma.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

§ 4.º A isenção do pagamento da outorga só será admitida aos imóveis públicos de qualquer esfera governamental e aos empreendimentos de interesse social.

§ 5.º As quantias arrecadadas com a outorga onerosa do direito de construir serão destinadas à execução de projetos e programas de desenvolvimento urbano.

§ 6.º Alternativamente ao recolhimento em pecúnia, a Prefeitura poderá autorizar que o beneficiário realize, diretamente, obras ou serviços de interesse público, previamente definidos pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, cujo valor será considerado para fins de cumprimento da obrigação relativa à outorga onerosa.

SEÇÃO III DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 16. Lei Municipal, baseada no presente Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, integral ou parcialmente, o direito de construir aqui previsto e na legislação urbanística Municipal decorrente, quando referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - preservação, quando o imóvel for tombado ou considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

II - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1.º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que, doar à Municipalidade seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I e II, do caput.

§ 2.º A Lei Municipal específica referida no caput, estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

§ 3.º O potencial construtivo conferido por Lei poderá ser transferido, integral ou parcialmente, para imóveis situados nas zonas de uso ZC, CCS1 e CC2 e ZR2, desde que o acréscimo no limite do coeficiente de aproveitamento não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) nas zonas ZC, CCS1 e CCS2 e 100% (cem por cento) na ZR2, dos coeficientes estabelecidos para a referida zona e sejam mantidos os demais índices urbanísticos e regras de ocupação vigentes, em particular as condições de infraestrutura do local.

SEÇÃO IV DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO

Art. 17. A Prefeitura Municipal de Votorantim, nas Áreas Urbanas, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:

I - Promover a regularização fundiária em assentamentos



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

irregulares, nos termos da Legislação Federal pertinente;

II - Promover a execução de habitações de interesse social.

§ 1.º A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2.º A regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, observará a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e suas alterações e demais normas federais e estaduais pertinentes.

§ 3.º Para os imóveis situados em Zona de Especial Interesse Social para Habitação - ZEIS - lei municipal poderá estabelecer, para cada área, normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, bem como procedimentos de regularização de construções existentes, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Art. 18. As propostas de Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura Municipal de Votorantim, assessorada consultivamente pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 19. O Mapa 005, integrante da presente Lei, delimita e classifica as parcelas de área urbana instituídas neste Plano Diretor como Zona de Especial Interesse Social para Habitação - ZEIS atualizado em 2025.

SEÇÃO V

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - (EIV)

Art. 20. O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV, é um instrumento da política urbana que avalia a repercussão das atividades econômicas e dos empreendimentos habitacionais, institucionais, comerciais ou industriais, considerados de impacto urbanístico e ambiental na vizinhança.

§ 1.º A exigência de elaboração do EIV objetiva a necessidade de vincular ao projeto as justificativas, as compensações e as correções dos impactos gerados por empreendimentos ou atividades econômicas, mediante efetiva conclusão das medidas definidas pelo EIV.

§ 2.º Para efeitos desta Lei é considerado como vizinhança o meio humano e o meio físico que sofrerá o impacto de um empreendimento ou atividade econômica.

§ 3.º A delimitação da vizinhança deverá ser feita em cada estudo a ser realizado, de acordo com o alcance dos impactos do empreendimento.

§ 4.º A análise e validação do estudo será dado pelo GAEIV.

SUBSEÇÃO I



Prefeitura Municipal de Votorantim
“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

DO ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 21. A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

§ 1.º Lei municipal definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados, referidos no “caput” deste artigo, que deverão ser objeto de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança durante o seu processo de licenciamento urbano e ambiental.

§ 2.º A lei municipal mencionada no parágrafo anterior deverá detalhar os objetivos do EIV/RIV e definir os seus parâmetros, procedimentos, prazos de análise, competência, conteúdos e formas de gestão democrática a serem adotadas na sua elaboração, análise e avaliação.

§ 3.º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:

I – definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

II – definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

III – democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;

IV – orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

V – assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VI – subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;

VII – contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

VIII – evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

§ 4.º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:

I – o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;

II – as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

III - as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;

IV - os efeitos da valorização imobiliária no perfil sócioeconômico da área e da população moradora e usuária;

V - os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

VI - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;

VIII - a geração de poluição ambiental e sonora na área;

IX - as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

X - o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes.

§ 5.º A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhaça não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

§ 6.º Fica mantida a exigência de elaboração de EIV/RIV para empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, mesmo que estejam inseridos em áreas de Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana que já tenham sido licenciadas por meio de EIA/RIMA ou outro instrumento de licenciamento ambiental.

§ 7.º A Prefeitura deverá exigir dos responsáveis pela realização dos empreendimentos, instalação de atividades e implantação das intervenções urbanísticas públicas e privadas, obrigados à apresentação do estudo e relatório nos termos do § 1º, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no EIV/RIV.

SUBSEÇÃO II

DO ESTUDO DE VIABILIDADE AMBIENTAL

Art. 22. O estudo de viabilidade ambiental deverá analisar, no mínimo, os possíveis impactos ambientais dos empreendimentos e atividades mencionados no “caput”, considerando sua abrangência, características e localizações específicas.

SUBSEÇÃO III

DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Art. 23. O Executivo, caso julgue necessário, poderá realizar a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) com o objetivo de auxiliar, antecipadamente, os tomadores de decisões no processo de identificação e avaliação dos impactos e efeitos que a implementação de políticas, planos ou programas pode desencadear na sustentabilidade ambiental, social, econômica e urbana.

§ 1.º A AAE poderá ser realizada de forma participativa e se constitui em processo contínuo, devendo ser realizada previamente à implementação de políticas, planos e programas.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

§ 2.º Ato do Executivo regulamentará a abrangência da aplicação da AAE e os conteúdos, parâmetros, procedimentos e formas de gestão democrática a serem observados na sua elaboração, análise e avaliação.

Art. 24. A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV, na forma e aspectos estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2.001, e suas eventuais alterações, aplicar-se-á a todos os empreendimentos ou atividade econômica de significativo impacto urbano e aqueles que possam afetar:

- I - a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- II - as relações de convivência e vizinhaça;
- III - as atividades sociais e econômicas;
- IV - as propriedades químicas, físicas ou biológicas do meio ambiente;
- V - a infraestrutura urbana e seus serviços (sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações);
- VI - o patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e arqueológico do município;
- VII - a paisagem urbana.

E, ainda:

VIII - empreendimentos beneficiados por alterações das normas de uso, ocupação ou parcelamentos vigentes na zona em que se situam, em virtude da aplicação de um ou mais instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor.

Art. 25. No caso de empreendimentos privados, o Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV, deverá ser elaborado pelo empreendedor, cabendo ao Município através da Secretaria de Obras e Urbanismo:

- I - Expedir a exigência por ocasião das diretrizes para o projeto do empreendimento;
- II - Os parâmetros técnicos e requisitos a serem exigidos no Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV;
- III - Análise do anteprojeto e respectivo Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV.

Parágrafo único. A obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo da Prefeitura, dependerá da aprovação prévia do Estudo de Impacto de Vizinhaça sem a qual nenhuma providência de implantação e execução do empreendimento, mesmo preliminar, poderá ter início.

Art. 26. No caso dos empreendimentos públicos, o Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV, deverá ser elaborado pela Prefeitura, assessorada consultivamente pelas demais Secretarias e Conselhos Municipais afins.

Art. 27. O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área, suas proximidades, incluindo na análise, no mínimo, as seguintes questões:

- I - caracterização do empreendimento com relação à



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

localização e o adensamento populacional permanente ou eventual;

II - caracterização da vizinhança e o impacto no uso e ocupação do solo;

III - caracterização da infraestrutura urbana local e avaliação de sua capacidade de suportar a demanda do empreendimento;

IV - geração de tráfego e demanda por transporte público;

V - repercussão nos equipamentos urbanos e comunitários para o atendimento do adensamento populacional;

VI - impacto no valor da terra urbana (valorização imobiliária);

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

VIII - iluminação e ventilação, conforto ambiental das edificações lindeiras;

IX - definição de medidas mitigadoras dos impactos negativos e de eventuais medidas compensatórias, bem como apresentação de medidas otimizadoras dos impactos positivos;

§ 1.º A avaliação dos impactos contemplará as fases de implantação, operação e funcionamento e desativação do empreendimento ou da atividade econômica, quando for o caso.

§ 2.º Após a conclusão do EIV será firmado Termo de Ajuste de Conduta entre o empreendedor e a municipalidade contemplando as medidas otimizadoras, mitigadoras e compensatórias a serem cumpridas, o respectivo cronograma físico-financeiro de execução e as penalidades aplicáveis em caso de descumprimento.

Art. 28. Para garantir a participação popular, a análise e respectivo parecer do Estudo de Impacto de Vizinhança deverão ser precedidos de publicidade dos documentos dele integrantes, os quais ficarão disponíveis para consulta a qualquer interessado, com prazo determinado.

Art. 29. A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, não substitui a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA, nos termos da legislação ambiental pertinente.

SEÇÃO IV

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 30. A Prefeitura Municipal de Votorantim poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsória de imóveis situados nas seguintes zonas de uso: ZC, CCS1 e CCS2 e ZR2, quando considerados subutilizados ou não utilizados, com azo de dar cumprimento à função social da propriedade urbana.

Parágrafo único. Consideram-se subutilizados ou não utilizados as glebas e terrenos não edificadas, que se encontram nas seguintes situações:

I - com coeficiente de aproveitamento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) dos coeficientes definidos para as zonas de usos na qual estão inseridos;

II - não edificadas, excluídos os imóveis destinados a usos que não necessitem de área edificada e sem se enquadrar em categoria de uso diretamente relacionada a atividades institucionais e/ou de



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

comércio ou serviços.

Art. 31. Dentro dos prazos estabelecidos, os proprietários de imóveis sujeitos a aplicação do presente instrumento, deverão implementar o parcelamento do solo ou edificação, e/ou utilização conforme disposições desta Lei.

§ 1.º A edificação ou utilização deverá se enquadrar em categoria de uso, conforme a zona de uso estabelecida no Mapa 002 - Zoneamento Urbano, respeitando-se o aproveitamento mínimo estabelecido no Artigo 30, § único, inciso I.

§ 2.º O Executivo deverá notificar os proprietários de imóveis na forma estabelecida na presente Lei, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, para cumprimento da obrigação, averbando a mesma no cartório de registro de imóveis competente.

§ 3.º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4.º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento do solo ou de edificação no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;

III - um ano, para implementação do parcelamento do solo ou edificação ou utilização, através do respectivo alvará, licença de uso ou habite-se.

§ 5.º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a cargo da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento e Secretaria de Obras e Urbanismo, ouvido o CMDES - Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social, poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 6.º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 27 desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO V DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 32. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo 31, ou não sendo cumpridas as etapas



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

previstas no § 5º do artigo 31 desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1.º O valor da alíquota adicional a ser aplicado a cada ano fica fixado em 0,9 % (zero vírgula nove por cento), duplicada cumulativamente, a cada ano, correspondendo as alíquotas de 1,8 % (uma vírgula oito por cento), 3,6 % (três vírgulas seis por cento), 7,2 % (sete vírgulas dois por cento), 14,4 % (quatorze vírgulas quatro por cento), respectivamente no 2º, 3º, 4º e 5º ano, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2.001.

§ 2.º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 30.

§ 3.º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

SEÇÃO VI DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 33. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1.º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2.º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do artigo 30 desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3.º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4.º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5.º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

§ 6.º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 31 desta Lei.

§ 7.º Ficam isentos da desapropriação do imóvel com pagamento em Títulos da dívida pública os proprietários que tenham um único imóvel.

SEÇÃO VII DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

Art. 34. Com base em autorização legislativa específica, poderá ser realizada concessão para implantar Projeto de Intervenção Urbana elaborado pelo Poder Público, consideradas as diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

§ 1.º A implantação poderá ser delegada à empresa estatal municipal ou, mediante licitação, a empresa ou a conjunto de empresas em consórcio.

§ 2.º O Projeto de Intervenção Urbana a que faz referência o “caput” deverá ser elaborado pelo Executivo previamente à solicitação de autorização à Câmara Municipal.

§ 3.º A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração:

- I** – dos terrenos;
- II** – do potencial construtivo a ser utilizado na implantação do Projeto de Intervenção Urbana;
- III** – das edificações destinadas a usos privados que resultarem da obra realizada;
- IV** – da renda derivada da exploração de espaços públicos;
- V** – das receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 4.º A intervenção nos imóveis particulares para a implantação do Projeto de Intervenção Urbana, elaborado pelo Executivo dependerá de prévia negociação com os proprietários dos imóveis diretamente atingidos que, desde que compatível com a intervenção planejada, poderão ser convidados a realizar, por conta própria, nos termos e condições determinadas pela delegação realizada pelo Poder Público ou do competente edital de licitação, a intervenção proposta.

§ 5.º A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico federal das concessões comuns e das parcerias público-privadas, com as complementações constantes da legislação específica estadual e municipal.

§ 6.º Deverá ser constituído Conselho Gestor próprio, paritário, com representantes do Poder Público e da sociedade civil para controle social e acompanhamento contínuo de cada concessão urbanística.

TÍTULO III



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

CAPÍTULO I DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

SEÇÃO I - DO MACRO ZONEAMENTO AMBIENTAL

Art. 35. Objetivando o desenvolvimento sustentável de Votorantim, no território do Município, são instituídas três categorias de macrozonas ambientais, a saber:

Tipo I - Macrozona com Grandes Restrições à Urbanização - MGRU

Tipo II - Macrozona com Restrições Moderadas à Urbanização - MRMU

Tipo III - Macrozona com Pequenas Restrições à Urbanização - MPRU

Parágrafo único. Os perímetros das macrozonas e de seus compartimentos, estão indicados no Mapa 001 Macrozoneamento Ambiental que é parte integrante desta Lei.

Art. 36. O macrozoneamento ambiental do território do Município deve orientar:

I - Definição atual e eventuais alterações, por ocasião das revisões deste Plano Diretor de Desenvolvimento nos aspectos Físico Territorial, dos seguintes elementos:

- a) Perímetro da área urbana e de expansão urbana;
- b) Perímetros de zonas de proteção ambiental, especialmente aquelas de proteção a mananciais;
- c) Dimensionamento e configuração das faixas não edificáveis ao longo de corpos d água e nascentes;

II - Promoção de programas específicos, especialmente, aqueles capazes de conservar ou recuperar a qualidade da água, eficácia da drenagem, integridade do solo e subsolo, e extensão da cobertura vegetal de interesse ambiental ou paisagístico.

III - Indicação dos empreendimentos sujeitos ao estudo de impacto ambiental, considerando a respectiva localização.

Art. 37. São incluídas na categoria Tipo I - Macrozona com Grandes Restrições à Urbanização - MGRU:

Ia - Várzeas ou Planícies Aluviais, marcadas por processos de enchentes sazonais, cujas regras de ocupação devem obedecer às diretrizes que seguem:

Ia1 - Nos terrenos ainda desocupados a instalação de atividades deve ser restrita a usos compatíveis com baixíssimas taxas de ocupação, impermeabilização e que não impliquem assentamento permanente de população, nem tráfego intenso e permanente de veículos, tais como: parques, clubes de campo e congêneres.

Ia2 - Os terrenos que já se apresentam irreversivelmente urbanizados, deverão ser contemplados em estudos e projetos específicos de reurbanização, com objetivo de minimizar a situação de riscos, bem como, prejuízos decorrentes das inundações periódicas a que se encontram sujeitos.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

Ib - Áreas de Proteção a Mananciais Tipos:

Ib1 - que correspondem a bacias de Itupararanga e Rio Ipaneminha das Pedras, que contribuem para captações de água existentes;

Ib2 - que corresponde à porção próxima às nascentes do Ribeirão Cubatão, considerada de interesse estratégico como reserva para futura utilização como manancial de captação de água para o Município, regiões estas, cujas regras de ocupação devem obedecer às seguintes diretrizes:

a) Manter as características rurais da área e quando em área de expansão urbana garantir uma densidade de ocupação média baixa para a zona como um todo, de modo a limitar a geração de poluição difusa;

b) Condicionar a urbanização ao adequado equacionamento da coleta e disposição dos esgotos, através de tratamento individual, no caso dos terrenos maiores que 1.000m², ou de sistemas coletivos, que exportem os efluentes, para fora da bacia de captação, ou cujos efluentes sofram tratamento de nível adequado para o respectivo lançamento, nos corpos d'água da bacia, sem prejuízo da qualidade da água captada;

Ic - Áreas das encostas e da Serra de São Francisco, entre as cotas 750 e 1050, caracterizadas pelas grandes declividades e pelas nascentes de córregos contribuintes às bacias de Itupararanga, do Ribeirão Cubatão e do Rio Sorocaba.

Art. 38. São incluídas na categoria Tipo II - Macrozona com Restrições Moderadas à Urbanização- MRMU, as sub-bacias de cursos d'água não utilizáveis como manancial, próxima ou na área urbana consolidada, com grande extensão territorial ou baixa permeabilidade da sub-bacia, como é o caso dos Ribeirão Cubatão e Córrego do Vidal, respectivamente, onde a intensificação da urbanização pode provocar o assoreamento de cursos d'água, com aumento dos riscos de inundação, devendo suas regras de ocupação obedecer às seguintes diretrizes:

I - Restringir drasticamente a ocupação das várzeas, e proceder à desocupação de imóveis construídos nas faixas de APP;

II - Exigir nos empreendimentos urbanos, reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção.

III - Diminuição da taxa de ocupação e aumento da área permeável dos terrenos urbanos;

IV - Exigir a adoção de medidas de prevenção da erosão, tais como, recobrimento vegetal de taludes e minimização de terraplanagens.

Art. 39. São incluídas na categoria Tipo III - Macrozona com Pequenas Restrições à Urbanização - MPRU, as porções do território do Município já urbanizadas e cujas características físicas se apresentem favoráveis à urbanização, podendo ser dispensados cuidados especiais para sua ocupação.

Art. 40. Nos compartimentos em qualquer Macrozona onde os terrenos são mais sujeitos à erosão, deve-se adotar medidas destinadas a reduzi-la, tais como, a minimização de terraplanagem e o recobrimento vegetal de taludes.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 41. Para os efeitos desta Lei e de sua regulamentação, as definições e expressões técnicas estão listadas no Quadro 1.

Art. 42. Considera-se zoneamento de uso e ocupação do solo, 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.

Art. 43. Para efeito de aplicação desta Lei, o território do Município é dividido em zonas, conforme limites indicados no Mapa 002 - Zoneamento Municipal, a saber:

- a) Zona Urbana;
- b) Zona Rural;
- c) Zona de Ocupação Rural da APA de Itupararanga - ZOR;
- d) Zona de Conservação de Recursos Hídricos - ZCRH.

§ 1.º Zona Urbana é entendida como área urbanizada contida na delimitação do Perímetro Urbano do Município e, destinada às funções caracteristicamente urbanas de Habitar, Trabalhar, Circular e Recrear.

§ 2.º Zona Rural é aquela área exterior a delimitação do Perímetro Urbano do Município, caracterizada pelas funções rurais e atividades econômicas primárias, como: agricultura, pecuária, extrativismo e exploração mineral, reflorestamento e pontos de atração turística e recreio.

§ 3.º Zona de Ocupação Rural da APA de Itupararanga - ZOR são as áreas estabelecidas pela APA Itupararanga, de usos rurais, restritos e controlados conforme a legislação da APA;

§ 4.º Zona de Conservação de Recursos Hídricos - ZCRH são as áreas estabelecidas pela APA Itupararanga, de usos urbanos restritos e controlados conforme a legislação da APA;

§ 5.º O Perímetro Urbano do Município fica definido pelas áreas contidas nos limites da Zona Urbana dos Mapas 002 - Zoneamento Municipal e 003 - Zoneamento Urbano e descritos no quadro I.

§ 6.º O perímetro da Zona Rural do município fica definido pelas áreas contidas no perímetro das zonas rurais definidas no Mapa 002 - Zoneamento Municipal.

SEÇÃO II

DAS ZONAS DE USO

Art. 44. As características, ordenação e classificação de zonas de uso das Zonas Urbanas, se encontram classificadas e registradas no Quadro 1 e nos Mapas (002, 003, 007)

Art. 45. As Zonas Especiais (ZE) serão criadas em lei específica



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

definidos seus perímetros e regulamentação.

Art. 46. Os Corredores de Comércio e Serviços (CCS) objetivam adequar o uso e a ocupação do solo nas vias principais do sistema viário básico por atividades de comércio e serviços compatíveis com a importância funcional da via no contexto urbano.

§ 1.º Dentro do perímetro urbano, as vias de circulação de primeira e segunda categoria, integrantes do sistema viário básico, constantes no Mapa 005 - Sistema Viário Urbano, são enquadradas como Corredores de Comércio e Serviços - CCS, para fins de uso e ocupação do solo.

§ 2.º Excetua-se dos CCS, eventuais trechos de avenidas do sistema viário básico que porventura estejam dentro dos loteamentos considerados "fechados" sendo ali mantidas as características da zona em que se inserem.

§ 3.º Serão considerados CCS os lotes lindeiros a via marginal às rodovias dentro do perímetro urbano, numa faixa de 100 metros de extensão, sujeitando aos índices urbanísticos de ocupação do solo da zona fronteira.

§ 4.º Nos CCSs ao longo das rodovias nos trechos urbanos, nos terrenos em divisa com Zona Industrial - ZI, não serão admitidos os usos residenciais.

Art. 47. Para os lotes em esquina de Vias CCS, o acesso só será permitido obedecendo a uma distância de 6,00 metros a partir do raio de curvatura da via corredor e da via lateral, observadas condições específicas de cada local conforme diretrizes do órgão de trânsito municipal.

SEÇÃO III DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 48. Ficam definidas as seguintes categorias de uso:

I - CATEGORIAS DE USO RESIDENCIAL (R)

R1 - Residência Unifamiliar: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou unidade autônoma.

R2 - Residência Multifamiliar: as edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, devendo possuir área comum, compreendendo:

R2. 01 - Unidades residenciais agrupadas horizontalmente (geminadas ou em renque), todas de frente para a via pública.

R2. 02 - Habitações agrupadas verticalmente (habitações individuais assobradas ou em pavimentos).

R3 - Conjunto Residencial: uma ou mais edificações isoladas ou agrupadas, horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes dispondo de espaço e instalações de uso comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

R3. 01 - Conjunto(s) residencial(ais) horizontal(ais), vila(s) residencial(ais) edificado(as) em gleba.

R3. 02 - Conjunto(s) residencial(ais) vertical(ais), conjunto de apartamentos edificados em lotes ou gleba.

II - CATEGORIAS DE USO COMERCIAL (C)

C1 - Comércio Varejista de Âmbito Local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o suprimento das necessidades imediatas dos moradores do bairro.

C2 - Comércio Varejista Diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial.

C3 - Comércio Atacadista de Pequeno Porte: Comércio não varejista estabelecido em edificações de até 300 m².

C4 - Comércio Atacadista: Comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial, incluindo armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns de frios, frigoríficos e silos.

III - CATEGORIAS DE USO DE SERVIÇOS (S)

S1 - Serviços de Âmbito Local: Estabelecimentos destinados a prestar à população serviços que se possam adequar aos mesmos padrões de uso residenciais no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental.

S2 - Serviços Diversificados: Estabelecimentos destinados à prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e referentes aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental; os postos de abastecimento e lavagem de veículos, e as oficinas mecânicas de reparo em geral, são incluídos nesta categoria, independentemente da área construída e do número de empregados.

S3 - Serviços Especiais: Estabelecimentos destinados a prestar à população, serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização de tráfego, de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como: garagens para estacionamento de caminhões, de frotas de táxis, de frotas de ônibus, de tratores ou terminais para carga e descarga de mercadorias.

IV - CATEGORIAS DE USO INSTITUCIONAL (E)

E1 - Instituição de Âmbito Local: Espaços, estabelecimentos ou instituições, de atendimento de bairro ou unidades de vizinhança, destinados à educação, saúde, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, obedecendo às seguintes disposições:

- a) área construída máxima de 250 m².
- b) capacidade de lotação máxima para 100 pessoas.

E2 - Instituições Diversificadas: Espaços, estabelecimentos ou



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

instituições, de atendimento a conjunto de bairros ou setores urbanos, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, obedecendo às seguintes disposições:

- a) área construída máxima de 2.500 m²;
- b) capacidade de lotação máxima de 500 pessoas.

E3 - Instituições Especiais: Espaços, estabelecimentos ou instituições, de grande porte, de atendimento ao Município, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que implicam grande concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruído ou padrões viários especiais;

E4 - Usos Especiais: Espaços, estabelecimentos ou instalações sujeita à preservação ou a controle específico, tais como: monumentos históricos, mananciais, áreas de valor estratégico para a segurança pública e área de valor paisagístico especial.

V - CATEGORIAS DE USO INDUSTRIAL (I)

I1 - Indústria não incômoda: Estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de uso não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e os níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída máxima de 300 m² (trezentos metros quadrados) por lote e com as características do Quadro 4 - Padrões de Incomodidade Admissíveis.

I2 - Indústria diversificada: Estabelecimentos que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental e com as características do Quadro IV - Padrões de Incomodidade Admissíveis.

I3 - Indústria Especial: Estabelecimentos de Uso industrial e correlatos com níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial, cuja localização só é admitida em zona exclusivamente industrial e com as características do Quadro IV - Padrões de Incomodidade Admissíveis.

§ 1.º Caberá a Secretaria de Obras e Urbanismo relacionar e classificar, quando necessário, os estabelecimentos que se enquadram nas categorias de uso individualizadas neste artigo e em conformidade com a listagem do Anexo I - Listagem de Categorias de Uso e tendo como referência a "Classificação Nacional de Atividades Econômicas"

- CNAE, produzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, bem como o enquadramento da atividade no Quadro IV - Padrões de Incomodidade Admissíveis.

§ 2.º Além das características básicas, estabelecidas neste artigo para as diferentes categorias de uso, os estabelecimentos devem atender as demais exigências instituídas nesta lei, para cada zona de



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

uso.

SEÇÃO IV DOS USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 49. As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes, no que se refere às condições de uso, áreas e testadas mínimas dos lotes, recuos e índices urbanísticos, especialmente taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade, bem como as categorias de uso permitidas, correspondentes a cada Zona de Uso, são aquelas constantes no Quadro I.

§ 1.º Os usos enquadrados nas categorias C3, I2, I3 e E3 somente serão permitidos em lotes que tenham frente para vias de circulações, "tipo III", com largura igual ou superior a 18 (dezoito) metros.

§ 2.º Os lotes junto a vias que constituem divisa entre zonas de uso urbanas são permitidos os usos da zona menos restritiva, obedecidos os índices e coeficientes urbanísticos da zona em que se localizam.

§ 3.º O dispositivo mencionado no § anterior não se aplica nas divisas com a Zona Rural, ZR1, ZR5, ZTR, ZCA, ZI e ZPI.

§ 4.º Nos lotes com profundidade menor que 30,00 metros, deverão ser observados os seguintes recuos de fundo:

I - maior que 25,00 (vinte e cinco) metros e inferior a 30,00 (trinta metros), será admitido recuo de fundos de 3,00 (três) metros.

II - inferior a 25,00 (vinte e cinco) metros, será admitido recuo de fundos de 2,00 (dois) metros.

§ 5.º Nas vias públicas arteriais e coletoras (1ª e 2ª categoria), o recuo mínimo de frente das edificações será de no mínimo 5,00 (cinco) metros.

§ 6.º Na ZC, os depósitos de materiais de construção que comercializem materiais básicos como: ferro, areia, pedra britada e cimento, somente poderão ser instalados se providos de pátio apropriado para carga e descarga e manobra de veículos dentro do imóvel.

§ 7.º Fica proibida a instalação de depósito de produtos perigosos, tóxicos e explosivos em todas as zonas de uso, exceto nas Zonas Industrial (ZI) e na Zona Predominantemente Industrial (ZPI).

§ 8.º Fica permitida a construção de habitação para vigia, na ZI, desde que associada à indústria.

§ 9.º Não serão admitidos, em qualquer zona de uso, lotes ou desmembramento com testada mínima inferior a 10,00 (dez) metros nas quadras fronteiriças às vias arteriais e coletoras (1ª e 2ª categorias V1 e V2), integrantes do sistema viário básico do município.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

§ 10 Fica permitida a construção de edificação secundária, destinada à habitação de caseiro nas ZTR e ZR5, obedecendo-se às demais restrições urbanísticas da zona.

§ 11 As instalações de indústrias localizadas em Zona Industrial (ZI) que confrontarem com áreas residenciais existentes deverão respeitar recuo mínimo de 25 (vinte e cinco) metros em relação à zona residencial, devendo ainda ser prevista a implantação de faixa de área verde destinada à mitigação de impactos.

Art. 50. Não serão computadas, para efeitos de cálculo do coeficiente de aproveitamento, da taxa de ocupação e dos recuos dos lotes, as seguintes áreas:

- a) Áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação de veículos e pedestres, manobra e estacionamento de veículos;
- b) Áreas de construção destinadas a atividades sociais e recreativas, ou com pé-direito inferior a 2,40m;
- c) Áreas de construção em pilotis quando livres e sem vedação;
- d) Áreas de construção destinadas a instalações técnicas situadas acima do último pavimento (barriletes, casas de máquinas, caixas d'água, helipontos e facilidades semelhantes);
- e) Toldos, marquises de cobertura e pérgulas, desde que a somatória do comprimento desses elementos não seja superior a 1/3 (um terço) da largura da fachada do prédio;
- f) Coberturas desmontáveis destinadas à guarda de veículos;
- g) Beirais de até 1m (um metro);
- h) Piscinas descobertas.
- i) Quando em CCS2, ver itens específicos.
- j) Fachada Ativa
- k) Fruição
- l) Usos Especiais: (clubes, hospitais, teatros)
- m) Áreas técnicas e operacionais sem permanência humana.
- n) Áreas de Estacionamento de até 2 pavimentos no subsolo, ou 2 pavimentos acima do térreo para empreendimentos nas Zonas Centrais e CCS1 e CCS2.

Art. 51. São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizadas em qualquer zona, desde que trate de usos nela permitidos, permissíveis ou tolerados e sejam atendidas, em cada caso, as exigências estabelecidas nesta lei.

§ 1.º Na hipótese contemplada no caput prevalecerão às restrições maiores quanto às condições de usos respectivos.

§ 2.º Excluem-se das disposições contidas neste artigo, os postos de abastecimentos de veículos e os usos enquadrados nas categorias E3, E4, I3, os quais não admitirão os usos mistos, bem como as edificações enquadradas na categoria R3, nas quais outros usos serão admitidos apenas quando dispuserem de áreas de acesso e circulação independentes das destinadas ao uso residencial.

Art. 52. Nos Corredores de Comercio e de Serviços:

CCS1 - Corredores de Comercio de Serviços 1 será permitida a



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

formação de galerias cobertas pelo pavimento acima do andar térreo, com pé direito mínimo de 4,00 (quatro) metros na faixa de recuo obrigatório da edificação (4,50 metros), destinados exclusivamente ao estacionamento de veículos, não sendo permitido qualquer fechamento frontal, mesmo que provisório, ou utilização para qualquer outra finalidade.

CCS2 - Corredores de Comércio e Serviços 2, será permitido o uso de Fachada Ativa, observado o seguinte:

I - o pavimento térreo deverá ser destinado a usos comerciais, com pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros);

II - a área efetivamente utilizada para atividades comerciais no pavimento térreo gerará direito a um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) no coeficiente de aproveitamento.

- Exemplo: a implantação de 100m² (cem metros quadrados) de área comercial no térreo concede ao empreendimento o direito de acréscimo de 50m² (cinquenta metros quadrados) de área computável adicional a ser utilizada nos pavimentos superiores;

III - a área efetivamente destinada a praças, fruição ou de algum uso comum no pavimento térreo, desde que abertas, sem fechamento perimetral, de livre acesso ao público e mantidas pelo empreendimento, gerará direito a um acréscimo de 100% (cem por cento) no coeficiente de aproveitamento.

- Exemplo: a implantação de 100m² (cem metros quadrados) de praça no térreo concede ao empreendimento o direito de acréscimo de 100m² (cem metros quadrados) de área computável adicional a ser utilizada nos pavimentos superiores;

IV - nos pavimentos superiores será permitido o uso misto, incluindo escritórios, unidades residenciais, hotéis, apart-hotéis e serviços.

§ 1.º As fachadas ativas deverão priorizar transparência, permeabilidade visual e acessibilidade, conforme diretrizes urbanísticas complementares.

§ 2.º Na Zona Central - ZC, a Fachada Ativa poderá ser utilizada como recurso urbanístico, sem geração de incentivos adicionais de coeficiente, com o objetivo de:

I - promover maior vitalidade urbana e segurança nos espaços públicos;

II - incentivar o uso misto e a integração entre atividades econômicas e residenciais;

III - valorizar o pedestre e o transporte coletivo, garantindo acessibilidade universal;

IV - estimular a criação de edifícios multifuncionais, com diversidade de usos e serviços no pavimento térreo.

§ 3.º Nos imóveis situados nos Corredores Comerciais - CC2, localizados dentro da Zona Central - ZC, será concedido incentivo urbanístico adicional o uso da fachada ativa.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

§ 4.º As áreas livres de uso público implantadas no nível térreo, tais como recuos frontais e laterais superiores ao mínimo exigido, praças, passagens e jardins acessíveis, poderão ser computadas em 100% (cem por cento) de sua metragem para acréscimo no coeficiente de aproveitamento do edifício, quando situadas nos Corredores Comerciais - CC2 da Zona Central.

§ 5.º O Poder Executivo regulamentará os parâmetros para aplicação deste artigo, estabelecendo critérios quanto às dimensões mínimas, formas de comprovação do caráter público das áreas e mecanismos de manutenção do uso qualificado do térreo.

§ 6.º Os benefícios previstos neste artigo não se aplicam a empreendimentos cujo pavimento térreo seja destinado exclusivamente a usos residenciais privativos, salvo quando integrados a usos mistos e acessíveis ao público.

§ 7.º Estacionamento de Subsolo ou acima do térreo não serão computados como coeficiente de aproveitamento, como benefício nesses corredores e na zona central.

V- Definição de Fachada Ativa:

§ 1.º A fachada ativa, ocupada por uso não residencial, localizada no nível do logradouro, deverá:

I - estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 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.

§ 2.º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, embarque e desembarque de passageiros, com exceção das vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, idosos e vagas de bicicletas.

§ 3.º Nos lotes com desnível superior a 2m (dois metros) na testada admite-se a localização da fachada ativa em pavimento acessível com desnível máximo de 1m (um metro) do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, podendo ser aceitas rampas de acesso, atendidas as exigências de acessibilidade e as condições dispostas no § 1º.

§ 4.º Na fachada ativa não são admitidos os grupos de atividade (áreas como depósitos e mais estacionamentos fogem ao conceito), bem como áreas de docas, áreas de circulação de veículos,



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

áreas técnicas, dentre outros compartimentos cujo acesso seja restrito nos termos da legislação edilícia.

§ 5.º Será admitido recuo superior ao disposto no inciso I caso haja vegetação arbórea significativa a critério de SEMA, esteja voltada para Praça Urbana no interior do lote, ou outros obstáculos urbanísticos que impeçam de cumprir o referido recuo.

§ 6.º Será admitida a instalação da fachada ativa além do limite estabelecido no inciso I desde que ela seja acessada por fruição pública e/ou praças urbanas.

§ 7.º Será admitida a fachada ativa voltada para a fruição pública, desde que já cumpridos os requisitos previstos nos incisos I e II.

Art. 53. Os benefícios previstos das CCS2, não se aplicarão aos zoneamentos classificados como ZPI, ZI e ZIRC.

Art. 54. Nenhuma edificação, reforma ou ampliação, será aprovada sem ser cumprida a exigência de reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento de automóvel e/ou carga e descarga de caminhões, dentro dos lotes, ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos, obedecendo aos mínimos fixados no Quadro II.

§ 1.º As áreas de estacionamento serão calculadas com base no mínimo de 25,00 m², por veículo, incluídas as áreas de circulação.

§ 2.º Deverá ser assegurada a reserva para idosos, de 5% (cinco por cento) das vagas nos estacionamentos públicos e privados, posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso.

§ 3.º Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou de uso coletivo, serão reservadas pelo menos 2% (dois por cento) das vagas para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual, em locais próximos à entrada principal ou elevador, de fácil acesso a circulação de pedestres conforme estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

§ 4.º Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou de uso coletivo, serão previstos locais específicos ou vagas para bicicletas motorizadas ou não e motocicletas. (Ver Quadro 2)

§ 5.º Para atender as exigências de vagas para estacionamento de veículos na ZC, poderá ser utilizado outro imóvel, localizado a uma distância máxima de 200 (duzentos) metros, mediante sua vinculação à edificação objeto da exigência, através de instrumento particular.

§ 6.º As exigências relativas a estacionamento de automóveis, descritas neste artigo, não se aplicam:

I - As edificações situadas em ruas de pedestres, ou em logradouros públicos onde não seja permitida a circulação de veículos;



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

- II - Os lotes com testada inferior a 10 (dez) metros;
- III - Aos estabelecimentos na categoria E1, destinados ao culto (templos);
- IV - Aos lotes na ZC com área construída ou reformada total de até 200,00m²

§ 7.º Os recuos obrigatórios fixados nesta lei poderão ser utilizados para estacionamento descoberto, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

§ 8.º Será permitida a utilização do recuo de frente da edificação para a construção de abrigo de veículos, desde que atenda os seguintes requisitos de uso e ocupação:

- I - esteja em edificação de uso individual em residencia;
- II - a edificação tenha recuo de frente mínimo de 4,50 m;
- III - a cobertura ocupe, linearmente, no máximo 70% (setenta por cento) da testada do lote;
- IV - não obstrua a insolação direta de cômodos de permanência prolongada (atividades de trabalho, estar e repouso);
- V - a cobertura terá a altura útil de 2,30 metros.
- VI- para imóveis com testada igual ou inferior a 7,00 m, fica permitida a instalação de abrigos desmontáveis.

Art. 55. Na Zona Central - ZC, as testadas de quadra que, à data da publicação desta lei apresentem mais de 50% de sua extensão ocupada por edificações no alinhamento, será tolerada a ocupação do recuo de frente por edificação com no máximo 2 (dois) pavimentos, a partir do qual sujeitar-se-á ao recuo estabelecido.

Art. 56. No recuo de fundo é admitida edificação secundária, sem prejuízo da taxa de ocupação máxima e do coeficiente de aproveitamento máximo do lote fixado nesta lei.

Parágrafo único. As edículas não integradas ao corpo principal da edificação poderão ocupar a faixa de recuo de fundo, sem exceder, entretanto, a 30% da taxa de ocupação de sua zona de uso e respeitando o recuo mínimo de fundo que passa a ser exigido entre as edificações principal e secundária.

SEÇÃO V DO GABARITO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 57. A altura máxima das edificações será definida em função do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação do lote, observadas as demais disposições deste Plano Diretor, da legislação urbanística complementar e do COMAER. (Comando da Aeronáutica).

SEÇÃO VI DAS CONFORMIDADES E NÃO CONFORMIDADES

Art. 58. Será tido como conforme, em relação à zona, o uso do lote que, adequando-se às características estabelecidas para a respectiva zona, seja nela permitido e incentivado.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

Parágrafo único. Será tido como não conforme, o uso do lote que seja inadequado em relação às características estabelecidas para a respectiva zona, e nela não seja permitido.

Art. 59. Será tido como conforme, em relação à zona, a edificação que atende as restrições de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote e outras disposições estabelecidas em lei (Código de Obras) para a zona em que se localiza.

Parágrafo único. Será tido como não conforme a edificação que não atende o estabelecido em lei para a zona que está situada.

Art. 60. O uso não conforme, ou a edificação não conforme poderão ser tolerados, a título precário, desde que sua existência regular, anteriormente à data da publicação desta lei, seja comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

§ 1.º Nas edificações não conformes não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

§ 2.º A tolerância de não conformidade, está condicionada à liquidação na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais em atraso que incidam sobre o imóvel ou a atividade objeto da tolerância.

§ 3.º O documento a que se refere o caput deste artigo será um dos a seguir enumerados:

- a) licença de localização e funcionamento;
- b) "habite-se", auto de vistoria ou alvará de conservação expedido pela Prefeitura, obedecidas as restrições e características técnicas constantes no projeto ou expediente administrativo que originou o documento.
- c) O uso ou edificação não conforme não poderá ser agravada.

Art. 61. O uso conforme poderá instalar-se em edificação não conforme, desde que:

- a) a edificação tenha sido legalmente aprovada e tenha recebido o respectivo habite-se, auto de vistoria ou alvará de conservação expedido pela Prefeitura até a data da publicação desta lei;
- b) Sejam respeitadas as exigências contidas no Quadro 2, referente ao estacionamento de veículos e pátio de carga e descarga para o novo uso;
- c) Sejam atendidas as exigências da Vigilância Sanitária, se houver.

Parágrafo único. Para atender o disposto neste artigo, poderá ser aplicado o § 2º, do Artigo 54, desta Lei.

SEÇÃO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS RELATIVAS AO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

Art. 62. As atividades industriais somente poderão se estabelecer na Zona Rural mediante licença municipal, em conformidade com a presente lei.

Art. 63. O uso e a ocupação do solo somente serão efetivados mediante licença municipal, em conformidade com a presente Lei.

§ 1.º Nenhuma atividade poderá se estabelecer sem prévia expedição pela Prefeitura, de certidão positiva de uso do solo, na qual será mencionado o uso específico do estabelecimento ou atividade que for requerida.

§ 2.º A certidão emitida não implica na concessão do alvará de construção ou licença de funcionamento que ficarão sujeitos às disposições legais atinentes à espécie.

Art. 64. Todos os espaços de uso público, os equipamentos sociais e comunitários, bem como as edificações de uso coletivo ou destinadas ao atendimento ao público, ainda que de natureza privada, deverão garantir acessibilidade plena às pessoas com deficiência, mobilidade reduzida ou necessidades especiais, em conformidade com as normas técnicas vigentes, especialmente a NBR 9050 da ABNT.

Parágrafo único. Para a emissão do Habite-se, os imóveis residenciais e comerciais deverão comprovar a adequação das calçadas e acessos externos às normas de acessibilidade, observando-se os padrões técnicos definidos pela legislação municipal e pelas normas da ABNT.

Art. 65. Em todos os lotes vagos onde exista guia, é exigida a construção de contra piso em concreto para calçada, e de mureta em alvenaria com altura mínima de 40 centímetros.

Art. 66. Todo novo plano de parcelamento do solo deverá ser enquadrado em uma das zonas de uso, ficando a Secretaria de Obras e Urbanismo sua definição por ocasião da expedição de diretrizes aos projetos de parcelamento.

Art. 67. Nas áreas loteadas e a serem loteadas das Zonas Residenciais, é permitida e incentivada a formação de centros comerciais em quadras independentes das quadras residenciais, dotados de pátio de estacionamento de veículos.

§ 1.º A formação de centros comerciais a que se refere o caput deste Artigo poderá contar com incentivos tributários, a serem definidos em lei específica.

§ 2.º A implantação de Centros Comerciais será precedida da devida aprovação do projeto pelos órgãos técnicos competentes e de requerimento dirigido ao senhor Prefeito Municipal, solicitando sua aprovação e gozo dos incentivos desta Lei.

Art. 68. Os níveis de ruídos, poluição ambiental, do ar, das águas e do solo, máximos tolerados, são aqueles da regulamentação vigente na legislação federal e/ou estadual e em especial no Quadro IV - Padrões de Incomodidade Admissíveis.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

Art. 69. Ficam excluídos do Quadro 1, como categorias de uso permitidas, as atividades discriminadas em S2.08 de Serralheria, Funilaria e Pintura nas zonas ZC, e os depósitos destinados à armazenagem de produtos inflamáveis ou combustíveis ou que possam produzir gases, emanações nocivas ou incômodas, listados nas categorias C2.08, C3.03 e C3.04 nas zonas ZC, CCS1 e CCS2.

Parágrafo Único. Ficam consideradas regulares todas as edificações executadas em lotes públicos até a data desta lei.

Art. 70. As características urbanísticas referentes aos recuos mínimos constantes no Quadro 1, serão dispensáveis nos lotes que não atendam tanto as dimensões mínimas de frente e quanto à área mínima estabelecida para a zona em que se insere, respeitadas as condições do Código de Obras e demais posturas pertinentes.

§ 1.º As habitações de interesse social, horizontais ou verticais, enquadradas nos programas habitacionais promovidos pelos governos federal ou estadual, ficam sujeitas à observância das normas e requisitos específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações, ali estabelecidas.

§ 2.º Em situação de conflito entre a presente lei e as normas específicas dos programas habitacionais de interesse social, prevalecerão as últimas mais restritivas.

Art. 71. As infrações das disposições de Uso e Ocupação do Solo, sem prejuízo de outras providências cabíveis, autorizam o Poder Executivo a estabelecer medidas compensatórias conforme regulamentação municipal complementar.

Parágrafo único. Nenhum licenciamento de edificação ou atividade será permitido sem a verificação da inexistência de débitos municipais, através da apresentação da certidão negativa de débitos municipais - CND - e da liquidação da(s) dívida(s) que incidam sobre o imóvel ou atividade, ao contribuinte ou interessado.

Art. 72. Dentro da área ZCRH, destinada pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Votorantim, a área descrita a seguir fica definida como zona única e específica para fins de futura regularização de loteamento clandestino, desde que os lotes possuam área mínima de 400 m², configurando-se como solução especial de regularização urbanística:

Parágrafo único. Inicia junto a um marco de nº 27 da matrícula nº 1665 junto a Avenida Irineu de Oliveira Campos, segue por uma Estrada de Servidão pelas Glebas C, B e final da Gleba A confrontando com a Companhia Brasileira de Alumínio CBA, até encontrar a margem da represa até o limite da propriedade de Flávio Dias, Gleba E, deflete a esquerda segue acompanhando a divisa da propriedade de Flávio Dias, confrontando com a represa da Companhia Brasileira de Alumínio CBA, até encontrar a linha de divisa do município de Piedade e de Votorantim e final da Avenida Irineu de Oliveira Campos, deflete a direita segue acompanhando a linha de divisa do município de Votorantim e Piedade na extensão de mais ou menos 900,00 metros, deflete a direita segue em linha reta por cerca confrontando com a Companhia Brasileira de Alumínio CBA até



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

encontrar o marco nº 27, marco de partida, encerrando a descrição.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E TIPOS DE PARCELAMENTO

Art. 73. O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Votorantim rege-se por esta Lei, sem prejuízo das disposições estabelecidas na legislação estadual ou federal.

Parágrafo único. As exigências dessa Lei não dispensam o cumprimento das normas de licenciamento previstas pela legislação ambiental para parcelamentos localizados na zona urbana definidas nos Mapas 002 - Zoneamento Municipal e 003 - Zoneamento Urbano.

Art. 74. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Art. 75. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes;

II - desmembramento: a divisão de glebas em glebas ou em lotes destinados a edificação, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes ;

III - desdobro: a divisão de lote em dois ou mais lotes, após o registro imobiliário do parcelamento, respeitado o zoneamento de uso e ocupação do solo e não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

IV - condomínio edilício: unidades autônomas edificadas horizontais ou verticais, composta por áreas de uso privativo e de uso exclusivo da unidade e pelas áreas de uso comum dos condôminos, podendo ter vias de circulação interna do conjunto;

V- gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

VI- lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento, desmembramento, ou de outras modalidades de parcelamento registrados no competente Serviço de Registro de Imóveis até a data desta lei;

VII- unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio edilício realizado nos termos desta Lei;

VIII- áreas destinadas a uso público: aqueles referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, bem como a espaços livres de uso público;

IX- Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

X- Área de proteção ambiental (APA) é uma área em geral



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotadas de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais. Estabelecida em área de domínio público e/ou privado, cujas atividades e usos desenvolvidos estão sujeitos a um disciplinamento específico;

XI- Áreas destinadas ao uso comum dos condôminos: aquelas integrantes de condomínios edilícios não caracterizadas como unidades autônomas;

XII- equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde e lazer;

XIII- equipamentos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, rede telefônica, rede de fibra ótica e gás canalizado, guias, sarjetas e pavimentação;

XIV- infraestrutura básica: as redes de abastecimento de água potável, esgoto sanitário, energia elétrica e drenagem de águas pluviais;

XV- empreendedor: o proprietário da gleba ou do lote, responsável pela implantação do parcelamento;

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

XVII- Espaços Livres de Uso Público: São distintos entre estes dois equipamentos, sendo:

a) Áreas Verdes: Área recoberta por vegetação natural definida como área verde quando do registro do loteamento, permitidos os usos previstos na Resolução Conama 369/06. São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal. Deverão ser computadas nestas áreas as áreas de Reserva Legal, anteriormente averbadas (Lei Federal nº 4.771/65, art. 16), áreas de preservação permanente (Lei Federal nº 4.771/65, art. 2º, suas alterações e regulamentações) e áreas florestais com impedimentos legais, assim determinados pela Lei Federal 4.771/65; A totalidade da área verde é considerada área permeável.

b) Sistemas de Lazer: Áreas previstas ao uso público, com percentuais definidos nesta legislação, distintas das áreas verdes, podendo incorporar praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica.

Art. 76. Admite-se como empreendedor:

I - o compromissário comprador, desde que o proprietário expresse a sua anuência em relação ao empreendimento e à assunção de sub-rogação nas obrigações perante os titulares de promessas de cessão, em caso de rescisão do contrato de compromisso celebrado com o proprietário da gleba ou lote.

II - o Poder Público, nos casos de imissão prévia na posse para fins de implantação de parcelamento habitacional ou regularização fundiária.

III - a pessoa física ou jurídica que celebrar com o proprietário ou compromissário comprador da gleba ou lote, contrato



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

de parceria para implantação do parcelamento, o qual deverá ser averbado na matrícula do imóvel no competente Serviço de Registro de Imóveis.

Art. 77. Admite-se o parcelamento do solo para fins urbanos apenas nas áreas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas nos Mapas 002- Zoneamento Municipal ou 003 - Zoneamento Urbano.

Art. 78. Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

I - alagadiços e sujeitos as inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da Municipalidade;

IV - onde as condições geológicas comprovadamente não aconselham a edificação;

V - onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

VI - que integrem Unidades de Conservação da natureza incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VII - onde houver restrição para esse tipo de empreendimento em virtude de lei de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico;

SEÇÃO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 79. Sem prejuízo das exigências gerais da legislação estadual ou federal e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento urbanístico, os parcelamentos devem atender aos seguintes requisitos:

I - os lotes devem ter área mínima conforme a regulamentação de zoneamento municipal na Seção II, da presente Lei, salvo quando o loteamento ou urbanização específica se destinar a conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

II - ao longo das faixas de domínio das ferrovias, rodovias, redes elétricas de alta tensão, oleoduto, gasoduto e congêneres, é obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15m (quinze metros) de cada lado, observadas as normas das concessionárias para vias de circulação;

III - faixas de preservação e proteção, contados do nível maior sazonal, ao longo das águas correntes, com largura mínima de cada lado de:

a) 6,00 metros, da face externa da tubulação ou galeria nos cursos d'água canalizados;

b) 50,00 metros, do Ribeirão Ipaneminha;

c) 50,00 metros, do Ribeirão Cubatão, a partir do loteamento Monte Verde até suas nascentes;

d) 30,00 metros, dos demais córregos, entorno das várzeas, banhados, lagos e lagoas e águas dormentes;



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

- e) 50,00 metros, ao redor das nascentes;
- f) 30,00 metros, do Rio Sorocaba, no trecho de área urbana consolidada entre a divisa de Sorocaba até o bairro da Chave, e os demais trechos, 60,00 metros.

§ 1º. Nas áreas urbanas consolidadas, definidas nos termos da Lei Federal nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021, caberá ao Município, por meio deste Plano Diretor e da legislação urbanística complementar, regulamentar as faixas marginais específicas de preservação permanente (APP) e ou ZCA, observados os critérios técnicos de consolidação urbana e mediante análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

IV - ao redor de reservatórios artificiais de abastecimento de água potável ou geradora de energia elétrica, a faixa de preservação ambiental será de 30m (trinta metros), e/ou determinada pelo órgão ambiental competente do Estado.

V - faixa non aedificandi de 25m (vinte e cinco metros) de largura, no mínimo, obrigatoriamente arborizada, junto à divisa limítrofe da Zona Industrial - ZI e da Zona Predominantemente Industrial - ZPI, em relação às zonas lindeiras, podendo aí ser considerada a faixa da área de preservação permanente - APP.

VI - as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação, observado o disposto no Parágrafo único do Artigo 81.

VII - o sistema viário deve articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 2º. A Prefeitura pode exigir complementarmente ao disposto no inciso V, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

§ 3º. No caso de desmembramento, não se observa o disposto nos incisos VI e VII.

§ 4º. Quando se tratar de desmembramento, poderá ser exigido do empreendedor a implantação, na via ou logradouro público existente, dos equipamentos urbanos de saneamento básico, de energia elétrica domiciliar e de pavimentação.

VIII - as delimitações de nascentes, córregos e áreas de preservação permanente - APP, constantes dos mapas anexos a esta Lei, têm caráter referencial, devendo ser confirmadas em cada caso específico. Após constatar uma interferência no mapa, deverá se atentar em:

§ 5º. todo projeto de parcelamento do solo urbano, desmembramento, loteamento ou condomínio edilício que incida, total ou parcialmente, sobre áreas assinaladas como APP, deverá apresentar laudo técnico ambiental, elaborado por profissional legalmente habilitado, destinado a confirmar ou descartar a presença de tais áreas protegidas;

§ 6º o laudo técnico será submetido à análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, cuja manifestação favorável será



Prefeitura Municipal de Votorantim
“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

condição indispensável para o prosseguimento da aprovação do empreendimento;

§ 7º constatada a existência de APP, deverão ser integralmente observados os limites de proteção estabelecidos pela legislação federal, estadual e municipal aplicável, em especial o disposto na Lei Federal nº 14.285/2021, que confere competência ao Município para definir as faixas marginais de APP em áreas urbanas consolidadas.

Art. 80. Respeitado o disposto nos incisos I a VII do Artigo 79, a regulamentação de zoneamento municipal na Seção II, da presente Lei define, para cada zona em que se divida a área urbana ou de expansão urbana do Município, as áreas mínimas dos lotes, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo e demais condições específicas.

Art. 81. Nos loteamentos residenciais, comerciais ou industriais, em qualquer zona de uso que se localizem, será destinado percentual mínimo de áreas de uso público em relação a área total loteada, assim distribuídos:

I - 10% (dez por cento), no mínimo, para espaços livres de uso público destinados ao sistema de lazer;

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para uso institucional, destinado a equipamentos comunitários;

III - Regulamentação municipal fixará as normas, condições específicas e restrições para implantação de condomínios edilícios, horizontais ou verticais, em áreas superiores a 30.000,00 m².

Parágrafo único. Nos condomínios edilícios, a ser implantados terrenos com área de 5.000m² a 30.000 m², o percentual de áreas destinadas ao uso exclusivo de sistema de lazer será de 12%, no mínimo da área total.

Art. 82. A Prefeitura deve manter disponível e atualizada as informações completas sobre:

I - os requisitos urbanísticos previstos pelo Artigo 80 e outros aplicáveis às diferentes zonas em que se divida a área urbana do Município e que constam nos Mapas 002 - Zoneamento Municipal ou 003 - Zoneamento Urbano e Quadro I - Características de Uso e Ocupação do Solo;

II - as vias urbanas ou rurais existentes ou projetadas, que compõem o Sistema Viário Básico do Município e que constam nos Mapas: 004 - Sistema Viário Municipal e 005 - Sistema Viário Urbano;

III - a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados e que constam nos Mapas integrantes da presente Lei;

IV - outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único. As exigências deste artigo aplicam-se também aos requisitos urbanísticos e outras informações relacionados ao Poder Público estadual.



Prefeitura Municipal de Votorantim
“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

Art. 83. As áreas de preservação permanente definidas nos termos desta lei poderão ser computadas como espaços livres de uso público - áreas verdes.

SEÇÃO III

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 84. Compete ao empreendedor que for promover o loteamento:

- I** - a demarcação dos lotes ou unidades autônomas, quadras e logradouros ou áreas de uso comum;
- II** - a implantação:
 - a)** do sistema viário;
 - b)** do sistema de drenagem de águas pluviais e suas conexões com o sistema público;
 - c)** implantação da rede de energia elétrica e de iluminação pública eficiente e ecológica e suas conexões com a rede de energia existente;
 - d)** implantação da rede de distribuição de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública;
 - e)** arborização de calçadas, com uma unidade por lote;
 - f)** guias e sarjetas;
 - g)** pavimentação do leito carroçável das vias;
 - h)** sinalização de trânsito horizontal e vertical.

§ 1.º Cabe ao Poder Público por si ou por seus concessionários:

- I** - a implantação:
 - a)** dos elementos da infraestrutura básicos não exigidos do empreendedor.
 - b)** dos equipamentos comunitários necessários não exigidos do empreendedor;
- II** - a manutenção, após a entrega das obras:
 - a)** dos equipamentos urbanos;
 - b)** dos equipamentos comunitários, por eles geridos.

§ 2.º A Prefeitura ou concessionária, por ocasião do pedido de diretrizes poderá estabelecer exigências específicas em relação aos reservatórios de água potável, sistema de disposição e tratamento de esgotos e sistema de retenção e drenagem de águas pluviais, de acordo com o adensamento previsto e da capacidade de suporte dos sistemas existentes.

§ 3.º Nos loteamentos urbanos situados na zona de uso ZR5 e os destinados a chácaras de recreio nas zonas ZTR, caso não haja rede pública de esgotos deverá ser previsto sistema próprio de tratamento, excluindo as situações que a legislação estadual especifica admitir sistema individual de coleta, tratamento e disposição de esgotos no próprio lote.

§ 4.º Dependendo das características específicas do loteamento, desde que justificado tecnicamente e após análise dos setores técnicos da Prefeitura, poderá ser substituído o atendimento do item "f" do inciso II do artigo 84 por sistema alternativo.



Prefeitura Municipal de Votorantim
“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

Art. 85. No caso de condomínios edilícios, quando os equipamentos urbanos dependerem de rede pública, o empreendedor deverá arcar com a infraestrutura.

Parágrafo único. Nos condomínios edilícios será obrigatória manutenção dos equipamentos urbanos tratados nas alíneas "a", "b", "c", "d", "e", "f" e "g" do inciso II do artigo 84, pelos condôminos, sendo a coleta de lixo, de responsabilidade da Prefeitura ou pela concessionária desse serviço público.

Art. 86. Nos condomínios edilícios em glebas superiores a 30.000m², o percentual de áreas mínimas que trata o artigo 81, excluído o sistema viário, será de 17%, sendo 12% destinados a sistema de lazer interno do condomínio e 5% destinados ao uso institucional com frente para logradouro público e destinada a implantação de equipamentos públicos comunitários.

Parágrafo único. O Município poderá aceitar áreas destinadas ao uso público localizado fora dos limites do parcelamento do solo, atendendo às diretrizes do planejamento municipal, resguardado no mínimo o mesmo percentual em área definida na legislação, o valor equivalente e o interesse do Município, devendo essas áreas estar localizadas em áreas sem limitações urbanísticas ou administrativas a critério da Secretaria de Obras e Urbanismo.

Art. 87. As diretrizes a serem emitidas pela Prefeitura para os condomínios edilícios, poderão limitar as dimensões da área do empreendimento e condicionar a aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana, bem como exigir que parte da área total seja desmembrada e tenha acesso direto por via oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços e garantir a acessibilidade interbairros.

Parágrafo único. Além das exigências específicas, aplicam-se aos condomínios edilícios as mesmas restrições urbanísticas do Quadro I - Características de Uso e Ocupação, aplicáveis aos loteamentos.

Art. 88. Os condomínios edilícios deverão atender as faixas non aedificandi e de proteção indicadas nos incisos do artigo 79.

Parágrafo único. As faixas de proteção de corpos d'água e de áreas verdes poderão ser agregadas aos espaços de lazer condominiais, respeitadas as restrições de intervenções em áreas de preservação permanente, desde que estas áreas não ultrapassem 50% (cinquenta por cento) da área destinada ao sistema de lazer.

Art. 89. Os loteamentos e condomínios edilícios limítrofes a Zona Industrial - ZI e a Zona Predominantemente Industrial - ZPI, deverão prever via marginal à faixa mencionada no artigo 79 destinado ao acesso aos lotes e/ou às unidades autônomas.

Art. 90. Nos loteamentos e condomínios edilícios quando localizados nas bacias dos: Ribeirão Cubatão, Ribeirão Ipaneminha e Córrego do Vidal, poderá ser exigido, por ocasião de expedição de



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

diretrizes, a execução, por conta do empreendedor, de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do empreendimento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção dos corpos d'água.

Art. 91. No caso de desmembramento, cabe ao empreendedor:

- I** I - a demarcação dos lotes;
- II** II - a implantação:

- a)** de sistema de drenagem de águas pluviais;
- b)** dos elementos da infraestrutura básica que venham a ser exigidos no ato do licenciamento;
- c)** transferência de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total a ser desmembrada, ou pagamento em obras ao patrimônio público de mesmo valor, destinada para os fins dos incisos VIII, XII, XVI e/ou XVII, do art. 71 desta lei, nas glebas superiores a 10.000 m²

§ 1.º A área a ser transferida ao patrimônio do município deverá ter frente para logradouro público, e as exigências quanto à conformação e dimensões de sua testada serão estabelecidas pela Prefeitura quando da emissão das diretrizes para o desmembramento.

§ 2.º Alternativamente ao item "c" fica o Poder Executivo autorizado a exigir, do empreendedor, a seguinte medida alternativa, a título de compensação urbanística:

I - Construção, instalação e/ou manutenção de bens e equipamentos comunitários em outros locais do município, segundo suas necessidades específicas;

§ 3.º O valor da contrapartida compensatória será definida pelo GAEIV, obtido através de Laudo de Avaliação (Elaborado pelo poder Público e pelo Empreendedor), que sempre considerará o valor real de mercado da área referida na alínea "c", do inc. I, deste artigo, por meio de Termo de Compromisso a ser firmado entre o Poder Executivo e o Empreendedor.

Art. 92. No caso de regularização fundiária promovida pelo Município, cabe ao Poder Público ou, quando for o caso, a seus concessionários a implantação, no mínimo:

- I** - do sistema viário;
- II** - de sistema de drenagem de águas pluviais;
- III** - de rede de abastecimento de água potável;
- IV** - de sistema de disposição adequada do esgoto sanitário.

§ 1.º Os encargos previstos neste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério da Prefeitura, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I - os equipamentos urbanos e comunitários já implantados parcial ou totalmente;

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2.º No caso de regularização de parcelamento irregular cujo



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

empreendedor for identificável, o Poder Público deve ser por este ressarcido em relação a todas as despesas efetivadas com a regularização.

SEÇÃO IV DO PROJETO DE PARCELAMENTO E PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 93. Nenhum parcelamento do solo, loteamento ou desmembramento, poderá ser efetuado em gleba situada fora da Área Urbana e que não esteja inserido no Cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

§ 1.º Antes do pedido de Diretrizes para Parcelamento do Solo, o empreendedor deverá solicitar à Secretaria de Obras e Urbanismo, certidão de uso do solo que conterá as características para parcelamento da zona de uso em que se insere o imóvel.

§ 2.º Para obtenção da certidão de uso do solo o interessado deverá apresentar junto com o requerimento, os seguintes documentos:

- I - Título de propriedade, matrícula ou transcrição atualizada da área;
- II - Prova de inscrição no Cadastro Imobiliário - IPTU, do imóvel;
- III - Certidão negativa de Débitos da Prefeitura em relação ao proprietário e ao imóvel;
- IV - croquis de localização do imóvel ou levantamento topográfico da área.

§ 3.º Nenhuma certidão de Uso de Solo será expedida sem a verificação da inexistência de débitos municipais, através da apresentação da certidão negativa de débitos municipais - CND DA área objeto da certidão e de seu(s) proprietário(s), empreendedor ou incorporador.

§ 4.º Poderá ser expedida certidão de Uso de Solo aos imóveis que no perímetro urbano, mantenham cadastro no INCRA e exerçam atividade rural devidamente comprovada através do exercício da atividade de produtor rural e conforme normas da tributação municipal.

§ 5.º A não comprovação do efetivo exercício de produção rural ensejará imediato cadastramento imobiliário da propriedade no IPTU e cobrança dos tributos devidos conforme a legislação.

Art. 94. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à Secretaria de Obras e Urbanismo que defina as Diretrizes de Parcelamento do Solo, que conterão:

- I - as diretrizes de uso e ocupação do solo;
- II - as diretrizes e traçado do sistema viário básico incidente;
- III - a reserva de áreas destinadas a uso público;
- IV - as faixas de preservação e proteção, bem como medidas mitigadoras de impacto ambiental;
- V - a reserva de faixas non aedificandi e destinadas a



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

equipamentos urbanos, quando for o caso.

§ 1.º A Secretaria de Obras e Urbanismo pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à implantação de equipamentos urbanos.

§ 2.º No caso de condomínio edilício:

I - se aplica igualmente o disposto nos incisos I, II, III, IV e V do caput;

II - a Prefeitura pode exigir a divisão de empreendimento de grande porte em dois ou mais empreendimentos, em virtude da necessidade de implantação de vias públicas para a garantia de continuidade do sistema viário existente ou projetado;

III - A área destinada ao uso institucional que deverá situar-se junto às divisas externas do condomínio edilício com frente para rua pública oficial.

Art. 95. Para a definição de diretrizes prevista no Artigo 89, o empreendedor deve apresentar à Secretaria de Obras e Urbanismo: requerimento, título de propriedade (matrícula ou transcrição), prova de cadastro do imóvel no município e de quitação de tributos municipais relativos ao imóvel e três vias de levantamento planialtimétrico cadastral do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba ou área e seus confrontantes;

II - as curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III - a localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, nascentes, reservatórios, brejos, de áreas com vegetação arbórea e de construções existentes na gleba ou área;

IV - a indicação das vias lindeiras e áreas de uso público contíguas ao perímetro da gleba ou lote;

V - o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina.

Art. 96. A Secretaria de Obras e Urbanismo indicará na planta apresentada junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, os seguintes elementos a serem observados no empreendimento:

I - o traçado básico do sistema viário principal;

II - a localização das áreas destinadas aos espaços livres de uso público e uso institucional;

III - as faixas de preservação ambiental a que se referem os incisos III e IV do art. 79.

IV - as faixas non aedificandi destinadas a equipamentos urbanos a que se referem os incisos II e V do art. 79 e outras eventualmente exigidas;

V - os usos admissíveis na gleba ou área, com as respectivas localizações;

VI - as diretrizes e aprovações de Concessionárias e demais órgãos estaduais necessários à aprovação do empreendimento.

§ 1.º Analisadas as Diretrizes, o interessado deverá reapresentar documentação demonstrando o fiel cumprimento das diretrizes urbanísticas expedidas em certidão.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

§ 2.º Cumpridas as exigências estabelecidas na Certidão de Diretrizes, será expedida pela Secretaria de Obras e Urbanismo, dentro do prazo de 30 (trinta) dias úteis de seu protocolo, a Certidão de Conformidade e Pré-Aprovação do Projeto Urbanístico para continuidade do processo de aprovação do Loteamento ou Condomínio Edilício, que vigorará pelo prazo de 6 (seis) meses, de sua expedição, podendo ser renovada uma única vez, a critério da Secretaria de Obras e Urbanismo.

§ 3.º De posse da Certidão de Conformidade e Pré-Aprovação do Projeto Urbanístico, deverá o empreendedor apresentar os projetos de arquitetura e complementares no caso de condomínio edilício, para apreciação e aprovação da Secretaria de Obras e Urbanismo.

§ 4.º De posse da Certidão de Conformidade, Pré-Aprovação do Projeto Urbanístico do loteamento, deverá o empreendedor encaminhar para a aprovação do Graproháb, em caso de loteamentos residenciais ou condomínio edilícios, ou, se couber, à Cetesb, no caso de loteamento industrial.

§ 5.º Após a obtenção do Certificado Graproháb ou de aprovação da Cetesb, o empreendedor deverá apresentar a Secretaria de Obras e Urbanismo a documentação estabelecida no artigo 96, e os projetos complementares para aprovação final do loteamento ou do condomínio edilício.

SEÇÃO V

DO CONTEÚDO DOS PROJETOS EXECUTIVOS DE LOTEAMENTO

Art. 97. O projeto do loteamento e do condomínio edilício inclui desenhos, memorial(ais) descritivo(s) e cronograma físico das obras e serviços.

§ 1.º Os desenhos deverão conter, pelo menos:

I - no caso de loteamento:

- a) o sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;
- b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso público;
- d) indicação das áreas de proteção e preservação ambiental;
- e) indicação das faixas non aedificandi;
- f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- g) os perfis longitudinais e transversais do sistema viário e dos espaços livres de uso público;
- h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- i) indicações e definições geométricas das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- j) projeto de drenagem de águas pluviais e a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- k) projeto do sistema de esgotos sanitários;
- l) projeto do sistema de distribuição de água potável;



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

m) projeto de rede de iluminação pública e de energia domiciliar;

n) projeto de arborização das vias;

o) projeto de pavimentação.

II - no caso de condomínio edilício:

a) o sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;

b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões e numeração, e das áreas de uso comum dos condôminos;

c) as informações requeridas nas alíneas "c", a "j" do inciso I.

§ 2.º O memorial descritivo deve conter, pelo menos:

I - a descrição sucinta do parcelamento e a indicação dos usos previstos e sua localização;

II - as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes ou unidades autônomas e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, automaticamente, no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento e que serão executados pelo empreendedor.

§ 3.º O conteúdo do memorial descritivo de condomínio edilício aprovado pela Prefeitura deve refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

§ 4.º O cronograma físico deve conter, pelo menos:

I - a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

II - o prazo de execução de cada obra e serviço.

Art. 98. O projeto de desmembramento inclui planta do imóvel contendo, pelo menos, a indicação:

I - das vias lindeiras à gleba ou lote e dos parcelamentos contíguos;

II - dos usos previstos e sua localização;

III - da divisão de lotes pretendida;

Art. 99. O projeto do parcelamento deve ser elaborado considerando:

I - implantação das vias de circulação ajustadas à conformação do terreno, reduzindo-se ao máximo o movimento de terra e assegurando-se proteção adequada às áreas vulneráveis;

II - previsão da execução das obras necessárias em sequência, de modo a minimizar a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;

III - valorização do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

IV - reposição da camada superficial do solo nas áreas que



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

SEÇÃO VI DA APRECIÇÃO DOS PROJETOS EXECUTIVOS DE LOTEAMENTO

Art. 100. Orientados pelas diretrizes expedidas pela Prefeitura, os projetos técnicos deverão ser apresentados à Secretaria de Obras e Urbanismo, acompanhados de:

- I** - certidão atualizada da matrícula da gleba ou área, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente;
- II** - certidão negativa de tributos municipais relativas à gleba ou área, ao proprietário, empreendedor ou incorporador;
- III** - instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;
- IV** - no caso do Parágrafo único do Artigo 75, o compromisso de compra e venda, ou a decisão judicial relativa à imissão prévia na posse.

§ 1.º Caso se constate, até a data do registro imobiliário do parcelamento, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes.

§ 2.º No caso de desmembramento, aplicar-se-á o inciso III do caput, quando cabível.

Art. 101. O instrumento de garantia destacado no inciso III do artigo 96 poderá se realizar nas seguintes modalidades:

- I** - caução em dinheiro;
- II** - fiança bancária ou contrato de seguro garantia de execução de obra;
- III** - garantia hipotecaria através de lotes oriundos do próprio empreendimento, em quantidade superior ao valor correspondente para execução das obras previstas e não inferior a 30% (trinta por cento) dos lotes.

Parágrafo único. Constará do termo de garantia de execução das obras:

- a)** autorização expressa para a Prefeitura executar total ou parcialmente as obras e serviços, constantes do cronograma, com o uso das garantias previstas, no caso de inadimplência do empreendedor;
- b)** que a forma de liberação da garantia será proporcionalmente à conclusão de cada obra ou serviço;
- c)** que o empreendedor submeterá o projeto de parcelamento ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de expedição da licença urbanística, obedecidas às disposições legais pertinentes à matéria, sob pena de caducidade da mesma, devendo o empreendedor apresentar à Prefeitura, no prazo especificado, certidão comprobatória.
- d)** mencionar nos contratos ou nos compromissos de compra e



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

venda de lotes, as restrições urbanísticas convencionadas para o parcelamento e as condições de que os mesmos só poderão receber edificações após a emissão do Termo de Vistoria e Entrega das Obras - "TVO", pela Prefeitura.

Art. 102. Se entende como aprovado o projeto de parcelamento que possua licença urbanística expedida pela Prefeitura, desde que acompanhada da licença ambiental estabelecida na legislação pertinente, quando for o caso.

§ 1.º O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no artigo 101 e implantação das obras pelo Município.

§ 2.º Todos os procedimentos administrativos relativos à licença urbanística prevista neste artigo e aos demais casos em que porventura seja exigida a manifestação do Município ou de seus concessionários, devem ser efetivados perante a Secretaria de Obras e Urbanismo ou a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, se couber.

Art. 103. Os parcelamentos podem ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

Parágrafo único. A licença urbanística deve definir o prazo total para a execução das obras do parcelamento, ou de suas etapas, os quais podem ser prorrogados, nas condições previstas na presente lei.

Art. 104. O prazo para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado pela Prefeitura será de 90 (noventa) dias.

§ 1.º Todas as eventuais exigências oriundas da análise do projeto de parcelamento devem ser comunicadas pela Prefeitura de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para aprovação.

§ 2.º A apresentação de exigências pela Prefeitura interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

Art. 105. Exige-se a anuência do Estado, prévia à aprovação do projeto prevista no Art. 102, para os parcelamentos conforme as normas estabelecidas na legislação estadual.

Art. 106. É vedada a alteração das áreas destinadas a uso público após a expedição da licença urbanística, salvo nas hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor.

Art. 107. Por solicitação do empreendedor, a Prefeitura pode aprovar o parcelamento de apenas parte da gleba, desvinculando a parte não parcelada de todos os efeitos previstos nesta Lei, em razão do que será constituída uma nova gleba destacada de área maior, com matrícula imobiliária própria, a ser aberta pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

Parágrafo único. Nos parcelamentos realizados em etapas, fica a critério da Municipalidade a transmissão ao Poder Público da(s) área(s) institucional (ais) na etapa final, desde que se aplique instrumento de garantia previsto no artigo 101.

SEÇÃO VII DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 108. O prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela Prefeitura será estabelecido por ocasião da expedição de diretrizes, conforme o porte dos empreendimentos será no máximo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por igual período.

§ 1.º Quando as obras foram entregues para a Prefeitura, o empreendedor deverá requerer a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras - TVO.

§ 2.º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela Prefeitura de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para o recebimento.

§ 3.º A apresentação de exigências pela Prefeitura interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

Art. 109. Quando o parcelamento for realizado em etapas, nos termos do Artigo 103, as obras e serviços de cada etapa devem ser objetos de vistoria e recebimento individualizado - TVO parcial pela Prefeitura, aplicando-se o disposto no Artigo 108.

Art. 110. O empreendedor deve solicitar averbação na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, do termo de vistoria e recebimento de obras - TVO, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 111. Desde a data da expedição do termo de vistoria e recebimento de obras - TVO, os serviços de manutenção:

I - de que tratam o inciso II e o § 1º do Artigo 84, passam a ser de responsabilidade do Poder Público;

II - de que trata o inciso I do Artigo 85, permanece sob a responsabilidade do empreendedor até o registro da convenção de condomínio aprovada no Serviço de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Todas as obras e serviços realizados nos parcelamentos, após seu recebimento, passarão a fazer parte integrante do Patrimônio Municipal, sem qualquer indenização ao empreendedor.

Art. 112. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, bem como, os concessionários de serviços públicos, subordinam-se a todos os prazos e a todas as condições previstas no Artigo 104 e no Artigo 108, devendo, inclusive, expedirem norma estabelecendo prazo para expedição de diretrizes e aprovações, se for o caso.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

SEÇÃO VIII - DO DESDOBRAMENTO DE LOTES

Art. 113. Entende-se por desdobro a subdivisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento pré-aprovado ou regularizado pela Prefeitura Municipal em duas ou mais partes, com testada mínima de 5,00 metros e área mínima de 125 m².

CAPÍTULO IV DO DESDOBRAMENTO DE LOTES

Art. 114. Os lotes urbanos poderão ser desdobrados obedecendo à área, testada e profundidade mínimas estabelecidas para a zona de uso os quais se inserem, conforme planta de zoneamento urbano e Características de Uso e Ocupação do Solo constantes no Quadro I.

CAPÍTULO V DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 115. A abertura e implantação de novas vias no município dar-se-á através de parcelamento do solo, por iniciativa da Prefeitura, por empreendedor, como medida compensatória de Estudo de Impacto de Vizinhaça; ou contra partida resultante de TAC - Termo de Ajuste de Conduta - firmado com o Poder Público Municipal.

Parágrafo único. A abertura e implantação de novas vias deverão respeitar as diretrizes e gabaritos horizontais estabelecidos nos Mapas: 004 - Sistema Viário Municipal e 005 - Sistema Viário Urbano e no Quadro III - Vias de Circulação, integrantes deste Plano Diretor.

Art. 116. O Sistema Viário Básico tem por objetivo a distribuição hierarquizada dos fluxos viários a fim de garantir a circulação de veículos, bens e serviços de forma ordenada no território da cidade de acordo com a capacidade de tráfego projetada para as vias e terão as seguintes características:

I - V0 - Vias expressas - destinadas ao tráfego rápido e de passagem seção-tipo com uma ou duas pistas centrais e duas laterais, com uma ou duas faixas de tráfego, com largura mínima de 3,50 m, cada faixa, canteiro central quando em duas pistas e passeios laterais;

II - Tipo V1 - Via Arterial de Primeira Categoria - destinadas ao tráfego rápido propiciando as principais ligações entre os setores da cidade, seção-tipo com largura total de 30,00 m; com duas pistas centrais, com três faixas de tráfego cada, largura mínima de 3,00 m cada faixa, canteiro central e passeios laterais;

III - Tipo V2 - Via Coletora de Segunda Categoria - avenidas destinadas à coleta e distribuição de tráfego interbairros, e de circulação na Zona Industrial - ZI. Seção-tipo com largura total de 18,00 m; com uma pista central, com quatro faixas de tráfego, largura mínima de 3,00 m cada faixa e passeio lateral;

IV - Tipo V2p - Via Parque de Segunda Categoria - avenidas destinadas à coleta e distribuição de tráfego interbairros e finalidade paisagística, seção-tipo com largura mínima de 18,00 m; com uma pista central, com duas faixas de tráfego e uma faixa de estacionamento, largura mínima de 3,00 m cada faixa e passeios lateral de 5,00 m voltados para os parques e áreas de preservação e



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

3,00 m para as quadras e lotes;

V - Tipo V3 - Via Local - sendo:

a) V3 - 14,00 m; com uma pista central, com duas faixas de tráfego e uma para estacionamento de veículos, largura mínima de 3,00 m cada faixa carroçável e passeios laterais;

b) V3.1 - ruas destinadas ao tráfego local e de acesso aos lotes, seção-tipo com largura mínima de 15,00 m ao longo das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia;

c) V3p- Via Parque Local - de separação e de usos ao longo das áreas de APPs e áreas verdes, destinadas ao tráfego local e de acesso aos lotes, seção-tipo com largura de 14,00 m, pista central de 7,00 e passeios de 2,5 m do lado do acesso aos lotes e 4,5 m ao lado das áreas verdes e APPs.

VI - Tipo V4 - Via em "cul-de-sac" - ruas destinadas exclusivamente ao tráfego local de acesso a residências com largura mínima de 12,00 m; com uma pista central, com duas faixas de tráfego de 3,50 m cada faixa e passeios laterais e comprimento máximo de 200 metros;

VII - Tipo V5 - Via Local Popular - ruas destinadas ao tráfego local e de acesso aos lotes em empreendimentos de interesse social, seção-tipo com largura mínima de 14,00 m; com uma pista central, com duas faixas de tráfego de 3,50 m cada faixa e passeios laterais;

VIII - Tipo V6 - Estrada Rural - vias destinadas às ligações entre os bairros rurais e a zona urbana, seção-tipo com largura mínima de 14,00 m; com faixa carroçável mínima de 7,00 m e áreas de acomodação laterais;

IX - Tipo V7 - Anel Viário - rodovia destinada a interligação de rodovias estaduais, com faixa de domínio de 80,00 metros e acessos controlados.

X - Demais tipos de via, ver Quadro 3.

§ 1.º As praças de retorno das vias em "cul-de-sac" terão diâmetro externo mínimo de 20 m (vinte metros).

§ 2.º Os alinhamentos prediais, nos cruzamentos das vias de circulação, deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9 m (nove metros).

§ 3.º Nos alinhamentos esconsos e especiais, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério da Prefeitura.

§ 4.º Os acessos às propriedades lindeiras às rodovias estaduais deverão obedecer a dispositivos de segurança, regulamentação a aprovação do DER ou da concessionária da rodovia.

§ 5.º Os acessos às propriedades lindeiras a antigos leitos de rodovias na área urbana deverão obedecer a dispositivos de segurança, diretrizes específicas e a aprovação da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 117. A Prefeitura somente receberá para domínio público e respectiva denominação, as vias de circulação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

§ 1.º As servidões de passagem deverão ser incorporadas ao sistema viário dos loteamentos.

§ 2.º A Prefeitura só poderá receber área em doação para abertura de novas vias, desde que:

I - seja de interesse público fundamentado para ligação entre vias oficiais existentes, ou;

II - sejam vias projetadas e inseridas nos Mapas 004 - Sistema Viário Municipal da presente lei, e;

III - avaliado o impacto da evasão de áreas públicas pela possibilidade de desmembramento de lotes conforme a presente lei;

IV - apresente parecer fundamentado das Secretarias de Planejamento e Desenvolvimento, ou de Obras e Urbanismo e de Negócios Jurídicos.

Art. 118. A abertura de via sobre cursos d'água - intervenção em APP - não poderá ser executada, aterrada ou desviado o curso de seu leito natural, sem prévio licenciamento do órgão ambiental Cetesb e DAEE, se couber, e obedecidas diretrizes da Prefeitura.

Parágrafo único. A abertura de via sobre cursos d'água que faz divisa com outro município, obedecidas ao caput deste artigo, só será permitida se prevista no Sistema Viário Básico (Mapas 004 - Sistema Viário Municipal ou 005 - Sistema Viário Urbano).

CAPÍTULO VI DOS LOTEAMENTOS "FECHADOS"

Art. 119. Os loteamentos poderão ser do tipo "Loteamento Fechado" caracterizando-se pela outorga de permissão de uso das áreas de domínio público, podendo tal concessão ser dada parcial ou para a totalidade do loteamento.

§ 1.º Para ser outorgada a permissão de uso das áreas de domínio público, o loteamento deverá cumprir com as seguintes exigências:

I - Solicitar à Prefeitura, quando do pedido de diretrizes para o parcelamento;

II - Parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento, com a manifestação das Secretarias de Obras e Urbanismo, Mobilidade Urbana e Meio Ambiente;

III - Apresentar Estudo de Impacto sobre a Vizinhança - EIV, conforme os artigos 25 e 27;

IV - Ter a malha viária interna ao setor com acesso controlado composta exclusivamente por vias locais, sem obstrução do sistema viário básico e da ligação interbairros;

V - Manter os terrenos destinados a uso institucional com acesso por via oficial de circulação sem qualquer tipo de controle;

VI - Constituir pessoa jurídica, composta pelos proprietários, que assumam legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos urbanos no interior do setor com acesso controlado;



Prefeitura Municipal de Votorantim
"Capital do Cimento"
Estado de São Paulo

VII - Atender as diretrizes emitidas pela Prefeitura, as quais deverão:

- a) Limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;
- b) Exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes externos ao setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos;
- c) atender, ainda, os seguintes requisitos de projeto:

§ 2.º o projeto da(s) portaria(s) e da forma de fechamento do loteamento, a título precário, deverá ser apresentado e aprovado conjuntamente com o Plano de Loteamento;

§ 3.º a(s) portaria(s) constante(s) do Loteamento Fechado deverão ter projeção horizontal incluindo a cobertura sobre o sistema viário de acesso de no máximo 200 m², ficando dispensada do atendimento aos recuos constantes no zoneamento;

§ 4.º deverá ser prevista faixa de acomodação na área do projeto de tal forma que possibilite a parada de veículos no valor correspondente a 5% do número de lotes objeto do loteamento;

§ 5.º para cada veículo calculado nos termos do item 3, será necessária uma área no leito carroçável da faixa de acomodação ou em bolsão de estacionamento correspondente a 25 m² por veículo.

Art. 120. Após a obtenção do Termo de Vistoria e Recebimento das Obras - TVO, o interessado deverá solicitar, por requerimento, à Prefeitura, a lavratura do termo de permissão que se refere o artigo 119.

§ 1.º Do instrumento de concessão de direito real de uso deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos e equipamentos urbanos objeto da concessão, que deverão constar, também, do contrato padrão de vendas do empreendimento.

§ 2.º A permissão de que trata o "caput" deste artigo só poderá ser outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes.

§ 3.º O permissionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

§ 4.º A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições instituídas nesta Lei e nas cláusulas que constarem dos termos de permissão, bem como a inobservância, sem justa causa, sem qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da permissão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

Art. 121. Os loteamentos já implantados poderão requerer à Prefeitura Municipal seu enquadramento como "Loteamento Fechado" desde que obedecido o seguinte:

I - seja garantido o acesso às áreas institucionais, as quais deverão estar fora do perímetro da Permissão de Uso e nos casos de loteamentos já implantados, onde haja impossibilidade deste cumprimento, será elaborado TAC - Termo de Ajuste de Conduta;

II - que as áreas verdes e institucionais não estejam sendo utilizadas para atendimento do bairro em que se situa;

III - O atendimento dos incisos II, IV e VI do artigo 119.

Parágrafo único. A análise da documentação será feita pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento e Secretaria de Obras e Urbanismo e respeitadas as disposições desta Lei.

Art. 122. Fica instituída, no Município de Votorantim, a modalidade de parcelamento do solo urbano denominada Condomínio de Lotes, conforme disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, caracterizada pelo empreendimento imobiliário constituído pela subdivisão de gleba ou terreno em frações autônomas, denominadas lotes, dotadas de matrícula própria e independência registral, complementadas por áreas de uso comum compartilhadas pelos condôminos.

§ 1.º O Condomínio de Lotes equipara-se, para fins urbanísticos e edilícios, ao loteamento urbano, devendo atender às diretrizes do Plano Diretor, à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e às demais normas municipais pertinentes.

§ 2.º O projeto de Condomínio de Lotes deverá ser submetido à aprovação do Poder Executivo Municipal, por meio dos órgãos competentes, observando as mesmas exigências técnicas aplicáveis aos loteamentos, especialmente quanto à infraestrutura urbana mínima, compreendendo:

- I** - sistema viário interno;
- II** - drenagem de águas pluviais;
- III** - abastecimento de água potável;
- IV** - esgotamento sanitário;
- V** - rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VI** - áreas destinadas a lazer e convivência.

§ 3.º Cada lote integrante do Condomínio constituirá unidade imobiliária autônoma, com matrícula individual no Cartório de Registro de Imóveis, sendo permitida a edificação conforme os parâmetros urbanísticos e edilícios vigentes para a zona onde se localiza o empreendimento.

§ 4.º As áreas e equipamentos de uso comum serão indivisíveis, pertencentes em condomínio a todos os titulares de unidades, proporcionalmente às suas frações ideais, conforme disposto na convenção condominial.

§ 5.º A implantação do Condomínio de Lotes somente será admitida em zonas urbanas e de expansão urbana definidas no Plano Diretor e na legislação de uso e ocupação do solo, sendo vedada em



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

áreas de preservação permanente, de risco geotécnico ou ambiental, e demais áreas não edificáveis.

§ 6.º A convenção de condomínio deverá disciplinar, no mínimo:

- I - o uso e manutenção das áreas comuns;
- II - a forma de administração e representação do condomínio;
- III - o rateio das despesas e responsabilidades;
- IV - os parâmetros construtivos internos e restrições de uso das unidades;
- V - as normas de convivência e segurança.

§ 7.º O empreendedor é responsável pela execução integral das obras de infraestrutura e pela manutenção das áreas comuns até a instituição formal do condomínio.

§ 8.º Os parâmetros urbanísticos mínimos para os lotes integrantes do Condomínio deverão observar:

- I - área mínima de lote, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento definidos pela zona de uso;
- II - recuos frontais, laterais e de fundos compatíveis com a legislação edilícia municipal;
- III - demais condições técnicas estabelecidas pela Prefeitura Municipal.

§ 9.º Os Condomínios de Lotes já existentes poderão requerer sua regularização perante o Município, desde que atendam às disposições desta Lei e apresentem documentação técnica e registral compatível com a legislação vigente.

§ 10. O Poder Executivo regulamentará os procedimentos administrativos e técnicos para análise, aprovação e registro dos Condomínios de Lotes no prazo de até 90 (noventa) dias após a promulgação desta Lei.

§ 11. O Condomínio de Lotes será admitido nas zonas residenciais e mistas previstas neste Plano Diretor, respeitados os parâmetros urbanísticos de cada zona.

§ 12. A implantação dependerá de aprovação municipal, mediante apresentação de projeto específico, devendo atender às exigências de infraestrutura, saneamento, mobilidade, áreas verdes e equipamentos públicos estabelecidos por esta Lei e pela legislação complementar.

§ 13. Aplicam-se aos Condomínios de Lotes, no que couber, as normas municipais de parcelamento do solo, edificação e uso do solo, observadas as disposições do Código Civil e da legislação federal pertinente.

§ 14. O Município exigirá, como condição de aprovação, a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) e/ou Estudo de Impacto Ambiental (EIA), conforme a localização, porte e características do empreendimento.

§ 15. Toda infra-estrutura necessária até o empreendimento e dentro dele deverá ser construído pelo empreendedor.



Prefeitura Municipal de Votorantim
“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

§ 16. Como infra-estrutura básica, deverá possuir:

I - o projeto da(s) portaria(s) e da forma de fechamento do loteamento deverá ser apresentado e aprovado conjuntamente com o Plano do Condomínio;

II - a(s) portaria(s) constante(s) do Condomínio Fechado deverão ter projeção horizontal incluindo a cobertura sobre o sistema viário de acesso de no máximo 200 m², ficando dispensada do atendimento aos recuos constantes no zoneamento;

III - deverá ser prevista faixa de acomodação na área do projeto de tal forma que possibilite a parada de veículos no valor correspondente a 5% do número de lotes objeto do condomínio com dimensão dada no Quadro 2;

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 123. Na Área Rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo INCRA.

Art. 124. As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, conforme legislação de posturas e tributária.

Parágrafo único. Sem prejuízo das providências cabíveis conforme o caput deste artigo fica o Poder Executivo autorizados a estabelecer medidas compensatórias conforme regulamentação municipal complementar.

Art. 125. Fica autorizada a instituição de laje sobre usos INFRA, a fim de que possam ser edificados sobre estações e terminais, dando-se maior efetividade ao adensamento em zonas necessárias.

Art. 126. Para a instituição do direito de laje sobre os usos INFRA, deverão ser observadas pelo empreendedor:

I - a laje deve possuir acesso independente da construção base, devendo ser garantida a acessibilidade a todos à laje;

II - deverá haver na construção base reserva de acesso vertical à laje ou instituição de servidão de passagem vertical;

III - a planta de acesso à laje deve representar os elementos para a servidão e a frente para logradouro público;

IV - o acesso à laje deve se dar pela projeção da mesma sobre o terreno base, sendo vedada a utilização de acesso além de suas medidas.

§ 1.º Fica autorizada a implantação de térreo elevado, havendo dispensa de consulta à CMDES quanto sua implantação no local.

Art. 127. Os parâmetros urbanísticos deverão ser atendidos da seguinte forma:



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

I - a taxa de ocupação, área permeável e cota ambiental serão atendidas pelo uso INFRA, sendo dispensada para a laje;

II - fica vedada à laje possuir taxa de ocupação e/ou área de projeção maior que a construção base;

III - o coeficiente de aproveitamento será calculado sobre a área computável e não computável da laje, excluída a área operacional do uso INFRA;

IV - o gabarito será apresentado a partir do térreo do empreendimento da laje.

Art. 128. O projeto a ser apresentado deverá conter, além dos documentos exigidos pela lei e demais legislações pertinentes, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico da laje;

II - planta da matrícula da laje utilizada para abertura junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

III - perímetros de escritura e real da laje, georreferenciados;

IV - matrícula com previsão de cotas e níveis dos vértices;

V - anuência do proprietário e responsável técnico da construção base sobre o projeto a ser apresentado para a laje, declarando que as fundações e estruturas comportam a carga do empreendimento a ser erguido na laje;

VI - demonstração das vias e respectivos acessos à laje.

Art. 129. Fica autorizado ao Executivo a abertura de matrícula de laje de espaços aéreos e subterrâneos em terrenos públicos e privados, sob a classe de bem dominial, para a alienação aos terrenos confrontantes, mediante regular processo administrativo.

Art. 130. A área da laje incorporará uma das matrículas adjacentes, incidindo sobre a mesma todos os encargos e tributos ao titular.

Art. 131. A precificação da laje será realizada pela Secretaria de Tributação.

TÍTULO IV DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

CAPÍTULO I DO DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO

SEÇÃO I DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 132. A política de desenvolvimento sócio-econômico do município de Votorantim tem os seguintes objetivos:

I - Elevar as condições de vida da população através da oferta de serviços públicos e equipamentos sociais distribuídos, de acordo com a demanda, por todo o território do município com níveis de atendimento adequado às necessidades da população;

II - Elevar a qualidade de vida da população através da melhoria contínua dos índices de desenvolvimento humano e seus



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

indicadores no município, através de:

- a) Diminuição das taxas de mortalidade infantil, perinatal e de jovens e adultos;
- b) Aumento da expectativa de vida da população em geral;
- c) Redução das taxas de analfabetismo, de atendimento à pré-escola, de conclusão do ensino fundamental e médio nas idades escolares pertinentes e de aumento de anos de estudo da população em geral;
- d) Qualificação da mão-de-obra local, buscando elevar o rendimento médio do trabalhador nos diversos empregos ocupados;
- e) Ampliar a oferta de cursos de formação profissional de modo a possibilitar o aumento da renda média das famílias e maior poder de consumo;
- f) Apoiar e fomentar a criação de novos postos de trabalho no município, em todos os setores da economia municipal;

Art. 133. Os objetivos gerais da política de desenvolvimento sócio-econômico estabelecidas no artigo 132, buscarão a complementaridade das ações dos órgãos da administração pública, nas diversas esferas de governo e a integração de iniciativas públicas e privadas.

Parágrafo único. Deverão ser apoiadas e estimuladas todas as ações, iniciativas e formas associativas de trabalho social, públicas e privadas, objetivando o desenvolvimento pleno dos cidadãos.

SEÇÃO II

DAS DIRETRIZES E METAS SETORIAIS

Art. 134. As realizações dos objetivos gerais propostos no artigo 119 se darão através de plano de ação específico dos diversos órgãos da administração direta e indireta.

§ 1.º Baseado nas diretrizes e objetivos do presente Plano, as secretarias fins deverão elaborar programas e projetos específicos e estabelecer metas para consecução dos objetivos.

§ 2.º Os programas e projetos deverão ser objeto e avaliação e controle periódicos, bem como de revisão de seus objetivos durante todo o processo de implementação.

§ 3.º Deverão ser facilitadas todas as formas de participação da população na realização de programas e projetos e ser objeto de ampla divulgação através dos meios oficiais e ouvidos os conselhos municipais afins.

SEÇÃO III

DA EDUCAÇÃO

Art. 135. Ficam estabelecidas as seguintes metas prioritárias para o setor, a serem atingidas no curto e médio prazo:

- I - Priorizar, implantar e difundir programas de alfabetização de jovens e adultos;



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

II - Estabelecer ações educacionais de interesse buscando combater a evasão escolar no ensino fundamental;

III - Apoiar a criação de cursos profissionalizantes, adequados ao perfil de emprego do município e da região, através de iniciativas próprias e/ou desenvolvimento de parcerias com serviços de aprendizado da indústria e comércio e organizações sociais;

IV - Melhoria da rede física e de equipamentos através da reforma, ampliação e construção de creches e escolas do ensino infantil e fundamental, adequadas à demanda;

V - Dar continuidade às ações estratégicas específicas de:

§ 1º Relativas ao Ensino fundamental:

- a) Implementar o atendimento universal a faixa etária de 6 a 14 anos;
- b) Aumentar o número de vagas onde a demanda assim indicar;
- c) Promover a articulação das escolas com outros equipamentos sociais, culturais e organizações;
- d) Incentivo à leitura, ampliação e aprimoramento das salas de leituras.

§ 2º Relativas à Educação de Jovens e Adultos:

- a) Promover a superação do analfabetismo;
- b) Ampliar a oferta de vagas, principalmente noturna;
- c) Apoiar iniciativas não governamentais;
- d) Fomentar a qualificação;
- e) Promover a articulação com outros equipamentos sociais, culturais e organizações.

§ 3º Relativas ao Ensino Profissionalizante e Pós Secundário:

- a) Apoiar a ampliação progressiva das vagas;
- b) Apoiar cursos de línguas e tecnologias;
- c) Promover parcerias com o PAT (Posto de Atendimento do Trabalhador);
- d) Fomentar a implantação de cursos profissionalizantes.

§ 4º Relativas ao Ensino Superior:

- a) Apoio à implantação e ampliação de cursos universitários públicos na cidade e na região;
- b) Aprimorar o transporte universitário;
- c) Fomentar programas de bolsas de estudos.

SEÇÃO IV

DA SAÚDE

Art. 136. Ficam estabelecidas as seguintes metas prioritárias para o setor, a serem atingidas no curto e médio prazo:

I - Melhoria da rede física de equipamentos de saúde através da reforma, ampliação e construção de novos equipamentos, adequados ao uso e a demanda, e em especial:



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

- a) Ampliação do atendimento através da construção das Unidades Básicas de Saúde nos Bairros;
- b) Apoio às entidades filantrópicas instaladas no município que prestam serviços de saúde;
- c) Construção de unidade de saúde especializada para oferecer retaguarda aos serviços de saúde do município e atenção integral as necessidades do idoso;
- d) Reforma e ampliação das unidades existentes.

II - Ampliar o atendimento à gestante e a infância, através de incremento da especialidade e de equipamentos na rede existente;

III - Ampliação das informações e campanhas de esclarecimentos relativas a DST - Doenças Sexualmente Transmissíveis;

IV - Informatização do sistema de agendamento de consultas visando à melhoria da qualidade do atendimento;

V - Implantação da lei de taxas de vigilância sanitária visando a qualificação dos serviços relacionados à vigilância e saúde.

SEÇÃO V DOS ESPORTES E LAZER

Art. 137. Ficam estabelecidas as seguintes metas prioritárias para o setor, a serem atingidas no curto e médio prazo:

I - Melhoria da rede física de equipamentos de esportes e lazer através da reforma, ampliação e construção de novos equipamentos, adequados ao uso e a demanda, e em especial:

- a) Reforma, ampliação e/ou construção de Ginásio de Esportes.
- b) Reforma e melhoria do Estádio Municipal e campos de futebol, através da construção de instalações de apoio, fechamento da área, infra-estrutura, recomposição dos gramados e iluminação dos campos;
- c) Reforma e melhoria nas instalações das raias de bocha e malha;
- d) Ampliação da oferta de modalidades desportivas;
- e) Implantar projeto social infantil de práticas desportivas;
- f) Revitalização de áreas de lazer dotadas de equipamentos de esportes e lazer para atendimento da população de bairro;
- g) Apoiar projetos esportivos que sigam a legislação municipal;
- h) Eventos de grande porte deverá ser realizado através de parcerias público provado, não ultrapassando o valor máximo de 20% da secretária.

SEÇÃO VI DA CULTURA

Art. 138. Ficam estabelecidas as seguintes metas prioritárias para o setor, a serem atingidas no curto e médio prazo:

- I** - Criação de calendário de atividades e eventos para



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

utilização permanente da Praça de Eventos e outros espaços públicos adequados;

II - Publicação e divulgação de material literário de interesse histórico e turístico do município.

III - Construção de um complexo cultural.

IV - Levantamento de Imóveis já tombados e aqueles em fase de tombamento.

V - Levantamento Histórico-cultural do Município.

VI - Descentralização e circulação de programas, ações e eventos.

SEÇÃO VII DA PROMOÇÃO SOCIAL

Art. 139. Ficam estabelecidas as seguintes metas prioritárias para o setor, a serem atingidas no curto e médio prazo:

I - Criar zonas de incentivo à economia solidária e ao empreendedorismo social. Promover parcerias para capacitação profissional e reinserção de pessoas em vulnerabilidade no mercado de trabalho. Integrar as ações dos programas “Reintegrar” conectando-as a oportunidades de formação, empregabilidade e negócios locais.

II - Fortalecer a rede de atendimento dos PROAMES;

III - Integrar e ampliar os programas de promoção social ao idoso; viabilizando a implantação de um Centro Dia.

IV - Integrar e promover os portadores de necessidades especiais nos programas sociais.

V - Ampliação da rede socioassistencial, através da construção de CRAS - Centro de Referência de Assistência Social na região Central do Município e ampliação da equipe técnica do CREAS - Centro de Referência Especializada em Assistência Social;

VI - Implantar o programa “Cidadania Itinerante”, levando serviços sociais, de documentação, orientação e inclusão social aos bairros e comunidades mais distantes.

VII - Implantar uma Residência Inclusiva para acolhimento de pessoas com deficiência que se encontra em situação de abandono ou rompimento familiar e risco social.

VIII - Fortalecer a atuação conjunta entre Cidadania, Saúde, Educação, Habitação e Meio Ambiente entre outras políticas públicas. Usar indicadores sociais e mapas de vulnerabilidade para orientar decisões urbanísticas e priorização de investimentos.

IX - Implantar a Casa dos Conselhos Municipais, reunindo os conselhos de políticas públicas (Assistência Social, Idoso, Mulher, Pessoa com Deficiência, Criança e Adolescente, entre outros) em um espaço físico único e estruturado. Garantir suporte técnico e administrativo para fortalecer o controle social e a participação popular.

CAPITULO II DOS ASPECTOS DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, ADMINISTRATIVO E FINANÇAS MUNICIPAIS.

Art. 140. O desenvolvimento das atividades econômicas no Município de Votorantim deverá ser promovido de acordo com as seguintes diretrizes:



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

I - implantação de infra-estrutura e equipamentos urbanos adequados à instalação de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, em especial:

a) implantação de Anel Viário entre a Rodovia Raposo Tavares e a Rodovia Raimundo Antunes Soares;

b) divulgação da potencialidade do Município junto a entidades empresariais - CIESP e aos órgãos de promoção do desenvolvimento do governo do Estado, para instalação de empreendimentos e das possibilidades de negócios do município.

c) apoiar e facilitar a abertura de MEIs, micro e pequenas empresas no município;

d) divulgar e fomentar o micro crédito através do Banco do Povo Paulista e demais instituições financeiras afins;

e) regularizar e disponibilizar áreas públicas ociosas para fins implantação de novas atividades produtivas no município, conforme a legislação;

II - gestão junto ao governo estadual visando melhoria dos acessos rodoviários à cidade e adequada manutenção das estradas estaduais no município, principalmente através da:

a) melhoria do acesso junto ao centro urbano, através da construção de dispositivo na SP 79 próximo à Rodovia Raposo Tavares (trevo da morte), sinalização, paisagismo e iluminação do trecho;

b) construção de vias marginais na rodovia João Leme dos Santos, melhoria na sinalização, geometria, paisagismo e iluminação dos acessos urbanos aos Bairros Tatiana e Green Valley;

c) remodelação do leito desativado da SP 79, como avenida urbana de 2º categoria e abertura de nova avenida de ligação ao Shopping Iguatemi Esplanada.

III - Pavimentação do estrada de ligação ao Bairro Capoavinha;

IV - construção da via expressa na marginal do Rio Sorocaba, entre o Parque da Cachoeira e a Avenida Reverendo José Manoel da Conceição;

V - Abertura da Avenida Anália Pereira entre o Bairro Itapeva e a Rodovia Raimundo Antunes Soares;

VI - Construção da via marginais a rodovia para acesso a Zona Industrial, ao longo da SP - 264;

VII - Elaboração de Plano Viário, Trânsito e Transportes, com objetivos, diretrizes e metas de melhorias da circulação urbana, da fluidez e segurança do trânsito de veículos e pedestres e do transporte coletivo, em especial:

a) áreas necessárias para alargamentos de vias do Sistema Viário Básico estabelecidas do presente Plano Diretor ou estabelecimento de binários em locais onde não seja possível o alargamento;

b) plano de trânsito específico para a área central da cidade - centro urbano expandido - com a previsão de estacionamentos públicos;

c) Planejamento da mobilidade urbana, modernização e melhoria do transporte coletivo.



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

VIII - Reativação de incubadoras de empresas promovendo "start-ups";

IX - Modernização administrativa, visando melhorar das instalações da Prefeitura, através da:

- a) construção de novo Paço Municipal;
- b) implantação do sistema de informatizado municipal.
- c) descentralização de atividades administrativas;

X - Melhoria da arrecadação própria e promoção da justiça tributária, através de:

- a) recadastramento imobiliário de todos os imóveis edificados ou não e glebas, nas áreas urbanas e não cadastradas no IPTU;
- b) atualização da planta genérica de valores;
- c) recadastramento mobiliário dos prestadores de serviços - ISS;
- d) incremento da fiscalização de normas e regulamentos municipais, em especial as relativas a obras e edificações, posturas e tributação.
- e) Incentivos fiscais para determinados tipos de empresas de tecnologia.

TÍTULO V **SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO, CONTROLE E REVISÃO**

CAPÍTULO I **DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA PARA O PLANEJAMENTO**

Art. 141. O Plano Diretor e demais legislações urbanísticas municipais relativas à aplicação dos princípios, objetivos e metas do presente plano deverão ser objeto de acompanhamento e controle de sua implementação através da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento e Secretaria de Obras e Urbanismo.

Art. 142. Além das atribuições definidas em lei, caberá à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento:

I - Acompanhar e desenvolver mecanismos, planos e programas necessários à execução da política urbana;

II - Acompanhar e controlar a aplicação dos instrumentos da política urbana;

III - Acompanhar e articular planos e programas regionais de interesse ao desenvolvimento municipal;

IV - Acompanhar e articular as ações dos demais órgãos da administração direta e indireta para ação integrada na execução dos objetivos e metas de desenvolvimento socioeconômico e ambiental estabelecidas no Plano Diretor;

V - Acompanhar e assessorar na elaboração dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos, através do plano plurianual, das diretrizes orçamentárias e do orçamento anual com vistas a incorporar as diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor;

VI - Acompanhar e controlar as alterações, modificações, acréscimos e regulamentações dos dispositivos urbanísticos instituídos



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

no Plano Diretor;

VII - Coordenar junto à Secretaria de Obras e Urbanismo o processo de revisão periódica do Plano Diretor, no mínimo a cada cinco anos;

VIII - Promover junto à Secretaria de Obras e Urbanismo a Conferência da Cidade.

Art. 143. O Poder Executivo criará Câmara Técnica de Legislação Urbanística, para dirimir os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições deste Plano Diretor, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município.

Parágrafo único. A Câmara Técnica de Legislação Urbanística será composta por representantes técnicos da Prefeitura e de suas secretarias e autarquias.

Art. 144. O Plano Diretor de Desenvolvimento de Votorantim deverá ser revisado ordinariamente, a cada 5 (cinco) anos, conforme os procedimentos estabelecidos no estatuto da Cidade.

CAPÍTULO II

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE E DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 145. Para garantir a gestão democrática da cidade, serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I** - Conferência da Cidade;
- II** - Conselho Municipal de Desenvolvimento;
- III** - Conselhos Municipais Setoriais;
- IV** - Audiências Públicas;
- V** - Orçamento Participativo;
- VI** - Iniciativa popular de projeto de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 146. Será garantido o controle direto das atividades de gestão democrática da cidade e o pleno desenvolvimento da cidadania através da obrigatória e significativa participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade.

§ 1.º Será dada ampla divulgação e com antecedência das convocações de participação da população.

§ 2.º Somente depois de discutidas e aprovadas as propostas provenientes dos Instrumentos de gestão democrática da cidade é que o Executivo, na forma de projeto de lei, encaminhará as deliberações à Câmara Municipal mantidas as diretrizes e regras básicas desta Lei Municipal Complementar.

Art. 147. O acompanhamento da população acerca da implementação do Plano Diretor será efetuado através da Conferência da Cidade.

§ 1.º A referida Conferência deverá ocorrer anualmente após a aprovação e publicação do Plano Diretor.

§ 2.º A Conferência da Cidade será regulamentada em legislação



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

própria a ser aprovada pela Câmara Municipal.

Art. 148. Deverá ser disponibilizado na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Votorantim, na rede mundial de computadores - internet, o presente Plano Diretor e demais documentos relativos ao planejamento municipal que vierem a ser elaborados, ainda que não aprovados, para consulta da população.

Parágrafo único. A administração municipal promoverá meios de divulgação do Plano Diretor, em linguagem adequada, para conhecimento da população nas diversas faixas etárias e pleno exercício da cidadania.

CAPÍTULO III **DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO**

Art. 149. O Executivo implantará, progressivamente, e manterá permanentemente atualizado, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o município, georreferenciadas em meio digital.

§ 1.º Deve ser assegurada ampla e periódica divulgação dos dados do sistema municipal de informação, por meio de publicação anual na Imprensa Oficial do Município, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura, na rede mundial de computadores - internet, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.

§ 2.º O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 3.º O sistema municipal de informação adotará a divisão administrativa em áreas e zonas de uso como unidade territorial básica.

§ 4.º O sistema municipal de informação terá cadastro único, multi-utilitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

§ 5.º A rede municipal de telecentros, de acesso livre e público, será parte integrante do sistema municipal de informações.

§ 6.º O sistema de informação deverá oferecer indicadores sociais, de desenvolvimento humano, de qualidade dos serviços públicos, da infra-estrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente aferidos, publicados na Imprensa Oficial do Município e divulgados em outros meios a toda a população, em especial aos conselhos municipais setoriais, as entidades representativas de participação popular e as instâncias de participação e representação regional.

Art. 150. Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

município, deverão fornecer a Prefeitura, no prazo que esta fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao sistema municipal de informações.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Art. 151. Para a modernização tecnológica de instrumentos para o planejamento, estudos e projetos, deverão constar os seguintes instrumentos:

- I - A produção de bases cartográficas digitais permanentemente atualizadas;
- II - A implantação de um sistema de informações geográficas;
- III - A instalação de bancos de dados digitais.

Art. 152. O Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidas no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do plano diretor, de planos, programas e projetos setoriais, locais e específicos, bem como, no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples.

Art. 153. O sistema municipal de informação deverá ser estruturado e apresentado publicamente no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da aprovação desta lei.

Art. 154. É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 155. Acompanha e faz parte integrante da presente lei os seguintes documentos:

Mapa 001 - Macrozoneamento Ambiental
Mapa 002 - Zoneamento Municipal
Mapa 003 - Zoneamento Urbano
Mapa 004 - Sistema Viário Municipal
Mapa 005 - Sistema Viário Urbano
Mapa 006 - Zoneamento Urbano: Zonas de Especiais Interesse Social - ZEIS e,

Quadro 1 - Características de Uso e Ocupação;
Quadro 2: Estacionamento, Carga e Descarga;
Quadro 3: Vias de Circulação;
Quadro 4: Padrões de Incomodidade Admissíveis e,

Anexo I: Listagem de Referência de Categorias de Uso;
Anexo II: Definições;



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

Anexo III: Descrição dos perímetros das ZEIS;

Art. 156. A partir da promulgação desta Lei, a Prefeitura Municipal de Votorantim providenciará a adequação das normas técnicas e de regulamentação pertinentes ao Plano Diretor de Desenvolvimento.

Art. 157. Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de loteamentos com diretrizes já estabelecidas pela Prefeitura e em validade, anteriormente à aprovação da presente lei, os quais poderão ser analisados e aprovados à luz da legislação anterior, desde que não comprometam o sistema viário básico, restrições ambientais, áreas de mananciais ou de preservação permanente.

Art. 158. Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de construções, que tenham sido protocolados até a data de publicação desta Lei, os quais serão analisados e aprovados à luz da legislação anterior, obedecidas as suas exigências.

Art. 159. Deverão ser revisadas e elaboradas, a partir da promulgação desta Lei, as legislações e regulamentos complementares deste Plano Diretor de Desenvolvimento, em especial: o Código de Posturas, Obras e Edificações, Conjuntos Residenciais, e de Edificações, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para Habitação de Interesse Social.

Art. 160. A administração municipal regulamentará os seguintes aspectos da presente Lei:

- I** - Descrição dos perímetros das áreas sujeitas a aplicação do artigo 12.
- II** - Descrição dos perímetros das áreas sujeitas a aplicação do artigo 16.
- III** - Normas a que se refere o artigo 15.
- IV** - Normas a que se refere o inciso III do artigo 81.
- V** - Normas a que se refere o inciso VII do artigo 140.
- VI** - Normas a que se refere o artigo 143.
- VII** - Normas de que trata o artigo 159.

Art. 161. Eventuais dúvidas pertinentes a forma de utilização dos parâmetros previstos nos artigos do Plano Diretor, ou mesmo contradições ou omissões, poderão ser, a pedido do Chefe do Poder Executivo, dirimidas pela Secretaria de Obras e Urbanismo, ouvida a Comissão Especial de Avaliação de Empreendimentos Imobiliários (CAELU).

Art. 162. Fica, desde já, autorizada a desaferação das áreas institucionais, por conveniência e oportunidade do Chefe do Poder Executivo, como o posterior encaminhamento de Projeto de Lei Específico à Câmara dos Vereadores de Votorantim.

Art. 163. Qualquer alteração aos dispositivos desta Lei deverá ser precedida de no mínimo 03 (três) audiências públicas, e sua aprovação dependerá do voto favorável de 2/3 dos membros da Câmara Municipal.

Art. 164. Respeitadas as situações jurídicas definitivamente



Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
Estado de São Paulo

constituídas, os casos omissos e excepcionais, em razão da aplicação da presente Lei, serão resolvidos pelas normas integrativas do Direito, legislações federais e estaduais pertinentes, ouvido os Conselhos Municipais pertinentes e a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento e Secretaria de Obras e Urbanismo.

Art. 165. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de verba própria consignada no orçamento vigente.

Art. 166. Respeitada a Legislação Federal e na eventualidade do ITR - Imposto Territorial Rural, vir a ser atribuição municipal, o Poder Executivo regulamentará a matéria através de Lei específica.

Art. 167. Ficam revogadas expressamente a Lei Complementar nº 4, de 17 de dezembro de 2015, a Lei Complementar nº 17, de 18 de dezembro de 2019, e as demais disposições em contrário à presente Lei.

Art. 168. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Votorantim, 17 de novembro de 2025.

WEBER MAGANHATO JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL