



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX/202X

**DISPÕE SOBRE O USO, OCUPAÇÃO E
PARCELAMENTO DO SOLO DE LORENA
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

SYLVIO BALLERINI, Prefeito Municipal de Lorena, Estado de São Paulo, no uso das suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º - O uso, ocupação e parcelamento do solo no Município de Lorena serão regidos por esta lei, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor – Lei Complementar nº 244/2016, observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2º - Esta Lei tem como objetivos:

- I** - Disciplinar a expansão da área urbanizada;
- II** - Disciplinar a localização de atividades urbanas dentro do território do Município;
- III** - Regular a implantação de edificações nos lotes;
- IV** - Regular a área dos lotes em função de sua utilização.

Art. 3º - É parte integrante desta Lei:

- I** - Anexo I – Mapa de Unidades Territoriais de Planejamento;
- II** - Anexo II – Mapa de Hierarquia Viária;
- III** - Anexo III – Mapa de Zoneamento – Zonas de Uso e Ocupação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

IV - Anexo IV – Mapa de Zoneamento – Eixos;

V - Anexo V – Mapa de Zoneamento – ZIHP;

VI - Anexo VI – Mapa de Zoneamento;

VII - Anexo VII – Quadro de Classificação de Usos;

VIII - Anexo VIII – Quadro de Classificação dos Usos conforme o Nível de Incomodidade e Medidas Mitigadoras;

IX - Anexo IX – Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação;

X - Anexo X – Quadro de Dimensionamento Viário;

XI - Anexo XI – Quadro de Etapas para Licenciamento de Loteamentos;

XII - Anexo XII – Quadro de Etapas para Licenciamento de Condomínio de Lotes.

Art. 4º - Para efeito desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I - Acesso - é o dispositivo que permite a interligação entre o logradouro público e as propriedades, públicas ou privadas, destinado à entrada e saída de veículos e pedestres;

II - Alinhamento - é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

III - Ampliação - é qualquer alteração da edificação com aumento de área construída;

IV - Área construída - é a soma das áreas dos pisos, utilizáveis, cobertos do pavimento térreo e cobertos ou não dos demais pavimentos de uma edificação;

V - Área ocupada por uma edificação - é a projeção em plano horizontal sobre o terreno, da área coberta da edificação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

VI - Atividade não conforme - é aquela legalmente existente até a data da publicação desta Lei, que se encontra em desacordo com o uso, a ocupação ou grau de poluição para ela estabelecidos;

VII - Coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do respectivo lote ou terreno vinculado;

VIII - Desmembramento - é a divisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novos logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificações dos já existentes;

IX - Empreendimento gerador de tráfego - aquele cujo uso, porte e oferta de bens e serviços causa interferência no tráfego de veículos no seu entorno imediato e geram grande demanda por vagas de estacionamento ou garagens;

X - Equipamento urbano - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, redes de telefone e gás encanado;

XI - Faixa não edificável - é a área que não pode ser objeto de edificação, onde é permitida apenas abertura de vias de circulação, instalação de equipamentos urbanos, de segurança, de proteção ambiental e movimentação de terra para fins de correção de terreno;

XII - Fonte de poluição - considera-se fonte de poluição efetiva ou potencial toda atividade processo, operação, maquinaria, equipamento ou dispositivo, fixo ou móvel, que cause ou possa causar a emissão ou lançamento de poluentes, ou qualquer outra espécie de degradação ambiental;

XIII - Fracionamento - é a divisão de um lote em duas ou mais partes;

XIV - Gleba - é a porção de terra, que ainda não sofreu parcelamento para fins urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

XV - Impermeabilização do solo - é o efeito ocasionado pela pavimentação ou edificação, que impede a percolação natural das águas no solo;

XVI - Incomodidade - é a repercussão adversa, de forma aguda ou crônica, sobre o meio ambiente, principalmente de suas estruturas e sistemas sociais, via de regra associada ao porte do estabelecimento, aos ruídos, vibrações, fumaças e odores por ele emitido. Relaciona-se diretamente ao bem estar da população.

XVII - Inatingíveis - áreas que devido a sua grande importância ambiental são intocáveis, sendo proibida a sua utilização e a interferência do meio local. Somente serão autorizadas atividades ligadas ao ensino e pesquisa, com previa autorização do órgão responsável.

XVIII - Infraestrutura básica - conjunto de sistemas, redes, equipamentos e serviços necessários ao atendimento das áreas urbanizadas, compreendendo, vias de circulação, escoamento das águas pluviais, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública.

XIX - Lote - é o terreno resultante do parcelamento do solo para fins urbanos, com acesso por via de circulação oficializada;

XX - Leito carroçável - é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XXI - Logradouro público - é a área de propriedade pública e de uso comum da população, destinada prevalentemente à circulação e ao lazer;

XXII - Nocividade - é a repercussão adversa que em termos potenciais, uma substância pode provocar quando lançada à atmosfera, ao meio aquático ou ao solo. Relaciona-se diretamente com a saúde da população;

XXIII - Parcelamento - é a divisão de gleba sob a forma de loteamento ou desmembramento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

XXIV - Pavimento - é o conjunto de pisos de edificação situados num mesmo nível e até desnível inferiores a 1,20 m (um metro e vinte centímetros). Sendo considerado para o calculo de recuo o pé direito acima de 4,00 m (quatro metros), mais de um pavimento;

XXV - Periculosidade - é o conjunto de circunstancias que se manifestam de forma aguda e acidental sobre o meio ambiente, provocando alterações improprias e indesejáveis à estabilidade de suas estruturas físicas. Relaciona-se diretamente com a segurança da população;

XXVI - Quitinetes, lofts ou estúdio: unidade residencial autônoma, de pequenas proporções, compostas, minimamente, de dois compartimentos, perfazendo área privativa máxima de 40,00m², sendo um compartimento destinado às atividades conjugadas de repouso, estar e cozinha e o outro contendo sanitário completo;

XXVII - Recuo - é a distância entre o limite externo da projeção ortogonal da edificação e as divisas do lote, excluindo-se os beirais;

XXVIII - Reforma - é qualquer alteração em edificações sem aumento da área construída mantendo-se a estrutura e volumetria originais;

XXIX - Uso institucional - é a utilização do solo para fins específicos de utilidade pública;

XXX - Taxa de ocupação - é a relação entre a projeção da área ocupada por uma edificação ou conjunto de edificações e a área do respectivo lote, ou terreno vinculado;

XXXI - Uso misto - é a utilização de uma mesmo imóvel por mais de uma categoria de uso;

XXXII - Uso residencial multifamiliar - é a edificação composta por duas ou mais unidades habitacionais, ocupando um mesmo lote, interligados ou não, com áreas e/ou dependências de uso comum;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

XXXIII - Uso residencial unifamiliar - é a edificação que consiste em apenas uma unidade residencial por lote.

TÍTULO II DA ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I DAS UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO

Art. 5º - As Unidades Territoriais de Planejamento – UTPs são destinadas a auxiliar a política de desenvolvimento urbano na execução e avaliação dos programas, planos e projetos de interesse urbanístico.

Parágrafo único - São Unidades Territoriais de Planejamento as seguintes delimitações ilustradas no Anexo I – Mapa de Unidades Territoriais de Planejamento:

- I -** Bairro da Cruz;
- II -** Cabelinha;
- III -** Campinho;
- IV -** CECAP;
- V -** Centro;
- VI -** Cidade Industrial;
- VII -** Comercários;
- VIII -** Dutra I;
- IX -** Dutra II;
- X -** Guaya;
- XI -** Nova Lorena;
- XII -** Novo Horizonte;
- XIII -** Olaria;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

- XIV -** Paraíba do Sul;
- XV -** Parque das Rodovias;
- XVI -** Parque Mondesir;
- XVII -** Ponte Nova;
- XVIII -** Rod. Lorena/Itajubá;
- XIX -** Santa Edwiges;
- XX -** Santo Antônio;
- XXI -** São Roque;
- XXII -** Vila Brito;
- XXIII -** Vila Celeste;
- XXIV -** Vila Cida;
- XXV -** Vila Geny;
- XXVI -** Vila Hepacaré;
- XXVII -** Vila Nunes;
- XXVIII -** Vila Passos;
- XXIX -** Vila Rica;
- XXX -** Vila Simão;
- XXXI -** Vila Zélia.

CAPÍTULO II
DA HIERARQUIA VIÁRIA

Art. 6º - Em obediência ao Art. 24 da Lei Complementar nº 244/2016, adota-se a hierarquia viária estabelecida no Plano Diretor, que estabelece:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

I - Via de Trânsito Rápido: Caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

II - Via Arterial: Caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros, destinadas a possibilitar o trânsito entre as regiões da cidade, podendo ser:

- a -** Vias arteriais do intra-anel viário;
- b -** Vias arteriais principais;
- c -** Vias arteriais secundárias;
- d -** Vias arteriais de conexão metropolitana.

III - Via Coletora: Caracterizada por possibilitar o trânsito dentro das regiões da cidade, destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias arteriais, podendo ser:

- a -** Vias coletoras urbanas;
- b -** Vias marginais;
- c -** Vias vicinais.

IV - Via Local: Caracterizada pelo baixo volume de tráfego, por interseções em nível não semaforizadas e pela função prioritária de acesso aos lotes ou a áreas restritas.

Parágrafo único - O Anexo II – Mapa Hierarquia Viária ilustra a hierarquia viária e as diretrizes para novas vias.

CAPÍTULO III
DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Art. 7º - Em consonância com as estratégias estabelecidas pelo Plano Diretor (Lei Complementar nº 244/2016 e alterações posteriores), ficam delimitadas as seguintes zonas urbanas, eixos viários e área rural:

I - ZPR1 – Zona Predominantemente Residencial 1: Engloba porções do território onde o uso residencial de baixa densidade construtiva e demográfica é predominante, com áreas em processo de consolidação;

II - ZPR2 – Zona Predominantemente Residencial 2: Engloba porções desocupadas do território na proximidade com a mancha urbana consolidada, onde há previsão de implantação de loteamentos já licenciados ou em processo de licenciamento;

III - ZPR3 – Zona Predominantemente Residencial 3: Engloba porções do território onde o uso residencial de média densidade construtiva e demográfica é predominante, com a presença de áreas em processo de urbanização e atividades comerciais e de serviços de atendimento local;

IV - ZPR4 – Zona Predominantemente Residencial 4: Engloba porções do território onde o uso residencial de média a alta densidade construtiva e demográfica é predominante, com a presença de áreas em processo de urbanização e atividades comerciais e de serviços de atendimento local ou municipal;

V - ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: Engloba áreas classificadas no Plano Diretor como ZEIS 1 e ZEIS 2, caracterizadas pela presença de assentamentos precários e loteamentos irregulares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde há interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, áreas caracterizadas pela presença de empreendimentos habitacionais de interesse social, loteamentos habitados predominantemente por população de baixa renda e lotes ou glebas não ocupados a serem destinados para a provisão de novas unidades habitacionais de interesse social em Lorena;

VI - ZDE – Zona de Desenvolvimento Econômico: Engloba áreas com atividades industriais, logísticas e empresariais, caracterizadas por gerarem potenciais incômodos ao uso residencial, bem como demais áreas nas proximidades de rodovias com



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

vocação para recepcionar esses usos, além de atividades comerciais, de serviços e institucionais;

VII - ZRT – Zona de Restrição Total: Engloba a Área de Preservação Permanente do Rio Paraíba do Sul, trechos da planície aluvial onde havia a presença de meandros e o entorno da estação de tratamento de esgotos, onde não há o interesse de ocupação residencial;

VIII - ZIHP – Zona de Interesse Histórico e Paisagístico: Engloba lotes e glebas com testada para vias nas proximidades de elementos de interesse histórico, cultural e paisagístico, com vistas à preservação da tipologia de ocupação originária de Lorena e dos bens tombados na esfera municipal (COMPHAC) e estadual (CONDEPHAAT), podendo incidir concomitantemente às demais zonas urbanas;

IX - ZIA – Zona de Interesse Ambiental: Engloba as Áreas de Preservação Permanente, onde há interesse de conservação, manutenção, recuperação e ampliação dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental, podendo incidir concomitantemente às demais zonas urbanas;

X - ZEBD – Zona Especial de Baixa Densidade: Engloba parte da planície aluvial do Rio Paraíba do Sul, onde há o interesse de ocupação urbana de baixíssima densidade aliada com a ampliação dos espaços públicos;

XI - ZEIT – Zona Especial de Interesse Turístico: Engloba porções territoriais de com características rurais voltadas para ocupação de baixíssima densidade com chácaras de recreio;

XII - EVC – Eixo de Via Coletora: Engloba lotes e glebas com testada para vias coletoras, com exceção das vias coletoras vicinais, conforme classificação do Plano Diretor (Lei Complementar nº 244/2016 e alterações posteriores), as quais possuem maior concentração de atividades econômicas, com capacidade de recepcionar usos de comércio e serviços toleráveis ao uso residencial;

XIII - EVA – Eixo de Via Arterial: Engloba lotes e glebas com testada para vias arteriais, com exceção das vias arteriais metropolitanas, conforme



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

classificação do Plano Diretor (Lei Complementar nº 244/2016 e alterações posteriores), as quais possuem maior concentração de atividades econômicas, com capacidade de receber usos de comércio e serviços incômodos ao uso residencial;

XIV - EVCV – Eixo de Via Coletora Vicinal: Engloba lotes e glebas com testada para vias coletoras vicinais, conforme classificação do Plano Diretor (Lei Complementar nº 244/2016 e alterações posteriores), as quais possuem vocação para receber usos industriais toleráveis ao uso residencial.

XV - EVAM – Eixo de Via Arterial Metropolitana: Engloba lotes e glebas com testada para vias arteriais metropolitanas, conforme classificação do Plano Diretor (Lei Complementar nº 244/2016 e alterações posteriores), as quais possuem vocação para receber usos industriais incômodos ao uso residencial;

XVI - EVTR – Eixo de Via de Trânsito Rápido: Engloba lotes e glebas com testada para vias de trânsito rápido, conforme classificação do Plano Diretor (Lei Complementar nº 244/2016 e alterações posteriores), as quais possuem vocação para receber usos industriais incômodos ao uso residencial;

XVII - ARUI – Área Rural de Uso Industrial: Engloba áreas fora do perímetro urbano voltadas a receber, exclusivamente, os usos industriais, logísticos e empresariais de alto impacto ao entorno e incompatíveis com áreas urbanas, sendo proibido qualquer tipo de parcelamento do solo para uso residencial; e

XVIII - ZUE – Zona de Urbanização Específica: Engloba áreas fora do perímetro urbano voltadas à ocupação de baixíssima densidade com chácaras de recreio, as quais estarão englobadas no perímetro urbano somente após o cumprimento de todos seus requisitos de parcelamento do solo.

Parágrafo único - As zonas, os eixos e as áreas definidos neste artigo estão representados nos seguintes Anexos:

I - Anexo III - Mapa Zoneamento – Zonas de Uso e Ocupação: representação das zonas de uso e ocupação, sem a sobreposição dos eixos comerciais, de serviços e industriais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

II - Anexo IV - Mapa Zoneamento – Eixos: representação dos eixos comerciais, de serviços e industriais, sem a sobreposição das zonas de uso e ocupação;

III - Anexo V - Mapa Zoneamento – ZIHP, representação da incidência da Zona de Interesse Histórico e Paisagístico – ZIHP e dos bens tombados, em escala ampliada, para maior detalhamento dessas áreas; e

IV - Anexo VI - Mapa Zoneamento, representação integrada das informações constantes dos Anexos III, IV e V.

TÍTULO III DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS DE USO

Art. 8º - A classificação de usos considera critérios comuns de incomodidade e incompatibilidade, sendo organizada em:

I - Usos residenciais, que correspondem às edificações destinadas à habitação permanente;

II - Usos não-residenciais, que compreendem atividades institucionais públicas e privadas, atividades voltadas ao comércio, à prestação de serviços e à produção industrial, tendo como referência sua natureza e a incomodidade gerada ao uso residencial, podendo ser:

a - Compatíveis: Atividades que não causam incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas;

b - Toleráveis: Atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano, porém toleráveis com o uso residencial, devendo ser previstas e implantadas medidas mitigadoras específicas;

c - Incompatíveis: Atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano incompatíveis com o uso residencial, sendo restritas a determinadas regiões e devendo ser previstas e implantadas medidas mitigadoras específicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Parágrafo único – A classificação dos usos é apresentada no Anexo VII - Quadro de Classificação de Usos.

Art. 9º - Os usos não-residenciais possuem uma classificação geral de acordo com sua natureza, porte e potencial incômodo, os quais devem ser considerados de forma isolada ou cumulativa:

I - Porte do empreendimento: Incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação, cabendo ao empreendedor, caso exerça a atividade apenas em parte da edificação, solicitar o reenquadramento da atividade, devendo declarar apenas a área utilizada de fato pela atividade objeto de licenciamento;

II - Poluição sonora: Incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;

III - Poluição atmosférica: Refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça, acima do nível admissível para o meio ambiente e saúde pública;

IV - Geração de tráfego: Trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;

V - Vibração: Quanto ao impacto causado por atividade geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários; e

VI - Periculosidade: Associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

Parágrafo único - Para a instalação de usos e atividades não residenciais em Lorena, deverão ser observadas a adoção de medidas mitigadoras e de adequação da



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

atividade prevista, conforme apresentado no Anexo VIII - Quadro de Classificação dos Usos segundo Nível de Incomodidade.

Art. 10. Em um mesmo imóvel, é possível, de acordo com a zona em que se insere, serem atribuídos usos residenciais e não residenciais (uso misto), devendo-se sempre ser resguardar o uso residencial a partir da adoção das medidas mitigadoras.

Art. 11. Acerca das vagas de estacionamento necessárias, devem ser adotadas as seguintes regras:

I - Em uso residencial unifamiliar não há obrigatoriedade de implantação de vagas de estacionamento;

II - Em uso residencial multifamiliar fica obrigatória a destinação de 1 (uma) vaga por unidade residencial, com exceção de quitinetes, lofts ou estúdio localizados em Via Arterial, para os quais não é exigida vaga de estacionamento;

III - Em estabelecimentos não residenciais compatíveis ao uso residencial (classificados C1, S1, IND1 e I1) não é exigida vaga de estacionamento;

IV - Em estabelecimentos não residenciais toleráveis e incompatíveis ao uso residencial (classificados C2, C3, S2, S3, IND2, IND3, I2 e I3) fica obrigatória a destinação de 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída, com as seguintes exceções:

a - Não será exigido número mínimo de vagas de estacionamento, independentemente da área construída, para:

1. Serviços prestados por autônomos em sua residência ou com até 2 funcionários;

2. Restaurantes;

3. Bares;

4. Lotéricas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

5. Agências bancárias;

6. Depósitos de sucata ou materiais recicláveis;

7. Vidraçarias;

8. Serralherias;

9. Carpintarias e marcenarias;

10. Transportadoras, agências e/ou garagens que operem caminhões e ônibus, considerando a não obrigatoriedade apenas para as vagas de estacionamento de veículos leves;

b - Em estabelecimentos de indústrias incompatíveis (IND3) fica obrigatória a destinação de vagas na proporção de 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída até o limite de 1.000m² (mil metros quadrados), sendo demandado. Para a área construída excedente, será exigida 1 (uma) vaga adicional para cada 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

V - Nos estacionamentos externos ou internos às edificações, públicas ou privados de uso coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, deverão ser reservados, pelo menos, 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sendo assegurado, no mínimo, uma vaga, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres, com especificações técnicas de desenho e traçado conforme o estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade;

VI - Deve ser assegurada nos estacionamentos públicos e privados a reserva de 5% (cinco por cento) das vagas para as pessoas idosas, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade à pessoa idosa;

VII - Devem ser destinadas 5% (cinco por cento) do total de vagas para alocação de veículos de grande porte nos estacionamentos públicos e privados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

VIII - Devem ser previstas vagas para motocicletas, em acréscimo às vagas destinadas para automóveis, observada a proporcionalidade mínima de 5% (cinco por cento) em relação àquelas.

Art. 12. O rebaixamento de guia para acesso à vaga de estacionamento fica permitido, desde:

I - Em habitação unifamiliar o rebaixamento da guia terá largura máxima de 4,00m (quatro metros);

II - Nos usos habitacionais multifamiliares e nos usos não residenciais, incluindo postos de combustíveis, para acesso às vagas de estacionamento situadas no interior do lote deverá ser definida em projeto uma entrada e uma saída para veículos;

III - Para lotes de esquina, o rebaixamento da guia deverá respeitar um afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) a partir do encontro das testadas dos imóveis.

Art. 13. Os usos não residenciais toleráveis e incompatíveis de comércio (C2 e C3), indústria (IND2 e IND3) e serviços (S2 e S3) de Hotéis, Motéis, Pensões e Similares deverão possuir, fora das vias públicas, vagas de carga e descarga no interior do lote, considerando:

I - A exigência mínima de 1 (uma) vaga de carga e descarga, com dimensão mínima de 3,00m (três metros) x 15,00m (quinze metros) ou conforme determinado pelo Código de Obras de Lorena;

II - À critério da Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes (ou órgão que vier a lhe substituir) poderá ser exigido número superior de vagas de carga e descarga;

III - Poderá ser solicitada a desobrigação de implantação de vagas de carga e descarga, desde que devidamente justificado e com anuência da Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes (ou órgão que vier a lhe substituir), a qual poderá aprovar ou solicitar mudanças no projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Art. 14. Serão obrigatórias faixas de acumulação de veículos e/ou área de embarque e desembarque em empreendimento gerador de tráfego.

Parágrafo único - As áreas de acumulação e/ou área de embarque e desembarque deverão ser posicionadas de modo a acumular o tráfego de veículos que aguarda a liberação de portarias, portões e cancelas, sendo dimensionadas segundo os seguintes critérios, considerando as seguintes tipologias de empreendimento gerador de tráfego:

I - Condomínios de lotes e edifícios que possuam de 21 (vinte e uma) unidades a 100 (cem) unidades, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

II - Condomínios de lotes e edifícios que possuam de 101 (cento e uma) unidades a 200 (duzentas) unidades, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 10,00m (dez metros);

III - Condomínios edifícios que possuam de 201 (duzentos e uma) unidades a 500 (quinhentas) unidades, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 15,00m (quinze metros);

IV - Condomínios edifícios que possuam a partir de 501 (quinhentos e uma) unidades, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m (vinte);

V - Usos não residenciais que possuam de 16 (dezesseis) a 30 (trinta) vagas, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

VI - Usos não residenciais que possuam 31 (trinta e uma) vagas ou mais, os quais deverão apresentar área de acumulação que comporte o equivalente à, no mínimo, 3% (três por cento) da quantidade de vagas, considerando que cada veículo utiliza um comprimento de 5,00m (cinco metros);

VII - Usos institucionais de ensino que possuam mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída, os quais deverão apresentar área de



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

acumulação e/ou área de embarque e desembarque com comprimento mínimo de 1,00m (um metro) para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída;

VIII - Usos de serviços ligados à transportadoras, agências e/ou garagens que operem caminhões e ônibus, os quais deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m (vinte metros).

Parágrafo único - Não demandarão faixa de acumulação de veículos, por não serem considerados empreendimentos geradores de tráfego:

I - Condomínios de lotes e edifícios que possuam até 20 unidades;

II - Usos não residenciais que possuam menos de 15 vagas.

Art. 15. Em caráter de exceção, os lotes localizados nas seguintes vias dos bairros Jardim Nova Lorena, Parque Nova Lorena e Parque Mondesir deverão ser destinados exclusivamente ao uso residencial:

I - R. Dr. Ademar de Barros;

II - R. Antonio Azevedo de Castilho;

III - R. Dagoberto P. de Azevedo;

IV - R. Severino Fittipaldi;

V - R. Antonio Galvão F. Rangel;

VI - R. Dr. André Serra de Andrade;

VII - R. Geraldo Luís dos Santos;

VIII - R. Afrodizio de Mattos;

IX - R. Henriqueta de Carvalho Ferrari;

X - R. Pe. Carlos Leoncio da Silva;

XI - R. Fausto Ferreira dos Reis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

- XII -** R. Aldo Ferreti;
- XIII -** R. Eunice Bastos Galvão;
- XIV -** R. Armindo Faustino;
- XV -** R. Jornalista Araken Aquino;
- XVI -** R. Maria Moreira Lorena;
- XVII -** R. Moacir Ferreira da Costa;
- XVIII -** R. Alferes Jose Pedro Lorena;
- XIX -** R. Ana Pereira de Lacerda;
- XX -** R. Gal. Brigada Geraldo de Alencar Aquino;
- XXI -** Antonio Rufino Amorim;
- XXII -** R. Lídia de Aquino Vieira;
- XXIII -** R. Jose Monteiro Andrade;
- XXIV -** R. Asp. Eduardo Roberto Areco;
- XXV -** R. Rubens Domingos Aquila; e
- XXVI -** R. Joao Gonçalves da Costa.

Art. 16. Em caráter de exceção, os usos não residenciais compatíveis e toleráveis ficam permitidos, independentemente da zona ou eixo em que o imóvel esteja situado, quando localizado nas seguintes vias:

I - Av. Targino Vilela Nunes, entre a R. Cel Carlos Guedes e a R. Antônio José de Almeida;

II - R. Cel Carlos Guedes, entre a Av. Targino Vilela Nunes e a Av. Maria Teixeira Lott;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

III - Av. Maria Teixeira Lott, entre a R. Cel Carlos Guedes e a R. Antônio José de Almeida;

IV - R. Antônio José de Almeida, entre Av. Maria Teixeira Lott e a Av. Targino Vilela Nunes;

V - R. Sebastião Ribeiro Guimarães, entre Av. Maria Teixeira Lott e a Av. Targino Vilela Nunes.

Parágrafo único - Serão permitidos os usos não residenciais compatíveis e toleráveis, independentemente da zona ou eixo em que o lote esteja situado, nos imóveis objeto de concessão de direito real de uso, nos termos das Leis Complementares nº 366/2022, nº 373/2023, nº 382/2023, nº 383/2023, nº 428/2024, nº 430/2024, nº 431/2024, nº 432/2024, nº 438/2024 e nº 440/2024.

Art. 17. Para o licenciamento de atividades, deverão ser obedecidas as regras e procedimentos exigidos pelo sistema Integrador Estadual VRE/REDESIM e pela Agência Ambiental do Vale do Paraíba, conforme Portal de Licenciamento Ambiental, obedecidas as disposições da Resolução Técnica CPAAVP nº 01/2022.

Art. 18. Para o licenciamento de atividades industriais, deve ser respeitado o seguinte:

I - Fica estabelecido um afastamento mínimo de 100,00m (cem metros) entre os usos de **indústria** que produzam, utilizem, manipulem ou mantenham em estoque, acima do solo, materiais inflamáveis, explosivos, tóxicos, radioativos e os usos residenciais ou os que possibilitem grande concentração de pessoas;

II - Entre a divisa de imóvel de uso residencial e os estabelecimentos industriais incompatíveis (IND3), deverá ser observada uma distância mínima de 300,00m (trezentos metros).

Parágrafo único - Considera-se grande concentração de pessoas, nos termos da Lei Federal nº 13.425/2017, aquela cuja ocupação simultânea potencial seja igual ou superior a 100 (cem) pessoas ou que, em razão de sua destinação, seja predominantemente ocupado por idosos, crianças ou pessoas com dificuldade de locomoção.



Art. 19. Para o licenciamento de locais que façam o armazenamento de botijões de gás liquefeito de petróleo (GLP) será obrigatória a apresentação pela empresa responsável de atestado declarando, sob sua responsabilidade, que as instalações de gás atendem à todas as normas de segurança vigentes, em especial a Instrução Técnica nº 28/2025 e a NBR 15.514, ou outras que as substituírem.

CAPÍTULO II DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Art. 20. São parâmetros de ocupação do solo:

I - Dimensão do Lote: Área indicada pela testada (dimensão mínima da frente do lote) e a área mínima do lote, a partir da qual não poderá haver desmembramento ou fracionamento;

II - Coeficiente de Aproveitamento: Índice que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote/gleba, podendo ser:

a - Básico (CAB): Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote;

b - Máximo (CAMax): Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira, regulamentada pela Outorga Onerosa do Direito de Construir, ou pela utilização da Transferência do Direito de Construir;

c - Mínimo (CAMin): Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima de construção exigida para que o lote não seja classificado como subutilizado, não sendo, portanto, enquadrado no instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC.

III - Taxa de Ocupação: Relação percentual entre a projeção do perímetro total da(s) edificação(ões) no terreno e a área do lote;

IV - Taxa de permeabilidade: Área do lote reservada, não edificável, sem pavimentação ou ocupação, destinada a fazer o escoamento natural das chuvas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

V - Recuo Frontal Mínimo: Área não edificável, paralela à testada do lote, contada a partir do alinhamento predial;

VI - Afastamentos das Divisas (lateral e fundo): Áreas não edificáveis, paralelas às divisas do lote; e

VII - Gabarito: Altura máxima permitida para a edificação, contada pelo número de pavimentos, aplicável apenas na ZIHP.

Art. 21. Não serão computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento as seguintes áreas:

I - A área dos pavimentos utilizados para garagem, zeladoria (vestiários de funcionários, refeitório, depósito de material de limpeza e lavanderia) e espaços comuns destinados a lazer (salão, academia, escritório, sala de recreação, sala de cuidados estéticos, espaço de churrasqueira, sauna e piscina), com ocupação total ou parcialmente do pavimento;

II - Nas habitações multifamiliares, as áreas privativas destinadas a Área de Serviço e Terraços Cobertos (varandas), bem como as áreas comuns destinadas a circulação vertical (poço de elevador, rampa e escada) e fruição horizontal - hall, e corredores nos pavimentos tipo e no pavimento térreo;

III - Nas edificações de uso comercial, as áreas comuns destinadas a circulação vertical (poço de elevador, rampa e escada) e fruição horizontal (hall e corredores) nos pavimentos tipo e no pavimento térreo.

Art. 22. Acerca do recuo frontal mínimo, fica estabelecido que:

I - Em lotes com frente para mais de um logradouro público classificado como Via Local apenas um dos alinhamentos será considerado como frente do lote, a critério do proprietário;

II - Em lotes com frente para mais de um logradouro público, quando um dos alinhamentos estiver voltado para Via Arterial ou Coletora e o outro para



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Via Local, o recuo será obrigatório apenas no alinhamento voltado para a Via Arterial ou Coletora;

III - Em lotes com frente para mais de um logradouro público, quando ambos os alinhamentos estiverem voltados para vias arteriais ou coletoras, o recuo será obrigatório em ambos;

IV - Ficam permitidos no recuo frontal:

a - Beirais, sacadas e marquises de até 1,00m (um metro) de projeção horizontal;

b - Guaritas e instalações sanitárias mínimas para vigia, bem como depósitos para lixo e cabines de energia elétrica, construídos sobre o recuo frontal, em condomínios verticais e horizontais, bem como para indústrias, desde que não ultrapassem 20m² (vinte metros quadrados);

c - Vagas de estacionamento, desde que o recuo tenha no mínimo 6,00m (seis metros);

d - Os pavimentos de edificações, instalações ou equipamentos situados em subsolo deverão respeitar o recuo frontal obrigatório.

Art. 23. Ficam definidas as seguintes regras para os afastamentos das divisas, considerando a altura média no plano da parede voltada para a divisa do lote ou para outro corpo edificado:

I - Nas edificações de um pavimento e de até 4,00m (quatro metros) de altura que não possuam aberturas laterais (para insolação, iluminação e/ou ventilação) ficam dispensados os afastamentos para as divisas;

II - Nas edificações de um pavimento e de até 4,00m (quatro metros) de altura que possuam aberturas laterais (insolação, iluminação e/ou ventilação) deverão ser observados os afastamentos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), tanto em relação às divisas do lote quanto entre corpos edificados no mesmo lote, desde que estes também não ultrapassem 4,00 m (quatro metros) de altura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

III - Nas edificações de mais de um pavimento ou altura superior a 4,00m (quatro metros) deverão ser observados os afastamentos de largura igual ou superior a H/6, respeitando o mínimo de 2,00m (dois metros), considerando que “H” representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insulado, iluminado ou ventilado, admitindo-se o escalonamento dos afastamentos.

Art. 24. Fica definida que a restrição de altura se aplica apenas nos lotes inseridos na Zona de Interesse Histórico e Paisagístico, conforme delimitação ilustrada no Mapa Zoneamento, devendo ser observado o gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos.

Parágrafo único - Deverão ser observadas as eventuais restrições do CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Artístico e Turístico, quando houver incidência de área envoltória de bem tombado.

Art. 25. Não poderão ser ocupadas as áreas non aedificandi (faixas non aedificandi e áreas de preservação permanente), nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 e Lei Federal nº 13.913/2019 (e alterações posteriores), mencionadas no § 2º do Art. 32 desta Lei.

CAPÍTULO III

DA APLICAÇÃO DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO POR ZONAS

Art. 26. Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicados às zonas se encontram presentes no Anexo IX – Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação.

Parágrafo único - Os eixos EVC, EVA, EVCV, EVAM e EVTR atuarão como indutores do desenvolvimento urbano, considerando:

I - Quando houver diferenças de parâmetros entre as zonas e eixos, utiliza-se o parâmetro mais permissivo para uso e ocupação;

II - Quando não forem definidos parâmetros para os eixos, deverá ser adotado o parâmetro definido para a zona.

Art. 27. Nos Núcleos de Urbanização Específica incidirão exclusivamente os parâmetros urbanísticos da Zona de Urbanização Específica – ZUE, independentemente de estarem ilustrados ou não no Mapa Zoneamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

§ 1º - Quaisquer outros Núcleos de Urbanização Específicos que vierem a ser estabelecidos deverão adotar minimamente os requisitos estabelecidos no Anexo IX - Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação.

§ 2º - Poderão ser definidos parâmetros urbanísticos mais restritivos do que aqueles estabelecidos no Anexo IX - Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação, quando da avaliação do empreendimento pelo ConCidade.

Art. 28. Em conformidade com o Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto Estadual nº 12.342/1978), ficam proibidas na área urbana, sendo restritas à área rural, as atividades e instalações de:

I - Laboratório ou departamento de laboratório que fabrique produtos biológicos e outros produtos que possam produzir risco de contaminação aos habitantes; e

II - Chiqueiros, pocilgas, estábulos, cocheiras, granjas avícolas e estabelecimentos congêneres.

Art. 29. Ficam permitidos na área rural os empreendimentos e as atividades de hospedagem, tais como pousadas, hotéis, campings, hotéis-fazenda e similares, desde que sua implantação e funcionamento sejam compatíveis com as características do ambiente rural, observadas as disposições desta Lei e as demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. Para fins do disposto no caput, a compatibilidade com o ambiente rural deverá considerar o porte e a intensidade de ocupação do empreendimento, a manutenção de áreas permeáveis e da cobertura vegetal, as condições de acesso e infraestrutura, a disponibilidade de soluções adequadas de abastecimento de água e esgotamento sanitário e a preservação das características ambientais e paisagísticas da área.

CAPÍTULO IV
DA CONFORMIDADE E NÃO CONFORMIDADE

Art. 30. Após a promulgação desta lei poderão existir usos e edificações conformes e desconformes, considerando:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

I - Conformes, quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas para a zona onde está localizado o lote;

II - Desconformes, quando não obedecem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo para a zona onde está localizado o lote.

Parágrafo único - O uso ou edificação desconforme sejam admitidos, desde que sua existência, ou aprovação, sejam anteriores à promulgação na nova lei, devendo-se atentar ao seguinte:

I - Em edificações desconformes não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a desconformidade das construções preexistentes, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos;

II - Em usos desconformes será permitida a renovação, ou emissão para novo proprietário, do alvará de funcionamento ou Certificado de Licenciamento Integrado (CLI), sendo a atividade completamente cessada e impedida de ser exercida apenas quando do fechamento da empresa.

CAPÍTULO V **DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES (PRED)**

Art. 31. Caso não sejam obedecidos os parâmetros de ocupação das edificações, conforme disposto nesta lei, haverá a possibilidade de utilização do Programa de Regularização de Edificações (PRED), em conformidade com a Lei Complementar nº 469/2025.

Art. 32. O Art. 7º da Lei Complementar nº 469/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º. O proprietário ou possuidor da edificação deverá protocolar o pedido após o prazo de 12 (doze) meses de comprovada a existência da edificação, conforme Art. 14 desta lei, por meio de processo administrativo, instruído com a seguinte documentação mínima:”



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

TÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 33. O parcelamento do solo para fins urbanos no município de Lorena deve observar a Lei Federal nº 6.766/1979, bem como as legislações estaduais e municipais pertinentes, devendo os agentes públicos e privados atender a todos os requisitos urbanísticos e ambientais, critérios e procedimentos nela previstos ou em lei federal que venha alterá-la ou substituí-la.

§ 1º - Fica o parcelamento do solo proibido nos seguintes casos:

- I -** Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II -** Em terrenos 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);
- IV -** Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V -** Em áreas de preservação ecológica; e
- VI -** Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 2º - Compreendem áreas non aedificandi (faixas non aedificandi e áreas de preservação permanente), nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 e da Lei Federal nº 13.913/2019 e alterações posteriores:

- I -** As Áreas de Preservação Permanente – APPs, em zonas rurais ou urbanas:
 - a -** As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

1. 30,00m (trinta metros), para os cursos d'água de menos de 10,00m (dez metros) de largura;

2. 50,00m (cinquenta metros), para os cursos d'água que tenham de 10,00m (dez metros) a 50,00m (cinquenta metros) de largura;

3. 100,00m (cem metros), para os cursos d'água que tenham de 50m (cinquenta metros) a 200,00m (duzentos metros) de largura;

b - As áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

1. 100,00m (cem metros), em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20ha (vinte hectares) de superfície, cuja faixa marginal será de 50,00m (cinquenta metros);

2. 30,00m (trinta metros), em zonas urbanas;

c - As áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

d - As áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros);

e - No topo de morros, montes, montanhas e serras;

II - As áreas delimitadas como Zona de Restrição Total – ZRT, englobando os antigos meandros do Rio Paraíba do Sul, com exceção do entorno de 100,00m (cem metros) a partir da Estação de Tratamentos de Esgotos da SABESP;

III - As faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado;

IV - As faixas de domínio das ferrovias, sendo obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

V - Faixas de servidão de passagem de rede elétrica, e faixas de servidão sanitária, cujo domínio permanece com o proprietário, porém com restrições ao uso, não sendo permitidas construções, com largura mínima de 15,00m (quinze metros) ou o que for estabelecido pela concessionária da rede elétrica.

§ 3º - As intervenções nos antigos meandros do Rio Paraíba do Sul com incidência de ZRT ocorrerão apenas nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) e alterações posteriores.

§ 4º - Devem ser respeitados aos parâmetros constantes na Resolução SIMA nº80/2020 (ou outra que vier a lhe substituir), acerca da supressão de vegetação nativa e manutenção da permeabilidade do solo.

§ 5º - O condicionamento do parcelamento e utilização de gleba com maciços arbóreos significativos fica atrelado à obrigação de averbação prévia da área que os contenham, podendo esta ser doada para a implantação de área verde pública ou gravada como Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), quando seu valor biológico assim o justificar.

§ 6º - Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos a serem implantados na zona de amortecimento da Floresta Nacional de Lorena (ICMBio FLONA), quando esta for delimitada por Lei Federal, deverão observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da Unidade de Conservação.

§ 7º - No parcelamento para fins urbanos de imóveis rurais localizados em zona urbana caberá ao INCRA, unicamente, proceder, a requerimento do interessado, à exclusão da área de seu cadastro, desde que aprovado o parcelamento pela Prefeitura Municipal, e registrado no Registro de Imóveis.

§ 8º - Para o parcelamento do solo com características urbanas em área rural, será necessário o estabelecimento de Núcleos de Urbanização Específica, cuja urbanização ficará condicionada ao cumprimento das seguintes etapas e requisitos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

I - O projeto de parcelamento do solo deverá obter Visto Prévio da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, ou órgão que venha a substituí-la, e, posteriormente, ser submetido à aprovação do ConCidade;

II - Durante a avaliação, o ConCidade poderá exigir alterações no projeto, em face de parâmetros urbanísticos mais restritivos ou requisitos complementares de infraestrutura complementares;

III - Após a aprovação pelo ConCidade, deverá ser editada e promulgada Lei Complementar específica que altere o perímetro urbano, incluindo a área destinada ao empreendimento, como condição para o prosseguimento de sua aprovação definitiva perante os órgãos competentes;

IV - Após a alteração do perímetro urbano e a aprovação definitiva do empreendimento, deverão ser integralmente executadas as obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado, vinculada a emissão do Termo de Recebimento;

V - Deverá constar nas matrículas dos lotes resultantes a proibição de seu posterior fracionamento ou desmembramento.

Parágrafo único - Não poderão ser estabelecidos Núcleos de Urbanização Específica sobre áreas previamente parceladas irregularmente.

CAPÍTULO I

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO E DE CONDOMÍNIOS

SEÇÃO I

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO

Art. 34. São modalidades de parcelamento do solo urbano:

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

II - Desmembramento: Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 35. Para lotes resultantes do loteamento ou desmembramento ficam permitidas as seguintes operações de alteração do parcelamento do solo:

I - Fracionamento: Subdivisão de lote em dois ou mais lotes, desde que os lotes resultantes atendam os índices urbanísticos para a zona em que se situem, incluindo as dimensões mínimas;

II - Remembramento: Junção de lotes lindeiras, sem alteração do sistema viário, dos percentuais de espaços livres de uso público ou de áreas institucionais.

Parágrafo único - Não será admitido o fracionamento de lotes originados a partir de Núcleos de Urbanização Específica.

Art. 36. Os loteamentos poderão ser implantados como loteamento fechado ou de acesso controlado, caracterizado como loteamento aprovado conforme Lei Federal nº 6.766/1979 e demais legislações pertinentes, que através de autorização Municipal poderá proceder com o fechamento de perímetro por muros ou alambrados e implantação de portaria como dispositivo de segurança para controle de acesso ao interior do loteamento.

§ 1º - Em loteamento fechado ou de acesso controlado a propriedade individual é configurada pelo lote, cujo sistema viário pertence ao município, que cede o seu controle para a administração conjunta destes proprietários em caráter precário por tempo indeterminado, através de decreto do Poder Executivo, e cuja área institucional não pode ser enclausurada, devendo ter acesso à via pública.

§ 2º - Em loteamento fechado ou de acesso controlado os serviços públicos municipais, como a coleta de lixo, poda de árvores e outros, bem como a manutenção das áreas comuns dentro do perímetro da área do loteamento, deverão ser executados pelos respectivos proprietários, podendo ser representados pela Associação de Bairros ou similar, enquanto a iluminação das vias públicas permanecerá sob a responsabilidade da Prefeitura Municipal de Lorena.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Art. 37. Considera-se loteamento de chácaras de recreio o parcelamento do solo localizado no perímetro urbano, composto por lotes com área mínima de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) ou, quando localizado na ZUE, com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), destinado predominantemente aos usos de habitação e recreação, admitindo-se usos não residenciais compatíveis e toleráveis, observadas as restrições de uso e ocupação apresentadas no Anexo IX – Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação.

SEÇÃO II DAS MODALIDADES DE CONDOMÍNIOS

Art. 38. São modalidades de condomínios:

I - Condomínio Edilício: Formado pelo conjunto de edificações térreas ou de mais pavimentos, a serem construídos sob a forma de unidades autônomas residenciais, fechadas por cercas ou muros, com saída para via pública, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade uma propriedade autônoma, e com sistema viário interno composto de ruas de propriedade comum dos condôminos;

II - Condomínio de Lotes: Modalidade de condomínio formando área fechada por muros com acesso controlado, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de circulação interna e de recreação, com as áreas públicas a serem repassadas ao município localizadas na parte externa do fechamento, voltadas para via pública existente.

§ 1º - Condomínios de Lotes somente poderão ser constituídos em glebas ou lotes quando estiverem excluídos no Decreto Estadual nº 66.960/2022.

§ 2º - Os requisitos técnicos e de licenciamento de condomínios edilícios se encontram dispostos no Código de Obras de Lorena.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 39. A aprovação de novos loteamentos com destinação habitacional ou mista fica condicionada ao atendimento cumulativo dos seguintes requisitos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

I - Localização a uma distância máxima de 150,00 m (cento e cinquenta metros) de loteamento previamente aprovado e implantado, medida a partir do ponto mais próximo do limite da gleba objeto do parcelamento até o limite do loteamento existente; e

II - Possibilidade de implantação sem que seja necessária, pelo Poder Público, a implantação de nova infraestrutura básica ou a ampliação da infraestrutura básica existente para atendimento ao novo loteamento.

Parágrafo único – Não se aplicam as disposições deste artigo aos:

I - Loteamentos destinados às chácaras ou sítios de recreio;

II - Loteamentos industriais, logísticos e empresariais ou qualquer outro que não possua destinação habitacional;

III - Loteamentos a serem implantados em núcleos de urbanização específicos.

Art. 40. Em loteamentos não será permitida a imposição de restrições de uso pelo loteador de maneira integral a todos os lotes do empreendimento.

Parágrafo único - Somente poderão ser aprovados loteamentos com restrição de uso exclusivamente residencial em parte dos lotes, desde que:

I - Exista a previsão de lotes de uso não residencial com frente para via Arterial ou Coletora, podendo esta ser a via de acesso do empreendimento ou a via existente ou projetada que transponha e/ou seja limítrofe à gleba a ser loteada;

II - Os lotes exclusivamente residenciais não façam frente para via Arterial ou Coletora.

SEÇÃO I DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 41. São áreas públicas a serem transferidas para domínio do Município, no ato do registro do empreendimento, sem ônus para a Administração Pública:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

I - Área Institucional: Área pública proveniente do parcelamento do solo destinada à implantação de equipamentos comunitários e urbanos, ou outras atividades públicas e de interesse coletivo;

II - Sistema de Lazer e Áreas Verdes: Área pública destinada a acomodar:

a - Em $\frac{1}{4}$ (um quarto) do Sistema de Lazer e Áreas Verdes, a implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos, nas quais podem ser construídos equipamentos próprios para a recreação;

b - Em $\frac{3}{4}$ (três quartos) do Sistema de Lazer e Áreas Verdes, os locais com predomínio de vegetação arbórea preferencialmente nativa, natural ou recuperada, destinada a melhoria ambiental urbana, preservação da biodiversidade, proteção dos recursos hídricos, manutenção e melhoria paisagística, não sendo permitida edificação, onde poderão estar localizadas as bacias de retenção do sistema de macrodrenagem.

III - Área Patrimonial: Área pública destinada à implantação de edificações de uso industrial, logísticos e/ou equipamentos públicos ou de uso comunitário, podendo ser doada para projetos de interesse público, permutada ou vendida conforme critério e conveniência do Poder Público; e

IV - Sistema Viário: Área pública que corresponde ao conjunto de vias e sinalização de trânsito.

§ 1º - São porcentagens mínimas a serem doadas e/ou destinadas domínio do Município, sem ônus para a administração pública, considerando a área total do empreendimento:

I - Área Institucional: 3% (três por cento) da área total do empreendimento;

II - Sistema de Lazer e Áreas Verdes: 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, ou 40% (quarenta por cento) da área total do empreendimento caso esteja localizado na ZEBD;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

III - Área Patrimonial: 3% (três por cento) da área total do empreendimento, caso seja loteamento ou condomínio industrial, logístico e/ou empresarial;

IV - Sistema Viário: Porcentagem variável, devendo ser dimensionado de acordo com gabarito de via determinado.

§ 2º - As áreas públicas deverão ser doadas da seguinte maneira, de acordo com a modalidade de parcelamento do solo:

I - Em loteamentos, abertos ou fechados, é obrigatória a doação/destinação de áreas públicas;

II - Em desmembramentos é obrigatória a doação/destinação de área pública sempre que o resultado do desmembramento for, no mínimo, de 4 (quatro) lotes;

III - Em fracionamentos e remembramentos não é obrigatória a doação/destinação de área pública;

IV - Em condomínio de lotes é obrigatória a doação/destinação de área institucional apenas quando o número de unidades for superior 50 (cinquenta) lotes, não sendo exigido o Sistema de Lazer e Áreas Verdes;

V - No caso de loteamento ou condomínio industrial, logístico ou empresarial, em caráter excepcional, serão exigidas apenas a destinação de Área Patrimonial e a doação de Áreas Verdes, devendo estas últimas corresponder a 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento.

Art. 42. Quando da emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas, a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano (ou outra que vier a lhe substituir) deverá indicar a localização aproximada das áreas públicas a serem doadas/destinadas ao Município, devendo ser respeitadas as seguintes regras:

I - As áreas institucional e patrimonial devem ser plenamente edificáveis e livres de impedimentos ambientais, com área mínima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), permitindo a inscrição de um raio de 10,00m (dez metros) e declividade máxima de até 15% (quinze por cento), a fim de contemplar as reais necessidades do



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

município, não podendo ser alocada em canteiros centrais de vias em ou rotatórias, devendo obrigatoriamente ter frente para via Arterial ou Coletora;

II - A disposição do Sistema de Lazer e Áreas Verdes deverá seguir o princípio da conectividade, mediante sua integração por caminhos verdes e pela arborização urbana, devendo, obrigatoriamente, ter frente para via pública, sendo vedada a inclusão das Áreas de Preservação Permanente (APPs) em seu cômputo.

Parágrafo único - Para a área de uso institucional, a critério da Municipalidade, a obrigação de doação poderá ser cumprida mediante a destinação de área localizada em outro local, a construção ou reforma de equipamento comunitário ou sua conversão em contrapartida pecuniária, observados os seguintes critérios:

I - Doação de área em outro local:

a - A área a ser doada deverá estar localizada onde haja necessidade de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, dentro do perímetro urbano, preferencialmente em áreas próximas ao empreendimento;

b - A área a ser doada só será aceita após a análise e aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal; e

c - O valor de referência da área a ser doada deverá corresponder a 3% do valor de referência da área total a ser parcelada.

II - Compensação financeira: Desde que o valor seja equivalente a 3% do valor de referência da área total a ser parcelada, cujo recurso deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III - Reforma ou construção de equipamento comunitário:

a - A destinação do equipamento comunitário a ser construído deve ser definida em função da necessidade da região, considerando o parecer dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, cujo valor da obra não poderá ser menor do que 3% do valor de referência da área total a ser parcelada; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

b - Os projetos construtivos devem ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes e seguir os padrões da Prefeitura.

SEÇÃO II DAS QUADRAS E DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 43. Para as quadras resultantes do parcelamento do solo deve-se obedecer ao seguinte:

I - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00m (trezentos metros);

II - Nas quadras com mais de 150,00m (cento e cinquenta metros) de comprimento será tolerada passagem de 3m (três metros) de largura, para uso de pedestres e obras de saneamento;

III - A disposição das ruas de qualquer plano deverá assegurar a continuidade do traçado das ruas vizinhas;

IV - No caso de loteamento ou condomínio industrial, fica dispensada exigência de dimensão máxima da quadra, desde que respeitadas as diretrizes viárias estabelecidas pelo Município, sendo vedada a implantação de viário com dimensionamento de via local.

Art. 44. Para o sistema viário, os parcelamentos do solo deverão respeitar a hierarquia e as diretrizes viárias ilustradas no Anexo II - Mapa Hierarquia Viária, as quais visam promover a conexão adequada entre diferentes locais da área urbana.

§ 1º - As novas vias deverão possuir como dimensionamento mínimo os valores apresentados no Anexo X - Quadro de Dimensionamento Viário.

§ 2º - As vias que contam com o pavimento e passeios já implantados permanecerão com as dimensões existentes, exceto quando indicado em projeto de urbanização específica.

§ 3º - Para as calçadas deverão ser obedecidos os parâmetros de acessibilidade dispostos na NBR 9050 ou outra norma que vier a lhe substituir.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

§ 4º - Os canteiros centrais de vias arteriais não poderão ter elementos físicos separadores das pistas de rolamento, devendo adotar marcas viárias (canteiro fictício).

Art. 45. As áreas non aedificandi (faixas non aedificandi e áreas de preservação permanente), deverão possuir, obrigatoriamente, vias marginais e imediatamente contíguas às mesmas.

§ 1º - Tais vias deverão ter dimensionamento mínimo de Via Local, podendo, à critério da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano (ou outra que vier a lhe substituir) quando da emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas, exigir dimensionamento superior.

§ 2º - Em caráter de exceção, as vias marginais e imediatamente contíguas aos antigos meandros do Rio Paraíba do Sul, situados em áreas delimitadas como ZRT, poderão ter dimensionamento mínimo destinado exclusivamente à implantação de calçada e ciclovia, mediante anuência da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano.

Art. 46. Deverão ser consideradas e implantadas as ciclovias e ciclofaixas indicadas no Mapa 05, Anexo do Plano Diretor (Lei Complementar nº 244/2016 e alterações posteriores), garantindo que todas as novas vias arteriais e coletoras possuam de ciclovia ou ciclofaixa conectada à malha ciclovitária existente ou projetada.

Parágrafo único – Ambas as faixas das ciclovias deverão ser implantadas em um único lado da via, com exceção das vias arteriais, que poderão ter ciclovias alocadas em canteiros centrais.

Art. 47. As vias de circulação internas de condomínio de lotes deverão obedecer às seguintes disposições:

I - As vias de circulação interna deverão ter, no mínimo, a largura de 12,00m (doze metros) e leito carroçável de no mínimo 8,00m (oito metros);

II - A via de acesso ao condomínio de lotes deverá ter dimensionamento mínimo de coletora;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

III - Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno, com comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros) e destinada a servir apenas a um núcleo residencial, a sua largura poderá ser reduzida a 10,00m (dez metros), com leito carroçável mínimo de 6,00m (seis metros), sendo obrigatórias as praças de manobra retomo;

IV - Para interligação do condomínio de lotes com o sistema viário municipal, fica permitida somente uma ligação principal, destinada à entrada e saída, podendo existir, mediante justificativa, uma ligação secundária para acesso de veículo de carga;

V - Os condomínios de lotes poderão ser cercados com muros no alinhamento das vias públicas até a altura máxima de 3,20m (três metros e vinte centímetros).

SEÇÃO III DOS REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 48. A autorização para o fechamento somente será concedida quando cumprido pelo loteador e pela entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento todas as exigências impostas pela Prefeitura Municipal de Lorena, seja na fase da emissão da Certidão Diretrizes ou Visto prévio dos projetos.

Art. 49. A área máxima de fechamento do loteamento será de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), podendo ser reduzida, à critério da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, após avaliação das condicionantes urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana.

Art. 50. Sobre as áreas públicas fica definido que:

I - A área destinada à finalidade institucional deverá ser excluída do perímetro formado pelo fechamento do loteamento;

II - O Sistema de Lazer e Áreas Verdes deverá ficar 50% (cinquenta por cento) na parte interna e 50% (cinquenta por cento) na parte externa do loteamento fechado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

III - As áreas livres de uso público e as vias de circulação compreendidas na parte interna do perímetro do loteamento fechado são objeto de permissão de uso em caráter precário por tempo indeterminado, passível de revogação parcial ou total a qualquer tempo, por necessidade pública comprovada pela Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de retenção ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Parágrafo único - Quando não for possível alcançar os índices definidos no inciso II deste artigo, devido ao formato da área, divisas com rios, estradas, entre outros motivos, a Prefeitura poderá permitir outras porcentagens de até 100% (cem por cento) do Sistema de Lazer e Áreas Verdes situados na parte interna, desde que devidamente justificada, considerando que não houve outra possibilidade urbanística, com toda manutenção e conservação ficando à cargo da entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento.

Art. 51. O acesso de pedestres ou condutores de veículos de pessoas não residentes ao interior do loteamento é garantido mediante simples identificação ou cadastramento, não podendo ocorrer a proibição da entrada, tendo a entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento o dever de fixar nos locais de acesso ao loteamento, placa esclarecedora dos direitos de circulação assegurados.

Parágrafo único - A entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento deverá garantir o acesso e a ação livre e desimpedida nos limites da área fechada das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Art. 52. Quando da violação dos termos e condições de fechamento, deverão ser adotadas as seguintes disposições:

I - Verificada qualquer violação aos termos e condições vinculados à autorização de fechamento, a entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento será notificada pela Prefeitura Municipal para regularizar a situação no prazo de quinze dias, sob pena de revogação da autorização de fechamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

II - No caso de revogação da autorização de fechamento por descumprimento de qualquer obrigação da entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento ou ainda por necessidade pública comprovada, a Prefeitura poderá exigir a retirada de muros, alambrados, portarias ou outros que estejam em áreas públicas, com custos suportados exclusivamente pela entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento;

III - Ocorrendo a revogação da autorização de fechamento do loteamento, por qualquer motivo, as áreas verdes, de lazer, de circulação e outras, se reintegrarão ao sistema viário e ao sistema de lazer do Município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento qualquer indenização ou ressarcimento.

SEÇÃO IV

DOS REQUISITOS ESPECÍFICOS DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 53. Os condomínios de lotes somente poderão ser constituídos em glebas ou lotes que não se enquadrem nas categorias previstas no Decreto Estadual nº 66.960/2022 e na Lei Complementar nº 363/2022, a seguir relacionadas:

I - Possuir mais de 200 (duzentas) unidades ou área de terreno superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - Estarem localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

III - Estarem localizados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

Art. 54. Os condomínios de lotes deverão possuir, no mínimo, 20% (vinte por cento) da gleba destinada ao uso comum dos condôminos, consistente em:

I - Vias de circulação interna;

II - Áreas de recreação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

III - Áreas verdes;

IV - Áreas construídas comuns, englobando os muros divisórios da gleba do empreendimento, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem ao uso comum dos condôminos.

Art. 55. Em condomínios de lotes não será permitido fechamento com muro ou grades com frente para via Arterial ou Coletora, considerando que:

I - Devem ser previstos lotes de uso não residencial com frente para via Arterial ou Coletora, sendo permitido o muro fechamento do condomínio na divisa de fundo ou lateral destes;

II - Em via Local não será permitido fechamento com muro, devendo o fechamento ser feito por meio de gradis, alambrados ou outro elemento com permeabilidade visual, além de possuir, na face voltada para a via pública, tratamento paisagístico com vegetação.

Art. 56. As glebas, áreas de terra ou lotes destinados à constituição de condomínios de lotes que estejam situados parcialmente em área urbana e parcialmente em área de expansão urbana serão integralmente considerados inseridos em área urbana, incidindo sobre a totalidade do imóvel o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), bem como os demais tributos municipais aplicáveis

Art. 57. O projeto de condomínio de lotes deverá obedecer aos limites urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal e os dispositivos contidos no Código de Obras e demais legislações pertinentes.

Art. 58. Serão responsabilidades dos condôminos:

I - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos;

II - A iluminação e energia elétrica do condomínio;

III - A manutenção e conservação das redes de águas pluviais, água potável e de esgotos internos do condomínio.



CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 59. São obrigações exclusivas do empreendedor a implantação das seguintes infraestruturas urbanas, de acordo com os projetos apresentados, aprovados e/ou modificados pela Prefeitura Municipal:

I - Abertura e pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação, com a construção de pontes, muros de arrimo, sustentação de taludes, ou quando necessários, de acordo com o estabelecido pela NBR 15115, ou norma que vier a lhe substituir;

II - Execução de serviços de terraplenagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, cujo projeto deverá ser devidamente aprovado pelos órgãos ambientais;

III - Alongamento de vias do empreendimento para conectar com o viário existente;

IV - Execução da faixa livre do passeio das vias classificadas como arteriais, no nível acabado;

V - Demarcação de quadras e lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos de concreto medindo 0,10m x 0,10m x 1,00m, que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até um ano após o TVO;

VI - Rede pública de abastecimento de água, aprovado pela SABESP, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;

VII - Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pela SABESP, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;

VIII - Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Lorena;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

IX - Implantação de guias e sarjetas conforme projeto padrão pelo município, pavimentação de vielas sanitárias com piso intertravado, mesmo em condomínios e loteamentos fechados;

X - Rede de drenagem pluvial, devendo estas serem estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, podendo o Município intervir, instituindo servidões administrativas e delimitando a parte da obra que caberá ao loteador executar às suas expensas, sendo proibido prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município;

XI - Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas em conformidade com o projeto aprovado, adotando o uso de espécies nativas;

XII - Sinalização viária horizontal e vertical, e disponibilização das placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos;

XIII - Áreas de acumulação de veículos internamente na gleba para condomínio de lotes, de maneira a garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante os fluxos de entrada e saída; e

XIV - Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

Art. 60. Os projetos de drenagem deverão adotar as Soluções Baseadas na Natureza (SbN), integrando ao projeto urbanístico e paisagístico a infraestrutura para a retenção, detenção, infiltração e tratamento preliminar das águas pluviais.

Parágrafo único - A análise e aprovação do projeto de drenagem pelos órgãos técnicos municipais observará os seguintes critérios de desempenho e integração:

I - Os sistemas de drenagem (como bacias de detenção e lagoas secas) devem ser projetados para, nos períodos de seca, funcionarem como áreas de lazer, praças ou parques lineares, vedado o cercamento que impeça o uso público, salvo por razões de segurança técnica justificada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

II - Priorização de micro-reservatórios e dispositivos de infiltração distribuídos ao longo do parcelamento (na fonte e no sistema viário) em detrimento de grandes reservatórios concentrados no final da bacia;

III - Utilização de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis nas áreas de estacionamento, calçadas e vias de tráfego leve, garantindo a infiltração de água no solo;

IV - Os elementos de drenagem (biovaletas, jardins de chuva) devem compor o paisagismo das vias e áreas públicas, utilizando espécies nativas adequadas à saturação hídrica e que exijam baixa manutenção.

Art. 61. Na possibilidade de utilização de viela sanitária deve-se obedecer às seguintes disposições:

I - Deverão ter largura mínima de 3,00m;

II - Nenhuma edificação poderá ser projetada e construída sobre a viela sanitária;

III - Não é permitido o plantio de árvores sobre a viela sanitária;

IV - Com vistas a facilitar a manutenção, sobre a viela sanitária permite-se apenas a implantação de gramado;

V - Poderá, em caso de anuência da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, ser permitida a implantação de piso drenante, desde que mantido o tampão de modo aparente, com o piso drenante devendo contornar o mesmo.

Art. 62. A faixa de acumulação de veículos deverá ser dimensionada de acordo com os critérios estabelecidos nesta lei.

Art. 63. O parcelamento do solo destinado à implantação de chácaras de recreio somente será admitido em áreas dotadas, no mínimo, da seguinte infraestrutura urbana:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

I - Vias de acesso aos lotes com largura mínima de 14,00m (quatorze metros), admitindo-se revestimento primário ou cascalhamento;

II - No caso de parcelamento em Núcleo de Urbanização Específico, deverá ser feita a abertura e pavimentação do leito carroçável da via de conexão do empreendimento com a via pavimentada mais próxima, com a construção de pontes, muros de arrimo, sustentação de taludes, ou quando necessários, de acordo com o estabelecido pela NBR 15115, ou norma que vier a lhe substituir;

III - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV - Sistema de abastecimento de água;

V - Delimitação de passeios públicos com largura mínima de 2,35m (dois metros e trinta e cinco centímetros); e

VI - Sistema de drenagem de águas pluviais.

Art. 64. A aprovação de projeto de desmembramento ou fracionamento fica condicionada à previa existência da seguinte infraestrutura básica:

I - Faixa livre de circulação dos passeios;

II - Arborização urbana e paisagística nos passeios;

III - Iluminação e energia elétrica pública;

IV - Abastecimento de água potável;

V - Esgotamento sanitário;

VI - Escoamento de água pluvial, com no mínimo guia e sarjeta.

§ 1º - Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura básica indicada, o proprietário providenciará, às suas expensas, a execução da infraestrutura faltante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

§ 2º - Poderão ser exigidas certidões de viabilidade atestando a infraestrutura instalada para outros departamentos da Prefeitura Municipal ou das concessionárias responsáveis.

CAPÍTULO IV DO LICENCIAMENTO

Art. 65. O processo de aprovação de loteamentos é constituído pelas seguintes etapas:

I - Viabilidade do parcelamento do solo, resultando na emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

II - Visto prévio, em que a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano aprova a conformidade do projeto de loteamento antes da apreciação pelo GRAPROHAB;

III - Aprovação final, que resultará na assinatura do Termo de Compromisso e no Decreto de Aprovação do loteamento, liberando o registro do empreendimento no Cartório de Imóveis; e

IV - Termo de Recebimento, em que a Prefeitura atesta o recebimento das obras de infraestrutura.

Parágrafo único - O detalhamento do licenciamento de loteamentos se encontra apresentado no Anexo XI – Quadro de Etapas para Licenciamento de Loteamentos.

Art. 66. Para o processo de aprovação de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel, comprovando-se o registro em seu nome, acompanhado de certidão negativa de ônus reais;

II - Planta do imóvel a ser desmembrado, assinado pelo profissional habilitado e pelo proprietário, contendo:

a - Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

b - Indicação do tipo de uso predominante no local; e

c - Indicação da divisão de lotes pretendida na área.

III - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico pelo projeto;

IV - Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, e;

V - Descrição dos lotes.

§ 1º - Em caso de necessidade de realização de obras relativas a guias, sarjetas e calçadas, a respectiva certidão de deferimento, necessária à formalização do ato perante o Registro de Imóvel, só será expedida após a comprovação da execução por parte do interessado.

§ 2º - Deferido o pedido de desmembramento, a Prefeitura Municipal expedirá certidão necessária à formalização do ato perante o Registro de Imóveis.

Art. 67. Para o processo de aprovação de fracionamento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel, comprovando o registro em nome do interessado;

II - Planta em 3 (três) vias do imóvel a ser fracionado, contendo a indicação das vias existentes, bem como áreas pretendidas a fracionamento, assinadas por profissional responsável legalmente habilitado;

III - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico pelo projeto;

IV - Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

V - Apresentação da respectiva Escritura de Divisão ou Sentença Judicial, proferida em Ação de Divisão ou Partilha Judicial procedida em Inventário;

VI - Descrição dos lotes;

VII - Apresentação de Memorial Descritivo em Arquivo doc.

Parágrafo único - Deferido o pedido de fracionamento, a Prefeitura Municipal expedirá certidão necessária à formalização do ato perante o Registro de Imóveis.

Art. 68. Para o processo de aprovação de remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel, comprovando o registro em nome do interessado;

II - Planta em 3 (três) vias do imóvel a ser remembrado, contendo a indicação das vias existentes, bem como áreas pretendidas a remembramento, assinadas por profissional responsável legalmente habilitado;

III - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico pelo projeto;

IV - Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel;

V - Descrição dos lotes;

VI - Apresentação de Memorial Descritivo em Arquivo Doc.

Parágrafo único - Deferido o pedido de remembramento, a Prefeitura Municipal expedirá certidão necessária à formalização do ato perante o Registro de Imóveis.

Art. 69. O processo de aprovação de condomínios de lotes se encontra apresentado no Anexo XII – Quadro de Etapas para Licenciamento de Condomínio de Lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 70. As alterações do zoneamento urbano e regras de uso, ocupação e parcelamento do solo somente poderão ocorrer após a realização de consultas públicas e estudos técnicos prévios.

§ 1º - Qualquer alteração na divisão espacial das zonas e eixos ilustrados nos mapas constantes nos Anexos III, IV, V e VI desta Lei deverá atualizar os referidos mapas e incluí-los como anexos à lei, bem como deverá elaborar quaisquer outros mapas que vierem a ser necessários para o entendimento do zoneamento vigente.

§ 2º - As alterações na divisão espacial nas zonas e eixos ilustrados nos mapas constantes nos Anexos III, IV, V e VI desta Lei deverão ser acompanhadas da disponibilização de arquivos georreferenciados, em formato KMZ, KML, e/ou SHP em plataforma online e/ou software aberto, para consulta pública.

Art. 71. O Poder Executivo Municipal deverá atualizar os dados de sua competência no sistema VRE/REDESIM, em até 60 dias da data de publicação desta Lei.

Art. 72. Ficam revogadas expressamente todas as disposições em contrário, em especial:

I - Lei Ordinária nº 347/1957;

II - Lei Ordinária nº 1.963/1992;

III - Título VII da Lei Ordinária nº 1.964/1992;

IV - Lei Ordinária nº 1.987/1992;

V - Lei Ordinária nº 1.998/1992;

VI - Lei Ordinária nº 2.111/1993;

VII - Lei Ordinária nº 2.128/1994;

VIII - Lei Ordinária nº 2.213/1995;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

- IX - Lei Ordinária nº 2.217/1995;**
- X - Lei Ordinária nº 2.347/1997;**
- XI - Lei Ordinária nº 2.995/2005;**
- XII - Lei Complementar nº 35/2006;**
- XIII - Lei Ordinária nº 3.255/2009;**
- XIV - Lei Ordinária nº 3.270/2009;**
- XV - Lei Complementar nº 109/2011;**
- XVI - Lei Ordinária nº 3.503/2012;**
- XVII - Lei Ordinária nº 3.528/2012;**
- XVIII - Lei Ordinária nº 3.538/2012;**
- XIX - Lei Ordinária nº 3.549/2012;**
- XX - Lei Ordinária nº 3.577/2012;**
- XXI - Lei Complementar nº 208/2015;**
- XXII - Lei Complementar nº 245/2016;**
- XXIII - Lei Complementar nº 247/2016;**
- XXIV - Lei Complementar nº 266/2017;**
- XXV - Lei Complementar nº 349/2022;**
- XXVI - Lei Complementar nº 360/2022;**
- XXVII - Lei Complementar nº 363/2022;**
- XXVIII - Lei Complementar nº 388/2023;**
- XXIX - Lei Complementar nº 397/2023;**



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

XXX - Lei Ordinária nº 4.249/2025; e

XXXI - Lei Complementar nº 464/2025.

Art. 73. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

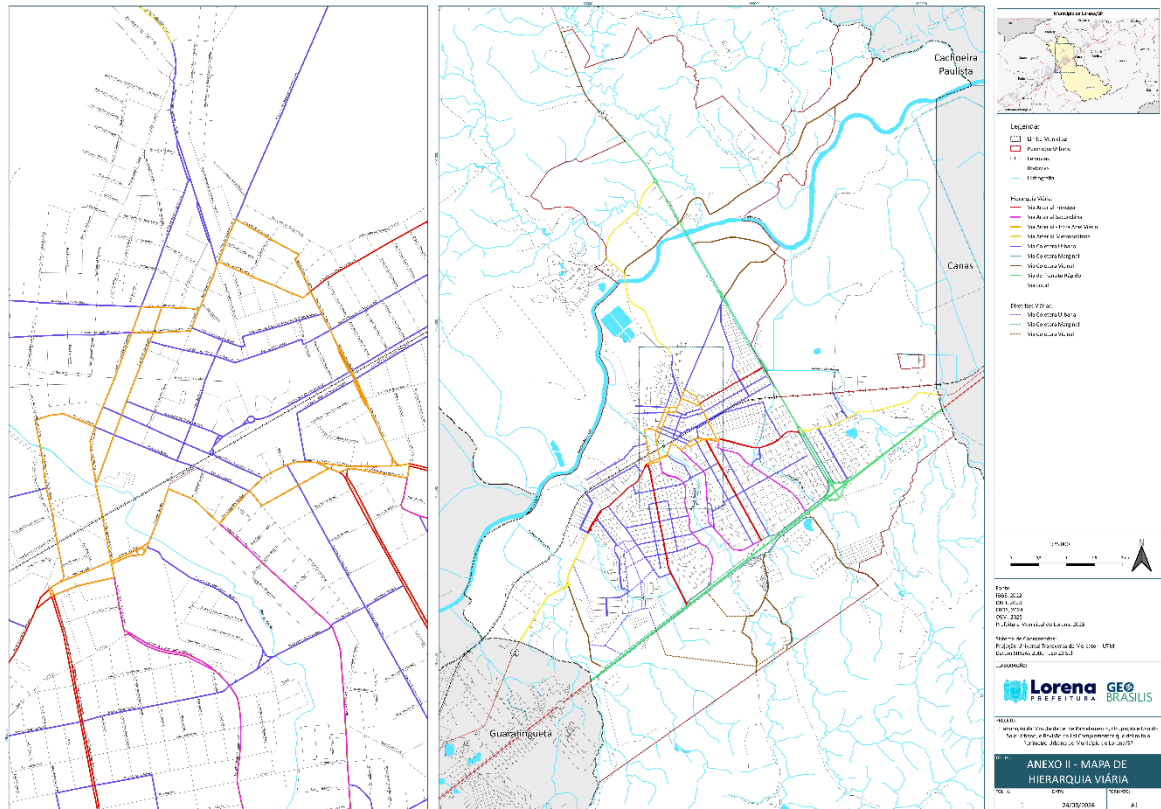
Lorena, XX de XXXXXX de 202X

SYLVIO BALLERINI

Prefeito Municipal

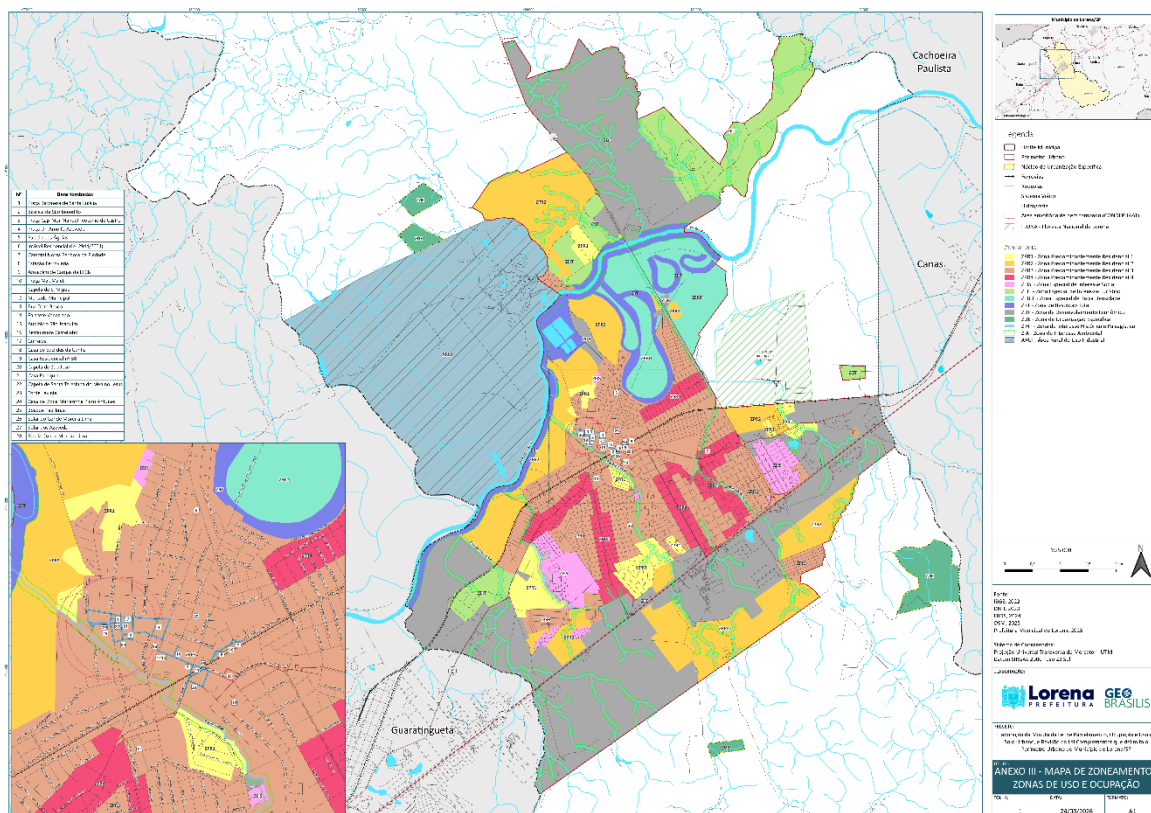
LIVRO DE LEIS

ANEXO II – MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA



LIVRO DE LEIS

ANEXO III – MAPA DE ZONEAMENTO - ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO



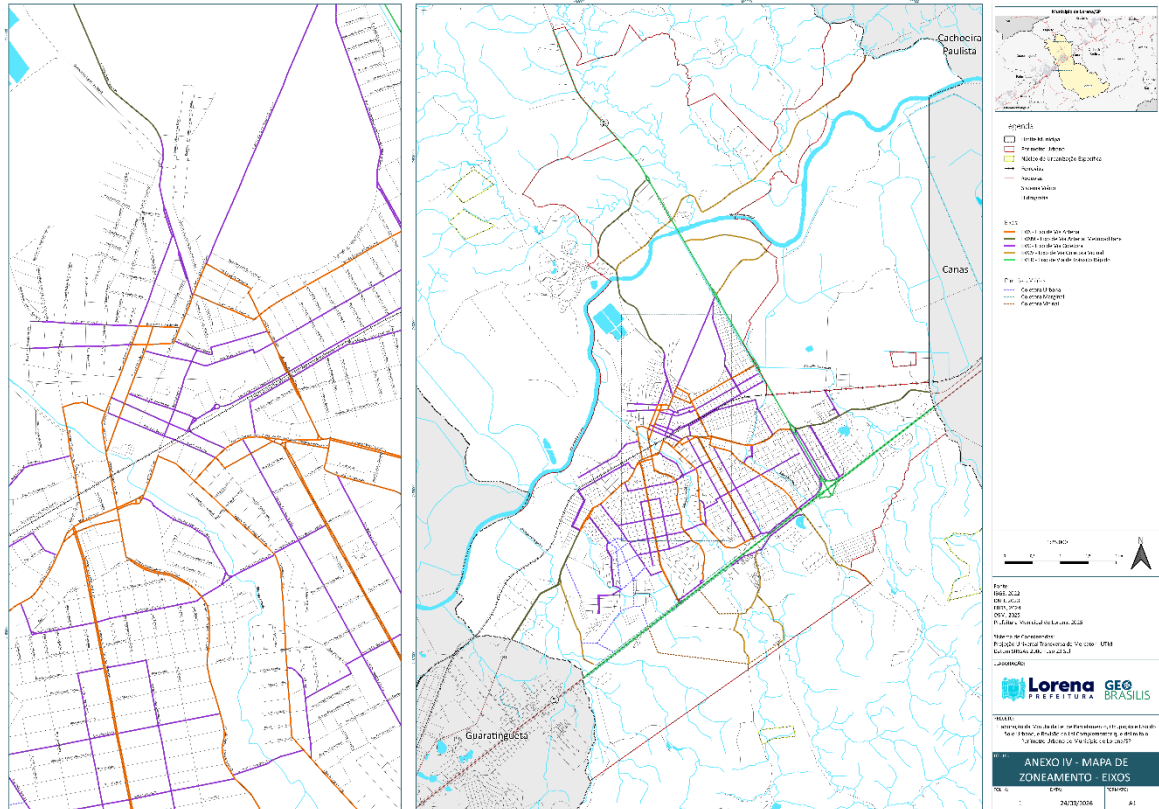


PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

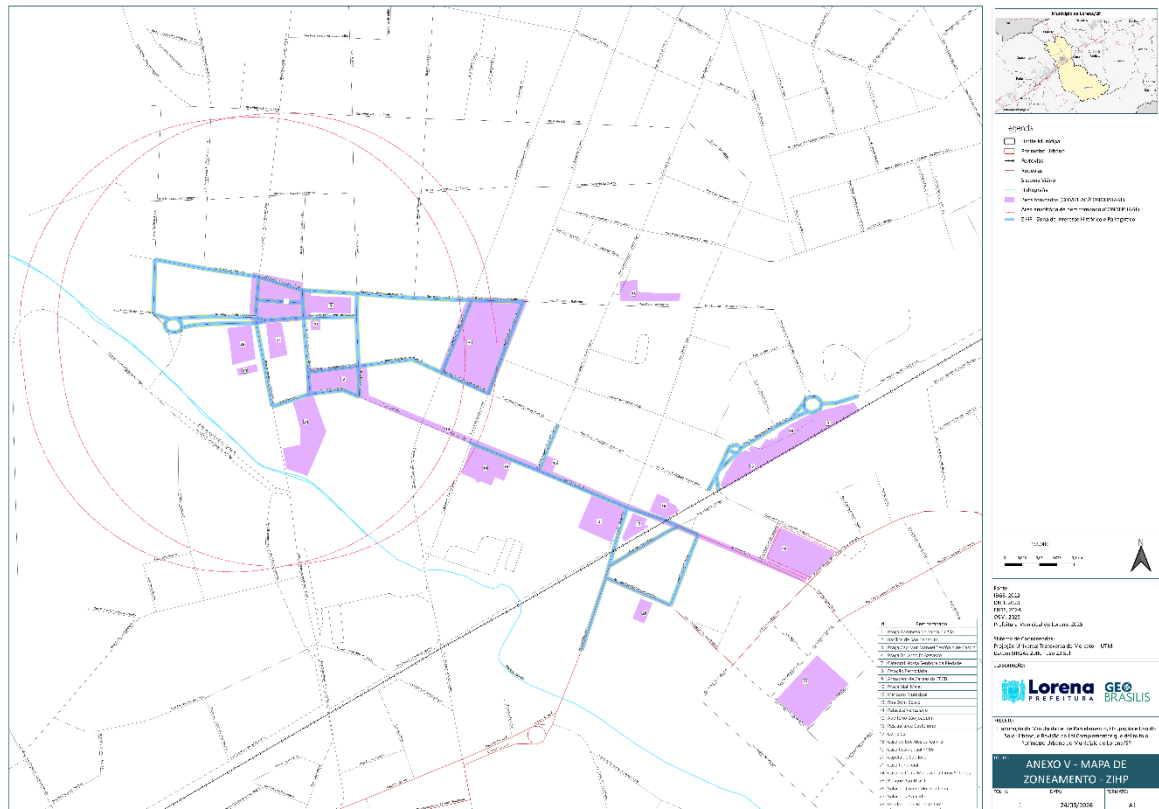
LIVRO DE LEIS

ANEXO IV – MAPA DE ZONEAMENTO - EIXOS

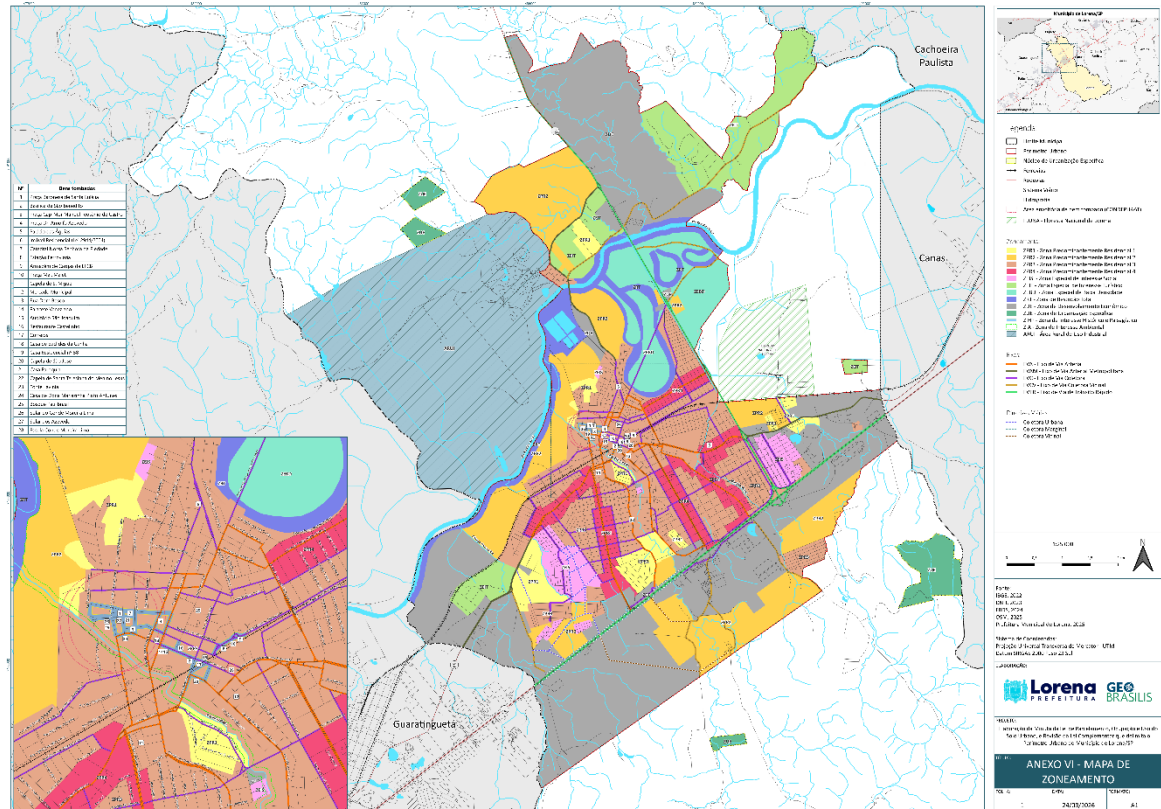


LIVRO DE LEIS

ANEXO V – MAPA DE ZONEAMENTO - ZIHP



ANEXO VI – MAPA DE ZONEAMENTO





PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

ANEXO VII – QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO DE USOS

Categoria		Subcategoria	Detalhamento
Residencial	Residência Unifamiliar (R1)	R1 – Residência unifamiliar: Caracterizada por uma única unidade habitacional no lote, o que implica na existência de apenas uma família	N/A
	Residência multifamiliar (R2)	R2H – Residência multifamiliar Horizontal: Habitações agrupadas horizontalmente, em um mesmo lote, com acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, em regime de condomínio edilício horizontal ou condomínio de lotes	N/A
		R2V – Residência multifamiliar Vertical: Edificação ou conjuntos de edificações, construídas verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais	N/A
Não-residencial	Comercial (C): Compreende atividades relacionadas à venda atacadista e à venda varejista	C1 – Comércio Compatível: Estabelecimentos disseminados no interior das zonas e eixos, voltados à venda direta ao consumidor, de abrangência local e atendimento à demanda cotidiana, com área máxima construída de 300m ²	• Estabelecimentos não englobados nas categorias C2 e C3, desde que respeitados os critérios de compatibilidade.
		C2 – Comércio Tolerável: Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial, voltados ao atendimento na escala do bairro ou da cidade, com área construída compreendida entre 300m ² e 750m ²	• Estabelecimentos varejistas, incluindo petshops; • Lojas de departamento; • Restaurantes; • Bares, sem música ao vivo; • Bilhares, boliches e jogos eletrônicos; • Postos de gasolina; • Depósito de GLP; • Demais usos classificados como Comércio 1 - C1 com área construída compreendida entre 300m² e 750m².
		C3 – Comércio Incompatível: Estabelecimentos destinados ao atendimento da população em geral e que exigem localização e suporte de infraestrutura	• Estabelecimentos atacadistas; • Comércio de veículos pesados ou máquinas de grande porte, como tratores, caminhões e demais máquinas agrícolas; • Hipermercados; • Shopping centers;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Categoria		Subcategoria	Detalhamento
	Serviços (S): Compreende o exercício ou desempenho de atividades materiais ou intelectuais com fins produtivos e lucrativos	específicos, com área construída superior a 750m ²	• Bares, com música ao vivo; • Entrepósitos, depósitos e armazéns de matérias primas, como aqueles destinados à agricultura e pecuária ou a materiais de construção; • Depósitos de sucata ou materiais recicláveis; • Depósitos de radioativos; • Depósitos de materiais explosivos; • Demais usos classificados como Comércio 1 - C1 e Comércio 2 - C2 com área construída superior a 750m².
		S1 – Serviço Compatível: Estabelecimentos disseminados no interior das zonas e eixos, voltados à prestação de serviços, de abrangência local e atendimento à demanda cotidiana, com área máxima construída de até 300m ²	• Serviços prestados por autônomos em sua residência ou com até 2 funcionários, como aqueles prestados por médicos, fisioterapeutas, nutricionistas, psicólogos, cuidadores, advogados, jornalistas, artistas, fotógrafos, programadores e demais estabelecimentos não englobados nas categorias S2 e S3, desde que respeitados os critérios de compatibilidade.
		S2 – Serviço Tolerável: Estabelecimentos de prestação de serviços relacionados ou não ao uso residencial, voltados ao atendimento na escala do bairro ou da cidade, com área construída compreendida entre 300m ² e 750m ²	• Academias; • Hotéis e pousadas; • Motéis; • Cartórios; • Oficinas mecânicas sem serviço de funilaria; • Borracharias; • Vidraçarias; • Serralherias; • Carpintaria e marcenaria sem serra elétrica; • Clínicas veterinárias; • Demais usos classificados como Serviço 1 - S1 com área construída compreendida entre 300m² e 750m².
		S3 – Serviço Incompatível: Estabelecimentos de prestação de serviços destinados ao atendimento da população em geral e que exigem localização e suporte de infraestrutura específicos, com área construída superior a 750m ²	• Centros de convenção; • Oficinas mecânicas com serviços de funilaria; • Transportadoras, agências e/ou garagens que operem caminhões e ônibus; • Aluguel de veículos pesados ou máquinas de grande porte, como tratores, caminhões e demais máquinas agrícolas; • Carpintaria e marcenaria com serra elétrica; • Salões de festa e de buffet; • Clubes noturnos, discotecas e boates; • Locais de ensaio de escolas de samba e blocos carnavalescos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Categoria		Subcategoria	Detalhamento
			• Canis e escolas de adestramento de animais; • Demais usos classificados como Serviço 1 - S1 e Serviço 2 - S2 com área construída superior a 750m².
		IND1 – Indústria Compatível: Estabelecimentos disseminados no interior das zonas e eixos, voltados à produção artesanal ou de baixo impacto, de abrangência local, com área máxima construída de 300m², além de fator de complexidade (W), da CETESB, de até 1,5	• Produção de artesanato; • Produção de alimentos e bebidas artesanais, por Microempreendedor Individual (MEI), em conformidade com a Portaria CVS 22/2020 e alterações posteriores. • Demais estabelecimentos não englobados nas categorias IND2 e IND3, desde que respeitados os critérios de compatibilidade.
		IND2 – Indústria Tolerável: Estabelecimentos de produção industrial na escala do bairro ou da cidade, com área construída compreendida entre 300m² e 750m², além de fator de complexidade (W), da CETESB, de até 3,0	• Indústrias alimentícias, envolvendo beneficiamento, moagem e torrefação de produtos de origem vegetal, excluindo fabricação de óleos, produção de café solúvel e mate solúvel; • Indústrias de destilados, fermentados e refrigerantes; • Indústrias de artigos manufaturados que envolvam um dos seguintes processos: ○ Cerâmica - fabricação de peças (excluindo barro cozido); ○ Concentrados aromáticos naturais e sintéticos – fabricação; ○ Fios e tecidos - beneficiamento, acabamento, fiação e tecelagem; ○ Madeiras – desdobramento; ○ Óleos e gorduras destinados à alimentação - refinação e preparação; ○ Pasta mecânica- fabricação; ○ Pedras- aparelhamento; ○ Pneumáticas – fabricação; ○ Resinas de fibras e fios artificiais – produção; ○ Tabaco - preparação de fumo, cigarros e congêneres; ○ Vidro e cristal - fabricação e elaboração. • Produção de energia por meio de placas fotovoltaicas, independentemente da área ocupada.
		IND3 – Indústria Incompatível: Estabelecimentos de produção industrial que exigem localização e suporte de	• Indústrias de artigos manufaturados que envolvam processos não classificados como IND1 e IND2, como seguintes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Categoria		Subcategoria	Detalhamento
		infraestrutura específicos, com área construída superior a 750m², além de fator de complexidade (W), da CETESB, com mais de 3,0	○ Aço - produção de laminados, relaminados, forjados, arames; ○ Ferro e aço fundido – produção; ○ Inseticidas e fungicidas – fabricação; ○ Metais não ferrosos e ligas - produção de peças fundidas, laminados, tubos e arames; ○ Metalurgia do pó - inclusive peças moldadas; ○ Tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes – fabricação; ○ Açúcar natural - fabricação; ○ Adubos e corretivos de solos fosfatados - fabricação; ○ Animais - abate; ○ Borracha natural - beneficiamento; ○ Carnes, conservas e salsicharia - produção com emissão de efluentes líquidos; ○ Cimento - amianto - fabricação de peças e artefatos; ○ Couros e peles - curtimento, secagem e salga; ○ Leite e laticínios - preparação e fabricação, com emissão de efluentes líquidos; ○ Óleos essenciais vegetais e congêneres - produção; ○ Óleos, gorduras e ceras vegetais e animais em bruto - produção; ○ Pedras - britamento; ○ Pescado - preparação e fabricação de conservas; ○ Rações balanceadas para animais (excetuando-se farinhas de carne, sangue, ossos e peixes) – fabricação; ○ Solvente – fabricação; ○ Tijolos, telhas e outros artefatos de barro cozido, excetuando-se cerâmica – produção; ○ Asfalto – fabricação; ○ Cal virgem, cal hidratada ou extinta – fabricação; ○ Celulose – fabricação; ○ Cimento – fabricação; ○ Clinquer – fabricação; ○ Farinha de osso, sangue, carne e semelhantes – fabricação; ○ Ferro de aço e ferro-liga - formas primárias e semi-acabadas (lingotes, bilites, palanquilhas, tarugos, placas e formas semelhantes) – produção; ○ Ferro esponja – produção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Categoria		Subcategoria	Detalhamento
			○ Fertilizantes fosfatados (superfosfatados, granulados, monamônio e diamônio, fosfato, etc) – fabricação; ○ Fósforo de segurança – fabricação; ○ Gelo, usando amônia como refrigerante – fabricação; ○ Gusa – produção; ○ Lixo doméstico - compostagem ou incineração aeróbia; ○ Metais não ferrosos - alumínio, chumbo, estanho, zinco, etc., exceto metais preciosos, produção em formas primárias; ○ Metais não ferrosos - latão, bronze, tambak, zanak e semelhantes, exceto metais preciosos - produção em forma primária; ○ Minerais não metálicos (gesso, gipsita, mica, malacacheta, quartzo, cristal de rocha, talco, esteatita, agalmatolito, etc.) - beneficiamento e preparação; ○ Farinha de peixe - fabricação. • Indústrias de produtos tóxicos; • Demais usos classificados como Industria 2 - IND2 com área construída superior a 750m², com exceção da produção de energia por meio de placas fotovoltaicas
	Institucional (I): Compreendem equipamentos de saúde, assistência social, educação, esporte, cultura e lazer	I1 – Institucional Compatível: Espaços, estabelecimentos ou instalações que tenham ligação direta, funcional ou espacial com o uso residencial, com área construída máxima de 250m ² e/ou capacidade de lotação máxima de até 50 pessoas	• Estabelecimentos não englobados nas categorias I2 e I3, desde que respeitados os critérios de compatibilidade.
		I2 – Institucional Tolerável: espaços, estabelecimentos ou instalações que impliquem em concentração significativa de pessoas e/ou veículos, com área construída máxima de 1.000m ² e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas	• Clínicas médicas; • Instalações de clubes esportivos; • Escolas; • Igrejas e demais templos; • Demais usos classificados como Institucional 1 - I1 com área construída máxima de 1.000m² e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas.
		I3 – Institucional Incompatível: espaços, estabelecimentos ou instalações que impliquem em grande concentração de pessoas ou com área construída superior a 1.000m ² e/ou capacidade de	• Estádios; • Hospitais; • Universidades; • Demais usos classificados como Institucional 1 - I1 e Institucional 2 - I2 com concentração de pessoas acima de



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Categoria		Subcategoria	Detalhamento
	Extrativista/agropecuário (EA): Compreende os usos rurais ou extrativistas diversificados, admitindo-se uso e atividades de turismo, lazer e pesquisa desde que devidamente autorizadas pelos órgãos competentes	lotação máxima de mais de 250 pessoas	250 pessoas ou com área construída superior a 1.000m².
		EA1 Extrativista/agropecuário Compatível: Não incômodo ao uso residencial, independente da área ocupada.	• Recreacional e turístico, compreendendo clubes de campo, pesqueiros; • Atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre; • Produção de lavouras temporárias e permanentes; • Horticultura e floricultura; • Produção de sementes e mudas certificadas; • Produção florestal.
		EA2 Extrativista/agropecuário Tolerável: Tolerável ao uso residencial, independente da área ocupada.	• Exploração de água mineral, compreendendo extração e envasilhamento;
		EA3 Extrativista/agropecuário Incompatível: Incômodo ao uso residencial, independente da área ocupada.	• Extração mineral, compreendendo as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais; • Estábulo e cocheiras; • Criação de bovinos, suínos e caprinos; • Granjas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

ANEXO VIII – QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO DOS USOS SEGUNDO O NÍVEL DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (C3, S3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
Porte do empreendimento	C1/S1: até 300m ² de área construída	C2/S2: Até 750m ² de área construída	C3/S3: acima de 750m ² de área construída	-
	IND1: até 300m ² de área construída	IND2: Até 750m ² de área construída	IND3: acima de 750m ² de área construída	
	I1: até 200m ² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 20 pessoas	I2: até 1.500m ² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas	I3: acima de 1.500m ² de área construída e/ou capacidade de lotação acima de 250 pessoas	
Poluição sonora	Diurno até 55dB Noturno até 50dB	Diurno até 60dB Noturno até 55dB	Diurno até 65dB	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, enquadrando-se no máximo permitido conforme categoria de uso e NBR 10.151 e NBR 10.152 da ABNT
			Noturno até 55dB	Execução de projeto de isolamento acústico para o estabelecimento, em conformidade com a legislação e normas reguladoras da poluição sonora (NBR 10.151 e NBR 10.152 da ABNT)
			Exclusivamente para a ZDE: Diurno até 70dB	Obediência à Resolução CONAMA nº 001/1990
			Noturno até 60dB	Obediência às disposições da LO nº 3.478/2011 do município de Lorena
Poluição atmosférica	Vedada a emissão de odores, gases, vapores, material particulado e/ou fumaça de qualquer natureza	Permitida atendendo aos termos e padrões estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8.468/76 e Resoluções do CONAMA	Adequar-se aos padrões de emissão primários estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8.468/76 e resoluções CONAMA - 382/2006, 436/2011 e 501/2021	
			Previsão de isolamento, por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação exaustora com filtro - “cabine de pintura”, para os processos de pintura por aspersão	
			Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade	



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (C3, S3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
				Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade
				Previsão de sistema de “cata fuligem” para as chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras para os que produzam impacto significativo
Geração de tráfego	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos, com número máximo de 15 vagas de estacionamento	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego esparsos de veículos (leves), com até 30 vagas de estacionamento	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego intermitente de veículos (leves ou pesados), que possuam mais de 30 vagas de estacionamento	Previsão do número mínimo de vagas de estacionamento, conforme previsto em legislação ou por meio de análise específica do setor competente da prefeitura
				Execução de faixas de acumulação de veículos e/ou área de embarque e desembarque, dimensionadas conforme previsto em legislação ou por meio de análise específica do setor competente da prefeitura
				Execução de faixas de sinalização para orientar áreas de embarque e desembarque de pátio de carga e descarga, áreas com vagas para estacionamento e áreas de acessos de veículos e pedestres, mediante diretrizes fornecidas pelo setor competente da prefeitura
Vibração	Vedada	Atender a NBR 10.273/2013		Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração, conforme NBR 10.273/2013
				Adequação dos equipamentos que produzam “choque ou vibração”, por meio de fixação em bases próprias e adequadas, para evitar incômodos à vizinhança, em conformidade com as normas reguladoras (NBR 10.273/2013 da ABNT)
				Execução de isolamento acústico para os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, etc.), em conformidade com a legislação e normas reguladoras da poluição sonora (NBR 10.151/2019 e NBR 10.152/2017 da ABNT)
Periculosidade	Vedada a implantação de			Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Incomodidade	Compatível (C1, S1 IND1 e I1)	Tolerável (C2, S2, IND2 e I2)	Incompatível (C3, S3, IND3 e I3)	Medidas Mitigadoras
	empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos compreendendo: inflamáveis e tóxicos	Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista		a incêndio de acordo com a legislação vigente
				Previsão de sistema de retenção para despejos de óleos, graxas e gorduras, antes de serem lançados em rede pública, ao solo e/ou corpo d'água; em conformidade com a legislação cabível e normas reguladoras (NBR 14.063/1998 da ABNT)
				Atendimento à legislação cabível e demais normas reguladoras sobre a edificação, instalação e funcionamento de postos de combustível, bem como a segurança e proteção ambiental na instalação de tanques subterrâneos para o armazenamento de combustíveis líquidos
				Os estabelecimentos que manipulem, armazenem, comercializem ou utilizem gás liquefeito de petróleo (GLP), devem obedecer às normas da Instrução Técnica nº 28/2025 e da NBR 15.514, ou outras que as substituam.

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m²)	Testada (m)	CA Mínimo	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Recuo (2)	Afast. divisas
ZPR1	R1/R2H	125m²	6m	-	1	2	60%	20%	0m	(3)
	C1									
	S1									
	IND1									
	I1/I2									
	EA1									
ZPR2	R1/R2H/R2V	125m²	6m	-	1	2	70%	15%	0m	(3)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2									
ZPR3	R1/R2H/R2V	125m²	6m	-	2,0	3,0	70%	15%	0m	(3)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2/I3									
ZPR4	R1/R2H/R2V	125m²	6m	0,1	2,5	3,5	70%	15%	0m	(3)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2/I3									
ZEIS	R1/R2H/R2V	125m²	6m	-	1,5	3	80%	10%	0m	(3)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2									
ZDE	C1/C2/C3	1.000m²	10m	-	1	2	70%	20%	10m	2m (4)
	S1/S2/S3									
	IND1/IND2/IND3									
	I1/I2/I3									
	EA1									
ZEIT	R1/R2H	1.000m²	20m	-	0,4	-	40%	50%	10m	3m (4)
	C1/C2									
	S1/S2									
	IND1									
	I1/I2									
	EA1									
ZEBD	R1/R2H	500m²	12m	-	1	-	50%	40%	6m	2m (4)
	I1/I2									
	EA1									
ZRT	Atividades de lazer ao ar livre	10.000m² (5)	40m (5)	-	0,2 (5)	-	20% (5)	70% (5)	10m (5)	6m (5)
	IND3 (5)									
ZIHP	Conforme zona concomitantemente incidente	Conforme zona concomitantemente incidente, mas limitada ao gabarito máximo de 4 pavimentos								



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Zona	Usos Permitidos (1)	Área (m²)	Testada (m)	CA Mínimo	CA Básico	CA Máximo	TO	TP	Recuo (2)	Afast. divisas
ZIA	Atividades de lazer ao ar livre (6)	Não permitida a ocupação (6)								
ZUE (7)	R1/R2H	2.000m²	30m	-	0,4	-	40%	60%	10m	3m (4)
	C1									
	S1									
	IND1									
	I1/I2									
	EA1									
EVC	R1/R2H/R2V	#	#	0,1	3,0	4,0	#	#	#	#
	C1/C2/C3									
	S1/S2/S3									
	IND1									
	I1/I2/I3									
EVA	R1/R2H/R2V	#	#	0,15	3,5	4,5	#	#	#	#
	C1/C2/C3									
	S1/S2/S3									
	IND1/IND2									
	I1/I2/I3									
EVCV	C1/C2/C3	#	#	#	1	2	#	#	#	#
	S1/S2/S3									
	IND1/IND2									
	I1/I2/I3									
EVAM	C1/C2/C3	#	#	#	1	2	#	#	#	#
	S1/S2/S3									
	IND1/IND2/IND3									
	I1/I2/I3									
EVTR	C1/C2/C3	#	#	#	1	2	#	#	#	#
	S1/S2/S3									
	IND1/IND2/IND3									
	I1/I2/I3									

Notas:

(#) Conforme definido para a zona concomitantemente incidente.

(1) A implantação de equipamentos públicos de uso institucional, ou que abriguem demais atividades de utilidade pública, por parte de órgãos das esferas municipal, estadual ou federal, fica permitida em todas as zonas do município, urbanas ou rurais.

(2) Somente será permitida a utilização do recuo frontal para alocação de vagas de estacionamento se o mesmo possuir, no mínimo, 6m.

(3) As edificações de um pavimento e de até 4m de altura que não possuam aberturas (insolação, iluminação e/ou ventilação) ficam dispensadas de afastamentos para as divisas. As edificações de um pavimento e de até 4m de altura que possuam aberturas (insolação, iluminação e/ou ventilação) deverão ter afastamento de largura não inferior a 1,5m, quer quando junto às divisas do lote, quer quando entre corpos edificados no mesmo lote, de altura não superior a 4m. As edificações de mais de um pavimento ou altura superior a 4m deverão ter afastamento de largura maior ou igual a H/6, com o mínimo de 2m, considerando que “H” representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

- (4) As edificações de mais de um pavimento ou altura superior a 4,00m deverão ter afastamento de largura maior ou igual a $H/6$, com o mínimo de 2,00m, considerando que “H” representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento.
- (5) É permitida a implantação de novos empreendimentos somente em áreas localizadas a uma distância mínima de 100m (cem metros) da Estação de Tratamento de Esgotos, excluídas as áreas com incidência da ZIA.
- (6) Quando forem constatados conflitos entre a delimitação das ZIAs e a ocupação consolidada existente no local, poderá ser requerida a utilização dos parâmetros urbanísticos da zona concomitantemente incidente, desde que apresentado o mapa atual de uso do solo, georreferenciado, identificando os remanescentes florestais, áreas de preservação permanente, hidrografia, cotas de inundação, vias públicas oficiais e a área objeto da solicitação, assinado por profissional habilitado.
- (7) A utilização dos parâmetros de uso e ocupação será permitida a partir da incorporação de tais áreas no perímetro urbano, o que ocorrerá somente após o cumprimento de todos seus requisitos de parcelamento do solo. Não será permitido o fracionamento de lotes na ZUE.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

ANEXO X – QUADRO DE DIMENSIONAMENTO VIÁRIO

Requisitos	Tipo de Via (*)		
	Arterial	Coletora (#)	Local (#)
Largura mín. total	28,00m	20,40m	15,50m
Largura mín. do leito carroçável	19,00m , sendo 9,5m para cada sentido da via, segregados por canteiro central, considerando: • 2 faixas de direção: 3,00m • 1 faixa para vaga de estacionamento / carga e descarga / parada de ônibus: 2,70m • Faixa abertura de porta: 0,80m	13,00m , sendo 6,5m para cada sentido da via, considerando: • 1 faixa de direção: 3,00m • 1 faixa para vaga de estacionamento / carga e descarga / parada de ônibus: 2,70m • Faixa abertura de porta: 0,80m	10,80m , sendo 5,4m para cada sentido da via, considerando: • 1 faixa de direção: 2,70m • 1 faixa para vaga de estacionamento / carga e descarga / parada de ônibus: 2,70m
Largura mín. do passeio, de cada lado	3,00m , considerando: • Faixa de acesso: 0,35m • Faixa livre: 1,80m • Faixa de serviço: 0,85m	2,70m , considerando: • Faixa de acesso: 0,35m • Faixa livre: 1,50m • Faixa de serviço: 0,85m	2,35m , considerando: • Faixa livre: 1,50m • Faixa de serviço: 0,85m
Largura mín. do canteiro central, com marcas viárias (canteiro fictício)	3,00m	-	-
Largura mín. da ciclovia alocada em um dos lados da via. Em caso de via arterial, permite-se que esteja sobre o canteiro central.	2,40m	2,00m	(N.A)
Declividade longitudinal máx.	7,5%	8,5%	10%
Declividade longitudinal mín.	1%	1%	1%
Declividade transversal máx.	3%	3%	3%
Declividade transversal mín.	0,5%	0,5%	0,5%
Raio de curvatura mín. no limite da pista carroçável interno à curva	24,00m	17,50m	13,50m



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Requisitos	Tipo de Via (*)		
	Arterial	Coletora (#)	Local (#)
Raio de concordância dos alinhamentos nos cruzamentos	9,00m	6,00m	6,00m
Diâmetro da praça de manobra obrigatória para via local sem saída	-	-	20,00m (considerando apenas o leito carroçável)
Notas: (*) Vias de Trânsito Rápido terão parâmetros definidos à critério da Prefeitura Municipal, juntamente com o órgão gerenciador da rodovia. (#) No parcelamento de glebas em chácaras, sítios ou semelhantes, não se aplicam as exigências referentes à declividade de ruas, com todas as estradas e vias de acesso destes parcelamentos devendo ter no mínimo 14,00m de largura.			



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

ANEXO XI – QUADRO DE ETAPAS PARA LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTOS

Etapa de Tramitação		Descrição
Viabilidade do Parcelamento	Solicitação de Diretrizes Urbanísticas <i>Responsável: Interessado</i>	Requerimento com memorial descrevendo o que se pretende empreender, indicando o tipo de uso e a pretensão quanto ao seu fechamento. Documentos necessários: • Prova de propriedade da área onde se pretende efetivar o loteamento, e no caso de não ser o requerente o proprietário, procuração com poderes expressos outorgados pelo proprietário para tanto; • Planta do imóvel contendo: ○ As divisas da gleba a ser loteada; ○ As curvas de nível à distância adequada; ○ A localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes; ○ As indicações dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada, e; ○ As características, dimensões e localização das zonas contíguas. • Declaração expressa onde conste o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, e em sendo edificação, apresentar também a densidade populacional máxima prevista; • Certidão da SABESP ou do órgão afim competente do Município, para os fins de abastecimento de água e esgotamento sanitário; • Em caso de loteamento destinado à edificação de conjunto habitacional de interesse social ou de loteamento popular, apresentar ampla justificativa de interesse social, com sua aprovação condicionada a juízo dos órgãos competentes da municipalidade, quanto à sua localização, conveniência e oportunidade.
	Análise e emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas <i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i>	Para expedição das diretrizes, terá a Prefeitura Municipal o prazo máximo de 60 dias, a contar da entrada do requerimento no protocolo e deverão ser expressas através de: • Certidão, onde conste: ○ O uso do solo predominante e os compatíveis; ○ Dimensão das vias que compõe o sistema viário; ○ Porcentagem mínima a ser reservada para área institucional, área verde, sistema de lazer; ○ Solicitação da execução de outras obras e serviços, devidamente discriminados. • Devolução da planta apresentada para exame do pedido, onde estarão assinaladas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Etapa de Tramitação		Descrição
		○ As ruas ou estradas existentes e as projetadas, que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas; ○ Traçado básico do sistema viário principal; ○ Localização aproximada dos locais destinados para área institucional, área verde, sistema de lazer. As diretrizes expedidas terão validade pelo prazo de até 2 anos, a contar da data de sua expedição.
Visto prévio	Solicitação de visto prévio Responsável: Interessado	Após o recebimento das orientações e antes da execução do projeto definitivo, o interessado deverá apresentar anteprojeto obedecendo as disposições anteriores, com a definição de sistema viário, sistema de lazer, área institucional e área verde, para prévio exame da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, contendo: • Cópia da certidão de diretrizes; • Cópia da planta de diretrizes; • Título de propriedade do imóvel, em nome do requerente e no caso de este não ser o proprietário, procuração expressa outorgada pelo proprietário, inclusive com participação do respectivo cônjuge, sem sendo casado; • Planta, desenhos e projetos assinados por profissional devidamente habilitado, inclusive da infraestrutura de abastecimento de água e coleta de esgotos sanitários exigidos, quando for o caso, contendo: ○ Planta geral, na escala de 1:2.000 (ou outra escala tecnicamente justificada), com curvas de nível de metro em metro, com indicação de todos os logradouros públicos e da divisão das áreas em lotes, com a respectiva numeração; ○ Sistema viário com a respectiva hierarquia; ○ As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias; ○ Os perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros públicos, vias de circulação e praças, em escalas horizontais de 1:100 e 1:200; ○ A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, e; ○ A indicação do sistema de escoamento de águas pluviais e das águas servidas com projetos das respectivas redes, quando for o caso. • Memorial descritivo e justificado do plano do loteamento e dos projetos de seus equipamentos urbanos, assinado por profissional habilitado, contendo: ○ Descrição sucinta do loteamento com suas características e a fixação da zona de uso predominante; ○ As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas condições, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Etapa de Tramitação		Descrição
		○ A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, e; ○ A enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados e os já existentes nas adjacências, caso sejam aproveitados.
	Deferimento do visto prévio <i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i>	A análise e deferimento do visto prévio em no máximo 30 dias. O Poder Executivo poderá solicitar “exigências” ao responsável técnico para adequação do projeto, a qualquer momento. Não serão aceitas alterações na localização das áreas públicas indicadas na Certidão de Diretrizes. O projeto que estiver localizado em Núcleo de Urbanização Específico deverá ser encaminhado ao ConCidade para deliberação. Estando aprovado pelo ConCidade, deve ser encaminhado à Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que autoriza a incorporação, ao Perímetro Urbano, da área solicitada para o empreendimento, o que ocorrerá apenas após a emissão do Termo de Recebimento. Somente após a promulgação da Lei Complementar poderá ser dado prosseguimento nas demais etapas de licenciamento. Após esta etapa o interessado poderá solicitar a aprovação do GRAPROHAB.
Aprovação definitiva	Solicitação de Aprovação Final <i>Responsável: Interessado</i>	Uma vez o projeto tendo sido aprovado pelo GRAPROHAB, ou em casos de dispensa, o interessado poderá entrar com o pedido de aprovação definitiva do projeto, o qual resultará no Decreto de Aprovação e do Termo de Compromisso. O interessado deverá formular requerimento à Prefeitura Municipal, apresentando os seguintes documentos: • Cópia da certidão de diretrizes; • Cópia da planta de diretrizes; • Título de propriedade do imóvel, em nome do requerente e no caso de este não ser o proprietário, procuração expressa outorgada pelo proprietário, inclusive com participação do respectivo cônjuge, sem sendo casado; • Certidão de ônus reais incidentes sobre o imóvel; • Certidão negativa de tributos municipais, incidentes sobre o imóvel; • Certificado de aprovação do GRAPROHAB; • Planta, desenhos e projetos assinados por profissional devidamente habilitado, inclusive da infraestrutura de abastecimento de água e coleta de esgotos sanitários exigidos, quando for o caso, contendo: ○ Planta geral, na escala de 1:2.000 (ou outra escala tecnicamente justificada), com curvas de nível de metro em metro, com indicação de todos os logradouros públicos e da divisão das áreas em lotes, com a respectiva numeração; ○ Sistema viário com a respectiva hierarquia;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Etapa de Tramitação		Descrição
		○ As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias; ○ Os perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros públicos, vias de circulação e praças, em escalas horizontais de 1:100 e 1:200; ○ A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, e; ○ A indicação do sistema de escoamento de águas pluviais e das águas servidas com projetos das respectivas redes, quando for o caso. ● Memorial descritivo e justificado do plano do loteamento e dos projetos de seus equipamentos urbanos, assinado por profissional habilitado, contendo: ○ Descrição sucinta do loteamento com suas características e a fixação da zona de uso predominante; ○ As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas condições, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; ○ A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, e; ○ A enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados e os já existentes nas adjacências, caso sejam aproveitados. ● Cronograma de execução das obras de infraestrutura ou de outras impostas pelo poder público, com duração máxima e improrrogável de até 2 anos; ● Arquivo digital da planta do loteamento, em formato “DWG” e/ou “SHP” georreferenciado
	Termo de Compromisso e Decreto de Aprovação <i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i>	Deverá ser assinado Termo de Compromisso, com a escritura de caução ou garantia hipotecária, ou apresentar carta de fiança bancária ou seguro garantia com validade de um ano após data prevista para conclusão da obra, em valores compatíveis no qual ele se obrigue a: ● Transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município as vias de circulação, as áreas verdes, as áreas de lazer, e as áreas institucionais; ● Cumprir, de acordo com cronograma aprovado, com a execução dos requisitos de infraestrutura; ● Não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento antes da conclusão dos serviços e obras de infraestrutura, cumpridos os demais encargos impostos por Lei ou assumidos em termos de compromisso; ● Facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas antes do fechamento das respectivas valas; ● Mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só receberão autorização para construir depois de



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Etapa de Tramitação		Descrição
		fixados os marcos de alinhamentos, nivelamentos e executados e recebidos – por parte da prefeitura - os serviços e obras de infraestrutura, conforme dispõe o termo de compromisso; - Fazer constar, nos compromissos de compra e venda de lotes, que as obrigações pela execução dos serviços e obras ficarão à cargo do vendedor, responsabilizando-se, solidariamente, os adquirentes ou compromissários compradores. Pagos os emolumentos devidos e assinadas as garantias, a Prefeitura Municipal procederá com a aprovação final do loteamento, mediante Decreto Municipal, do qual constarão os seguintes elementos: - Denominação do loteamento; - Categorias de uso do terreno a urbanizar; - Serviços, cuja execução é considerada obrigatória; - Áreas que passarão a constituir bens públicos e destinados a equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços de uso público, e; - Demais condições consideradas especiais, em virtude das peculiaridades e necessidades do terreno a urbanizar. Caso não sejam executadas as obras no prazo acordado o alvará poderá ser cassado.
Termo de Recebimento	Solicitação do Termo de Recebimento, parcial ou definitivo. <i>Responsável: Interessado</i>	A última etapa terá início com o recebimento pela Prefeitura Municipal da certidão do oficial do registro do imóvel, de que trata o parágrafo 5º do art. 19 da Lei Federal nº 6.766/1979. Em caso de loteamento fechado, o contrato padrão de compromisso de compra e venda registrado em cartório, juntamente com a documentação, no ato do registro do loteamento, deverá conter cláusulas informando: - Número do Decreto Municipal que autorizou o fechamento; - Que a autorização de fechamento é em caráter precário; - A obrigação do adquirente de lotes em contribuir com taxa associativa para que a entidade representativa dos adquirentes e proprietários de lotes do loteamento cumpra com suas obrigações; - Que o acesso de pedestres ou condutores de veículos de pessoas não residentes ao interior do loteamento é garantido mediante simples identificação ou cadastramento, não podendo ocorrer a proibição da entrada; - Caso esteja localizado em Núcleo de Urbanização Específico, que os lotes criados não poderão ser fracionados. Para empreendimentos que forem realizados em etapas, será permitido o recebimento parcial das obras. Considera-se apto para recebimento parcial a porção do empreendimento em que as unidades a serem comercializadas possuam todas as obras de infraestrutura já concluídas, estando plenamente aptas para uso imediato, como também a possibilidade de prosseguimento das obras restantes das demais etapas sem prejuízo às unidades e infraestruturas já concluídas. Para o requerimento do Termo de Recebimento, parcial ou definitivo, o interessado deverá protocolar: - Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Etapa de Tramitação		Descrição
		• Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos; • “As Built” dos projetos urbanísticos de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de água e esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, no formato digital em “DWG” e/ou “SHP” georreferenciados; • Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras; e • Certidão Negativa dos tributos municipais.
	Emissão do Termo de Recebimento <i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i>	Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano expedirá Termo de Recebimento, liberando o empreendimento para utilização. Pontua-se, entretanto, que edificações particulares construídas concomitantemente com o loteamento somente poderão requerer o habite-se após a emissão do Termo de Recebimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

ANEXO XII – QUADRO DE ETAPAS PARA LICENCIAMENTO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Etapa de Tramitação		Descrição
Viabilidade do Empreendimento	Solicitação de Diretrizes Urbanísticas <i>Responsável: Interessado</i>	Documentos necessários: • Comprovante do domínio da gleba; • Planta da cidade em escala 1:20.000, contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000m em torno da gleba, com as respectivas distâncias da mesma.
	Análise e emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas <i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i>	A Prefeitura Municipal terá prazo máximo de 60 dias, a contar da entrada do requerimento no protocolo, para expedição, ou não, da Certidão de Diretrizes Urbanísticas, e deverão estar expressas através de: • Certidão, onde conste: ○ O uso do solo predominante e os compatíveis; ○ Dimensão das vias que compõe o sistema viário; ○ Porcentagem mínima a ser reservada para área institucional; ○ Solicitação da execução de outras obras e serviços, devidamente discriminados. • Devolução da planta apresentada para exame do pedido, onde estarão assinaladas: ○ As ruas ou estradas existentes e as projetadas, que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o condomínio pretendido e a serem respeitadas; ○ Traçado básico do sistema viário principal; ○ Localização aproximada dos locais destinados para área institucional. As diretrizes expedidas terão validade pelo prazo de até 1 ano, a contar da data de sua expedição.
Visto prévio	Solicitação de visto prévio <i>Responsável: Interessado</i>	Após o recebimento da Certidão de Diretrizes de implantação do condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos (LC nº 363/2022): • Cópia da certidão de diretrizes; • Cópia da planta de diretrizes; • Planta do imóvel, no mínimo, com a determinação exata de: ○ Divisas do imóvel, com seus ângulos internos e distâncias; ○ Curvas de nível com 1,00m de equidistância; ○ Árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação; ○ Nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão; ○ Locais alagadiços ou sujeitos a inundações; ○ Benfeitorias existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Etapa de Tramitação		Descrição
		○ Equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada; ○ Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada; ○ Arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada; ○ Cálculo da área total da gleba.
	Deferimento do visto prévio <i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i>	A análise e deferimento do visto prévio em no máximo 30 dias. O Poder Executivo poderá solicitar “exigências” ao responsável técnico para adequação do projeto, a qualquer momento. Não serão aceitas alterações na localização das áreas públicas indicadas na Certidão de Diretrizes. O projeto que estiver localizado em Núcleo de Urbanização Específico deverá ser encaminhado ao ConCidade para deliberação. Estando aprovado pelo ConCidade, deve ser encaminhado à Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que autoriza a incorporação, ao Perímetro Urbano, da área solicitada para o empreendimento, o que ocorrerá apenas após a emissão do Termo de Recebimento. Somente após a promulgação da Lei Complementar poderá ser dado prosseguimento nas demais etapas de licenciamento.
Aprovação definitiva	Solicitação de Aprovação Final <i>Responsável: Interessado</i>	O interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos: • Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos: ○ 05 vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite; ○ 01 cópia em meio digital (CD ou pen-drive); • Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente: ○ Denominação do condomínio horizontal de lotes; ○ Descrição dos lotes; ○ Indicação das áreas comuns; ○ Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre lotes e suas construções; ○ Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas porcentagens; ○ Certidão de diretrizes da SABESP e da EDP SP, ou do órgão afim competente no Município. • Certidão atualizada da Matrícula do imóvel junto ao Registro imobiliário competente; • Certidão negativa de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Etapa de Tramitação		Descrição
		• Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos; • Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentados em 2 vias; • Comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas similares às taxas de loteamento; • Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico. • Cronograma de execução das obras de infraestrutura ou de outras impostas pelo poder público, com duração máxima e improrrogável de até 2 anos; • Arquivo digital da planta do loteamento, em formato “DWG” e/ou “SHP” georreferenciado.
	Termo de Compromisso e Decreto de Aprovação <i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i>	Deverá ser assinado Termo de Compromisso, com a escritura de caução ou garantia hipotecária, ou apresentar carta de fiança bancária ou seguro garantia com validade de um ano após data prevista para conclusão da obra, em valores compatíveis no qual ele se obriga a: • Transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município as áreas públicas; • Cumprir, de acordo com cronograma aprovado, com a execução dos requisitos de infraestrutura; • Não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento antes da conclusão dos serviços e obras de infraestrutura, cumpridos os demais encargos impostos por Lei ou assumidos em termos de compromisso; • Facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas antes do fechamento das respectivas valas; • Mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só receberão autorização para construir depois de fixados os marcos de alinhamentos, nivelamentos e executados e recebidos – por parte da prefeitura - os serviços e obras de infraestrutura, conforme dispõe o termo de compromisso; • Fazer constar, nos compromissos de compra e venda de lotes, que as obrigações pela execução dos serviços e obras ficarão à cargo do vendedor, responsabilizando-se, solidariamente, os adquirentes ou compromissários compradores. Pagos os emolumentos devidos e assinadas as garantias, a Prefeitura Municipal procederá com a aprovação final do condomínio de lotes, mediante Decreto Municipal, do qual constarão os seguintes elementos: • Denominação do loteamento; • Categorias de uso do terreno a urbanizar; • Serviços, cuja execução é considerada obrigatória;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Etapa de Tramitação		Descrição
		• Áreas que passarão a constituir bens públicos e destinados a equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços de uso público, e; • Demais condições consideradas especiais, em virtude das peculiaridades e necessidades do terreno a urbanizar. Caso não sejam executadas as obras no prazo acordado o alvará poderá ser cassado. Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 para registrar o condomínio no registro imobiliário competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação, sendo proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no registro imobiliário competente.
Termo de Recebimento	Solicitação do Termo de Recebimento, parcial ou definitivo. <i>Responsável: Interessado</i>	A última etapa terá início com o recebimento pela Prefeitura Municipal da certidão do oficial do registro do imóvel, de que trata o parágrafo 5º do art. 19 da Lei Federal nº 6.766/1979. Para empreendimentos que forem realizados em etapas, será permitido o recebimento parcial das obras. Considera-se apto para recebimento parcial a porção do empreendimento em que as unidades a serem comercializadas possuam todas as obras de infraestrutura já concluídas, estando plenamente aptas para uso imediato, como também a possibilidade de prosseguimento das obras restantes das demais etapas sem prejuízo às unidades e infraestruturas já concluídas. Para o requerimento do Termo de Recebimento, parcial ou definitivo, o interessado deverá protocolar: • Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública; • Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos; • “As Built” dos projetos urbanísticos de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de água e esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, no formato digital em “DWG” e/ou “SHP” georreferenciados; • Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras; e • Certidão Negativa dos tributos municipais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO DE LEIS

Etapa de Tramitação		Descrição
	Emissão do Termo de Recebimento <i>Responsável: Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano</i>	Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano expedirá Termo de Recebimento, liberando o empreendimento para utilização. Para averbação das construções realizadas em cada lote, deverá ser obtida junto a Prefeitura Municipal a aprovação do Projeto Residencial unifamiliar e seus respectivos “Habite-se”, para após ser efetivada junto a matrícula da respectiva unidade condominial junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Pontua-se, entretanto, que edificações particulares construídas concomitantemente com o condomínio de lotes somente poderão requerer o Habite-se após a emissão do Termo de Recebimento.