



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

1

## LEI COMPLEMENTAR Nº 327, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2017

Projeto de Lei Complementar nº 15/2017

Autor: Prefeito Municipal Fernando Cid Diniz Borges

*Dispõe sobre alteração da Lei Complementar nº 109, de 04 de Janeiro de 1999.*



*Fernando Cid Diniz Borges, Prefeito Municipal de Caçapava, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,*

Faço saber que a *Câmara Municipal* aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

## LEI COMPLEMENTAR Nº 327

**Art. 1º** Ficam revogados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Lei Complementar nº 109, de 04 de janeiro de 1999.

**Art. 2º** Ficam incluídos os parágrafos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10 ao artigo 11 da Lei Complementar nº 109, de 04 de janeiro de 1999, com as seguintes redações:

“§5º Fica exigido o mínimo de vagas de estacionamento de autos, de:

I - 01 (uma) vaga para cada unidade residencial unifamiliar.

II - 01 (uma) vaga para cada unidade residencial multifamiliar até 02 (dois) dormitórios.

III - 02 (duas) vagas para cada unidade residencial multifamiliar acima de dois dormitórios.”



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

2

“§6º Fica exigido para os residenciais multifamiliares com gabarito de altura acima de 10 metros (dez metros) ou 12 (doze) unidades, adicionalmente, 10% (dez por cento) de vagas de visitante do total das unidades edificadas, sendo que destas vagas deverão ser respeitadas o mínimo de 2% (dois por cento) para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e 5% (cinco por cento) para idosos, conforme dimensões determinadas pela NBR 9050/2015, com mínimo de 01 (uma) vaga para cada caso.”

“§7º Fica exigido para os residenciais multifamiliares e conjuntos/condomínios empresariais, com gabarito de altura acima de 10 metros (dez metros) ou 12 (doze) unidades, horizontais ou verticais, *shopping centers*, supermercados e hipermercados, para aprovação do projeto pelo Município, apresentar Viabilidade Técnica das concessionárias de água/esgoto e energia elétrica, bem como Certidão do Município quanto à avaliação dos sistemas de drenagem e viário/trânsito do entorno, para atendimento da implantação requerida.”

“§8º Fica exigido para implantação no Município de residência, comércio, serviço e/ou indústria, exceto para os setores 01 e 02, manter 3% (três por cento) de área permeável e em condições naturais no interior ao terreno objeto da construção, podendo ser o resultante de mais de uma área descoberta ou implantar sistema de captação de água pluvial para reúso e controle.”

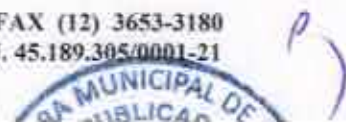
“§9º Fica exigido para os residenciais multifamiliares e conjuntos/condomínios empresariais, acima de 200 (duzentas) unidades, horizontais ou verticais, apresentar previamente Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV para Aprovação do Projeto pelo Município, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos quanto à qualidade de vida da população existente na área e proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - Dados cadastrais e contato do responsável.

II - Localização do imóvel no Município com os principais acessos e entornos.

III - Certidão Municipal de Uso do Solo do imóvel, específica para a atividade-fim pretendida.

IV - Descrição do empreendimento, contemplando o tipo, área total do imóvel, áreas repassadas ao Município e áreas edificadas do empreendimento com as respectivas quantidades de unidades.







# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

3

V - Adensamento populacional previsto.

VI - Geração de tráfego e conseqüente impacto no trânsito e sistema viário.

VII - Demanda adicional por transporte público.

VIII - Viabilidade Técnica das concessionárias de água/esgoto e energia elétrica para atendimento da implantação requerida.

IX - Certidão do Município quanto avaliação dos sistemas de drenagem e viário/trânsito para atendimento da implantação requerida.

X - Demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários que serão executadas pelo requerente.

XI - Valorização imobiliária.

XII - Ventilação e iluminação.

XIII - Afetação urbana da área quanto à paisagem urbana, patrimônio natural e cultural.

XIV - Ações mitigadoras e/ou compensatórias ao impacto de vizinhança que serão executadas pelo requerente.”

“§10 Com exceção dos templos religiosos, fica exigido para as atividades potencialmente poluidoras, *shopping centers*, supermercados, hipermercados ou que possam causar qualquer impacto no local, apresentar previamente Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV para Aprovação do Projeto pelo Município, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos quanto à qualidade de vida da população existente na área e proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - Dados cadastrais e contato do responsável.

II - Localização do imóvel no Município com os principais acessos e entornos.



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

4

III - Declaração Municipal de Zoneamento do imóvel, específica para a atividade fim pretendida.

IV - Descrição da atividade, contemplando cada Classificação Nacional de Atividade Econômica - CNAE da Receita Federal a ser implantada e área total construída no imóvel.

V - Adensamento populacional previsto.

VI - Geração de tráfego e conseqüente impacto no trânsito e sistema viário.

VII - Demanda adicional por transporte público.

VIII - Viabilidade Técnica das concessionárias de água/esgoto e energia elétrica para atendimento da implantação requerida.

IX - Certidão do Município quanto avaliação dos sistemas de drenagem e viário/trânsito para atendimento da implantação requerida.

X - Demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários que serão executadas pelo requerente.

XI - Valorização imobiliária.

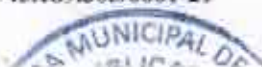
XII - Ventilação e iluminação.

XIII - Afetação urbana da área quanto à paisagem urbana, patrimônio natural e cultural.

XIV - Potenciais impactos da atividade, devido à:

a) Poluição atmosférica, gerada por atividades que lancem materiais particulados acima do permitido, provenientes de queima de combustível ou reação química, causando riscos à saúde pública ou provoquem odores.

b) Poluição por resíduo líquido, gerada por atividades que lancem efluentes na rede hídrica, contaminem o solo, lençol freático e ecossistema, seja proibido no sistema de esgoto sanitário ou causem riscos à saúde pública.







# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

5

c) Poluição por resíduo sólido, gerada por atividades que produzem elementos que contaminem o solo, lençol freático e ecossistema ou causem riscos à saúde pública.

d) Poluição sonora, gerada por atividades que provoquem sons ou ruídos em volume que supera os níveis permitidos no Município.

e) Vibração e/ou choque, gerada por atividades que provoquem vibrações e/ou choques nos imóveis vizinhos.

f) Periculosidade, gerada por atividades que possuem riscos de desastres, causando potenciais impactos ambientais ou a saúde pública.

XV - Ações mitigadoras e/ou compensatórias ao impacto de vizinhança que serão executadas pelo requerente." (NR)

**Art. 3º** Fica alterado o artigo 12 da Lei Complementar nº 109, de 04 de janeiro de 1999, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12 Ficam assim definidos os parâmetros urbanísticos necessários à ordenação construtiva exigida pelo Município:

## I - Índice de Aproveitamento:

a) Índice que multiplicado pela área do terreno corresponderá à somatória máxima de áreas de piso permitido para a construção, previsto no Anexo IV.

b) Não entrarão no cálculo do índice de aproveitamento:

1. Áreas de construção no subsolo.

2. Garagens subterrâneas.

3. Áreas de construção para instalações situadas acima do último pavimento, como casa de zelador, casa de máquinas e área de recreação.



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

6

4. Toldos, marquises de cobertura com projeção de até 0,90 metros e pérgulas com mínimo de 80% de vazios.

5. Abrigos desmontáveis para autos tipo "sombrite".

6. Reservatório de água.

7. Pilotis quando livres e sem vedação, exceto caixas de escadas e elevadores.

## II - Recuos:

a) Distâncias mínimas a serem respeitadas entre a construção e as divisas do terreno, sendo estas, frontal, lateral e fundo, previstas no Anexo IV.

b) O abrigo para auto com 01 (uma) lateral aberta poderá ocupar os recuos frontal, fundo e lateral.

c) A construção no subsolo poderá ocupar os recuos frontal, fundo e lateral.

d) A edícula poderá ocupar os recuos fundo e lateral com projeção de até 5,0 metros.

e) As construções de apoio como guarita, portaria e cabine primária poderão ocupar os recuos frontal e lateral.

f) No caso de terreno em esquina, o recuo considerado pelo proprietário como secundário, deverá ser maior ou igual à metade daquele considerado como principal.

g) Em atenção à insolação, iluminação e ventilação, os recuos deverão adicionalmente atender ao previsto pelo Código de Edificações do Município, disposto pela Lei nº 1507, de 20 de abril de 1972 e Código Sanitário do Estado de São Paulo, regulamentado pelo Decreto nº 12.342 de 27 de setembro de 1.978 e suas modificações.

## III - Taxa de Ocupação:







# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

7

a) Percentagem máxima de ocupação permitida de construção em um terreno ou em vários terrenos reunidos, prevista no Anexo IV.

b) Não entrarão no cálculo da taxa de ocupação:

1. Áreas de construção no subsolo.
2. Pérgulas com mínimo de 80% de vazios.
3. Marquises de cobertura e beirais até a projeção de 0,90 metros.
4. Abrigos para autos com 01 (uma) lateral aberta nos recuos.
5. Abrigos desmontáveis para autos tipo "sombrite".

#### IV - Testada do Lote:

a) Distância mínima frontal à via oficial do terreno.

b) Quando se tratar de terrenos com frente e fundos para vias oficiais, o recuo só será exigido em uma das frentes a critério do proprietário, sendo necessária a devida anotação junto ao Setor de Cadastro do Município, determinando seu endereço.

#### V - Área do Lote:

a) Área mínima do terreno necessária para construção em um terreno.

b) A área do lote deverá ser igual ou superior à área mínima do terreno, sendo necessária a devida anotação junto ao Setor de Cadastro do Município.

#### VI - Gabarito de Altura:





# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

8

a) Altura máxima vertical, medida desde a cota de soleira do pavimento térreo fornecida pelo Município até o ponto mais alto da construção.

b) Não entrarão no cálculo do gabarito:

1. Áreas de construção para instalações situadas acima do último pavimento, sem qualquer uso habitacional ou lazer, como reservatório de água e casa de máquinas.

2. Toldos, marquises de cobertura, pérgulas e abrigos desmontáveis tipo "sombrite".

3. Áreas de construção no subsolo.

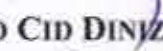
4. Chaminés." (NR)

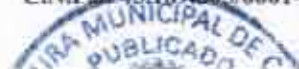
**Art. 4º** Fica incluído o parágrafo único ao artigo 19 da Lei Complementar nº 109, de 04 de janeiro de 1999, com a seguinte redação:

"Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos de gabarito de altura (máximo), índice de aproveitamento (máximo), taxa de ocupação (máxima), recuos (mínimos), frente de lote (mínima) e área de lote (mínima) para cada setor, descritos no Anexo I, ficam substituídos pelos apresentados no Anexo IV, que passa a integrar esta mesma Lei Complementar, sendo mantidas todas as demais informações contidas neste Anexo I." (NR)

**Art. 5º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA, 18 de dezembro de 2017.**

  
**FERNANDO CID DINIZ BORGES**  
**PREFEITO MUNICIPAL**







# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

## ANEXO IV - PARÂMETROS URBANÍSTICOS - LEI COMPLEMENTAR Nº 109/2017

SETOR	GABARITO ALTURA (MÁXIMO)	ÍNDICE DE APROV. (MÁXIMO)	TAXA DE OCUPAÇÃO (MÁXIMA)	RECUOS (MÍNIMO)				FRENTE LOTE (MÍNIMA)	ÁREA LOTE (MÍNIMA)
				FRONTAL	LAT. ESQ.	LAT. DIR.	FUNDO		
1	24 m	4x	90%	0	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
2	54 m	6x	90%	0	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
3	54 m	6x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
4	54 m	6x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
5	54 m	6x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	250,00 m <sup>2</sup>
6	36 m	4x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
7	36 m	4x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
8	54 m	6x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
9	54 m	6x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
10	36 m	4x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
11	36 m	4x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
12	36 m	4x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
13	36 m	4x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
14	36 m	4x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
15	36 m	4x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
16	54 m	6x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
17	36 m	4x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
18	36 m	4x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
19	24 m	4x	70%	5,00 m	0	0	0	5,00 m	250,00 m <sup>2</sup>
20	24 m	4x	70%	5,00 m	0	0	0	5,00 m	250,00 m <sup>2</sup>
21	24 m	4x	70%	5,00 m	1,50 m	1,50 m	0	5,00 m	250,00 m <sup>2</sup>
22	24 m	4x	70%	5,00 m	1,50 m	1,50 m	0	5,00 m	250,00 m <sup>2</sup>
23	24 m	4x	70%	5,00 m	0	0	0	5,00 m	250,00 m <sup>2</sup>
24	36 m	4x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
25	36 m	4x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
26	24 m	4x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
27	24 m	4x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
28	36 m	4x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
29	36 m	4x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
30	36 m	4x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
31	54 m	6x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
32	36 m	4x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
33	36 m	4x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
34	10 m	2x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
35	10 m	2x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
36	36 m	4x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
37	36 m	4x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
38	36 m	4x	85%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
39	10 m	2x	70%	5,00 m	1,50 m	1,50 m	0	10,00 m	250,00 m <sup>2</sup>
40	10 m	2x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
41	36 m	4x	70%	5,00 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
42	10 m	2x	70%	10,00 m	1,50 m	1,50 m	0	15,00 m	2.000,00 m <sup>2</sup>
43	24 m	2x	70%	5,00 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
44	24 m	2x	70%	5,00 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
45	10 m	2x	70%	4,80 m	0	0	0	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
46	10 m	2x	70%	4,00 m	1,00 m	1,00 m	0	5,00 m	250,00 m <sup>2</sup>
47	10 m	2x	70%	4,80 m	0	0	0	10,00 m	250,00 m <sup>2</sup>
48	10 m	2x	70%	4,00 m	1,50 m	1,50 m	0	10,00 m	250,00 m <sup>2</sup>
49	24 m	4x	85%	5,00 m	1,50 m	1,50 m	0	10,00 m	250,00 m <sup>2</sup>

Nota 1 Ficam os setores delimitados no Artigo 10 da Lei Complementar nº 109, de 04 de janeiro de 1999.

Nota 2 Ficam as demais informações, salva qualquer disposição contrária, apresentadas no Anexo I (condições de uso), Anexo II (indústrias proibidas) e Anexo III (classificação nacional das atividades econômicas, tipos de equipamentos e tipos de residências) da Lei Complementar nº 109, de 04 de janeiro de 1999.

Nota 3 Para os setores 21, 22, 39 e 49 os lotes com frente inferior à 10,00 metros (dez metros), cuja situação seja anterior à essa lei, não serão exigidos recuos nas laterais.

Nota 4 Fica proibida a utilização da calçada para o prolongamento de garagem ou estacionamento.