



Louveira-SP

LEI Nº 2.623, DE 5 DE ABRIL DE 2019

Altera as Leis nº 2.331 de 13 de dezembro de 2013, Lei nº 2.332 de 13 de dezembro de 2013 e Lei nº 2.456 de 5 de agosto de 2015, e dá outras providências.

Nicolau Finamore Junior, **Prefeito do Município de Louveira**, Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal de Louveira decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º A [Lei nº 2.331 de 13 de dezembro de 2013](#) (Plano Diretor), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“[Art. 8º](#) ...

...

IX - preservar os mananciais, as várzeas, as nascentes, e os remanescentes de mata, em especial nas bacias do Rio Capivari, do Córrego Fetá e Córrego Buracão.”

“[Art. 10.](#)

I - ...

c) (revogado)

d) Córrego Buracão: também conhecido como córrego rainha, formado por um conjunto de pequenos cursos d’água, entre eles o córrego Águas do Barreiro, Cana do Reino e Ruzzo, com captação de água para abastecimento público no Bairro do Jardim Niero, próximo à foz no rio Capivari.

...

VIII - com o objetivo de estabelecer diretrizes específicas para a proteção de mananciais e bacias hidrográficas, será adotado os parâmetros previstos na Lei nº 2.456 de 5 de agosto de 2015, ou outra legislação Municipal que venha a substituí-la. ”

“[Art. 24.](#)

...

VIII - desenvolver as parcerias técnicas e financeiras necessárias à implementação do Anel Viário de Louveira, conforme área delimitada no Decreto nº 5.038 de 16 de abril de 2018, ou outro que vier a substituí-lo, por oportunidade e conveniência técnica, tendo em vista a complexidade do empreendimento.

IX - desenvolver o Plano Diretor Viário.”

“[Art. 25](#)

Parágrafo único.

III - os empreendimentos imobiliários de interesse social destinados à população de baixa renda, desde que subsidiados integral ou parcialmente pelos entes públicos, somente serão admitidos nas Zonas ZUM-1 e ZUM-2, desde que haja interesse Público; expressa participação do ente Municipal, com vistas a compatibilização do ordenamento urbano, ouvido ainda, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial. ”

“[Art. 53.](#)

...

§ 3º Eixo Logístico - definido pela Rodovia SP 330 (Anhanguera), bem como pela Rodovia Romildo Prado o qual visa favorecer o sistema que ancora as principais atividades econômicas do Município. ”

“[Art. 57.](#) ...

III - (revogado).

“[Art. 58.](#) São consideradas rurais as áreas inseridas na Zona de Uso Agrícola e Turismo - ZUAT, com exceção da qualificação da Rodovia Romildo Prado, a qual terá sempre a natureza Urbana.”

“[Art. 63.](#)

XV - (revogado)”

“[Art. 69.](#)

Parágrafo único. (revogado).”

“[Art. 114.](#) Para efeitos de Regularização Fundiária, serão adotados os parâmetros utilizados pela Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e suas alterações, ou outra que venha a substituí-la.

I - (revogado);

II - (revogado);

III - (revogado);

IV - (revogado).

a) (revogado);

b) (revogado);

c) (revogado).

V - (revogado);

VI - (revogado).

Parágrafo único. (revogado)."

"[Art. 115.](#) (revogado).

I - (revogado);

II - (revogado);

III - (revogado);

IV - (revogado);

V - (revogado)."

"[Art. 116.](#) (revogado).

I - (revogado);

II - (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado).

a) (revogado);

b) (revogado)."

"[Art. 117.](#) (revogado).

I - (revogado);

II - (revogado);

III - (revogado);

IV - (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado).

§ 3º (revogado)."

"[Art. 118.](#) (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado).

§ 3º (revogado)."

"[Art. 119.](#) (revogado)."

"[Art. 120.](#) (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado).

I - (revogado);

II - (revogado);

III - (revogado);

IV - (revogado);

V - (revogado);

VI - (revogado);

VII - (revogado)."

"[Art. 121.](#) (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado)."

"[Art. 122.](#) (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado)."

"[Art. 123.](#) (revogado).

I - (revogado);

II - (revogado);

III - (revogado);

IV - (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado).

§ 3º (revogado)."

"[Art. 124.](#) (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado)."

"[Art. 125.](#) (revogado).

I - (revogado);

II - (revogado);

III - (revogado).

§ 1º (revogado).

I - (revogado);

II - (revogado);

III - (revogado).

§ 2º (revogado).

§ 3º (revogado).

I - (revogado);

II - (revogado);

III - (revogado)."

"[Art. 126.](#) (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado).

§ 3º (revogado).

I - (revogado);

II - (revogado);

III - (revogado).

§ 4º (revogado).

§ 5º (revogado)."

"[Art. 127.](#) (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado).

§ 3º (revogado).

§ 4º (revogado)."

"[Art. 128.](#) (revogado).

§ 1º (revogado).

I - (revogado);

II - (revogado).

§ 2º (revogado)."

"[Art. 129](#). (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado)."

Art. 2º [Lei nº 2.332, de 13 de dezembro de 2013](#) (Lei de Uso e Ocupação de Solo), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"[Art. 4º](#) A zona urbana do Município é constituída pela Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e pelas Zonas de Conservação Urbana 3, 4 e 5 e Zona de Uso Residencial, que se encontram ocupadas por assentamentos urbanos situadas nas Macrozonas de Proteção Ambiental Fetá e os imóveis localizados na ZUAT às margens da Rodovia Romildo Prado."

"[Art. 5º](#) ...

...

XV - (revogado).

"[Art. 9º](#)

.....

§ 1º Na Zona de Conservação Urbana 1 (ZCU-1) será admitido o uso residencial com densidade demográfica de até 80 hab/ha, e lotes com área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 15 m (quinze metros). "

"[Art. 11](#). A Zona de Conservação Urbana 3 (ZCU-3) é formada pelas áreas dos loteamentos Monterrey 1 e Monterrey 2 e propriedades vizinhas, cuja característica é mista (urbana e rural) e objetiva preservar o meio ambiente por meio de uma baixa densidade demográfica.

...

§ 3º Na Zona de Conservação Urbana 3 (ZCU-3), também será admitido o uso para atividades agrícolas e turísticas."

"[Art. 12](#). ...

...

Parágrafo único. Para novos parcelamentos será admitida a densidade demográfica máxima de 40 hab/ha. O lote mínimo será de 1.000 m² (um mil) metros quadrados, com frente igual ou superior a 20,00 m (vinte metros), excetuadas as situações com lotes aprovados e registrados com metragem inferior."

"[Art. 13](#). A Zona de Conservação Urbana 5 (ZCU-5) abrange áreas cuja função principal é a conservação dos recursos naturais existentes no empreendimento "Chácaras Arataba" e arredores e na área de captação de água do Córrego Fetá.

§ 1º Na Zona de Conservação Urbana 5 (ZCU-5) será admitido o uso residencial com densidade demográfica de até 24 hab/ha e lotes com área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), com frente mínima de 40 m (quarenta metros).

§ 2º Na Zona de Conservação Urbana 5 (ZCU-5), também será admitido o uso para atividades agrícolas e turísticas."

"[Art. 14](#).

.....

§ 2º Os novos loteamentos industriais, comerciais ou de serviços não poderão possuir área mínima inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima inferior a 10,00 m (dez metros).

§ 3º Será admitido o uso comercial, serviços e industrial."

"[Art. 15](#). A Zona de Uso Industrial (ZUI) é constituída pelas áreas que possuam localização e condições de acesso apropriadas para a instalação de indústrias, centros de distribuição, depósitos e estabelecimentos de comércio ou prestação de serviços, observadas as restrições ambientais correspondentes às especificidades de cada terreno e atividade.

§ 1º Os novos lotes industriais, comerciais ou de serviços não poderão possuir área mínima inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima inferior a 10,00 m (dez metros).

§ 2º (revogado).

"[Art. 16](#). ...

.....

§ 2º Na Zona de Proteção do Patrimônio (ZPP) serão admitidos os usos habitacionais, com densidade demográfica de até 180 hab/ha e lotes com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros) e; atividades de comércio e serviços, desde que não comprometam os objetivos de conservação do patrimônio. "

"[Art. 17](#). (revogado).

§ 1º (revogado).

§ 2º (revogado).

I - (revogado);

- II - (revogado);
- III - (revogado);
- IV - (revogado);
- V - (revogado);
- VI - (revogado).
- § 3º (revogado).
- § 4º (revogado).
- § 5º (revogado)."

["Art. 21](#)

.....

§ 3º Ao longo da Rodovia Romildo Prado, limitado as propriedades que fazem frente para tal rodovia, e com o objetivo de compatibilizar o potencial econômico da região com suas características rurais, turísticas e ambientais que se pretende preservar, serão admitidas atividades de turismo e serviço de grande porte, cuja autorização para instalação de qualquer estabelecimento nesta área, dependerá do atendimento as seguintes condições, sem prejuízo de outras que se façam necessárias em razão das especificidades de cada empreendimento:

I - não gerem efluentes com características diferentes do esgoto doméstico;

II - não implique na supressão de vegetação nativa, exceto quando autorizado pelo órgão ambiental competente mediante medidas compensatórias de interesse público para melhorar as condições ambientais da bacia do córrego Fetá;

III - não implique na impermeabilização de mais do que 50% (cinquenta por cento) da área total a ser utilizada;

IV - tenham os pátios de estacionamento de veículos e caminhões dotados de sistema de retenção de cargas difusas, inclusive provenientes do escoamento de águas pluviais;

V - todas as coberturas com área de telhado possuam instalações para captação e reuso ou infiltração das águas pluviais.

§ 4º A aprovação de projetos para qualquer instalação na referida área dependerá:

I - da solicitação de diretrizes que será analisada pelas Secretarias de Desenvolvimento Urbano; Gestão Ambiental e Água e Esgoto, com parecer final da Secretaria de Governo;

II - da autorização ou dispensa para o acesso ao empreendimento feito pelo órgão competente.

§ 5º Para a aprovação prevista no parágrafo anterior, a Municipalidade emitirá, se o caso, documento que demonstre a viabilidade do empreendimento.

§ 6º O parcelamento na referida área somente será admitido quando for vinculado ao projeto de utilização do terreno, devendo conter área mínima de 20.000 m² de construção e será aprovado no mesmo ensejo da aprovação do empreendimento, se o caso. "

["Art. 26.](#) Para os efeitos desta Lei os terrenos do Município serão classificados de acordo com sua origem, em lotes e glebas.

§ 1º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe, bem como já tenham sido objeto de parcelamento de solo, com as respectivas reservas de áreas legais, assim compreendido áreas verdes e institucionais;

§ 2º Considera-se gleba a área de um terreno como um todo, inteiro, que ainda não foi parcelada em lotes e não tenha concedido a Municipalidade as referidas áreas institucionais."

["Art. 27. ...](#)

...

§ 2º ...

...

II - tolerados: compreendem usos ou atividades regularmente instaladas em zonas de uso de solo vedados por esta Lei, entretanto, em razão de sua existência anterior, será tolerada a continuidade de seu uso e atividade, vedado a possibilidade de transferência da propriedade ou atividade a outrem com os mesmos benefícios ora concedidos.

§ 3º (revogado).

§ 4º Serão permitidas alterações de área, configuração e uso de lotes e edificações toleradas somente para reforma para o já existente, sendo vedada qualquer ampliação. "

["Art. 27-A.](#) Em razão da natureza de atividade e ocupação frontal de algumas vias serem mais dinâmicas do que as zonas onde se localizam, será permitido a flexibilização de sua permissão de uso e ocupação, as quais mantem as suas prerrogativas constantes das zonas de localização, mas agregam a possibilidade de maior utilização, com todas as características permissivas e restritivas do zoneamento ZUI (Zona de Uso Industrial), nas seguintes vias:

I - Rua Joaquim Simões;

II - Rua Humberto Pela;

III - Rua Lurdes de Melo Pela;

IV - Rua Atílio Biscuola - Sendo a extensão compreendida entre o limite da ZUI até o córrego do Capivari;

V - Rua Antônio Niero;

VI - Rodovia Vereador Geraldo Dias - Sendo a extensão compreendida entre a interseção entre a Rua Reducino Martins Cruz até a divisa com a cidade de Jundiá;

VII - Rodovia Vereador Geraldo Dias - Sendo a extensão compreendida entre a interseção entre a ZUI até a divisa com a cidade de Vinhedo;

VIII - Rodovia Romildo Prado - Sendo a extensão compreendida entre o km 00 até a divisa com a ZUAT.

Parágrafo único. A flexibilização de que trata os incisos VI, VII e VIII, estarão assim condicionados:

a) da autorização ou dispensa para o acesso ao empreendimento feito pelo órgão competente;

b) para a aprovação prevista na alínea anterior, a Municipalidade emitirá, se o caso, documento que demonstre a viabilidade do empreendimento. "

"Art. 29

.....

H1:	Residência horizontal unifamiliar, isolada, com ou sem edícula;
H2:	Residências horizontais unifamiliares superpostas, com acesso independente à via pública para cada unidade;
H3:	1 (um) edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos, sendo admitido em áreas de 500 a 2.000 m ² , com no máximo 1 unidade a cada 100 m ² de terreno, com, no mínimo, 80 m ² cada unidade.
(revogado)	(revogado)
(revogado)	(revogado)
H6:	Conjunto habitacional constituído de edificações horizontais ou de edifícios de apartamentos, implantados em glebas com máximo de 4 (quatro) pavimentos nos termos do art. 61A e 61B da presente Lei.

§ 1º Para os efeitos desta Lei considera-se edificação horizontal aquela com até 2 (dois) pavimentos, podendo haver acréscimo de um pavimento abaixo do nível da rua quando motivado por desnível acentuado do terreno com inclinação superior a 12% (doze por cento), ou acréscimo de um pavimento para uso de garagem, quando motivado por acive acentuado do terreno com inclinação superior a 12% (doze por cento).

§ 2º Para atender ao § 1º o requerente deverá apresentar projeto de levantamento topográfico do terreno, devidamente assinada pelo responsável técnico, para comprovação das inclinações.

§ 3º (revogado).

§ 4º (revogado).

§ 5º (revogado)."

"Art. 30.

C1	Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo e possam ser desenvolvidas na edificação horizontal de uso habitacional pelo próprio morador e até 2 empregados;
C2	Estabelecimentos diversificados de comércio e/ ou serviço, de pequeno porte (caráter local), instalados em edificações horizontais;
C3	Estabelecimentos Diversificados de comércio e/ ou serviço, de pequeno ou médio porte, instalados em edificações horizontais, que podem causar incômodos relacionados a ruídos diurnos, emissões gasosas ou tráfego baixo/médio de veículos leves ou baixo de veículos pesados;
C4	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte instalados em edificações horizontais, que podem causar incômodos relacionados a ruídos noturnos, emissões gasosas ou tráfego intenso de veículos leves, ou médio/ intenso de veículos pesados;
C5	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade.
C6	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou de grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade;
C7	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço geradores de tráfego médio/intenso de veículos pesados ou de grande porte;
C8	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço que podem causar incômodo em virtude do tráfego frequente e intenso de veículos leves e carga e descarga de veículos pesados ou de grande porte;
C9	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis;
C10	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, instalados em edificações verticais (no máximo 4 pavimentos), que podem causar incômodos relacionados ao tráfego médio ou intenso de veículos leves.

Parágrafo único. A instalação de novos postos de combustível ficará limitada a implantação ao longo da Rodovia Vereador Geraldo Dias, dentro dos limites Municipais e mediante prévio parecer técnico da Secretaria de Gestão Ambiental."

"Art. 31.

Classificação	Pontuação	Descrição
I1	1-12	Indústrias com muito baixo impacto ambiental que não causem incômodo e sejam compatíveis à vizinhança.
I2	13-18	Indústrias com baixo impacto ambiental que sejam compatíveis à vizinhança, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de localização, de tráfego, aos níveis de ruído, odor e poluição atmosférica.
I3	19-24	Indústrias com médio baixo impacto ambiental que implicam na fixação de padrões específicos de controle ambiental, principalmente nos quesitos: ruído, odor e poluição atmosférica.

14	25-30	Indústrias com médio alto impacto ambiental que implicam na fixação de padrões específicos de controle ambiental, principalmente nos quesitos: resíduos, efluente ruído, odor e poluição atmosférica.
15	31-35	Indústrias com alto impacto ambiental, cujo nível de interferência ambiental requer atenção aos impactos específicos, principalmente em virtude do volume e características dos resíduos sólidos e tratamento e destinação de efluentes industriais gerados, considera-se também o perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos.
16	36-40	Indústrias com muito alto impacto ambiental com alto grau de periculosidade, cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna Municipal.

§ 1º O enquadramento dos estabelecimentos de uso industrial irá considerar oito itens específicos, sendo eles: porte, ruído, odor/poluição atmosférica, resíduos, efluentes, tráfego, entornos/atributos ambientais e periculosidade.

§ 2º Para os efeitos desta Lei, para cada item será considerado:

I - porte: pequeno, médio e grande porte, conforme a classificação prevista no art. 28 desta Lei;

II - ruído: presença e quantidade de equipamentos emissores de ruído;

III - odor/poluição atmosférica: percepção de odor e presença e quantidade de equipamentos capazes de causar poluição atmosférica;

IV - resíduos: volume, característica, armazenamento e tratamento dos resíduos gerados no processo industrial;

V - efluentes: volume, característica e tratamento dos efluentes gerados no processo industrial;

VI - tráfego: Tipo de veículo utilizado vias de acesso, pátios de manobra e estacionamento;

VII - entornos/atributos ambientais: Presença de cursos d'água, fragmentos florestais, atividades agrícolas, hospitais, escolas, casas de repouso, asilos e outros semelhantes;

VIII - periculosidade: presença e quantidade de materiais altamente perigosos como explosivos, inflamáveis, radioativos e tóxicos.

§ 3º Para cada um dos itens elencados no parágrafo anterior será atribuída uma pontuação de um a cinco, sendo a classificação o resultado final da somatória dos pontos atribuídos a cada um dos itens.

§ 4º Caso se obtenha a pontuação máxima de cinco pontos em um dos itens ruído, odor/poluição atmosférica, resíduos, efluente ou periculosidade a atividade será proibida no Município.

§ 5º As indústrias da categoria I-6 são consideradas proibidas no Município. "

"[Art. 32](#).

Parágrafo único. Os estabelecimentos de usos institucionais e empreendimentos de interesse público, poderão se localizar em qualquer das zonas, desde que atendam aos requisitos de acessibilidade e sustentabilidade ambiental e tenham parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial."

"[Art. 33](#).

R1:	Agrosilvopastoril, compreendendo as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima.
R2:	Recreacional turístico, compreendendo: hotéis, pousadas, spa's, clínicas de repouso, clube de campo, pesqueiros, atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo, esportes ou lazer ao ar livre, pequenos comércios e similares ligados ao agroturismo.

"[Art. 34](#).

....

Parágrafo único. Os novos empreendimentos de natureza habitacional ou novas atividades, que se situarem em mais de uma zona de uso de solo, deverão atender aos índices das zonas de uso do solo pertencente a maior porção de área; e ainda:

a) em caso de unificação ou desmembramento para composição da área maior, somente será admitido a adoção dos índices da maior porção de área, quando houver transcorrido, no mínimo, 180 dias da data do referido desmembramento ou unificação (considerando a data do registro do ato em cartório);

b) a restrição contida na alínea anterior não se aplica quando os proprietários das áreas forem os mesmos.

§ 2º (revogado)."

"[Art. 36](#). A utilização dos terrenos em todo o território do Município deverá atender aos seguintes índices ou condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, altura máxima, taxa de permeabilidade, e existência de vagas para veículos.

§ 1º

§ 2º

§ 3º

§ 4º

§ 5º Entende-se por taxa de permeabilidade a relação entre a área total permeável e a área do terreno."

"[Art. 37](#). A utilização de terrenos para usos residenciais, inclusive o parcelamento do solo, deverá atender à condição de densidade máxima

definida para cada zona de uso do solo.”

“[Art. 38.](#) Somente será permitida a edificação em terreno com acesso para via ou logradouro público.”

“[Art. 40.](#) Nas edificações multifamiliares com mais de 2 (dois) pavimentos, tanto abaixo quanto acima do nível da rua, será obrigatória a instalação de elevador.”

“[Art. 43.](#)

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos.

“[Art. 44.](#) Os recuos frontais das construções, em todas as zonas permitida, medidos a partir do alinhamento projetado da via pública, serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

Área do Terreno	Recuo Frontal (m)
Até 500 m ²	4,00
Acima de 500 até 5.000 m ²	5,00
Acima de 5.000 m ²	10,00

§ 1º A parcela do imóvel atingida pelo recuo frontal não poderá ser ocupada por construção ou qualquer instalação de equipamento de uso permanente à edificação.

§ 2º Serão obedecidos os recuos frontais para as duas vias nos terrenos de esquina e nos terrenos situados no meio de quadras com vias na frente e nos fundos, e serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

Área do Terreno	Recuo Frontal Via de Maior Importância (m)	Recuo Frontal Via de Menor Importância (m)
Até 500 m ²	4,00	2,00
Acima de 500 até 5.000 m ²	6,00	4,00
Acima de 5.000 m ²	10,00	10,00

§ 3º No caso das vias do § 2º possuírem a mesma classificação, a escolha da via de maior importância será definida a critério da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

§ 4º

§ 5º Nos terrenos com área de até 300 m², será permitida no recuo frontal a construção de cobertura removível na largura de até 50% da testada do lote, para fins de garagem de veículos em edificações do tipo H1 e H2, desde que não prejudiquem a ventilação e iluminação naturais dos ambientes.

§ 6º Entende-se como cobertura removível a que possui estrutura de madeira ou metálica, com telhas cerâmica ou similar, sem laje ou forro.

“[Art. 45.](#) Os recuos laterais e de fundos em todas as zonas permitidas, relativamente às edificações, serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

I - recuos laterais:

a) edificações com altura máxima de 8,00 m (oito metros):

Largura do Lote (m)	Soma dos Recuos (m)	Recuo Mínimo (m)
Até 7,50 m	0,00	0,00
De 7,51 m a 12,00 m	1,50	1,50
De 12,01 m a 15,00 m	2,00	2,00
De 15,01 m a 18,00 m	3,00	1,50
De 18,01 m a 35,00 m	4,00	2,00
Maior que 35,00 m	10,00	5,00

b) edificações com altura máxima de 12,00 metros (doze metros):

Largura do Lote (m)	Soma dos Recuos (m)	Recuo Mínimo (m)
Até 10,00 m	3,00	1,50
De 10,01 m a 15,00 m	4,00	2,00
De 15,01 m a 18,00 m	5,00	2,00
De 18,01 m a 35,00 m	6,00	3,00
Maior que 35,00 m	10,00	5,00

II - recuo de fundos:

Profundidade Média do Terreno (m)	Recuo de Fundos (m)
Até 15,00 metros	0,00
De 15,01 a 30,00 metros	2,00
De 30,01 metros a 50,00 metros	4,00
Acima de 50,00 metros	10,00

§ 1º Considera-se altura da edificação a distância entre o piso do pavimento com menor nível, mesmo situado abaixo do nível da rua, até o teto do último pavimento, excetuando do cálculo pavimento de garagem de veículos situada no subsolo.

§ 2º

...

V - seu uso seja destinado ao complemento da edificação principal, não podendo de nenhuma maneira os seus ambientes configurar outra residência.

§ 3º

§ 4º Será permitida a ocupação de garagem no recuo lateral desde que:

a) ocupe somente um dos lados;

b) tenha dimensões internas suficientes para abrigarem no máximo 2,00 (dois) carros de passeio posicionados lado a lado no sentido de sua menor dimensão;

c) possua pé direito não superior ao compartimento adjacente e em um único pavimento.

“Art. 47.

Zona de Uso	Área do Terreno(m²)	Taxa de Ocupação - To	Classificação Viária	Índice de Aproveitamento - Ia
ZUAT	Módulo de Conservação Rural Mínimo de 20.000 m²	0,1	Local	0,2
			Coletora	0,2
			Arterial	0,2
ZUR	Lotes Mínimos de 500 m²	0,6	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
ZUM-1	Lotes Mínimos de 140 m²	0,7	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2
ZUM-2	Lotes Mínimos de 250 m²	0,7	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2
ZCU-1	Lote Mínimo de 500 m²	0,5	Local	1
			Coletora	1
			Arterial	1
ZCAU	Lote Mínimo de 300 m²	0,5	Local	1
			Coletora	1
			Arterial	1
ZCU-2	Lotes Mínimos de 360 m²	0,6	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
ZCU-3 ZCU-4	Lotes Mínimos de 1.000 m² (para novos parcelamentos)	0,4	Local	1
			Coletora	1
			Arterial	1
ZCU-5	Lote Mínimo de 5000 m²	0,2	Local	0,3
			Coletora	0,3
			Arterial	0,3
ZUI	Lotes Mínimos de 300 m²	0,6	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2
ZPP	Lotes Mínimos de 250 m²	0,6	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
Romildo Prado	-	0,5	Local	-
			Coletora	-
			Arterial	1

§ 1º ...

I - ...

II - das sacadas, das marquises, dos terraços e dos beirais que não ultrapassem 1/3 (um terço) dos respectivos recuos mínimos e tenham largura de até 1,00 (um) metro e;”

“Art. 48. A execução de novos empreendimentos ou a utilização de terrenos deverá atender as seguintes taxas de permeabilidade:

Zona de Uso de Solo onde está localizado o terreno	Taxa de Permeabilização %	
	Lote	Gleba

ZUAT	85	95
ZCU 5	80	90
ZCU 3 e ZCU 4	60	80
ZUR	30	60
ZCU - 1	40	50
ZCAU	20	40
ZUI	20	40
ZCU - 2	20	40
ZUM - 1 e 2, ZPP	10	40
Romildo Prado	-	50

Parágrafo único. (revogado).

§ 1º Para compor as áreas permeáveis poderão ser consideradas:

I - até 10% das áreas com pavimentos permeáveis;

II - até 20% das áreas dotadas de sistema de captação e reuso ou infiltração no terreno.

§ 2º Nos projetos de ampliação de construção já existente e aprovada antes da promulgação dessa lei não será exigida a taxa de permeabilidade, desde que não altere a taxa de ocupação.

["Art. 49. ...](#)

....

§ 3º Nas edificações para fins comerciais, de serviços e industriais o número de vagas será definido em função da área construída e do tipo de uso da edificação, conforme indicado no anexo VI.

§ 4º Nas situações em que a área construída extrapola os limites impostos no anexo VI, o número de vagas será definido através do estudo do Polo Gerador de Tráfego (PGT), incluso no EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), cujos critérios de aceitação serão regulamentados e definidos através de Decreto Municipal.

§ 7º (revogado).

§ 8º (revogado).

§ 9º Nos casos em que a atividade pretendida não esteja especificada nesse artigo, serão adotados os parâmetros por similaridade de uso.

§ 10. Para os casos que não sejam possíveis a associação por similaridade de uso, o requerente deverá apresentar justificativa técnica, devidamente fundamentada em parâmetros baseados em estudos específicos ou referências bibliográficas decorrentes de estudos similares de outras Municipalidades brasileiras ou estrangeiras, a ser analisado e aprovado pelas secretarias competentes.

["Art. 51.](#) Para os conjuntos de edifícios ou conjuntos habitacionais com mais de 200 unidades, será necessário 1 (uma) vaga de carga e descarga para cada 50 (cinquenta) unidades residenciais.

§ 3º Para as edificações para fins comerciais, de serviços e industriais o número de vagas de carga e descarga será definido conforme indicado no anexo VI, e caso a área construída extrapola os limites impostos, o número de vagas será definido através do estudo do Polo Gerador de Tráfego (PGT), incluso no EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança)."

["Art. 52.](#)

...

§ 6º Fica autorizado o parcelamento de solo para fins não residenciais, na forma de loteamento ou condomínio, com área mínima de 300 m² nas zonas ZUI e ZCAU, conforme Lei Federal nº 6.766/79, 4.591/64 e 10.406/2002 no que couber, até que diploma municipal venha a disciplinar a matéria."

["Art. 61-A.](#) Na hipótese de parcelamento de solo na modalidade prevista na Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações, sob a configuração horizontal, fica condicionada a realização do empreendimento em glebas acima de 20.000 m², com um mínimo de 250 m² de terreno exclusivo e 100 m² de construção para cada unidade autônoma.

[Art. 61-B.](#) Na hipótese de parcelamento de solo na modalidade prevista na Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações, sob a configuração vertical, fica condicionada a realização do empreendimento em glebas acima de 20.000 m² e que possuam 100m² de construção para cada unidade autônoma.

§ 1º Fica permitida a constituição de parcelamento de solo na modalidade condomínio de lotes, observado a legislação federal, notadamente a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, bem como as demais disposições constantes na presente Lei, sem prejuízo de regulamentação posterior a ser realizada por ato do Poder Executivo.

§ 2º Os loteamentos que estiverem com sua situação fática identificada na forma de Acesso Controlado, poderão optar pela regularização de sua condição, mediante ato do Poder Executivo e observado a Lei Federal nº 13.465/2017, ficando autorizada, desde já, a cessão de áreas públicas para atendimento da Lei Federal.

Art. 3º O Capítulo VI da [Lei nº 2.332, de 13 de dezembro de 2013](#), passa a vigorar acrescida da Seção X, com a seguinte redação:

CAPÍTULO VI

Seção X Do Loteamento com Acesso Controlado

Art. 79-A. Fica autorizada a constituição de "loteamento de acesso controlado", cujo controle de acesso será regulamentado por Decreto do

Poder Executivo, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 1º Para a presente modalidade fica sendo obrigatório o atendimento de todas as exigências urbanísticas atinentes ao parcelamento de solo na modalidade loteamento, e os lotes de uso exclusivo possuam o mínimo de 300 m², no caso de residencial, e preveja a construção de apenas 1 residência principal e 1 edícula.

Art. 4º As plantas que compõem os Anexos I, II, III da [Lei nº 2.332, de 13 de dezembro de 2013](#) passam a vigorar com as alterações constantes em suas descrições.

Art. 5º O anexo IV da Lei Municipal nº 2.332 de 13 de dezembro de 2013, passa a vigorar com a seguinte redação:

ANEXO IV
TABELA DE PERMISSIBILIDADE DE USO

Categorias de Uso de Solo	Zonas de Uso do Solo														
	Urbanas											Rural			
	ZUR	ZUM-1	ZUM-2	ZCU-1	ZCU-2	ZCU-3	ZCU-4	ZCU-5	ZCAU	ZUI	ZPP	ZUE	ZEIS	ZUAT	Romildo Prado
Habitacional															
H1	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	A
H2	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	X	X	X	X	X	LCA	LCA	LCA	X	X
H3	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X
revogado															
revogado															
H6	X	CA	CA	CA	CA	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X
Comercial															
C1	LCA	LCA	LCA	CA	CA	LCA	LCA	CA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	X
C2	CA	LCA	LCA	CA	CA	CA	CA	CA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	CA	X
C3	X	CA	CA	X	X	A	A	A	LCA	LCA	X	LCA	A	X	X
C4	X	CA	CA	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
C5	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
C6	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
C7	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	A
C8	X	CA	CA	X	X	X	X	X	X	CA	A	CA	CA	X	X
C9	X	X	CA	X	X	X	X	X	X	LCA	X	X	X	X	X
C10	X	CA	CA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrial															
I1	LCA	LCA	LCA	A	A	CA	CA	X	LCA	LCA	X	LCA	LCA	LCA	X
I2	X	CA	CA	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	CA	X	X
I3	X	A	A	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
I4	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X
I5	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X
I6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rural															
R1	LCA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	X
R2	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	X	X	LCA	A	

LCA: Uso permitido nos imóveis com frente para vias locais, coletoras e arteriais.

CA: Uso permitido nos imóveis com frente para vias coletoras e arteriais.

A: Uso permitido nos imóveis com frente para vias arteriais.

Art. 6º Fica acrescido o anexo VI na [Lei nº 2.332 de 13 de dezembro de 2013](#).

ANEXO VI
CÁLCULO DO NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Atividade	Automóveis	Motos	Carga e Descarga
(Academia de ginástica/ musculação; Escola de natação; Escola de Dança) - Área Construída ≤ 500 m²	01/50 m²	10%	-
Açougue	01/50 m²	10%	-
Agência Bancária	01/25 m²	10%	01 VU
Armazenagem e estocagem de mercadoria de grande porte; Depósito de material e equipamento de empresa construtora; Locação de andaime; Ferro-velho; Comércio de sucata; Depósito de material reciclado; Depósito e aluguel de caçamba	Sujeito à análise e diretrizes específicas		
(Auditório; Cinema; Sala de convenção; Sala para concerto acústico; Teatro) - Área Construída ≤ 300 m²	01/20 m²	10%	-

(Bar noturno; Cachaçaria; Choperia; Churrascaria; Pizzaria; Restaurantes) - Área Construída ≤ 150 m²	01/35 m²	10%	01 VU
(Bar noturno; Cachaçaria; Choperia; Churrascaria; Pizzaria; Restaurantes) - 150 m² < Área Construída ≤ 500 m²	01/25 m²	10%	01 VU
(Clínica médica (sem internação); Clínica de fisioterapia/ pilates; Consultório odontológico; Clínica veterinária; Laboratório de análise clínica) - Área Construída ≤ 300 m²	01/50 m²	10%	-
(Comércio e/ou depósito atacadista de produtos em geral) - Área Construída ≤ 500 m²	01/100 m²	10%	1 VUC
Comércio de material de construção - Área Construída ≤ 500 m²	01/50 m²	10%	1 VCM
Comércio, manuseio e estocagem de produto químico, inflamável e explosivo	01/100 m²	-	01 VCM./500 m² de área de terreno
(Concessionária ou revendedora de veículos) - Área Construída ≤ 500 m²	01/50 m²	-	-
(Cozinha industrial, inclusive com fornecimento de marmite, sem consumação no local; Disk pizza; Delivery; Rotisserie) - Área Construída ≤ 150 m²	01/100 m²	Min. 4 vagas	-
Desentupidora; Dedetizadora; Hidrojateamento	01/100 m²	-	1 VCM
(Disk pizza; Delivery; Rotisserie) - Sem consumação no local	01/100 m²	Min. 4 vagas	01 VU
Edifício horizontal com salas para fins comerciais ou de serviços	01/50 m²	10%	-
(Edifício(s) vertical(is) comercial(is) e/ou de serviços compostos por unidades autônomas, tais como prédios comerciais, galerias, boulevard, conjunto de lojas.) - Área Construída ≤ 1.000 m	01/50 m²	10%	01 VU
Condomínios horizontais e verticais não residenciais.	Será utilizada a configuração apresentada pelo empreendedor/condomínio, precedido da análise de viabilidade pelo Município.		
Empresa de logística	Sujeito à análise e diretrizes específicas		
Entrepasto de carne com câmara frigorífica, frigorífico	01/100 m²	-	01 VCL
(Escola de Ensino Fundamental/Médio) - Área Construída ≤ 1.000 m²	01/70 m²	10%	01 VUC
(Escola de Ensino Técnico/ profissionalizante; Cursos livres) - Área Construída ≤ 400 m²	01/50 m²	20%	-
(Escola Infantil; Berçário; Creche; Hotelzinho; Maternal; Curso de arte e/ou artesanato) - Área Construída ≤ 300 m²	01/70 m²	10%	-
Farmácia; Drogeria	01/50 m²	10%	-
Gráfica	01/100 m²	10%	01 VU
(Hotel; Pousada; Motel) - Até 120 aptos	01/apto	10%	01 VUC
Indústria - Área Construída ≤ 500 m²	01/70 m²	10%	(1 VUC e/ou 01 VCL) - De acordo com a demanda da atividade permitido dentro do galpão
Indústria - 500 m² < Área Construída ≤ 1.500 m²	01/100 m²	10%	(1 VUC e/ ou 01 VCL e/ou 01 VCM) - De acordo com a demanda da atividade permitido dentro do galpão
(Mercado; Supermercado; Hipermercado; Atacadista) - Área Construída ≤ 500 m²	01/35 m²	10%	01 VCL
Oficina mecânica; Funilaria; Pintura e auto elétrica de veículos; Borracharia; Tapeçaria de auto; Funilaria artesanal; Oficina de manutenção de ar condicionado.	01/100 m²	10%	-
Padaria - Área Construída ≤ 100 m²	01/50 m²	10%	-
Padaria - Área Construída > 100 m²	01/35 m²	10%	01 VUC
Revenda de GLP	Min. 2 vagas	Min. 4 vagas	01 VCL ou de acordo com a demanda da atividade
Sede de cooperativas e associações	01/50 m²	10%	01 VU
Shopping Center ou centro comercial - Área Construída ≤ 1.000 m²	01/25 m²	10%	01 VUC
Locais de culto religioso - Área Construída ≤ 250 m²	01/35 m²	10%	-
Desentupidora; Dedetizadora; Hidrojateamento	01/100 m²	-	1 VCM
(Disk pizza; Delivery; Rotisserie) - Sem consumação no local	01/100 m²	Min. 4 vagas	01 VU
Edifício horizontal com salas para fins comerciais ou de serviços	01/50 m²	10%	-
(Edifício(s) vertical(is) comercial(is) e/ou de serviços compostos por unidades autônomas, tais como prédios comerciais, galerias, boulevard, conjunto de lojas.) - Área Construída ≤ 1.000 m	01/50 m²	10%	01 VU
Condomínios horizontais e verticais não residenciais.	Será utilizada a configuração apresentada pelo empreendedor/condomínio, precedido da análise de viabilidade pelo Município.		
Empresa de logística	Sujeito à análise e diretrizes específicas		
Entrepasto de carne com câmara frigorífica, frigorífico	01/100 m²	-	01 VCL
(Escola de Ensino Fundamental/Médio) - Área Construída ≤ 1.000 m²	01/70 m²	10%	01 VUC

(Escola de Ensino Técnico/ profissionalizante; Cursos livres) - Área Construída ≤ 400 m²	01/50 m²	20%	-
(Escola Infantil; Berçário; Creche; Hotelzinho; Maternal; Curso de arte e/ou artesanato) - Área Construída ≤ 300 m²	01/70 m²	10%	-
Farmácia; Droguaria	01/50 m²	10%	-
Gráfica	01/100 m²	10%	01 VU
(Hotel; Pousada; Motel) - Até 120 aptos	01/apto	10%	01 VUC
Indústria - Área Construída ≤ 500 m²	01/70 m²	10%	(1 VUC e/ou 01 VCL) - De acordo com a demanda da atividade permitido dentro do galpão
Indústria - 500 m² < Área Construída ≤ 1.500 m²	01/100 m²	10%	(1 VUC e/ ou 01 VCL e/ou 01 VCM) - De acordo com a demanda da atividade permitido dentro do galpão
(Mercado; Supermercado; Hipermercado; Atacadista) - Área Construída ≤ 500 m²	01/35 m²	10%	01 VCL
Oficina mecânica; Funilaria; Pintura e auto elétrica de veículos; Borracharia; Tapeçaria de auto; Funilaria artesanal; Oficina de manutenção de ar condicionado.	01/100 m²	10%	-
Padaria - Área Construída ≤ 100 m²	01/50 m²	10%	-
Padaria - Área Construída > 100 m²	01/35 m²	10%	01 VUC
Revenda de GLP	Min. 2 vagas	Min. 4 vagas	01 VCL ou de acordo com a demanda da atividade
Sede de cooperativas e associações	01/50 m²	10%	01 VU
Shopping Center ou centro comercial - Área Construída ≤ 1.000 m²	01/25 m²	10%	01 VUC
Locais de culto religioso - Área Construída ≤ 250 m²	01/35 m²	10%	-
<p>Dimensão das Vagas:</p> <p>1) Veículo Leve (VL): 2,30 m x 4,50 m;</p> <p>2) Moto: 1,25 m x 2,50 m;</p> <p>3) Veículo Utilitário (VU): 2,40 m x 6,00 m;</p> <p>4) Veículo Urbano de Carga (VUC): 3,0m x 7,00 m;</p> <p>5) Veículo de Carga Leve (VCL): (3,10 m x 9,00 m) Altura 4,40 m;</p> <p>6) Veículo de Carga Média (VCM): (3,50 m x 11,00 m) Altura 4,40 m;</p> <p>7) Veículo de Carga Grande (VCG): (3,50 x 20,00 m) Altura 4,40 m.</p> <p>Observações:</p> <p>1) o número mínimo para vaga de veículo leve (automóvel) será igual a 1 (um);</p> <p>2) Para o cálculo de número de vagas para motos a porcentagem incidirá sobre o número das vagas de veículos leves com o mínimo de 01 vaga;</p> <p>3) O número de vagas será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos).</p>			

Art. 7º A [Lei nº 2.456, de 5 de agosto de 2015](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

III - revogado.

“Art. 11 ...

II - 1 (uma) edificação destinada ao caseiro com no máximo 60 m² de área construída;

III - 1 (uma) edícula, quando houver, com área construída não superior a 40% (quarenta por cento) da área da edificação principal, limitada em 100 m², com um único pavimento;

IV - (revogado);

“Art. 12. ...

IV - (revogado).

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º Ficam revogadas as disposições em contrário.

Louveira, 5 de abril de 2019.

Nicolau Finamore Junior
Prefeito Municipal

Publicada e Registrada na Secretaria de Administração em 5 de abril de 2019.

Rodrigo Ribeiro
Secretário de Administração

* Este texto não substitui a publicação oficial.