



# Prefeitura Municipal de Campinas

A presente Minuta de PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR, que disporá sobre Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo encontra-se em fase **PRELIMINAR** sujeita a possíveis alterações, portanto, **NÃO DEFINITIVA**. Por se tratar de projeto de lei de conteúdo legislativo técnico, a participação popular e de entidades interessadas serão incorporadas à minuta desde que pertinentes tecnicamente.

**Obs:** Na presente Minuta não consta Disposições Finais e Transitórias em razão da volatilidade de seu conteúdo, a medida em que qualquer alteração na Minuta pode refletir em sua disposição, sendo confeccionada após o término das discussões com a população e entidades interessadas e devidamente publicada no *site* da Prefeitura.

**Obs:** A presente Minuta não consta, ainda, com a redação final jurídica, a qual somente estará concluída após análise da SMAJ.

**Obs:** A APA Campinas foi excluída do mapa e, conseqüentemente da abrangência desta Minuta, aguardando a elaboração/conclusão do Plano de Manejo desenvolvido pela SMVDS, o qual disporá a respeito do Uso e Ocupação daquela área.

**Obs:** A APG Barão Geraldo será inserida na abrangência desta Minuta, a qual receberá a nova nomenclatura desta Lei Complementar, contudo serão mantidos os parâmetros construtivos e de uso já estabelecidos na área urbana consolidada, restando as demais sob a vigência do novo zoneamento, nos termos de análise da SEPLURB que compatibilizará a realidade local com a proposta aqui apresentada.

**Obs:** As inconsistências, como erro material e de digitação poderão ser corrigidos, não afetando o conteúdo e a participação popular.

**Obs:** Os anexos não se encontram numerados, uma vez que encontram-se em fase final de refinamento.



# Prefeitura Municipal de Campinas

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N º

DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO e  
USO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CAMPINAS.

A Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito do Município de Campinas, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

## TÍTULO I

### Disposições gerais

**Art. 1º** - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo (SEPLURB) as análises e aprovações dos projetos abrangidos por esta Lei.

**Art. 2º** - Para os efeitos da presente lei serão adotadas as seguintes definições:

**I** - Afastamentos: distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas entre lotes ou glebas, medidas perpendicularmente às divisas; podem ser também as distâncias entre edificações de um mesmo lote ou gleba, ou ainda, as distâncias entre as edificações e as vias particulares de circulação;

**a)** os afastamentos mínimos em relação às divisas são definidos por linhas paralelas as mesmas.

**b)** os afastamentos mínimos entre edificações de um mesmo lote ou gleba, são definidos por linhas paralelas às projeções horizontais dos respectivos perímetros; nos cantos externos será feita a concordância das linhas com raio igual ao menor dos afastamentos.

**c)** os afastamentos mínimos entre as edificações e as vias particulares de circulação, são definidos por linhas paralelas as vias.

**d)** o afastamento de fundo é aquele correspondente a divisa de fundo do lote ou gleba.

**e)** os afastamentos laterais são aqueles correspondentes às demais divisas do lote ou gleba.

**f)** o afastamento de fundo para os lotes ou glebas de esquina será o mesmo exigido para os afastamentos laterais.

**II** - Alinhamento: é a divisa entre o lote ou gleba e o logradouro público;

**III** - Andar: qualquer pavimento situado acima do pavimento térreo, excluindo-se os



# Prefeitura Municipal de Campinas

pavimentos destinados exclusivamente a caixa d'água, casa de máquinas e espaço para barriletes;

**IV** - Altura: será medida para cada construção isoladamente, e é a medida entre o nível mais baixo do pavimento térreo até a parte superior da laje de cobertura do último andar;

**a)** Qualquer parte da edificação que possuir altura superior a 10,00 metros medidos a partir do nível do terreno, ficará condicionada, a partir dessa altura ao afastamento mínimo de 3,00m (três metros) no trecho onde ocorrer tal situação.

**V** – Anexação: é a unificação de lotes;

**VI** - Área Construída do Pavimento: área total coberta de um pavimento a ser considerada no cálculo da área edificada de um único pavimento, excluindo-se:

**a)** os beirais em balanço de até 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) de largura.

**b)** os vazios, poços de elevador e shafts, exceto no pavimento térreo.

**VII** - Área Construída Total: é a somatória das áreas construídas dos diversos pavimentos da edificação;

**VIII** - Área Livre do Lote ou Gleba: é o total das áreas livres correspondentes à diferença entre a área do lote ou gleba e sua área ocupada;

**IX** - Área Ocupada do Lote ou Gleba – é toda e qualquer área coberta correspondente as projeções das edificações sobre o lote ou gleba, com exceção dos pavimentos subsolos;

**X** - Área Permeável (AP): é a área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente coberta por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia ou pedrisco;

**XI** - Área Semi Permeável (ASP): corresponde aos pisos vazados em que a área de infiltração direta de águas pluviais no solo natural represente no mínimo 30% (trinta por cento) da superfície do piso;

**XII** – Atualização Cadastral de Lote: é o procedimento administrativo destinado a corrigir erro evidente de medidas e áreas de lotes cadastrados, bem como ratificar as informações provenientes de retificação Notarial ou Judicial;

**XIII** - Balanço: é toda construção em qualquer pavimento, cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação do pavimento



# Prefeitura Municipal de Campinas

situado abaixo deste;

**XIV - Coeficiente de Aproveitamento (CA):** é o fator pelo qual deve ser multiplicada a área do lote ou gleba para se obter a área máxima de construção permitida para uma edificação, excluindo-se:

**a)** a área correspondente aos pavimentos destinados exclusivamente a caixa d'água, casa de máquinas e espaço para barriletes;

**b)** as áreas cobertas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos para:

1. ocupação habitação multifamiliar vertical e a parte habitacional da ocupação mista, em qualquer pavimento.

2. ocupação não-habitacional e a parte não-habitacional da ocupação mista, em qualquer pavimento, somente para as vagas mínimas exigidas pela legislação vigente.

**c)** A somatória das áreas cobertas ocupadas por lazer comum, varandas ou terraços, equipamentos mecânicos e instalações para funcionários, correspondentes a até 5% da área construída total, exceto para habitação unifamiliar e habitação multifamiliar horizontal.

**XV - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA bas):** potencial construtivo permitido sem o pagamento de outorga onerosa do direito de construir;

**XVI - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA max):** é o limite máximo de aproveitamento definido pelas zonas urbanas;

**XVII - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA min):** é o aproveitamento mínimo exigido para que o imóvel não seja considerado como sub-utilizado;

**XVIII – Densidade Habitacional Mínima:** é o número mínimo de unidades habitacionais por hectare, definidos pelas zonas urbanas;

**XIX – Densidade Habitacional Máxima:** é o número máximo de unidades habitacionais por hectare, definidos pelas zonas urbanas;

**XX - Desdobro:** é a divisão de lote;

**XVIII - Desnível Acentuado do Terreno:** é quando a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e sua distância horizontal for superior a 8% (oito por cento);

**XXII – Diretrizes Urbanísticas:** interferência e/ou restrição incidente sobre a gleba, de caráter ambiental, urbanístico, ocupação, uso do solo e sistema viário;

**XXIII - Edificação Horizontal:** edifício com altura máxima de 10,00 metros medida do nível



# Prefeitura Municipal de Campinas

do pavimento mais baixo até a parte superior da laje de cobertura do último pavimento habitável e, no máximo, 3 pavimentos;

**XXIV** - Espaço de Fruição Pública (EFP): espaço interno ao lote destinado ao uso público, acessível por todos e desimpedido de qualquer barreira física fixa. Pode ser área descoberta ou coberta. O EFP conecta-se diretamente ao (s) logradouro (s) público (s), preferencialmente no pavimento térreo, ou em outro pavimento que possua acesso ao logradouro público;

**XXV** – Equipamento Público Comunitário (EPC): instalações destinadas à educação, cultura, saúde, assistência social, segurança pública e lazer;

**XXVI** – Equipamento Público Urbano (EPU): instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres;

**XXVII** – Fachada Ativa: corresponde à ocupação da fachada da edificação no pavimento com acesso direto ao logradouro público por uso não-residencial.

a) Fachada Ativa no Alinhamento: corresponde à ocupação da fachada no alinhamento;

b) Fachada Ativa na Fruição Pública: corresponde à ocupação da fachada voltada para a fruição pública;

**XXVIII** - Fundo de Lote ou Gleba: é a divisa ou alinhamento oposto a testada;

**XXIX** - Gabarito: é a medida calculada pela diferença de nível entre o ponto mais alto da edificação e o piso mais baixo;

**XXX** – Gleba: é a porção de terra que não foi objeto de parcelamento do solo, bem como a área resultante da anexação de lote com gleba;

**XXXI** – Infraestrutura: são as vias de circulação e acessos dotados de guias, sarjetas e pavimentação, sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais, iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, de sistema de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto, rede de energia elétrica e as galerias técnicas;

**XXXII** - Logradouro Público: é todo e qualquer espaço público de uso comum do povo;

**XXXIII** – Lote: área de terra resultante de parcelamento do solo servido de infraestrutura;

**XXXIV** - Lote ou Gleba de Esquina: aquele que possui no mínimo 2 alinhamentos consecutivos;

**XXXV** – Modificação: é a alteração da conformação inicial de lotes ou glebas que mantenha o



# Prefeitura Municipal de Campinas

número de lotes ou glebas originalmente envolvidas;

**XXXVI - Parcelamento do Solo:** é a subdivisão de gleba em lote mediante loteamento ou desmembramento;

**XXXVII - Pavimento:** qualquer plano utilizável de uma edificação, sendo que um pavimento poderá desenvolver-se em dois ou mais planos, com a condição de que a diferença entre as cotas extremas não seja superior a 1,50 metros, excluindo-se aqueles destinados exclusivamente para caixa d'água, casa de máquinas e espaço para barriletes acima do último andar;

**XXXVIII - Pavimento Térreo:** é aquele definido pelo projeto para cada edificação isoladamente ou em conjunto, respeitando-se uma diferença não superior a 1,50 metros acima ou abaixo do nível do terreno indicado na base de dados cartográfica da Prefeitura Municipal de Campinas (PMC) ou em planta aprovada, na linha de projeção horizontal das fachadas voltadas para a testada do terreno;

a) será permitido o movimento de terra ou a colocação de subsolos necessários para colocar o térreo no nível do logradouro público de acesso à edificação.

b) Quando os blocos das edificações tiverem seus pavimentos térreos em um só plano, com diferença de cota até 1,50 metros, a referência de nível será a linha da fachada do conjunto.

**XXXIX - Permeabilidade Visual:** é a condição de permitir a interação visual entre o lote ou gleba e o logradouro público, seja no alinhamento do lote ou gleba ou em plano recuado, com ou sem anteparo visual;

**XL - Profundidade do Lote ou Gleba:** é a distância entre a testada e o fundo do lote ou gleba; se a forma do lote ou gleba for irregular, adota-se a profundidade média;

**XLI - Recuos:** são as distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a estes;

a) os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos.

b) o recuo frontal é aquele correspondente a testada do lote ou gleba.

c) o recuo de fundo é o correspondente ao alinhamento oposto a testada do lote ou gleba, e terá o mesmo tratamento do recuo frontal.

d) os recuos laterais são aqueles correspondentes aos demais alinhamentos.

e) quando se tratar de lotes voltados para 2 ou mais vias públicas, os recuos deverão ser concordados por meio de curvas, cujos raios serão determinados pela expressão:



# Prefeitura Municipal de Campinas

$rR = rA - [(R1 + R2)/2]$ , onde:

rR = raio de concordância dos recuos.

rA = raio de concordância dos alinhamentos.

R1 e R2 = recuos mínimos correspondentes.

**XLII** – Remembramento: é a unificação de glebas ou unificação de gleba com lote;

**XLIII** – Sistema de Lazer (SL): áreas voltadas para a função de predominância social, devendo promover a acessibilidade com oferta de equipamentos de infraestrutura, podendo cumprir também função estética e paisagística;

**XLIV** - Sobreloja ou Mezanino: andar situado acima do pavimento térreo;

**XLV** - Sótão: espaço utilizável com pé-direito variável sob a cobertura da edificação, admitido somente em residências unifamiliares que já contenham todas as acomodações necessárias em pavimentos inferiores, sendo considerado pavimento.

**XLVI** - Subsolo ou Pavimento Inferior: qualquer pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

**XLVII** - Taxa de Ocupação: é o fator pelo qual deve ser multiplicada a área do lote ou gleba para se obter a área ocupada máxima, sendo que:

a)  $t_e$  – taxa de ocupação da edificação ou edificações no pavimento térreo.

b)  $t_o$  – taxa de ocupação dos andares.

**XLVIII** - Taxa de Permeabilidade (TP): é o fator pelo qual deve ser multiplicada a área do lote ou gleba para se obter a área permeável mínima;

**XLIX** - Testada ou Frente do Lote ou Gleba: é o alinhamento correspondente à via pública de circulação, sendo que, nos lotes voltados para mais de uma via, será considerado como testada o alinhamento em que se situar o acesso principal de pedestres ao imóvel;

a) A testada para terrenos de esquina será medida do Ponto de Intersecção (PI) do prolongamento das linhas tangenciais à curva até a outra divisa;

**L** – Tolerâncias: são as divergências existentes entre o Cadastro da Prefeitura Municipal de Campinas, as Certidões de Matrículas emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis, os Projetos Topográficos de Imóveis e os Projetos de Anexações, Subdivisões e Modificações de Lotes ou Glebas;

a) Serão consideradas como erro evidente a exigir retificação de matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis as divergências superiores a 2% em medidas lineares ou 5% em área,



# Prefeitura Municipal de Campinas

aquela que acontecer em primeiro.

b) A divergência em medidas lineares em até 25 cm serão toleradas;

**LI** - Via Pública de Circulação: é o logradouro público destinado à circulação de veículos ou de veículos e pedestres;

**LII** - Via Particular de Circulação: é a via de circulação de veículos e/ou pedestres, de propriedade privada;

**LIII** - Via de Pedestres: é o logradouro público destinado à circulação de pedestres;

## Título II

### Do Parcelamento do Solo Urbano

#### CAPÍTULO I

#### Disposições Gerais do Parcelamento

**Art. 3º** - O Parcelamento do Solo Urbano deverá ser através de Loteamento ou Desmembramento, devendo obedecer ao estabelecido nesta Lei e demais legislações aplicáveis.

**Art. 4º** - A Gleba deverá possuir acesso por via pública oficial.

**Art. 5º** - O projeto de Parcelamento do Solo deverá atender as Diretrizes Urbanísticas.

§ 1º - O projeto de que trata o *caput* deste artigo, deverá ser protocolizado dentro da validade da Certidão de Diretrizes Urbanísticas.

§ 2º - Protocolado o projeto de Parcelamento do Solo dentro do prazo legal, as diretrizes urbanísticas não perderão a validade, exceto nos casos de Indeferimento ou Arquivamento por desinteresse ou abandono do projeto.

**Art. 6º** - Não será permitido o Parcelamento do Solo, nos termos da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, em especial:

**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% , salvo se atendidas exigências





# Prefeitura Municipal de Campinas

específicas das autoridades competentes;

**IV** - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

**V** - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Art. 7º** - Em razão das dimensões mínimas necessárias das áreas destinadas aos Equipamentos Públicos Comunitários, as glebas existentes na data da publicação da presente Lei deverão atender os seguintes parâmetros:

**I** - glebas com áreas iguais ou inferiores a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), poderão ser desmembradas de gleba em lotes, sem a necessidade de transferência de áreas públicas ao Município, com exceção da diretriz viária de alargamento incidente sobre o imóvel, quando houver;

**II** - glebas com áreas maiores a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e inferiores a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), poderão ser desmembradas em lotes, desde que promova a transferência de Áreas Permeáveis exigidas por Legislação específica.

**III** - As áreas destinadas à Equipamentos Públicos Comunitários poderão ser substituídas, a critério da administração, por valor em pecúnia a ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), nos termos abaixo:

$$TF = (AG - 5.000) \times 4\% \times VLB;$$

onde:

TF: taxa de transferência em UFIC;

AG: área da gleba em metros quadrados;

4%: doação de áreas públicas no loteamento para EPC;

VLB: valor em UFIC por metro quadrado dos lotes beneficiados, estimado no Laudo de Avaliação, executado pela Secretaria Municipal de Finanças.

**IV** - glebas com áreas igual ou maiores a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e inferiores a 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), o EPC a ser doado à municipalidade poderá ser compensado em área externa à gleba loteada ou desmembrada, desde que o adensamento proposto seja suportado pelos equipamentos públicos existentes em seu entorno.

**§ 1º** - Para efeito do disposto no *caput* deste artigo, serão aceitas as glebas existentes até a promulgação desta Lei, cuja comprovação se dará com a apresentação da Certidão de Matrícula atualizada.



# Prefeitura Municipal de Campinas

§ 2º - Nos casos em que houver a incidência de diretriz viária de alargamento e não sendo possível a sua implantação no momento do parcelamento, por razões técnicas, a Secretaria Municipal de Infraestrutura avaliará o custo da implantação, acrescido de BDI e, devendo o empreendedor recolher aos cofres públicos o valor correspondente.

**Art. 8º** - As áreas a serem parceladas deverão receber toda obra de infraestrutura e doação de áreas públicas, às expensas do loteador.

## CAPÍTULO II

### Do Loteamento Urbano

**Art. 9º** – O Loteamento Urbano poderá ser feito nas seguintes modalidades:

**I** – Loteamento Residencial e Misto (LRM);

**II** – Loteamento Não Residencial (LNR);

**III** – Loteamento de Interesse Social (LIS).

**Art. 10º** - Os loteamentos deverão ser aprovados e executados na totalidade da área, ficando vedado áreas remanescentes.

**Art. 11** - Deverão ser transferidas ao Município áreas institucionais e logradouros públicos em relação a área total da gleba, nos seguintes termos:

**I** – Equipamento Público Urbano (EPU);

**II** – Equipamento Público Comunitário (EPC);

**III** – Sistema de Lazer (SL);

**IV** – Área Permeável (AP);

**V** – Sistema Viário (SV).

§ 1º - As áreas a serem transferidas ao Município, serão dimensionadas conforme adensamento e poderão ser exigidas áreas acima do mínimo, desde que comprovado a necessidade pelo agente público competente.

§ 2º - Caberá ao Município determinar a localização das áreas a serem transferidas.

**Art. 12** - O Equipamento Público Comunitário (EPC), terá as seguintes características:

**I** – 6% (seis por cento) da área total da gleba, com declividade máxima de 5% e cercados com



# Prefeitura Municipal de Campinas

gradil, preferencialmente em bloco único;

**II** - Testada mínima de 30 metros;

**III** - A relação entre testada e profundidade deverá conter um círculo circunscrito com raio mínimo de 20 metros em toda extensão;

**IV** - Calçadas destinadas ao EPC, deverão ser pavimentadas;

**V** - Fica vedado o acesso ao EPC por vias a serem abertas em glebas vizinhas;

**VI** - O EPC deverá possuir a proporção mínima de 80% de aproveitamento e no máximo 20% de taludes ou outras adequações de terraplenagem;

**VII** - A área deverá ser livre e desimpedida de qualquer restrição urbanística;

§ 1º - A área destinada a implantação de equipamento público comunitário deverá ser entregue pelo empreendedor acompanhado de laudo resultante da execução de furos de sondagem de reconhecimento de subsolo através de ensaio de SPT normatizado pela NBR 6484/2001.

§ 2º - A Municipalidade poderá aceitar as áreas para instalação de EPC com restrições urbanísticas, desde que comprovado o seu interesse público.

**Art. 13** - O Equipamento Público Urbano (EPU), se necessário, terá as seguintes características:

**I** - Fica vedado o acesso ao EPU por vias a serem abertas em glebas vizinhas;

**II** - O EPU deverá atender às necessidades da concessionária solicitante;

**III** - A área destinada ao EPU deverá ser livre e desimpedida de qualquer restrição urbanística;

**Art. 14** - O Sistema Viário (SV), terá as seguintes características:

**I** - Correta articulação e continuidade do sistema viário projetado com as vias do entorno, implantadas ou aprovadas;

**II** - Hierarquização das vias, nos termos do Plano Diretor Estratégico;

**III** - Condições dos dispositivos de compatibilização com o sistema viário existente quanto às alças de acesso, faixas de aceleração e desaceleração, rotatórias, raios de curva, geometria, capacidade de acumulação, raio de giro e número de faixas, de forma a possibilitar a fluidez do tráfego previsto;

**IV** - Gabaritos de acordo com os parâmetros previstos no Anexo I, prevendo vias com potencial para atendimento da demanda de transporte público a ser gerada pelo parcelamento do solo;



# Prefeitura Municipal de Campinas

**V** – Calçadas com largura mínima de 3,00 m para as vias locais e demais classificações, conforme Anexo I;

**VI** – Passeios e outros locais destinados à instalação de infraestrutura voltada ao transporte público no que se refere a marcos indicativos de parada de ônibus (placas ou totens), abrigos, plataformas ou estações de transferência, com dimensões compatíveis e adequadas;

**VII** – Ciclovias deverão atender a largura mínima de 2,00 m (dois metros) para sentido único e 2,50 m (dois metros e meio) para sentido duplo, com afastamento mínimo de 0,50 m (meio metro) das bordas das ciclovias às guias do leito carroçável e atender os parâmetros definidos em legislação específica;

**VIII** – Ciclofaixas devem ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para sentido único e 2,50 m (dois metros e meio) para sentido duplo e atender os parâmetros definidos em legislação específica;

**IX** – Curvas deverão possuir raio mínimo de 9,00 m (nove metros);

**X** – Largura mínima do viário será de 14,00 m (quatorze metros);

**XI** – Balão de retorno com comprimento máximo da quadra e com raio mínimo de 10 m para via local, respeitando nos demais casos o raio de curvatura da classificação da via;

**XII** – Inclinações longitudinais das ruas deverão ser no mínimo 1% e no máximo 10%.

§ 1º - Para trechos superiores a 50 metros, inclinação longitudinal máxima de 12% para vias coletoras e 14% para vias locais.

§ 2º - Para trechos até 50m, a inclinação longitudinal máxima de 14% para vias coletoras e 16% para vias locais.

§ 3º - Caso haja impossibilidade técnica de viabilizar os parâmetros deste artigo, devidamente fundamentado pelo agente público competente, os mesmos poderão ser flexibilizados.

**Art. 15** – O Sistema de Lazer (SL), caso exista, terá as seguintes características:

**I** - Deverá atender à Resolução da Secretaria do Meio Ambiente Estadual vigente;

**II** - Do total das áreas destinadas à implantação de Sistema de Lazer, no mínimo 80% (oitenta por cento) deverá ter efetivo aproveitamento;

**III** - Área mínima igual ou superior a 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados);

**IV** - Todas as confrontações às vias públicas com medida mínima de 20 m (vinte metros);

**V** - Não poderá apresentar inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento);

**VI** - Apresentar, sistema viário de contorno, com via mínima de 14,00 (quatorze) metros de



# Prefeitura Municipal de Campinas

largura total, salvo nos casos de impossibilidade técnica, devidamente certificada pelo agente público competente.

§ 1º - O Sistema de Lazer poderá quebrar o comprimento da quadra, contendo no mínimo a dimensão de 30,0 metros de testada e pela profundidade total da quadra, nos casos de impossibilidade técnica, devidamente certificada pelo agente público competente;

§ 2º - Do total das áreas destinadas à implantação de SL serão admitidos no máximo 20% (vinte por cento) sem a observância dos parâmetros definidos no *caput* deste artigo, para tratamento paisagístico e, desde que, tenham dimensão igual ou superior a 4,00 m (quatro) metros de largura com, ao menos, uma confrontação de 20,00 m (vinte) metros com via pública.

§ 3º - No caso de interesse público, devidamente comprovado pelo agente público competente, poderá ser dado aproveitamento ao Sistema de Lazer em declividade superior a 30% (trinta por cento), fornecendo projeto, equipamentos e instalação às custas do Empreendedor.

**Art. 16** - A Área Permeável (AP), terá as seguintes características:

**I** - Deverá atender à Legislação em vigor incidente à espécie;

**II**- A área verde deverá ser apresentada no percentual exigido em lei, sendo facultado sua localização em bloco único, o qual não poderá apresentar largura inferior a 8,00m (oito) metros e 1.200 m<sup>2</sup> (mil e duzentos metros quadrados);

**III**- As Áreas de Preservação Permanente (APP), fragmentos ou maciços arbóreos de vegetação nativa regional, brejos, planícies de inundação lâminas d'água, lagoas e açudes existentes na gleba poderão ser incluídas para compor o percentual legal de Áreas Permeáveis do parcelamento;

**III**- A localização da área verde de parcelamento urbano deverá levar em consideração a conectividade com a área verde limdeira;

**IV**- As áreas verdes dos parcelamentos urbanos deverão ser recuperadas ou recompostas apenas com espécies arbóreas nativas regionais.

**Art. 17** - As quadras deverão atender as seguintes características:

**I** – Limitadas por vias públicas;

**II** – Comprimento máximo da quadra 180,0 metros;

**III** – Largura mínima da quadra 40,0 metros.



# Prefeitura Municipal de Campinas

§1º- A meia quadra com no mínimo 20,0 metros de largura, poderá ser permitida excepcionalmente nos casos de impossibilidade técnica devidamente fundamentada;

§2º- Excepcionalmente poderão ser constituídas quadras mais extensas que as previstas no inciso II, deste artigo, desde que contenham um Sistema de Lazer intercalado com no mínimo 30,0 metros de largura e pela profundidade total da quadra, conforme análise funcional desse Sistema.

**Art. 18** - Os projetos que exigirem um corte superior a 1,50 m (um metro e meio), entre a rua a ser aberta e o lote, deverá ser terraplenado.

**Art. 19** – As Vielas Sanitárias e as Servidões de Águas Pluviais deverão ser executadas pelo empreendedor.

**Art. 20** - Deverá ser preservada uma faixa *non aedificandi* de no mínimo 15 metros de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, das linhas de alta-tensão, dos dutos e oleodutos; preferencialmente para sistema viário ou áreas complementares à urbanização, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Art. 21** - As obras de infraestrutura serão executadas mediante prazos fixados em cronograma, no período máximo de 4 (quatro) anos.

**Parágrafo Único** – O prazo de que trata o *caput* do presente artigo será suspenso nos casos fortuito ou força maior, de impossibilidade jurídica, técnica, ou econômico-financeira, momentaneamente insanável pela simples conduta do loteador e, apenas enquanto estas perdurarem.

**Art. 22** - A Avaliação das Obras de Infraestrutura deverá ser feita com base na metodologia de Avaliação de Glebas – Subsídios para Pré-planos - apresentada na 3ª edição do livro Construções, Terrenos da editora PINI, atualizada mensalmente por pesquisa em São Paulo – SP, cabendo ao Departamento de Projetos e Obras Viárias da Secretaria Municipal de Infraestrutura tal avaliação acrescido de 25% (vinte e cinco por cento) da referida tabela.

**Parágrafo Único** – Havendo impossibilidade técnica de aplicação dos termos deste artigo a Secretaria de Infraestrutura deverá executar a referida Avaliação de Obras de Infraestrutura.

**Art. 23** - Como garantia da execução das obras de infraestrutura obrigatórias no loteamento, o Município exigirá do loteador garantia, que poderá ser em uma das formas abaixo:

**I** – Áreas que integram o respectivo loteamento, compatíveis com o orçamento estimativo total;



# Prefeitura Municipal de Campinas

**II** – hipoteca de imóveis do mesmo proprietário ou de terceiros dentro do Município, livre e desembaraçado de qualquer ônus, a critério da SEPLURB, que poderá exigir a sua substituição por outro nas mesmas condições e será formalizada mediante lavratura de escritura de hipoteca a ser assinada pelo proprietário e pelo loteador, devidamente registrada na serventia imobiliária competente;

**III** – caução em pecúnia depositado em conta-corrente municipal;

**IV** – seguro garantia;

**V** - fiança bancária;

**VI** – outra modalidade de garantia real prevista no código civil ou legislação pertinente.

§ 1º – Será permitido expedir Alvará de Execução de Obras do Loteamento quando a garantia inicialmente ofertada atingir um percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) das áreas dos lotes, até a confrontação com o orçamento estimativo a ser elaborado pela Secretaria de Infraestrutura, que poderá exigir complementação ou devolução da parte excedente da garantia ofertada;

§ 2º - Caso seja necessário complementar a garantia, o interessado deverá fazê-lo em 30 (trinta) dias corridos a contar da data da notificação, sob pena de cancelamento do Alvará de Execução de Obras do Loteamento.

§ 3º – O prazo acima descrito poderá ser prorrogado nos caso de apresentação de comprovante do cumprimento da exigência junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

§ 4º - A garantia de que trata este artigo será objeto de Registro na Matrícula do Imóvel, juntamente com o Registro do Loteamento, a qual poderá ser liberada parcialmente, à medida que as obras de infraestrutura sejam concluídas, em área de lotes de valores proporcionais à realização das obras despendidas pelo loteador.

§ 5º – As garantias dispostas no inciso IV e V deste artigo deverão ser renovadas anualmente para atualização dos valores em garantia, em razão da redução dos valores, verificado quando da liberação das obras de infraestrutura do loteamento no Termo de Verificação de Obras.

**Art. 24** - Quando houver obras de execução diferida, assim entendida aquelas que aguardam sua execução em razão do interesse público, a realização das mesmas ficará a cargo do Município e o pagamento do seu custo será feito pelo proprietário do loteamento, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), através de uma das formas a critério da administração pública:



# Prefeitura Municipal de Campinas

**I** - Moeda corrente, à vista, ou a prazo;

**II** - Doação de imóvel, desde que o valor seja suficiente para cobrir o custo das obras;

**III** - Por construções de Equipamentos Públicos.

**Art. 25** – O Município fiscalizará a execução de todas as obras de infraestrutura, vistoriando-as e aceitando-as quando executadas de acordo com o projeto aprovado de loteamento.

**Parágrafo Único** - O Município poderá deixar de receber quaisquer obras em desacordo com o projeto aprovado de loteamento.

**Art. 26** – A manutenção das obras de infraestrutura executadas nos loteamentos ficam sob a responsabilidade civil do loteador pelos vícios construtivos, avarias e defeitos, nos termos da legislação vigente.

## **Seção I**

### **Do Loteamento Não Residencial – LNR**

**Art. 27** – Poderão ser previstos parâmetros diferenciados para o Loteamento Não Residencial, quando o mesmo for previsto nas Zonas de Atividade Econômica A e B.

## **Seção II**

### **Do Loteamento de Interesse Social – LIS**

**Art. 28** – O Loteamento de Interesse Social (LIS) poderá ser feito nas seguintes modalidades:

**I** - LIS Horizontal: aquele que resultar em lotes destinados às habitações unifamiliares de interesse social

**II** - LIS Multifamiliar: aquele que resultar em lotes destinados às habitações multifamiliares de interesse social.

**Art. 29** – O LIS poderá ser implantado em todas as zonas urbanas desde que permitido o uso residencial, independentemente dos Planos Local de Gestão.

**Art. 30** – As quadras previstas no LIS terão as seguintes características:

**I** - Limitadas por vias públicas;

**II** - Comprimento máximo será de 180 metros;

**III** - Largura mínima será de 36 metros

**Parágrafo único** - A meia quadra com no mínimo 18 m de largura, poderá ser permitida excepcionalmente nos casos de impossibilidade técnica devidamente fundamentada.





# Prefeitura Municipal de Campinas

**Art. 31** – Os lotes previstos em LIS Horizontal deverão respeitar as seguintes características:

**I** – Lote mínimo: 126 m<sup>2</sup> de área;

**II** - Lote máximo: 200 m<sup>2</sup> de área;

**III** – Testada mínima: 7 m.

**Parágrafo Único** - A testada dos lotes de esquina obedecerá a testada mínima acrescida do recuo mínimo lateral obrigatório, que somadas podem ultrapassar as medidas estabelecidas nos incisos do *caput*.

**Art. 32** - Os lotes previstos em LIS Multifamiliar deverão respeitar as seguintes características:

**I** - Lote mínimo: 500 m<sup>2</sup>;

**II** – Testada mínima: 10 m.

**Parágrafo Único** - A testada dos lotes de esquina obedecerá a testada mínima acrescida do recuo mínimo lateral obrigatório, que somadas podem ultrapassar as medidas estabelecidas nos incisos do *caput*.

**Art. 33** – Nos loteamentos existentes até a promulgação desta Lei serão permitidos a anexação ou desdobro de lotes com o objetivo de implantação de habitações de interesse social.

## Seção III

### Da Aprovação e Execução do Plano de Loteamento em Etapas

**Art. 34** - As glebas com área superior a 400.000,00 m<sup>2</sup>, devidamente cadastradas no Município, poderão ser objeto de Plano de Loteamento em Etapas (PLE).

**Parágrafo único** – Áreas inferiores à 400.000,00 m<sup>2</sup> poderão ser executadas em até 02 (duas) etapas, sendo a primeira etapa de no mínimo 200.000,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 35** - O empreendedor deverá submeter previamente à aprovação do Município e dos demais Órgãos competentes Proposta Global de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo – PGPOUS, que deverá ser elaborada com base nas diretrizes urbanísticas, observadas as disposições do Plano Diretor do Município e demais normas pertinentes.

**Art. 36** - A PGPOUS deverá ser elaborada observando-se:

**I** – Quantidade máxima de etapas: 03 (três);

**II** – Área mínima de 200.000,00 m<sup>2</sup> (duzentos mil metros quadrados) para primeira etapa;



# Prefeitura Municipal de Campinas

**III** – Cronograma de obras de infraestrutura prevendo o prazo máximo de 4 (quatro) anos para cada etapa.

§ 1º – A garantia estipulada no artigo 24 desta Lei deverá ser prevista para cada etapa.

§ 2º - As Etapas previstas nesta Seção serão autônomas, tanto na aprovação quanto em sua execução.

**Art. 37** - A PGPOUS será autorizada através de Decreto publicado pelo Executivo com a fixação das diretrizes e definição de todas as condicionantes.

**Parágrafo único:** Quaisquer alterações nos prazos de implementação de cada etapa, definidas na PGPOUS, por iniciativa da Municipalidade ou do Empreendedor, deverão ser submetidas a nova análise pelos órgãos competentes.

**Art. 38** – O Certificado expedido pelo GRAPROHAB deverá contemplar todo o PGPOUS.

**Parágrafo Único** – Para cada etapa a ser executada, o referido certificado deverá estar vigente.

## CAPÍTULO III

### Do Desmembramento Residencial e Não Residencial

**Art. 39** - Será admitido desmembramento de gleba em lotes conforme a legislação vigente.

§ 1º - Não será admitido a transformação de gleba em lote sem prévio processo de Parcelamento do Solo.

§ 2º – Fica vedada a subdivisão de gleba em gleba e sua respectiva alteração no Cadastro Físico Municipal, sendo permitida excepcionalmente nos casos em que a área estiver entre municípios ou entre divisas do perímetro urbano e rural.

**Art. 40** - Somente será admitido o desmembramento de gleba quando observadas os parâmetros urbanísticos deste Capítulo.

**Art. 41** - Será admitido remembramento de gleba com lote.

§ 1º - O resultado desse procedimento receberá a denominação e o tratamento de gleba.

§ 2º- Nos casos de que trata o *caput* deste artigo, será possível o cancelamento do remembramento ou sua modificação, desde que mantida a configuração anterior descrita na Certidão de Matrícula e que os imóveis não tenham construções e/ou débitos tributários.

**Art. 42** – No Desmembramento Não Residencial poderão ser adotados parâmetros



# Prefeitura Municipal de Campinas

diferenciados quando previsto nas Zonas de Atividade Econômica A e B.

## **Capítulo IV** **Do Ato de Aprovação do Parcelamento**

**Art. 43** - O projeto de Parcelamento do Solo será aprovado por Decreto onde constará minimamente:

- I** – Classificação do Parcelamento;
- II** – Indicação das zonas urbanas;
- III** – Previsão de obras obrigatórias;
- IV** – Prazo de execução conforme Alvará de Execução das Obras;
- V** – Previsão de todas as condições especiais que forem impostas no Parcelamento.

**Parágrafo único** - As informações constantes nos projetos de Parcelamento, Perfil das Vias, Memorial Descritivo e Cronograma de Obras possuem força vinculante.

## **Capítulo V** **Das Permissões Especiais**

**Art. 44** – Serão concedidas permissões especiais para controle de acesso e circulação em vias públicas em duas modalidades:

- I** – Loteamento de Acesso Controlado (LAC)
- II** - Cinturão de Segurança (CIS)

**Art. 45** - As despesas decorrentes da implantação de LAC e CIS, serão de responsabilidade exclusiva da Associação de Moradores, que deverá ser constituída sob a forma de Pessoa Jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade, não acarretando qualquer ônus à Prefeitura Municipal de Campinas.

### **Seção I** **Loteamento de Acesso Controlado – LAC**

**Art. 46** – O Loteamento de Acesso Controlado (LAC) é aquele que foi objeto de parcelamento do solo nos termos da legislação vigente com permissão de uso de áreas públicas, fechamento, controle de acesso de veículos e pessoas a título precário, nos seguintes



# Prefeitura Municipal de Campinas

termos:

§ 1º - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizados por decreto do Poder Executivo.

§ 2º - A permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - No decreto da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

§ 4º - Igualmente deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal de Campinas.

§ 5º - O Estatuto da Associação dos Moradores deverá ser apresentado até a emissão do Decreto.

**Art. 47** - O LAC deverá atender as seguintes características:

**I** – Não será permitido o acesso controlado de qualquer diretriz macroviária e estradas municipais;

**II** – Área máxima do fechamento: 650.000,00 m<sup>2</sup>;

**III** - O LAC será aprovado concomitantemente ao parcelamento do solo;

**IV** - É permitido o acesso de veículos e pessoas não residentes devidamente identificado ou cadastrado;

**V** - Na portaria de visitantes deverá ser afixada, em lugar visível, uma placa explicativa da permissão constante no inciso anterior, devendo estar previsto no Estatuto da Associação de Moradores;

**VI** – O Sistema de Lazer, quando houver, deverá ser previsto no mínimo 65% externo ao fechamento;

**VII** – A Área Verde, quando existente, ficará externa ao LAC, exceto em casos onde há problemas técnicos em relação a topografia, geometria da área ou outro de mesma ordem; devidamente certificado pelo agente público competente;

**VIII** - Equipamento Público Comunitário: deverá ficar 100% externo ao fechamento;

**IX** - Das portarias do Loteamento de Acesso Controlado:

a) Deverão ser aprovadas no ato da análise do protocolado;

b) Deverão estar inseridas no sistema viário;



# Prefeitura Municipal de Campinas

c) Deverão distar no mínimo 10 metros de qualquer lote;

**X** - No perímetro do LAC, entre o viário de contorno e o muro do fechamento, deverá ser reservada uma faixa mínima de 4 metros para tratamento paisagístico. Os lotes não poderão fazer divisas com logradouros públicos, respeitando a mesma faixa de 4 metros;

**XI** - O muro de fechamento do LAC terá altura máxima de 3,00 m, sendo obrigatório no mínimo 30% de permeabilidade visual.

**XII** - Na testada do loteamento, o fechamento deverá possuir 70% de permeabilidade visual;

**XIII** - Em todo o perímetro do fechamento, deverá ser previsto um viário contorno de no mínimo 17,00 metros de gabarito, exceto em casos onde houver problemas técnicos em relação a topografia, geometria da área ou outro de mesma ordem;

**XIV** - O LAC deverá possuir vagas para carga e descarga, mudanças, obras e visitantes na proporção de 1 vaga/40 lotes. As vagas poderão estar dispostas em parte interna e/ou parte externa ao fechamento;

**XV** - No acesso, portaria ou local destinado ao cadastramento de veículos, deverá possuir uma área de acumulação de 2% em vagas do total dos lotes.

**Art. 48** - Será de inteira responsabilidade da Associação de Moradores a obrigação de desempenhar:

**I** - Os serviços de manutenção de árvores e poda, quando necessário;

**II** - A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

**III** - A coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

**IV** - Limpeza das vias públicas;

**V** - Prevenção de sinistros;

**VI** - Manutenção e conservação da rede de iluminação pública, bem como o reembolso, à Prefeitura Municipal, dos custos referentes ao consumo de energia elétrica dos pontos de luz existentes nas áreas públicas internas ao loteamento, calculado com base no número de lâmpadas existentes na rede de iluminação pública, multiplicado pela(s) respectiva(s) potência(s) das lâmpadas, pelo consumo dos reatores, pelo número de horas em que as lâmpadas ficam acesas e pelo número de dias do mês, dividido por 1000 (mil), para obtenção do consumo em kW/h, observados, ainda:



# Prefeitura Municipal de Campinas

- a) o consumo dos reatores será estimado em 8% (oito por cento) da potência de cada lâmpada;
- b) será considerado de 12 (doze) horas, o período de tempo diário em que as lâmpadas ficam acesas;
- c) a tarifa de energia elétrica adotada para reembolso será a mesma utilizada pela CPFL, para a emissão da fatura de cobrança da tarifa de iluminação pública da Prefeitura Municipal, incluídos os encargos.

**VII - Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas.**

**Parágrafo único** - A Associação de Moradores poderá firmar convênios, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade.

**Art. 49** - O Loteamento de Acesso Controlado em situação irregular, que possui projeto de parcelamento aprovado com registro no cartório de imóveis competente, antes da vigência desta Lei, que atender aos parâmetros estabelecidos na Lei Municipal 8.736 de 09 de janeiro de 1996, deverá promover sua regularização junto à municipalidade no prazo máximo de 180 dias contados a partir da vigência da presente Lei.

**Art. 50** – As permissões de ocupação e uso do solo, bem como os parâmetros construtivos e urbanísticos a serem observados para edificações nos lotes internos ao LAC deverão atender às exigências nesta Lei.

**Art. 51** – Caberá à Prefeitura Municipal de Campinas a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

**Art. 52** - Quando a Associação dos Moradores deixar de cumprir as responsabilidades previstas no artigo 48 ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de Campinas assumi-los-á, perdendo o caráter de Loteamento de Acesso Controlado.

**Parágrafo único** - Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Moradores o ressarcimento de seus custos.

## **Seção II Do Cinturão de Segurança – CIS**

**Art. 53** – O Cinturão de Segurança (CIS) é aquele onde ocorre o controle de acesso de



# Prefeitura Municipal de Campinas

veículos e pessoas em horários pré definidos em determinada via pública ou o conjunto de vias.

**Art. 54** - O Cinturão de Segurança deverá atender as seguintes características:

**I** – Não será autorizado o controle de acesso de: diretriz macroviária, estradas municipais, vias arteriais e vias coletoras;

**II** - Proibido o fechamento do perímetro externo do CIS;

**III** - A entrada de veículos e de pessoas no período das 06:00 as 22:00 deverá ser livre, independentemente da implantação de controle de acesso;

**IV** - Facultado o controle de acesso de veículos e pessoas no período das 22:00 as 06:00 horas através de cancela, portão e/ou guarita;

**V** – Havendo controle de acesso, deverá ser fixada placa explicativa da permissão constante no inciso anterior, em lugar visível, devendo ainda estar previsto no Estatuto da Associação dos Moradores;

**VI** - Área máxima do cinturão: 100.000 m<sup>2</sup>;

**VII** - É permitido áreas comerciais dentro do Cinturão de Segurança;

**VIII** – Nos acessos do CIS poderão ser executados estreitamentos ou elevação do leito carroçável, preservando largura mínima de 3,00 metros, exceto nos casos de incidência do inciso X onde a largura mínima deverá ser adequada à necessidade específica do veículo de grande porte;

**IX** - A instalação de guaritas nos acessos do CIS deverá ser objeto de prévio licenciamento junto a Municipalidade;

**X** – As obras necessárias para implantação do Cinturão de Segurança deverão ser executadas de forma a garantir acesso de viaturas de bombeiro, caminhão de lixo ou qualquer outro veículo de grande porte, às vias públicas que o compõe.

**Art. 55** – O Cinturão de Segurança será autorizado por Decreto.

**Parágrafo Único** - O Estatuto da Associação dos Moradores deverá ser apresentado até a emissão do Decreto.

**Art. 52** - Os Cinturões de Segurança em situação irregular deverão se adequar à legislação e terão 180 dias de prazo para regularização, após a vigência da presente Lei.



# Prefeitura Municipal de Campinas

## Das Penalidades, Multas e Incidências

**Art. 57** - Para todo território municipal, a execução de Parcelamento do Solo, Loteamento de Acesso Controlado e Cinturão de Segurança sem prévia aprovação do seu respectivo Plano pela Municipalidade, bem como a execução em desacordo com o correspondente projeto aprovado, acarretará a aplicação de multa nos termos que se seguem, sem prejuízo às sanções penais e civis:

Em qualquer de suas modalidades, sem autorização pela PMC	1 UFIC para cada m <sup>2</sup> + 1 UFIC para cada metro linear de rua aberta	Reaplicada a cada 30 dias, até o protocolamento do pedido de regularização.
Em qualquer de suas modalidades, em desacordo com o projeto aprovado	1 UFIC para cada m <sup>2</sup> + 1 UFIC para cada metro linear de rua aberta	Reaplicada a cada 30 dias, até o protocolamento do pedido de regularização.
Desrespeito ao embargo em qualquer de suas modalidades, sem licença ou em desacordo com o projeto aprovado	1/20 UFIC para cada m <sup>2</sup> + 1/6 UFIC para cada metro linear de rua aberta	Reaplicação diária até comunicação e verificação, pela SEPLURB, da paralisação dos serviços de execução ou do objeto da irregularidade.
Deixar de cumprir as responsabilidades previstas no artigo 48 ou desvirtuamento da utilização das áreas públicas na modalidade LAC	0,61054 UFIC para cada m <sup>2</sup> de área pública destinada à EPC, EPU, SL e área verde existente + 0,61054 UFIC para cada metro linear de rua interna ao LAC	Perda do caráter de Loteamento de Acesso Controlado.

**Art. 58** - Aplicar-se-á a multa correspondente, bem como a lavratura do Auto de Embargo, simultaneamente à notificação ao infrator, para, em 10 (dez) dias pagar ou apresentar impugnação, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

**Art. 59** - A notificação junto ao infrator será feita pessoalmente ou por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR), ou por edital, quando recusado o seu recebimento ou quando ignorada a localização do notificado.

**Art. 60** - Considera-se infrator o loteador, o empreendedor, o proprietário ou o seu sucessor a





# Prefeitura Municipal de Campinas

qualquer título, o possuidor responsável pela implantação do empreendimento, responsáveis pela comercialização dos lotes ou frações ideais.

**Art. 61** - Do despacho decisório que desacolher a Impugnação, caberá um único recurso ao Secretário de Planejamento e Urbanismo, com efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos.

**Parágrafo único** - Na contagem do prazo para apresentação da impugnação ou interposição de recurso, será excluído o dia da notificação ou da publicação e incluído o do vencimento.

**Art. 62** - O profissional técnico responsável pela execução do Parcelamento do Solo, implantado irregularmente, ficará sujeito à multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos valores estabelecidos no artigo 57 desta Lei.

**Parágrafo único** - A aplicação da multa prevista far-se-á sem prejuízo da comunicação dos fatos ao órgão fiscalizador do exercício profissional, bem como da suspensão de seu cadastro perante a Municipalidade, até a regularização ou o desfazimento do Parcelamento Irregular.

## Título III

### Do Zoneamento, da Ocupação e do Uso do Solo

#### Capítulo I

#### Das Zonas Urbanas

**Art. 63** - Ficam instituídas as zonas urbanas para ocupação e uso do solo abaixo relacionadas:

**I** – Zona Residencial (ZR): Zona predominantemente residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se usos não-residenciais de baixa incomodidade e de referência fiscal;

**a)** O CA min será equivalente a 0,15 (quinze centésimos) e o CA max será equivalente a 1,0 (um).

**II** – Zona Mista 1 (ZM1): Zona residencial de baixa densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não-residencial de baixa e média incomodidade compatíveis com o uso residencial e adequados à hierarquização viária;

**a)** O CA min será equivalente a 0,25 (vinte e cinco centésimos) e o CA max será equivalente a 1,0 (um)

**III** – Zona Mista 2 (ZM2): Zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não-residencial de baixa e média incomodidade compatíveis com os



# Prefeitura Municipal de Campinas

uso residencial e adequados à hierarquização viária;

**a)** O CA min será equivalente a 0,50 (cinquenta centésimos) e o CA max será equivalente a 2,0 (dois)

**IV – Zona Mista 4 (ZM4):** Zona residencial de alta densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não-residencial de baixa e média incomodidade;

**a)** O CA min será equivalente a 1 (hum) e o CA Max será equivalente a 4,0 (quatro)

**V – Zona de Centralidade 2 (ZC2):** Zona definida pelos eixos do DOT (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte) de média densidade habitacional com mescla de usos residencial, misto e não-residencial de baixa, média e alta incomodidade;

**a)** O CA min será equivalente a 0,50 (cinquenta centésimos) e o CA max será equivalente a 2,0 (dois)

**VI – Zona de Centralidade 4 (ZC4):** Zona definida pelos principais cruzamentos de DOTs (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte), centralidades de alta densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não-residencial de baixa, média e alta incomodidade;

**a)** O CA min será equivalente a 1 (hum) e o CA Max será equivalente a 4,0 (quatro)

**VII – Zona de Atividade Econômica A (ZAE A):** Zona de interesse estratégico para desenvolvimento de atividade econômica admitindo-se usos não-residenciais de baixa, média e alta incomodidade;

**a)** O CA min será equivalente a 0,25 (vinte e cinco centésimos) e o CA max será equivalente a 1,50 (um e meio)

**VIII – Zona de Atividade Econômica B (ZAE B):** Zona de interesse estratégico para desenvolvimento de atividade econômica de caráter macrometropolitano admitindo-se usos não-residenciais de baixa, média e alta incomodidade.

**a)** O CA min será equivalente a 0,25 (vinte e cinco centésimos) e o CA max será equivalente a 1,50 (um e meio)

**Art. 64 –** Ficam delimitadas as zonas urbanas definidas no Capítulo I do Título III, conforme Anexo II.

**Art. 65 -** Fica atribuído o CA bas conforme tabela abaixo, adotando-se o maior índice de tipologia autorizada no zoneamento estabelecido pela Lei Municipal 6.031 de 28 de dezembro de 1988:

ZONEAMENTO ESTABELECIDO NA	COEFICIENTE DE
----------------------------	----------------



# Prefeitura Municipal de Campinas

LEI MUNICIPAL 6.031/1988	APROVEITAMENTO
Z01	1
Z02	1
Z03	1
Z03 Hachurada	1
Z04	0,8
Z04 Hachurada	1
Z05	1,4
Z06	2,3
Z07	3,24
Z08	1
Z09	2,3
Z10	3,24
Z11	1
Z11 Hachurada	1,4
Z12	2,3
Z13	3,24
Z14	1
Z15	1
Z16	1
Z17	5
Z18	1
Z14 Delta	1
Z18 Delta	1
Z18 AM-01	1
Z18 AM-02	1
Z18 AM-03	1
Z18 VC-01	1
Z18 VC-02	1
Z18 VC-03	1
Z18 VC-04	1

**Parágrafo Único** - Para aplicação do CA bas previsto no *caput* deste artigo, quando houver dois ou mais zoneamentos estabelecidos pela Lei Municipal 6.031 de 28 de dezembro de 1988, prevalecerá aquele com maior incidência de área sobre o lote ou gleba.

**Art. 66** - As áreas inseridas na Área de Planejamento e Gestão (APG) de Barão Geraldo, com zoneamento estabelecido pela Lei Municipal 9.199 de 27 de dezembro de 1996, receberão CA bas conforme tipologia de ocupação, que será equivalente ao CA máx indicado no Capítulo VI do Título III desta Lei.

**Art. 67** - Nos locais não enquadrados nos artigos 65 e 66, o CA bas será 1 (hum).

## CAPÍTULO II

### Da Ocupação do Solo

#### SEÇÃO I

#### Das Tipologias de Ocupação do Solo



# Prefeitura Municipal de Campinas

**Art. 68** - As edificações classificam-se, quanto à ocupação do solo, em:

**I** – HU: habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias;

**II** – HM: habitação multifamiliar destinada a mais de uma habitação no lote, subdividindo-se em:

**a)** HMH: habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas

**b)** H MV: habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.

**IV** – CSEI: não-habitacional, destinada ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial;

**V** – HCSEI: mista, destinada à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

## **SEÇÃO II**

### **Das Permissões de Ocupação**

**Art. 69** - Ficam estabelecidos as seguintes permissões de ocupação conforme zonas urbanas estabelecidas:

**I** - Para Zona Residencial (ZR):

**a)** Todas as vias: HU e HMH;

**b)** Vias arteriais e coletoras: CSEI e HCSEI;

**II** - Para Zona Mista 1 (ZM1): HU, HMH, H MV, CSEI e HCSEI ;

**III** - Para Zona Mista 2 (ZM2): HU, HMH, H MV, CSEI e HCSEI;

**IV** - Para Zona Mista 4 (ZM4): H MV, CSEI e HCSEI;

**V** - Para Zona de Centralidade 2 (ZC2): HU, H MV, CSEI e HCSEI.

**a)** Fica proibido novos loteamentos, parcelamentos ou desdobros que resultem em lotes com área menor que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

**VI** - Para Zona de Centralidade 4 (ZC4): H MV, CSEI e HCSEI;

**a)** Fica proibido novos loteamentos, parcelamentos ou desdobros que resultem em lotes área menor que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**VII** - Para Zona de Atividade Econômica A (ZAE A): CSEI;

**VIII** - Para Zona de Atividade Econômica B (ZAE B): CSEI.

**Art. 70** - Os parâmetros de ocupação do solo referem-se a terrenos na condição de lote e gleba conforme disposto na Seção IV deste Capítulo.



# Prefeitura Municipal de Campinas

## SEÇÃO III Dos Parâmetros Construtivos e Urbanísticos

**Art. 71** - As edificações deverão obedecer aos parâmetros construtivos e urbanísticos correspondentes às tipologias de ocupação e zoneamento.

**Parágrafo Único** - Nos lotes existentes antes da vigência da presente Lei, independentemente de suas dimensões, poderão ser feitas edificações segundo os tipos de ocupação HU, HMH, HMV, CSEI e HCSEI, desde que permitidos na zona em que se situem e obedecidas as disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo respectivos.

**Art. 72** - Nos quarteirões pertencentes aos loteamentos denominados: Chácara Primavera, Fazenda Taquaral, Parque Alto do Taquaral, Parque Taquaral, Vila Brandina e Vila Virgínia, será permitido apenas Edificações Horizontais na ZM 1 e ZM 2.

**Art. 73** - Nos quarteirões pertencentes aos loteamentos denominados: Sítios Alto da Nova Campinas e Sítios de Recreio Gramado, será permitido apenas a tipologia HU na ZR.

**Art. 74** - Para lotes que só tenham alinhamentos voltados para vias públicas de circulação destinadas a pedestres, “calçadas”, não serão permitidos os locais de estacionamento, salvo normas que venham a regulamentar circulações de veículos nesses locais.

**Art. 75** - Será permitido no mesmo lote as tipologias HMH, HMV, CSEI e HCSEI, limitado ao tamanho máximo da quadra, desde que:

**I** - As tipologias e sub-categorias de uso sejam permitidas no zoneamento;

**II** - Seja definido em projeto a área ideal do lote de cada tipologia e que essa área ideal atenda a área máxima do lote da tipologia no zoneamento;

**Art. 76** - Quando houver uso misto, no mesmo lote ou gleba, o uso residencial deverá respeitar no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) e no máximo 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total.

**Parágrafo único** - Deverá ser calculado a porcentagem de área habitacional e área não habitacional, atendendo o *caput* deste artigo, somando as áreas destinadas ao uso residencial e não residencial, excluindo-se as vagas de garagem, circulações de veículos, caixa d'água e reservatórios, barriletes e casa de máquinas.

**Art. 77** - A unidade habitacional mínima para qualquer tipologia de ocupação deverá ser de 20,0 m<sup>2</sup>, considerando dormitório/sala, banheiro e cozinha.



# Prefeitura Municipal de Campinas

**Art. 78** - Quando for de interesse da municipalidade, a edificação em áreas públicas na ZR, deverá atender aos parâmetros de uso e ocupação de ZM1.

**Art. 79** – A tipologia HU deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** – Permitido somente Edificação Horizontal;

**II** – Testadas mínimas de 8m (oito metros) e áreas mínimas e máximas dos lotes serão respectivamente de:

**a)** Na ZR: 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

**b)** Na ZM1: 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 1.000m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados);

**c)** Na ZM2: 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**d)** Na ZC2: 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**III** - Densidade Habitacional Mínima e Máxima serão respectivamente de:

**a)** Na ZR: 5 uh/ha (cinco unidades habitacionais por hectare) e 50 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare);

**b)** Na ZM1: 10 uh/ha (dez unidades habitacionais por hectare) e 50 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare);

**c)** Na ZM2: 20 uh/ha (vinte unidades habitacionais por hectare) e 50 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare);

**d)** Na ZC2: 40 uh/ha (vinte unidades habitacionais por hectare) e 50 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare).

**IV** - Afastamento maior ou igual a 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) em relação a todas as divisas do lote quando houver aberturas;

**V** - Recuo Frontal e de Fundos maiores ou iguais a 5m (cinco metros) e recuo lateral maior ou igual a 2m (dois metros).

**Parágrafo único** - Será permitido a cobertura de vagas em até 50% (cinquenta por cento) dos recuos obrigatórios.

**Art. 80** - A tipologia HMH deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** – Permitido somente Edificação Horizontal;

**II** - Dimensões mínimas e máximas dos lotes serão respectivamente de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 32.400m<sup>2</sup> (trinta e dois mil e quatrocentos metros quadrados) com testada mínima de 8,00 (oito) metros;



# Prefeitura Municipal de Campinas

**III - Densidade Habitacional Mínima e Máxima serão respectivamente de:**

**a) Na ZR:**

1. Para lotes com áreas menores ou iguais a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), 20 uh/ha (vinte unidades habitacionais por hectare) e 80 uh/ha (oitenta unidades habitacionais por hectare);

2. Para lotes com áreas maiores que 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), 20 uh/ha (vinte unidades habitacionais por hectare) e 50 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare).

**b) Na ZM1:**

1. Para lotes com áreas menores ou iguais a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), 20 uh/ha (vinte unidades habitacionais por hectare) e 100 uh/ha (cem unidades habitacionais por hectare);

2. Para lotes com áreas maiores que 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), 20 uh/ha (vinte unidades habitacionais por hectare) e 50 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare);

**c) Na ZM2:**

1. Para lotes com áreas menores ou iguais a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), 40 uh/ha (quarenta unidades habitacionais por hectare) e 125 uh/ha (cento e vinte e cinco unidades habitacionais por hectare);

2. Para lotes com áreas maiores que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), 40 uh/ha (quarenta unidades habitacionais por hectare) e 50 uh/ha (cinquenta unidades habitacionais por hectare);

**d) Será admitido 1 (uma) unidade sobreposta na ZR e na ZM1 em lotes com áreas menor ou igual a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e na ZM2 em lotes com área menor ou igual a 5.000 m<sup>2</sup>, desde que atendido o número máximo de pavimentos da edificação.**

**IV - Afastamentos maiores ou iguais a:**

**a) Para lotes com área menor ou igual a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) na ZR e ZM1; e para lotes com área menor ou igual a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) na ZM2:**

**1. 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) quando houver aberturas, para todas as divisas do lote, vias particulares de circulação e áreas comuns.**

**b) Para lotes com área maior de 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) na ZR e ZM1; e para lotes com área maior de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) na ZM2:**

**1. 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) quando houver aberturas, para todas as divisas**



# Prefeitura Municipal de Campinas

do lote e áreas comuns;

**2.** 5m (cinco metros) em relação as vias particulares frontais;

**3.** 2m (cinco metros) em relação as vias particulares laterais;

**c)** 6m (seis metros) frontalmente e 3m (três metros) lateralmente entre agrupamentos de unidades habitacionais ou entre unidades isoladas, sendo estas sobrepostas ou não.

**V** - Para lotes com área maior que 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) na ZR e ZM1; e para lotes com área maior de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) na ZM2, será permitido a cobertura de vagas em até 50% (cinquenta por cento) dos afastamentos em relação as vias particulares;

**VI** - Extensão da fachada do agrupamento de unidades habitacionais menor ou igual a 80m (oitenta metros);

**VII** - Fachada da unidade habitacional com extensão maior ou igual a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

**VIII** - Recuo Frontal e de Fundos maiores ou iguais a 5m (cinco metros) e Recuo Lateral maior ou igual a 2m (dois metros);

**a)** - Será permitido a cobertura de vagas em até 50% (cinquenta por cento) dos recuos obrigatórios.

**IX** - A via de circulação de pedestres de acesso às unidades habitacionais terá largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

**X** - O acesso de emergência de veículos deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros) em trechos retos e de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) na seção em curva, cujo raio interno mínimo será de 6m (seis metros), para atendimentos emergenciais a todas as edificações do condomínio, podendo estar incluída neste acesso a via de circulação de pedestres;

**a)** No caso de condomínio com menos de 10 unidades, fica dispensado o acesso emergencial do item anterior.

**XI** - No mínimo metade da taxa de permeabilidade deverá estar na área comum do condomínio;

**XII** - É vedada a união, utilização e operação das áreas comuns de dois ou mais empreendimentos aprovados em protocolos distintos, em lotes até 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), nas ZR e ZM1, e de até 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) na ZM2;





# Prefeitura Municipal de Campinas

**XIII** - Quando houver edificação destinada à portaria do conjunto, esta poderá localizar-se nos recuos obrigatórios, desde que sua área seja menor ou igual a 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).

**Parágrafo único** – Para lotes com área de até 3.000,00 m<sup>2</sup> na ZR e na ZM1, e de até 5.000,00 m<sup>2</sup> na ZM2 será tolerada uma variação, para maior, de até 10% da área do lote desde que mantidos todos os demais parâmetros dos lotes de 3.000,00 m<sup>2</sup> e 5.000,00 m<sup>2</sup> respectivamente.

**Art. 81** - As tipologias H MV, CSEI e HCSEI deverão respeitar os seguintes parâmetros comuns:

**I** – Altura máxima será:

**a)** Na ZM1: menor ou igual a 23 (vinte e três) metros;

**b)** Na ZM2: menor ou igual a 37 (trinta e sete) metros.

**II** - Afastamentos maiores ou iguais a:

**a)** Para a divisa de fundo:

1. 6m (seis metros) para a parte da edificação com altura maior que 10m (dez metros) e altura menor ou igual a 58m (cinquenta e oito metros).

2. na parte da edificação que tiver altura maior que 58m (cinquenta e oito metros), aplicar a fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

Af= afastamento

h= altura da edificação

**b)** Para todas as divisas laterais:

1. 3m (três metros) para a parte da edificação com altura maior que 10m (dez metros) e altura menor ou igual a 37m (trinta e sete metros).

2. Na parte da edificação que tiver altura maior que 37m (trinta e sete), aplicar a fórmula:

$$Af \geq 3 + [(h-37)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

Af= afastamento

h= altura da edificação

**c)** Entre edificações agrupadas ou isoladas, com exceção dos subsolos, 6m (seis metros).

**III** - Recuos maiores ou iguais a:



# Prefeitura Municipal de Campinas

## **a) Frontal e de Fundos:**

1. 5m (cinco metros) para a parte da edificação com altura menor ou igual a 100m (cem metros).

2. Na parte da edificação que tiver altura maior que 100m (cem metros), aplicar a fórmula:

$$RF \geq 5 + [(h-100)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

RF= recuo frontal e fundos

h= altura da edificação

## **b) Lateral:**

1. 2m (dois metros) para a parte da edificação com altura menor ou igual a 80m (oitenta metros).

2. na parte da edificação que tiver altura maior que 80m (oitenta metros), aplicar a fórmula:

$$RL \geq 2 + [(h-80)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

RL= recuo lateral

h= altura da edificação

**c) Na ZC2 e ZC4, os recuos serão facultativos, até a altura de 10m (dez metros).**

**IV - Os subsolos destinados as garagens poderão ocupar os recuos e afastamentos do lote, desde que:**

**a) Nas faixas correspondentes aos recuos mínimos, os níveis superiores da laje de teto do 1º (primeiro) subsolo não se situe acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis correspondentes do passeio público junto aos respectivos alinhamentos;**

**b) Não exista aberturas para insolação e/ou ventilação voltadas para as vias públicas.**

**V - Quando houver edificação destinada à portaria do conjunto, esta poderá localizar-se nos recuos obrigatórios, desde que sua área seja menor ou igual a 10m² (dez metros quadrados).**

**Art. 82 - A tipologia H MV deverá respeitar os seguintes parâmetros:**

**I – Testadas Mínimas de 16m (dezesesseis metros) de áreas mínimas e máximas dos lotes serão respectivamente de:**

**a) Na ZM1 e ZM2: 1.000m² (hum mil metros quadrados) e 32.400m² (trinta e dois mil e quatrocentos metros quadrados);**

**b) Na ZM4, ZC2 e ZC4: 500m² (quinhentos metros quadrados) e 32.400m² (trinta e dois mil e**



# Prefeitura Municipal de Campinas

quatrocentos metros quadrados);

**II - Densidade Habitacional Mínima e Máxima serão respectivamente de:**

**a)** Na ZM1: 10 uh/ha (dez unidades habitacionais por hectare) e 220 uh/ha (duzentas e vinte unidades habitacionais por hectare);

**b)** Na ZM2: 20 uh/ha (vinte unidades habitacionais por hectare) e 440 uh/ha (quatrocentos e quarenta unidades habitacionais por hectare);

**c)** Na ZM4: 100 uh/ha (cem unidades habitacionais por hectare) e 880 uh/ha (oitocentos e oitenta unidades habitacionais por hectare).

**d)** Na ZC2: 100 uh/ha (cem unidades habitacionais por hectare) e 500 uh/ha (quinhentas unidades habitacionais por hectare)

**e)** Na ZC4: 400 uh/ha (quatrocentos unidades habitacionais por hectare) e 1000 uh/ha (mil unidades habitacionais por hectare).

**Parágrafo único** – Os imóveis inseridos na ZC4 com CA bas = 5 deverão respeitar os parâmetros de densidade habitacional mínima e máxima respectivamente de: 500 uh/ha (quinhentas unidades habitacionais por hectare) e 1250 uh/ha (mil duzentos e cinquenta unidades habitacionais por hectare).

**III** - A via de circulação de pedestres de acesso às unidades habitacionais terá largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

**IV** - A faixa de recuo frontal, quando obrigatório, deverá ser destinada ao uso comum do condomínio.

**Art. 83** - A tipologia CSEI deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** - Áreas mínimas e máximas dos lotes e testadas serão respectivamente de:

**a)** Na ZR: 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) com testada mínima de 8,00 (oito) metros, salvo clubes associativos, recreativos, e esportivos, que terão área do lote máximo de 32.400m<sup>2</sup> (trinta e dois mil e quatrocentos metros quadrados)

**b)** Na ZM1: 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) com testada mínima de 8,00 (oito) metros

**c)** Na ZM2: 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) com testada mínima de 8,00 (oito) metros

**d)** Na ZM4: 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) com testada mínima de 16,00 (dezesesseis) metros



# Prefeitura Municipal de Campinas

e) Na ZC2: 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 32.400m<sup>2</sup> (trinta e dois mil e quatrocentos metros quadrados) com testada mínima de 8,00 (oito) metros

f) Na ZC4: 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) e 32.400m<sup>2</sup> (trinta e dois mil e quatrocentos metros quadrados) com testada mínima de 16,00 (dezesesseis) metros

g) Na ZAE A: mínimo de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) com testada mínima de 16,00 (dezesesseis) metros

h) Na ZAE B: mínimo de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) com testada mínima de 16,00 (dezesesseis) metros

**II** - A via de circulação de pedestres de acesso às unidades comerciais terá largura mínima de 2m (dois metros);

**III** – Na ZAE A:

a) Afastamentos para a divisa de fundo maior ou igual a:

1. 6m (seis metros) para a edificação com altura menor ou igual a 58m (cinquenta e oito metros).

2. Na parte da edificação que tiver altura maior que 58m (cinquenta e oito metros), aplicar a fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

Af= afastamento

h= altura da edificação

b) Afastamentos para todas as divisas laterais maior ou igual a:

1. 3m (três metros) para a edificação com altura menor ou igual a 37m (trinta e sete metros).

2. 6m (seis metros) para a parte da edificação com altura maior que 37m (trinta e sete metros) e altura menor ou igual a 58m (cinquenta e oito metros).

3. Na parte da edificação que tiver altura maior que 58m (cinquenta e oito metros), aplicar a fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

Af= afastamento

h= altura da edificação

c) Recuos Frontal e de Fundos maiores ou igual a:



# Prefeitura Municipal de Campinas

1. 6m (seis metros) para a parte da edificação com altura menor ou igual a 110m (cento e dez metros).

2. Na parte da edificação que tiver altura maior que 110m (cento e dez metros), aplicar a fórmula:

$$RF \geq 6 + [(h-110)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

RF= recuo frontal e fundos

h= altura da edificação

**d) Recuo Lateral maior ou igual a:**

1. 3m (três metros) para a parte da edificação com altura menor ou igual a 87m (oitenta e sete metros).

2. Na parte da edificação que tiver altura maior que 87m (oitenta e sete metros), aplicar a fórmula:

$$RL \geq 3 + [(h-87)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

RL= recuo lateral

h= altura da edificação

**IV - Na ZAE B:**

**a) Afastamentos para a divisa de fundo maior ou igual a:**

1. 10m (dez metros) para a edificação com altura menor ou igual a 87m (oitenta e sete metros).

2. Na parte da edificação que tiver altura maior que 87m (oitenta e sete metros), aplicar a fórmula:

$$Af \geq 10 + [(h-87)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

Af= afastamento

h= altura da edificação

**b) Afastamentos para todas as divisas laterais maior ou igual a:**

1. 6m (seis metros) para a edificação com altura menor ou igual a 58m (cinquenta e oito metros).

2. Na parte da edificação que tiver altura maior que 58m (cinquenta e oito metros), aplicar a



# Prefeitura Municipal de Campinas

fórmula:

$$Af \geq 6 + [(h-58)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

Af= afastamento

h= altura da edificação

**c) Recuos Frontal e de Fundos maiores ou igual a**

1. 10m (dez metros) para a parte da edificação com altura menor ou igual a 137m (cento e trinta e sete metros).

2. na parte da edificação que tiver altura maior que 137m (cento e trinta e sete metros), aplicar a fórmula:

$$RF \geq 10 + [(h-137)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

RF= recuo frontal e fundos

h= altura da edificação

**d) Recuo Lateral maior ou igual a:**

1. 6m (seis metros) para a parte da edificação com altura menor ou igual a 110m (cento e dez metros).

2. Na parte da edificação que tiver altura maior que 110m (cento e dez metros), aplicar a fórmula:

$$RF \geq 6 + [(h-110)/2,6] \times 0,35$$

Sendo:

RF= recuo frontal e fundos

h= altura da edificação

**Art. 84** - A tipologia HCSEI deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** - Áreas mínimas e máximas dos lotes e testadas serão respectivamente de:

**a)** Na ZM1, ZM2 e ZC2: 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 32.400m<sup>2</sup> (trinta e dois mil e quatrocentos metros quadrados) com testada mínima de 8,00 (oito) metros;

**b)** Na ZM4 e ZC4: 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) e 32.400m<sup>2</sup> (trinta e dois mil e quatrocentos metros quadrados) com testada mínima de 16,00 (dezesesseis) metros;

**c)** Na ZR: 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) com testada mínima de 8m.



# Prefeitura Municipal de Campinas

**II** - O uso residencial do HCSEI deverá atender as densidades habitacionais mínima e máxima do HMV estabelecidas no zoneamento em que estiver inserido;

**a)** Na ZR, a densidade mínima e máxima serão respectivamente de 30 uh/ha (trinta unidades habitacionais por hectare) e 100 uh/ha (cem unidades habitacionais por hectare).

**Parágrafo único** - A área do lote proporcional a área construída de uso residencial, nos termos do artigo 76, será utilizada para o cálculo da densidade.

**III** - A via de circulação de pedestres de acesso às unidades habitacionais e comerciais terá largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 2m (dois metros) respectivamente;

**IV** - Área destinada ao lazer comum do uso residencial é facultativo, e, até o limite de 2% (dois por cento) da área construída habitacional, será excluído do coeficiente de aproveitamento.

## SEÇÃO IV Das Edificações sobre Glebas

**Art. 85** - As glebas inseridas dentro do perímetro urbano poderão ser edificadas desde que:

**I** – Comprovada infraestrutura necessária para receber destinação urbana, quais sejam: sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e vias de circulação dotadas de guias, sarjetas e pavimentação, exceto para o tipo de ocupação HU, HU-A-BG e HU-B-BG;

**II** – As diretrizes de alargamento incidentes sobre a gleba sejam doadas à municipalidade, através de instrumento próprio, e executadas até a emissão do certificado de conclusão de obras.

**a)** – A verificação de infraestrutura existente será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**b)** – Caso a gleba não possua infraestrutura ou exista necessidade de sua complementação, o proprietário deverá providenciar a aprovação dos projetos específicos pelos órgãos competentes e obter as licenças para viabilizar a emissão do alvará de execução e, executar as obras até a emissão do certificado de conclusão de obras.

**Art. 86** - A edificação em gleba deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** – Para gleba com área menor ou igual a 5.000m<sup>2</sup>: deverá respeitar os parâmetros de lote definidos para o zoneamento e tipo de ocupação;



# Prefeitura Municipal de Campinas

**II - Para gleba com área superior a 5.000m<sup>2</sup>, exceto para ZR-A-BG, ZR-B-BG, ZM1-A-BG, ZM1-B-BG, ZM1-C-BG, ZAE-A-BG, ZAE-C-BG:**

- a) Os parâmetros para coeficientes de aproveitamento e número máximo de unidades habitacionais corresponderão a 0,6 (seis décimos) daqueles definidos para o zoneamento e tipo de ocupação.
- b) Os parâmetros para a taxa de permeabilidade (TP) corresponderão a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) daqueles definidos no zoneamento e tipo de ocupação.

## SEÇÃO V

### Dos Parâmetros Específicos para Vagas de Veículos e Acessos

**Art. 87** - Os acessos de veículos ao imóvel compreendem os espaços entre a guia do logradouro e o alinhamento do imóvel, e classificam-se em:

**I** – Acesso simples: quando possibilita um único fluxo com dimensão mínima de 3,50 metros;

**II** – Acesso duplo: quando possibilita dois fluxos simultâneos com dimensão mínima de 7,00 metros;

**III** – Acesso direto: acesso à vaga feito a partir do leito carroçável por sobre o passeio público, com manobra para entrada ou saída realizada na via pública;

**IV** – Acesso indireto: acesso à vaga feito a partir de área de estacionamento ou de área interna de manobra, com acesso à via pública por ligação simples ou dupla;

**V** - Acesso com faixa de desaceleração: acesso em que a ligação entre a via pública e a área de estacionamento interna ao imóvel, dispõe de trecho paralelo à via, que permite a redução de velocidade para ingressar ao estacionamento;

**VI** - Acesso com área de acumulação: acesso em que haja área de parada suficiente para conter parte da demanda ao estacionamento, entre o dispositivo de controle de acesso e o alinhamento do imóvel, não podendo ocupar a faixa de desaceleração, quando houver.

**Art. 88** – O acesso ao imóvel conforme tipo de ocupação e zoneamento, deverão respeitar aos parâmetros estabelecidos na Tabela 2 do Anexo V.

**Parágrafo Único** - Quando ocorrer o acesso controlado por guarita, cancela ou outro meio de controle, as vagas de acumulação da Tabela 4 e Tabela 5 do Anexo V, deverão estar situadas entre o alinhamento do logradouro e o ponto de controle.

**Art 89** - A faixa de desaceleração, quando houver, deverá respeitar as dimensões mínimas





# Prefeitura Municipal de Campinas

determinadas na Tabela 3 do Anexo V.

**Parágrafo Único** - Quando a testada do imóvel não comportar a faixa de desaceleração mínima exigida, deverá apresentar alternativa que viabilize o acesso sem prejudicar o fluxo de pedestres ou de veículos na via pública.

**Art. 90** - Ficam estabelecidas as seguintes condições para os acessos de veículos aos imóveis:

**I** - O acesso não poderá ser feito diretamente pela esquina, devendo respeitar um afastamento mínimo de 6 (seis) metros do Ponto de Interseção (PI) do prolongamento das linhas tangenciais do alinhamento da guia;

**a)** Quando o raio de curvatura da guia for superior a 30 (trinta) metros não será considerada esquina;

**II** - deve ser independente dos acesso de pedestres;

**III** - a acomodação do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita exclusivamente dentro do imóvel, de modo a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada;

**IV** - no caso de acesso duplo a entrada e saída deverão ser separadas por meio de sinalização, sendo permitida a entrada e saída por ruas distintas;

**V** - Visando à segurança dos pedestres, a saída de veículo do imóvel deverá receber sinalização de alerta, exceto para habitação unifamiliar.

**Art. 91** - O rebaixamento de guias deverá atender às seguintes condições quando o acesso for direto ou indireto:

**I** - Máximo 7,00 metros por trecho rebaixado

**II** - Mínimo 3,00 metros por trecho rebaixado para o tipo ocupação HU e 3,50 metros para os demais, observando-se o inciso III.

**III** - Para terrenos com testada maior ou igual a 16,00 metros, a somatória das guias rebaixadas não poderá exceder 50% da testada do imóvel

**IV** - Obrigatória a reserva mínima de 5,00 metros de guia elevada entre trechos rebaixados

**§1º** - Quando houver previsão de vaga para caminhão e ônibus, o rebaixamento poderá ser de no máximo 12,00 metros por trecho.

**§2º** - A concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente até um terço da largura do passeio, respeitados o mínimo de 0,50 m (cinquenta centímetros) e o máximo de 1,00 m (um metro);



# Prefeitura Municipal de Campinas

§3º – Dispensado o cumprimento dos dispositivos do caput deste artigo para imóveis com alinhamento menor de 16,00 metros. No caso de imóveis com mais de um alinhamento, deverão ser respeitados os parâmetros para rebaixamento de guias por alinhamento.

Art. 92 - As vagas de estacionamento devem ter as medidas mínimas em metros conforme tabela abaixo:

Tipo de Veículo	Largura	Comprimento	Altura
PEQUENO	2,20	4,00	2,30
MÉDIO	2,50	4,50	2,30
GRANDE / IDOSO	2,50	5,00	2,30
DEFICIENTE FÍSICO	NBR 9050		
MOTO	1,00	2,00	2,00
UTILITÁRIO / CAMINHONETE	3,00	5,50	3,00
CARRO FORTE	3,00	10,00	4,50
CAMINHÕES / ÔNIBUS	3,00	15,00	4,50

§ 1º - A vaga paralela à faixa de acesso será acrescida de 1,00 m (um metro) no comprimento e 0,25 m (vinte e cinco centímetros) na largura para automóveis e utilitários e 2,00 m (dois metros) no comprimento e 1,00 m (um metro) na largura para caminhões e ônibus.

§ 2º - Para edificações existentes antes desta Lei ou enquadrada como tolerada, será permitida a vaga pequena no recuo frontal obrigatório inferior a 5,00 metros, desde que não haja outra área dentro do imóvel para atendimento da quantidade mínima de vagas estabelecidas na Tabela 1.

§ 3º – Nos estacionamentos coletivos habitacionais, as vagas pequenas deverão atender a quantidade máxima de 50% do total de vagas.

§4º - Nos estacionamentos coletivos não habitacionais, as vagas pequenas deverão atender a quantidade máxima de 20% do total de vagas.

§5º – O dimensionamento da vaga especial para Pessoa Com Deficiência (PCD) deverá atender ao disposto na Norma Brasileira (NBR) 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ou outra que venha substituir.

§6º – O dimensionamento da vaga especial para Idoso deverá atender ao disposto na Lei



# Prefeitura Municipal de Campinas

Municipal 14.990 de 9 de abril de 2015, ou outra que venha substituir.

**Art. 93** – As edificações a se instalarem no Município deverão atender à quantidade mínima de vagas de acordo com a atividade em que se enquadram contidas na Tabela 1 do Anexo V.

**Parágrafo único** - Para aplicação dos parâmetros previstos na Tabela 1 do Anexo IV, será utilizada a área construída total, excluindo-se os pavimentos destinados a caixa d'água, casa de máquinas e espaço para barriletes; e as áreas cobertas ocupadas por estacionamento, manobra, circulação de veículos e escada de circulação entre pavimentos.

**Art. 94** - Os estacionamentos deverão ser pavimentados, preferencialmente em piso permeável se descoberto, e as vagas demarcadas por meio de sinalização horizontal e/ou vertical.

**Art. 95** - O empreendimento que abrigar mais de uma atividade, com diferentes enquadramentos para aplicação da lei no que tange ao número de vagas, será exigida para a área construída de cada atividade o número de vagas correspondente à mesma.

**Art. 96** - Nos casos em que não houver indicação da atividade pretendida será aplicado o parâmetro de uma vaga para cada 20 (vinte) metros quadrados de edificação.

**Art. 97** - As faixas de circulação de automóveis deverão apresentar largura mínima, para cada sentido de tráfego, de 2,75 m (dois metros e setenta e cinco centímetros) e altura livre de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

**Parágrafo único** - Será permitida uma única faixa de circulação quando esta se destinar, no máximo, ao trânsito de 60 (sessenta) veículos.

**Art. 98** – A largura da via de circulação de acesso à vaga será dimensionada em função do ângulo formado pelo comprimento da vaga e a faixa de acesso, respeitada as dimensões mínimas conforme a seguinte tabela:

TIPO DE VEÍCULO	ÂNGULO (EM GRAUS)	
	0 a 45	Acima de 45 a 90
PEQUENO	2,75 m	4,50 m
MÉDIO	3,00 m	5,00 m
GRANDE/IDOSO	3,30 m	5,50 m
UTILITÁRIO / CAMINHONETE	3,60 m	6,00 m
CARRO FORTE	7,50 m	11,50 m



# Prefeitura Municipal de Campinas

CAMINHÃO / ÔNIBUS	11,50 m	16,50 m
-------------------	---------	---------

**Art. 99** - Será admitida somente a manobra de até 2 (dois) veículos para liberar a movimentação de um terceiro.

**Parágrafo Único** – Em caso de vaga em gaveta não habitacionais ou habitacionais de unidades distintas, deverá ter manobrista.

**Art. 100** - As vias particulares de circulação terão os seguintes parâmetros, exceto para tipologia HU:

**I** – Dimensões mínimas:

Tipo de Veículo	Largura do Leito Carroçável para cada sentido de circulação (m)	“cull de sac” diâmetro (m)	Raio interno mínimo do trecho em curva (m)
Pequeno	2,75	13,50	6,00
Médio	2,75	13,50	6,00
Grande/Idoso	2,75	13,50	6,00
PCD	2,75	13,50	6,00
Moto	2,00	6,00	----
Utilitário	3,00	18,00	9,00
Carro Forte	3,00	18,00	9,00
Caminhões	4,00	20,00	9,00
Ônibus	4,00	20,00	9,00

**II** - Declividade máxima da via de 12% (doze por cento);

**III** - Vias sem saída, balão de retorno “cul de sac” a cada 120m (cento e vinte metros) de extensão de via, medidas entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima.

**Art. 101** – As rampas de acesso e circulação deverão atender as seguintes condições:

**I** – Para veículos de passeio, utilitários, caminhonetes e carro forte:

- a) Declividade máxima de 20% (vinte por cento) nos trechos retos e na parte interna mais desfavorável nos trechos em curva;
- b) A sobre-elevação da parte externa ou declividade transversal não poderá ser superior a 5% (cinco por cento);
- c) Quando para acesso a nível inferior a rampa deverá ter início 2,00 m (dois metros) afastada do alinhamento para o interior do imóvel. Quando para acesso a nível superior fica dispensado



# Prefeitura Municipal de Campinas

este afastamento;

**d)** Raio de curva vertical igual ou maior a 12 m (doze metros).

**II** – Para caminhões e ônibus:

**a)** Declividade máxima de 12% (doze por cento) nos trechos retos e na parte interna mais desfavorável nos trechos em curva;

**b)** A sobre-elevação da parte externa ou declividades transversais não poderá ser superior a 2% (dois por cento);

**c)** A rampa de acesso deverá ter início 5,00 m (cinco metros) afastada do alinhamento para o interior do imóvel.

## **SEÇÃO VI** **Da Permeabilidade do Solo**

**Art. 102** – Os imóveis deverão respeitar Taxa de Permeabilidade (TP) mínima conforme tipologia de ocupação e zoneamento no qual estão inseridos:

**I** – Zona Residencial:

**a)** Para HU, CSEI e HCSEI: 0,1 para lotes com área menor ou igual a 1.000m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados) e 0,2 para a parte do lote com área maior que 1.000m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados).

**b)** Para HMH: 0,1 para lotes com área menor ou igual a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e 0,2 para a parte do lote com área maior que 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

**II** – Zona Mista 1:

**a)** Para HU: 0,1 para lotes com área menor ou igual a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e 0,2 para a parte do lote com área maior que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

**b)** Para HMH: 0,1 para lotes com área menor ou igual a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e 0,2 para a parte do lote com área maior que 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

**c)** Para HVM, HCSEI e CSEI: 0,1 para lotes com área menor ou igual a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e 0,2 para a parte do lote com área maior que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**III** – Zona Mista 2:

**a)** Para HU: 0,1 para lotes com área menor ou igual a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e 0,2 para a parte do lote com área maior que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).



# Prefeitura Municipal de Campinas

b) Para HMH, HVM, HCSEI e CSEI: 0,1 para lotes com área menor ou igual a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e 0,2 para a parte do lote com área maior que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

## IV – Zona Mista 4:

a) Para HVM, HCSEI e CSEI: 0,1 para lotes com área menor ou igual a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e 0,2 para a parte do lote com área maior que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Parágrafo único** - Será dispensado taxa de permeabilidade para lotes com área menor ou igual a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

## V – Zona de Centralidade 2:

a) Para HU: 0,1 para lotes com área menor ou igual a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e 0,2 para a parte do lote com área maior que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

b) Para HVM, HCSEI e CSEI: 0,1 para lotes com área maior que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

## VI – Zona de Centralidade 4:

a) Para HVM, HCSEI e CSEI: 0,1 para lotes com área maior que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

## VII – Zona de Atividade Econômica A:

a) Para CSEI: 0,1 para lotes com área menor ou igual a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e 0,2 para a parte do lote com área maior que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

## VIII – Zona de Atividade Econômica B:

a) Para CSEI: 0,1 para lotes com área menor ou igual a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e 0,2 para a parte do lote com área maior que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 103** - A Taxa de Permeabilidade (TP) poderá ser composta por:

**I** - Área Permeável (AP): é a área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente coberta por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia ou pedrisco;

**II** - Área Semi Permeável (ASP): corresponde aos pisos vazados em que a área de infiltração direta de águas pluviais no solo natural represente no mínimo 30% (trinta por cento) da superfície do piso;

**III** – Serão admitidos outros mecanismos para composição da TP que possuam a função



# Prefeitura Municipal de Campinas

específica de infiltração de águas pluviais e recarga de lençol freático estabelecidos em legislações posteriores.

**Art. 104** - A Taxa de Permeabilidade (TP) será calculada pela seguinte equação:

$$TP \geq AP + (ASP \times 0,3) / AT$$

Sendo:

AP= área permeável;

ASP= área semipermeável;

0,3= Índice de Desempenho mínimo;

AT= área total do lote.

§1º - Os pisos porosos não substituem os pisos vazados, para efeito de cálculo da área semipermeável.

§2º - O Índice de Desempenho (ID) é a razão entre a área vazada e a área total do piso semipermeável e deve corresponder a um índice maior ou igual a 0,3 (três décimos).

## SEÇÃO VII Da Permeabilidade Visual

**Art. 105** - O fechamento voltado para a testada do imóvel deverá respeitar a Permeabilidade Visual (PV) de, no mínimo:

**I** - 2/3 (dois terços) nas tipologias HMH, HMV, HCSEI e CSEI;

**II** - 1/2 (hum meio) na tipologia HU, quando houver vaga coberta sobre o recuo obrigatório.

## SEÇÃO VIII Da Fruição Pública

**Art. 106** - O Espaço de Fruição Pública (EFP) poderá ser de alargamento do passeio público e/ou de ligação entre os alinhamentos.

**I** - Quando de alargamento, deverá ocupar a extensão de todo o alinhamento e inscrever no mínimo um círculo de diâmetro de 4,0 metros a partir da guia do passeio, sem prejuízo da faixa de desaceleração.

**II** - Quando de ligação entre os alinhamentos de logradouros distintos, deverá ter largura mínima de 4,0 metros.

**Art. 107** - O EFP terá os seguintes parâmetros:



# Prefeitura Municipal de Campinas

**I** - Deverá adotar o mesmo tipo de pavimentação e os mesmos níveis correspondentes ao passeio público nos respectivos alinhamentos;

**II** - Não poderá ser fechado, possuir barreira física ou obstáculos à circulação de pedestres, exceto Área de Paisagismo e Ajardinamento (APAj), sendo permitido o controle de acesso ao público regulamentado em legislação específica;

**III** - Quando coberta:

**a)** Não será computado no CA toda a área coberta de espaço de fruição pública.

**b)** Deverá ter pé direito mínimo de 4,0 metros.

**c)** Quando coberto por pergolados e/ou toldos, será considerado como EFP descoberto.

**IV** - A área de EFP de alargamento, até o limite de 10% (dez por cento) da profundidade do lote e/ou a área de EFP de ligação até a largura de 4,0 metros, serão consideradas para a fórmula a seguir, cujo resultado será descontado do CA:

$$AD = (AEFP_{coberta} \times 1) + (AEFP_{descoberta} \times 0,5)$$

Sendo:

AD= área a ser descontada do CA

AEFPcoberta= área em m<sup>2</sup> do espaço de fruição pública coberta indicada no projeto, limitada a 20% (vinte por cento) da área do lote, para efeito do cálculo.

AEFPdescoberta= área em m<sup>2</sup> do espaço de fruição pública descoberta indicada no projeto, limitada a 10% (dez por cento) da área do lote, para efeito do cálculo.

**Art. 108** - A profundidade do EFP de alargamento será medida perpendicularmente a partir do alinhamento em que se situar até a divisa ou alinhamento oposto. Nos casos em que a forma do lote for irregular, adota-se a profundidade média.

**Art. 109** - O EFP poderá conter Área de Paisagismo e Ajardinamento (APAj), desde que não prejudique a permeabilidade visual e não configure obstáculo à livre circulação entre o passeio público e o EFP, respeitando-se ainda:

**I** - A APAj deverá garantir uma largura mínima de 4,00 m (quatro metros) para a circulação de pedestres em todos os acessos entre o passeio público e o EFP;

**II** - A APAj poderá ocupar a área até 30% do EFP nas tipologias CSEI e HCSEI e até 50% do EFP nas tipologias HVM e HMH;

**III** - A APAj poderá ocupar linearmente até 50% da projeção de cada alinhamento nas tipologias CSEI e HCSEI e até 70% nas tipologias HVM e HMH;





# Prefeitura Municipal de Campinas

**IV** - A APAj deverá ser implantada sem muretas e no mesmo nível correspondente ao piso em que estiver localizada.

**Art. 110** - Na Área de Planejamento e Gestão (APG) Centro e na ZC4, será obrigatório o EFP de alargamento, exceto para a tipologia HU.

**Art. 111** - O EFP deverá ser registrado em cartório como área particular de uso exclusivamente público.

## CAPÍTULO III

### Dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS

**Art. 112** - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), nos termos do artigos 58 a 62 do Plano Diretor Estratégico, poderão ser produzidos nas tipologias de ocupação habitacional de seus respectivos zoneamentos, devendo respeitar ainda os parâmetros construtivos e urbanísticos previstos no Capítulo II, e ainda:

**I** – Área total construída da unidade habitacional de até 50,00 metros quadrados;

**Parágrafo único** – As habitações unifamiliares e as unidades privativas das habitações multifamiliares horizontais de interesse social perderão o enquadramento como tipologia EHIS e os benefícios previstos na Lei Municipal 13.580/2009, ou outra Lei posterior, que disponha sobre o plano de incentivos de projetos habitacionais populares, quando exceder a área total construída da unidade habitacional nos termos do inciso I.

**II** – Densidade máxima para habitação multifamiliar vertical e parte habitacional da ocupação mista será de:

a) Na ZM1 e ZM1-C-BG: 240 uh/ha;

b) Na ZM2 e ZC2: 432 uh/ha

c) Na ZM4 e ZC4: 864 uh/ha

**d) Na ZR: somente será permitido HCSEI com uma unidade habitacional, respeitando o tamanho de lote mínimo e máximo.**

**III** - Densidade Habitacional Máxima para habitação multifamiliar horizontal será de:

**a) Na ZR e ZM1: para lotes com áreas maiores que 3.000 metros quadrados, 79 uh/ha.**

**b) Na ZR-A-BG, ZR-B-BG, ZM1-A-BG, ZM1-B-BG e ZM1-C-BG: 79 uh/ha**

**c) Na ZM2: para lotes com áreas maiores que 5.000 metros quadrados, 79 uh/ha.**

**Art. 113** - Quando houver uso misto, o uso não-residencial deverá respeitar no máximo 25%



# Prefeitura Municipal de Campinas

da área construída total.

## **CAPÍTULO IV Do Uso do Solo**

### **SEÇÃO I Das Categorias e Subcategorias de Uso do Solo**

**Art. 114** – As categorias de uso do solo, com finalidade urbana, são:

- I** – Residencial;
- II** – Não-residencial;
- III** – Misto.

**Art. 115** – A categoria de uso residencial é desdobrada nas seguintes sub-categorias:

- I** - Habitações unifamiliares - Edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote ou gleba;
- II** - Habitações multifamiliares - Edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, isoladas ou agrupadas horizontal e/ou verticalmente, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba e com espaços e instalações de uso comum.

**Art. 116** – A categoria de uso não-residencial é desdobrada em:

- I** - Comércio varejista, distribuído nas seguintes sub-categorias:
  - a)** CVBI: comércio varejista de baixa incomodidade.
  - b)** CVMI: comércio varejista de média incomodidade.
  - c)** CVAI: comércio varejista de alta incomodidade.
- II** - Comércio atacadista, distribuído nas seguintes sub-categorias:
  - a)** CABI: comércio atacadista de baixa incomodidade.
  - b)** CAMI: comércio atacadista de média incomodidade.
  - c)** CAAI: comércio atacadista de alta incomodidade.
- III** - Serviços, distribuído nas seguintes sub-categorias:
  - a)** SBI: serviço de baixa incomodidade.
  - b)** SMI: serviço de média incomodidade.
  - c)** SAI: serviço de alta incomodidade.
  - d)** STAI: serviço de transporte de alta incomodidade.
  - e)** SRF: serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência e



# Prefeitura Municipal de Campinas

vinculados às tipologias de ocupação HMH, H MV e HCSEI (unidade privativa habitacional) e HU.

**IV** - Indústria, distribuído nas seguintes sub-categorias:

- a) IBI: indústria de baixa incomodidade.
- b) IMI: indústria de média incomodidade.
- c) IAI: indústria de alta incomodidade.

**V** – Entidade institucional, distribuído nas seguintes sub-categorias:

- a) EBI: entidade institucional de baixa incomodidade.
- b) EMI: entidade institucional de média incomodidade.
- c) EAI: entidade institucional de alta incomodidade.

**VII** - Especiais, distribuído nas seguintes sub-categorias:

- a) UP: preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- b) UR: atividade rural dentro do perímetro urbano.

**Art. 117** – As atividades econômicas foram enquadradas nas sub-categorias de uso por grau de incomodidade avaliando-se os seguintes quesitos:

**I** – Ruído: incomodidade gerada pela produção sonora de máquinas, utensílios, concentração de pessoas e correlatas;

**II** – Poluição atmosférica: incomodidade gerada pela emissão de fumaça, gases, odores, material particulado e correlatas;

**III** – Poluição hídrica: incomodidade gerada pelo lançamento de efluentes incompatíveis com a rede hídrica, sistema de coleta de esgotos, sistema de drenagem pluvial, poluição no lençol freático e correlatas;

**IV** – Resíduos sólidos: incomodidade gerada pela produção ou armazenamento de resíduos sólidos e correlatas;

**V** – Vibração: incomodidade gerada pela utilização de equipamentos que produzem choque ou trepidação sensível ao entorno imediato e correlatas;

**VI** – Periculosidade/Insalubridade: incomodidade gerada pelo potencial de risco à vida e danos à saúde pela utilização ou produção de materiais inflamáveis, tóxicos, radioativos e correlatas;

**VII** - Serviço público: geração de demanda por serviços de saúde, educação, transporte



# Prefeitura Municipal de Campinas

público e correlatas;

**VIII** – Interferência no tráfego: incomodidade gerada pela demanda de vagas de estacionamentos que atraem ou produzem grande quantidade de viagens que causam reflexos negativos na circulação viária agravando as condições de segurança de veículos e pedestres.

**Art. 118** – A correlação das sub-categorias de uso definidas nesta Lei e a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAEs) serão estabelecidas em decreto específico.

**Art. 119** – Sede de empresa ou escritório administrativo de atividades que apresentarem CNAE de alta incomodidade poderá ser enquadrado como baixa incomodidade para efeito de Alvará de Uso ou Certificado de Licenciamento Integrado – CLI/VRE, desde que não tenha estocagem de mercadorias e a área seja de até 1.000 m<sup>2</sup> e/ou estejam localizadas em edifício com salas comerciais.

**Art. 120** - A categoria de uso misto refere-se à mescla de usos residenciais e não-residenciais no mesmo lote ou gleba.

**Art. 121** – Poderão ser dispensadas das vagas de estacionamento as atividades localizadas em empreendimentos que não as possuem e estejam inseridos nas Zonas Mista 1 e na Zona Mista 2, desde que num raio de 500m, comprovem a não existência de estacionamento para guarda de veículos.

## **SEÇÃO II** **Das Permissões De Uso**

**Art. 122** - Serão permitidas as seguintes sub-categorias de uso não-residencial na Zona Residencial:

**I** - Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucional localizadas dentro de condomínio ou loteamento de acesso controlado e mediante autorização da administração:

CVBI;

SRF e SBI;

EBI;

**II** - Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucionais :

**a)** Vias coletoras e arteriais:

CVBI;

SRF e SBI;

EBI;



# Prefeitura Municipal de Campinas

**Parágrafo único** – As sub-categorias CVBI, SBI e EBI é permitida somente até 400,00 metros quadrados de área de terreno.

**b) Vias locais:**

SRF;

**III** - Quanto ao uso na categoria especial:

**a) Vias locais, coletoras e arteriais**

UP e UR;

**Art. 123** - Serão permitidas as seguintes sub-categorias de uso não-residencial na Zona Mista 1:

**I** - Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucional:

**a) Vias locais , coletoras e arteriais:**

CVBI;

SRF e SBI;

EBI;

**b) Vias arteriais:**

CVMI;

CABI;

SMI;

EMI;

**II** - Quanto ao uso na categoria especial:

**a) Vias locais , coletoras e arteriais:**

UP e UR;

**Art. 124** - Serão permitidas as seguintes sub-categorias de uso não-residencial na Zona Mista 2:

**I** - Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucional:

CVBI e CVMI;

CABI e CAMI;

SRF, SBI e SMI;

EBI e EMI;

**II** - Quanto ao uso na categoria especial:

UP e UR;



# Prefeitura Municipal de Campinas

**Art. 125** - Serão permitidas as seguintes sub-categorias de uso não-residencial na Zona Mista 4:

**I** - Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucional:

CVBI e CVMI;

CABI e CAMI;

SRF, SBI e SMI;

EBI e EMI;

**II** - Quanto ao uso na categoria especial:

UP e UR;

**Art. 126** - Serão permitidas as seguintes sub-categorias de uso não-residencial na Zona de Centralidade 2:

**I** - Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucional:

CVBI, CVMI e CVAI;

CABI e CAMI

SRF, SBI, SMI e SAI

EBI, EMI e EAI;

**Parágrafo único** – A sub-categoria SAI é permitida somente atividade de transportadora até 1.500,00 metros quadrados ocupados pela atividade.

**II** - Quanto ao uso na categoria industrial:

IBI

**Parágrafo único** – A sub-categoria IBI é permitida somente até 1.500,00 metros quadrados ocupados pela atividade

**III** - Quanto ao uso na categoria especial:

UP e UR;

**Art. 127** - Serão permitidas as seguintes sub-categorias de uso não-residencial na Zona de Centralidade 4:

**I** - Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucional:

CVBI, CVMI e CVAI;

CABI, CAMI e CAAI;

SRF, SBI, SMI e SAI

EBI, EMI e EAI;



# Prefeitura Municipal de Campinas

a) A sub-categoria SAI é permitida somente atividade de transportadora até 750,00 metros quadrados ocupados pela atividade

**II** - Quanto ao uso na categoria industrial:

IBI

b) A sub-categoria IBI é permitida somente até 750,00 metros quadrados ocupados pela atividade

**III** - Quanto ao uso na categoria especial:

UP e UR;

**Art. 128** - Serão permitidas as seguintes sub-categorias de uso não-residencial Zona de Atividade Econômica A:

**I** - Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucional:

CVBI, CVMI e CVAI;

CABI, CAMI e CAAI;

SRF, SBI, SMI, SAI e STAI

EBI, EMI e EAI;

**II** - Quanto ao uso na categoria industrial:

IBI e IMI;

a) O uso IAI será permitido somente quando localizado nas dependências de Empresas de Pesquisas ou Empresas Incubadoras tendo como objetivo a produção na forma piloto e de baixa escala de produção sem fins de comercialização.

**III** - Quanto ao uso na categoria especial:

UP e UR;

**Art. 129** - Serão permitidas as seguintes sub-categorias de uso não-residencial Zona de Atividade Econômica B:

**I** - Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucional:

CVAI;

CABI, CAMI e CAAI;

SAI e STAI;

EAI;

**§1º** - Os usos CVBI e CVMI serão permitidos somente quando vinculados ou em conjunto com os usos do inciso I deste artigo como atividades secundárias.



# Prefeitura Municipal de Campinas

§2º - O usos SBI e SMI serão permitidos somente quando vinculados ou em conjunto com os usos do inciso I deste artigo como atividades secundárias.

§3º - O uso SBI excepcionalmente para atividade de estacionamento/guarda de veículos será permitido.

I - Quanto ao uso na categoria industrial:

IBI, IMI e IAI;

II - Quanto ao uso na categoria especial:

UP e UR;

## **CAPÍTULO V** **Da Condição de Ocupação e Uso Tolerados**

**Art. 130** - Enquadram-se como tolerados:

I – a tipologia de ocupação ou sub-categoria de uso não permitidas nas zonas urbanas, com Certificado de Conclusão de Obra (CCO) ou Alvarás de Aprovação ou de Execução ou de Uso em vigor emitidos em data anterior à vigência desta Lei.

II – o tipo de ocupação HU e a sub-categoria de uso habitacional não permitidos pelo zoneamento em áreas localizadas nos loteamentos aprovados e registrados em data anterior à vigência desta Lei.

**Parágrafo Único-** Serão respeitados os prazos e disposições dos termos da Lei do Pró-Regem.

III – a tipologia de ocupação destinada à habitação unifamiliar e a categoria de uso residencial não permitidas pelas zonas urbanas em imóveis pertencentes à loteamentos aprovados e registrados em data anterior à vigência desta Lei.

**Art. 131** - Será permitida a ampliação das ocupações e usos toleradas nas zonas urbanas definidas nessa Lei, desde que atenda aos parâmetros gerais da tipologia e do coeficiente de aproveitamento, respeitando o mínimo de taxa de permeabilidade de 0,1.

## **Capítulo VI** **Da APG Barão Geraldo**

### **Seção I**





# Prefeitura Municipal de Campinas

## Das Permissões e Tipologias de Ocupação

**Art. 132** – Na APG Barão Geraldo, ficam instituídas as zonas urbanas de ocupação e uso do solo abaixo relacionadas:

**I** – Zona Residencial A-BG (ZR-A-BG): Zona predominantemente residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se usos comerciais e institucionais de baixo impacto apenas de referência fiscal;

**II** – Zona Residencial B-BG (ZR-B-BG): Zona predominantemente residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se usos comerciais e institucionais de baixo impacto apenas de referência fiscal;

**III** – Zona Mista 1 A-BG (ZM1-A-BG): Zona residencial de baixa densidade habitacional, com mescla de usos residencial, mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com o uso residencial e adequados ao sistema viário;

**IV** – Zona Mista 1 B-BG (ZM1-B-BG): Zona residencial de baixa densidade habitacional, com mescla de usos residencial, mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com o uso residencial e adequados ao sistema viário;

**V** – Zona Mista 1 C-BG (ZM1-C-BG): Zona residencial de baixa densidade habitacional, com mescla de usos residencial, mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com o uso residencial e adequados ao sistema viário, permitido habitacional multifamiliar vertical;

**VI** – Zona de Atividade Econômica A-BG (ZAE A-BG): Zona de interesse estratégico para desenvolvimento de atividade econômica admitindo-se usos não-residenciais de baixo, médio e alto impacto;

**VII** – Zona de Atividade Econômica C-BG (ZAE C-BG-H): Zona de interesse estratégico para desenvolvimento de atividade econômica admitindo-se usos não-residenciais de baixo, médio e alto impacto;

**Art. 133** - Ficam estabelecidos as seguintes permissões de ocupação conforme zonas urbanas estabelecidas:

**I** - Para Zona Residencial A-BG (ZR-A-BG): HU-A-BG, incluindo hotel residencia até 5 quartos para hóspedes, HMH-B-BG e HMH-C-BG;

**II** - Para Zona Residencial B-BG (ZR-B-BG): HU-B-BG, incluindo hotel residencia até 5



# Prefeitura Municipal de Campinas

quartos para hóspedes e HMH-C-BG;

**III** - Para Zona Mista 1 A-BG (ZM1-A-BG): HU-A-BG, HMH-B-BG, HMH-C-BG, CSEI-A-BG de pequeno porte, incluindo hotel residência de até 10 quartos para hóspedes e HCSEI-A-BG de pequeno porte, incluindo hotel residência de até 10 quartos para hóspedes;

**IV** - Para Zona Mista 1 B-BG (ZM1-B-BG): HU-A-BG, HMH-B-BG, CSEI-A-BG de pequeno porte, incluindo hotel residência de até 10 quartos para hóspedes e HCSEI-A-BG de pequeno porte, incluindo hotel residência de até 10 quartos para hóspedes;

**V** - Para Zona Mista 1 C-BG (ZM1-C-BG): HU-A-BG, HMH-A-BG, HMH-B-BG, HMV-BG, CSEI-A-BG de pequeno, médio e grande porte, incluindo hotel residência de até 10 quartos para hóspedes, HCSEI-A-BG de pequeno porte, incluindo hotel residência de até 10 quartos para hóspedes, e HCSEI-B-BG de pequeno e médio porte, incluindo hotel residência de até 10 quartos para hóspedes;

**VI** - Para Zona de Atividade Econômica A-BG (ZAE A-BG): CSEI-A-BG de pequeno e médio porte e CSEI-B-BG de pequeno e médio porte;

**VII** - Para Zona de Atividade Econômica C-BG-Hachurada (ZAE C-BG-H): CSEI-A-BG de pequeno, médio e grande porte e CSEI-B-BG de pequeno, médio e grande porte.

**Art. 134** - O CSEI-A-BG e a área não habitacional do HCSEI-A-BG e HCSEI-B-BG, classifica-se em função de sua área construída em:

**I** - pequeno porte: até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;

**II** - médio porte: acima de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída até 1000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída;

**III** - grande porte: acima de 1000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída.

**Art. 135** - O CSEI-B-BG classifica-se em função de sua área construída em:

**I** - pequeno porte: até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;

**II** - médio porte: acima de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 1500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;

**III** - grande porte: acima de 1500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída.

**Art. 136** - Nos casos dos usos mistos, os usos não residenciais somente poderão ocupar até 50% (cinquenta por cento) da área construída total.

**Art. 137** - Quando for de interesse da municipalidade, a edificação em áreas públicas na ZR-



# Prefeitura Municipal de Campinas

A-BG, ZR-B-BG, ZM1-A-BG e ZM1-B-BG, deverá atender aos parâmetros de uso e ocupação de ZM1-C-BG, não sendo permitido a tipologia HMV-BG.

**Art. 138** – A tipologia HU-A-BG deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** – área do lote ou gleba maior ou igual a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e menor ou igual a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), com densidade habitacional mínima de 1 uh/ha (uma unidade habitacional por hectare) e densidade habitacional máxima de 40 uh/ha (quarenta unidades habitacionais por hectare);

**II** - testada maior ou igual a 10,00m (dez metros);

**III** - taxa de ocupação menor ou igual a 0,65 (sessenta e cinco centésimos);

**IV** – coeficiente de aproveitamento máximo (CA max) de 1 e coeficiente de aproveitamento mínimo (CA min) de 0,25, não sendo considerada no coeficiente de aproveitamento a área do pavimento motivado por desnível acentuado do terreno, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote;

**V** - número máximo de pavimentos igual a 2 (dois), podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno;

**VI** - recuos frontais maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros) para ruas e 6,00m (seis metros) para avenidas;

**VII** - recuos laterais maiores ou iguais a 2,00m (dois metros) para ruas e 3,00m (três metros) para avenidas;

**VIII** – local para a guarda de veículos, vedada a utilização das faixas e recuos frontais e laterais;

**IX** - taxa de permeabilidade do solo mínima de 15% (quinze por cento) da área do lote, podendo ser utilizadas as faixas de recuo frontais e laterais.

**Art. 139** – A tipologia HU-B-BG deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** – área do lote ou gleba maior ou igual a 1.000.00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e menor ou igual a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), com densidade habitacional mínima de 1 uh/ha (uma unidade habitacional por hectare) e densidade habitacional máxima de 10 uh/ha (dez unidades habitacionais por hectare);

**II** – testada maior ou igual a 20,00m (vinte metros);

**III** – taxa de ocupação menor ou igual a 0,3m (três décimos);



# Prefeitura Municipal de Campinas

**IV** – coeficiente de aproveitamento máximo (CA max) de 0,4 e coeficiente de aproveitamento mínimo (CA min) de 0,1;

**V** – número máximo de pavimentos igual a 2 (dois), podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno

**VI** – recuos frontais maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) para ruas e avenidas;

**VII** – recuos laterais maiores ou iguais a 3,00m (três metros) para ruas e avenidas;

**VIII** – afastamentos laterais e fundo maiores ou iguais a 2,00m (dois metros) e 6,00m (seis metros), respectivamente;

**IX** – local para a guarda de veículos, vedada a utilização das faixas de recuos frontais e laterais;

**X** – taxa de permeabilidade mínima do solo de 40% (quarenta por cento) da área do lote podendo ser utilizadas as faixas de recuos frontais e laterais;

**XI** – altura máxima da edificação de 8,00m (oito metros).

**Art. 140** – A tipologia HMH-A-BG deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** - área do lote ou gleba compreendida entre 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), com densidade habitacional mínima de 1 uh/ha (uma unidade habitacional por hectare) e densidade habitacional máxima de 80 uh/ha (oitenta unidades habitacionais por hectare);

**II** - taxa de ocupação de todo o conjunto menor ou igual a: 0,5 (cinco décimos);

**III** – coeficiente de aproveitamento máximo (CA max) é 1 e coeficiente de aproveitamento mínimo (CA min) é 0,25;

**IV** - número máximo de pavimentos da unidade habitacional igual a 02 (dois), não sendo permitido o seu acréscimo, mesmo que motivado por declive acentuado do terreno;

**V** - número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do lote, ou gleba, por 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), que será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);

**VI** - recuos em relação a todos os alinhamentos do lote maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros) para ruas e 6,00m (seis metros) para avenidas;

**VII** - afastamentos maiores ou iguais a 2,00m (dois metros) em relação a todas as divisas do lote;

**VIII** - local destinado a guarda de veículos, na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada



# Prefeitura Municipal de Campinas

unidade de habitação;

**IX** - as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

- a)** vias de circulação de veículos e pedestres largura maior ou igual a 10,00m (dez metros) e leito carroçável de 7,00m (sete metros);
- b)** vias sem saída com balão de retorno ("cul de sac") extensão menor ou igual a 100,00m (cem metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 18,00m (dezoito metros);
- c)** balões de retorno com área interna não carroçável diâmetro da área maior ou igual a 12,00m (doze metros) e largura do leito carroçável do retorno maior ou igual a 7,00m (sete metros);
- d)** vias de circulação de pedestres, de acesso às unidades habitacionais largura maior ou igual a 1,50m (um metro e meio);

**X** - quando houver edificação destinada à portaria de conjunto, esta poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que sua área seja menor ou igual a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) quando simples e 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) quando possuir instalação sanitária;

**XI** - taxa de permeabilidade mínima do solo de 20% (vinte por cento) da área do lote podendo ser utilizadas as faixas de recuos frontais e laterais;

**XII** - os espaços destinados ao lazer e às atividades sociais ficam limitados ao mínimo de 5% (cinco por cento) da área do lote ou gleba, observando-se quanto à sua localização, o seguinte:

- a)** deverão ficar separados dos locais de circulação e de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;
- b)** as áreas correspondentes às proporções mínimas não poderão ocupar a faixa destinada ao recuo frontal obrigatório;

**Art. 141** – A tipologia HMH-B-BG deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** - área do lote ou da gleba menor ou igual a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), com densidade habitacional mínima de 1 uh/ha (uma unidade habitacional por hectare) e densidade habitacional máxima de 40 uh/ha (quarenta unidades habitacionais por hectare);

**II** - taxa de ocupação de todo o conjunto menor ou igual a 0,5 (cinco décimos);

**III** – coeficiente de aproveitamento máximo (CA max) é 1 e coeficiente de aproveitamento mínimo (CA min) é 0,25;

**IV** - número máximo de pavimentos da unidade habitacional igual a 02 (dois);



# Prefeitura Municipal de Campinas

**V** - número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do lote por 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

**VI** - recuos em relação a todos os alinhamentos do lote maiores ou iguais a 4,00m para ruas e 6,00m (seis metros) para avenidas;

**VII** - afastamentos maiores ou iguais a:

**a)** 4,00m (quatro metros) em relação à todas as divisas do lote ou gleba;

**b)** 4,00m (quatro metros) em relação às vias particulares frontais;

**c)** 2,00m (dois metros) em relação às vias particulares laterais;

**d)** 3,00m (três metros) entre agrupamentos de unidades habitacionais ou entre unidades isoladas;

**VIII** - local destinado à guarda de veículos, na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada unidade de habitação, vedada a utilização das faixas de afastamento mínimos;

**IX** - fachadas, por unidade habitacional, com extensão maior ou igual a 5,00m (cinco metros);

**X** - extensão da fachada do agrupamento de unidades habitacionais menor ou igual a 80,00m (oitenta metros);

**XI** - as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

**a)** vias de circulação de veículos e pedestres largura maior ou igual a 10,00m (dez metros) e leito carroçável de 7,00m (sete metros);

**b)** vias sem saída com balão de retorno ("cul de sac") extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 15,00m (quinze metros);

**c)** balões de retorno com área interna não carroçável diâmetro da área maior ou igual a 10,00m (dez metros) e largura do leito carroçável do retorno maior ou igual a 7,00m (sete metros);

**d)** para efeito da letra B, será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima;

**e)** vias de circulação de pedestres, de acesso as unidades habitacionais - largura maior ou igual a 1,50m (um metro e meio);

**XII** - portaria com área maior ou igual a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), dotada de instalação sanitária:

**a)** a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) quando simples e 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados)



# Prefeitura Municipal de Campinas

quando possuir instalação sanitária;

**b)** quando existir cobertura para proteção de veículos, a área não será computada no cálculo da portaria;

**c)** havendo mais de uma portaria, as demais poderão ser dispensadas de instalação sanitária e ter área inferior a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados);

**XIII** - espaços cobertos e descobertos, destinados ao lazer e às atividades sociais, com áreas proporcionais ao número de unidades habitacionais, a área total maior ou igual a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) por unidade de habitação, respeitado o mínimo de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) sendo a área coberta maior ou igual a 6,25m<sup>2</sup> (seis metros vinte e cinco centímetros quadrados) por unidade de habitação, respeitando o mínimo de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

**XIV** - os espaços cobertos e descobertos de lazer deverão respeitar, ainda, as seguintes condições:

**a)** deverão estar separados da circulação e dos locais de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;

**b)** as áreas correspondentes às proporções mínimas não poderão ocupar a faixa destinada ao recuo frontal obrigatório;

**XV** - taxa de permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento) da área do lote ou gleba;

**XVI** - altura máxima de 8,00m (oito metros);

**XVII** - poderão dispor de áreas de instalações comerciais de pequeno porte, do tipo CSEI-A-BG e das categorias de uso CVBI e SBI para atendimento exclusivo ao condomínio.

**Art. 142** – A tipologia HMH-C-BG deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** - área do lote ou da gleba menor ou igual a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), admitindo-se uma variação máxima de até 5% (cinco por cento), com densidade habitacional mínima de 1 uh/ha (uma unidade habitacional por hectare) e densidade habitacional máxima de 10 uh/ha (dez unidades habitacionais por hectare);

**II** - taxa de ocupação de todo o conjunto menor ou igual a 0,3 (três décimos);

**III** - coeficiente de aproveitamento máximo (CA max) é 0,6 e coeficiente de aproveitamento mínimo (CA min) é 0,15;

**IV** - número máximo de pavimentos da unidade habitacional igual a 02 (dois);

**V** - número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do lote



# Prefeitura Municipal de Campinas

por 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);

**VI** - recuos em relação a todos os alinhamentos do lote maiores ou iguais a 6,00m (seis metros);

**VII** - afastamentos maiores ou iguais a:

**a)** 6,00m (seis metros) em relação a todas as divisas do lote e às vias particulares frontais;

**b)** 3,00m (três metros) em relação às vias particulares laterais;

**c)** 4,00m (quatro metros) entre agrupamentos de unidades habitacionais ou entre unidades isoladas;

**VIII** - local destinado à guarda de veículos nas proporções mínimas de 02 (duas) vagas para cada unidade de habitação, vedada a utilização das faixas de recuo e de afastamentos mínimos;

**IX** - fachadas, por unidade habitacional, com extensão maior ou igual a 5,00m (cinco metros);

**X** - extensão da fachada do agrupamento de unidades habitacionais menor ou igual a 80,00m (oitenta metros);

**XI** - as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

**a)** vias de circulação de veículos e pedestres: largura maior ou igual a 10,00m (dez metros) e leito carroçável de 7,00m (sete metros);

**b)** vias sem saída com balão de retorno ("cul de sac"): extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 15,00m (quinze metros);

**c)** balões de retorno com área interna não carroçável: diâmetro da área maior ou igual a 10,00m (dez metros) e largura do leito carroçável do retorno igual ou maior a 7,00m (sete metros);

**d)** para efeito do item B, será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima;

**e)** vias de circulação de pedestres, de acesso as unidades habitacionais: largura maior ou igual a 1,50m (um metro e meio);

**XII** - portaria com área maior ou igual a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), dotada de instalação sanitária:

**a)** a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que sua área seja





# Prefeitura Municipal de Campinas

menor ou igual a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) quando simples e 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) quando possuir instalação sanitária;

b) quando existir cobertura para proteção de veículos, a área não será computada no cálculo da portaria;

c) havendo mais de uma portaria, as demais poderão ser dispensadas de instalação sanitária e ter área inferior a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados);

**XIII** - nos espaços cobertos e descobertos, destinados ao lazer e às atividades sociais, ficam limitadas a um mínimo de 5% (cinco por cento) da área do lote ou gleba, observando-se quanto a sua localização as seguintes condições:

a) deverão estar separados da área de circulação e dos locais de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo garantindo-se aspectos relativos à segurança;

b) as áreas correspondentes às proporções mínimas não poderão ocupar a faixa destinada ao recuo frontal obrigatório;

**XV** - taxa de permeabilidade mínima de 60% (sessenta por cento) da área do lote ou gleba;

**XVI** - altura máxima de 8,00m (oito metros);

**Art. 143** – A tipologia HMV-BG deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** - área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e 15,00m (quinze metros), com densidade habitacional mínima de 10 uh/ha (dez unidades habitacionais por hectare) e densidade habitacional máxima de 200 uh/ha (duzentas unidades habitacionais por hectare) na ZM1-C-BG.

**Parágrafo único** – Não permitido HMV-BG em glebas.

**II** - taxas de ocupação de todo o conjunto menor ou igual a: 0,5 (cinco décimos);

**III** - coeficiente de aproveitamento máximo (CA max) é 1,5 (uma vez e meia) e o coeficiente de aproveitamento mínimo (CA min) é 0,375 ;

a) não será computado no coeficiente de aproveitamento o térreo e os subsolos destinados a garagens.

**IV** - número máximo de pavimentos será igual a subsolos destinados a garagem, térreo e 3 andares;

**V** - recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) quando frontal e 4,00m (quatro metros) quando lateral, com exceção dos subsolos destinados às garagens, que poderão ocupar 80% (oitenta por cento) da área do lote;



# Prefeitura Municipal de Campinas

**VI** - a edificação destinada à portaria do conjunto poderá ficar localizada junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) quando simples e 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) quando possuir instalação sanitária;

**VII** - afastamentos maiores ou iguais a 3,00m (três metros) em relação a todas as divisas laterais e de fundo e também afastamento mínimo de 3,00m (três metros) entre as edificações, com exceção dos subsolos;

**VIII** - local destinado a guarda de veículos, na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada unidade de habitação, sendo vedada a utilização das faixas de recuo mínimo, com exceção dos subsolos;

**IX** - as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

**a)** vias de circulação de veículos e pedestres largura maior ou igual a 10,00m (dez metros) e leito carroçável de 7,00m (sete metros);

**b)** vias sem saída com balão de retorno ("cul de sac") extensão menor ou igual a 100,00m (cem metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 18,00m (dezoito metros);

**c)** balões de retorno com área interna não carroçável diâmetro da área maior ou igual a 12,00m (doze metros) e largura do leito carroçável do retorno maior ou igual a 7,00m (sete metros);

**d)** vias de circulação de pedestres, de acesso às unidades habitacionais- largura maior ou igual a 1,50m (um metro e meio);

**X** - os espaços destinados ao lazer e às atividades sociais ficam limitados a um mínimo de 5% (cinco por cento) da área do lote, observando-se quanto à sua localização, o seguinte:

**a)** deverão ficar separados dos locais de circulação e de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;

**b)** as áreas correspondentes às proporções mínimas, não poderão ocupar a faixa destinada ao recuo frontal obrigatório;

**XI** - taxa de permeabilidade mínima do solo de 20% (vinte por cento) da área do lote podendo ser utilizadas as faixas de recuos frontais e laterais.

**Art. 144** – A tipologia CSEI-A-BG deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** - área mínima do lote ou gleba de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada de 10,00m (dez metros);

**II** - taxa de ocupação menor ou igual a 0,7 (sete décimos);



# Prefeitura Municipal de Campinas

**III** - coeficiente de aproveitamento máximo (CA max) é 1 e coeficiente de aproveitamento mínimo (CA min) é 0,25;

**a)** não será computado no coeficiente de aproveitamento os subsolos destinados a garagens.

**IV** - taxa de permeabilidade mínima do solo de 10% (dez por cento) da área do lote ou gleba, podendo ser utilizada as faixas de recuos frontais e laterais;

**V** - número máximo de pavimento igual a 2 (dois), sendo excluída os subsolos, desde que sejam utilizados para estacionamento.

**VI** - recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) quando frontal e 3,00m (três metros) quando lateral;

**VII** - afastamentos de fundo maior ou igual a 3,00m (três metros);

**VIII** - local destinado à guarda de veículos, de acordo com a Tabela 1 do Anexo V.

**a)** as áreas correspondentes ao recuo frontal poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto fixando-se uma faixa de 80cm (oitenta centímetros) de largura para circulação de pedestres entre os veículos estacionados no recuo e a edificação, a qual deverá ser garantida com elementos que impeçam a invasão dos automóveis.

**Art. 145** – A tipologia CSEI-B-BG deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** - área e testada do lote ou gleba, respectivamente, maior ou igual a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e 20,00m (vinte metros);

**II** - taxas de ocupação menor ou igual a:

**a)** médio porte = 0,6 (seis décimos);

**b)** grande porte = 0,5 (cinco décimos);

**III** - coeficiente de aproveitamento máximo (CA max) é 01 (um) e coeficiente de aproveitamento mínimo (CA min) é 0,25;

**a)** não será computado no coeficiente de aproveitamento o térreo e os subsolos destinados a garagens.

**IV** - recuos maiores ou iguais a:

**a)** médio porte = 6,00m (seis metros) quando frontal e 3,00m (três metros) quando lateral;

**b)** grande porte = 10,00m (dez metros) quando frontal e 5,00 (cinco metros) quando lateral;

**V** - afastamento maiores ou iguais a:

**a)** médio porte = 3,00m (três metros) quando lateral e de fundo;

**b)** grande porte = 3,00m (três metros) quando lateral e 6,00 (seis metros) quando de fundo;



# Prefeitura Municipal de Campinas

**VI** - local destinado à guarda de veículos, conforme Tabela 1 do Anexo V;

**VII** - será vedada a utilização da faixa de recuos mínimos para as vagas.

**VIII** - taxa de permeabilidade mínima do solo de 20% (vinte por cento) da área do lote ou gleba, com exceção do estabelecimento de grande porte que deverá deixar 30% (trinta por cento) da área do seu lote ou gleba de área de solo permeável, podendo ser utilizadas as faixas de recuos frontais e laterais.

**Art. 146** – A tipologia HCSEI-A-BG deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** - área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 10,00m (dez metros) com densidade habitacional mínima de 10 uh/ha (dez unidades habitacionais por hectare) e densidade habitacional máxima de 200 uh/ha (duzentas unidades habitacionais por hectare) na ZM1-A-BG, ZM1-B-BG e ZM1-C-BG.

**Parágrafo único** – Não permitido HCSEI-A-BG em glebas.

**II** - taxa de ocupação menor ou igual a 0,50 (cinquenta centésimos);

**III** - coeficiente de aproveitamento máximo (CA max) de 1 e coeficiente de aproveitamento mínimo (CA min) de 0,25, não sendo considerada no coeficiente de aproveitamento a área do pavimento motivado por desnível acentuado do terreno, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote;

**IV** - taxa de permeabilidade maior ou igual a 20% (vinte por cento) da área do lote;

**V** - número de pavimentos máximo igual a 2 (dois), podendo haver:

**a)** acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno;

**b)** sobreloja com a área máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento térreo;

**VI** - recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) quando frontal e 3,00m (três metros) quando lateral;

**VII** - local destinado à guarda de veículos da área não habitacional, de acordo com a Tabela 1 do Anexo V.

**a)** local destinado a guarda de veículos, na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada unidade de habitação;

**b)** será permitida a utilização da faixa de recuo frontal como estacionamento descoberto para os usos comerciais, de serviços e institucionais, fixando-se uma faixa de 80cm (oitenta centímetros) de largura para circulação de pedestres entre os veículos estacionados no recuo e a edificação, a qual deverá ser garantida com elementos que impeçam a invasão dos



# Prefeitura Municipal de Campinas

automóveis;

**VIII** - as áreas reservadas ao uso habitacional, deverão ter acesso e circulações independentes das áreas de usos comerciais, de serviços e institucionais com largura maior ou igual a 0,25m (vinte cinco centímetros) por metro linear de testada com mínimo de 2,50m (dois metros vírgula cinquenta centímetros);

**IX** - os usos comerciais, de serviços e institucionais só poderão ocupar o pavimento térreo e a sobreloja;

**Art. 147** – A tipologia HCSEI-B-BG deverá respeitar os seguintes parâmetros:

**I** - área e testada dos lotes, respectivamente, maiores ou iguais a 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e 15,00m (quinze metros) com densidade habitacional mínima de 10 uh/ha (dez unidades habitacionais por hectare) e densidade habitacional máxima de 200 uh/ha (duzentas unidades habitacionais por hectare) na ZM1-C-BG.

**Parágrafo único** – Não permitido HCSEI-B-BG em glebas.

**II** - taxas de ocupação menor ou igual a 0,5 (cinco décimos);

**III** - coeficiente de aproveitamento máximo (CA max) é 1,5 (uma vez e meia) e o coeficiente de aproveitamento mínimo (CA min) é 0,375 ;

**a)** não será computado no coeficiente de aproveitamento o térreo e os subsolos destinados a garagens.

**IV** - número máximo de pavimentos será igual a subsolos destinados a garagem, térreo e 3 andares.

**V** - recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) quando frontal e 4,00m (quatro metros) quando lateral, com exceção dos subsolos destinados às garagens, que poderão ocupar 80% (oitenta por cento) da área do lote;

**VI** - a edificação destinada à portaria do conjunto poderá ficar localizada junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) quando simples e 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) quando possuir instalação sanitária;

**VII** - afastamentos maiores ou iguais a:

**a)** 3,00m (três metros) de fundo, sendo permitida a ocupação da faixa, no pavimento térreo, por estacionamento coberto;

**b)** o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);



# Prefeitura Municipal de Campinas

**VIII** - local destinado a guarda de veículos na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada unidade de habitação, as áreas destinadas aos usos não habitacionais, deverão atender a Tabela 1 do Anexo V, sendo que:

**a)** será vedada a utilização das faixas de recuos mínimos, com exceção dos subsolos previstos.

**IX** - as áreas reservadas ao uso habitacional deverão ter acessos e circulações independentes das áreas de usos comerciais de serviços e institucionais.

**X** - os usos comerciais de serviços e institucionais só poderão ocupar o pavimento térreo e sobreloja;

**XI** - taxa de permeabilidade mínima do solo de 20% (vinte por cento) da área do lote podendo ser utilizadas as faixas de recuos frontais e laterais;

**XII** - os espaços destinados ao lazer e às atividades sociais ficam limitadas ao mínimo de 5% (cinco por cento) da área do lote, observando-se quanto à sua localização, o seguinte:

**a)** deverão ficar separados dos locais de circulação e de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;

**b)** as áreas correspondentes às proporções mínimas, não poderão ocupar a faixa destinada ao recuo frontal obrigatório.

**Art. 148** – Havendo interesse na implantação do Espaço de Fruição Pública (EFP), conforme Seção VIII do capítulo II, deverão ser atendidos os parâmetros estabelecidos para a tipologia de ocupação correspondente.

## Seção II

### Das Permissões e Subcategorias de Uso do Solo

**Art. 149** – Serão permitidas as seguintes subcategorias de uso não residencial na ZR-A-BG e ZR-B-BG:

**I** – Quanto ao uso na categoria serviço:

SRF

SBI – apenas hotel residência até 05 (cinco) quartos para hóspedes.

**Art. 150** - Serão permitidas as seguintes subcategorias de uso não residencial na ZM1-A-BG:

**I** – Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucionais:

CVBI;

SRF, SBI incluindo hotel residência até 10 (dez) quartos para hóspedes;



# Prefeitura Municipal de Campinas

EBI

**Art. 151** - Serão permitidas as seguintes subcategorias de uso não residencial ZM1-B-BG:

**I** – Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucionais:

CVBI, CVMI e CVAI;

SRF, SBI incluindo hotel residência até 10 (dez) quartos para hóspedes e SMI;

EBI e EMI;

IBI

**Art. 152** - Serão permitidas as seguintes subcategorias de uso não residencial na ZM1-C-BG:

**I** – Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucionais:

CVBI, CVMI e CVAI;

SRF, SBI incluindo hotel residência até 10 (dez) quartos para hóspedes e SMI;

EBI, EMI e EAI;

IBI

**Art. 153** - Serão permitidas as seguintes subcategorias de uso não residencial na ZAE-A-BG:

**I** – Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucionais:

CVBI, CVMI e CVAI;

CABI, CAMI e CAAI;

SRF, SBI, SMI e SAI;

EBI, EMI e EAI;

IBI

**Art. 154** - Serão permitidas as seguintes subcategorias de uso não residencial na ZAE-C-BG:

**I** – Quanto ao uso nas categorias comercial, serviços e institucionais:

CVBI, CVMI e CVAI;

CABI, CAMI e CAAI;

SRF, SBI, SMI e SAI;

EBI, EMI e EAI;

IBI



# Prefeitura Municipal de Campinas

## Dos Instrumentos Urbanísticos

### Capítulo I

#### Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança –

#### RIV

#### Seção I

#### Da Caracterização o Instituto

**Art. 155** - A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, causadoras de impactos urbanos, socioeconômicos e culturais e de incomodidades à vizinhança, deverão ser instruídos com Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) acompanhado do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), nos termos do Plano Diretor Estratégico do Município, do Estatuto da Cidade e Decreto Regulamentador.

**Art. 156** - São consideradas obras geradoras impacto sujeitas à elaboração do EIV/RIV conforme disposto no artigo 101, do Plano Diretor Estratégico do Município, aquelas que, quando implantadas:

**I** – Sobrecarreguem a infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário e de fluxo de trânsito, escoamento de águas pluviais, coleta e lançamento de efluentes sanitários, drenagem, estacionamento, abastecimento de telefonia, energia elétrica e água.

**II** – Provoquem alterações significativas nos padrões funcionais e urbanísticos da área direta e indiretamente afetada, interferindo na paisagem urbana e o patrimônio cultural, histórico e natural circundante.

**III** – Impliquem no deficit de equipamentos urbanos e comunitários, públicos e privados, nos setores social, de educação, segurança, saúde e assistência social.

**IV** – Contribuam para a geração de poluição atmosférica, visual e/ou sonora, estabelecendo alteração substancial e incômoda nos padrões de bem-estar coletivo.

**Art. 157** - A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, com o intuito de eliminar ou minimizar impactos negativos gerados pelo empreendimento ou atividade, quando entender pela viabilidade do EIV/RIV, deverá solicitar do interessado a execução de melhorias proporcionais, tais como:

**I** – Ampliação das redes de infraestrutura urbana;





# Prefeitura Municipal de Campinas

II – Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos públicos e comunitários em percentual necessário ao atendimento da demanda gerada pelo empreendimento;

III – Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, acessibilidade, entre outros;

IV – Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V – Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais, considerados de interesse paisagístico, histórico artístico ou cultural.

**§ 1º - As exigências previstas no caput deverão ser proporcionais ao impacto do empreendimento, não podendo exceder 5% do custo total;**

§ 2º - A emissão do Alvará de Execução ficará condicionada à assinatura de Termo de Acordo e Compromisso e à apresentação de caução real ou fidejussória pelo interessado, que deverá arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação e uso do empreendimento.

§ 3º - O Certificado de Conclusão da Obra e Alvará de Uso só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações constantes no Termo de Acordo e Compromisso, a ser atestada pela Secretaria Municipal de Gestão e Controle.

**Art. 158** - A aprovação final do EIV/RIV e elaboração do Parecer Conclusivo caberá ao Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo com base na análise do processo devidamente instruído.

**Art. 159** – Será criada uma Coordenadoria Setorial subordinada à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo com atribuição específica de analisar EIV/RIV, regulamentada em Legislação específica.

**Art. 160** – Os emolumentos públicos referentes à análise de EIV/RIV constituirão preço público e serão estipulados no Decreto Regulamentador.

**Art. 161** – São considerados de interesse público os documentos integrantes do EIV/RIV e o Parecer Conclusivo emitido pelo Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo e serão publicados no Diário Oficial do Município e no portal eletrônico da Prefeitura do Município de Campinas, podendo, ainda, ser consultado na Secretaria Municipal de Gestão e Controle, em cumprimento ao parágrafo único, do art. 37, do Estatuto da Cidade – Lei Federal n. 10.257



# Prefeitura Municipal de Campinas

de 10 de janeiro de 2001.

## Seção II

### Da Obrigatoriedade da Elaboração do EIV / RIV

**Art. 162** - A elaboração de EIV/RIV é obrigatória para o licenciamento dos empreendimentos e atividades abaixo relacionadas:

**I** – Obra nova e regularização para a tipologia HMV-BG independentemente da quantidade de unidades; HMH, HMV e HCSEI com mais de 200 unidades, incluindo-se a de interesse social;

**II** – Obra nova e regularização para as tipologias CSEI, CSEI-A-BG, CSEI-B-BG, HCSEI, HCSEI-A-BG e HCSEI-B-BG:

1. Na ZR, ZM1, ZM1-A-BG, ZM1-B-BG e ZM1-C-BG: para edificações com área construída total maior ou igual a 1500m<sup>2</sup>.

2. Na ZM2, ZM4, ZC2, ZC4, ZAE A, ZAE B, ZAE-A-BG e ZAE-C-BG: para edificações com área construída total maior ou igual a 2500m<sup>2</sup>.

**III** – Ampliação e regularização de qualquer tipologia, exceto HU:

1. Na ZR, ZM1, ZM1-A-BG, ZM1-B-BG e ZM1-C-BG: com área maior ou igual a 1500m<sup>2</sup> ou 50% da área construída aprovada original

2. Na ZM2, ZM4, ZC2, ZC4, ZAE A, ZAE B, ZAE-A-BG e ZAE-C-BG: com área maior ou igual a 2500m<sup>2</sup> ou 50% da área construída aprovada original

3. Para habitação multifamiliar: 15% da quantidade de unidades habitacionais aprovadas original.

**IV** – Creches, escolas de ensino infantil, fundamental e médio, faculdades e universidades;

**V** – Locais de eventos com capacidade superior a 250 pessoas;

**VI** – Atividades geradoras de ruídos noturnos;

**VII** - Locais de culto religioso;

**VIII** – Aumento de capacidade de público, com ou sem aumento de área construída, em 100 pessoas ou 15% da lotação já autorizada;

**IX** – Mudança de uso do Loteamento de Interesse Social Horizontal para Loteamento de Interesse Social Multifamiliar;

**X** - O Loteamento de Interesse Social acima de 200 lotes unifamiliar ou/e multifamiliar



# Prefeitura Municipal de Campinas

quando resultar da média superior a 200 UH/ha;

**XI** - Projetos previstos nas áreas potenciais para grandes empreendimentos, nos termos do artigo 29 do Plano Diretor Estratégico.

§1º – Para efeito da aplicação deste artigo, entende-se por área construída aprovada original, aquela que possui certificado de conclusão de obra ou alvará de aprovação emitido até a promulgação desta lei.

§2º – Quando a somatória da área construída das ampliações sequenciais autorizadas após a vigência desta lei, que não foram objeto de EIV/RIV, atingir os limites estabelecidos no inciso III do caput deste artigo, deverão obrigatoriamente apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

§3º – A área construída total relacionada ao último EIV/RIV aprovado, será considerada como área construída aprovada original.

## Seção III

### Da Apresentação

**Art. 163** - O EIV/RIV, independentemente da ocupação ou uso, deverá ser iniciado contendo as informações mínimas abaixo:

**I** - Informações gerais dos proprietários/empreendedores (ou ambos quando for o caso) e localização do lote ou gleba;

**II** - Informações gerais do responsável técnico do EIV/RIV;

**III** – Identificação e caracterização do empreendimento ou uso pretendido;

**IV** – Levantamento de viabilidade técnica e econômica para atendimento de serviços públicos e infraestrutura urbana;

**V** – Cronograma da obra;

**VI** - Delimitação e caracterização da área de influência que receberá o empreendimento, juntamente com os métodos, técnicas e critérios utilizados para sua delimitação;

**VII** – Prognóstico contendo a avaliação dos impactos do empreendimento ou atividade no meio urbano, considerando os efeitos diretos e indiretos, temporários ou permanentes na área de influência contemplando os aspectos contidos no art. 105, do Plano Diretor Estratégico do Município;

**VIII** – Programa contendo a definição de medidas mitigadoras dos impactos negativos e de



# Prefeitura Municipal de Campinas

eventuais medidas compensatórias.

**Parágrafo único** - A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, de acordo com a característica específica do empreendimento ou da atividade, requererá a inclusão de documentos e laudos técnicos complementares elaborados por profissionais habilitados.

**Art. 164** - A Proposta Global de Parcelamento e de Uso Ocupação do Solo (PGPOUS), sem prejuízo dos estudos e projetos exigidos na legislação específica, deverá contemplar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), delimitando as etapas do projeto e do respectivo cronograma de implementação, acompanhado de Memorial Descritivo das etapas;

## Capítulo II

### DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

**Art. 165** – As áreas de incidência para efeito do Direito de Preempção **serão aquelas descritas no mapa anexo (ou decreto com prazo para elaboração).**

**Parágrafo Único** – O presente Capítulo não vigorará por mais de cinco anos, podendo ser renovada após um ano de seu término.

**Art. 166** - O Direito de Preempção será exercido pela Prefeitura sempre que a mesma necessitar de áreas para:

**I** - regularização fundiária;

**II** - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

**III** - constituição de reserva fundiária;

**IV**- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

**V** - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

**VI** - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

**VII** - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.



# Prefeitura Municipal de Campinas

**Art. 167** - A Prefeitura deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada no mapa 00 para a ciência da incidência do Direito de Preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência desta lei.

**Parágrafo Único** - O proprietário deverá protocolizar Declaração de Intenção de Aliena o imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta dias) contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado, para que o Município manifeste, por escrito, seu interesse em comprá-lo.

**Art. 168** - A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

**I** - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual

**II** - constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

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

**IV** - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de

**V** - imóveis da circunscrição imobiliária competente;

**VI** - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer

**VII** - encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 169** - Recebida a Declaração, a Prefeitura poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal de 60 (sessenta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

**Parágrafo Único** – Findo o prazo acima sem expressa manifestação do exercício do direito de preempção pela Administração, fica caracterizado o desinteresse da Municipalidade em adquirir a área.

**Art. 170** - A Prefeitura fará publicar em Diário Oficial do Município, edital de aviso da Declaração recebida e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**Art. 171** - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,1% do valor total da alienação.



# Prefeitura Municipal de Campinas

**Art. 172** - O Executivo Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, bem como medidas de imissão na posse, caso o imóvel tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação positiva de interesse por parte da municipalidade.

**Art. 173** - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## Capítulo III

### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

**Art. 174** - O Poder Executivo poderá outorgar onerosamente o direito de construir acima do CAb – Coeficiente de Aproveitamento Básico, nos termos do art. 62, parágrafo único desta Lei, mediante contrapartida financeira dos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e do art. 173 da Lei Orgânica do Município, quando for admitido o coeficiente máximo acima do coeficiente básico, de acordo com os critérios estabelecidos nesta lei.

**Parágrafo Único** - Os recursos auferidos com o pagamento da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, e aplicados nas finalidades admitidas pelo art. 26 da Lei 10.257/2001.

**Art. 175** - O potencial construtivo adicional é bem público dominical de titularidade do município com funções urbanísticas e socioambientais.

**Parágrafo Único** – Considera-se potencial construtivo adicional a diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento utilizado e o Coeficiente de Aproveitamento Básico estando limitado ao Coeficiente de aproveitamento máximo permitido, conforme estabelecido pelo zoneamento.

**Art. 176** - A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, que será cobrada após o prazo de 03 (três) anos de vigência do Plano Diretor, estabelecido em seu art. 90 e será calculada segundo a equação abaixo:

$$C = (CAu - CAb) \times AT \times Vmt \times Fp$$



# Prefeitura Municipal de Campinas

Sendo:

C – Contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional, a ser pago em moeda corrente;

CAu – coeficiente de aproveitamento a ser utilizado pelo empreendimento, que deverá ser menor ou igual ao coeficiente máximo da zona de uso do imóvel;

CAb – Coeficiente de Aproveitamento Básico nos termos do art. 62 desta Lei;

AT – Área do Terreno em metros quadrados;

Vmt – Valor de referência para cobrança da outorga expresso na moeda corrente do metro quadrado de terreno, conforme definido nos cadastros municipais;

Fp - Fator de Planejamento variando entre 0 e 1.

**Art. 177** - O pagamento poderá ser parcelado quando da expedição de Certidão de Outorga, mas deverá estar integralmente quitado até a expedição do respectivo Alvará de Execução da Obra ou Parcelamento.

**Parágrafo Único** – O parcelamento do pagamento descrito no *caput*, será aquele estabelecido pelo Termo de Acordo efetuado pela Secretaria de Finanças.

**Art. 178** - Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização do fator de planejamento- Fp, a Prefeitura procederá o cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária, estes até o efetivo pagamento.

**Art. 179** – Terão isenção do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, Fp igual a 0 (zero), aqueles que atenderem os seguintes critérios:

**I** – Empreendimento de Interesse Social – EHIS enquadrado no art. 60 da Lei Complementar 189/2018;

**II** - os empreendimentos não residenciais destinados a atividades econômicas localizados na área de influência direta da Macrozona Macrometropolitana, nas áreas lindeiras às rodovias Bandeirantes (SP048) e Professor Zeferino Vaz (SP332) na Macrozona de Estruturação Urbana, sempre com acesso por via marginal municipal;

**III** - as instituições públicas.



# Prefeitura Municipal de Campinas

**Art. 180** - Será concedido desconto na outorga, com Fp igual a 0,5, quando atenderem concomitantemente os seguintes critérios:

**I** – HCSEI na ZC2 ou ZC4;

**II** - unidades habitacionais não sejam superiores a 60m<sup>2</sup>;

**III** – fruição pública de alargamento;

**IV** - seja previsto uso misto do pavimento térreo;

**Art. 181** – Terão desconto na outorga, com Fp igual a 0,9, os empreendimentos que reservarem no mínimo 20% de fruição pública.

## **Capítulo IV** **DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - TDC**

**Art. 182** - Será autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados, para fins de viabilizar:

**I** - implantação de Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários - EPU/EPC;

**II**- implantação de melhoramentos sanitários, viários e de infraestrutura do sistema de transporte público;

**III** - a preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural;

**IV** - programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social - EHIS;

**V** - programas de reassentamento dos imóveis situados em área de especial interesse geológico-geotécnico, de interesse declarado do Município para fins de remoção e desfazimento.

**Art. 183** – O Município poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas anteriormente, concedendo a possibilidade de transferência do potencial construtivo do imóvel, nas condições previstas nesta Lei.

**Art. 184** - O Potencial Construtivo Transferido - PCT, deverá ser utilizado nos termos da LC 28/2009 e os anexos que tratam das áreas receptoras do potencial construtivo.





# Prefeitura Municipal de Campinas

## Capítulo V DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS - OUC

**Art. 185** - O município poderá realizar Operações Urbanas Consorciadas – OUC, para implementar intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, ambientais, econômicas e culturais.

**Art. 186** - As áreas passíveis de aplicação de OUC são aquelas contidas nas Macrozonas Macrometropolitana e de Estruturação Urbana, preferencialmente nos polos de desenvolvimento estratégico, ao longo da Rede Estrutural de Mobilidade - eixos do DOT, nas Áreas Potenciais para Grandes Empreendimentos e regiões que envolvam as áreas indicadas para Projetos Urbanos, sendo que os perímetros deverão ser estabelecidos por legislação específica.

**Art. 187** - As operações urbanas consorciadas têm por finalidade:

**I** - Reestruturar espaços urbanos estratégicos de modo a otimizar o aproveitamento da terra urbana com novos padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo;

**II** - melhorar a oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, bem como de espaços livres e áreas verdes bem qualificadas, a fim de promover desenvolvimento urbano adequado e sustentável;

**III** - melhorar a acessibilidade em espaços urbanos estratégicos aperfeiçoando as condições de mobilidade dos seus moradores e usuários a partir da integração de diferentes modalidades de transporte, motorizadas e não motorizadas;

**IV** - promover a reabilitação de áreas deterioradas sob o aspecto urbanístico e ambiental;

**V** - viabilizar a provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda;

**VI** - proteger, recuperar e valorizar os patrimônios ambientais, históricos, culturais e paisagísticos;

**VII** - promover o desenvolvimento econômico de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais que favoreçam a realização de atividades econômicas diversificadas e gerem oportunidades de trabalho.

**Art. 188** - O Projeto de Intervenção Urbana deve ser coordenado pelo Poder Municipal e conter no mínimo:



# Prefeitura Municipal de Campinas

- I** - Finalidades da operação;
- II** - Definição da área a ser atingida e abrangência da operação;
- III** - Projeto urbanístico com programa básico de ocupação da área e definição de todas as intervenções previstas, incluindo quadros, mapas e desenhos que mostrem de forma clara e detalhada todo o conjunto de intervenções propostas;
- IV** - Programa de atendimento econômico e social com atendimento das necessidades habitacionais da população de baixa renda residente ou não na área afetada pela operação;
- V** - Proposta para instalação de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana que atenda, segundo ordem de prioridades, as necessidades e demandas sociais, urbanas, econômicas e ambientais existentes e futuras;
- VI** - Proposta de articulação com a Rede Estrutural de Mobilidade, considerando os diversos modos de transporte, motorizados e não motorizados, com indicação das rotas com acessibilidade universal para pedestre;
- VII** - Estudo de viabilidade econômico-financeira;
- VIII** - Estrutura institucional, procedimentos e instrumentos a serem utilizados no processo de gestão da implementação da operação urbana consorciada;
- IX** - Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- X** - Forma de controle da operação, incluindo instrumentos e indicadores para monitoramento e avaliação da OUC;
- XI** - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios;
- XII** - Natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados.

**Art. 189** – A legislação específica que criar Operação Urbana Consorciada poderá fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos dos limites estabelecidos nesta Lei.

**Art. 190** - Cada operação urbana consorciada será criada por legislação específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade;



# Prefeitura Municipal de Campinas

## LISTA DE ANEXOS

ANEXO I – Gabarito das Vias

ANEXO II – Mapa de Zoneamento

ANEXO III – Parâmetros Construtivos e Urbanísticos

Tabela 1 – Parâmetros por Tipologia

Tabela 2 – Parâmetros por Zoneamento

ANEXO IV – Parâmetros Construtivos e Urbanísticos (APG BG)

Tabela 1 – Permissões de Tipologia por Zoneamento (APG BG)

Tabela 2 - Parâmetros por Tipologia (APG BG)

ANEXO V – Parâmetros Específicos para Vagas de Veículos e Acessos

Tabela 1 – Quantidade de Vagas (Parte 1 e Parte 2)

Tabela 2 – Tipos de Acesso

Tabela 3 – Faixa de Desaceleração

Tabela 4 - Vagas para Área de Acumulação para as Tipologias HMH e HMV

Tabela 5 - Vagas para Área de Acumulação para a Tipologia CSEI

## Sumário

**Título I** Disposições Gerais



# Prefeitura Municipal de Campinas

## **Título II** Do Parcelamento do Solo

### **Capítulo I** Disposições Gerais do Parcelamento

### **Capítulo II** Do Loteamento Urbano

#### **Seção I** Do loteamento não residencial - LNR

#### **Seção II** Dos Loteamentos de Interesse Social – LIS

#### **Seção III** Da Aprovação e Execução dos Planos de Loteamento em Etapas

### **Capítulo III** Do Desmembramento Residencial e Não Residencial

### **Capítulo IV** Das Permissões especiais

#### **Seção I** Do Loteamento de acesso controlado - LAC

#### **Seção II** Do Cinturão de Segurança - CS

### **Capítulo V** Do ato de aprovação do Parcelamento

### **Capítulo VI** Das Penalidades, Multas e Incidências



# Prefeitura Municipal de Campinas

## **Título III – Do Zoneamento, da Ocupação e do Uso do Solo**

### **Capítulo I – das zonas urbanas**

#### **Capítulo II – da ocupação do solo**

##### **Seção I – dos tipos de ocupação**

##### **Seção II – das permissões de ocupação**

##### **Seção III – dos parâmetros construtivos e urbanísticos**

##### **Seção IV – das edificações sobre glebas**

##### **Seção V – dos parâmetros específicos para vagas de veículos e acessos**

##### **Seção VI – da permeabilidade do solo**

##### **Seção VII – da permeabilidade visual**

##### **Seção VIII – da fruição pública**

### **Capítulo III – Empreendimento habitacional de Interesse social – EHIS**

#### **Capítulo IV - Do uso do solo**

##### **Seção I – das categorias e subcategorias de uso do solo**

##### **Seção II – das permissões de uso**

### **Capítulo V – da condição de ocupação e uso tolerados**

#### **Capítulo VI – Da APG Barão Geraldo**

##### **Seção I – Da ocupação do Solo**

##### **Seção II – Do uso do Solo**

## **Título IV - Dos Instrumentos Urbanísticos**

### **Capítulo I – Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV**

#### **Seção I - Da Caracterização o Instituto**

#### **Seção II - Da Obrigatoriedade da Elaboração do EIV / RIV**



# Prefeitura Municipal de Campinas

## **Seção III – Da Apresentação**

### **Capítulo II - Direito de Preempção**

### **Capítulo III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**

### **Capítulo IV - Da Transferência do Direito de Construir (TDC)**

### **Capítulo V – Das Operações Urbanas Consorciada (OUC)**

## **Título V - Disposições finais e transitórias**