

MINUTA PARTICIPATIVA PL LPUOS 2014

TÍTULO I :: CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL	1
TÍTULO II :: DO PARCELAMENTO DO SOLO	3
CAPÍTULO I :: DOS PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO	3
CAPÍTULO II :: DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO	4
TÍTULO III :: DA OCUPAÇÃO DO SOLO	4
CAPÍTULO I :: DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	5
<i>Seção I :: Da Quota Ambiental (QA) e da Taxa de Permeabilidade (TP)</i>	8
CAPÍTULO II :: DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA E/OU CONDICIONADA	11
CAPÍTULO III :: DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES	12
TÍTULO IV :: DO USO DO SOLO	12
CAPÍTULO I :: DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SUA OCORRÊNCIA NO TERRITÓRIO	12
<i>Seção I :: Dos usos residenciais (R)</i>	13
<i>Seção II :: Dos usos não residenciais (nR)</i>	13
CAPÍTULO II :: DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO	21
CAPÍTULO III :: DOS USOS INCENTIVADOS	21
CAPÍTULO IV :: DOS USOS EXISTENTES	22
TÍTULO V :: DAS ZONAS	22
CAPÍTULO I :: DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO	23
CAPÍTULO II :: DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO	24
CAPÍTULO III :: DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO	26
<i>Seção I :: Das Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC)</i>	27
TÍTULO VI :: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS	29
CAPÍTULO I :: DA FISCALIZAÇÃO	30
TÍTULO VII :: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	32

TÍTULO I :: CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 1º. A disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo no território do Município de São Paulo é regida pelas normas estabelecidas pela presente lei, com base no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei 16.050/14), e pela legislação correlata.

Art. 2º. Os conceitos utilizados pela presente lei constam do Quadro 1 anexo.

Art. 3º. Os princípios que regem as normas estabelecidas na presente lei são:

- I. Função Social da Cidade;
- II. Função Social da Propriedade Urbana;
- III. Função Social da Propriedade Rural;

- IV. Equidade e Inclusão Social e Territorial;
- V. Direito à Cidade;
- VI. Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;
- VII. Gestão Democrática;
- VIII. Supremacia do interesse público sobre o particular.

Art. 4º. São diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

- I. Contribuir para a qualificação do adensamento demográfico, a intensificação das atividades econômicas, a diversificação do uso do solo e a qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação da transformação urbana;
- II. Reconhecer, consolidar e estruturar centralidades ao longo das principais vias de conexão do Município e em centros e subcentros regionais;
- III. Promover a qualificação ambiental do Município, em especial os territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;
- IV. Preservar e proteger unidades de conservação, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, a atividade produtiva instalada, bairros consolidados e suas referências culturais;
- V. Estabelecer mecanismos para limitar e adequar a instalação de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício e maior continuidade, capilaridade e conectividade do traçado viário;
- VI. Adequar o uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de mecanismos que incentivem o uso da bicicleta;
- VII. Fomentar a integração de modos de transporte no uso do solo;
- VIII. Aproximar o emprego e os serviços urbanos à moradia;
- IX. Contribuir com a promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de empregos e serviços públicos;
- X. Viabilizar a instalação de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde e educação;
- XI. Adequar a instalação de atividades econômicas e institucionais e o uso residencial ao desenvolvimento sustentável, em conformidade com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor Estratégico;
- XII. Simplificar a aplicação das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 5º. Como estratégia de ordenamento territorial, o território do Município fica dividido em zonas, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis às respectivas porções do território.

Art. 6º. Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial dispostas na Lei 16.050/14 e atendimento às diretrizes estabelecidas na presente lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão utilizados conforme as seguintes finalidades principais:

- I. Dimensões máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas públicas e evitar a descontinuidade do traçado viário;
- II. Classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para enquadramento de usos e atividades permitidos em cada zona;
- III. Parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;
- IV. Condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações, inclusive a largura da via;

V. Coeficiente de aproveitamento e cota parte máxima de terreno por unidade: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e a infraestrutura urbana existentes e planejados;

VI. Gabarito de altura máxima, recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;

VII. Quota Ambiental e taxa de permeabilidade mínima: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação, principalmente na produção imobiliária que for realizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

VIII. Fruição pública, fachada ativa, limite de vedação do lote e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior dinamização do espaço público e melhorar interação dos pedestres com o pavimento térreo das edificações.

TÍTULO II :: DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 7º. A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

CAPÍTULO I :: Dos parâmetros de parcelamento do solo

Art. 8º. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros, aqueles relativos:

I. à quadra:

- a) área máxima de quadra;
- b) comprimento máximo da face de quadra.

II. ao lote:

- a) área mínima de lote;
- b) área máxima de lote;
- c) frente mínima de lote;
- d) frente máxima de lote.

III. ao sistema viário:

- a) largura mínima de passeio público ou via de pedestre;
- b) largura mínima de leito carroçável
- c) largura mínima de ciclovia
- d) declividade das vias;
- e) área mínima do lote ou gleba a ser destinada à Municipalidade;

IV. às áreas mínimas das áreas verdes e institucionais.

Art. 9º. A área máxima de quadra se aplica somente para novos loteamentos no território da zona urbana do Município e será de no máximo 15.000m² (quinze mil metros quadrados), variando conforme a zona, de acordo com os valores estabelecidos no Quadro 2A anexo à presente lei, em atendimento às diretrizes estabelecidas nas respectivas macroáreas, zonas e usos.

Art. 10. O comprimento máximo da face de quadra se aplica somente para novos loteamentos no território da zona urbana do Município e será de 150m (cento e cinquenta metros), variando conforme a zona, de acordo com os valores estabelecidos no Quadro 2A anexo à presente lei, em atendimento às diretrizes estabelecidas nas respectivas macroáreas, zonas e usos.

Art. 11. A área mínima de lote no território do Município será de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º. A dimensão determinada no caput deste artigo poderá variar conforme macroáreas e zonas.

§2º. Áreas menores que 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) serão admitidas somente nos casos de regularização fundiária de interesse social e de urbanização específica.

§ 3º. As áreas mínimas de lote estão estabelecidas no Quadro 2A anexo à presente lei.

Art. 12. A área máxima de lote no território da zona urbana do Município será de 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

Parágrafo único. O lote máximo poderá variar conforme a zona, de acordo com os valores estabelecidos no Quadro 2A anexo à presente lei, em atendimento às diretrizes estabelecidas nas respectivas macroáreas, zonas e usos.

Art. 13. A frente mínima de lote no território do Município será de 5m (cinco metros).

§ 1º. A frente mínima poderá variar conforme macroáreas e zonas, sendo que a frente mínima inferior a 5m (cinco metros) será admitida somente nos casos de regularização fundiária de interesse social.

§ 2º. A frente mínima de lote está estabelecida no Quadro 2A anexo à presente lei.

Art. 14. A frente máxima de lote no território da zona urbana do Município será de 150m (cento e cinquenta metros).

Parágrafo único. A frente máxima de lote poderá variar conforme a zona, de acordo com os valores estabelecidos no Quadro 2A anexo à presente lei, em atendimento às diretrizes estabelecidas nas respectivas macroáreas, zonas e usos.

Art. 15. Ficam excluídos do disposto nos artigos 9º, 10, 12, 14 os seguintes usos:

- I. Base militar;
- II. Cemitérios;
- III. Classificados na subcategoria de uso Ind-2;
- IV. Classificados na subcategoria de uso INFRA;
- V. Classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;
- VI. Clubes esportivos e clubes de campo;
- VII. Corpo de bombeiros;
- VIII. Estádios e centros esportivos;
- IX. Hospitais;
- X. Parques públicos;
- XI. Praças;
- XII. Unidades de conservação;
- XIII. Territórios indígenas.

CAPÍTULO II :: Das modalidades de parcelamento do solo

Art. 16. São modalidades de parcelamento do solo:

- I. Loteamento;
- II. Desmembramento.

Parágrafo único. As exigências e/ou os incentivos relativos às modalidades do caput encontram-se nos artigos 42 e 43 e nos Quadros 2 e 2A anexos à presente lei.

Art. 17. São modalidades de reparcelamento do solo:

- I. Remembramento;
- II. Desdobro.

Parágrafo único. As exigências e/ou os incentivos relativos às modalidades do caput encontram-se nos artigos 42 e 43 e nos Quadros 2 e 2A anexos à presente lei.

TÍTULO III :: DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 18. As normas de ocupação do solo tratam da forma de edificar nas glebas, lotes e demais áreas no território do Município, de modo a constituir um sistema edificado que tenha a quadra como referência de composição da paisagem.

CAPÍTULO I :: Dos parâmetros de ocupação do solo

Art. 19. São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

- I. Coeficiente de aproveitamento (CA);
- II. Taxa de Ocupação (TO);
- III. Gabarito de altura máxima (GAB);
- IV. Recuos mínimos (REC);
- V. Cota parte máxima de terreno por unidade (CP);
- VI. Taxa de Permeabilidade (TP);
- VII. Quota Ambiental (QA).

Art. 20. São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

- I. Fruição Pública;
- II. Fachada Ativa;
- III. Limite de vedação do lote;
- IV. Destinação de área para alargamento do passeio público.

Art. 21. Os valores dos parâmetros de ocupação são definidos por zona e encontram-se nos Quadros 3, 3A e 3B anexos à presente lei.

§ 1º. Os valores dos parâmetros de ocupação estabelecidos pela Lei 16.050/14 para as áreas pertencentes ao Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres - SAPAVEL prevalecem sobre os estabelecidos nesta lei.

§ 2º. Nas áreas pertencentes ao SAPAVEL, quando os parâmetros de ocupação não estiverem estabelecidos no art. 275 da Lei 16.050/14, aplicam-se complementarmente aqueles estabelecidos para a zona na qual a área estiver localizada.

Art. 22. O coeficiente de aproveitamento (CA) fica definido em 3 categorias:

- I. coeficiente de aproveitamento mínimo (CAmin);
- II. coeficiente de aproveitamento básico (CAbas);
- III. coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax).

Art. 23. São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento:

- I. nas zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUP-u e ZEUP-a, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, até o limite da cota de garagem adotada em projeto e o número de vagas não ultrapasse:
 - a) nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional;
 - b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;
- II. nas demais zonas, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que seja observada a cota de garagem máxima igual a 25m² (vinte e cinco metros quadrados) por vaga.
- III. as áreas cobertas, localizadas no pavimento térreo, no embasamento ou no subsolo, ocupadas para o estacionamento de bicicletas;
- IV. as áreas construídas ocupadas por vestiário para usuários de bicicleta, localizadas no pavimento térreo, no embasamento ou no subsolo e próximas ao estacionamento de bicicletas, limitadas às dimensões mínimas definidas no Código de Obras e Edificações;

- V. nos edifícios garagem, 50% (cinquenta por cento) da área construída total, incluindo a área de circulação interna de veículos;
- VI. nos edifícios garagem incentivados mencionados no art. 72, 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total, incluindo a área de circulação interna de veículos;
- VII. as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% da área coberta do pavimento, exceto nas zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUP-u e ZEUP-a;
- VIII. nos lotes localizados nas zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUP-u e ZEUP-a, as áreas construídas no nível da rua com acesso direto ao logradouro, em lotes com testada superior a 20m (vinte metros), até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas;
- IX. nos lotes localizados nas zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUP-u e ZEUP-a, a área destinada aos usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total do empreendimento, nos empreendimentos de uso misto e nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social –EHIS;
- X. o terraço aberto, até o limite de 10% (dez por cento) da área da unidade;
- XI. obra complementar e mobiliário com área construída de até 30m² (trinta metros quadrados);
- XII. a marquise não sobreposta observada a projeção máxima de 50% (cinquenta por cento) sobre as faixas de recuo;
- XIII. o mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento, sem permanência humana prolongada, caracterizado como plataforma elevada para controle em indústrias ou estrado para estoque em lojas e comércio em geral, com no máximo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e ocupando no máximo 30% (trinta por cento) da área do compartimento;
- XIV. a área técnica, sem permanência humana, destinada a equipamentos;
- XV. o compartimento de apoio ao uso da edificação, até o limite de 4m² (quatro metros quadrados) por unidade habitacional, localizado em pavimento destinado a estacionamento.
- XVI. as áreas das edificações destinadas à utilização comum na subcategoria de uso R2v, limitada a 25% da área do lote.

§1º. As áreas não computáveis não poderão exceder 50% da área construída total da edificação, ressalvado os casos dos edifícios garagem incentivados mencionados no art. 72, cujo limite será de 75%.

§2º. Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais, ou em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

Art. 24. A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida, das disposições da Quota Ambiental e os recuos mínimos exigidos.

Art. 25. Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1 (um) metro acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível na testada for menor ou igual a 2 (dois) metros.

§ 1º. Quando o desnível na testada do lote for superior a 2 (dois) metros, o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis, mais elevado e mais baixo;

§ 2º. O disposto no parágrafo anterior se aplica também, para os casos de desníveis superiores a 2 (dois) metros em relação à profundidade do lote.

§ 3º. Nos casos de terrenos com declive ou acive superior a 50% em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 26. Para fins de cálculo do gabarito de altura máxima, considera-se a diferença entre o nível do pavimento térreo da edificação com acesso direto ao logradouro público e o nível da cobertura do último pavimento, excluído o ático.

Art. 27. Nas quadras que contenham vilas, via sem saída ou via com característica de via sem saída com largura menor que 10m (dez metros), aplicam-se as seguintes restrições:

I. na faixa envoltória de 20m (vinte metros), a partir do perímetro externo aos lotes que conformam a vila ou aos lotes que tenham suas testadas voltadas para a rua sem saída ou ruas e travessas com características de ruas sem saída, deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 15m (quinze metros), quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;

II. o remembramento de lotes fiscais fica restrito a no máximo dois lotes, sendo que o remembramento deverá ser feito sempre para o mesmo conjunto urbano previsto no caput e os lotes poderão ser lembrados apenas uma vez.

Art. 28. Os recuos correspondem a:

I. recuo mínimo de frente;

II. recuos mínimos laterais;

III. recuo mínimo de fundo.

Parágrafo único. Aplicar-se-ão regras diferenciadas em relação aos recuos mínimos para edificação com altura igual ou inferior a 10 metros e superior a 10 metros.

Art. 29. Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados:

I. Quando a altura da edificação for menor ou igual a 10m (dez metros);

II. Quando a altura da edificação for superior a 10m (dez metros), para a face de lote em que o lote vizinho apresente edificação encostada na divisa do lote, até o gabarito de altura da edificação existente.

§ 1º. Para aplicação do disposto nos incisos I e II, será considerada a situação fática das edificações, independente de sua regularidade e serão utilizados, dentre outros recursos:

a) Consulta ao mapa cadastral digital do Município de São Paulo (Mapa Digital da Cidade);

b) Consulta às imagens de satélite e fotos aéreas, o que for mais recente e de melhor resolução;

c) Vistorias realizadas por servidores e agentes vistoristas da Prefeitura;

d) Levantamento planialtimétrico apresentado pelo interessado;

e) Levantamento fotográfico apresentado pelo interessado.

§ 2º. No momento da análise para aprovação do projeto, caberá ao órgão municipal competente a verificação de existência de projeto protocolado para o lote vizinho à face de lote na qual se pretende a isenção do recuo, a fim de verificar eventual conflito com a aplicação da regra.

§ 3º. Caso haja projeto protocolado para o respectivo lote vizinho, seja de edificação nova, seja de reforma com ampliação de área, prevalecerá o pedido com data de protocolo mais antiga, ressalvada a manifestação expressa do proponente que nada opõe à isenção do recuo e os casos de indeferimento ou caducidade do alvará.

Art. 30. Nas zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUp-u, ZEUP-a, ZC-u e ZC-a, o recuo de frente será dispensado, total ou parcialmente, em contrapartida à doação de área para alargamento do passeio público, sendo que a largura resultante do passeio público não poderá ser inferior a:

a) 5m (cinco metros) nos lotes com frente para os eixos viários configurados pelas linhas de Veículos Leves sobre Pneus (VLP) não elevadas e nas linhas de Corredores de Ônibus Municipais e Intermunicipais com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral e nos lotes com frente para os eixos viários configurados pelas linhas 1 Azul, 3 vermelha do Metrô e 15 Prata do Monotrilho, localizados nas zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUp-u e ZEUP-a;

b) 5m (cinco metros) nos lotes com frente para as vias principais de maior hierarquia viária e maior largura localizados nas zonas ZC-u e ZC-a.

c) 3m (três metros) nos demais lotes localizados nas zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUp-u, ZEUP-a, ZC-u e ZC-a;

§ 1º. Para aplicação do disposto no caput, a área destinada à ampliação do passeio público deverá estar totalmente livre de edificações, instalações e equipamentos.

§ 2º. Fica vedada a ocupação da área doada para estacionamento de veículos.

§ 3º. Os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada.

§ 4º. O disposto no caput se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

§ 5º. A doação prevista no caput deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis e preceder a emissão do alvará de execução de obras.

Art. 31. As construções em subsolo quando aflorarem mais de 6m (seis metros) em relação ao perfil natural do terreno, deverão observar os recuos laterais e de fundos obrigatórios definidos no Quadro 3 anexo.

Seção I :: Da Quota Ambiental (QA) e da Taxa de Permeabilidade (TP)

Art. 32. A Quota Ambiental (QA) corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D).

Parágrafo único. Para fins de aplicação da QA fica o território do Município de São Paulo dividido em Perímetros de Qualificação Ambiental, que expressam a situação ambiental e o potencial de transformação de cada perímetro, conforme Mapa 2.

Art. 33. A QA é calculada pela equação seguinte:

$$QA = V^{\text{alfa}} \times D^{\text{beta}}$$

sendo:

V: indicador cobertura vegetal, calculado a partir do Quadro 3B;

D: indicador drenagem, calculado a partir do Quadro 3B;

alfa e beta: fatores de ponderação, definidos no Quadro 3A.

Parágrafo único. O Executivo disponibilizará em seu sítio na rede mundial de computadores uma planilha eletrônica para auxiliar os cálculos relativos à QA, a partir do Quadro 3B anexo.

Art. 34. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída será exigida uma pontuação mínima de QA, em função da localização e tamanho do lote, conforme Quadro 3A e Mapa 2, ambos anexos a esta lei.

§ 1º. Para atingir a pontuação mínima mencionada no caput poderão ser utilizadas as soluções construtivas e paisagísticas que compõem os Indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D) e seus respectivos fatores de eficácia ambiental FV e FD, descritos no Quadro 3B.

§ 2º. O Executivo poderá complementar em regulamento específico as soluções construtivas e paisagísticas listadas no Quadro 3B, bem como estabelecer a respectiva pontuação das novas soluções propostas.

§ 3º. Os lotes com área total inferior 500m² (quinhentos metros quadrados) estão isentos de aplicação da QA, ressalvados os casos de desdobro em que o lote original tenha área igual ou superior.

§ 4º. Os imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro ficam dispensados da aplicação da QA, independente de suas dimensões.

§ 5º. Na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável e na Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais não se aplicam as disposições referentes à QA.

§ 6º. O atendimento da QA em empreendimentos de habitação de interesse social – EHIS, empreendimentos de habitação de mercado popular – EHMP e as áreas inseridas nos planos de

urbanização e de regularização fundiária de interesse social em ZEIS-1, localizados em qualquer Perímetro de Qualificação Ambiental, será regulamentado por decreto específico.

§ 7º. O atendimento da cota ambiental poderá ocorrer na parcela do lote destinada à fruição pública, desde que não impeça a circulação de pessoas.

§ 8º. A emissão de novas licenças de funcionamento e novos alvarás de aprovação para a atividade estacionamento fica condicionada ao atendimento da QA.

§ 9º. Os projetos de edificações novas em áreas públicas ficam submetidos à aplicação da QA, conforme a localização e a dimensão do lote.

Art. 35. Nos lotes com área total igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), nos quais incidem as disposições da QA, é obrigatória a instalação de reservatório de retenção previsto no Quadro 3B, independentemente da adoção de outros mecanismos de reservação e/ou infiltração e/ou percolação.

§ 1º. O reservatório e as suas estruturas hidráulicas situadas à jusante no lote até a conexão com o sistema público de microdrenagem deverão ser dimensionados, construídos, operados e mantidos de forma tal que, para o período de retorno de 10 anos, em nenhum momento se atinja na saída do lote uma vazão maior do que a determinada pela seguinte equação:

$$Q_{\max} = [A \times 11 \times (D_p - 0,38 + (D_p - 0,38) \times (1 - D))] / 10000]$$

sendo:

Q_{max}: vazão máxima, em l/s (litros por segundo),

A: área do lote, em m² (metros quadrados),

D_p: indicador parcial obtido no cálculo do Quadro 3B, adimensional;

D: indicador obtido no cálculo do Quadro 3B adimensional.

§ 2º. Mesmo que atendida a pontuação mínima da QA, o volume do reservatório a que se refere o caput deste artigo não poderá ser inferior a 9 (nove) litros por metro quadrado de área impermeável do lote, sendo a referida área impermeável aquela definida no item III-G do Quadro 3B.

§ 3º. É facultada a utilização de dispositivos não convencionais de abatimento do pico de vazão de saída do lote, a ser regulamentado pelo Executivo.

Art. 36. Todos os lotes deverão atender as taxas de permeabilidade mínima estabelecidas para cada Perímetro de Qualificação Ambiental, conforme o Quadro 3A.

§ 1º. Os lotes localizados em ZEPAM, ZPDS ou nas ZER deverão atender as taxas de permeabilidade específicas para estas zonas, constantes no Quadro 3A, independente do Perímetro de Qualificação Ambiental em que se localizam.

§ 2º. Nos lotes com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), que não estejam localizados em ZEPAM ou ZPDS, a taxa de permeabilidade prevista no caput poderá ser reduzida em até 50%, desde que a pontuação da QA prevista no Quadro 3A para o lote seja majorada na mesma proporção que o percentual reduzido da taxa de permeabilidade.

§ 3º. Nos lotes com área inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados), que não estejam localizados em ZEPAM ou ZPDS a redução da taxa de permeabilidade que se refere o parágrafo anterior poderá ser aplicada, desde que seja atendida a pontuação mínima de QA igual a 0,15.

Art. 37. Quando o interessado atender pontuação da Quota Ambiental superior à mínima estabelecida no art. 34, será concedido Incentivo da Quota Ambiental, sob a forma de desconto em relação ao valor total a ser pago na contrapartida financeira de Outorga Onerosa do Direito de Construir e limitado a este, já contabilizados os incentivos previstos na Lei 16.050/2014.

§ 1º. O Incentivo da Quota Ambiental será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$IQA = (2 \times (CAP - 1) / (CAP)) \times FQA \times CTO$$

sendo:

IQA: Incentivo da Quota Ambiental, em Reais (R\$)

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento;

FQA: Fator de Incentivo da Quota Ambiental, disponível no Quadro 3C em anexo, de acordo com o tamanho do terreno, o Perímetro de Qualificação Ambiental onde se encontra o empreendimento e o número de vezes de majoração da Quota Ambiental Mínima, atingido pelo projeto do empreendimento;

CTo: Valor total da Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir calculada nos termos do art. 117 da Lei 16.050/14.

§ 2º. Para fins de cálculo do CTo previsto na fórmula do Incentivo da Quota Ambiental deverá ser considerado o potencial construtivo adicional sem nenhum desconto ou abatimento proporcionado por outro incentivo previsto na presente lei e na lei 16.050/14.

§ 3º. Os Fatores de Incentivo da Quota Ambiental poderão ser atualizados por meio de decreto do Executivo.

§ 4º. Nos terrenos com área inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), quando o empreendimento atingir de duas a quatro vezes a Quota Ambiental Mínima, poderá optar por receber benefício em área não computável, de acordo com as seguintes formulas:

I. Para terrenos localizados nos perímetros de qualificação ambiental MEM-1, MEM-2, MEM-4; MUC-1, MUC-2; MQU-1, MQU-2, MQU-4; MRV-2:

$$NCQA = (VQA \text{ Min} - 1) \times At \times 0,005$$

II. Para os demais perímetros de qualificação ambiental:

$$NCQA = (VQA \text{ Min} - 1) \times At \times 0,05$$

sendo:

NCQA: Área não computável adicional, em metros quadrados, decorrente da majoração da Quota Ambiental;

VQA Min: Número de vezes de majoração da Quota Ambiental Mínima obrigatória para o terreno, variando de 2 a 4, de acordo com o Quadro 3A;

At : Área de Terreno.

§ 5º. A emissão do certificado de conclusão da obra fica condicionada à comprovação do atendimento da pontuação de Quota Ambiental e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.

§ 6º. Caso seja constatado não atendimento da pontuação de Quota Ambiental apontada no projeto, especialmente aquela que tenha motivado a concessão de incentivos, haverá incidência de multa pecuniária correspondente a duas vezes o valor do desconto concedido, além de cassação do alvará de aprovação do referido empreendimento.

Art. 38. Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de Outorga Onerosa do Direito de Construir, para novas edificações que obtiverem certificação específica de sustentabilidade que seja reconhecida no âmbito nacional ou internacional.

§ 1º. Para fins de concessão do incentivo previsto no caput, considera-se certificação específica de sustentabilidade aquela que atesta que a construção da edificação obteve as pontuações e conceitos mínimos atribuídos a partir de uma escala de valores referenciais pré-estabelecida, que confere à edificação um conceito final quanto ao seu desempenho ambiental, sob a forma de documento de certificação ou certificado.

§ 2º. O Incentivo de Certificação será obtido mediante desconto a ser efetuado no pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme o grau de certificação pretendido pelo proponente.

§ 3º. A não apresentação do certificado de edificação sustentável num prazo de 180 dias corridos após a emissão do certificado de conclusão da obra implicará na incidência automática de multa pecuniária correspondente a duas vezes o valor do desconto concedido, além de cassação do alvará de aprovação e do certificado de conclusão do referido empreendimento.

§ 4º. Caso o proponente tenha alcançado grau de certificação inferior ao grau pretendido indicado no ato de pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a multa será correspondente a uma vez o desconto concedido.

§ 5º. O incentivo previsto no caput somente será concedido para edificações de uso residencial associadas ou não a usos não residenciais.

§ 6º. O Incentivo de Certificação a ser concedido se dará de acordo com a seguinte fórmula:

$$IC = FC \times At \times CAP$$

sendo:

IC: Incentivo de Certificação, em Reais (R\$) a ser descontado do valor total da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

FC: Fator de Certificação, de acordo com o grau de certificação, em R\$/m² (Reais por metro quadrado):

I: Para o grau mínimo de certificação: FC = 30

II: Para o grau máximo de certificação: FC = 90

At: área de terreno em metros quadrados;

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento.

§ 7º. As certificações que serão aceitas para fins de comprovação do Incentivo de Certificação, bem como os graus de certificação e seus respectivos fatores de certificação, em complementação ao disposto no parágrafo 6º, serão estabelecidos em regulamento específico do Executivo.

§ 8º. Nos casos de empreendimentos em lotes com área superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e localizados nas zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUP-u e ZEUP-a, os incentivos previstos no caput deverão estar associados à aplicação da fachada ativa em 20% da testada do lote.

§ 9º. Os empreendimentos que aderirem ao Incentivo de Certificação não estão dispensados do atendimento da pontuação mínima da Quota Ambiental.

§ 10. O Incentivo de Certificação não será cumulativo ao Incentivo da Quota Ambiental.

Art. 39. A título de preservação de indivíduos e maciços arbóreos existentes no lote, poderão ser concedidos incentivos que reconheçam tais elementos na composição de pontuação de Quota Ambiental.

Parágrafo único. Os critérios de cálculo dos incentivos e os procedimentos de avaliação da vegetação existente serão definidos por regulamento do Executivo.

Art. 40. Os lotes com área total igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados), com pedidos de alvará de aprovação e/ou execução protocolados a partir do início da vigência da presente lei, deverão apresentar relatório a cada dois anos demonstrando atendimento às exigências da QA, de acordo com o projeto aprovado.

§ 1º. É obrigatória também a apresentação do relatório previsto no caput para todos os imóveis que tenham sido beneficiados pelo Incentivo de Quota Ambiental ou pelo Incentivo de Certificação.

§ 2º. O relatório deverá ser protocolado e submetido a análise de órgão municipal competente para verificação quanto à manutenção das soluções construtivas e paisagísticas adotadas para o atendimento da Quota Ambiental, bem como para os incentivos auferidos.

§ 3º. A fiscalização e a imposição de eventuais penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da Quota Ambiental se farão, no que couber, com base nas legislações urbanísticas e ambientais vigentes.

Art. 41. Os lotes que tenham sido beneficiados pelos incentivos associados à Quota Ambiental deverão afixar de modo permanente e visível, conforme regulamento, placa informando o número do processo e o benefício auferido.

CAPÍTULO II :: Da ocupação incentivada e/ou condicionada

Art. 42. Nas zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUP-u, ZEUP-a, ZC-u, ZC-a, ZM-1, ZM-2, ZM-a, ZDE-1, ZDE-2 e ZPI, sendo que na ZPI apenas para os usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2, quando a área do lote for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e inferior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

- I. Fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;
- II. Limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;
- III. Fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais;
- IV. Destinação à Prefeitura de área correspondente a 20% (vinte por cento) da área do lote.

§ 1º. O disposto no caput se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

§ 2º. Para aplicação do disposto no inciso V, órgão municipal competente definirá diretrizes para a destinação, com base nas deficiências do bairro ou do distrito em relação à cobertura dos serviços públicos e à oferta de áreas verdes.

§ 3º. A destinação prevista no inciso V deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis e preceder a emissão do alvará de execução de obras.

Art. 43. Em lotes com área até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) localizados nas zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUP-u e ZEUP-a, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos, básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

- I. a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;
- II. a área destinada à fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta;
- III. a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. A área destinada para fruição pública poderá ser considerada para fins de aplicação dos dispositivos da Quota Ambiental e cômputo da respectiva pontuação mínima, desde que seja garantida a livre circulação de pedestres.

CAPÍTULO III :: Das edificações existentes

Art. 44. A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme.

§ 1º. Edificação conforme é aquela que atende às características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas na presente lei.

§ 2º. Edificação não conforme é aquela que não atende a pelo menos uma das características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas na presente lei.

Art. 45. Na edificação em situação regular, ainda que não conforme, serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

Parágrafo único. As alterações passíveis de outorga onerosa, de acordo com as disposições legais do PDE e desta lei, serão admitidas desde que atendam a todas as exigências pertinentes.

TÍTULO IV :: DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I :: Das categorias de uso do solo e sua ocorrência no território

Art. 46. Os usos e atividades no Município são classificados em categorias, sendo permitidos ou proibidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel, conforme Quadro 4 anexo à presente lei.

Parágrafo único. A instalação das atividades enquadradas na subcategoria de uso Ind-3 é proibida no Município de São Paulo.

Art. 47. O uso do solo no Município de São Paulo classifica-se em duas categorias:

I. Categoria de Uso Residencial - R, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;
II. Categoria de Uso Não Residencial - nR, que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais ou institucionais.

Parágrafo único. Além da classificação do caput deste artigo, os usos podem também ser enquadrados na categoria especial, de acordo com suas características.

Seção I :: Dos usos residenciais (R)

Art. 48. A Categoria de Uso Residencial - R, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

I. R1: 1 (uma) unidade habitacional por lote;

II. R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para via oficial de acesso ou em condomínio, sendo subdividido em:

a) R2h-1, casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

b) R2h-2, casas superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para via oficial de circulação, podendo o conjunto ser agrupado horizontalmente;

c) R2h-3, conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

III. R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio, sendo subdividido em:

a) R2v-1: edifício de apartamento;

b) R2v-2: conjunto residencial com menos de 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída total (act) ou até 200 unidades;

c) R2v-3: conjunto residencial entre 10.000m² (dez mil metros quadrados) e 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída total (act) ou entre 200 (duzentas) e 400 (quatrocentas) unidades.

d) R2v-4: conjunto residencial com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída total (act) ou mais de 400 (quatrocentas) unidades.

IV. EHIS: Empreendimento de Habitação de Interesse Social: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica;

V. EHMP: Empreendimento de Habitação de Mercado Popular: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados a HMP, HIS 2 e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

Art. 49. Para HIS e HMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto específico.

Seção II :: Dos usos não residenciais (nR)

Art. 50. A categoria Uso Não Residencial - nR compreende atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais que, tendo como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategorias:

I. nRa: uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação, e/ou recuperação ambiental, inserido nas zonas urbana e rural;

II. nR1: Uso não residencial não incômodo, compatível com a vizinhança residencial.

III. nR2: Uso não residencial compatível com a vizinhança residencial.

IV. nR3: Uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial.

V. Ind-1a: Atividade industrial não incômoda, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.

VI. Ind-1b: Atividade industrial compatível à vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.

VII. Ind-2: Atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.

VIII. Ind-3: Estabelecimento industrial cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna regional, proibido no Município de São Paulo.

IX. INFRA: empreendimento, edificação ou instalação de infraestrutura relativo aos serviços urbanos de saneamento básico, transporte, distribuição de gás, distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública

Art. 51. Classificam-se na subcategoria de uso nRa os seguintes grupos de atividades:

I. Atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos, tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;

II. Atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, tais como agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, dentre outras;

III. Ecoturismo e lazer: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando, também, o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como ecoturismo, clubes, pousadas, entre outras;

IV. Uso institucional: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se a instituições públicas ou privadas, tais como usos religiosos, cooperativas de produtores, parques temáticos, dentre outros;

V. Serviços de saúde (grupo a): atividades relacionadas ao tratamento ou recuperação física ou mental, tais como clínicas de recuperação e casas de repouso;

VI. Serviços da administração e serviços públicos compatíveis com o desenvolvimento sustentável;

VII. Comércio especializado de produtos agropecuários;

VIII. Comércio de abastecimento de âmbito local;

IX. Comércio de alimentação (grupo a): atividades cujo desenvolvimento envolvam instalações e ambientes relacionadas ao preparo ou conservação de alimentos, bem como diversões associadas aos usos de lazer e turismo;

X. Serviços de hospedagem e moradia: estabelecimentos destinados a prestação de serviços de moradia temporária ou provisória ou de cunho social ou religioso;

XI. Beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos;

XII. Captação de água mineral/potável de mesa: destinada ao consumo, associado ou não ao envase;

XIII. Locais de realização de eventos: tais como shows, festas e eventos esportivos.

Art. 52. Classificam-se na subcategoria de uso nR1 os seguintes grupos de atividades:

- I. Comércio de abastecimento de âmbito local (grupo 1): até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável (acc);
- II. Supermercados e centros de compras (grupo 1): com até 1.000m² (mil metros quadrados) área construída computável (acc) ;
- III. Comércio de alimentação (grupo 1): com lotação de até 20 (vinte) mesas ou 100 (cem) lugares sentados;
- IV. Comércio diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial;
- V. Serviços de saúde (grupo 1): estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;
- VI. Serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;
- VII. Serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;
- VIII. Serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;
- IX. Serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;
- X. Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;
- XI. Serviços da administração;
- XII. Serviços de hospedagem ou moradia;
- XIII. Oficinas (grupo 1): estabelecimentos até 1.000m² (mil metros quadrados) de área construída computável (acc) destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;
- XIV. Serviços públicos sociais com baixo nível de incomodidade: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal, creches, bibliotecas, estabelecimentos de prestação de serviços de saúde sem pronto atendimento, dentre outros;
- XV. Terminal de cargas de pequeno porte.

Art. 53. Classificam-se na subcategoria de uso nR2 os seguintes grupos de atividades:

- I. Comércio de alimentação (grupo 2);
- II. Comércio especializado;
- III. Supermercados e centros de compras (grupo 2) com área construída computável (acc) entre 1.000m² (mil metros quadrados) e 4.000m² (quatro mil metros quadrados);
- IV. Oficinas (grupo 2): estabelecimentos com mais de 1.000m² (mil metros quadrados) de área construída computável (acc) destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;
- V. Serviços de saúde (grupo 2): estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;
- VI. Estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;
- VII. Estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;
- VIII. Serviços de lazer, cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;
- IX. Locais de reunião ou eventos com lotação máxima de 500 (quinhentas) pessoas;
- X. Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de móveis ou animais;
- XI. Edifícios garagem;
- XII. Serviço público social: demais estabelecimentos de prestação de serviços públicos sociais não enquadrados nas subcategorias de uso nR1 e nR3.

Art. 54. Classificam-se na subcategoria de uso nR3 os seguintes grupos de atividades:

- I. Usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;
- II. Supermercados e centros de compras (grupo 3) com área construída computável acima de 4.000m² (quatro mil metro quadrados);
- III. Serviço público social especial.

Art. 55. Classificam-se como Ind-1a os seguintes grupos de atividades:

- I. Confeção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;
- II. Fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;
- III. Fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais, tais como anodização e pintura;
- IV. Fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;
- V. fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais.
- VI. Fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais, sem emissão de odor e vibração.

Parágrafo único. Poderão ser enquadrados na categoria de uso Ind-1, independente do tipo de atividade, os estabelecimentos industriais nos quais não sejam processados qualquer operação de fabricação, mas apenas de montagem.

Art. 56. Classificam-se como Ind-1b os seguintes grupos de atividades:

- I. Fabricação de produtos alimentícios e bebidas (grupo 1): estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída computável de até 2.000m² (dois mil metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores seja passível de controle tecnológico;
- II. Fabricação de produtos têxteis (grupo 1): indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos;
- III. Preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados; indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento e preparação de couros e peles, inclusive subprodutos;
- IV. Fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradoras de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento;
- V. Fabricação de produtos de madeira: indústrias com potencial de emissão de ruídos e poeiras, passíveis de tratamento;
- VI. Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem, que não envolvem transformação de matéria-prima;
- VII. Fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída máxima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial passíveis de serem controlados;
- VIII. Edição, impressão e reprodução de gravações (grupo 1): não impeditivas ao simples nacional.

Art. 57. Classificam-se como Ind-2 os empreendimentos listados no grupo de atividades:

- I. Fabricação de produtos alimentícios e bebidas (grupo 2): estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;
- II. Fabricação de produtos do fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;

III. Fabricação de produtos têxteis (grupo 2): estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estampa e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;

IV. Fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;

V. Edição, impressão e reprodução de gravações (grupo 2): indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;

VI. Fabricação de produtos químicos (grupo 1): indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolvem processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;

VII. Fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha;

VIII. Fabricação de produtos de minerais não metálicos (grupo 1): estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;

IX. metalurgia básica (grupo 1): estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;

X. Fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;

XI. Fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo;

XII. Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;

XIII. Fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

XIV. Fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

XV. Indústria extrativista.

§1º. Serão enquadrados na Subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que envolverem a regeneração de borracha.

§2º. Serão enquadrados na Subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que liberarem ou utilizarem gases e/ou vapores que possam causar risco à saúde pública.

§3º. Serão enquadrados na Subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que envolverem processo de fundição e corte de metais, ferrosos ou não ferrosos, assim como laminação, trefilação ou extrusão de metais, sinterização, estampa de corte, limpeza de peças por jateamento, aglutinação e folheamento de fibras, pintura ou envernizamento a revólver, em processo industrial.

Art. 58. Classificam-se como Ind-3 os seguintes grupos de atividades:

I. Fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros, que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;

II. Curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanções odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados, que, em geral, necessitam de pré-condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;

III. Fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;

- IV. Fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis nucleares: indústrias com alto potencial de poluição das águas e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios e explosões e causarem sérios incômodos à população;
- V. Fabricação de produtos químicos (grupo 2): indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e ao meio ambiente;
- VI. Fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;
- VII. Fabricação de produtos de minerais não metálicos (grupo 2): estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;
- VIII. Metalúrgica básica (grupo 2): estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir as águas e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento.

Art. 59. Classificam-se na subcategoria de uso INFRA os seguintes grupos de atividades:

- I. Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados à mobilidade urbana terrestre, tais como terminais rodoviários interurbano de transporte de cargas ou passageiros, terminal de ônibus urbano, estações de metrô, trem, monotrilho e demais modais de transporte público coletivo urbano;
- II. Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados ao transporte aéreo, tais como base aérea militar, aeródromos, aeroportos, helipontos e heliporto;
- III. Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados ao abastecimento de gás, tais como estações de regulação de pressão de gás - ERP;
- IV. Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados à distribuição de energia elétrica, tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica, inclusive estação e subestação reguladora;
- V. Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados à rede de telecomunicações, tais como central telefônica e Estação Rádio Base – ERB;
- VI. Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados à gestão integrada de resíduos sólidos, tais como depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, aterros de resíduos sólidos não inertes, aterros de resíduos inertes (classe III) com área total superior a 1 ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m³ (vinte mil metros cúbicos), usina de tratamento de resíduos não inertes, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes, central de processamento de coleta seletiva, ecoparque - tratamento mecânico biológico TMB, ecoponto;
- VII. Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados ao saneamento básico, tais como estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, reservatório de retenção.

Art. 60. Os empreendimentos enquadrados na Subcategoria de uso INFRA poderão ser implantados no território do Município desde que a sua localização esteja prevista:

- I. no Plano Diretor Estratégico – Lei 16.050/14; ou
- II. no respectivo Plano Setorial pertinente; ou
- III. nos Planos Regionais das Subprefeituras; ou
- IV. em leis específicas.

§ 1º. A instalação do empreendimento dependerá de análise da CTLU, baseada em parecer técnico elaborado pelo Executivo relativo à sua localização e quanto aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao empreendimento.

§ 2º. Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem nas Subcategorias de uso especial de Polos geradores de tráfego, Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança e Empreendimentos geradores de impacto ambiental, deverão obedecer às disposições

específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental desses empreendimentos, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

Art. 61. Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

- I. Polos geradores de tráfego (PGT): empreendimentos geradores de impacto na sobrecarga da capacidade do sistema viário e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e em legislação específica;
- II. Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV): aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);
- III. Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA): aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:
 - a) a saúde, a segurança e o bem estar da população;
 - b) as atividades sociais e econômicas;
 - c) a biota;
 - d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
 - e) a qualidade dos recursos ambientais.

§ 1º. Os empreendimentos geradores de impacto ambiental deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), que será analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA para emissão das licenças ambientais.

§ 2º. A elaboração do EIA/RIMA poderá englobar a elaboração do EIV/RIV, quando for o caso, a critério do Executivo.

§ 3º. A elaboração do EIV/RIV para Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal 10.257/01 e da Lei Municipal 16.050/14, não dispensará a elaboração de EIV/RIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

§ 4º. A elaboração do EIV/RIV deverá considerar as diretrizes e medidas mitigadoras definidas pelo órgão municipal competente nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em Pólos Geradores de Tráfego (PGT).

§ 5º. O EIV/RIV será analisado pelo órgão municipal competente e submetido para deliberação da CTLU.

Art. 62. Os empreendimentos enquadrados em polos geradores de tráfego (PGT) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

- I. edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;
- II. edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego – AET;
- III. edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;
- IV. serviços socioculturais, de lazer e de educação com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- V. locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- VI. serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);
- VII. locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais; ou
- VIII. atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais.

Art. 63. Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

Art. 64. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) são os seguintes:

- I. uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados);
- II. uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados);
- III. uso institucional com área construída total igual ou superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);
- IV. uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados).

Art. 65. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), a ser analisado e aprovado por órgão municipal competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIV para obtenção do alvará de aprovação do empreendimento

Art. 66. Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) são os seguintes:

- I. Aeródromos;
- II. Depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes;
- III. Aterros de resíduos sólidos não inertes;
- IV. Aterros de resíduos inertes (classe III), com área total superior a 1 ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m³ (vinte mil metros cúbicos);
- V. Beneficiamento de madeira de reflorestamento;
- VI. Cemitérios, incluído o vertical e o de animais domésticos;
- VII. Centro de reintegração social e unidade de internação de adolescentes (Fundação CASA, institutos correccionais);
- VIII. Comércio e depósito de fogos de artifício e estampidos;
- IX. Penitenciária;
- X. Depósitos de inflamáveis, combustíveis, álcool, inseticidas, lubrificantes, resinas, gomas, tintas e vernizes ou outros produtos químicos perigosos com área maior que 1.000m² (mil metros quadrados);
- XI. Estação de controle e depósito de gás;
- XII. Estação de controle e depósito de petróleo;
- XIII. Estacionamento especial de veículos transportando produtos perigosos infratores ou em situações de emergência;
- XIV. Garagens de ônibus ou caminhões com área de terreno igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);
- XV. Hangar;
- XVI. Heliporto;
- XVII. Sistema de transmissão de energia elétrica inclusive estação e subestação reguladora;
- XVIII. Terminal rodoviário interurbano de transporte de cargas ou passageiros com área de terreno igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);
- XIX. Terminal de ônibus urbano;
- XX. Usina de concreto;
- XXI. Usina de asfalto;
- XXII. Usina de gás;
- XXIII. Usina de tratamento de resíduos não inertes.

Art. 67. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Ambiental (EGIA) estão sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto ambiental (EIA) e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental

(RIMA), a ser analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA para emissão das licenças ambientais e urbanísticas.

CAPÍTULO II :: Dos parâmetros de uso do solo

Art. 68. São condições de instalação dos usos:

I. número de vagas para estacionamento:

- a) para automóveis;
- b) especiais;
- c) para motocicletas;
- d) para bicicletas;

II. vestiário para usuários de bicicletas;

III. pátio de carga e descarga;

IV. área de embarque e desembarque de pessoas;

V. horário de carga e descarga;

VI. horário de funcionamento;

VII. largura da via.

§ 1º. As condições de instalação constam do Quadro 4A anexo à presente lei.

§ 2º. Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando não for possível diferenciar os parâmetros conforme a separação de usos.

Art. 69. Serão exigidas vagas de estacionamento, conforme número mínimo e percentuais definidos no Quadro 4A anexo:

- a) para automóveis;
- b) especiais;
- c) para motocicletas;
- d) para bicicletas.

Art. 70. São parâmetros de incomodidade, dentre outros:

I. emissão de ruído diurno;

II. emissão de ruído noturno;

III. vibração associada;

IV. emissão de radiação;

V. emissão de odores;

VI. emissão de gases, vapores e material particulado;

Parágrafo único. Os parâmetros elencados no caput deste artigo poderão variar conforme a zona.e constam do Quadro 4B anexo à presente lei.

CAPÍTULO III :: Dos usos incentivados

Art. 71. Para novas construções e reformas com ampliação de área de hospitais e estabelecimentos de ensino, o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 6 (seis) nas zonas ZEU-u e ZEUP-u e igual a 4 (quatro) nas demais zonas em que o coeficiente de aproveitamento máximo for igual ou maior a 2 (dois), conforme Quadro 3 anexo.

Parágrafo único. Quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for superior ao básico, incidirá a Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da Lei 16.050/14.

Art. 72. Nos edifícios garagem localizados num raio de 600m (seiscentos metros) de estações de trem, metrô ou monotrilho que estejam localizadas nas extremidades das respectivas linhas ou que tenham conexão com outra linha de trem, metrô ou monotrilho, serão consideradas não computáveis 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total dos edifícios garagem,

incluindo a área de circulação interna de veículos, desde que as áreas edificadas no pavimento térreo sejam destinadas a usos não residenciais e que seja aplicada a fachada ativa.

§ 1º. As áreas de incidência do incentivo previsto no caput são aquelas definidas no Mapa 3, anexo à presente lei.

§ 2º. A inclusão de novas áreas de incidência do incentivo previsto no caput dependerá de lei que identifique a localização das novas estações, obedecida a regra estabelecida na presente lei.

CAPÍTULO IV :: Dos usos existentes

Art. 73. O uso de imóveis, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido e não permitido e em conforme ou não conforme.

§ 1º. Uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona e largura da via.

§ 2º. Uso não permitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona e da largura da via.

§ 3º. Uso conforme é aquele permitido no local e que, no caso de uso não residencial - nR, atende também a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação dos usos constantes dos Quadros 4A e 4B anexos.

§ 4º. Uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial - nR, aquele que, mesmo permitido, não atende a pelo menos um dos parâmetros de incomodidade ou uma das condições de instalação constantes dos Quadros 4A e 4B anexos.

Art. 74. O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

Parágrafo único. Para os efeitos do disposto no caput deste artigo e no art. 73 desta lei, além daquelas que se enquadram nas disposições do artigo 45 desta lei, são também consideradas edificações em situação regular:

- I. aquelas passíveis de regularização em razão das disposições desta lei;
- II. aquelas cujos Autos de Regularização sejam expedidos em decorrência de processos de regularização protocolados dentro dos prazos previstos nas leis de regularização anteriores a entrada em vigor desta lei, e se mantenham com a área construída indicada no respectivo Auto de Regularização.

Art. 75. O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta lei, poderá ser tolerado, desde que:

- I. a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos do parágrafo único do artigo 74 desta lei;
- II. no caso do uso não residencial - nR, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

§ 1º. O Executivo poderá, com objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros desta lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade, a partir da entrada em vigor desta lei, até o máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, excetuadas:

- I. as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;
- II. as exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

§ 2º. Nas edificações de que trata o inciso I do caput deste artigo não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

TÍTULO V :: DAS ZONAS

Art. 76. As zonas correspondem a porções no território no qual incidem determinados parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos nos Quadros anexos à presente lei.

§ 1º. Os perímetros das zonas estão delimitados no Mapa 1 anexo à presente lei.

§ 2º. Na área de proteção dos mananciais, deverão ser aplicadas as regras de parcelamento, uso e ocupação dispostas na legislação estadual pertinente, quando mais restritivas, especialmente as leis específicas das Bacias Billings e Guarapiranga, em todas as zonas.

Art. 77. As zonas do Município são classificadas conforme o território no qual se inserem:

I. Territórios de transformação: são áreas em que se pretende majoritariamente a promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo, compreendendo:

- a) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana em território urbano (ZEU-u);
- b) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana ambiental (ZEU-a);
- c) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto em território urbano (ZEUP-u);
- d) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto ambiental (ZEUP-a).

II. Territórios de qualificação: são áreas em que se pretende a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que integram estes territórios, compreendendo:

- a) Zona Centralidade urbana (ZC-u);
- b) Zona Centralidade ambiental (ZC-a);
- c) Zona Centralidade em ZEIS (ZC-ZEIS);
- d) Zona Corredor 1 (ZCOR-1);
- e) Zona Corredor 2 (ZCOR-2);
- f) Zona Mista 1 (ZM-1);
- g) Zona Mista 2 (ZM-2);
- h) Zona Mista ambiental (ZM-a);
- i) Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1);
- j) Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2);
- k) Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3);
- l) Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS-4);
- m) Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-5);
- n) Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1);
- o) Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE-2);
- p) Zona Predominantemente Industrial (ZPI);
- q) Zona de Ocupação Especial (ZOE).

III. Territórios de preservação: são áreas em que se pretende a preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades e de conjuntos urbanos específicos e territórios em que se pretende a promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural, compreendendo:

- a) Zona Predominantemente Residencial (ZPR);
- b) Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1);
- c) Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2);
- d) Zona Exclusivamente Residencial ambiental (ZER-a);
- e) Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável urbana (ZPDS-u);
- f) Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável rural (ZPDS-r);
- g) Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPAM);
- h) Zona Especial de Preservação (ZEP);
- i) Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC).

CAPÍTULO I :: Das Zonas integrantes dos territórios de transformação

Art. 78. Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo, sendo subdivididas em:

I. Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana em território urbano (ZEU-u): são zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

II. Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana ambiental (ZEU-a): são zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

III. Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto em território urbano (ZEUP-u): são zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

IV. Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto ambiental (ZEUP-a): são zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

§ 1º. A conceituação das zonas ZEU foi baseada nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana conforme previsto nos arts. 75 e seguintes da Lei 16.050/14.

§ 2º. A demarcação dos perímetros de zonas ZEU constantes do Mapa 1 anexo foi referenciada nos artigos 76 e 77 da Lei 16.050/14.

§ 3º. Os parâmetros de ocupação aplicáveis às zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUP-a e ZEUP-u estão dispostos nos Quadros 3, 3A, 3B e 3C.

§ 4º. O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) poderá ser aplicado na zona ZEUP-u se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei 16.050/14.

CAPÍTULO II :: Das Zonas integrantes dos territórios de qualificação

Art. 79. Zonas de Centralidades são porções do território destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, manter as atividades comerciais e de serviços existentes e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos, sendo subdivididas em:

I. Zona Centralidade urbana (ZC-u): são porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

II. Zona Centralidade ambiental (ZC-a): são porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

III. Zona Centralidade em ZEIS (ZC-ZEIS): são porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem alguma estruturação local ou regional inseridas em área de ZEIS-1, em faixas de 60m (sessenta metros) medidos a partir do alinhamento da via, destinados majoritariamente à promoção de usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, em áreas em que predomina o interesse público de manter a população moradora e promover a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental.

Parágrafo único. Os lotes integrantes da ZC-ZEIS devem estar totalmente inseridos na faixa descrita no caput.

Art. 80. Zonas Corredores (ZCOR) são os lotes lindeiros às ZER, independentemente de suas dimensões e profundidade, que fazem frente para via de tráfego intenso e cuja largura possibilite a diversificação de usos, em que se pretende promover usos não residenciais compatíveis com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas, sendo subdivididas em:

I. Zona Corredor 1 (ZCOR-1): trechos de vias em que se pretende a diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial;

II. Zona Corredor 2 (ZCOR-2): trechos de vias em que se pretende a diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional.

Parágrafo único. Fica proibido o remembramento de lotes da ZCOR com lotes que sejam enquadrados como ZER.

Art. 81. Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, sendo subdivididas em:

I. Zona Mista 1 (ZM-1): são zonas localizadas na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macroárea.

II. Zona Mista 2 (ZM-2): são zonas localizadas nas Macroáreas de Urbanização Consolidada, de Estruturação Metropolitana e de Qualificação da Urbanização, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes das referidas macroáreas.

III. Zona Mista ambiental (ZM-a): são zonas localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

Art. 82. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

Art. 83. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

I. ZEIS-1: são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

II. ZEIS-2: são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequadas à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

III. ZEIS-3: são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

IV. ZEIS-4: são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas e adequadas à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de Habitação de Interesse Social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual;

V. ZEIS-5: são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

Art. 84. Aplicam-se às ZEIS todas as disposições da Seção IV do Capítulo II do Título II da Lei 16.050/14, excetuando o disposto no art. 56 da referida lei.

Art. 85. Zonas de Desenvolvimento Econômico são porções do território com presença de uso industrial, destinadas à manutenção, incentivo e modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas onde o uso residencial poderá ser permitido, desde que em menor proporção que as atividades econômicas, sendo subdivididas em:

I. Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1): são áreas que apresentam grande concentração de atividades industriais de pequeno e médio porte, com presença de usos residenciais e comerciais.

II. Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE-2): são áreas que apresentam atividades produtivas de grande porte e vocação para a instalação de novas atividades de alta intensidade de conhecimento e tecnologia.

Art. 86. Zonas Predominantemente Industriais (ZPI) são porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, restringindo o uso residencial.

Art. 87. Zonas de Ocupação Especial (ZOE) são porções do território destinadas a abrigar predominantemente atividades que, por suas características únicas, como aeroportos, centros de convenção, grandes áreas de lazer, recreação e esportes, necessitem disciplina especial de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Cada perímetro de ZOE terá parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, que serão definidos caso a caso pelo Executivo, após deliberação da CTLU.

CAPÍTULO III :: Das Zonas integrantes dos territórios de preservação

Art. 88. Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR) são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial e aos serviços de moradia, tais como casas de repouso e asilos, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas.

Art. 89. Zonas Exclusivamente Residenciais são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo subdivididas em:

I. Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte.

II. Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de pequeno porte.

III. Zona Exclusivamente Residencial ambiental (ZER-a): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

Art. 90. Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) são porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura, da extração mineral e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas, sendo subdivididas em:

I. Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável urbana (ZPDS-u): são zonas inseridas na Zona Urbana.

II. Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável rural (ZPDS-r): são zonas inseridas na Zona Rural.

Art. 91. Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM) são porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos

remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, incluindo os parques urbanos e naturais existentes e planejados, que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

Parágrafo único. Todo parque municipal que for implantado será ZEPAM, independentemente da zona na qual se insere.

Art. 92. Zonas Especiais de Preservação (ZEP) são porções do território destinadas a parques estaduais, parques naturais municipais e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral definidas pela legislação federal (Sistema Nacional de Unidades de Conservação), existentes e que vierem a ser criadas no Município, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental.

Parágrafo único. Para fins de emissão de alvarás e licenças de funcionamento em ZEP, deverão ser observadas as disposições estabelecidas no Plano de Manejo de cada Unidade de Conservação.

Seção I :: Das Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC)

Art. 93. Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor socialmente atribuído.

Parágrafo único. Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombadas ou protegidas por legislação Municipal, Estadual ou Federal enquadram-se como ZEPEC.

Art. 94. As ZEPEC classificam-se em 4 (quatro) categorias de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais:

I. Bens Imóveis Representativos (BIR): elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

II. Áreas de Urbanização Especial (AUE): porções do território com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, ou do ponto de vista cultural e simbólico, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;

III. Áreas de Proteção Paisagística (APPA): sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, áreas indígenas, entre outras;

IV. Área de Proteção Cultural (APC): imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.

Parágrafo único. Os bens ou áreas que se enquadram como ZEPEC poderão ser classificados em mais de uma das categorias definidas no presente artigo.

Art. 95. Nas ZEPEC, a disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo terá como referência as disposições do tombamento e complementarmente os parâmetros estabelecidos na presente lei.

Parágrafo único. Fica permitida a incidência de ZEPEC no território do Município, inclusive nas zonas ZEU-u, ZEU-a, ZEUP-u e ZEUP-a.

Art. 96. Ficam indicados como territórios e imóveis a serem classificados como ZEPEC aqueles listados no Quadro 5 e delimitados no Mapa 4 ambos anexos à presente lei.

Parágrafo único. O Executivo terá o prazo de 2 anos (dois anos) para concluir estudo sobre a classificação como ZEPEC dos imóveis descritos no caput.

Art. 97. Aos imóveis classificados como ZEPEC/BIR poderá ser concedida isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU como incentivo à conservação ou restauração nos termos de lei específica.

Parágrafo único. A concessão dessa isenção dependerá de lei específica e de manifestação favorável dos órgãos de preservação competentes quanto ao:

- I. projeto de restauro ou recuperação proposto, ficando, neste caso, a isenção do IPTU vinculada à realização da obra;
- II. estado de conservação do imóvel.

Art. 98. Poderá ser instituído por lei específica incentivo fiscal a pessoas físicas ou jurídicas que patrocinarem obras de recuperação ou restauro de imóvel enquadrado como ZEPEC/BIR, mediante análise da conveniência da obra e posterior expedição pelo Poder Público de certificado equivalente ao valor investido na obra.

§ 1º. O certificado de que trata o "caput" deste artigo será utilizado exclusivamente para o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano incidente sobre qualquer imóvel de propriedade do patrocinador.

§ 2º. Considera-se patrocinador a pessoa física ou jurídica que custeie projetos e obras de recuperação ou restauro em imóveis enquadrados como ZEPEC/BIR de propriedade de terceiros.

Art. 99. Nos imóveis enquadrados como ZEPEC/BIR, os pedidos de aprovação de obras, de licenciamentos relacionados ao restauro e preservação do imóvel e de sistemas de segurança, ficam isentos do pagamento das respectivas taxas e emolumentos.

Art. 100. A conservação de imóvel enquadrado como ZEPEC constitui obrigação do proprietário, que deverá manter, cuidar e proteger devidamente o imóvel para assegurar sua integridade e evitar sua perda, destruição ou deterioração, sob pena de aplicação das sanções previstas em lei.

Art. 101. A colocação de anúncios indicativos em imóveis enquadrados como ZEPEC ficará condicionada à prévia autorização do órgão municipal competente, que fixará as condições para a instalação dos mesmos, de forma a não comprometer a visibilidade e as características do imóvel protegido, sendo proibida a colocação de anúncios publicitários.

§ 1º. É vedado o recobrimento das fachadas com painéis ou outros dispositivos, ainda que não contenham mensagem publicitária.

§ 2º. Constatada a não observância do disposto neste artigo, o infrator estará sujeito às penalidades dispostas na Lei 14.223/06 – Lei Cidade Limpa.

Art. 102. Nos imóveis enquadrados como ZEPEC os remembramentos e desdobro de lotes, desmembramento de glebas, as demolições, reformas, reparos, pintura interna e externa, reconstruções ou novas edificações, bem como o corte de vegetação arbórea, ficam sujeitas às diretrizes e à prévia autorização por órgão municipal a ser definido por decreto do Executivo tendo em vista a preservação das características urbanas e ambientais existentes.

§ 1º. Os pedidos referentes ao disposto neste artigo serão apreciados e decididos no prazo de 90 (noventa) dias, pelo Executivo, o qual ouvirá, para fins de direito, os órgãos federal, estadual e municipal competentes, no prazo estabelecido.

§ 2º. As normas para apreciação dos casos que se enquadrem neste artigo serão objeto de regulamentação por decreto.

§ 3º. O não atendimento das diretrizes fixadas sujeitará o proprietário à obrigação de repor o imóvel nas condições anteriores.

Art. 103. Nos casos de ocorrência de vegetação significativa em imóveis enquadrados como ZEPEC o Executivo, ouvidos órgãos municipais competentes, fixará diretrizes para proteção e manejo dessa vegetação.

Art. 104. Nos imóveis enquadrados como ZEPEC, constatada a paralisação da obra ou sua desconformidade com o projeto aprovado, esgotado o prazo da correspondente intimação, a isenção dos tributos e o certificado, serão cancelados, expedindo-se Auto de Intimação e cientificando-se órgão municipal competente para a cobrança equivalente ao benefício, exercício a exercício, atualizada monetariamente e acrescida de juros de mora, desde as datas originalmente assinaladas para o pagamento integral do imposto, sendo:

- I. com imposição de multa e sem prejuízo das medidas penais cabíveis, nos casos de dolo, fraude ou simulação do interessado ou de terceiro em benefício dele;
- II. sem imposição de multa, nos demais casos.

Art. 105. Constatada a não conservação, recobrimento, abandono ou alteração do imóvel enquadrado como ZEPEC, será expedida intimação ao proprietário para execução das obras necessárias à sua manutenção, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis a critério do órgão municipal competente.

§ 1º. Caso as providências necessárias para a recuperação do imóvel enquadrado como ZEPEC não tenham sido concluídas no prazo determinado, o proprietário ficará sujeito a multa, bem como à revogação imediata dos benefícios concedidos.

§ 2º. Decorridos 30 (trinta) dias da aplicação da primeira multa e constatado o não cumprimento da intimação, será aplicada multa diária.

Art. 106. A demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel enquadrado como ZEPEC acarretará a aplicação das seguintes penalidades:

- I. multa;
- II. a extinção da faculdade de transferência do potencial construtivo;
- III. o cancelamento das isenções previstas nos artigos 97 a 99 desta lei.

Parágrafo único. No lote remanescente da demolição ou destruição de imóvel enquadrado como ZEPEC aplicar-se-ão as seguintes disposições:

- I. somente será permitida a construção de edificação para a subcategoria de uso residencial R1 com área máxima de construção equivalente à da Moradia Econômica, definida no Código de Obras e Edificações, não podendo ser superior a 80m² (oitenta metros quadrados);
- II. proibição de qualquer uso não residencial - nR;
- III. proibição de instalação de estações de retransmissão de sinais de telefonia fixa ou móvel;
- IV. proibição de instalação de anúncios;
- V. proibição de remembramento ou desdobro de lote.

TÍTULO VI :: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 107. As restrições convencionais ou contratuais constantes de memoriais de loteamento, arruamentos e similares tem caráter supletivo aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nesta lei..

Art. 108. A emissão de alvarás, licenças de funcionamento, suspensão ou encerramento de atividades enquadradas no licenciamento ambiental municipal, certificados de conclusão e outras situações específicas referentes ao uso e a ocupação do solo, em áreas públicas ou privadas consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, ficará condicionada à manifestação favorável do órgão municipal competente, respeitada a legislação pertinente em vigor.

§ 1º. O Executivo estabelecerá os critérios de classificação das atividades potenciais ou suspeitas de contaminação capazes de alterar a qualidade do solo e das águas subterrâneas.

§ 2º. O Executivo poderá requerer, a qualquer momento, do responsável pela área a que se refere no caput, a apresentação de investigação ambiental do terreno para o uso existente ou pretendido, assinado por profissional habilitado e outros documentos julgados necessários, que será submetido à apreciação e deliberação por órgão municipal competente.

CAPÍTULO I :: Da fiscalização

Art. 109. Nenhum imóvel poderá ser ocupado ou utilizado para instalação e funcionamento de usos não Residenciais - nR, sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem o qual será considerado em situação irregular.

Art. 110. As edificações serão consideradas em situação regular quando possuírem "Habite-se", Auto de Vistoria, Alvará de Conservação, Auto de Conclusão, Certificado de Conclusão, Auto de Regularização, ou documento equivalente, expedidos pela Prefeitura.

Art. 111. Os usos residenciais - R serão considerados em situação irregular quando ocuparem edificação sem algum dos documentos referidos no artigo 110.

Art. 112. Os usos não residenciais - nR serão considerados em situação irregular, frente à legislação disciplinadora do uso e ocupação do solo, quando ocuparem ou utilizarem imóveis sem a licença de que trata o artigo 109.

Art. 113. Os usos não residenciais - nR, os usos residenciais - R e as edificações serão também considerados em situação irregular quando os documentos, a que se referem os artigos 109 ou 110, tenham perdido suas eficácias, em função de alterações de ordem física ou de utilização, de incomodidade ou de instalação, ocorridas no imóvel, e em relação às condições anteriores, regularmente aceitas pela Prefeitura.

Art. 114. Considera-se infrator, para os efeitos desta lei, solidariamente o proprietário, possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pela edificação ou uso irregulares ou não conformes de acordo com as definições da presente lei.

Art. 115. Constatado o não atendimento de quaisquer das disposições desta lei será expedido Auto de Intimação para a regularização da situação bem como, concomitantemente, Auto de Infração e Auto de Multa.

Art. 116. Deverá ser afixado, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial - nR, a correspondente licença de funcionamento.

Art. 117. O não atendimento das disposições do artigo anterior implicará a aplicação de Autos de Infração e de Multa, bem como a expedição de Auto de Intimação para, no prazo de até 5 (cinco dias) úteis, sanar a infração.

Art. 118. Caso o Auto de Intimação, de que trata o artigo 115 não seja atendido no prazo fixado, o imóvel será considerado em situação irregular, ensejando a lavratura de novos Autos de Infração e

de Multa e concomitante Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade nos seguintes prazos:

- I. 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;
- II. 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;
- III. 5 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.

§ 1º. Em se tratando de atividade considerada permitida no local, mas que não atenda os parâmetros de incomodidade, as condições de instalação ou as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 10 (dez) dias.

§ 2º. Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

Art. 119. O desatendimento do Auto de Intimação, de que trata o artigo 118, implicará na lavratura de Autos de Infração e de Multa, concomitante com a interdição da atividade, com lacre.

Parágrafo único. Para a interdição do imóvel com lacre deverão ser adotados meios compatíveis, cuidando-se para que não seja impedida a retirada de documentos, pertences pessoais e produtos perecíveis.

Art. 120. Caso haja resistência à interdição, deverá ser acionada a Assessoria Militar do Gabinete do Prefeito para obter o necessário auxílio da Polícia Militar, com o objetivo de garantir o poder de polícia administrativo.

Art. 121. Constatado o rompimento do lacre, será lavrado Auto de Constatação, bem como emitidos Autos de Infração e de Multa por desobediência, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente, para instauração de inquérito pelo crime de desobediência previsto no Código Penal.

Parágrafo único. A multa por desobediência à interdição será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que o efetivo encerramento da atividade seja comunicado, por escrito, ao órgão competente do Executivo Municipal.

Art. 122. Os procedimentos administrativos e ações judiciais, iniciados antes da data da publicação desta lei, referentes ao parcelamento, edificação e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas por esta lei.

Art. 123. Os valores das multas por infração ao disposto nesta lei serão definidos em decreto do Executivo.

Art. 124. Cadastrado o Auto de Multa, far-se-á a notificação do infrator para, no prazo nela determinado, pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

§ 1º. A defesa será informada pela Subprefeitura em cujo território foi cometida a infração.

§ 2º. A defesa poderá ser apresentada em qualquer Subprefeitura.

§ 3º. Toda e qualquer defesa, mesmo a apresentada por via postal, com aviso de recebimento, deverá ser encaminhada a um dos serviços de protocolo, para autuação de processo.

§ 4º. Autuado, o processo deverá, de imediato, ser encaminhado para cadastramento junto ao Sistema de Controle da Fiscalização, fixada como data de entrada da defesa a data de autuação do processo.

§ 5º. Após análise, a decisão final do processo será cadastrada e publicada no Diário Oficial da Cidade.

§ 6º. Indeferida a defesa, publicado o resultado no Diário Oficial da Cidade, nova notificação será encaminhada ao infrator, nela anotada a data máxima para pagamento ou interposição do recurso.

Art. 125. Do despacho que não acolher a defesa, caberão, sucessivamente:

- I. Pedido de reconsideração à mesma autoridade que desacolheu a defesa;

II. Recurso ao Subprefeito;

III. Recurso ao Prefeito.

§ 1º. Os despachos relativos aos pedidos de reconsideração e aos recursos serão cadastrados e posteriormente publicados no Diário Oficial da Cidade.

§ 2º. Todos os despachos decisórios serão comunicados ao infrator, mediante notificação.

§ 3º. O pedido de reconsideração e os recursos poderão ser interpostos até a data final constante da notificação do despacho anterior e deverão ser anexados ao processo de que trata a defesa.

Art. 126. As notificações serão dirigidas ao infrator ou seu representante legal, como tal considerados os sócios da empresa, o mandatário, o administrador ou o gerente, efetivando-se:

I. por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do estabelecimento ou local de trabalho ou no domicílio tributário fornecido ao Cadastro de Contribuintes Mobiliários - C.C.M.;

II. por edital publicado no Diário Oficial da Cidade.

Art. 127. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções existentes ou medidas judiciais cabíveis.

Art. 128. Os projetos de lei originários do Executivo, que proponham alterações nos perímetros de zonas ou caracterização de novos perímetros, serão submetidos ao Conselho Municipal de Política Urbana previamente ao seu encaminhamento à Câmara Municipal.

TÍTULO VII :: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 129. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão analisados pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, com base em parecer elaborado pelo Executivo.

Art. 130. Por requerimento do interessado, o empreendimento que não constar da classificação de uso estabelecida pelo Executivo poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendido os requisitos de enquadramento.

Parágrafo único. O pedido será encaminhado para a CTLU que deverá deliberar sobre o enquadramento definitivo.

Art. 131. O enquadramento de atividades conforme os grupos de atividade e respectivas subcategorias de uso será realizado por decreto do Executivo, que deverá ser elaborado no prazo de 180 (cento e oitenta dias) a partir da aprovação desta lei.

Art. 132. Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos desta lei.

Parágrafo único. Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no “caput” serão indeferidos:

I. nos casos previstos no Código de Obras e Edificações - COE, Lei 11.228/92, e alterações posteriores;

II. se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta lei para alguma das seguintes finalidades:

a) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação;

d) alteração em mais de 5% (cinco por cento) no gabarito de altura máxima.

Art. 133. Os projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei, na aprovação de projetos modificativos de acordo com a Lei 11.228/92, e alterações posteriores, protocolados após a data de publicação desta lei, serão analisados de acordo com as disposições do art. 132 desta lei.

§ 1º. Os projetos modificativos não poderão agravar as desconformidades nos termos desta lei.

§ 2º. A incorporação de novos lotes poderá ser admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo sejam aplicadas todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta lei.

Art. 134. Integram a presente lei:

I. Os seguintes Quadros:

- a) Quadro 1 :: Conceitos e definições;
- b) Quadro 2 :: Modalidades de parcelamento do solo em função da dimensão dos lotes e glebas;
- c) Quadro 2A :: Parâmetros de parcelamento do solo;
- d) Quadro 3 :: Parâmetros de ocupação dos lotes, exceto de Quota Ambiental;
- e) Quadro 3A :: Quota Ambiental: Pontuação mínima, taxa de permeabilidade mínima e fatores por perímetros de qualificação ambiental;
- f) Quadro 3B :: Composição da pontuação da Quota Ambiental;
- g) Quadro 3C :: Fator de incentivo da Quota Ambiental;
- h) Quadro 4 :: Usos permitidos por zona;
- i) Quadro 4A :: Condição de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos;
- j) Quadro 4B :: Parâmetros de incomodidade por zona;
- k) Quadro 5 :: Imóveis e territórios indicados como ZEPEC.

II. Os seguintes Mapas:

- a) Mapa 1 :: Perímetros das Zonas;
- b) Mapa 2 :: Perímetros de qualificação ambiental;
- c) Mapa 3 :: Perímetros de incentivos e condicionantes urbanísticos: Edifícios Garagem;
- d) Mapa 4 :: Imóveis e territórios indicados como ZEPEC.

Art. 135. Ficam revogadas:

- I. Lei 8.006/74;
- II. Lei 8.076/74;
- III. Lei 9.413/81;
- IV. Lei 13.885/04;
- V. Lei 14.242/06;
- VI. Lei 15.368/11;
- VII. Lei 15.526/12;
- VIII. inciso VI do § 1º do art. 76 da Lei 16.050/14.

Art. 136. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.