

**REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**  
**NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI**

**SUMÁRIO**

<b>TÍTULO I - CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL</b>	<b>2</b>
<b>TÍTULO II - DAS ZONAS</b>	<b>3</b>
<b>TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO</b>	<b>10</b>
<b>TÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO DO SOLO</b>	<b>15</b>
<b>TÍTULO V - DO USO DO SOLO</b>	<b>24</b>
<b>TÍTULO VI - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>34</b>
<b>TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>40</b>

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

#### TÍTULO I - CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

**Art. 1º.** O parcelamento, o uso e a ocupação do solo no território do Município de São Paulo são disciplinados pelas normas estabelecidas pela presente lei, com base na Lei n. 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE), e pela legislação correlata.

§ 1º. Os conceitos utilizados pela presente lei constam do Quadro 1 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, complementadas pelo Quadro 1 anexo à presente lei.

§ 2º. Os princípios que regem as normas estabelecidas na presente lei são aqueles estabelecidos pela Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

**Art. 2º.** São diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

I - qualificação do adensamento demográfico, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação da transformação urbana;

II - reconhecimento, consolidação e estruturação das centralidades ao longo das principais vias de conexão do Município e em centros e subcentros regionais;

III - promoção da 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 - preservação e proteção das unidades de conservação, áreas de preservação e recuperação dos mananciais, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, a atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;

V - limitação e condicionamento da 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 sistema viário;

VI - adequação do uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de mecanismos que incentivem o uso da bicicleta;

VII - incentivo à integração de modos de transporte no uso do solo;

VIII - aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

IX - promoção da Habitação de Interesse Social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de empregos e serviços públicos;

X - instalação de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde e educação;

XI - instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor Estratégico;

XII - simplificação das regras da disciplina 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. 3º.** 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. 4º.** Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial dispostas na Lei n. 16.050, de 2014 - PDE 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 sistema viário;

II - classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para estabelecer os usos e atividades permitidos em cada zona, bem como suas condições de instalação;

III - parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

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 à 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;

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 utilização do espaço público e melhorar interação dos pedestres com o pavimento térreo das edificações.

## TÍTULO II - DAS ZONAS

**Art. 5º.** As zonas correspondem a porções no território, nas quais incidem parâmetros próprios 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, em todas as zonas, as regras de parcelamento, uso e ocupação dispostas na legislação estadual pertinente, quando mais restritivas, especialmente as leis específicas das Bacias Billings e Guarapiranga.

**Art. 6º.** As zonas do Município têm suas características definidas a partir do território no qual se inserem:

I - territórios de transformação: são áreas em que se objetiva a promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, à diversificação de atividades e à 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 (ZEU);
- b) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana ambiental (ZEUa);
- c) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto (ZEUP);
- d) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto ambiental (ZEUPa);
- e) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana (ZEM);
- f) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP);

II - territórios de qualificação: são áreas em que se objetiva 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 (ZC);
- b) Zona Centralidade ambiental (ZCa);
- c) Zona Centralidade limdeira à ZEIS (ZC-ZEIS);
- d) Zona Corredor 1 (ZCOR-1);
- e) Zona Corredor 2 (ZCOR-2);
- f) Zona Corredor 3 (ZCOR-3);
- g) Zona Corredor ambiental (ZCORa);
- h) Zona Mista (ZM);
- i) Zona Mista ambiental (ZMa);
- j) Zona Mista de Interesse Social (ZMIS);
- k) Zona Mista de Interesse Social ambiental (ZMISa);
- l) Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1);
- m) Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2);
- n) Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3);
- o) Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS-4);
- p) Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-5);
- q) Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1);

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

r) Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE-2);

s) Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1);

t) Zona Predominantemente Industrial 2 (ZPI-2);

u) Zona de Ocupação Especial (ZOE);

III - territórios de preservação: são áreas em que se objetiva a preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à 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 (ZERa);

e) Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS);

f) Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável da zona rural (ZPDSr);

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. 7º.** As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEUs) são porções do território destinadas a 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 (ZEU): são zonas localizadas 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 (ZEUa): 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 (ZEUP): 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 (ZEUPa): 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. O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) poderá ser aplicado na ZEUP se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

§ 2º. O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois) poderá ser aplicado na ZEUPa se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

**Art. 8º.** As Zonas Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana (ZEMs) são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores mencionados no inciso VIII do §1º do art. 76 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano, sendo subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana (ZEM);

II - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP).

§ 1º. O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) e a dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura das edificações serão alcançados somente no caso do não encaminhamento de projetos de lei

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana dentro dos prazos estipulados pelo §3º do artigo 76 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

**§ 2º.** Na ZEMP aplica-se o § 1º deste artigo acrescido da exigência de implementação da infraestrutura de transporte, conforme disposições do artigo 83 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE e conste do Mapa 9 anexo à Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

**§ 3º.** Para os imóveis inseridos na Zona de Estruturação Metropolitana (ZEM) e na Zona de Estruturação Metropolitana Prevista (ZEMP) fica definido fator de planejamento (Fp) igual a dois (2) para os usos residenciais (R) e não residenciais (nR), para fins de aplicação do art. 117 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

### CAPÍTULO II - Das Zonas integrantes dos territórios de qualificação

**Art. 9º.** As Zonas Centralidade (ZCs) são porções do território destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção as atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, sendo subdivididas em:

I - Zona Centralidade (ZC): são porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

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

III - Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS): são porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente à promoção de usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a Habitação de Interesse Social localizadas nas ZEIS-1, em áreas em que predomina o interesse público de manter a população moradora na região e promover a regularização fundiária e a recuperação ambiental.

**Art. 10.** As Zonas Corredores (ZCORs) incidem em lotes lindeiros às ZER ou à ZPR, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial ou com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas, sendo subdivididas em:

I - Zona Corredor 1 (ZCOR-1): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial;

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

III - Zona Corredor 3 (ZCOR-3): trechos junto a vias que estabelecem conexões de escala regional, destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional;

IV - Zona Corredor da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (ZCORa): trechos junto a vias localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinados à diversificação de usos de forma compatível com a vizinhança residencial e com as diretrizes de desenvolvimento da referida Macrozona.

**Parágrafo único.** Nos lotes de esquina ou com duas ou mais frentes localizados em ZCORs e com uso não Residencial, o acesso de veículos será permitido apenas numa faixa de 50 m (cinquenta metros) medida a partir do alinhamento da via na qual os demais lotes são ZCORs, sendo o acesso de pedestre permitido em qualquer ponto do alinhamento do lote.

**Art. 11.** As Zonas Mistas (ZMs) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, sendo subdivididas em:

I - Zona Mista (ZM): são porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II - Zona Mista ambiental (ZMa): são Zonas Mistas localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

III - Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): são porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, ou de lotes regularizados não utilizados, destinadas à produção de Habitação de Interesse Social e a usos não residenciais;

IV - Zona Mista de Interesse Social ambiental (ZMISa): são porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, ou de lotes regularizados não utilizados, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinadas à produção de Habitação de Interesse Social e a usos não residenciais, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

**Art. 12.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEISs) 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.

§ 1º. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos de I a V do artigo 45 da Lei n. 16.050, de 2014 – PDE.

§ 2º. Aplicam-se às ZEIS todas as disposições da Seção IV do Capítulo II do Título II da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, exceto o disposto no art. 56 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

**Art. 13.** As Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDEs) são porções do território com presença de uso industrial, destinadas à manutenção, ao incentivo e à 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, 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, além 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. 14.** As Zonas Predominantemente Industriais (ZPIs) são porções do território destinadas à implantação e manutenção de usos não residenciais diversificados, em especial usos industriais, sendo subdivididas em:

I - Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1): são áreas destinadas à maior diversificação de usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II - Zona Predominantemente Industrial 2 (ZPI-2): são áreas destinadas à maior diversificação de usos não residenciais compatíveis com as diretrizes dos territórios em que se localizam, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e nos Subsetores Noroeste e Fernão Dias do Setor Eixos de Desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana.

**Art. 15.** As Zonas de Ocupação Especial (ZOE) são porções do território destinadas a abrigar atividades que, por suas características únicas, como aeroportos, autódromos, estádios, cemitérios, dentre outros, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º. Os perímetros de ZOE terão parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, adequados à especificidade do uso que abrigam e definidos em Decreto, ouvida a CTLU.

§ 2º. Em caso de alteração da atividade principal existente na ZOE, novos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo deverão ser estabelecidos por lei.

### CAPÍTULO III - Das Zonas integrantes dos territórios de preservação

**Art. 16.** As Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR) são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas.

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

**Art. 17.** As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZERs) 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 (ZERA): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

**Parágrafo único.** Fica proibido o remembramento de lotes da ZER com lotes enquadrados nas demais zonas.

**Art. 18.** As Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDSs) 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 (ZPDS): são zonas localizadas na Zona Urbana;

II - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável rural (ZPDSr): são zonas localizadas na Zona Rural.

**Art. 19.** As 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.** Com o objetivo de promover e incentivar a preservação das ocorrências ambientais que caracterizam as áreas demarcadas como ZEPAM, o instrumento do pagamento por serviços ambientais (PSA) poderá ser aplicado nas ZEPAMs localizadas em qualquer Macrozona, segundo as condições estabelecidas no art. 158 e seguintes da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

**Art. 20.** As 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. 21.** As 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 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. 22.** As ZEPEC classificam-se em 4 (quatro) categorias, definidas nos termos dos incisos de I a IV do artigo 63 da Lei n. 16.050, de 2014 – PDE.

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

**Parágrafo único.** Aplicam-se às ZEPEC todas as disposições da Seção V do Capítulo II do Título II da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

**Art. 23.** Ficam indicados como territórios e imóveis a serem estudados para fins do art. 64 da Lei n. 16.050, de 2014 – PDE, aqueles delimitados no Mapa 2 anexo à presente lei.

**Art. 24.** Os imóveis enquadrados como ZEPEC inseridos em ZOE não poderão fazer uso do instrumento da Transferência de Potencial Construtivo (TPC).

**Art. 25.** Nos casos de transferência do direito de construir de imóveis tombados enquadrados como ZEPEC, previstos no inciso I, do art. 124 da Lei n. 16.050, de 2014 – PDE, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$$PCpt = (AT \times CAm) - ACh$$

Onde:

PCpt = Potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor.

AT= área do terreno cedente (ZEPEC)

CAm= coeficiente de aproveitamento máximo do cedente

ACh = área já construída no terreno cedente a ser descontada do seu potencial construtivo

**Parágrafo único.** Quando houver interesse da Prefeitura em receber um imóvel de ZEPEC em doação, o proprietário receberá um certificado do potencial construtivo transferível do imóvel doado.

## CAPÍTULO IV – Das Áreas Públicas e do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL)

**Art. 26.** As áreas públicas e integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) são classificadas nas seguintes categorias:

I - Áreas Verdes Públicas (AVP):

a) AVP-1: áreas verdes implantadas tais como praças, parques e áreas ajardinadas de logradouros públicos e áreas verdes ainda não implantadas que não sejam ocupadas por equipamentos sociais;

b) AVP-2: áreas verdes ocupadas por equipamentos sociais implantados até dezembro de 2004;

c) AVP-3: áreas verdes ocupadas por equipamentos sociais implantados após dezembro de 2004 e até a data de publicação da presente lei.

II - AL: Áreas Livres;

III - Áreas institucionais e Bens de Uso Especial (AIs), divididas em:

a) AI: Áreas institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

b) Ala: Áreas institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

IV - Áreas públicas ou privadas ocupadas por:

a) AC-1: Clubes esportivos sociais;

b) AC-2: Clubes de campo.

**§ 1º.** São consideradas áreas verdes:

I – aquelas assim previstas em parcelamento do solo posterior à Lei n. 9.413, de 1981;

II – os espaços livres que, embora anteriores à Lei n. 9.413, de 1981, tenham sido afetados como áreas verdes públicas;

**§ 2º.** São considerados como áreas livres os espaços livres oriundos de parcelamentos do solo anteriores à Lei n. 9.413, de 1981, que não tenham sido afetados como áreas verdes públicas.

**§ 3º.** Os regramentos estabelecidos nesta Lei para as áreas públicas listadas nos incisos I a IV do caput deste artigo serão aplicados independentemente da demarcação das respectivas áreas nos mapas anexos à presente lei, prevalecendo sobre os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra.

**§ 4º.** Nas Áreas Livres referidas no inciso II do caput, aplicam-se os seguintes parâmetros, alternativamente:

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

I. das Als, quando destinadas a equipamentos públicos, de acordo com a Macrozona em que se localiza a área em questão;

II. da AVP-1, quando destinada a implantação de área verde.

§ 4º. Aos bens dominicais e às demais áreas públicas que não se enquadrem nas categorias referidas nos incisos I a IV aplicam-se os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra.

**Art. 27.** Nas áreas públicas e nas áreas integrantes do SAPAVEL incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos nos Quadros anexos à presente lei.

#### Seção I - Das Áreas Verdes Públicas

**Art. 28.** Para a implantação de instalações de lazer e recreação de uso coletivo nas áreas verdes públicas existentes e futuras, incluindo parques urbanos e lineares, aplicam-se os seguintes parâmetros:

A (m <sup>2</sup> )	T.P	T.O	C.A
A ≤ 1000	0,8	0,1	0,1
1000 < A ≤ 10.000	0,8	0,1	0,2
10.000 < A ≤ 50.000	0,8	0,1	0,2
50.000 < A ≤ 200.000	0,9	0,1	0,1
> 200.000	0,9	0,05	0,05

Onde:

A - Área do Terreno;

T.P - Taxa de Permeabilidade mínima;

T.O - Taxa de Ocupação máxima;

C.A - Coeficiente de Aproveitamento máximo.

§ 1º. Para efeito do cálculo da taxa de permeabilidade serão computadas todas as áreas com cobertura vegetal, além dos equipamentos de lazer e esportivos com pavimento permeável sobre solo natural.

§ 2º. Consideram-se instalações de lazer e recreação de uso coletivo aqueles destinados às atividades esportivas, culturais, educativas e recreativas, e suas respectivas instalações de apoio.

§ 3º. No mínimo 60% (sessenta por cento) da área do terreno deverá ser livre e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

**Art. 29.** Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-1, em casos de comprovada necessidade de modificação dos índices para o caso concreto, em função da demanda da região a ser atendida, órgão municipal intersecretarial poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no Quadro 3 desta Lei, desde que atendida contrapartida ambiental fixada pelo órgão competente.

**Art. 30.** Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-2 e AVP-3, a regularização e reforma das edificações existentes serão permitidas mediante atendimento de contrapartida ambiental e deliberação de órgão municipal intersecretarial quanto aos parâmetros de ocupação incidentes e condições de instalação dos usos, contanto que o uso instalado esteja previsto no Quadro 4 e sejam atendidas as disposições dos Quadros 3A e 4B.

**Art. 31.** A contrapartida ambiental prevista nos artigos 29 e 30 poderá ser realizada:

I – prioritariamente, por meio da implantação de área verde pública com metragem equivalente à área não permeável ocupada pelo equipamento público social, em área localizada no mesmo Distrito ou sub-bacia hidrográfica onde o equipamento será instalado;

II – por meio da implantação de outra área verde pública com metragem equivalente à área não permeável ocupada pelo equipamento público social, localizado na mesma Subprefeitura onde o equipamento será instalado;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

III - através da qualificação ambiental de área pública municipal já existente localizada na mesma Subprefeitura onde o equipamento público social será instalado, incluindo obrigatoriamente entre as medidas de qualificação ambiental o aumento da permeabilidade em área igual ou superior a área não permeável ocupada pelo equipamento;

IV - através de destinação de contrapartida financeira ao Fundo Municipal de Parques, criado pelo artigo 289, da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, proporcional ao valor da fração de terreno correspondente à área não permeável ocupada pelo equipamento público social, calculado com base na Planta Genérica de Valores (PGV), a ser destinado ao parque listado no Quadro 7 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE mais próximo ao equipamento.

**§ 1º.** O órgão ambiental municipal competente definirá diretrizes para atendimento da contrapartida prevista nos incisos do caput deste artigo.

**§ 2º.** Para fins de qualificação ambiental da instalação de equipamentos sociais nas áreas verdes públicas, em complementação ao disposto no art. 304 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, ficam definidas as seguintes diretrizes:

I - os fechamentos do lote deverão ser realizados, sempre que possível, por anteparo vertical não vedado, buscando a permeabilidade visual do conjunto;

II - as calçadas confrontantes com a fração da área verde pública ocupada pelo equipamento deverão ter largura mínima de 3 (três) metros e arborização, quando se tratar de novos empreendimentos ou reforma de equipamentos com ampliação de área construída.

**Art. 32.** Será permitida a execução de passagem aérea ou subterrânea permanente por área pública com a finalidade de conexão entre dois ou mais lotes localizados em quadras distintas.

**Parágrafo único.** As permissões referidas no caput deste artigo serão regulamentadas em Decreto, em especial quanto às dimensões das passagens, possíveis interferências com a infraestrutura urbana e situações em que serão permitidas.

## TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 33.** 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.

**Art. 34.** Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona urbana, definida pela Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

**Parágrafo único.** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação e em áreas contaminadas, sem que sejam reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão ambiental competente;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde a incidência de processos geológicos-geotécnicos não aconselhe a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica;

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Art. 35.** Na zona rural, definida pela Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, apenas será permitido o parcelamento do solo nos casos admitidos pela legislação federal.

## CAPÍTULO I - Dos requisitos e parâmetros de parcelamento do solo

**Art. 36.** Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pelo Código Florestal (Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012) ou legislação que venha a alterá-lo ou substituí-lo, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região e harmonizar-se com a topografia local.

**Parágrafo único.** Nos novos parcelamentos, será admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente – APP exigidas no inciso I deste artigo, desde que a ocupação pelas vias não exceda a 20% da APP existente na gleba ou lote em questão.

**Art. 37.** São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros, aqueles relativos:

I - à área e frente mínimas de lote;

II - à área e frente máximas de lote;

III - à área máxima de quadra;

IV - ao comprimento máximo da face de quadra;

V - ao percentual mínimo total de área do lote ou gleba a ser destinada à Municipalidade, bem como percentuais mínimos para sistema viário, área verde e área institucional;

VI - à largura mínima de canteiro central, passeio público, via de pedestre, ciclovia e leito carroçável;

VII - declividade das vias;

VIII - às áreas verdes, relativas às suas dimensões e localização;

IX - às áreas institucionais, relativas às suas dimensões e localização.

**Art. 38.** Os valores dos parâmetros de parcelamento do solo são definidos por zona e por tamanho de lote ou gleba e encontram-se nos Quadros 2 a 2B anexos à presente lei.

**Art. 39.** A área mínima de lote no território do Município é de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima é de 5 m (cinco metros), ambas podendo ser maiores de acordo com a zona na qual o lote está inserido.

**Art. 40.** A área máxima de lote no território da zona urbana do Município é de 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150 m (cento e cinquenta metros), ambas podendo ser menores de acordo com a zona na qual o lote está inserido.

**Art. 41.** A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) e comprimento máximo da face de quadra é de 200 m (duzentos metros), ambas podendo ser menores de acordo com a zona na qual o lote está inserido.

**Parágrafo único.** Caso a face da quadra possua comprimento superior a 150 m (cento e cinquenta metros), deverão ser previstas obrigatoriamente via de pedestre e ciclovia.

**Art. 42.** Da área total do lote ou gleba deverá ser destinado um percentual mínimo para a Municipalidade, sendo que parte desta área tem destinação mínima estabelecida por esta lei para área verde, área institucional e sistema viário e parte desta área terá sua destinação estabelecida pelo órgão municipal competente, de acordo com carências e necessidades da região onde o lote ou gleba está localizado.

**§ 1º.** Os critérios para definição da destinação da parte da área sem destinação definida pela presente lei serão estabelecidos em Decreto.

**§ 2º.** Os percentuais de destinação de área pública para EHIS e EHMP serão estabelecidos em Decreto.

**Art. 43.** As áreas verdes deverão atender às seguintes disposições:

I – a localização de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para áreas verdes será definida pelo órgão ambiental competente, devendo:

a) ser delimitado em um só perímetro e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

b) ter frente mínima de 10 m (dez metros) para a via oficial de circulação;

c) ter relação entre a frente e a profundidade da área verde de no máximo 1/3.

II - a localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do interessado e só será computado como área verde quando na área puder ser inscrito um círculo com raio de 10 m (dez metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento).

**Art. 44.** Os projetos de parcelamento do solo, em áreas revestidas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo, deverão ser submetidos ao órgão ambiental competente, antes de sua aprovação final.

**Parágrafo único.** A apreciação do órgão ambiental deverá conter parecer técnico sobre:

I - o enquadramento da área, ou não, em uma ou mais das hipóteses definidas pela legislação específica de proteção à vegetação;

II - a escolha da localização da área destinada às áreas verdes exigidas no inciso I do artigo 43 desta lei;

III - a melhor alternativa para mínima destruição da vegetação de porte arbóreo.

**Art. 45.** As áreas institucionais deverão atender às seguintes exigências:

I - estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e contidas em um único perímetro;

II - ter frente mínima de 10 m (dez metros) para a via oficial de circulação;

III - ter relação de no máximo 1/3 entre a frente e qualquer de suas demais faces;

V - estar situadas em área com declividade de até 15% (quinze por cento).

**Art. 46.** Da área total do lote ou gleba deverá ser destinado um percentual mínimo para a Municipalidade, sendo que parte desta área a ser doada tem destinação mínima estabelecida por esta lei para área verde, área institucional e sistema viário e parte desta área terá sua destinação estabelecida pelo órgão municipal competente, de acordo com carências e necessidades da região onde o lote ou gleba está inserido.

**Parágrafo único.** Os critérios para definição da destinação de parte da área a ser doada serão estabelecidos por Decreto.

**Art. 47.** Os parcelamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e sistema viário, incluindo ciclovias, vias de pedestre e as calçadas.

**§ 1º.** O sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.

**§ 2º.** O sistema de distribuição de energia elétrica deve ser implantado por meio de dutos enterrados.

**§ 3º.** As calçadas devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo ainda:

I - propiciar condições adequadas de acessibilidade;

II - ter no mínimo 30% de sua superfície formada por elementos permeáveis;

III - arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.

**§ 4º.** Os projetos de parcelamentos deverão garantir a manutenção da densidade arbórea igual ou superior a existente anteriormente a implantação do parcelamento.

**§ 5º.** Decreto do Executivo poderá fixar condições mínimas específicas para a infraestrutura urbana dos EHS e EHMP.

## CAPÍTULO II - Das modalidades de parcelamento do solo

**Art. 48.** São modalidades de parcelamento do solo:

I - loteamento, podendo ser:

a) Loteamento Tipo A (L-A);

b) Loteamento Tipo B (L-B);

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

- II - desmembramento;
- III - remembramento;
- IV – desdobro;
- V - Parcelamento Associado à Edificação (PAE);
- VI - Parcelamento de Interesse Social (PIS);

**Parágrafo único.** A disciplina do Parcelamento de Interesse Social (PIS) será regulamentada em Decreto.

**Art. 49.** A aprovação do projeto de parcelamento do solo, modalidades loteamento, desmembramento e parcelamento associado à edificação, será precedida de fixação de diretrizes, por parte órgão municipal competente, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno.
- II - matrícula(s) do imóvel atualizada(s), emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.
- III - levantamento planialtimétrico-cadastral da área objeto do pedido, na escala 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, tipos de vegetação existentes e vias oficiais, e situação da área, na escala 1:10.000, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.

**Art. 50.** O projeto de parcelamento do solo, modalidades loteamento, desmembramento e parcelamento associado à edificação, submetido pelo interessado à aprovação do órgão municipal competente, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá constar de:

- I - Plano geral do loteamento, na escala 1:1.000 em 4 (quatro) vias de cópias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, constando de:
  - a) curvas de nível de metro em metro;
  - b) vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;
  - c) indicação das zonas onde se localiza a gleba, Subprefeitura à qual a gleba pertence e número do contribuinte junto à Prefeitura;
  - d) indicação, em planta, da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
  - e) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;
  - f) indicação, em quadro da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número total de lotes;
- II - Perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, em escalas horizontal de 1:1.000, e vertical de 1:100.
- III - Projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores e, quando as diretrizes o exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes, obedecidas as normas e padrões a serem regulamentados em Decreto.
- IV - Projeto completo da rede de coleta de águas servidas, obedecidas as normas e padrões fixados pelo órgão estadual competente, que nele dará sua aprovação.
- V - Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando for necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pelo órgão estadual.
- VI - Projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo às normas e padrões a serem regulamentados por ato do Executivo.
- VII - Projeto de arborização das áreas verdes e das vias, definindo as diferentes espécies a serem plantadas, obedecendo às normas a serem regulamentadas por ato do Executivo.
- VIII - Projeto de proteção das áreas sujeitas a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente, obedecendo às normas a serem regulamentadas por ato do Executivo.
- IX - Memorial descritivo correspondente a cada projeto.
- X - Cronograma da execução das obras cujos projetos constam dos incisos III e VIII deste artigo.

**Parágrafo único.** Para o atendimento das exigências do item IV, quando a topografia da área objeto do projeto de loteamento exigir, deverão ser indicadas a reserva de faixas "non aedificandi", com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), destinadas à passagem de dutos para águas pluviais e esgoto de um lote para outro, e gravadas com servidão de passagem; estas faixas poderão utilizar os recuos previstos na legislação de

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

parcelamento, uso e ocupação do solo para as diferentes zonas, assim como as áreas dos recuos de fundo, localizadas entre a edificação principal e a edificação secundária.

**Art. 51.** A aprovação e a execução de projeto de parcelamento do solo, nas modalidades loteamento, desmembramento e parcelamento associado à edificação, obedecerá a uma das seguintes sistemáticas:

I - Com prévia execução das obras:

- a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida uma autorização para execução das obras;
- b) a autorização para execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) a autorização para execução das obras é válida por 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente;
- d) após a execução de todas as obras a que se refere a autorização ora prevista, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria;
- e) após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura, através do órgão competente, expedirá termo de verificação das obras executadas e o ato de aprovação do loteamento, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis;
- f) o disposto nas alíneas "b" e "c" deste item deverá constar obrigatoriamente da autorização para execução das obras.

II - Com cronograma e instrumento de garantia:

- a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedido, pelo órgão competente da Prefeitura, o ato de aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;
- b) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:
  1. efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, em Decreto;
  2. vincular à Prefeitura 50 % (cinquenta por cento) da área total dos lotes, mediante instrumento público;
- c) os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por ato do Executivo;
- d) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias, para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário;
- e) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras;
- f) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada;
- g) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 2 (dois) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente;
- h) após o decurso do prazo a que se refere a alínea anterior, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.

**§ 1º.** Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, a definição do tipo de loteamento, a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

**§ 2º.** O prazo para a vistoria constante da alínea "d" do item I e da alínea "f" do inciso II deste artigo será de 60 (sessenta) dias, após o que o requerente poderá solicitar às instâncias superiores a apreciação e solução do pedido, sendo que o prazo para a manifestação de cada instância é de, no máximo, 30 (trinta) dias.

**Art. 52.** Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, nas modalidades loteamento, desmembramento ou parcelamento associado à edificação, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando a modificação;
- II - memorial descritivo das modificações;
- III - cópia dos projetos referentes às modificações;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

IV - cópia do projeto aprovado.

**Parágrafo único.** Os pedidos de modificações em loteamentos registrados, além dos documentos referidos neste artigo, deverão ser instruídos por documentos que comprovem a anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição com respeito a esta anuência.

#### Seção I - Do Parcelamento Associado à Edificação (PAE)

**Art. 53.** A modalidade Parcelamento Associado à Edificação (PAE) consiste na aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação.

§ 1º. Para a modalidade de parcelamento referida no caput deste artigo aplicam-se os seguintes incentivos:

I - da área de terreno a ser destinada para área verde, até 50% (cinquenta por cento) poderá ser atendida através de fruição pública, desde sejam obedecidos todos os requisitos estabelecidos no art. 77, em especial a obrigatoriedade de abertura permanente da área de fruição pública e sem vedação de acesso;

II - a área de terreno a ser doada para área institucional poderá ser doada na forma de área construída;

§ 2º. Na hipótese de destinação de área institucional em área construída, o órgão municipal competente irá se manifestar acerca do tipo de equipamento(s) necessário(s) na região em que se localiza o lote ou gleba, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

§ 3º. Aplicam-se ao parcelamento associado à edificação as contrapartidas e/ou incentivos à ocupação estabelecidas nos arts. 76 e 77 da presente lei.

## TÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

### CAPÍTULO I - Dos parâmetros de ocupação do solo

**Art. 54.** São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

I - coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:

- a) coeficiente de aproveitamento mínimo (CAmin);
- b) coeficiente de aproveitamento básico (CAbas);
- c) coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax);

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. 55.** 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. 56.** 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 lotes com área superior àquelas estabelecidas no Quadro 2 da presente lei só poderão ser ocupados caso atendam ao disposto no Título III da presente lei.

§ 2º. O gabarito de altura máxima da edificação será o definido no Quadro 3, exceto nas quadras onde em mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenham ultrapassado estes limites,

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

consideradas as áreas dos lotes com edificações existentes com gabarito maior que o disposto nesta lei, quando o gabarito de altura máxima será o da maior edificação já construída na quadra.

**Art. 57.** São consideradas áreas não computáveis:

I - nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, motos e bicicletas não ultrapasse:

a) nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

II - nas zonas não referidas no inciso I, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;

III - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a portadores de necessidades especiais - PNE e idosos, vagas de moto e vagas para carga e descarga, até o limite do mínimo exigido pelo Quadro 4A anexo à presente lei;

IV - as áreas cobertas ocupadas para o estacionamento de bicicletas ou para vestiário para usuários de bicicleta, localizadas no pavimento térreo, ou no pavimento imediatamente acima ou abaixo deste, observadas as dimensões mínimas definidas no Código de Obras e Edificações;

V - nos edifícios garagem incentivados mencionados no art. 105 desta lei, 75% (setenta e cinco por cento) da área construída bruta (ACB), incluindo a área de circulação interna de veículos;

VI - as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento, exceto nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP;

VII - os balcões e terraços abertos, sem caixilho;

VIII - obra complementar e mobiliário com área construída de até 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

IX - a marquise não sobreposta, observada a projeção máxima de 50% (cinquenta por cento) sobre as faixas de recuo;

X - 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 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e ocupando no máximo 30% (trinta por cento) da área do compartimento;

XI - as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, armazenamento de lixo, caixas d'água e reservatórios de detenção ou reservação de água de chuva, instalações de equipamentos médico hospitalares;

XII - os compartimentos de apoio ao uso da edificação, até o limite de 5 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, localizados em pavimento destinado a estacionamento;

XIII - na subcategoria de uso R2v, as áreas das edificações destinadas à utilização comum, situadas em qualquer pavimento.

XIV - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada uma das testadas e no mínimo 3 (três) metros, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZEU, ZEUA, ZEUP e ZEUPa, ZEM e ZEMP;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;

XV - nos lotes localizados nas ZEU, ZEUA, ZEUP e ZEUPa, a área destinada aos usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com Fachada Ativa;

XVI - as vagas destinadas aos usos não residenciais mencionados no inciso XIV do caput deste artigo, desde que observada a cota máxima de 1 vaga a cada 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) relativa à área construída não

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

computável incentivada, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

XVII - a área destinada aos usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e nos Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP;

**§ 1º.** Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I do caput deste artigo, 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.

**§ 2º.** A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a XIII do caput deste artigo não poderá ultrapassar o valor correspondente à área construída computável adotada no caso concreto, ressalvados os casos dos edifícios garagem incentivados, conforme art. 105 desta lei.

**Art. 58.** A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos.

**Art. 59.** Para fins de cálculo do gabarito de altura máxima e de dispensa de recuos de fundos e laterais para altura da edificação menor ou igual a 10 m (dez metros), 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, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água.

**§ 1º.** Quando o desnível na testada ou na profundidade do lote for superior a 20% (vinte por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, para os fins dispostos no caput, considera-se a diferença entre o perfil natural do terreno e o nível da cobertura do último pavimento, excluídos o ático, as casas de máquina e a caixa d'água, calculada a partir da projeção ortogonal do perfil natural do terreno em cada trecho da edificação.

**§ 2º.** Quando o desnível na testada ou profundidade do lote for superior a 20%, a altura da edificação no ponto mais baixo do terreno não poderá exceder 15 cm (quinze centímetros) de altura acima do gabarito de altura máximo, a cada ponto percentual de declividade do terreno.

**§ 3º.** Nos casos de terrenos com declive ou aclave superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pelo órgão municipal competente.

**Art. 60.** Para os fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1 m (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 m (dois metros).

**§ 1º.** Quando o desnível na testada do lote for superior a 2 m (dois metros) e inferior a 20% (vinte por cento), o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis, mais elevado e mais baixo.

**§ 2º.** O disposto no § 1º deste artigo se aplica também, para os casos de desníveis superiores a 2 m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

**§ 3º.** Nos casos de terrenos com declive ou aclave superior a 20% (vinte por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pelo órgão municipal competente.

**Art. 61.** Nas quadras que contenham vilas ou via sem saída com largura menor que 10 m (dez metros), aplicam-se as seguintes disposições:

I - na faixa envoltória de 20 m (vinte metros), deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 15 m (quinze metros), quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;

II - os lotes pertencentes às vilas ou às vias sem saída não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila ou à via sem saída;

III - será admitida a instalação dos usos e atividades permitidos na zona de uso em que se situam os imóveis.

**§ 1º.** No caso de lotes pertencentes à vila ou de lotes que tenham suas testadas voltadas para a via sem saída, a faixa envoltória de 20 m (vinte metros) será medida a partir do perímetro externo dos lotes.

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

**§ 2º.** Não se aplica o disposto nos incisos I e II deste artigo às ZEU, ZEUA, ZEUP e ZEUPa ou quando:

I - o remembramento for autorizado pela totalidade dos proprietários dos lotes pertencentes à vila ou à via sem saída;

II - mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes da vila ou da via sem saída já estejam ocupadas por outras categorias de uso diferentes daquelas originalmente previstas ou por edificações verticalizadas.

**Art. 62.** 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 m (dez metros) e superior a 10 m (dez metros).

**Art. 63.** Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados:

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

II - quando a altura da edificação for superior a 10 m (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 do caput deste artigo, será considerada a situação fática das edificações, independente de sua regularidade e serão utilizados, dentre outros recursos:

I - consulta ao mapa cadastral digital do Município de São Paulo (Mapa Digital da Cidade);

II - consulta às imagens de satélite e fotos aéreas, o que for mais recente e de melhor resolução;

III - levantamento planialtimétrico apresentado pelo interessado;

IV - 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. 64.** O recuo de frente será dispensado em contrapartida à destinação de área para alargamento do passeio público, resultante de no mínimo 5 m (cinco metros), nas seguintes zonas e condições:

I - nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, o alargamento do passeio público será obrigatório;

II - nas ZC e ZCa, o alargamento do passeio público será obrigatório para lotes maiores que 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) e facultativo para lotes menores que 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

III - nas ZMs e ZEISs, o alargamento do passeio público será facultativo.

**§ 1º.** 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 adicional correspondente à área destinada à Municipalidade.

**§ 2º.** O disposto no caput aplica-se somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

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

**§ 4º.** Estão dispensados dos recuos de frente os lotes lindeiros às vias que já contam com passeio público com as larguras mínimas definidas nos incisos I, II e III do caput deste artigo.

**Art. 65.** As construções em subsolo, inclusive os estacionamentos de veículos em sobressolo, quando aflorarem mais de 6 m (seis metros) em relação ao perfil natural do terreno, deverão observar os recuos laterais e de fundos obrigatórios definidos no Quadro 3 anexo à presente lei, no trecho do afloramento.

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

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

**Art. 66.** 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 3 anexo à presente lei.

**Art. 67.** A QA é calculada pela equação seguinte:

$$QA = V^{\alpha} \times D^{\beta}$$

sendo:

V: Indicador Cobertura Vegetal, calculado a partir do Quadro 3B anexo à presente lei;

D: Indicador Drenagem, calculado a partir do Quadro 3B anexo à presente lei;

^: elevado a

alfa e beta: fatores de ponderação, definidos no Quadro 3A anexo à presente lei.

**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 à presente lei.

**Art. 68.** 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 3, 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 parâmetros de cálculo FV e FD, descritos no Quadro 3B anexo à presente lei.

**§ 2º.** Os lotes com área total menor ou igual a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) estão isentos de aplicação da QA, ressalvados os casos de desdobro em que o lote original tenha área superior.

**§ 3º.** Os imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro, cuja taxa de ocupação existente e regular seja superior à 0.70 (sete décimos), ficam dispensados da aplicação da QA.

**§ 4º.** Na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável e na Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais, agrupadas no perímetro de qualificação ambiental - PA13, não se aplicam as disposições referentes à QA.

**§ 5º.** O atendimento da QA em Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS, e nas 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 do Executivo.

**§ 6º.** O atendimento da QA poderá ocorrer na parcela do lote destinada à Fruição Pública, desde que não impeça a circulação de pessoas.

**§ 7º.** A emissão de novas licenças de funcionamento e novos alvarás de aprovação para a atividade estacionamento fica condicionada ao atendimento da QA.

**§ 8º.** Os projetos de edificações novas em áreas públicas ficam submetidos à aplicação da QA, conforme a localização e a dimensão do lote.

**Art. 69.** Nos lotes com área total superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), nos quais incidem as disposições da QA, é obrigatória a instalação de reservação de controle de escoamento superficial com volume mínimo previsto no Quadro 3B anexo à presente lei e no § 2º deste artigo, independentemente da adoção de outros mecanismos de controle do escoamento superficial que impliquem reservação e/ou infiltração e/ou percolação.

**§ 1º.** Nos lotes com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), as condições de dimensionamento, construção, operação e manutenção do lote, em especial das suas estruturas hidráulicas, deverão ter mais que, em ocorrendo chuvas de qualquer duração associadas ao período de retorno de 10 (dez) anos, a vazão de saída do lote em nenhum momento supere a vazão determinada pela seguinte equação:

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

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

sendo:

Q<sub>max</sub>: vazão máxima, em ℓ/s (litros por segundo),

A: área do lote, em m<sup>2</sup> (metros quadrados),

D<sub>p</sub>: indicador parcial obtido no cálculo do Quadro 3B anexo à presente lei;

D: indicador obtido no cálculo do Quadro 3B anexo à presente lei, adimensional.

**§ 2º.** Mesmo que atendida a pontuação mínima da QA, o volume de reservação de controle do escoamento superficial a que se refere o caput deste artigo não poderá ser inferior a 6,3 (seis vírgula três) litros por metro quadrado de área total do lote.

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

**§4º.** Nos imóveis com área total superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro e dispensados da aplicação da QA conforme §4º do Art. 68 desta lei, é obrigatório o atendimento do estabelecido no caput deste artigo.

**Art. 70.** Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída em lotes com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

**§ 1º.** O volume mínimo obrigatório de reservação de que trata o caput corresponde a:

I – coberturas impermeáveis:

$$V_{ri} = 16,00 \times AC_i$$

sendo:

V<sub>ri</sub>: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

AC<sub>i</sub>: área de cobertura impermeável, em metros quadrados.

II – coberturas verdes:

$$V_{rv} = 5,4 \times AC_v$$

sendo:

V<sub>rv</sub>: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros;

AC<sub>v</sub>: área de cobertura verde, em metros quadrados.

**§ 2º.** No caso de coberturas mistas (parte impermeável parte verde), o volume mínimo de reservação de que trata o caput será calculado a partir da soma dos volumes mínimos parciais, sendo estes obtidos conforme equações do parágrafo primeiro:

$$V_{rm} = V_{ri} + V_{rv}$$

sendo:

V<sub>rm</sub>: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas mistas, em litros;

V<sub>ri</sub>: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

V<sub>rv</sub>: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros.

**§ 3º.** O volume de reservação de que trata o caput não poderá ser utilizado no cômputo do volume mínimo de reservação de controle do escoamento superficial a que se refere o artigo 69 desta lei.

**§ 4º.** A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis e garantida a observação da condição determinada no § 1º do artigo 69 desta lei.

**§ 5º.** A estrutura de reservação de que trata o caput deverá ser provida de grelhas ou outro dispositivo para retenção de material grosseiro, como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros, a fim de evitar o aporte para o interior da referida estrutura.

**§ 6º.** As águas captadas provenientes das coberturas das edificações não poderão ser utilizadas para consumo humano, lavagem de alimentos ou banho.

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

**§ 7º.** É vedada qualquer comunicação entre as águas captadas das coberturas das edificações e o sistema de distribuição de água proveniente da rede pública de abastecimento.

**Art. 71.** Todos os lotes deverão atender as taxas de permeabilidade mínima estabelecidas para cada Perímetro de Qualificação Ambiental, conforme o Quadro 3A anexo à esta lei.

**§ 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 superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), que não estejam localizados em ZEPAM, ou ZPDS, a Taxa de Permeabilidade prevista no caput poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento), desde que a pontuação da QA prevista no Quadro 3A anexo à presente lei para o lote seja majorada na mesma proporção que o percentual de redução da Taxa de Permeabilidade.

**§ 3º.** Nos lotes com área menor ou igual a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), isentos da aplicação da QA e que não estejam localizados em ZEPAM ou ZPDS a redução da Taxa de Permeabilidade a que se refere o § 2º deste artigo poderá ser aplicada, desde que seja atendida a pontuação mínima de QA igual a 0,15 (quinze centésimos).

**Art. 72.** Atendida pontuação superior à mínima estabelecida no artigo 68 desta lei, o interessado poderá requerer a concessão de Incentivo da Quota Ambiental, sob a forma de desconto no 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 n. 16.050, de 2014 - PDE.

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

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

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 anexo à presente lei, de acordo com o tamanho do terreno, o Perímetro de Qualificação Ambiental onde se encontra o empreendimento e o VQA Mín que corresponde à razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA;

CTo: Valor total da Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir calculada nos termos do art. 117 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

**§ 2º.** Para fins de cálculo do CTo previsto na equação 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 n. 16.050, de 2014 - PDE.

**§ 3º.** Nos terrenos com área menor ou igual a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), quando o empreendimento atingir de duas a quatro vezes a Quota Ambiental Mínima, o empreendedor poderá optar por receber benefício em área não computável incentivada, de acordo com as seguintes formulas:

I - para terrenos localizados nos perímetros de qualificação ambiental PA-1, PA-4, PA-5, PA-6, PA-7, PA-10, PA-11, PA-12:

$$NCQA = (VQA \text{ Min} - 1) \times At \times 0,002$$

II - para os demais perímetros de qualificação ambiental:

$$NCQA = (VQA \text{ Min} - 1) \times At \times 0,004$$

sendo:

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

VQA Min: razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA, variando de 1,5 a 4,0, de acordo com o Quadro 3A anexo à presente lei;

At : área de Terreno.

**§ 4º.** Nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, quando o interessado utilizar taxa de ocupação maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno, com no mínimo 20% (vinte por cento) de cobertura verde e

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

fachada ativa no térreo, o desconto concedido em outorga ou a área não computável concedida será equivalente ao dobro da pontuação obtida no projeto, até o limite máximo de incentivo.

§ 5º. A emissão do certificado de conclusão da obra fica condicionada à comprovação do atendimento da pontuação de QA 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 certificado de conclusão do referido empreendimento.

**Art. 73.** 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 em âmbito nacional ou internacional.

§ 1º. 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.

§ 2º. A não apresentação do certificado de edificação sustentável em prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos após a emissão do certificado de conclusão da obra implicará a incidência automática de multa pecuniária correspondente a duas vezes o valor do desconto concedido, além de cassação do certificado de conclusão do referido empreendimento.

§ 3º. 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 e meia o desconto concedido.

§ 4º. O incentivo previsto no caput somente será concedido para edificações de uso residencial associadas ou não a usos não residenciais, pelo prazo de 5 (cinco) anos a partir da aprovação desta lei.

§ 5º. O Incentivo de Certificação a ser concedido se dará de acordo com a seguinte equação:

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

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:

I: para o grau mínimo de certificação:  $FC = R\$ 40/m^2$ ;

II: para o grau máximo de certificação:  $FC = R\$ 120/m^2$ .

At: área de terreno em metros quadrados;

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento.

§ 6º. 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 e seus respectivos fatores de certificação, em complementação ao disposto no parágrafo 6º, serão estabelecidos em regulamento específico do Executivo.

§ 7º. Os graus de certificação serão determinados de forma proporcional à classificação discriminada no regulamento específico a que se refere o § 6º deste artigo.

§ 8º. Nos casos de empreendimentos em lotes com área superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) e localizados nas ZEU, ZEUA, ZEUP e ZEUPa, os incentivos previstos no caput deverão estar associados à aplicação da Fachada Ativa em 20% (vinte por cento) da testada do lote.

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

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

§ 11. O Incentivo de Certificação será válido por 5 (cinco) anos a partir da aprovação desta lei.

**Art. 74.** Os lotes com área total maior ou igual a 1.000 m<sup>2</sup> (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 2 (dois) anos demonstrando atendimento às exigências da QA, de acordo com o projeto aprovado.

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

**§ 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, por amostragem, 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 QA se farão, no que couber, nos termos das legislações urbanísticas e ambientais vigentes.

**Art. 75.** Os lotes que tenham sido beneficiados pelos incentivos associados à QA deverão afixar de modo permanente e visível, conforme regulamento, placa informando o número do processo e o benefício auferido, além de outras informações julgadas pertinentes.

**Parágrafo único.** O Executivo manterá sitio na rede mundial de computadores com ampla disponibilidade de informações sobre os incentivos à QA, seus proponentes e beneficiários e demais atos administrativos.

### CAPÍTULO II - Da ocupação incentivada e/ou condicionada

**Art. 76.** Nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZC, ZCa, ZM, ZMa, ZDE-1, ZDE-2 e ZPI-1 e ZPI-2, , quando a área do lote for superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e inferior a 15.000 m<sup>2</sup> (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 Municipalidade, como área verde ou institucional, 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 IV deste artigo, 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 IV deste artigo deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis e preceder a emissão do alvará de execução de obras.

**§ 4º.** Nas ZPI o disposto neste artigo aplica-se apenas para os usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

**Art. 77.** Em lotes com área até 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) localizados nas ZEU, ZEUA, ZEUP e ZEUPa, quando uma parcela do lote for destinada à Fruição Pública 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 250 m<sup>2</sup> (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 à circulação de pedestres;

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

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

**Art. 78.** 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. 79.** 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 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE e desta lei, serão admitidas desde que atendam a todas as exigências pertinentes.

## TÍTULO V - DO USO DO SOLO

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

**Art. 80.** 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.

§ 1º A instalação das atividades enquadradas na subcategoria de uso Ind-3 é proibida no Município de São Paulo.

§ 2º. Nas ZEPEC-BIR, adicionalmente aos usos permitidos na zona onde o imóvel se localiza, são permitidos ainda usos relacionados à visita do imóvel e usos acessórios, bem como local de exposições.

§ 3º. Nas ZOE os usos permitidos e respectivos usos acessórios serão autorizados caso a caso, de acordo com a característica específica de cada ZOE.

**Art. 81.** 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.** Pode ocorrer num mesmo terreno ou edificação mais de uma categoria ou subcategoria de uso, inclusive a combinação do uso residencial com o não residencial.

### Seção I - Dos usos residenciais (R)

**Art. 82.** 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 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,;

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 com áreas comuns, sendo subdividido em:

a) R2v-1: conjunto residencial com até 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável ou até 100 (cem) unidades;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

b) R2v-2: conjunto residencial entre 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos e hum metros quadrados) até 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável (acc) ou até 200 (duzentas) unidades;

c) R2v-3: conjunto residencial entre 10.001 m<sup>2</sup> (dez mil e um metros quadrados) e 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável (acc) ou com mais de 200 (duzentas) até 400 (quatrocentas) unidades;

d) R2v-4: conjunto residencial com mais de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil e um metros quadrados) de área construída computável (acc) ou mais de 400 (quatrocentas e uma) 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, e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

**Art. 83.** Para HIS e HMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto específico do Executivo, conforme disposições da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

### Seção II - Dos usos não residenciais (nR)

**Art. 84.** A categoria de Uso Não Residencial - nR compreende atividades de comércio e serviços, industriais, institucionais e de infraestrutura 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 compatível com a vizinhança residencial;

III - nR2: Uso não residencial tolerável com a vizinhança residencial;

IV - nR3: Uso não residencial especial ou incomodo 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 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;

VII - Ind-2: Atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a 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: edificação, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana necessária aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

**Parágrafo único.** As atividades não listadas ou as atividades de uma subcategoria que comprovarem o atendimento aos parâmetros de incomodidade de outra subcategoria poderão ser reenquadradas após análise do Executivo e parecer favorável da CTLU, desde que atendam todos os parâmetros e características da respectiva subcategoria.

**Art. 85.** Classificam-se na subcategoria de uso nRa os seguintes grupos de atividades:

I – nRa-1: 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;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

- II – nRa-2: atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, tais como agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, dentre outras;
- III – nRa-3: 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 – nRa-4: comércio especializado de produtos agropecuários: comércio para o suprimento das atividades rurais;
- V – nRa-5: captação de água mineral/potável de mesa: destinada ao consumo, associado ou não ao envase;
- VI – nRa-6: local de eventos ambientalmente compatível: estabelecimentos destinados a feira de exposição ou show de natureza social, esportiva, eco turística, lazer, agropecuária e que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico.

**Art. 86.** Classificam-se na subcategoria de uso nR1 os seguintes grupos de atividades:

- I – nR1-1: comércio de abastecimento de âmbito local com dimensão até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída computável (acc);
- II – nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte com lotação de até 100 (cem) lugares sentados;
- III – nR1-3: comércio diversificado de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial de âmbito local;
- IV – nR1-4: serviços de saúde de pequeno porte: estabelecimentos de pequeno porte destinados ao atendimento à saúde da população;
- V – nR1-5: serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;
- VI – nR1-6: serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;
- VII – nR1-7: serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;
- VIII – nR1-8: serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;
- IX – nR1-9: associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com capacidade para até 100 pessoas;
- X – nR1-10: serviço público social de pequeno porte: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declarados de interesse público, que integrem as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais, cuja instalação seja compatível com a vizinhança residencial, tais como bibliotecas, estabelecimentos destinados à educação e cuidados infantis ou de alunos com necessidades especiais, unidades de saúde e assistência social de âmbito local, entre outros;
- XI – nR1-11: serviços da administração e serviços públicos de pequeno porte: atividades prestadas pela administração pública direta ou indireta que visam a gestão dos recursos públicos ou a prestação de serviços públicos não enquadrados como sociais, cuja instalação seja compatível com a vizinhança residencial;
- XII – nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia;
- XIII – nR1-13: local de reunião de pequeno porte: lotação de até 100 (cem) pessoas;
- XIV – nR1-14: central de armazenamento e distribuição de cargas de pequeno porte: dimensão de até 1500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída total (act).

**Art. 87.** Classificam-se na subcategoria de uso nR2 os seguintes grupos de atividades:

- I – nR2-1: comércio de alimentação de médio porte: capacidade de mais de 100 (cem) lugares sentados;
- II – nR2-2: comércio especializado;
- III - nR2-3: comércio de abastecimento de médio porte: dimensão de 501 m<sup>2</sup> (quinhentos e hum metros quadrados) a 2000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) de área construída computável (acc);
- IV – nR2-4: oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;
- V – nR2-5: serviços de saúde de médio porte: estabelecimentos de médio porte destinados ao atendimento à saúde da população;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

- VI – nR2-6: estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;
- VII – nR2-7: estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;
- VIII – nR2-8: serviços públicos sociais de médio porte: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declarados de interesse público, que integrem as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais, cuja instalação possa ser tolerada pela vizinhança residencial, tais como estabelecimentos de ensino formal, estabelecimentos de saúde e assistência social de âmbito regional;
- IX – nR2-9: serviços da administração e serviços públicos de médio porte: atividades prestadas pela administração pública direta ou indireta que visam a gestão dos recursos públicos ou a prestação de serviços públicos não enquadrados como sociais, cuja instalação possa ser tolerada pela vizinhança residencial;
- X – nR2-10: serviços de lazer, cultura e esportes;
- XI – nR2-11: local de reunião ou eventos de médio porte: lotação máxima de 101 (cento e uma) a 500 (quinhentas) pessoas;
- XII – nR2-12: 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, de até 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área construída computável, incluindo estacionamentos;
- XIII – nR2-13: edifícios garagem.

**Art. 88.** Classificam-se na subcategoria de uso nR3 os seguintes grupos de atividades:

- I – nR3-1: usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;
- II - nR3-2: comércio de abastecimento de grande porte: com dimensão maior de 2001m<sup>2</sup> (dois mil e um metros quadrados) de área construída computável (acc);
- III – nR3-3: serviço público social especial: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declarados de interesse público, que integrem as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais e que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno, tais como universidades ou outros estabelecimentos de ensino com mais de 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula, serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500 m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados) , entre outros;
- IV – nR3-4: local de reunião ou evento de grande porte: lotação acima de 501 (quinhentas e uma) pessoas.

**Art. 89.** Classificam-se como Ind-1a os seguintes grupos de atividades:

- I – Ind-1a-1: confecção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;
- II – Ind-1a-2: fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;
- III – Ind-1a-3: 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 – Ind-1a-4: 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 – Ind-1a-5: 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 – Ind-1a-6: beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos;
- VII - Ind-1a-7: fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais, sem emissão de odor e vibração.

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

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

**Art. 90.** Classificam-se como Ind-1b os seguintes grupos de atividades:

I - Ind-1b-1: 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 1.000 m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores seja passível de controle tecnológico;

II - Ind-1b-2: fabricação de produtos têxteis (grupo 1): indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos;

III - Ind-1b-3: 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 - Ind-1b-4: 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 - Ind-1b-5: fabricação de produtos de madeira: indústrias com potencial de emissão de ruídos e poeiras, passíveis de tratamento;

VI - Ind-1b-6: fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem, que não envolvem transformação de matéria-prima;

VII - Ind-1b-7: fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída computável de 1.000 m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial passíveis de serem controlados;

VIII - Ind-1b-8: edição, impressão e reprodução de gravações (grupo 1): não impeditivas ao simples nacional.

**Art. 91.** Classificam-se como Ind-2 os empreendimentos listados no grupo de atividades:

I - Ind-2-1: fabricação de produtos alimentícios e bebidas (grupo 2): estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;

II - Ind-2-2: fabricação de produtos do fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;

III - Ind-2-3: fabricação de produtos têxteis (grupo 2): estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;

IV - Ind-2-4: fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;

V - Ind-2-5: 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 - Ind-2-6: 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 - Ind-2-7: 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 - Ind-2-8: 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 - Ind-2-9: metalurgia básica (grupo 1): estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;

X - Ind-2-10: 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 - Ind-2-11: 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;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

XII - Ind-2-12: fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;

XIII - Ind-2-13: 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 adequados;

XIV - Ind-2-14: 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 - Ind-2-15: 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 a 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, estamparia de corte, limpeza de peças por jateamento, aglutinação e folheamento de fibras, pintura ou envernizamento a revólver, em processo industrial.

**Art. 92.** Classificam-se como Ind-3 os seguintes grupos de atividades:

I – Ind-3-1: 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 - Ind-3-2: curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanações 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 - Ind-3-3: fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;

IV - Ind-3-4: 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 - Ind-3-5: 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 - Ind-3-6: fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;

VII - Ind-3-7: fabricação de produtos de minerais não metálicos não associada, em sua localização, à extração de barro (grupo 2): estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;

VIII - Ind-3-8: 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;

IX - Ind-3-9: britamento de pedras não associado, em sua localização, à extração de pedra.

**Art. 93.** As atividades classificadas na subcategoria de uso Ind-3 poderão ser reclassificadas por SVMA, passando para Ind-1 ou Ind-2, desde que sejam aprovadas pela CTLU.

**Art. 94.** Classificam-se na subcategoria de uso INFRA os seguintes grupos de atividades:

I – INFRA-1: mobilidade urbana terrestre, tais como terminal rodoviário interurbano de transporte de passageiros, terminal de ônibus urbano, estações de metrô, trem, monotrilho e demais modais de transporte público coletivo urbano;

II - INFRA-2: abastecimento de gás natural, tais como estações de regulagem de pressão de gás - ERP;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

III - INFRA-3: geração, transmissão e 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, usinas hidrelétricas, usinas termoeletricas, usinas eólicas, usinas fotovoltaicas, usinas de biomassa, usinas elevatórias, barragens, diques, sangradouros e reservatórios para a geração de energia elétrica;

IV - INFRA-4: rede de telecomunicações, dados e fibras óptica, tais como central telefônica e Estação Rádio Base – ERB;

V - INFRA-5: 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 20.000m<sup>3</sup> (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;

VI - INFRA-6: saneamento ambiental, tais como estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, reservatório de retenção de água pluvial.

**§ 1º.** Excluem-se da subcategoria INFRA as obras e instalações integrantes de redes de infraestrutura, tais como rodovias, pontes e viadutos adutoras, dutovias e linhas de transmissão, desde que não apresentem edificação acima do nível do solo ou que tenham permanência humana.

**§ 2º.** Para fins de licenciamento ambiental, as redes de que trata o parágrafo anterior poderão ser instaladas no território do Município de acordo com as diretrizes da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

**Art. 95.** Os empreendimentos enquadrados na Subcategoria de uso INFRA poderão ser implantados no território do Município desde que a sua localização esteja prevista:

I - na Lei n. 16.050, de 2014 - PDE; 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 anuência do órgão público competente e de deliberação pela CTLU, quando for necessário estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao empreendimento.

**§ 2º.** Nos casos de empreendimentos de infraestrutura não previstos nos incisos de I a IV, sua instalação será permitida desde que sejam analisados pelo órgão público competente e desde que haja deliberação favorável da CTLU, que poderá, ainda, estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao empreendimento, quando estes não estiverem previstos na zona em que se insere o respectivo empreendimento.

**§ 3º.** Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem nas Subcategorias de uso especial de Pólos 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. 96.** 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): edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo ocasionar comprometimento da acessibilidade, da mobilidade e na segurança de veículos e pedestres 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;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

- 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/RIMA para emissão das licenças ambientais.

**§ 2º.** A elaboração do EIA/RIMA poderá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), quando for o caso, a critério do Executivo.

**§ 3º.** A elaboração do EIV/RIV para Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, não dispensará a elaboração de EIV/RIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

**§ 4º.** A elaboração do EIV/RIV deverá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Trânsito e Transportes (EITT) e respectivo Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes (RITT), nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em Pólos Geradores de Tráfego (PGT).

**§ 5º.** O EIV/RIV será analisado e aprovado pelo órgão municipal competente.

**Art. 97.** 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 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- V - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- VI - serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500 m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados);
- VII - locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;
- VIII - atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais.

**§ 1º.** O Executivo poderá rever o enquadramento dos empreendimentos enquadrados como PGT por lei específica.

**§ 2º.** Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

**Art. 98.** 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 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados);
- II - uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados);
- III - uso institucional com área construída total igual ou superior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);
- IV - uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento;
- V - estabelecimentos de ensino com área construída total igual ou superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- VI - locais de reunião com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas.

**Art. 99.** Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), a ser analisado e aprovado por órgão municipal competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir, para obtenção do

## **REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI**

certificado de conclusão, as disposições estabelecidas no EIV e exigências referendadas pela CTLU para obtenção do alvará de aprovação do empreendimento.

**Art. 100.** Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) são os seguintes:

- I - aeródromos;
- II - aeroportos;
- III - depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes;
- IV - aterros de resíduos sólidos não inertes;
- V - aterros de resíduos inertes (classe III), com área total superior a 1 ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m<sup>3</sup> (vinte mil metros cúbicos);
- VI - beneficiamento de madeira de reflorestamento;
- VII - cemitérios, incluído o vertical e o de animais domésticos;
- VIII - centro de reintegração social e unidade de internação de adolescentes (Fundação CASA, institutos correccionais);
- IX - comércio e depósito de fogos de artifício e estampidos;
- X - penitenciária;
- XI - depósitos de inflamáveis, combustíveis, álcool, inseticidas, lubrificantes, resinas, gomas, tintas e vernizes ou outros produtos químicos perigosos com área maior que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- XII - estação de controle e depósito de gás;
- XIII - estação de controle e depósito de petróleo;
- XIV - estacionamento especial de veículos transportando produtos perigosos infratores ou em situações de emergência;
- XV - garagens de ônibus ou caminhões com área de terreno igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- XVI - hangar;
- XVII - heliporto;
- XVIII - sistema de transmissão de energia elétrica inclusive estação e subestação reguladora;
- XIX - terminal rodoviário interurbano de transporte de cargas ou passageiros com área de terreno igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- XX - terminal de ônibus urbano com área de terreno superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- XXI - usina de concreto;
- XXII - usina de asfalto;
- XXIII - usina de gás;
- XXIV - usina de tratamento de resíduos não inertes.

**Art. 101.** 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 - Das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade**

**Art. 102.** 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;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

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.

§ 3º. O horário de funcionamento será regulamentado por órgão municipal competente, respeitados os parâmetros de incomodidade do Quadro 4B.

§ 4º. O horário para carga e descarga será regulamentado por órgão municipal competente, CET/SMT, respeitados os parâmetros de incomodidade do Quadro 4B.

§ 5º. Os empreendimentos de até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída computável, exceto supermercados, poderão atender as exigências de vagas de carga e descarga, total ou parcial, por meio de uma central de armazenamento de carga ou bolsão de estacionamento, localizados num raio de até 1.000 m (mil metros) dos respectivos empreendimentos, desde que autorizada por órgão municipal de trânsito competente.

**Art. 103.** A instalação de usos residenciais e não residenciais deverão atender aos padrões de emissão e qualidade ambiental relativos a:

I - ruído;

II - vibração associada;

III - radiação;

IV - odores;

V - gases, vapores e material particulado.

**Parágrafo único.** Os parâmetros elencados no caput deste artigo poderão variar conforme a zona e horários diurno e noturno, conforme Quadro 4B anexo.

### CAPÍTULO III :: Dos usos incentivados

**Art. 104.** 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 ZEU e ZEUP, ZEM e ZEMP 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 de potencial construtivo adicional, nos termos da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

**Art. 105.** Nos edifícios garagem localizados num raio de 600 m (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 bruta 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 4, 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.

**Art. 106.** Os estabelecimentos de ensino comprovadamente instalados até a aprovação da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, em qualquer zona de uso, com exceção das zonas de uso ZER-1, ZER-2, ZERa, ZCor-1 e ZCor-2, quando a área construída já tiver ultrapassado o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido por esta lei, poderão ser objeto de ampliação ou regularização, mediante deliberação da CTLU, desde que:

I - seja motivada por necessidade de atualização pedagógica ou de higiene e segurança devidamente comprovada e justificada pelo proprietário e responsável técnico pelo projeto de ampliação;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

II - a área construída adicional total não ultrapasse 20% (vinte por cento) da área construída total regularmente existente na data referida no “caput”;

III - sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes antes da reforma.

**Art. 107.** Os estabelecimentos de ensino regularmente instalados nas ZER-1, ZER-2 e ZERa são passíveis de reformas essenciais à atualização pedagógica e necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, desde que obedecidos aos parâmetros fixados nos Quadros 3, 3A, 3B, 4A e 4B anexos, vedada ampliação e desde que sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes, sendo admitida a vinculação de novas vagas em outro imóvel somente se este estiver situado em Zona de Uso que permita a instalação de uso não residencial.

**Art. 108.** Os estabelecimentos de ensino comprovadamente instalados em ZCor-1, ZCor-2, ZCor-3 e ZCora até a entrada em vigor da Lei n. 13.885, de 25 de agosto de 2004, são passíveis de regularização e reformas essenciais à atualização pedagógica e necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, desde que obedecidos aos parâmetros fixados nos Quadros 3, 3A, 3B, 4A e 4B anexos, vedada ampliação e desde que sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes, sendo admitida a vinculação de novas vagas em outro imóvel somente se este estiver situado em Zona de Uso que permita a instalação de uso não residencial.

**Art. 109.** Os estabelecimentos de ensino classificados nas subcategorias nR1 e nR2 poderão instalar-se em imóveis localizados nas ZER-1, ZER-2 e ZERa, desde que o interessado obtenha a anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento escolar, bem como de, pelo menos 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) de largura envolvendo o imóvel a ser ocupado por estabelecimento escolar.

## TÍTULO VI - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 110.** 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. 111.** 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 exigir, a qualquer momento, do responsável pela área a que se refere o 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 – Dos parcelamentos, edificações e usos existentes

**Art. 112.** É permitida a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para zona na qual o lote está localizado nos seguintes casos:

I - o lote possa ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

- II - o lote seja remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;
- III - o lote que tenha sido objeto de usucapião;
- IV - áreas objeto de regularização fundiária de interesse social;
- V - Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;
- VI - Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular;
- VII - lotes utilizados pela categoria de uso R2h-1,

**Art. 113.** Previamente à ocupação ou ao uso, os lotes ou glebas existentes com dimensões superiores àquelas fixadas no Quadro 2A anexo à presente lei estão sujeitos ao parcelamento do solo, nos termos da presente lei.

**Parágrafo único.** O disposto no caput deste artigo aplica-se também aos lotes resultantes de remembramento ou desdobro.

**Art. 114.** As quadras regularmente existentes com dimensões superiores àquelas fixadas na presente lei podem conter:

- I - lotes com dimensões inferiores às dimensões máximas estabelecidas pela presente lei; ou
- II - lotes com dimensões superiores às dimensões máximas estabelecidas pela presente lei.

§ 1º. Os lotes referidos no inciso I do caput deste artigo não estão sujeitos ao disposto no art. 41 da presente lei.

§ 2º. Aos lotes referidos no inciso II do caput deste artigo aplica-se o disposto no art. 14 da presente lei.

**Art. 115.** Os usos existentes em lotes com dimensões superiores àquelas fixadas na presente lei não estão sujeitos ao disposto no art. 113 da presente lei.

**Parágrafo único.** Nos casos em que se pretenda a alteração do uso ou reforma da edificação, aplica-se o disposto no art. 113 da presente lei.

**Art. 116.** Não estão sujeitos ao disposto no Quadro 2 e 2A desta lei os seguintes usos:

- I – praças e parques públicos;
- II - classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;
- III - classificados na subcategoria de uso INFRA;
- IV - base militar, corpo de bombeiros e similares;
- V - cemitérios;
- VI - clubes esportivos e clubes de campo;
- VII - estádios;
- VIII - classificados na subcategoria de uso Ind-2;
- IX - classificados no grupo de atividade indústria extrativista.

§ 1º. A aprovação de edificação nova ou de reforma referente aos usos listados no caput do presente artigo, em lotes com dimensões superiores àquelas estabelecidas por esta lei, está sujeita à análise de CAIEPS e deliberação da CTLU que poderão fazer exigências de parcelamento do solo de modo a minimizar o impacto da implantação ou manutenção do uso no entorno.

§ 2º. Os lotes com os usos elencados nos incisos do caput deste artigo e com dimensões de parcelamento do solo superiores àquelas estabelecidas por esta lei, nos casos em que se pretenda alteração de uso para uso não constante do rol citado, estão sujeitos ao parcelamento do solo nos termos desta lei.

**Art. 117.** 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.

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

**§ 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. 118.** 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. 117 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. 119.** 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 118 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 parágrafo único do art. 118 não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

### CAPÍTULO II - Da fiscalização

**Art. 120.** Nenhum imóvel poderá ser ocupado ou utilizado para instalação e funcionamento de usos não Residenciais - nR, sem prévia emissão, pelo Executivo, do Auto de Licença de Instalação de Uso correspondente, sem o qual será considerado em situação irregular.

**§ 1º.** O Auto de Licença de Instalação de Uso deverá ser emitido preferentemente de modo eletrônico pelo sítio da Prefeitura na rede mundial de computadores.

**§ 2º.** O Auto de Licença de Instalação de Uso será emitido comprovando o atendimento da permissão do uso na zona na qual o imóvel está inserido, da regularidade da edificação e das condições de instalação do uso conforme Quadro 4A anexo à presente lei.

**Art. 121.** O funcionamento de uma atividade não Residencial – nR – dependerá da expedição pela Prefeitura do Auto de Licença de Funcionamento ou do Alvará de Funcionamento de Local de Reunião ou do Alvará de Autorização.

**Art. 122.** O Auto de Licença de Funcionamento será expedido para todas as atividades não Residenciais - nR e quando se tratar de local de reunião com até 250 (duzentas e cinquenta) pessoas concomitantes em um mesmo recinto.

**Art. 123.** O Alvará de Funcionamento de Local de Reunião será expedido para as atividades de local de reunião que possuam 251 pessoas ou mais no mesmo recinto concomitantemente, em parte ou na totalidade da edificação permanente, ou para atividades geradoras de público externo que ultrapassem 251 pessoas no mesmo local.

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

**Art. 124.** O Alvará de Autorização será expedido para eventos públicos ou privados temporários com capacidade concomitante acima de 500 (quinhentas) pessoas que ocorram em:

I - imóveis públicos ou privados;

II - edificações ou suas áreas externas, ainda que descobertas e abertas, tais como jardins, áreas de lazer e recreação, pátios de estacionamento, áreas externas em clubes de campo, áreas para a prática de atividades físicas, esportivas e similares;

III - terrenos vagos, terrenos não edificados e edificações inacabadas;

IV - logradouros públicos, tais como ruas, praças, viadutos e parques.

§ 1º. Entende-se por evento público aquele dirigido ao público, com ou sem a venda de ingressos.

§ 2º. Entende-se por evento temporário aquele realizado em período restrito de tempo ou com prazo determinado de duração.

I - O Alvará de Autorização será expedido para no máximo 30 (trinta) dias corridos podendo ser renovado a critério e interesse do órgão expedidor por mais 2 (duas) vezes.

II - Se o evento exigir montagens e desmontagens de estruturas tipo palco, tendas, etc., deverá ser requerido o Alvará de Autorização para cada montagem permitindo-se a simplificação do procedimento por não mais de três (3) vezes consecutivas.

§ 3º. A realização de eventos sem o respectivo Alvará de Autorização quando necessário implicará a intimação para apresentação desse Auto com multa concomitante no valor estabelecido no Quadro 5 anexo à presente lei.

**Art. 125.** 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 pelo Executivo.

**Art. 126.** Os usos residenciais - R serão considerados em situação irregular quando ocuparem edificação sem algum dos documentos referidos no artigo 125.

**Art. 127.** O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

§ 1º. Para os efeitos do disposto no "caput" e nos §§2º e 3º deste artigo e do "caput" do art. 119 desta lei, além daquelas que se enquadram nas disposições do art. 126 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.

§2º. Quando, nas edificações em situação regular, nos projetos de reforma com ou sem mudança de uso ou pedidos de licença de instalação e de funcionamento, não for possível atender o número de vagas exigidas para estacionamento, esta exigência poderá ser atendida com a vinculação de vagas em outro imóvel, à distância máxima de 200 m (duzentos metros) de raio medido do vértice da testada mais próxima do início da via pública oficial.

§ 3º. O espaço destinado ao estacionamento localizado em outro imóvel, referido no §2º deste artigo, poderá estar situado a mais de 200 m (duzentos metros), quando o estabelecimento instalado na edificação firmar convênio com estacionamento e serviço de manobristas num raio de 1.000 (mil) metros medido do vértice da testada mais próxima do início da via pública oficial.

§ 4º. Nos casos previstos no §2º deste artigo, a atividade estacionamento também deverá possuir Auto de Licença de Funcionamento e as vagas contratadas ficarão vinculadas ao contratado não se permitindo sua utilização por outro estabelecimento.

**Art. 128.** As edificações regulares conforme art. 125, cujo objeto da regularidade o foi para uso 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 utilizada para outra atividade desde que o uso seja conforme de acordo com o estabelecido no art. 127.

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

**Art. 129.** 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 125.

**Art. 130.** 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 120 ou 125, 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 pelo Executivo.

**Art. 131.** 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. 132.** O Auto de Licença de Funcionamento, Alvará de Funcionamento de Local de Reunião ou o Alvará de Autorização deverá estar afixado, permanentemente em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial – nR.

**§ 1º.** 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 2 (dois) dias úteis, sanar a infração.

**§ 2º.** Caso o Auto de Intimação, previsto no caput deste artigo, não seja atendido no prazo fixado, ensejará a lavratura de novos Autos de Infração e de Multa, renovados automaticamente a cada 5 (cinco) dias, até a efetiva afixação da correspondente licença de funcionamento.

**Art. 133.** Constatado o não atendimento de quaisquer das disposições desta lei será expedido Auto de Intimação para a regularização da situação no prazo de 48 horas, bem como, concomitantemente, Auto de Infração e Auto de Multa.

**Art. 134.** Caso o Auto de Intimação, de que trata o artigo 133, 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. 135.** O desatendimento do Auto de Intimação, de que trata o artigo 133, implicará a 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. 136.** Caso haja resistência à interdição, deverá o Subprefeito solicitar o necessário auxílio da Polícia Militar, com o objetivo de garantir o poder de polícia administrativo.

**Art. 137.** 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 por crime de desobediência.

**§ 1º.** A multa por desobediência à interdição será renovada automaticamente a cada 15 (quinze) dias, até que o efetivo encerramento da atividade seja comunicado, por escrito, ao órgão municipal competente.

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

**§ 2º.** A interdição da atividade, a critério da fiscalização, também poderá ser efetivada utilizando meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento dos acessos, colocação de defensas de concreto tipo New Jersey ou similar, tubos de concreto, dentre outros obstáculos.

**§ 3º.** Os custos de colocação e retirada dos obstáculos físicos serão apropriados com base na tabela de preços municipais em vigor acrescidos com taxa adicional de 100%, a título de taxa de administração e serão cobrados do infrator.

**§ 4º.** O infrator ou o responsável pela atividade encontrado funcionando após o rompimento do lacre, a critério da fiscalização, poderá ser conduzido pessoalmente, com auxílio policial, à autoridade policial competente para registro do crime de desobediência previsto no Código Civil.

**Art. 138.** As atividades não permitidas, objeto de ação fiscal, serão publicadas no Portal da Transparência, do sítio municipal, indicando a fase de ação fiscal e atualizada quinzenalmente.

**§ 1º.** Na publicação deverá constar nome do estabelecimento, nome fantasia, local do estabelecimento e fase da ação fiscal detalhada entre outros dados.

**§ 2º.** Encerrado o funcionamento do estabelecimento com a desocupação do imóvel, será retirado do sítio qualquer indicação da ação fiscal promovida.

**Art. 139.** Persistindo funcionamento irregular após a interdição e abertura do inquérito policial por desrespeito, será iniciada a ação fiscal de fechamento judicial, mantidas as multas em sua periodicidade até o encerramento das atividades com a desocupação do imóvel.

**Art. 140.** A ocupação de imóvel para uso diverso do licenciado ou desconforme acarretará ao proprietário ou possuidor multa conforme estabelecido no Quadro 5 anexo à presente lei.

**Parágrafo único.** A multa será repetida mensalmente até que seja comunicado pelo proprietário ou possuidor e aceito pela Municipalidade que o imóvel foi desocupado pela atividade não permitida ou não conforme.

**Art. 141.** 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. 142.** Uma ou mais atividades poderão ser licenciadas para funcionamento ocupando imóveis contíguos, de propriedades e cadastros de IPTU diferentes, desde que esses imóveis sejam conformes e o uso a instalar seja conforme o em todas as testadas dos imóveis.

**Parágrafo único.** O licenciamento da atividade deverá indicar os lotes e edificações a ocupar individualmente, mas num único documento.

**Art. 143.** 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 poderá ser apresentada em qualquer Subprefeitura.

**§ 2º.** 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.

**§ 3º.** 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.

**§ 4º.** Após análise, a decisão final do processo será cadastrada e publicada no Diário Oficial da Cidade.

**§ 5º.** 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. 144.** Do despacho que não acolher a defesa, caberão, sucessivamente:

- I - pedido de reconsideração à mesma autoridade que desacolheu a defesa;
- II - recurso ao Subprefeito.

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

§ 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. 145.** 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. 146.** A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções existentes ou medidas judiciais cabíveis.

**Art. 147.** 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. 148.** 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. 149.** 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. 150.** No caso de alteração de localização do CEAGESP, a eventual redefinição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo do território ocupado atualmente pelo citado equipamento ou do território que irá abrigar a atividade dependerá de lei.

**Art. 151.** O enquadramento de atividades conforme os grupos de atividade e respectivas subcategorias de uso será realizado em Decreto, que deverá ser elaborado no prazo de 180 (cento e oitenta dias) a partir da aprovação desta lei.

**Art. 152.** 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 na Lei n. 11.228, de 25 de junho de 1992 - Código de Obras e Edificações (COE), 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;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

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

**Art. 153.** 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 n. 11.228, de 1992 - COE, e alterações posteriores, protocolados após a data de publicação desta lei, serão analisados de acordo com as disposições do art. 153 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. 154.** O inciso I do §1º do artigo 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE passa a vigorar com a seguinte redação:

“I- públicos destinados a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes e lazer, serviços da administração pública, bem como à infraestrutura urbana;”

**Art. 155.** Integram a presente lei:

I - os seguintes Quadros:

- a) Quadro 1 - Conceitos e definições;
- b) Quadro 2 - Parâmetros das modalidades de parcelamento do solo;
- c) Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona;
- d) Quadro 2B - Parâmetros de parcelamento do solo (sistema viário);
- e) Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental;
- f) Quadro 3A - Quota Ambiental: Pontuação mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e fatores por perímetros de qualificação ambiental;
- g) Quadro 3B - Composição da pontuação da Quota Ambiental;
- h) Quadro 3C - Fator de incentivo da Quota Ambiental;
- i) Quadro 4 - Usos permitidos por zona;
- j) Quadro 4A - Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos;
- k) Quadro 4B - Parâmetros de incomodidade por zona;
- l) Quadro 5 - Multas;

II - os seguintes Mapas:

- a) Mapa 1 - Perímetros das Zonas, exceto ZEPEC;
- b) Mapa 2 - Imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para tombamento;
- c) Mapa 3 - Perímetros de qualificação ambiental;
- d) Mapa 4 - Perímetros de incentivos para Edifícios Garagem;

**Art. 156.** Ficam revogadas:

- I - Lei n. 4.124, de 14 de novembro de 1951;
- II - Lei n. 4.846, de 17 de dezembro de 1955;
- III - Lei n. 7.805, de 01 de novembro de 1972;
- IV - Lei n. 8.001, de 24 de dezembro de 1973;
- V - Lei n. 8.006, de 08 de janeiro de 1974;
- VI - Lei n. 8.076, de 26 de junho de 1974;
- VII - Lei n. 8.328, de 02 de dezembro de 1975;
- VIII - Lei n. 8.416, de 02 de julho de 1976;
- IX - Lei n. 8.759, de 07 de julho de 1978;
- X - Lei n. 8.769, de 31 de agosto de 1978;
- XI - Lei n. 8.793, de 28 de setembro de 1978;
- XII - Lei n. 8.843, de 19 de dezembro de 1978;
- XIII - Lei n. 8.844, de 19 de dezembro de 1978;
- XIV - Lei n. 8.848, de 20 de dezembro de 1978;
- XV - Lei n. 8.856, de 21 de fevereiro de 1979;

## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI

XVI - Lei n. 8.881, de 29 de março de 1979;  
XVII - Lei n. 8.964, de 06 de setembro de 1979;  
XVIII - Lei n. 9.014, de 13 de dezembro de 1979;  
XIX - Lei n. 9.195, de 18 de dezembro de 1980;  
XX - Lei n. 9.300, de 24 de agosto de 1981;  
XXI - Lei n. 9.330, de 01 de outubro de 1981;  
XXII - Lei n. 9.334, de 13 de outubro de 1981;  
XXIII - Lei n. 9.411, de 30 de dezembro de 1981;  
XXIV - Lei n. 9.412, de 30 de dezembro de 1981;  
XXV - Lei n. 9.413, 30 de dezembro de 1981;  
XXVI - Lei n. 9.419, de 07 de janeiro de 1982;  
XXVII - Lei n. 9.483, de 22 de junho de 1982;  
XXVIII - Lei n. 9.719, de 28 de junho de 1984;  
XXIX - Lei n. 9.725, de 02 de julho de 1984;  
XXX - Lei n. 9.747, de 25 de outubro de 1984;  
XXXI - Lei n. 9.749, de 07 de novembro de 1984;  
XXXII - Lei n. 9.773, de 10 de dezembro de 1984;  
XXXIII - Lei n. 9.959, de 26 de julho de 1985;  
XXXIV - Lei n. 10.094, de 08 de julho de 1986;  
XXXV - Lei n. 10.096, de 10 de julho de 1986;  
XXXVI - Lei n. 10.137, de 29 de setembro de 1986;  
XXXVII - Lei n. 10.282, de 10 de abril de 1987;  
XXXVIII - Lei n. 10.327, de 01 de junho de 1987;  
IXL - Lei n. 10.439, de 02 de março de 1988;  
XL - Lei n. 10.506, de 04 de maio de 1988;  
XLI - Lei n. 10.579, de 11 de julho de 1988;  
XLII - Lei n. 10.714, de 16 de dezembro de 1988;  
XLIII - Lei n. 10.737, de 12 de julho de 1989;  
XLIV - Lei n. 10.759, de 05 de outubro de 1989;  
XLV - Lei n. 10.948, de 24 de janeiro de 1991;  
XLVI - Lei n. 11.119, de 8 de novembro de 1991;  
XLVII - Lei n. 11.156, de 30 de dezembro de 1991;  
XLVIII - Lei n. 11.322, de 22 de dezembro de 1992;  
IL - Lei n. 11.536, de 23 de maio de 1994;  
L - Lei n. 11.605, de 12 de julho de 1994;  
LI - Lei n. 11.610, de 13 de julho de 1994;  
LII - Lei n. 11.631, de 21 de julho de 1994;  
LIII - Lei n. 11.986, de 16 de janeiro de 1996;  
LIV - Lei n. 13.302, de 17 de janeiro de 2002;  
LV - Lei n. 13.428, de 10 de setembro de 2002;  
LVI - Lei n. 13.549, de 01 de abril de 2003;  
LVII - Lei n. 13.688, de 19 de dezembro de 2003;  
LVIII - Lei n. 13.703, de 24 de dezembro de 2003;  
LIX - Lei n. 13.880, de 29 de julho de 2004;  
LX - Lei n. 13.885, de 25 de agosto de 2004;  
LXI - Lei n. 13.944, de 30 de dezembro de 2004;  
LXII - Lei n. 14.044, de 02 de setembro de 2005;  
LXIII - Lei n. 14.242, de 28 de novembro de 2006;  
LXVI - Lei n. 14.675, de 23 de janeiro de 2008;  
LXVII - Lei n. 14.940, de 02 de julho de 2009;  
LXVIII - Lei n. 15.368, de 25 de abril de 2011;

**REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**  
**NOVA MINUTA DE PROJETO DE LEI**

LXIX - Lei n. 15.526, de 12 de janeiro de 2012;

LXX - Lei n. 15.959, de 08 de janeiro de 2014;

LXXI - da Lei n. 16.050, de 2014 – PDE:

a) art. 275;

b) art. 276

c) art. 277;

d) art. 278.

**Art. 157.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.