

MINUTA

LEI Nº DE DE 2025

Dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e dá providências correlatas.

O Prefeito de ITAQUAQUECETUBA, Estado de São Paulo, usando das atribuições conferidas pela LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e que sanciona e promulga a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

TITULO I:DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Art. 1º. Esta Lei Complementar estabelece normas relativas ao uso, à ocupação e ao parcelamento do solo no Município de Itaquaquecetuba, em conformidade com as diretrizes e os princípios previstos na Lei Complementar nº 399/2024, que instituiu o Plano Diretor Estratégico Municipal.

§1º. Os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei Complementar constituem instrumentos da política municipal de desenvolvimento, com ênfase na ordenação territorial, visando à promoção do desenvolvimento urbano equilibrado, à sustentabilidade ambiental e à efetivação da função social da cidade e da propriedade.

§2º. Esta Lei observa as Macrozonas, Zonas de Uso e Coeficientes de Aproveitamento estabelecidos na Lei Complementar nº 399/2024, bem como disciplina a implantação de novos parcelamentos do solo, em todas as suas modalidades.

Art. 2º. São objetivos desta Lei Complementar, em consonância com o disposto na Lei Complementar nº 399/2024:

- I - promover o exercício da função social da cidade e da propriedade, assegurando a sustentabilidade na utilização e na ocupação do solo;
- II - II - estabelecer normas, regras e critérios para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo, de forma compatível com o Plano Diretor Estratégico, garantindo sua ampla compreensão e efetiva aplicação;
- III - III - ordenar a implantação de empreendimentos e atividades no território municipal, priorizando o interesse coletivo sobre o individual e valorizando o espaço público, sem prejuízo aos direitos individuais;
- IV - IV - disciplinar a instalação de atividades não residenciais, considerando sua compatibilidade com o uso residencial, com a vizinhança e com o meio ambiente, especialmente em relação ao potencial de incômodo gerado;
- V - V - regular atividades potencialmente geradoras de incômodos e impactos sobre a vizinhança, por meio de medidas de adequação e/ou mitigação;
- VI - VI - incentivar a qualificação dos espaços privados de uso público, com estímulo à construção de edificações multifuncionais e ao uso de técnicas construtivas alinhadas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial ao ODS 11, ou equivalente;
- VII - regulamentar a implantação das edificações nos lotes, visando à ordenação do espaço construído e à preservação da qualidade morfológica da paisagem urbana;
- VIII - orientar e disciplinar o projeto e a execução de quaisquer serviços ou obras de parcelamento do solo no município;
- IX - prevenir a ocupação urbana em áreas inadequadas e coibir a comercialização de lotes incompatíveis com os usos previstos para cada zona;

X - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse coletivo nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º. Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo I – Definições

II - Anexo II – Mapa de Zonas de Uso e Ocupação do Solo

Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo e Tabela 1.1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo nas Zonas Especiais.

Anexo IV – Tabela 2 – Gabarito das Vias de Circulação

Anexo V – Tabela 3 – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras

Anexo VI – Tabela 4 – Categorias de uso por nível de incomodidade permitidos nas Zonas de Uso e Ocupação

TÍTULO II: DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I: DA DIVISÃO DO MUNICÍPIO EM ZONAS

Art. 4º. Para fins de aplicação das normas de uso, ocupação e parcelamento do solo previstas nesta Lei Complementar, as Macrozonas instituídas pela Lei Complementar nº 399/2024 ficam subdivididas em Zonas de Uso.

Art. 5º. A Macrozona de Consolidação Urbana-Ambiental (MCUA), em razão de suas características físico-ambientais e socioeconômicas, apresenta elevados índices de infraestrutura urbana e oferta de empregos, e tem como objetivo orientar o desenvolvimento urbano do Município, mediante a aplicação de instrumentos urbanísticos e jurídicos, sempre que necessário.

§1º. A MCUA subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 (ZUPI 1);

II - Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 (ZUPI 2);

III - Zona de Uso Industrial Diversificado (ZUD);

Zona de Adensamento e Diversificação Urbana (ZADU);

Zona de Adensamento e Diversificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido (ZDU – AtrAI);

Zona de Urbanização Consolidada (ZUR).

§2º. As Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI) destinam-se à instalação de indústrias cujos processos, submetidos a controle e tratamento adequados de efluentes, não

Comentado [EC1]: Art. 11 da Lei Complementar 399/2024 e Art. 36 da Lei Complementar nº 399/2024.

Comentado [ECRC2]: No §8º está a citação de que esta ZUD, refere-se a ZUDI no Plano Diretor: Art. 33 da Lei Complementar nº 399/2024.

Comentado [EC3]: Conforme Art. 3º da LEI No 6.803, DE 2 DE JULHO DE 1980 que: Dispõe sobre as diretrizes básicas para o zoneamento industrial nas áreas críticas de poluição, e dá outras providências.
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16803.htm#:~:text=3%C2%BA%20As%20zonas%20de%20uso,Par%C3%A1grafo%20%C3%BAnico.

gerem incômodos a demais atividades urbanas nem perturbem o repouso noturno das populações.

§3º. As ZUPI 1 são aquelas instituídas nos termos do inciso II do Art. 6º da Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, com redação dada pela Lei Estadual nº 11.243, de 10 de outubro de 2002.

Comentado [EC4]: Art. 36 da Lei Complementar nº399/2024.

§4º. As ZUPI 2 obedecem à mesma origem legal descrita no parágrafo anterior.

Comentado [EC5]: Art. 37 da Lei Complementar nº399/2024.

§5º. A localização dos estabelecimentos industriais deve observar os critérios definidos na legislação estadual vigente, conforme sua categoria.

§6º. Os imóveis que fazem frente para as vias que delimitam as zonas industriais poderão abrigar indústrias de pequeno porte, assim consideradas aquelas cuja área construída máxima esteja em conformidade com a legislação específica e que se enquadrem na categoria de uso conforme listagem “ID” do Quadro III da Lei Estadual nº 1.817/78 e suas alterações.

§7º. Admite-se a implantação de atividades não industriais em ZUPI, tais como comércio, serviços e escritórios de apoio, desde que não comprometam o funcionamento das atividades industriais nem afetem negativamente as populações vizinhas.

Comentado [EC6]: Penso que não é necessário definir isso aqui na Lei, poderá ser no decreto de CNAES, ou deixar a cargo de uma análise caso a caso.

§8º. Para os fins desta Lei, a Zona de Uso Industrial Diversificado (ZUD) refere-se à Zona a que se alude o inciso V do Art. 33 da Lei Complementar nº 399/2024.

Para os fins desta Lei, a Zona de Adensamento e Diversificação Urbana (ZADU) refere-se à Zona a que se alude o inciso VI do Art. 33 da Lei Complementar nº 399/2024.

§9º. A ZUD é composta por loteamentos industriais e áreas de uso predominantemente industrial, admitindo também atividades de armazenagem e logística.

Comentado [EC7]: Art. 38 da Lei Complementar nº399/2024.

§10. A ZUD destina-se à instalação de estabelecimentos industriais cujos processos produtivos sejam compatíveis com as atividades urbanas ou rurais vizinhas, independentemente do uso de métodos especiais de controle de poluição, desde que não comprometam a saúde, segurança ou bem-estar da população.

§11. A Zona de Urbanização Consolidada (ZUR) corresponde às áreas centrais do município, dotadas de infraestrutura urbana consolidada, nas quais se promove a qualificação do espaço urbano, o uso misto e a média densidade construtiva.

Comentado [EC8]: Art. 34 da Lei Complementar nº 399/2024.

§12. A Zona de Adensamento e Diversificação Urbana (ZADU) abrange áreas com alta densidade populacional e edificações, nas quais se deve incentivar o uso não residencial compatível com o uso habitacional.

Comentado [EC9]: Estou pensando em colocar um A, aqui par diferenciar da ZUD. Fica Muito igual e é ruim. Pode causar confusão no futuro. Só vai precisar explicar que no plano diretor está mencionando ZDU.

Art. 6º. A Macrozona de Qualificação Urbana-Ambiental e Expansão Urbana (MQUAE) caracteriza-se por padrão incompleto de urbanização e oferta de serviços, composta por áreas com atividades urbanas e rurais predominantemente ocupadas por população de baixa renda, com alta incidência de loteamentos e ocupações irregulares, além de áreas remanescentes propícias à urbanização.

Comentado [EC10]: Art. 39 da Lei Complementar nº 399/2024.

Comentado [EC11]: Art. 12 da 399/2024

§1º. A MQUAE subdivide-se em:

I - Zona de Expansão Urbana (ZEU);

Zona de Expansão Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido (ZEU-AtrAI);

Zona de Qualificação Urbana (ZQU);

Zona de Qualificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido (ZQU-AtrAI).

§2º. A ZEU é formada por áreas predominantemente rurais, nas quais se permite o parcelamento do solo mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), conforme os Artigos 87 a 93 da Lei Complementar nº 399/2024.

§3º. O executivo emitirá decreto regulamentando os procedimentos para a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) no prazo máximo de 180 dias contados da data de publicação desta Lei Complementar.

§4º. Na aplicação da OOAU na ZEU, na ocasião da elaboração dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivos Relatórios de Impacto de Vizinhança (RIV), os valores apurados poderão, a critério do executivo, ser considerados como medidas mitigadoras do impacto causado pelos empreendimentos, observado o previsto no Art. 109 da Lei Complementar nº 399/2024.

§5º. A ZQU compreende áreas predominantemente residenciais, prioritárias para regularização fundiária, qualificação e implementação de infraestrutura urbana e serviços.

Comentado [EC12]: Art. 41 da Lei Complementar nº 399/2024.

Art. 7º. A Macrozona de Contenção Urbana e Preservação Ambiental (MCUPA) é formada por áreas com sistemas ambientais conservados ou a serem regenerados, com predominância de imóveis rurais, abrangendo a Área de Proteção Ambiental (APA) do Rio Tietê e seus remanescentes, bem como áreas aptas à constituição de corredores verdes e hídricos.

§1º. A MCUPA subdivide-se em:

I - Zona Especial de Preservação Ambiental 1 (ZEPAM 1);

II - Zona Especial de Preservação Ambiental 2 (ZEPAM 2);

Zona Especial de Produção Agrícola (ZEPAG);

Zona de Uso Controlado 1 (ZUC 1);

Zona de Uso Controlado 2 (ZUC 2);

Zona de Uso Controlado 3 (ZUC 3);

Zona de Uso Controlado 4 (ZUC 4).

§2º. A ZEPAM 1 é integrada por porções territoriais localizadas majoritariamente à leste do Município, que apresentam remanescentes de vegetação significativa e relevo acentuado,

Comentado [EC13]: Art. 43 da Lei Complementar nº 399/2024. (Adaptado para ZEPAM 1).

impróprias ao adensamento urbano, na qual são permitidos usos econômicos, tais como a agricultura, turismo, lazer e o parcelamento destinado a chácara, **sítio e congêneres**.

§3º. A ZEPAM 2 é integrada por porções territoriais localizadas na planície aluvial da APA do Rio Tietê, definida como Zona de Cinturão Meândrico - ZCM, nos termos da Lei Estadual nº 5.598, de 6 de fevereiro de 1987 e do Decreto Estadual nº 42.837, de 3 de fevereiro de 1998, sujeita a inundações frequentes, especialmente na época das chuvas, caracterizada por solos hidromórficos não consolidados sendo de grande importância para a proteção do rio e do seu entorno na qual é permitida em consonância com o Decreto Estadual nº 42.837 de 1998 ou norma substitutiva:

I - atividades extrativistas e agro-silvo-pastoris desde que observadas as disposições do Decreto Estadual 39.473 de 1994 ou norma substitutiva;

atividades de lazer, desde que não comprometa a finalidade da zona de cinturão meândrico e a critério do órgão ambiental responsável;

a implementação de ações necessárias para atender situações de emergência ou de risco, e obras, empreendimentos e atividades de utilidade pública.

§4º. A ZEPAG abrange áreas destinadas à permanência de atividades agrícolas e reflorestamento, bem como em que se incentiva a implantação de hotéis e a exploração turística sustentável sendo permitido o parcelamento do solo mediante OOAU, nos termos dos Artigos 87 a 93 da Lei Complementar nº 399/2024 e localiza-se exclusivamente na MCUPA, conforme o Art. 13, §2º da Lei Complementar nº 399/2024.

§5º. O valor a ser pago pela OOAU será expresso em moeda corrente e é fixado em laudo de avaliação a ser elaborado pela Prefeitura Municipal, correspondendo ao valor da efetiva valorização ocorrida nos termos previstos no Art. 87, da Lei Complementar nº 399/2024.

§6º. A ZEPAG ao ser submetida ao pagamento de OOAU será transformada em ZEU e seguirá todos os parâmetros exigidos pela zona.

§7º. A ZUC compreende áreas da APA do Rio Tietê externas à da Zona de Cinturão Meândrico, e áreas limítrofes, com a função de compatibilizar a conservação ambiental com o uso sustentável dos recursos, permitindo uso residencial e não residencial (agricultura, turismo, lazer) e expansão urbana de baixa densidade (parcelamentos destinados a chácara, **sítio e congêneres** atividades voltadas à logística e produção) desde que compatíveis com o ecossistema local.

§8º. As ZUC se subdividem em:

I - Zona de Uso Controlado 1 (ZUC 1);

Zona de Uso Controlado 2 (ZUC 2);

Zona de Uso Controlado 3 (ZUC 3);

Zona de Uso Controlado 4 (ZUC 4).

Comentado [EC14]: Inserido por sugestão - Felipe Moreira.

Comentado [ECRC15]: Adaptado do Art. 53 Lei Complementar nº 399/2024.

Art. 53. A Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) é integrada por porções territoriais majoritariamente à leste do Município que apresentam remanescentes de vegetação significativa e relevo acentuado, impróprias ao adensamento urbano, nas quais são permitidos usos econômicos, tais como a agricultura, turismo, lazer e o parcelamento destinado a chácara.

§1º. A Zona de Cinturão Meândrico - ZCM, definida nos termos da Lei Estadual nº 5.598, de 6 de fevereiro de 1987 e do Decreto Estadual nº 42.837, de 3 de fevereiro de 1998, para os fins previstos no *caput* deste artigo e observadas as disposições da legislação estadual, ficam classificadas como ZEPAM, com exceção daquelas demarcadas no Mapa 6, anexo desta Lei Complementar.

Comentado [EC16]: Art. 22 do Decreto Estadual 42.837/1998.

Artigo 22 - Na zona de cinturão meândrico:
§ 1.º - são vedadas novas instalações, obras ou empreendimentos:

1. destinados à atividade industrial;
2. destinados à atividade minerária;
3. destinadas a necrópoles;
4. destinados à disposição de resíduos sólidos;
5. destinados a fins habitacionais (loteamentos);
6. outras que, comprovadamente, comprometam o disposto no artigo 2.º.

§ 2.º - A ampliação das obras, instalações ou empreendimentos já existentes fica condicionada à eliminação ou à redução da sua desconformidade.

§ 3.º - Podem ser implementadas nesta zona as ações necessárias para atender situações de emergência ou de risco.

§ 4.º - Podem ser realizadas obras, empreendimentos e atividades de utilidade pública ou interesse social, desde que obedecido ao disposto no parágrafo único do artigo 21.

§ 5.º - A atividade agro-silvopastoril pode ocorrer nesta zona desde que observado o disposto no Decreto n.º 39.473, de 7 de novembro de 1994, que fixa normas para a utilização das várzeas no Estado de São Paulo.

§ 6.º - O uso para atividades de lazer pode ser instalado nesta zona, desde que não comprometa a finalidade da zona de cinturão meândrico, a critério do órgão ambiental.

Comentado [EC17]: Art. 44 da Lei Complementar nº 399/2024.

Comentado [EC18]: Trouxe do Art. 88 da Lei Complementar nº 399/2024, para deixar claro aqui que já está definida a regra e remeter a observação do Plano Diretor.

Comentado [EC19]: Inserido por sugestão - Felipe Moreira

§9º. As ZUC 1 e ZUC 4 compreendem áreas limítrofes a APA do Rio Tietê nas quais permitem-se o uso residencial e não residencial (agricultura, turismo, lazer) e expansão urbana de baixa densidade (parcelamentos destinados a chácara, atividades voltadas à logística e produção) desde que compatíveis com o ecossistema local e, ainda o parcelamento do solo nas suas diferentes modalidades, conforme os critérios mínimos definidos nesta Lei.

§10º. As ZUC 2 e ZUC 3 compreende áreas inseridas na APA do Rio Tietê externas à da Zona de Cinturão Meândrico, com a função de compatibilizar a conservação ambiental com o uso sustentável dos recursos, permitindo uso residencial e não residencial (agricultura, turismo, lazer) e expansão urbana de baixa densidade (parcelamentos destinados a chácara, atividades voltadas à logística e produção) desde que compatíveis com o ecossistema.

Comentado [EC20]: Adaptado do Art. 40 da Lei Complementar 399/2024.

§13. Na ZEPAM 2, inserida na APA da Várzea do Rio Tietê, fica vedado, salvo exceções previstas no Decreto Estadual nº 42.837/1998 ou norma substitutiva:

- I - o parcelamento do solo para fins urbanos;
- II - a instalação ou ampliação de indústrias;
- III - a realização de obras de terraplenagem ou abertura de canais que alterem as condições ecológicas locais;
- IV - o uso de técnicas de manejo capazes de provocar erosão ou assoreamento;
- V - a remoção da vegetação natural;
- VI - a instalações ou ampliação de empreendimentos destinados à atividade minerária e a disposição de resíduos sólidos;
- VII - a delimitação da Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2).

Comentado [EC21]: Em consonância com o Art. 22 do Decreto estadual 42.837/1988.

Comentado [EC22]: §4º do Art. 45 da Lei Complementar nº 399/2024.

§14. Na ZUC 3 permite-se o parcelamento do solo nas modalidades desdobro, desmembramento ou remembramento, conforme os critérios mínimos definidos nesta Lei e, a execução de terraplenagem para empreendimentos, desde que atendida a legislação estadual e obtidas as devidas autorizações dos órgãos competentes.

Art. 8º. As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Cultural (ZEPAC) compreendem as áreas do centro histórico municipal, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 399/2024, complementadas pelas delimitações constantes do Anexo II – Mapa 1 – Zonas de Uso e Ocupação.

Comentado [EC23]: Art. 35 da Lei Complementar nº 399/2024.

§1º. Os empreendimentos e atividades a serem implantados na ZEPAC estão sujeitos à legislação específica de preservação e tombamento, ficam dispensados do cumprimento das disposições desta Lei Complementar quando estas forem incompatíveis com as determinações legais de preservação.

§2º. O licenciamento desses empreendimentos dependerá de análise e aprovação do órgão municipal competente, conforme legislação específica.

§3º. A aprovação do órgão municipal competente observará as legislações de tombamento nas esferas municipal, estadual e federal, quando for o caso.

§4º. As diretrizes e normas gerais para a elaboração e apresentação dos projetos na ZEPAC serão definidas por legislação específica.

Art. 9º. As Zonas Especial de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à promoção da moradia digna para a população de baixa renda, por meio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental, regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, e implantação de programas habitacionais de interesse social, devendo ser dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura urbana, áreas verdes, comércio e serviços de caráter local.

§1º. As ZEIS classificam-se em três categorias, nos termos do Art. 46 da Lei Complementar nº 399/2024:

I - ZEIS 1: áreas ocupadas por núcleos urbanos informais consolidados, favelas, loteamentos ou conjuntos habitacionais irregulares, habitadas predominantemente por população de baixa renda, sem situação de risco, com interesse público em sua permanência, visando à regularização fundiária e urbanística, bem como à recuperação ambiental;

ZEIS 2: glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, aptos à urbanização, destinados à implantação de programas habitacionais de interesse social, por iniciativa pública ou privada;

ZEIS 3: áreas situadas em Área de Proteção Ambiental do Rio Tietê e em Área de Preservação Permanente, caracterizadas por assentamentos precários habitados por população de baixa renda, onde haja interesse público na permanência dos moradores, com mitigação de riscos e recuperação ambiental por meio de infraestrutura verde, Soluções baseadas na Natureza (SbN) e Adaptação baseada em Ecossistemas (AbE), com vistas à regularização fundiária e urbanística.

§2º. Os parâmetros urbanísticos incidentes nas ZEIS são os constantes do Anexo III – Tabela 1.1 desta Lei Complementar, podendo ser complementados por legislação específica.

§3º. A delimitação das Zonas de Uso e das Zonas Especiais está representada no Anexo II – Mapa 1 – Zonas de Uso e Ocupação, em conformidade com a Lei Complementar nº 399/2024.

§4º. Ficam isentos do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) os lotes ou glebas, situados em ZEIS 2, objeto de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), destinados a população de baixa renda cuja caracterização será definida por lei específica conforme Art. 143 da Lei Complementar nº 399/2024.

CAPITULO II: DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I: Dos Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 10. Para os fins desta Lei Complementar, são parâmetros de ocupação do solo:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA);

- II - Taxa de Ocupação (TO);
- III - Recuos Mínimos;
- IV - Taxa de Permeabilidade (TP);
- V - Percentual de Área Vegetada (PAV).

§1º. As edificações deverão atender aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar e demais legislações aplicáveis.

§2º. Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam no Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo.

Subseção I: Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 11. Considera-se Coeficiente de Aproveitamento (CA) o índice que multiplicado pela área do terreno resulta na área máxima de construção permitida no lote.

§1º. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) divide-se em:

- I - Coeficiente de Aproveitamento básico (CA básico);
- II - Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA máximo);
- III - Coeficiente de Aproveitamento mínimo (CA mínimo).

§2º. Os coeficientes básico, máximo e mínimo estão detalhados no Anexo III – Tabela 1, de acordo com a Macrozona e Zona de Uso, em consonância com a Lei Complementar nº 399/2024.

§3º. O CA básico corresponde ao potencial gratuito inerente ao lote, sem incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

§4º. O CA máximo é o limite máximo admissível na respectiva zona, condicionado ao pagamento da OODC.

§5º. O CA mínimo é o índice mínimo considerado; seu não atingimento pode caracterizar subutilização, sujeita aos instrumentos indutores do uso social da propriedade previstos nos artigos 60 a 63 da Lei Complementar nº 399/2024.

§6º. As condições para o pagamento da OODC estão nos artigos 83 a 86 da Lei Complementar nº 399/2024.

§7º. São considerados elementos não computáveis para o cálculo do CA:

- I - guarita com área máxima de até 12m²;
- II - cobertura sobre portas e janelas até a largura máxima 1,0m (um metro);

Comentado [EC24]: Foi sugerido (Sugestão construtora) colocar 15 m². Acho muito. Poderia ser 9 m² (3x3)...

III - cobertura retrátil (exceto a parte fixa), pérgola descoberto (largura máxima 1,0 metro), cobertura de fixa de corredor de passagem (até 2 metros de largura);

IV - estacionamento de veículos no subsolo;

V - edifícios garagem, até o terceiro pavimento (térreo + 02 pavimentos), desde que caracterizando uso misto e implantada fachada ativa no pavimento térreo;

VI - área técnica sem permanência humana (abrigo de medidores e cabine de força, ático, caixa d'água, casa de máquinas, barrilete, caixão perdido, caixas de passagem de esgoto, caixa de retenção de água pluvial e tanques de drenagens)

VII - elementos arquitetônicos em balanço (beiral, marquise em balanço, aba horizontal, floreira e brise) com até 1,0 (um metro) de profundidade.

VIII - Sacadas e varandas até 8 m² (oito metros quadrados) por unidade.

Art. 12. Ficam isentos do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC):

I - os lotes localizados em ZEIS 2 destinados a Habitação de Interesse Social (HIS 1 e HIS 2), conforme definição dada pela Lei Complementar nº 399/2024 e demais legislações aplicáveis.

II - os lotes situados nas ZADU, ZADU-AtrAi, ZUR e ZQU, ZEU e ZEU-AtrAi que adotem, cumulativamente, três das seguintes medidas:

a) implantação de Espaço Privado de Uso Público (EPUP);

b) implantação de Espaço de Fruição Pública (EFP);

c) implantação de uso misto com fachada ativa;

d) aplicação de técnicas construtivas voltadas à eficiência energética — utilizadas de forma cumulativa —, à redução do consumo de recursos naturais e à melhoria do microclima urbano.

e) Faixa *non aedificandi* destinada a ampliação da largura da calçada;

f) Implantação de soluções baseadas na natureza SbN visando a retenção e infiltração de águas das chuvas.

§1º. Para fins de aplicação da alínea “d” e “f” todas as técnicas adotadas deverão ser compatíveis com a escala do empreendimento, não sendo admitidas aquelas exigidas por outras legislações como condicionantes obrigatórias.

§2º. A Faixa *non aedificandi* de que trata a alínea “e” deverá ser de no mínimo 2,0 (dois) metros, contados do alinhamento para o interior do lote não podendo abrigar qualquer elemento construído.

§3º. O proprietário do lote ou gleba, no ato da aprovação do projeto da edificação, que optar por deixar a faixa *non aedificandi*, de 2,0 (dois) metros, de que trata a alínea “e” deverá assinar

Comentado [EC25]: Inserido por Sugestão (construtora).

OBS:
Não acho que tenha necessidade de discriminar porque todos são áreas técnicas, sem permanência de pessoas, a exceção do caixão perdido. Mas, também não vejo problema em incluir. Fica a critério de vocês.

Comentado [EC26]: Não estou de acordo em incluir pergolados e tetos translúcido. Mas, fica a critério de vocês.

Comentado [EC27]: Verificar na lei de HIS do município se há alguma menção a Outorga.

Comentado [EC28]: A regularização de empreendimentos é sempre condicionada ao atendimento dos critérios estabelecidos na lei. Assim o que vale para a construção também vale para a regularização a menos que a lei estabeleça diferença entre a construção e a regularização. o que não estamos fazendo.

documento comprobatório da referida opção e de compromisso com a manutenção da faixa *non aedificandi* nos termos desta Lei Complementar, a qual far-se-á constar no Alvará de Aprovação e do de Ocupação e Cadastro Municipal.

Subseção II: Da Taxa de Ocupação

Art. 13. A Taxa de Ocupação (TO) é a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação (ou conjunto) e a área do lote.

§1º. As taxas de ocupação, por zona, estão detalhadas no Anexo III – Tabela 1.

§2º. São excluídos do cálculo da TO:

- I - guarita com área máxima de até 12m²;
- II - cobertura sobre portas e janelas até a largura máxima 1,0m (um metro);
- III - toldo retrátil (largura máxima 1,0 metro);
- IV - área técnica sem permanência humana (abrigo de medidores e cabine de força, ático, caixa d'água, casa de máquinas, barrilete, caixão perdido com no máximo 1,50 metros de altura, caixas de passagem de esgoto, caixa de retenção de água pluvial e tanques de drenagens);
- V - elementos arquitetônicos em balanço (beiral, marquise em balanço, aba horizontal, floreira e brise) com até 0,80m (oitenta centímetros) de profundidade.

Subseção III: Dos Recuos Mínimos

Art. 14. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se recuo a distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote ou gleba.

Art. 15. Ficam definidos os seguintes tipos de recuos:

I - Recuo lateral da divisa do lote ou gleba (RLA);

Recuo de fundo da divisa do lote ou gleba (RFD);

Recuo entre edificações no mesmo lote ou gleba (REE).

Art. 16. As edificações deverão observar recuos mínimos das divisas laterais, de fundo e entre edificações no mesmo lote sempre que existirem, nas respectivas empenas, aberturas destinadas ao acesso, ventilação ou iluminação.

Art. 17. Para o cálculo dos recuos laterais (RLA), de fundo (RFD) e entre edificações (REE), aplica-se a seguinte fórmula: $H/6$, sendo H a altura da edificação, medida do piso inferior até a última laje habitável, respeitado o recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando houver qualquer tipo de abertura na empena da edificação.

§1º. Quando não houver aberturas de qualquer natureza nas empenas voltadas para as divisas laterais, de fundo ou entre edificações, fica dispensada a exigência de recuo.

Comentado [EC29]: Foi sugerido colocar 15 m². Acho muito. Poderia ser 9m² (3x3).

Comentado [EC30]: Inserido por Sugestão (construtora).

OBS:
Não acho que tenha necessidade de discriminar porque todos são áreas técnicas, sem permanência de pessoas, a exceção do caixão perdido. Mas, também não vejo problema em incluir. Fica a critério de vocês.

Comentado [EC31]: Não estou de acordo em incluir pergolados e tetos translúcidos. Mas, fica a critério de vocês.

Comentado [EC32]: Aceita sugestão - Construtora.

§2º. Para edificações de uso unifamiliar, o recuo entre edificações no mesmo lote ou gleba (REE) deverá ser de, no mínimo, 2,0 m (dois metros).

Comentado [EC33]: Foi sugerido 1,5 (um metro e meio) acho pouco. Mas fica a critério de vocês.

§3º. É admitido o escalonamento dos recuos laterais (RLA) e de fundo (RFD), sendo o cálculo do recuo baseado na altura da edificação, medida do piso do pavimento térreo até a última laje habitável.

Comentado [EC34]: H/6 conforme caput.

§4º. Em edificações com um ou mais subsolos estes deverão seguir a projeção da edificação do pavimento térreo.

Subseção IV: Da Taxa de Permeabilidade

Art. 18. A Taxa de Permeabilidade (TP) corresponde à relação entre a área permeável do lote, livre de edificações, e a área total do lote.

Art. 19. A TP exigida para cada zona está definida no Anexo III – Tabela 1, conforme a localização do lote.

Art. 20. A TP pode ser composta pelos seguintes elementos:

I - Área Permeável do Empreendimento (APE): porção de solo natural, preferencialmente vegetada ou coberta por areia ou pedrisco;

Comentado [EC35]: não estou de acordo em colocar elementos congêneres.

Área Semipermeável (ASP): superfícies com pisos de concreto vazado ou similares, com no mínimo 30% de área vazada/permeável.

Art. 21. A fórmula para cálculo da TP é a seguinte: $TP = (AP + (ASP \times IDE)) / ATL$, onde:

I - AP: Área Permeável;

ASP: Área Semipermeável;

IDE: Índice de Desempenho da área semipermeável (mínimo de 0,3);

ATL: Área Total do Lote.

§1º. O IDE é obtido pela razão entre a área vazada e a área total do piso semipermeável.

§2º. Nas edificações localizados nas zonas ZADU, ZADU-AtrAi e ZUR, a TP deverá ser substituída pela implantação de sistema de captação e retenção de águas pluviais a exceção das edificações de uso residencial unifamiliar.

§3º. O sistema de captação e retenção de águas a que alude o parágrafo anterior deverá ser executado conforme normas técnicas vigentes, com os seguintes objetivos:

I - redução da velocidade de escoamento superficial;

II - controle de inundações;

III - uso racional da água potável.

§4º. O sistema de captação e retenção deverá incluir:

I - reservatório dimensionado segundo a fórmula: $V = 0,15 \times AT \times IP \times t$, onde:

- a) V: volume do reservatório (em m³);
- b) AT: área do terreno (em m²);
- c) IP: índice pluviométrico de projeto (0,06 m/h);
- d) t: tempo de duração da chuva (1 hora);

II - condutores para captação das águas pluviais;

III - condutores para liberação da água acumulada.

§5º. A água armazenada deverá:

- I - ser escoada para a rede pública de drenagem somente após 1 (uma) hora do início da chuva;
- II - ser utilizada para fins não potáveis, caso exista reservatório secundário específico para tal finalidade.

§6º. A Prefeitura disponibilizará, no site da Secretaria de Planejamento, modelos e soluções técnicas possíveis para implantação dos sistemas de captação e retenção de águas pluviais.

§7º. O Poder Público poderá exigir a comprovação da implantação e funcionamento do reservatório, sob pena de infração.

§8º. Nas edificações localizados nas zonas ZADU, ZADU-AtrAi e ZUR, a substituição da TP poderá, alternativamente, ser convertida em depósito monetário ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB que deverá ser efetuada antes da emissão do Alvará de Ocupação.

§9º. O valor do depósito, a que se refere o parágrafo anterior, será equivalente a 5 (cinco) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo (UFESP) por metro quadrado do terreno.

§10. Nos empreendimentos enquadrados, nesta Lei Complementar, e na Lei Estadual nº 12.526 de 2007, ou outra que a substitua, aplicar-se-á o parâmetro mais restritivo.

Subseção V: Percentual de Área Vegetada (PAV)

Art. 22. O Percentual de Área Vegetada (PAV) é a relação entre a área com vegetação (arbórea ou arbustiva) e a área total do terreno.

Art. 23. O PAV incide sobre as zonas conforme mínimos estabelecidos no Anexo III – Tabela 1 e Tabela 1.1 desta Lei.

§1º. Exigências de área vegetada e área permeável não são cumulativas para cálculo.

§2º. Ficam dispensados do PAV:

- I - equipamentos públicos de interesse social, respeitando regulamentos específicos;
- II - propriedades com atividades agropecuárias, conforme legislação.

Seção II: Dos Parâmetros Específicos para Vagas de Veículos e de Acessos

Subseção I: Dos acessos

Art. 24. Os acessos de veículos compreendem o espaço entre a guia do logradouro e o alinhamento do imóvel, classificados em:

- I - acesso simples: fluxo único (entrada de veículo), largura mínima 3,00m;
- II - acesso duplo: dois fluxos simultâneos (entrada e saída de veículos), largura mínima 7,0m;
- III - acesso direto: entrada/saída pela via pública;
- IV - acesso indireto: entrada/saída via estacionamento ou área interna;
- V - acesso com faixa de desaceleração: trecho paralelo à via para redução de velocidade;
- VI - acesso com área de acumulação: área para parada entre controle de acesso e alinhamento, sem ocupar faixa de desaceleração.

§1º. Em acessos controlados, vagas de acumulação devem ficar entre alinhamento e controle, conforme diretrizes específicas emitidas pelo órgão competente.

§2º. Faixa de desaceleração e aceleração deve respeitar dimensões mínimas legais, emitidas pelo órgão competente.

§3º. Quando inviável a faixa de desaceleração e ou aceleração, deve ser proposta alternativa que preserve o fluxo de pedestres e veículos, cuja aprovação fica a critério do executivo.

Art. 25. Ficam estabelecidas as seguintes condições para acessos veiculares:

- I - independência do acesso de pedestres, exceto em residências unifamiliares;
- II - acomodação do acesso entre guia e circulação/estacionamento deve evitar degraus ou desníveis abruptos na calçada;
- III - acessos duplos devem ter entradas e saídas separadas e sinalizadas;
- IV - saída de veículos deve contar com sinalização de alerta para pedestres.

§1º. Residências unifamiliares estão dispensadas das exigências dos incisos I e IV.

Comentado [EC36]: Brenda vai ver com Secretaria de Mobilidade

Subseção II: Das vagas para estacionamento de veículos

Art. 26. As vagas de estacionamento, quando exigidas ou previstas, deverão possuir dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

§1º. O dimensionamento das vagas destinadas a Pessoas com Deficiência (PcD) deverá observar o disposto na Norma Técnica ABNT NBR 9050 ou norma que venha a substituí-la.

§2º. As vagas deverão ser devidamente demarcadas por meio de sinalização horizontal e/ou vertical e, quando descobertas, pavimentadas preferencialmente com piso semipermeável.

Art. 27. Os empreendimentos e edificações de uso não residencial deverão dispor de, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída, não se admitindo o arredondamento por fração de metragem.

§1º. Ficam dispensadas dessa exigência as edificações localizadas nas áreas de abrangência das estações Itaquaquetuba, Engenheiro Manoel Feio e Aracaré da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM, conforme delimitado no Anexo II – Mapa de Zonas de Uso e Ocupação do Solo.

§2º. As edificações destinadas a atividades institucionais, industriais, de educação, de saúde e de transporte e logística deverão aplicar o critério estabelecido no *caput* exclusivamente sobre a área administrativa da edificação, sendo vedado o arredondamento por fração.

§3º. Edificações com uso de hospedagem temporária deverão garantir, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades de hospedagem projetadas.

Art. 28. As vagas de estacionamento exigidas para edificações de uso não residencial poderão ser alocadas em imóvel diverso daquele onde se localiza o empreendimento original.

§1º. Os imóveis receptores das vagas deverão:

I - estar localizados a, no máximo, 200 m (duzentos metros) do acesso ao imóvel do empreendimento original;

II - ser de titularidade do mesmo proprietário do imóvel ou apresentarem contrato de locação registrado em cartório, vinculado à data de validade do alvará de funcionamento, devendo ser apresentado novo contrato no momento da renovação;

III - estar devidamente regularizados.

§2º. As vagas destinadas a Pessoas com Deficiência (PcD) deverão estar localizadas obrigatoriamente no próprio imóvel do empreendimento original ou em distância compatível com a ABNT NBR 9050:2020, ou norma que a suceder.

§3º. Os imóveis vinculados à alocação de vagas não poderão:

I - ser desmembrados ou desdobrado de forma a inviabilizar a manutenção das vagas;

II - ter seu uso alterado de forma a inviabilizar a manutenção das vagas;

III - ter sua titularidade dissociada daquela do empreendimento original, quando for o caso.

Art. 29. O proprietário, cujo licenciamento depende de alocação de vagas em imóvel distinto previamente à emissão dos respectivos alvarás, deverá assinar Termo de Compromisso do qual far-se-á constar as sanções e garantias em caso de inviabilidade de utilização da área por qualquer evento futuro.

Art. 30. O processo de aprovação do empreendimento deverá tramitar em paralelo ao processo de alocação das vagas, sendo a emissão dos alvarás condicionada à assinatura do Termo de Compromisso.

Art. 31. As edificações de uso residencial multifamiliar deverão dispor de, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional projetada, excetuando-se aquelas localizadas nas áreas de abrangência das estações Itaquaquecetuba, Engenheiro Manoel Feio e Aracaré da CPTM, conforme definido no Anexo II.

§1º. É admitida a demarcação de vagas exigidas em formato “encravado” entre unidades distintas.

§2º. As vagas encravadas vinculadas exclusivamente a uma mesma unidade habitacional não serão computadas no percentual previsto no §1º.

§3º. Além da reserva obrigatória, deverá ser garantido um acréscimo de 5% (cinco por cento) de vagas para estacionamento de visitantes.

§4º. As edificações destinadas à Habitação de Interesse Social (HIS), nos termos da legislação municipal vigente, deverão prever 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 2 (duas) unidades habitacionais projetadas, respeitadas as exceções previstas no caput.

Art. 32. Na hipótese de conversão de uso residencial para não residencial em edificações já construídas, o Poder Executivo poderá autorizar a redução de até 30% (trinta por cento) do total de vagas exigidas no momento do licenciamento da nova atividade.

Art. 33. Empreendimentos com usos múltiplos deverão prever vagas de estacionamento proporcionais à área construída de cada uso, conforme os critérios específicos definidos nesta Lei Complementar.

Art. 34. No âmbito da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), previstos no art. 109 da Lei Complementar nº 399/2024, o Executivo poderá exigir a implantação de vagas de estacionamento em número superior ou inferior ao definido nesta Lei, conforme a especificidade do empreendimento e sua inserção urbana.

Seção III: Do Espaço de Fruição Pública (EFP) e do Espaço Privado de Uso Público (EPUP)

Subseção I: Do Espaço de Fruição Pública (EFP)

Art. 35. Espaço de Fruição Pública (EFP) é a área livre externa às edificações, localizada em pavimentos com acesso direto e em nível ao logradouro público, destinada à circulação de pessoas, sendo de uso coletivo e não restrito aos moradores ou usuários.

Art. 36. O Espaço de Fruição Pública poderá constituir-se como alargamento do passeio público e/ou ligação entre alinhamentos, devendo:

- I - possuir largura mínima de 4,0 (quatro) metros;
- II - ser registrado em cartório como área particular de uso público, grafado como Espaço de Fruição Pública (EFP).
- III - apresentar o mesmo tipo de pavimentação e níveis do passeio público adjacente;
- IV - permanecer aberto, sem fechamento, barreiras físicas ou obstáculos à circulação, exceto áreas de paisagismo e ajardinamento;
- V - quando coberto, ter pé-direito mínimo de 6,0m (seis metros), e não ser computado no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e Taxa de Ocupação (TO);
- VI - não permitir sob hipótese alguma projeção de pavimento superior sobre o EFP.

§1º. O EFP poderá incluir áreas de paisagismo e ajardinamento desde que não prejudiquem a permeabilidade visual e a fruição pública.

§2º. Casos omissos serão regulados por ato do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU).

§3º. O EFP deverá ser considerado para efeito de cálculo da TP – quando houver áreas permeáveis.

§4º. Fica a emissão do Alvará de Ocupação condicionada a finalização do registro a que alude o inciso II.

Subseção II: Do Espaço Privado de Uso Público (EPUP)

Art. 37. Espaço Privado de Uso Público (EPUP) é o espaço localizado no interior do lote ou gleba, no pavimento térreo, com acesso direto a partir da via pública, destinado ao uso irrestrito da população, livre de edificações, instalações ou fechamentos, promovendo atividades de interesse social, cultural e econômico, devendo:

- I - O EPUP deverá possuir área mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da área total do lote, respeitando o mínimo de 50 m² (cinquenta metros quadrados).

ser registrado em cartório como área particular de uso público, grafado como Espaço Privado de Uso Público (EPUP);

Comentado [EC37]: Não precisa repetir o que está no parágrafo anterior.

Comentado [EC38]: Foi sugerido o fechamento no período noturno. não estou de acordo. Mas fica a critério de vocês.

permanecer aberto, sem fechamento, barreiras físicas ou obstáculos à circulação, exceto áreas de paisagismo e ajardinamento;

incluir áreas de paisagismo e ajardinamento desde que não prejudiquem a permeabilidade visual;

§1º. A implantação, manutenção, conservação e quaisquer responsabilidades legais decorrentes das áreas destinadas ao Espaço Privado de Uso Público (EPUP) e ao Espaço de Fruição Pública (EFP) são de inteira responsabilidade dos empreendedores, proprietários ou condôminos, não cabendo ao Poder Público qualquer obrigação relativa à sua gestão, manutenção ou custeio, ainda que destinados ao uso comum da coletividade.

§2º. Casos omissos serão regulados por ato do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU).

§3º. O EPUP deverá ser considerado para efeito de cálculo da TO e da TP – quando houver áreas permeáveis.

CAPÍTULO III: DO USO DO SOLO

Art. 38. Ficam estabelecidos, para os efeitos desta Lei Complementar e em consonância com o disposto na Lei Complementar nº 399/2024, os seguintes usos do solo:

I - Residencial: edificações destinadas à habitação permanente;

Não Residencial: edificações destinadas ao exercício de atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais, institucionais e congêneres e, extrativistas e agro-silvo-pastoris e congêneres.

Misto: edificações destinadas a mais de um uso – residencial e não residencial – dentro de um mesmo lote.

§1º. Será permitido o uso misto em todo o território municipal, desde que respeitadas as restrições desta Lei Complementar relativas às atividades geradoras de impactos ou incomodidades.

§2º. Deverão ser observadas, adicionalmente, as diretrizes específicas de cada zona e as restrições particulares de loteamentos e condomínios regularmente aprovados e registrados em cartório.

§3º. Nos imóveis situados na Zona Especial de Produção Agrícola (ZEPAG) são permitidos:

I - usos vinculados a atividades extrativistas, agro-silvo-pastoris e congêneres, desde que observadas as disposições de proteção ambiental previstas na legislação federal, estadual e municipal;

atividades de comércio e serviço com baixo grau de incomodidade e destinadas ao atendimento das necessidades da população local;

são permitidos usos voltados ao turismo ecológico, turismo rural e atividades correlatas.

Comentado [EC39]: Foi sugerido o fechamento no período noturno. não estou de acordo. Mas fica a critério de vocês.

Comentado [ECRC40]: Em Consonância com o Art. 31 da Lei Complementar nº 399/2024.

Art. 31. A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo deverão classificar o uso do solo em:

- I - residencial;
- II - não residencial, que envolve atividades:
 - a) comerciais;
 - b) de serviços;
 - c) industriais;
 - d) institucionais e congêneres;
 - e) extrativistas.

O parcelamento do solo na modalidade loteamento, loteamento com controle de acesso e o condomínio de lotes, destinado ao uso habitacional, mediante o pagamento da OOAU.

Seção I: Dos Usos e Atividades e dos Critérios de Incomodidade

Art. 39. Os usos e atividades deverão atender aos critérios de instalação conforme sua potencialidade geradora de:

- I - incômodo;
- II - impacto à vizinhança;
- III - impacto ambiental.

§1º. A construção, ampliação, instalação, modificação e funcionamento de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança, estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, nos termos da Lei Complementar nº 399/2024.

§2º. Lei municipal específica definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, mencionados no caput deste artigo, que estarão sujeitos à elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Relatórios de Impacto de Vizinhança (RIV), como parte do processo de licenciamento urbanístico e ambiental.

Seção II: Da Classificação dos Usos e Atividades Quanto à Incomodidade

Art. 40. Os usos e atividades classificam-se conforme sua potencialidade como geradores de incômodo, da seguinte forma:

- I - Não Incômodos (NInc): atividades que não causam incômodo ao ambiente urbano e não se enquadram nas situações de incomodidade previstas nesta Lei Complementar;
- II - Incômodos (INc): atividades não residenciais enquadradas em situações de incomodidade, conforme Anexo V – Tabela 3 – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras.

§1º. Os usos incômodos (INc) subdividem-se em:

- I - Incomodidade Baixa (INc.baixa): compatíveis com o uso residencial, sem impacto significativo sobre o meio ambiente ou infraestrutura urbana, devendo atender às adequações previstas nesta Lei Complementar;
- II - Incomodidade Média (INc.média): toleráveis ao uso residencial, com impacto ambiental e/ou sobre infraestrutura urbana, exigindo medidas mitigadoras específicas;

Comentado [EC41]: Entendo que o impacto viário está inserido no impacto à vizinhança, mas se quiserem especificar.

Comentado [EC42]: Art. 109 da Lei Complementar nº 399/2024

Art. 109. A construção, ampliação, instalação, modificação e funcionamento de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança, estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

III - Incomodidade Alta (INc.alta): incompatíveis com uso residencial, restritas a determinadas regiões, com obrigatoriedade de controle, adequação e mitigação.

§2º. Usos e atividades podem ser enquadrados em mais de um critério de incomodidade.

§3º. A sede de empresa ou escritório administrativo com atividade classificada como INc.média ou INc.alta poderá ser reclassificada como INc.baixa, para fins de licenciamento, desde que:

- I - não haja estocagem de mercadorias;
- II - esteja localizada em edifício com salas comerciais.

§4º. O Poder executivo emitirá decreto municipal regulamentando aplicação das disposições desta Lei Complementar, relativas ao enquadramento de atividades segundo categorias de uso e padrões de incomodidade com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

Seção III: Licenciamento de Usos e Atividades

Art. 41. O licenciamento de usos e atividades classificados como geradores de incomodidade está condicionado a:

- I - comprovação da regularidade da edificação, mediante apresentação do Alvará de Ocupação para o uso pretendido;
- II - atendimento às exigências contidas nesta Lei Complementar, quanto às medidas mitigadoras e padrões de incomodidade;
- III - obtenção de aprovação dos órgãos estaduais e federais competentes, quando necessário.

§1º. As medidas mitigadoras constam no Anexo V – Tabela 3 – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras.

§2º. O atendimento às medidas mitigadoras não isenta a obtenção de aprovações externas exigidas por legislação e normas técnicas.

§3º. Poderão ser licenciadas atividades incômodas em edificações concluídas, desde que adequadas conforme exigido em legislação pertinente, incluindo reformas ou ampliações.

§4º. Poderá ser concedido Alvará de Funcionamento Precário, em consonância com a Lei Municipal Complementar nº 374/2023, ou outra que a substitua, cuja conversão em definitivo dependerá do cumprimento integral das exigências previstas.

§5º. A emissão do Alvará Precário está condicionada à apresentação de laudo técnico por profissional habilitado, com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), atestando:

- I - estabilidade da edificação;

II - adequação das instalações elétricas e hidráulicas;

III - atendimento às condições de acessibilidade conforme NBR 9050 da ABNT.

§6º. Nos casos nos quais a emissão do Alvará Precário estiver relacionada a irregularidades edilícias o proprietário do imóvel terá o prazo de 12 meses para efetuar a sua regularização.

§7º. Não sendo efetuada a regularização os infratores desta Lei Complementar estão sujeitos às penalidades previstas na legislação vigente.

§8º. Após vencimento do prazo e realizada vistoria municipal, constatadas irregularidades, o estabelecimento estará sujeito ao cancelamento da licença de funcionamento, em caso de não adoção das medidas mitigadoras ou alteração do grau de incomodidade sem novas medidas.

Seção IV: Das Categorias de Uso do Solo

Art. 42. Ficam estabelecidas, para fins desta Lei Complementar, as seguintes categorias de uso residencial:

I - Residencial Unifamiliar (R1): edificações com uma única unidade habitacional por lote ou gleba, admitindo-se **edícula**;

Comentado [EC43]: Acatada Sugestão - Filipe

Residencial Multifamiliar (R2): edificações com mais de uma unidade habitacional por lote ou gleba, isoladas ou agrupadas, com espaços e instalações de uso comum quando for o caso, subdivididas em:

- a) Residencial Multifamiliar Vertical (R2-Ve);
- b) Residencial Multifamiliar Horizontal (R2-Ho);
- c) Residencial Multifamiliar de Unidades Sobrepostas (R2-So);
- d) Residencial Multifamiliar de Interesse Social (R2-EHIS);
- e) Residencial Multifamiliar de Mercado Popular (R2-HMP).

Art. 43. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso não residencial, classificadas por nível de incomodidade:

I - Comércio Varejista ou Atacadista:

- a) de baixa incomodidade (Cm-1);
- b) de média incomodidade (Cm-2);
- c) de alta incomodidade (Cm-3).

Serviços:

- a) de baixa incomodidade (Sv-1);

b) de média incomodidade (Sv-2);

c) de alta incomodidade (Sv-3).

Indústria:

a) de baixa incomodidade (Ind-1);

b) de média incomodidade (Ind-2);

c) de alta incomodidade (Ind-3).

Institucionais:

a) de baixa incomodidade (Int-1);

b) de média incomodidade (Int-2);

c) de alta incomodidade (Int-3).

Extrativistas, agro-silvo-pastoris e congêneres:

a) de baixa incomodidade (Extr-1);

b) de média incomodidade (Extr -2);

c) de alta incomodidade (Extr -3).

§1º. Consideram-se usos institucionais as instalações destinadas a atividades de atendimento ao público da administração pública ou por seus concessionários.

§2º. Incluem-se nos usos institucionais os espaços e estabelecimentos sujeitos à preservação ou controle específico, como monumentos históricos, mananciais hídricos, áreas de valor estratégico, paisagístico ou ambiental, incluindo APPs.

§3º. Os graus de incomodidade definidos nesta Lei Complementar não equivalem ao grau de risco atribuídos pela Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e decretos estaduais.

§4º. O Poder executivo emitirá decreto municipal regulamentando aplicação das disposições desta Lei Complementar, relativas ao enquadramento das atividades de Baixo Risco para efeito de abertura de empresas e obtenção do licenciamento municipal com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

§5º. As categorias de uso segundo o nível de incomodidade permitido por zona encontram-se no Anexo VII – Tabela 5 – Categorias de uso por nível de incomodidade permitidos nas Zonas de Uso e Ocupação

TITULO III:DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPITULO I: DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 44. O parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão de glebas ou lotes, visando ao equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico. Está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura, conforme as disposições desta Lei Complementar e em conformidade com a legislação federal e estadual aplicável.

Art. 45. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser realizado por meio das seguintes modalidades: loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento, parcelamento em condomínio e condomínio de lotes conforme definições desta Lei.

§1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou logradouros públicos, ou com o prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura ou ampliação de vias ou logradouros públicos, e que não resulte em mais de 10 (dez) unidades imobiliárias.

§3º. Considera-se remembramento a união de duas ou mais glebas, áreas ou lotes, formando uma única unidade imobiliária.

§4º. Considera-se parcelamento em condomínio o empreendimento que contenha abertura de viário interno com extensão igual ou superior a 100 metros, com edificações localizadas em ambos os lados da via, dispostas horizontal ou verticalmente, constituídas sob forma de unidades isoladas e destinadas a fins residenciais ou não residenciais, caracterizando-se como propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº 4.591/1964 e suas alterações.

Considera-se condomínio de lotes a modalidade de empreendimento imobiliário a sob a forma de condomínio de lotes residenciais ou industriais bem como para fins de Regularização Fundiária Urbana — REURB, conforme normas fundamentais estipuladas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de dezembro de 2017 e em seu decreto regulamentador Decreto Federal nº9.310, de 15 de março de 2018 e elaborado nos moldes no artigo 1.358-A, da lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

Art. 46. É vedado o parcelamento do solo nas seguintes condições:

- I - terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam previamente asseguradas as condições adequadas de drenagem;
- II - terrenos aterrados com materiais nocivos à saúde pública, salvo após adequada descontaminação;
- III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) exceto nos casos em que o projeto de terraplenagem solucionar a inclinação nos termos das leis vigentes;

Comentado [EC44]: Definimos parcelamento em condomínio, para que se possa cobrar doação de área na implantação de condomínios. É preciso verificar se vocês querem permitir o parcelamento em condomínio apenas com edificações ou sem edificações também, ou seja o chamado condomínio de lotes.

a) Entre 30% e 45% poderá ser aceito como medida de mitigação, o projeto e execução de terraplenagem.

IV - terrenos cujas condições geológicas contraindiquem a edificação;

V - áreas de preservação ambiental ou ecológica, em desacordo com a legislação vigente;

VI - glebas sem viabilidade técnica para implantação de rede pública de abastecimento de água conforme padrão da concessionária;

VII - imóveis que não possuam frente para via pública oficialmente implantada;

VIII - glebas que resultem em lotes encravados ou em desacordo com os parâmetros estabelecidos nesta Lei;

IX - terrenos situados na ZEPAM 2, conforme definido nesta Lei Complementar.

§1º. Na hipótese do inciso VII, poderá o interessado firmar Termo de Compromisso para Execução de Obras de Abertura ou Prolongamento de Viário, incluindo infraestrutura necessária à critério da Prefeitura.

§2º. O Termo de Compromisso deverá conter cronograma de execução das obras.

§3º. As obras referidas no §1º correrão às expensas do empreendedor.

§4º. Caso haja necessidade de doação de área para execução do viário, o Executivo emitirá a respectiva certidão de desmembramento ou desdobro para viabilização da obra e oficialização da via.

§5º. Após a conclusão das obras, a Prefeitura emitirá termo de quitação, atestando o cumprimento das obrigações assumidas.

§6º. Em caso de descumprimento do Termo de Compromisso, o Executivo adotará as medidas legais cabíveis.

Art. 47. Fica automaticamente indeferida qualquer proposta de condomínio que provoque interferências no sistema viário municipal atualmente em uso, futuramente previsto, já definido em lei e propostas técnicas em análise pela prefeitura.

Art. 48. Toda e qualquer modalidade de parcelamento do solo, inclusive a implantação de condomínios, deverá ser submetida à aprovação do órgão municipal competente, observando as diretrizes e regulamentações específicas.

Art. 49. A aprovação de loteamentos abertos ou com controle de acesso dependerá da emissão de diretrizes pelo órgão competente, mediante solicitação do interessado, acompanhada da documentação definida por ato do Executivo.

Art. 50. Nos parcelamentos em áreas, total ou parcialmente, cobertas por vegetação arbórea, será obrigatório o parecer técnico do órgão ambiental competente, especialmente quanto à

Comentado [EC45]: Verificar com o jurídico quais as medidas cabíveis e se é necessário fazer a redação de um artigo.

Comentado [EC46]: Não coloquei prazo de validade para as diretrizes. Assim vocês podem regulamentar isso no decreto.

Comentado [EC47]: A ideia é que vocês façam um decreto regulamentando os procedimentos e documentos necessários para aprovações e emissões de documentos.

Comentado [EC48]: Verificar se vocês querem que o meio ambiente participe do processo de aprovação dos loteamentos. Se sim deixamos isso aqui. Se não retiramos.

localização da reserva de áreas em áreas de preservação (Art. 62, §2º.) e à escolha da alternativa que implique menor supressão vegetal.

Art. 51. Todos os parcelamentos deverão respeitar os parâmetros mínimos estabelecidos para cada zona de uso, conforme Anexo III – Tabela 1 e Tabela 1.1 desta Lei, observando:

- I - área mínima de lote;
- II - recuos obrigatórios;
- III - coeficiente de aproveitamento;
- IV - taxa de ocupação.

§1º. Os lotes de esquina deverão possuir área mínima 20% superior ao exigido para a zona em que se situam.

§2º. Em lotes com duas ou mais unidades residenciais voltadas para a via pública, a fração ideal deverá respeitar a área mínima prevista para a zona de uso.

§3º. Todas as áreas resultantes de parcelamento deverão ter frente para via oficial de circulação existente e observar as dimensões mínimas de lote estabelecidas nesta Lei.

Art. 52. Quando as dimensões da gleba não permitirem o cumprimento dos requisitos referentes ao tratamento de divisas de loteamentos de acesso controlado ou parcelamentos em condomínio, previstos no **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e Art. 92 caberá ao órgão municipal competente, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, definir o tratamento adequado.

Art. 53. Ao longo de cursos d'água, faixas de domínio público de rodovias, ferrovias, dutos e redes de alta tensão, deverá ser respeitada faixa *non aedificandi*, nos seguintes termos:

Caput – Na ausência de legislação específica, a faixa mínima será de 15 metros de cada lado.

§1º. Essa faixa poderá ser destinada à implantação de sistema viário.

§2º. Mediante justificativa técnica, a largura da faixa poderá ser ampliada, especialmente nas faixas de domínio público de estradas municipais, emissários, coletores de esgoto e galerias de águas pluviais.

§3º. Os dutos que transportem materiais inflamáveis deverão observar, além da reserva mínima, a legislação ambiental pertinente e as condições de licenciamento.

Art. 54. A via de acesso ao loteamento de acesso controlado ou parcelamento em condomínio não poderá ser inferior a 10,0 (dez) metros, observando a localização da portaria para que não cause transtornos à via já existente.

Art. 55. Os critérios e dimensões para execução de passeios poderão ser revistos por lei específica.

Art. 56. Aplicam-se as disposições desta Lei também aos parcelamentos oriundos de divisão amigável ou judicial, extinção de condomínio ou qualquer outro motivo.

Art. 57. Nas glebas ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios de que trata esta Lei, deverá incidir cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições, conforme legislação vigente.

CAPITULO II: DOS LOTEAMENTOS ABERTOS OU COM CONTROLE DE ACESSO

Art. 58. Os loteamentos para fins residencial ou industrial podem ser executados nas modalidades de loteamento aberto ou loteamento com controle de acesso.

Art. 59. Nos loteamentos abertos ou com controle de acesso é obrigatória a execução, pelo parcelador, das seguintes obras e serviços de infraestrutura:

- I - abertura das vias de circulação e de acesso ao loteamento, pavimentação das pistas de rolamento e implantação das guias e sarjetas;
- II - demarcação dos vértices das quadras, áreas públicas e *non aedificandi*;
- III - demarcação dos vértices dos lotes;
- IV - rede pública de abastecimento de água potável;
- V - rede pública de coleta e afastamento de esgoto;
- VI - sistema de tratamento de esgoto ou solução alternativa;
- VII - rede de distribuição de energia elétrica;
- VIII - iluminação pública;
- IX - rede de drenagem de águas pluviais;
- X - arborização;
- XI - recobrimento vegetal de taludes e encostas;
- XII - ciclovia ou ciclofaixa nas principais vias do loteamento ou atendendo às diretrizes emitidas pela Prefeitura e/ou legislações específicas quando for o caso;
 - a) No caso de loteamentos contíguos as ciclofaixas deverão ser continuadas.
- XIII - conforme legislação específica;
- XIV - sinalização horizontal, vertical e aérea;
- XV - guia rebaixada nas esquinas conforme normas de acessibilidade;
- XVI - pavimentação nos passeios das áreas reservadas para implantação de equipamentos públicos e para espaços verdes em acordo com as diretrizes emitidas pela prefeitura;

XVII - aplicação de grama nos canteiros e calçadas de todo o empreendimento.

§1º. Nenhum loteamento será aprovado sem o cumprimento dessas exigências.

§2º. A pavimentação e os passeios seguirão diretrizes do órgão competente.

§3º. As obras não podem prejudicar o escoamento natural das águas.

§4º. Quando não houver rede existente, será obrigatória ligação a curso d'água, com licenciamento.

§5º. A instalação dos postes deverá respeitar os alinhamentos, ao alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes, e estar na faixa de serviço dos passeios.

§6º. Nos loteamentos com controle de acesso, a entidade concessionária deverá executar e manter as redes internas.

§7º. A inclinação máxima permitida dos lotes será de 30%.

§8º. Será autorizado o movimento de terra para atingir essa inclinação, mediante aprovação técnica.

§9º. O empréstimo de terra está sujeito à aprovação e recomposição vegetal.

§10. A execução das infraestruturas não exime o empreendedor da execução de obras complementares que visem à mitigação ou à compensação de impactos de vizinhança e ou ambientais.

§11. A maior face da quadra não poderá exceder 200m (duzentos metros), e sua área total não poderá exceder 30.000m² (trinta mil metros).

§12. A restrição do §11 não se aplica às faixas externas previstas no Art. 63 as quais, todavia, deverão ser interrompidas no prolongamento das vias que tiverem continuidade no arruamento interno do loteamento.

Art. 60. Na implantação de loteamentos com controle de acesso, a Prefeitura poderá conceder direito real de uso dos logradouros públicos à entidade concessionária.

§1º. A entidade deverá ser uma sociedade civil regularizada formada pelos proprietários dos lotes.

§2º. Deverá haver anuência dos proprietários ou compromisso formal de manutenção das características do loteamento.

§3º. A concessionária deverá assumir:

- I - manutenção e limpeza das vias e áreas públicas;
- II - manutenção física e financeira da iluminação interna;

III - coleta de resíduos sólidos, com entrega em local definido pela Prefeitura, conforme plano de gerenciamento aprovado.

Seção I: Da reserva de áreas nos loteamentos abertos ou com controle de acesso

Art. 61. Deverão ser transferidas ao município:

I - áreas para implantação de equipamentos públicos e para espaços verdes, conforme legislação;

II - logradouros públicos resultantes do parcelamento.

Art. 62. As áreas mínimas a serem reservadas são:

I - 10% para espaços verdes, com inclinação inferior a 15%;

II - 5% para implantação de equipamentos públicos, também com inclinação inferior a 15%.

§1º. A localização dessas áreas será determinada pela Prefeitura.

§2º. Áreas de preservação permanente só serão incluídas no percentual do inciso I mediante interesse público.

§3º. Nos loteamentos com controle de acesso, as áreas deverão estar fora do perímetro fechado do loteamento e em localização aprovada pela prefeitura.

§4º. Os espaços verdes dos loteamentos deverão ser preferencialmente distribuídos linearmente, de forma a contemplar o maior número de lotes nas quadras.

Seção II: Do tratamento de divisas nos loteamentos com controle de acesso

Art. 63. Os loteamentos com controle de acesso obedecerão às seguintes condições, quanto ao tratamento urbanístico das divisas:

III - quando a divisa do loteamento de acesso controlado a ser implantado confrontar com uma via pública, deverá ser prevista nessa divisa uma faixa de terra externa ao loteamento com lotes voltados para a referida via pública, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei Complementar, para a zona em que se situe;

IV - nas divisas do loteamento de acesso controlado a ser implantado que não confrontarem com via pública, deverá ser prevista uma faixa de terra externa ao loteamento, composta pelos seguintes elementos, contados dessas divisas:

d) uma via pública que deverá ser implantada pelo parcelador e doada ao Município com a infraestrutura exigida na presente Lei Complementar;

e) uma faixa de lotes, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei Complementar, e aberta para a via referida na alínea anterior.

V - quando o loteamento de acesso controlado a ser implantado for contíguo a outro de mesma natureza já existente, deverá ser prevista entre eles uma via de circulação, e uma faixa de terra contendo lotes dimensionados segundo os parâmetros desta Lei Complementar.

Seção III: Do sistema viário

Art. 64. As novas vias devem observar a NBR 12.255 quanto à declividade máxima, limitada a 15%.

Art. 65. O prolongamento de vias deverá:

- I - seguir os parâmetros do Anexo IV;
- II - manter a largura da faixa carroçável existente;
- III - manter a hierarquia viária da via existente.

Art. 66. É vedada a interrupção de vias da Rede Estrutural de Mobilidade.

§1º. O órgão competente indicará as vias projetadas a serem incorporadas.

§2º. APPs só poderão ser utilizadas para vias com licenciamento e interesse público.

Art. 67. Vias sanitárias serão admitidas com largura mínima de 4m e aprovação técnica.

Art. 68. Todas as vias e vias devem dispor de iluminação pública e, se necessário, iluminação complementar.

Art. 69. Áreas que confrontarem rodovias deverão ter via marginal implantada.

Art. 70. As vias deverão:

- I - seguir os parâmetros do Anexo IV;
- II - articular-se com vias existentes e projetadas;
- III - dispor de praça de manobra com raio mínimo de 15m (quinze metros).

§1º. Servidões de passagem deverão ser absorvidas pelas novas vias.

§2º. A hierarquia viária será definida quando não houver continuidade.

§3º. Vias com acesso único só serão admitidas mediante justificativa técnica.

Seção IV: Dos passeios públicos

Art. 71. Os passeios públicos devem garantir acessibilidade conforme NBR 9050, ou qualquer outra que a substitua.

Art. 72. Passeio público é a parte da via pública destinada à circulação de pedestres e instalação de mobiliário urbano.

Art. 73. Os passeios deverão garantir:

- I - acessibilidade universal;
- II - segurança;
- III - adequação técnica e econômica;
- IV - benefícios, redução dos custos de implantação e manutenção.

Art. 74. Os passeios terão:

- I - faixa livre mínima de 1,20m;
- II - faixa de serviço;
- III - faixa de acesso ao lote;
- IV - áreas de esquina acessíveis;
- V - guias e sarjetas conforme norma.

Parágrafo único. A execução deverá seguir as normas técnicas vigentes.

Seção V: Das Garantias

Art. 75. O loteador deverá garantir a execução das obras mediante uma das seguintes opções:

- I - caução em dinheiro, títulos públicos ou fiança;
- II - vinculação de 40% da área dos lotes;
- III - Seguro garantia do término da obra.

§1º. Os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por Decreto do Executivo.

Comentado [ECRC49]: Pode ser no decreto de procedimentos ou em separado.

§2º. O prazo de validade do instrumento de garantia se encerra ao término da data informada no cronograma de obras, devidamente registrado, podendo ser prorrogado apenas uma vez.

Art. 76. A Prefeitura emitirá o Alvará de execução de obras de parcelamento para registro no Cartório de Registro de Imóveis, após aprovação do cronograma físico-financeiro e assinatura do Termo de Compromisso para Execução de Obras de Parcelamento do Solo.

Comentado [EC50]: Recomendo conversarmos com o jurídico para elaborar um modelo.

§1º. O projeto deverá ser registrado em até 180 dias.

§2º. As obras seguirão o cronograma aprovado.

§3º. O prazo para execução será de 24 meses, prorrogáveis por 12.

§4º. O descumprimento implicará perda da garantia.

§5º. Os contratos deverão conter os termos da garantia.

§6º. Alterações no projeto dependerão de aprovação da Prefeitura.

§7º. Modificações em loteamentos registrados exigirão anuência dos adquirentes.

Art. 77. Concluídas as obras, o empreendedor solicitará os atestados às concessionárias, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

Art. 78. A Prefeitura, com posse dos atestados, emitirá:

- I - Relatório de Vistoria;
- II - Atestado de Execução de Obras;
- III - Termo de Liberação da Garantia.

CAPITULO III: DOS PARCELAMENTOS EM CONDOMÍNIO E DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 79. Não serão admitidos parcelamentos em condomínio e **condomínio de lotes**, com uso residencial, **ou industrial**, em gleba única ou em glebas contíguas de mesmo proprietário ou distintos, com área superior a 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 80. As obras de infraestrutura necessárias à implantação do parcelamento em condomínio e **do condomínio de lotes**, bem como sua manutenção, são de responsabilidade exclusiva do condomínio.

Art. 81. A execução das infraestruturas e a doação de áreas prevista no **Art. 90** não eximem o empreendedor da obrigação de realizar obras ou doações complementares destinadas à mitigação ou compensação de impactos ambientais ou de vizinhança.

Art. 82. Quando a área objeto de parcelamento em condomínio e **do condomínio de lotes** confrontar com faixa de domínio de rodovia, o empreendedor deverá implantar via marginal, respeitada a faixa de domínio e observadas as diretrizes do órgão municipal competente.

Art. 83. As vias de circulação internas aos parcelamentos em condomínio e **do condomínio de lotes** deverão seguir projeto do parcelador, observadas as normas técnicas, normas das concessionárias de serviços públicos e legislação aplicável, com largura mínima de calha de 6,0 m (seis metros).

Art. 84. Os passeios internos e externos ao parcelamento em condomínio e **do condomínio de lotes** deverão garantir acessibilidade universal, conforme NBR nº 9050 da ABNT ou norma que a substitua.

Art. 85. A área objeto do parcelamento em condomínio e **do condomínio de lotes** deverá ter acesso por via pública oficialmente implantada.

§1º. Caso não possua acesso implantado, poderá ser firmado Termo de Compromisso para a Execução de Obras de Abertura ou Prolongamento de Viário, conforme disposições do art. Art. 46 desta Lei.

§2º. Os acessos ao condomínio deverão estar voltados para via pública, observando os recuos definidos nesta Lei.

§3º. O condomínio será responsável pela manutenção das áreas comuns e das infraestruturas internas.

§4º. Excetuados os medidores de consumo, não será permitida a implantação de equipamentos públicos internos ao condomínio.

Art. 86. Nos parcelamentos em condomínios horizontais e nos condomínios de lotes, a fração ideal **privativa** do imóvel deverá ser igual à área mínima de lote prevista para a zona em que se localize, conforme Anexo III.

Parágrafo único. A fração ideal é composta pela soma da **área privativa da unidade não considerando a fração da área comum**.

Art. 87. Na aprovação de condomínio de lotes é obrigatória a apresentação de todos os projetos complementares necessários para implantação do condomínio de lotes, os quais deverão estar em conformidade com o código de obras e a legislação Federal, Estadual e Municipal e ser solicitada a aprovação pelo município.

§1º. A minuta da convenção de condomínio de lotes deverá ser apresentada para anuência do município.

§2º. As edificações internas ao condomínio de lotes deverão obedecer às disposições, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar e demais legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis.

Seção VI: Da reserva de áreas nos parcelamentos em condomínio e nos condomínios de lotes

Art. 88. O parcelamento em condomínio e o condomínio de lotes deverá prever reserva de área para atendimento às demandas por equipamentos comunitários e espaços livres públicos no município.

Art. 89. A reserva corresponderá a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total, sendo transferida para o município sem destinação específica, fora do perímetro fechado do empreendimento, na mesma área objeto de parcelamento ou no raio de vizinhança do empreendimento e, em localização aprovada pelo órgão público municipal competente.

§1º. A critério do Executivo, a reserva poderá ser:

I - convertida em obras públicas executadas pelo empreendedor, conforme avaliação realizada por comissão de avaliação oficialmente constituída ou outro método que vier substituí-la.

II - convertida em valor pecuniário, a ser depositado no FUNDURB.

§2º. As alternativas dos incisos poderão ser utilizadas de forma isolada ou complementar.

§3º. Os valores serão convertidos em Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP), com base na cotação da data da perícia.

§4º. O pagamento poderá ser feito em parcela única ou até 6 (seis) parcelas mensais consecutivas.

§5º. As parcelas serão corrigidas pela variação da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP).

§6º. O Alvará de Ocupação só será emitido após a quitação integral do valor devido.

Art. 90. O empreendedor deverá assinar Termo de Compromisso de Reserva de Área, que conterá:

- I - a forma de cumprimento das obrigações;
- II - o prazo para quitação, anterior à finalização das obras e emissão de documentos;
- III - as garantias oferecidas;
- IV - sanções em caso de inadimplemento.

Art. 91. Excetuam-se da necessidade de reserva de áreas públicas os parcelamentos em condomínio e os condomínios de lotes com área de terreno de até 3.000,00m² (três mil metros quadrados).

Seção VII: Do tratamento de divisas nos parcelamentos em condomínio e nos condomínios de lotes

Art. 92. Quando a divisa do parcelamento em condomínio confrontar com via pública, deverá ser observado um dos seguintes critérios, isoladamente ou de forma complementar, em ao menos 75% da extensão da divisa:

- I - implantação de faixa com lotes voltados à via pública;
- II - criação de espaço privado de uso público para convivência;
- III - área com edificação de uso não residencial voltada à via pública;
- IV - fechamento com tratamento que permita visibilidade interna.

§1º. Nas divisas que não confrontarem via pública, o Executivo poderá exigir via a ser doada ao município com a infraestrutura necessária.

§2º. Quando o parcelamento for contíguo a outro condomínio, deverá ser prevista via pública entre eles, conforme os parâmetros desta Lei, a exceção de casos em que a execução dela se mostrar tecnicamente inviável.

CAPITULO IV: DOS DESMEMBRAMENTOS E DESDOBROS

Art. 93. Somente serão admitidos desmembramentos e desdobros em áreas que disponham de infraestrutura implantada em todos os logradouros lindeiros, devidamente comprovada por meio de documentação, e que atendam também aos incisos I a IX do Art. 46 desta Lei Complementar.

§1º. Considera-se infraestrutura básica, para fins de aprovação do desmembramento e do desdobro: redes de escoamento de águas pluviais, abastecimento de água, coleta e afastamento de esgoto domiciliar ou equivalente, rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, e pavimentação viária.

§2º. Na ausência parcial ou total da infraestrutura exigida, o proprietário poderá firmar Termo de Compromisso para Execução de Obras de Infraestrutura com o objetivo de viabilizar o desmembramento.

§3º. A execução das obras previstas no §2º deverá seguir projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e/ou pelas concessionárias responsáveis pelos respectivos serviços.

§4º. O Termo de Compromisso deverá estar acompanhado do respectivo cronograma de execução das obras.

§5º. As obras correrão às expensas do empreendedor.

§6º. A autorização para efetivação do desmembramento fica condicionada à assinatura do Termo de Compromisso e ao início das obras, conforme cronograma apresentado.

§7º. Após a conclusão das obras, o Executivo emitirá Termo de Quitação, atestando o cumprimento das obrigações assumidas.

§8º. Em caso de descumprimento do Termo de Compromisso, o Executivo adotará as medidas legais cabíveis.

§9º. O proprietário do lote resultante de desmembramento ou desdobro será responsável por eventuais ônus relacionados à relocação de equipamentos públicos existentes, inclusive nos passeios.

§10. Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobro não poderão ter sua ocupação inviabilizada por incidência de Área de Preservação Permanente – APP, ainda que atendam à área mínima prevista nas Tabelas constantes no Anexo III.

§11. Somente será admitido remembramento de glebas ou lotes pertencentes ao mesmo proprietário.

§12. Após aprovado, o projeto de desmembramento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de nulidade.

Comentado [EC51]: Verificar com o jurídico quais as medidas cabíveis e se é necessário incluir um Artigo sobre.

§13. Uma vez averbado o remembramento, o imóvel só poderá ser novamente objeto de desmembramento ou desdobro mediante atendimento às disposições desta Lei para a modalidade pretendida.

§14. A Prefeitura poderá exigir, para projetos de desmembramento em área urbana que resultem em até 10 (dez) unidades imobiliárias, a execução, total ou parcial, dos equipamentos de infraestrutura exigidos nesta Seção.

Art. 94. O desmembramento ou desdobro de glebas ou lotes com área igual ou superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) deverá prever reserva de área para atendimento às demandas por equipamentos comunitários e espaços livres públicos no município.

§1º. A reserva de área de que trata o *caput* corresponderá a um mínimo de 15% (quinze) por cento da área total a ser transferida para a municipalidade sem destinação específica na mesma área objeto de desmembramento ou desdobro ou no raio de vizinhança do empreendimento e, em localização aprovada pelo órgão público municipal competente.

§2º. Para fins de controle público far-se-á constar das certidões de desmembramento ou desdobro a necessidade de menção nas resultantes matrículas a doação de área executada.

§3º. Excetuam-se da necessidade de reserva de áreas públicas:

- I - o desmembramento ou desdobro de gleba de área objeto de empreendimentos de uso público;
- II - os desmembramentos ou desdobros realizados à pedido do executivo e com finalidade de doação de área à municipalidade;
- III - o desmembramento ou desdobro de gleba que seja seccionado por perímetro de ZEIS, devendo, no entanto, ser verificada a exigência de destinação quando do parcelamento ou edificação em cada área resultante;
- IV - o lote resultante de parcelamento do solo que já tenha destinado área pública nos termos previstos nesta Lei Complementar;

Art. 95. A aprovação de desdobro de casas geminadas será permitida após a emissão do Alvará de Ocupação atendendo à seguintes disposições:

- a) Máximo de 20 (vinte) habitações;
- b) Recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais do lote ou lotes ocupados por agrupamento;
- c) Frente mínima de 3,40 (três e quarenta) e área mínima de 68 m² (sessenta e oito metros quadrados) para cada lote resultante do agrupamento;

Art. 96. Será admitido desdobros em lotes e loteamentos existentes, aprovados, com certidão de diretrizes emitida ou aprovação perante a órgãos técnicos complementares obedecendo às seguintes disposições e temporalidades:

I - Anteriormente à Lei 157 de 10 de Julho de 2008 admitirão lotes com áreas mínimas de 125,00m² e frente mínima de 5,00 metros;

II – Na vigência da Lei 157 de 10 de Julho de 2008 admitirão lotes com áreas mínimas de 150,00m² e frente mínima de 6,00 metros;

TITULO IV: DO LICENCIAMENTO, DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

CAPITULO I: DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 97. Somente profissionais legalmente habilitados poderão assumir a responsabilidade técnica de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, orçamentos, planilhas, laudos, perícias, avaliações e quaisquer documentos técnicos submetidos à Prefeitura.

§1º. Considera-se profissional legalmente habilitado aquele regularmente inscrito em seu respectivo conselho de classe.

§2º. A responsabilidade civil recairá:

I - sobre os autores e responsáveis técnicos pelos projetos, memoriais e cálculos;

sobre os profissionais ou empresas executoras das obras;

subsidiariamente, sobre os proprietários, quando aplicável.

§3º. A Prefeitura não se responsabilizará por projetos apresentados, ainda que aprovados por concessionárias competentes.

§4º. Nas obras de edificação ou parcelamento, o profissional habilitado poderá atuar:

I - como autor do projeto, respondendo pela exequibilidade e integridade técnica;

como responsável técnico pela execução, assumindo a direção técnica desde o início até a conclusão da obra.

CAPITULO II: DO LICENCIAMENTO

Art. 98. A execução de obras, alterações de uso ou aprovação de parcelamentos depende de licenciamento municipal, mediante a expedição dos alvarás competentes.

§1º. Ficam dispensados de licenciamento:

I - reparos em revestimentos de muros;

impermeabilização de lajes;

substituição de telhas, calhas e condutores;

construção de calçadas;

muros de divisa com até 2,0m de altura e perímetro máximo de 500 metros;

pinturas, pequenos reparos e reformas sem ampliação de área;

barracões provisórios para obra com projeto aprovado.

§2º. O prazo de validade dos alvarás de aprovação e de licença para edificar é de 36 meses, prorrogáveis uma vez por igual período.

§3º. O alvará de ocupação não possui prazo de validade, mas fica condicionado ao uso aprovado para a edificação.

§4º. O projeto de parcelamento em loteamento aberto ou de acesso controlado será aprovado por decreto, contendo no mínimo:

I - classificação do parcelamento;

zoneamento aplicável;

obras obrigatórias e prazos de execução;

condições especiais e medidas mitigadoras previstas em Termo de Compromisso.

Parágrafo único. Os atos de aprovação, memoriais, cronogramas e peças gráficas vinculam o empreendedor ao cumprimento integral do projeto aprovado.

CAPITULO III: DA FISCALIZAÇÃO

Art. 99. Parcelamentos e edificações ficam sujeitos à fiscalização municipal durante a execução das obras.

§1º. O empreendedor deve comunicar previamente o início das obras.

§2º. As solicitações da fiscalização devem ser atendidas sob pena de embargo.

§3º. O alvará e o projeto aprovado deverão permanecer no canteiro de obras, acompanhados de placa de identificação contendo:

I - nome e registro do responsável técnico;

nome e registro do autor do projeto;

número e data do alvará;

número da ART ou RRT.

Parágrafo único. A placa deverá ter no mínimo 1m², letras de 2,5cm de altura e estar visível ao logradouro até a conclusão da obra.

CAPITULO IV: DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 100. Constitui infração o descumprimento desta Lei Complementar, sujeitando o infrator, sem prejuízo das demais responsabilidades civis, penais e administrativas, às seguintes sanções:

I - I – embargo da obra;

II – interdição da ocupação;

III – multa, conforme legislação tributária;

IV – cassação do alvará.

§1º. Poderá ser aplicada notificação prévia quando a irregularidade for sanável em até 5 dias.

§2º. Persistindo a infração, serão aplicadas cumulativamente as sanções previstas.

§3º. A aplicação de multa não afasta a imposição de embargo, interdição ou cassação.

§4º. O descumprimento da obrigação de afixar a placa prevista no Art. 99 configura infração específica, sujeita a multa.

§5º. O parcelador inadimplente com cronogramas de obras de infraestrutura não poderá obter aprovação de novos empreendimentos no Município.

§6º. É vedada a venda ou promessa de venda de lotes antes do registro em cartório, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979.

CAPITULO V: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 101. O licenciamento de projetos em áreas de proteção cultural (ZEPEC) dependerá de legislação municipal específica de preservação.

Art. 102. Imóveis em áreas envoltórias de bens tombados observarão, além desta Lei, as restrições decorrentes do ato de tombamento.

Art. 103. O Executivo poderá desafetar áreas públicas ocupadas em ZEIS 1, por decreto, nos termos da legislação estadual.

Art. 104. O Executivo regulamentará os dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 105. Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis Complementares e Leis Municipais listadas:

(...)

ANEXOS

ANEXO I – DEFINIÇÕES

Para os efeitos desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

Alinhamento: linha divisória entre o logradouro e o terreno de propriedade particular ou pública.

Alvará de aprovação: ato administrativo que precede o licenciamento das obras.

Alvará de ocupação: ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação.

Ático: parte superior do volume de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical.

Coefficiente de Aproveitamento (CA): índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida no lote.

Coefficiente de Aproveitamento básico (CA básico): potencial construtivo gratuito inerente ao lote, sem incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Coefficiente de Aproveitamento máximo (CA máximo): índice máximo admissível na respectiva zona, condicionado ao pagamento da OODC.

Coefficiente de Aproveitamento mínimo (CA mínimo): índice mínimo considerado; seu não atingimento pode caracterizar subutilização, sujeita aos instrumentos indutores do uso social da propriedade, conforme os artigos 60 a 63 da Lei Complementar nº 399/2024.

Desdobro: divisão de um lote, produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado, em dois.

Desmembramento: subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Edícula: compartimento complementar a edificação principal, que não poderá constituir domicílio independente, com área construída máxima de 30% (trinta por cento) em relação à área construída da edificação principal e gabarito de altura máximo até 2 pavimentos.

Empena cega: face da edificação sem qualquer tipo de abertura destinada ao acesso, ventilação ou iluminação.

Espaço Privado de Uso Público (EPUP): espaço localizado no interior do lote ou gleba, no pavimento térreo, com acesso direto a partir da via pública, destinado ao uso irrestrito da população, livre de edificações, instalações ou fechamentos, promovendo atividades de interesse social, cultural e econômico.

Esquina: área do passeio correspondente à confluência de duas vias públicas, devendo ser projetada de forma a permitir acessibilidade universal, boa visibilidade e circulação segura de pedestres.

Fachada ativa: ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial, com acesso direto e aberturas para o logradouro, evitando planos fechados e estimulando a circulação de pedestres e a vitalidade urbana.

Faixa de acesso: área destinada à ligação entre a via pública e o lote, preferencialmente permeável, podendo ser interrompida para passagem de veículos, conforme os requisitos da NBR nº 9050 ou norma superveniente.

Faixa livre: área do passeio destinada exclusivamente à circulação de pedestres, com largura mínima de 1,20 m, livre de obstáculos, mobiliário urbano ou interferências.

Faixa *non aedificandi*: área do terreno na qual não é permitida a construção de edificações ou instalações permanentes.

Fração ou parte ideal: soma da fração privativa de um imóvel com a fração correspondente das áreas comuns, proporcional à cota-parte de cada condômino.

Frente/Testada: divisa do lote que confronta diretamente com o logradouro público.

Fruição pública: área livre no pavimento térreo da edificação ou lote, conectada ao logradouro, destinada à livre circulação de pessoas.

Gleba: área de terra que ainda não foi objeto de loteamento.

Guias e sarjetas: guias são elementos em concreto que separam a faixa de rolamento da calçada; sarjetas são canais que conduzem águas pluviais da via ao sistema de drenagem.

Habitação de Interesse Social (HIS): unidade habitacional destinada a famílias de baixa renda, conforme a política pública de habitação vigente.

Habitação de Mercado Popular (HMP): unidade habitacional voltada a famílias com renda superior ao limite da HIS, dentro dos parâmetros do mercado popular.

Incomodidade: interferência negativa que usos não residenciais podem causar ao entorno residencial, como ruído, poluição, tráfego ou insegurança.

Índice de Área Vegetada: relação entre a área vegetada (arbórea ou arbustiva) e a área total do terreno.

Logradouro: espaço público destinado à circulação e uso coletivo, como ruas, praças, alamedas, vielas, passarelas, viadutos, pontes e parques.

Lote: porção de terreno resultante de parcelamento aprovado, com ao menos uma divisa lindeira a via oficial de circulação.

Loteamento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura ou ampliação de vias públicas.

Loteamento de acesso controlado: modalidade de loteamento com controle de acesso por cancelas ou outros meios, vedada a circulação de pedestres ou impedimento de circulação de pedestres ou de veículos identificados, conforme legislação federal.

Medidas mitigadoras: ações destinadas a reduzir os impactos negativos decorrentes do uso do solo, especialmente no entorno residencial.

Parcelamento do solo: disciplina urbanística que regula a divisão ou redivisão de glebas ou lotes, assegurando equilíbrio entre áreas públicas e privadas, conforme legislação vigente.

Parcelamentos em condomínio: empreendimentos com vias internas e edificações isoladas ou agrupadas, horizontais ou verticais, com unidades autônomas, conforme a Lei Federal nº 4.591/1964.

Passeio público: parte da via pública, em nível distinto da pista de rolamento, destinada à circulação de pessoas, mobiliário urbano e infraestrutura.

Passeio: faixa da via de circulação destinada ao trânsito exclusivo de pedestres.

Pavimento ou andar: conjunto de dependências situadas em um mesmo nível da edificação, permitindo desníveis de até 1 metro.

Pavimento térreo ou primeiro pavimento: aquele definido em projeto como acessível diretamente a partir da via pública, com até 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de variação em relação à calçada.

Pé-direito: distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento.

Recuo: distância entre a projeção horizontal externa da edificação e a divisa do lote ou gleba.

Remembramento: união de duas ou mais glebas, áreas ou lotes para formarem apenas uma unidade imobiliária.

Reparcelamento: reunião de glebas ou lotes com posterior subdivisão em lotes de dimensões ou configurações distintas.

Taxa de Ocupação (TO): relação percentual entre a área ocupada pela projeção horizontal da edificação e a área do lote.

Taxa de Permeabilidade (TP): relação entre a área do lote que permite infiltração de água e a área total do terreno.

Unidade habitacional compacta: unidade residencial com até 30 m² de área construída, inserida em condomínio.

Soluções baseadas na Natureza (SbN): ações para proteger, gerir de forma sustentável e restaurar ecossistemas naturais e modificados que abordam os desafios sociais de forma eficaz e adaptativa, beneficiando simultaneamente as pessoas e a natureza.

Adaptação baseada em Ecossistemas (AbE): estratégia de adaptação às mudanças climáticas que se baseia na compreensão de que ecossistemas saudáveis e resilientes podem oferecer soluções para reduzir os riscos climáticos e promover o desenvolvimento sustentável.

ANEXO II – MAPA DE ZONAS DE USO OCUPAÇÃO DO SOLO

VIDE ÚLTIMA FOLHA

ANEXO III – TABELA 1 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

MACROZONA	ZONA	ZONA SIGLA	OCUPAÇÃO						PARCELAMENTO
			CA. BÁSICO	CA. MÁXIMO	CA. MÍNIMO	T.O ⁽¹⁾ %	T.P ⁽²⁾ %	PAV ⁽³⁾ %	LOTE (M²) ⁽⁴⁾
Macrozona de Contenção Urbana e Preservação Ambiental (MCUPA)	Zonas de Preservação Ambiental -1	ZEPAM 1	0,5	0,5	N/A	50	40	20	5.000 ^(a)
	Zonas de Preservação Ambiental -2	ZEPAM 2		0,5	N/A	50	40	20	20.000 ^(b)
	Zona Especial de Produção Agrícola	ZEPAG		0,5	N/A	50	40	20	20.000
	Zona de Uso Controlado -1	ZUC 1		0,5	N/A	50	40	20	1.000
	Zona de Uso Controlado -2	ZUC 2		0,5	N/A	20	70	35	10.000
	Zona de Uso Controlado -3	ZUC 3		1,0	N/A	50	10	N/A	125
	Zona de Uso Controlado -4	ZUC 4		0,5	N/A	50	40	20	5.000
Macrozona de Qualificação Urbana-Ambiental e Expansão Urbana (MQUAE)	Zona de Expansão Urbana	ZEU	1,0	3,0	0,7	70	20	10	500
	Zona de Expansão Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido (ZEU-AtrAi)	ZEU-AtrAi		5,0	0,9	80	10	N/A	150
	Zona de Qualificação Urbana	ZQU		3,5	0,6	70	20	10	150
	Zona de Qualificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido	ZQU-AtrAi		5,0	0,9	70	20	N/A	150
									150(c)
Macrozona de Consolidação Urbana-Ambiental (MCUA)	Zona de Uso Predominantemente Industrial - 1	ZUPI-1	1,0	1,0	0,3	70	20	N/A	1500
	Zona de Uso Predominantemente Industrial - 2	ZUPI-2		1,5	0,3	70	20	N/A	1500
	Zona de Adensamento e Diversificação Urbana	ZADU		4,0	0,6	80	10	N/A	150
	Zona de Uso Industrial Diversificado	ZUD		3,0	0,6	70	20	N/A	500
	Zona de Adensamento e Diversificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido	ZADU-AtrAi		6,0	0,9	80	10	N/A	150
	Zona de Urbanização Consolidada	ZUR		3,0	0,6	80	10	N/A	150

Comentado [ECRC52]: Não permite parcelamento para fins urbanos. Então...

Comentado [EC53]: Pensado para viabilizar regularização de lotes já existentes.

⁽¹⁾ Taxa de Ocupação

⁽²⁾ Taxa de Permeabilidade

⁽³⁾ Percentual Área Vegetada

⁽⁴⁾ Área Mínima do lote

^(a) Parcelamento apenas destinados a chácaras em observação ao §2º do Art. 7º desta Lei Complementar

^(b) Não são permitidos parcelamentos para fins urbanos em observação aos §§3º e 10 do Art. 7º e desta Lei Complementar

^(c) valores válidos quando aplicada a OOAU.

ANEXO III – TABELA 1 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

ZONA	ZONA SIGLA	PERCENTUAIS MÍNIMOS DE HIS E HMP ⁽¹⁾			OCUPAÇÃO						PARCELAMENTO	
		HIS 1	HIS 2	HMP / LIVRE MERCADO	CA. BÁSICO	CA. MÁXIMO	CA. MÍNIMO	T.O ⁽²⁾ %		T.P ⁽³⁾ %	PAV ⁽⁴⁾ %	LOTE (M²) ⁽⁵⁾
Zona Especial de Interesse Social	ZEIS 1	50%	30%	20%	1	4	1 ^(a)	Conforme Projeto de urbanização específico.			N/A	Conforme Projeto de urbanização específico.
	ZEIS 2	40%	30%	30%		4		70	10	N/A	125 ^(b)	
	ZEIS 3	100%	N/A	N/A		1		Conforme Projeto de urbanização específico.			N/A	Conforme Projeto de urbanização específico.
Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Cultural	ZEPAC	N/A			Conforme ato do Executivo							

⁽¹⁾ A renda familiar para a caracterização das tipologias de Habitação de Interesse Social - HIS 1, Habitação de Interesse Social - HIS 2 e Habitação de Mercado Popular – HMP, serão definidas por lei específica, conforme Art. 143 da Lei Complementar nº 399/2024.

⁽²⁾ Taxa de Ocupação

⁽³⁾ Taxa de Permeabilidade

⁽⁴⁾ Percentual Área Vegetada

⁽⁵⁾ Área Mínima do lote

^(a) Admite-se variação de até 5%.

^(b) Na implantação de Loteamentos de Interesse Social a serem regulamentados por legislação específica.

ANEXO IV – TABELA 2 – GABARITO DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Tipo de Via	Dimensões (em metros)					
	Passeio	Faixa esquerda	Faixa direita	Ciclovía	Canteiro central	Total
Local	2,5	4,5	4,5	-	-	14
Coletora	3,0	5	5	3	-	19
Arterial	3,0	7	7	3	1	24
				4		
				4		

ANEXO V – TABELA 3 – PADRÕES DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS

Critérios	Não incomodo	Níveis de Incomodidade			Medidas Mitigadoras
		Baixa Incomodidade (IN-B)	Média Incomodidade (IN-M)	Alta Incomodidade (IN-A)	
1. Poluição Sonora	Ruído Diurno 50dB (A) Noturno 45dB (A) Emissão de ruído compatível com área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas, conforme NBR 10151:1999 da ABNT ou outra que a substitua	Ruído Diurno 55dB (A) Noturno 50dB (A) Emissão de ruído compatível com área mista predominantemente residencial, conforme NBR 10151:1999 da ABNT ou outra que a substitua (A)	Ruído Diurno 60dB (A) Noturno 55dB (A) Emissão de ruído compatível com área mista com vocação comercial e administrativa conforme NBR 10151:1999 da ABNT ou outra que a substitua (A) e (B)	Ruído Diurno 65dB (A) Noturno 55dB (A) Emissão de ruído compatível com área mista com vocação recreacional, conforme NBR 10151:1999 da ABNT ou outra que a substitua. (A) e (B)	(A): Adequação aos níveis de ruído emitidos conforme classificação da área; (B) Implementação de isolamento acústico do estabelecimento, quando couber, em conformidade com a legislação que regula a poluição sonora atendendo em especial as normas NBR 10.157:1987 e NBR 10.152:1987 da ABNT
2. Poluição Atmosférica					
2.1 Emissão de odor			Emissão de substâncias odoríferas e que gerem fumaça dentro dos padrões estabelecidos pelo Decreto Estadual nº8.468/76 ou outro que o substitua. (C)	Emissão ou utilização de processos e operações que gerem gases, vapores e material particulado, dentro dos padrões estabelecidos pelo Decreto Estadual nº8.468/76 ou outro que o substitua. (C)	(C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador; (D) Controle de emissão de fumaça com a implantação de filtros e controle de odores quando for o caso;
2.2 Emissão de fumaça					
2.3 Emissão de gases vapores e material particulado					(C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador;
3. Poluição por resíduos líquidos			Lançamento de efluentes de qualquer natureza, atendendo aos padrões de emissão estabelecidos no Decreto Estadual nº8.468/76 e Resolução do CONAMA nº357/ 2005 ou outras que os substitua. (C)		(C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador;
4. Poluição por resíduos sólidos	Geração diária de até 200 L ou 40 kg de resíduos caracterizados como Classe II – Não Perigosos, conforme NBR 10.004 da ABNT ou outra que a substitua*. (E)	Geração diária acima de 200 L ou 40 kg de resíduos caracterizados como Classe II – Não Perigosos, conforme NBR 10.004 da ABNT ou outra que a substitua*. (E) e (F)			(E) Destinação adequada dos resíduos gerados pela atividade, sendo vedado dispô-los sem acondicionamento adequados ou incinerá-los, em conformidade com NBR 10.004 da ABNT e legislação vigente. (F) Dispor o resíduo gerado em local ou recipiente adequado, que seja de fácil acesso para a coleta e, tenha dimensões compatíveis com o volume de resíduo a ser abrigado garantindo a separação dos resíduos recicláveis e dos rejeitos destinado à coleta comum.
5. Vibração			Permitida geração de vibração que é passível de ser mitigada dentro do lote conforme NBR 10.273: 1988 da ABNT ou outra que a substitua. (C) e (G)		(C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador; (G) Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração e adequação dos equipamentos que produzam choque ou vibração conforme NBR 10.273:1988 da ABNT ou outra que a substitua

*Não serão computados, para efeito do cálculo de volume mencionado, os resíduos classificados na classe I - Perigosos que devem atender legislação e normas correlatas.

6. Periculosidade				
6.1 Gás liquefeito de petróleo (GLP)	Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP até classe II conforme NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua. (H)	Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP até classe IV conforme NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua. (H)	Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP acima da classe IV conforme NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua. (H)	(H) Atendimento ao previsto na NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua e demais legislações e normas correlatas;
6.2. Inflamáveis combustíveis	Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam combustíveis com entorno enquadrado Classe 1, 2 e 3 conforme NBR 13786: 2005 ou outra que a substitua. (I)			(I) Atendimento aos processos de proteção e controle em conforme NBR 13786: 2005 da ABNT ou outra que a substitua;
6.3 Inflamáveis tóxicos	Empreendimentos que comercializam ou estocam materiais perigosos compreendendo inflamáveis tóxicos. (C)			(C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador;
7. Geração de tráfego pesado	Utilização de veículo pesado na sua operação diária – correspondendo a ônibus, micro-ônibus, caminhão, caminhão-trator, trator de rodas, trator misto, chassi-plataforma, motor-casa, reboque ou semirreboque e suas combinações, conforme resolução CONTRAN nº396/2011 , ou outra que o substitua –, que apresentam lentidão de manobra com ou sem carga no limite de até 10 viagens/ dia. (M)	Utilização de veículo pesado na sua operação diária – correspondendo a ônibus, micro-ônibus, caminhão, caminhão-trator, trator de rodas, trator misto, chassi-plataforma, motor-casa, reboque ou semirreboque e suas combinações, conforme resolução CONTRAN nº396/2011 , ou outra que o substitua –, que apresentam lentidão de manobra com ou sem carga acima de 10 viagens/ dia. (M) e (N)	(M) Implantação de local de carga e descarga interna ao estabelecimento, a critério do órgão responsável ou prevista em legislação específica; (N) Instalação do empreendimento somente em vias que comportem manobra de veículos, com calha mínima de 14 (quatorze) metros.	
8. Geração de tráfego intenso				
8.1 Geração de tráfego intenso intermitente	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 6 viagens ou embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia (O)	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de acima de 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia (O) e (P)	(O) Implantação de local de embarque e desembarque, no lote, que mitiguem o impacto sobre o sistema viário local; (P) Implantação de local de acumulação de fluxo de pessoas;
8.2 Geração de tráfego intenso contínuo	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 6 viagens ou embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido (O)	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de acima de 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido (O), (P) e (Q)	(O) Implantação de local de embarque e desembarque, no lote, que mitiguem o impacto sobre o sistema viário local; (P) Implantação de local de acumulação de fluxo de pessoas; (Q) implantar via de desaceleração de modo a mitigar o impacto sobre o sistema viário local;
9. Poluição Visual	Conforme legislação específica			

Comentado [EC54]: Brenda vai verificar com mobilidade.

ANEXO VI – TABELA 4 – CATEGORIAS DE USO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE PERMITIDOS NAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

MACROZONA	ZONEAMENTO	SIGLA	INCOMODIDADE	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS
Macrozona de Contenção Urbana e Preservação Ambiental (MCUPA)	Zonas de Preservação Ambiental -1	ZEPAM 1	Baixa, Média	R1; ⁽¹⁾ Cm-1, Cm-2; ⁽¹⁾ Sv-1; ⁽¹⁾ Extr-1, Extr-2. ⁽¹⁾
	Zonas de Preservação Ambiental -2	ZEPAM 2	Baixa	Cm-1; ⁽²⁾ Sv-1; ⁽²⁾ Extr-1. ⁽²⁾
	Zona Especial de Produção Agrícola	ZEPAG	Baixa, Média e Alta	R1, Cm-1, Cm2 Sv-1, Sv2 Extr-1, Extr-2, Extr-3.
	Zona de Uso Controlado -1	ZUC 1	Baixa, Média	Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Extr-1, Extr-2.
	Zona de Uso Controlado -2	ZUC 2	Baixa	R1, Cm-1; Sv-1; Extr-1.
	Zona de Uso Controlado -3	ZUC 3	Baixa, Média	R1, Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Extr-1, Extr-2.
	Zona de Uso Controlado -4	ZUC 4	Baixa, Média	R1, Cm-1, Cm2 Sv-1, Sv2 Extr-1, Extr-2, Extr-3.
Macrozona de Qualificação Urbana-Ambiental e Expansão Urbana (MQUA-E)	Zona de Expansão Urbana	ZEU	Baixa, Média	R1, R2-Ve, R2-Ho, R2-So, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2. ⁽³⁾
	Zona de Expansão Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido (ZEU-AtrAi)	ZEU-AtrAi	Baixa, Média e Alta	R1, R2-Ve, R2-Ho, R2-So, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2, Ind-3. ⁽³⁾
	Zona de Qualificação Urbana	ZQU	Baixa, Média, Alta	R1, R2-Ve, R2-Ho, R2-So, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2. ⁽³⁾
	Zona de Qualificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido	ZQU-AtrAi	Baixa, Média, Alta	R1, R2-Ve, R2-Ho, R2-So, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2. ⁽³⁾

-> Continua na página subsequente

Comentado [EC55]: Dúvida em relação ao Artigo 40 do Plano Diretor e ao Artigo 18.

Comentado [EC56]: Dúvida em relação ao Artigo 40 do Plano Diretor e ao Artigo 18.

Comentado [EC57]: Questão: Podemos deixar expresso aqui a possibilidade de empreendimento de HIS. Ou podemos restringir os EHIS, para acontecerem apenas em ZEIS. Assim precisarão ser demarcadas ZEIS em qualquer Zoneamento para que sejam feitos novos EHIS. Fica a critério de vocês. **Mas minha opinião é a de restringir apenas às ZEIS.**

MACROZONA	ZONEAMENTO	SIGLA	INCOMODIDADE	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS
Macrozona de Consolidação Urbana-Ambiental (MCUA)	Zona de Uso Predominantemente Industrial - 1	ZUPI-1	Média, Alta	Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Ind-1, Ind-2, Ind-3. ⁽⁴⁾
	Zona de Uso Predominantemente Industrial - 2	ZUPI-2	Baixa, Média, Alta	Ind-1, Ind-2, Ind-3. ⁽⁵⁾
	Zona de Uso Industrial Diversificado	ZUD	Baixa, Média, Alta	Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2. ⁽⁶⁾
	Zona de Adensamento e Diversificação Urbana	ZADU	Baixa, Média, Alta	R1, R2-Ve, R2-Ho, R2-So, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Ind-1, Ind-2, Ind-3. ⁽³⁾
	Zona de Adensamento e Diversificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido	ZADU-AtrAI	Baixa, Média, Alta	R1, R2-Ve, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2. ⁽³⁾
	Zona de Urbanização Consolidada	ZUR	Baixa, Média, Alta	R1, R2-Ve, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1. ⁽³⁾

⁽¹⁾ Desde que em consonância ao disposto no §2º do Art. 7º desta Lei Complementar e regulamentações posteriores.

⁽²⁾ Desde que em consonância ao disposto no §3º do Art. 7º desta Lei Complementar e regulamentações posteriores.

⁽³⁾ Exceto atividades restritas as ZUPI conforme legislação específica.

⁽⁴⁾ Categorias permitidas conforme legislação específica: IN, IA, IB, IC, ID e, usos indispensáveis ao funcionamento das indústrias.

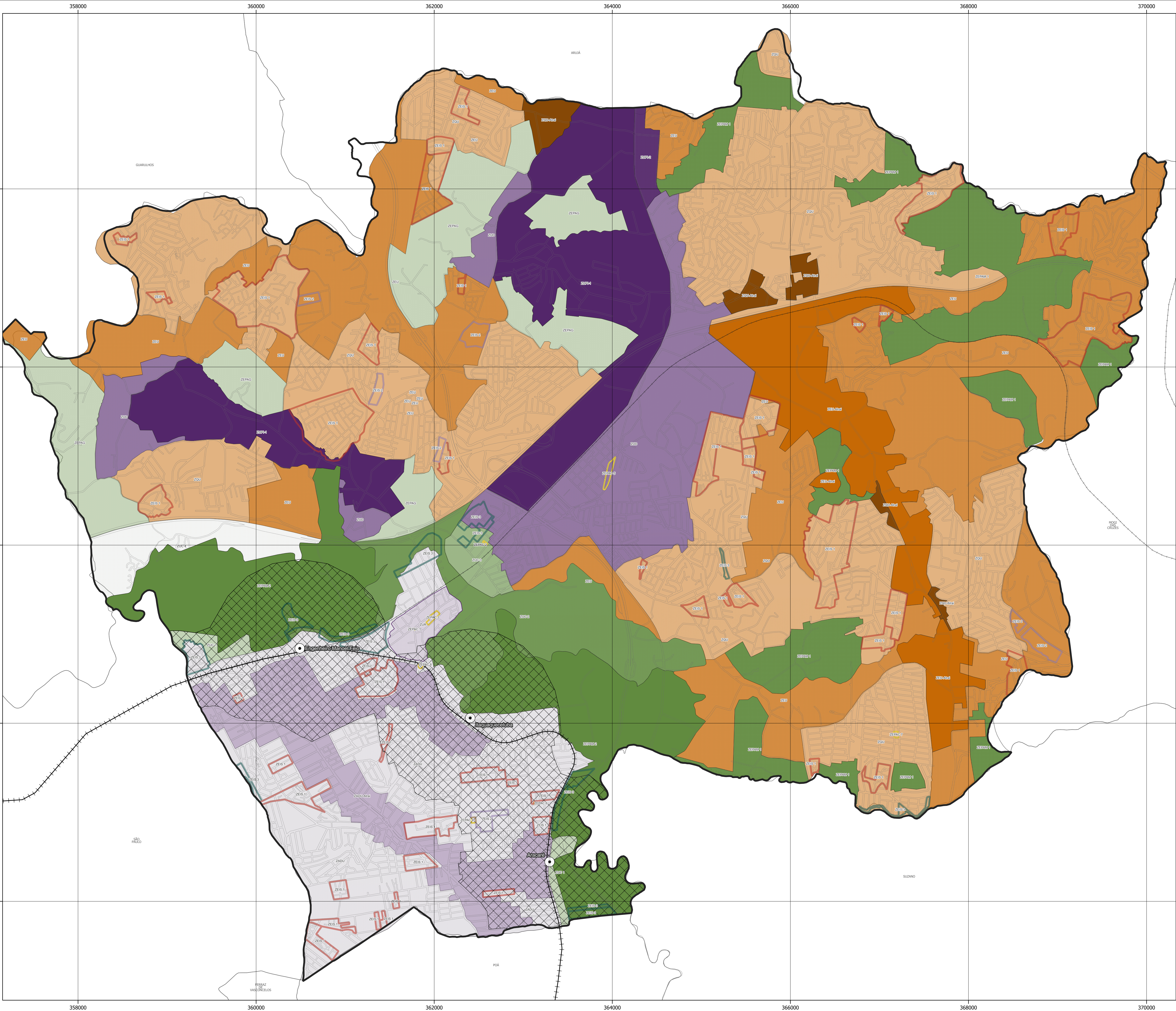
⁽⁵⁾ Categorias permitidas conforme legislação específica: IC E ID e, usos indispensáveis ao funcionamento das indústrias.

⁽⁶⁾ Categorias permitidas conforme legislação específica: ID com área até 2.500 m².

Comentado [ECRC58]: Atentar que não tem uso residencial, ok?

Comentado [ECRC59]: Atentar que não inclui Condomínio Horizontal e Casa sobreposta.

Comentado [ECRC60]: Atentar que não inclui Condomínio Horizontal e Casa sobreposta.



Legenda

- Estações CPTM
- Linha Férrea
- Área de abrangência das estações da CPTM

Zonas

Macrozona de Contenção Urbana e Preservação Ambiental (MCUPA)

- ZEPAM 1
- ZEPAM 2
- ZUC 1
- ZUC 2
- ZUC 3
- ZUC 4
- ZEPAG

Macrozona de Qualificação Urbana-Ambiental e Expansão Urbana (MQUAE)

- ZEU
- ZEU-Atrai
- ZQU
- ZQU-Atrai

Macrozona de Consolidação Urbana-Ambiental (MCUA)

- ZUD
- ZUPI-1
- ZUPI-2
- ZUR
- ZADU
- ZADU-Atrai

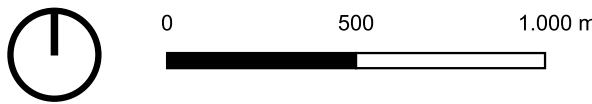
Zonas Especiais

ZEIS

- ZEIS 1
- ZEIS 2
- ZEIS 3

ZEPAC

- 1 - Praça dos Expedicionários
- 2 - Paróquia Jesus Divino Mestre
- 3 - Praça Central
- 4 - Igreja de Santo Eustáquio
- 5 - Largo da Vila São Carlos
- 6 - Castelinho
- 7 - Praça da Cidadania
- 8 - Praça do Rotary



Sistema de Coordenadas: UTM
Datum: SIRGAS 2000
Fuso: 23S
Escala: 1:20.000
Data: 06/2025



TÍTULO:
ANEXO II:
Mapa de Zonas de Uso e Ocupação do Solo

MAPA:

01

/01