



PROJETO DE LEI Nº 272/2015

Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

TÍTULO I

CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 1º O parcelamento, o uso e a ocupação do solo no território do Município de São Paulo ficam disciplinados pelas disposições desta lei, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE), e legislação correlata.

Parágrafo único. Os conceitos utilizados nesta lei constam do Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE, complementados pelo Quadro 1 desta lei.

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

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

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

III – a promoção da qualificação ambiental do Município, em especial nos territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;



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

V – a limitação e o condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

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

VII – o incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte;

VIII – a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

IX – a promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos;

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

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

XII – a simplificação das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 3º Como estratégia de ordenamento territorial, o território do Município fica dividido em zonas, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis às respectivas porções do território.

Art. 4º Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial previstas na Lei nº 16.050, de 2014 - PDE e atendimento das diretrizes estabelecidas nesta lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão definidos conforme as seguintes finalidades principais:

I - dimensões máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas públicas e evitar a descontinuidade do sistema viário;



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

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

IV - condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações, inclusive a largura da via;

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

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

VII - quota ambiental e taxa de permeabilidade mínima: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação;

VIII - fruição pública, fachada ativa, limite de vedação do lote e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

TÍTULO II DAS ZONAS

Art. 5º As zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos quadros desta lei.

§ 1º Os perímetros das zonas estão delimitados nos Mapas 1 e 2 desta lei.

§ 2º Na área de proteção dos mananciais deverão ser aplicadas, em todas as zonas, as regras de parcelamento, uso e ocupação previstas na legislação estadual pertinente, quando mais restritivas.

Art. 6º As zonas do Município têm suas características definidas em função do território no qual se inserem:



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

- a) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU);
- b) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa);
- c) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP);
- d) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa);
- e) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM);
- f) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP);

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

- a) Zona Centralidade (ZC);
- b) Zona Centralidade Ambiental (ZCa);
- c) Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS);
- d) Zona Corredor 1 (ZCOR-1);
- e) Zona Corredor 2 (ZCOR-2);
- f) Zona Corredor 3 (ZCOR-3);
- g) Zona Corredor Ambiental (ZCORa);
- h) Zona Mista (ZM);
- i) Zona Mista Ambiental (ZMa);
- j) Zona Mista de Interesse Social (ZMIS);
- k) Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa);
- l) Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1);
- m) Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2);
- n) Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3);
- o) Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS-4);



- p) Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-5);
- q) Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1);
- r) Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE-2);
- s) Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1);
- t) Zona Predominantemente Industrial 2 (ZPI-2);
- u) Zona de Ocupação Especial (ZOE);

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

- a) Zona Predominantemente Residencial (ZPR);
- b) Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1);
- c) Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2);
- d) Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa);
- e) Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS);
- f) Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável da Zona Rural (ZPDSr);
- g) Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPAM);
- h) Zona Especial de Preservação (ZEP);
- i) Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC).

CAPÍTULO I

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): zonas localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;



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

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

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

§ 1º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) poderá ser aplicado na ZEUP se atendidos todos os requisitos estabelecidos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

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

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

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

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

§ 1º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) e a dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura das edificações serão alcançados somente no caso do não encaminhamento de projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores da Macroárea de



Estruturação Metropolitana dentro dos prazos estipulados pelo § 3º do artigo 76 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

§ 2º Na ZEMP aplica-se o disposto no § 1º deste artigo, desde que atendida a disciplina prevista no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, e que a respectiva área conste do Mapa 9 da mesma lei, relativo às Ações Prioritárias no Sistema Viário Estrutural e de Transporte Público Coletivo.

§ 3º Para fins de aplicação do artigo 117 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE aos imóveis inseridos na ZEM ou na ZEMP fica definido fator de planejamento (Fp) igual a dois (2) para os usos residenciais (R) e não residenciais (nR).

CAPÍTULO II

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

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

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

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

III - Zona Centralidade limreira à ZEIS (ZC-ZEIS): porções do território formadas pelos lotes limreiros às vias que exercem estruturação local ou regional, limreiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Art. 12. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos I a V do “caput” do artigo 45 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE.

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

§ 3º Não se aplica a destinação mínima de percentuais de área construída de HIS 1 e HIS 2 previstos no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, aos imóveis públicos destinados a serviços da administração pública e serviços públicos de abastecimento situados em ZEIS.

Art. 13. As Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDE) são porções do território com presença de uso industrial, destinadas à manutenção, ao incentivo e à modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas, subdivididas em:

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

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

Art. 14. As Zonas Predominantemente Industriais (ZPI) são porções do território destinadas à implantação e manutenção de usos não residenciais diversificados, em especial usos industriais, sendo subdivididas em:

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

II - Zona Predominantemente Industrial 2 (ZPI-2): áreas destinadas à maior diversificação de usos não residenciais compatíveis com as diretrizes dos territórios da



Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e dos Subsetores Noroeste e Fernão Dias do Setor Eixos de Desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana nos quais se localizam.

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

Parágrafo único. Os perímetros de ZOE terão parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, adequados à especificidade do uso que abrigam, ouvida a Câmara Técnica de Legislação Urbanística, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

CAPÍTULO III

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO

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

Art. 17. As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo subdivididas em:

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

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

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

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

Art. 18. As Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) são porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de



atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura, da extração mineral e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas, sendo subdivididas em:

I - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS): zonas localizadas na Zona Urbana;

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

Art. 19. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM) são porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, incluindo os parques urbanos existentes e planejados e os parques naturais planejados, que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

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

Art. 20. As Zonas Especiais de Preservação (ZEP) são porções do território destinadas a parques estaduais considerados unidades de conservação, parques naturais municipais existentes e outras Unidades de Proteção Integral definidas pela legislação federal (Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza) existentes e que vierem a ser criadas no Município, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental.

§ 1º Para fins de emissão de alvarás e licenças de funcionamento em ZEP, deverão ser observadas as disposições estabelecidas no Plano de Manejo de cada Unidade de Conservação.

§ 2º Na ausência do Plano de Manejo ou quando este não abranger imóvel a ser licenciado ou regularizado ou, ainda, quando o Plano de Manejo não dispuser sobre todos os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, tais parâmetros serão



definidos pela CTLU, ouvido o órgão ambiental municipal competente, conforme as peculiaridades de cada ZEP e deverão observar os parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona mais restritiva do entorno.

Seção I

Das Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC)

Art. 21. As Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, constituintes do patrimônio cultural do Município, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais, sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos, templos religiosos, elementos paisagísticos, conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial ou a usos de valor socialmente atribuído.

Parágrafo único. Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombados por legislação municipal, estadual ou federal enquadram-se como ZEPEC.

Art. 22. As ZEPEC classificam-se em 4 (quatro) categorias, definidas nos termos dos incisos I a IV do “caput” do artigo 63 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, aplicando-se a tais zonas as disposições da Seção V do Capítulo II do Título II da mesma lei.

Art. 23. Ficam indicados como territórios e imóveis a serem estudados para fins do artigo 64 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, aqueles delimitados no Mapa 2 desta lei.

Art. 24. Na transferência do direito de construir de imóveis enquadrados como ZEPEC, nos termos do artigo 125 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE, serão aplicados os seguintes fatores de incentivo (Fi):

I - 1,2 (um inteiro e dois décimos) para imóveis com área de lote de até 500m² (quinhentos metros quadrados);

II - 1,0 (um inteiro) para imóveis com área de lote superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados);

III - 0,9 (nove décimos) para imóveis com área de lote superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados);

IV - 0,7 (sete décimos) para imóveis com área de lote superior a 10.000 (dez mil metros quadrados) até 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);



V - 0,5 (cinco décimos) para imóveis com área de lote superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

§ 1º A transferência do direito de construir referido no “caput” deste artigo é discricionária ao Executivo e condicionada à manutenção dos atributos que geraram o seu enquadramento como ZEPEC.

§ 2º O não atendimento das providências de conservação do imóvel cedente acarretará ao proprietário ou possuidor multa conforme estabelecido no Quadro 5 desta lei.

§ 3º A multa será repetida mensalmente até que sejam comunicadas pelo proprietário ou possuidor e aceitas pela Municipalidade as providências relativas à conservação do imóvel cedente.

§ 4º Ato do Executivo regulamentará a aplicação da transferência do direito de construir de imóveis enquadrados como ZEPEC, bem como os órgãos competentes para a análise e deliberação, garantida a manifestação do Conselho Gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

Art. 25. Os imóveis enquadrados como ZEPEC inseridos em ZOE não poderão fazer uso do instrumento da Transferência de Potencial Construtivo (TPC).

Art. 26. São excluídos do enquadramento como ZEPEC os imóveis que tenham perdido a condição de tombados ou protegidos, sem prejuízo da aplicação do disposto no artigo 68 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE e demais sanções previstas na legislação específica.

§ 1º. A demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel tombado ou em processo de tombamento acarretará a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - a extinção da faculdade de transferência do potencial construtivo e, caso tenha sido realizada, a devolução em dobro e corrigida do valor correspondente ao potencial construtivo transferido referenciado no cadastro de valores da outorga onerosa do direito de construir conforme Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE;

III – coeficiente de aproveitamento básico passará a ser igual a 0,1 (um décimo);

IV – o fator de interesse social e o fator de planejamento da outorga onerosa do direito de construir passarão a ter o valor igual a 2 (dois) cada um.



§ 2º. As penalidades deverão ser averbadas nas matrículas dos imóveis objetos da demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel enquadrado como ZEPEC.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS PÚBLICAS E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES (SAPAVEL)

Art. 27. Para fins de aplicação dos parâmetros estabelecidos nesta lei, as áreas públicas e as integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) são classificadas nas seguintes categorias:

I - Áreas Verdes Públicas (AVP):

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

b) AVP-2: áreas verdes ocupadas por equipamentos sociais implantados até a data de publicação desta lei;

II - Áreas Livres (AL);

III - Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial (AI):

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

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

IV - áreas públicas ou privadas ocupadas por:

a) AC-1: clubes esportivos sociais;

b) AC-2: clubes de campo.

§ 1º São consideradas áreas verdes:

I - aquelas assim previstas em parcelamento do solo posterior à Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981;

II - os espaços livres que, embora anteriores à Lei nº 9.413, de 1981, tenham sido afetados como áreas verdes públicas.



§ 2º São considerados áreas livres os espaços livres oriundos de parcelamentos do solo que não tenham sido afetados como áreas verdes públicas.

§ 3º Lei específica poderá estabelecer nova classificação para as áreas públicas e as integrantes do SAPAVEL.

Art. 28. Nas áreas públicas e nas áreas integrantes do SAPAVEL incidem os parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos quadros desta lei.

§ 1º Os regramentos estabelecidos nesta lei para as áreas públicas listadas nos incisos I a IV do “caput” do artigo 27 serão aplicados independentemente da demarcação das respectivas áreas nos mapas anexos, prevalecendo sobre os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontrar, à exceção da ZEP, na qual se aplicam as disposições do artigo 20, todos desta lei.

§ 2º Nas Áreas Livres referidas no inciso II do “caput” do artigo 27 desta lei, aplicam-se os seguintes parâmetros, alternativamente:

- I. os previstos para as AI, quando destinadas a equipamentos públicos, de acordo com a Macrozona em que se localiza a área;
- II. os previstos para as AVP-1, quando destinadas à implantação de área verde.

§ 3º Os parâmetros referentes às AI serão aplicados no licenciamento das edificações destinadas à instalação de serviços e atividades públicas a partir da destinação do terreno a tal finalidade por parte do órgão público competente.

§ 4º Nas áreas institucionais localizadas em parques, aplicam-se os parâmetros e regramentos de AVP-1 e AVP-2, conforme o caso, podendo ser majorados mediante deliberação do órgão municipal ambiental competente.

§ 5º Aos bens dominicais, inclusive às áreas que sejam objeto de desafetação, e às demais áreas públicas e privadas integrantes do SAPAVEL que não se enquadrem nas categorias referidas nos incisos I a IV do “caput” do artigo 27 desta lei, aplicam-se os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra.

§ 6º É vedada a instalação de equipamentos públicos sociais em parque natural municipal existente, em implantação ou planejado.

§ 7º Nos parques municipais criados pelo Executivo poderá ser admitida a instalação de equipamento público social municipal, mediante análise caso a caso e deliberação do órgão municipal ambiental competente.



Art. 29. Nas áreas ocupadas por clubes que forem extintos ou tiverem seu termo de concessão terminado ou revogado ficam mantidos os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos nos Quadros 3, 4, 4A e 4B desta lei para a categoria em que o clube se enquadrava, independentemente de se tratar de área pública ou privada.

Parágrafo único. Para instalação de equipamentos públicos sociais nas áreas públicas de que trata o “caput” deste artigo, em casos de comprovada necessidade de modificação dos índices estabelecidos no Quadro 3 desta lei, em função da demanda da região a ser atendida, órgão municipal intersecretarial poderá fixar parâmetros distintos, desde que o uso esteja previsto no Quadro 4 desta lei e que seja atendida contrapartida ambiental fixada pelo órgão municipal competente.

Art. 30. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-1, aplicam-se as disposições do artigo 275 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, complementadas pelos parâmetros dos quadros desta lei.

§ 1º Para efeito de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO) e Taxa de Permeabilidade (TP), aplicam-se as definições estabelecidas no Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE.

§ 2º Órgão municipal intersecretarial poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no Quadro 3 desta lei, desde que:

I - seja demonstrada a necessidade de modificação dos índices de ocupação pelo órgão público interessado em função da demanda da região;

II - seja atendida a contrapartida ambiental fixada pelo órgão municipal competente, nos termos do artigo 33 desta lei.

Art. 31. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-2, aplicam-se os parâmetros dos quadros desta lei.

§ 1º A regularização das edificações existentes que não atendam aos parâmetros estabelecidos no Quadro 3 desta lei será permitida mediante atendimento de contrapartida ambiental, relativa às áreas edificadas e impermeabilizadas que ultrapassem tais parâmetros, nos termos do artigo 33 desta lei.

§ 2º Órgão municipal intersecretarial poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no Quadro 3 desta lei para reformas com ampliação de área construída, desde que:

I - seja demonstrada a necessidade de modificação dos índices de ocupação pelo órgão público interessado em função da demanda da região;



II - seja estabelecida a contrapartida ambiental pelo órgão municipal ambiental competente, nos termos do artigo 33 desta lei.

Art. 32. Em AVP-1 e AVP-2, as reformas essenciais à segurança e higiene das edificações e instalação de equipamentos necessários ao funcionamento da atividade não dependerão de atendimento à contrapartida ambiental prevista no artigo 33 desta lei.

Art. 33. A contrapartida ambiental prevista nos artigos 30 e 31 desta lei poderá ser realizada:

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

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

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

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

§ 1º O órgão ambiental municipal competente definirá diretrizes para atendimento da contrapartida de que tratam os incisos do “caput” deste artigo.

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

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



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

Art. 34. Poderá ser permitida a execução de passagem aérea ou subterrânea permanente por área pública com a finalidade de conexão entre dois ou mais lotes localizados em quadras distintas.

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

TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 35. A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Art. 36. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona urbana, definida pela Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

Art. 37. Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

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

V - em áreas de preservação ecológica;

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



CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 38. Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;

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

Parágrafo único. Nos novos parcelamentos, será admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente – APP referidas no inciso I do “caput” deste artigo, desde que a ocupação pelas vias não exceda a 20% (vinte por cento) da APP existente na gleba ou lote em questão.

Art. 39. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros:

I - área e frente mínimas de lote;

II - área e frente máximas de lote;

III- área máxima de quadra;

IV - comprimento máximo da face de quadra;

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

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

VII - declividade máxima das vias.

Art. 40. Os valores dos parâmetros de parcelamento do solo são definidos por zona e por tamanho de lote ou gleba e estão previstos nos Quadros 2 a 2B desta lei.

Art. 41. A área mínima de lote no território do Município é de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima é de 5m (cinco metros), podendo ser maiores de acordo com a zona na qual o lote está inserido.

Art. 42. A área máxima de lote no território da zona urbana do Município é de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150m (cento e cinquenta



metros), ambas podendo ser menores de acordo com a zona na qual o lote está inserido.

Art. 43. A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 15.000m² (quinze mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros), ambas podendo ser menores de acordo com a zona na qual o lote está inserido.

Parágrafo único. Nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros), deverá ser prevista obrigatoriamente via de pedestre a cada 150m (cento e cinquenta metros).

Art. 44. Da área total do lote ou gleba objeto de parcelamento deverá ser destinado percentual mínimo para a Municipalidade para a implantação de área verde, área institucional e sistema viário, bem como percentual mínimo de área sem afetação previamente definida, de acordo com os percentuais fixos previstos no Quadro 2 desta lei.

§ 1º As áreas sem afetação previamente definida serão destinadas a uma das finalidades referidas no “caput” deste artigo, conforme definição do órgão municipal competente em razão das carências e necessidades da região onde o lote ou gleba está localizado.

§ 2º Os critérios para definição da finalidade urbanística a que se refere o § 1º deste artigo serão estabelecidos em decreto.

§ 3º Em loteamentos para EHIS e EHMP os percentuais de destinação de área pública serão estabelecidos em decreto.

Art. 45. As áreas verdes deverão atender às seguintes disposições:

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

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

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

c) ter relação entre a frente e a profundidade da área verde de no máximo 1/3 (um terço);

II - a localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do interessado e só será computado como área verde quando nela puder ser inscrito um



círculo com raio de 10m (dez metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 46. As áreas institucionais deverão atender às seguintes exigências:

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

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

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

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

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

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

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

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

I - propiciar condições adequadas de acessibilidade;

II - ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;

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

§ 4º O Executivo poderá fixar, por decreto, condições mínimas específicas para a infraestrutura urbana dos EHIS e EHMP.

CAPÍTULO II



DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 48. São modalidades de parcelamento do solo:

I - loteamento, podendo ser:

a) Loteamento Tipo A (L-A);

b) Loteamento Tipo B (L-B);

II - desmembramento;

III - remembramento;

IV - reparcelamento;

V - desdobro;

VI - Parcelamento de Interesse Social (PIS).

§ 1º Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes para edificar, até o limite das dimensões máximas estabelecidas no Quadro 2A desta lei, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

§ 2º Considera-se reparcelamento do solo o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.

§ 3º O reparcelamento observará as disposições desta lei relativas ao parcelamento.

§ 4º Os projetos de reparcelamento poderão envolver conjunto de lotes ou glebas que, somados, atinjam dimensões máximas superiores àquelas estabelecidas no Quadro 2A desta lei, desde que os lotes resultantes do reparcelamento respeitem as dimensões estabelecidas no referido quadro.

§ 5º Os parâmetros urbanísticos e regras a serem observados no Parcelamento de Interesse Social (PIS) serão definidos em decreto.

Art. 49. Fica permitida a aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação, nos termos a serem definidos em decreto.

§ 1º Para a hipótese prevista no “caput” deste artigo aplicam-se os seguintes incentivos:

I - o percentual mínimo de destinação de área verde previsto no Quadro 2 desta lei poderá ser reduzido em até 50% (cinquenta por cento), desde que seja instituída a



fruição pública na área correspondente, obedecidos todos os requisitos estabelecidos nos incisos I a III do artigo 82 desta lei;

II - a destinação de área para área institucional poderá ocorrer na forma de área construída.

§ 2º Na hipótese de destinação de área institucional em área construída, o órgão municipal competente manifestar-se-á acerca dos tipos de equipamentos necessários na região em que se localiza o lote ou gleba, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

§ 3º Para a hipótese prevista no inciso I do § 1º deste artigo aplicam-se as contrapartidas e incentivos à ocupação estabelecidos nos artigos 81 e 82 desta lei.

Art. 50. O parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento, desmembramento e reparcelamento, será precedido de fixação de diretrizes, pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, conforme documentação a ser regulamentada em decreto, que permita a adequada caracterização registrária e planimétrico-cadastral da área a ser parcelada.

Art. 51. O projeto de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento, desmembramento e reparcelamento, submetido pelo interessado à aprovação do órgão municipal competente, deverá obedecer as diretrizes expedidas e a regulamentação própria.

Art. 52. A aprovação e a execução de projeto de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento, desmembramento e reparcelamento, obedecerá a uma das seguintes sistemáticas:

I - com prévia execução das obras:

a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida uma autorização para execução das obras;

b) a autorização para execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

c) a autorização para execução das obras é válida por 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente;

d) após a execução de todas as obras a que se refere a autorização prevista na alínea “a” deste inciso, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria;



e) após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura, pelo órgão competente, expedirá termo de verificação das obras executadas e o ato de aprovação do loteamento, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis;

f) o disposto nas alíneas "b" e "c" deste inciso deverá constar obrigatoriamente da autorização para execução das obras;

II - com cronograma e instrumento de garantia:

a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedido, pelo órgão competente da Prefeitura, o ato de aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;

b) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:

1. efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, em decreto;

2. vincular à Prefeitura 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, mediante instrumento público;

c) os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por ato do Executivo;

d) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário;

e) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras;

f) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada;

g) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 2 (dois) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente;

h) após o decurso do prazo a que se refere a alínea "g" deste inciso, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.

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



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

Art. 53. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e desmembramento, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, conforme documentação a ser definida em decreto.

Parágrafo único. Nos pedidos de modificações em loteamentos registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

Art. 54. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser submetidos aos órgãos competentes.

Parágrafo único. Na apreciação dos projetos de parcelamento do solo em áreas revestidas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo, órgão ambiental competente deverá emitir parecer técnico sobre:

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

II - a escolha da localização da área destinada às áreas verdes exigidas no inciso I do “caput” do artigo 45 desta lei;

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

TÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 55. São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

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

a) coeficiente de aproveitamento mínimo (CA_{min});

b) coeficiente de aproveitamento básico (CA_{bas});



c) coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax);

II - taxa de ocupação (TO);

III - gabarito de altura máxima (GAB);

IV - recuos mínimos (REC);

V - cota-parte máxima de terreno por unidade (CP);

VI - taxa de permeabilidade (TP);

VII - quota ambiental (QA).

Art. 56. São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

I - fruição pública;

II - fachada ativa;

III - limite de vedação do lote;

IV - destinação de área para alargamento do passeio público.

Art. 57. Os valores dos parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam dos Quadros 3, 3A e 3B desta lei.

Art. 58. Nas ZER-1, ZER-2, ZERa, ZCOR-1, ZCOR-2, ZCOR-3, ZCORa e ZPR, as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, estabelecidas em instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando mais restritivas que as disposições desta lei.

§ 1º Os usos permitidos nos loteamentos referidos no “caput” deste artigo serão aqueles definidos por esta lei para as respectivas zonas.

§ 2º A alteração das restrições convencionais dos loteamentos deverá atender as seguintes condições:

I - realização de acordo entre o loteador e os proprietários dos lotes atingidos pela alteração;

II - emissão de parecer técnico favorável da CTLU;

III - anuência expressa do Executivo.

§ 3º A exigência constante do inciso I do § 2º deste artigo poderá ser suprida por acordo entre os proprietários dos lotes atingidos pela alteração, nos casos de



encerramento de atividades da empresa loteadora ou de sua inércia quando legalmente notificada sobre a necessidade de manifestar-se a respeito do acordo, desde que haja a anuência de 2/3 (dois terços) dos proprietários do loteamento atingido.

Art. 59. O gabarito de altura máxima da edificação será o definido no Quadro 3 desta lei, exceto nas quadras nas quais em mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenham ultrapassado os limites previstos no referido quadro, hipótese em que o gabarito de altura máxima será o da maior edificação já construída na quadra.

Parágrafo único. Serão consideradas, para fins de aplicação da exceção prevista no “caput” deste artigo, as áreas dos lotes com edificações existentes com gabarito maior que o disposto nesta lei.

Art. 60. Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros).

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

§ 2º O disposto no § 1º deste artigo também será aplicado aos casos de desníveis superiores a 2m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

§ 3º Nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso por comissão intersecretarial.

§ 4º A comissão intersecretarial referida no § 3º deste artigo, também apreciará, para os fins de definição do pavimento térreo, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

I – áreas sujeitas a alagamento;

II – restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e quando exigido por órgão ambiental competente;

III - lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno.

Art. 61. São consideradas áreas não computáveis:



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

a) nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

II - nos edifícios-garagem situados nas áreas referidas no § 1º do artigo 114 desta lei, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, respeitado o limite estabelecido no § 2º deste artigo;

III - nas zonas não referidas no inciso I do “caput” deste artigo, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;

IV - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pelo Quadro 4A desta lei;

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

VI – as áreas não computáveis previstas na legislação edilícia;

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

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

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

VIII - nos lotes localizados nas ZEUs, ZEUsa, ZEUP e ZEUPa, a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;



IX - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída não computável incentivada nos termos do inciso VII do “caput” deste artigo, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

X - a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos EHS.

XI - a área incentivada da quota ambiental, conforme o § 3º do artigo 77;

XII - a área destinada às HIS, proveniente da aplicação da cota de solidariedade, conforme previsto no artigo 112, § 1º, da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE;

XIII - as áreas consideradas não computáveis nos termos do § 2º do artigo 67 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

§ 1º Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I do “caput” deste artigo, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais e em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do “caput” deste artigo não poderá ultrapassar o valor correspondente à área construída computável da edificação.

§3º Os benefícios previstos nos incisos VIII e X não poderão ser aplicados cumulativamente.

Art. 62. A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos.

Art. 63. Nas quadras que contenham vilas ou via sem saída com largura inferior a 10m (dez metros), aplicam-se as seguintes disposições:

I - na faixa envoltória da vila ou via sem saída deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 15m (quinze metros), quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;

II - os lotes pertencentes à vila não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila;



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

§ 1º A faixa envoltória a que se refere o inciso I do “caput” deste artigo:

I - no caso de vila, será de 20m (vinte metros), medidos a partir do perímetro externo dos lotes;

II - no caso de rua sem saída, será de 20m (vinte metros), medidos a partir da via sem saída.

§ 2º Não se aplica o disposto nos incisos I e II do “caput” deste artigo às ZEU, ZEUA, ZEUP e ZEUPa ou quando o remembramento for autorizado pela totalidade dos proprietários dos lotes pertencentes à vila.

Art. 64. São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote:

I - recuo de frente;

II - recuos laterais;

III - recuo de fundo.

Art. 65. Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados:

I - quando a altura da edificação for menor ou igual a 10m (dez metros) medida em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município;

II - quando a altura da edificação for superior a 10m (dez metros), para a face de lote em que o lote vizinho apresente edificação encostada na divisa do lote, conforme análise do caso concreto pelo órgão técnico competente.

Parágrafo único. Para aplicação do disposto nos incisos I e II do “caput” deste artigo, será considerada a situação fática das edificações, independentemente de sua regularidade.

Art. 66. Em ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC, ZCa, ZM e ZEIS, a observância do recuo de frente será facultativa na hipótese em que houver doação de área para alargamento do passeio público, a fim de que este passe a ter a largura mínima de 5 m (cinco metros), observado que:

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



II - nas ZC e ZCa, o alargamento do passeio público será obrigatório para lotes maiores que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e facultativo para os menores;

III - nas ZM e ZEIS, o alargamento do passeio público será facultativo.

§ 1º Os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo adicional previsto para a área transferida à Municipalidade.

§ 2º A obrigatoriedade estabelecida nos incisos I e II do “caput” deste artigo aplica-se somente às edificações novas e reformas que envolverem a ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total.

§ 3º A doação prevista no “caput” deste artigo deverá preceder a emissão do alvará de execução da edificação.

§ 4º Estão dispensados dos recuos de frente os lotes lindeiros a passeio público que já conta com a largura mínima definida no “caput” deste artigo.

Art. 67. As construções em subsolo, inclusive as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, quando aflorarem mais de 6m (seis metros) em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, deverão observar, no trecho do afloramento, os recuos laterais e de fundos obrigatórios definidos no Quadro 3 desta lei.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o gabarito de altura máxima será computado a partir da altura de 6 (seis) metros.

Art. 68. Não será exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, não se aplicando a exigência de doação para alargamento do passeio público prevista no inciso II do “caput” do artigo 66 desta lei.

Art. 69. A área de fruição pública:

I - não poderá ser fechada à circulação de pedestres, não podendo ter controle de acesso em qualquer horário;

II - deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.



Art. 70. A fachada ativa, ocupada por uso não residencial (nR) localizada no nível do logradouro, deverá:

I - estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

§ 1º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.

§ 2º Nas vias que não possuam faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público poderá abrigar excepcionalmente vagas de estacionamento de automóveis desde que limitado a no máximo 20% (vinte por cento) da testada do imóvel e autorizado por órgão competente de trânsito.

Art. 71. A quota ambiental (QA) corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D).

Parágrafo único. Para fins de aplicação da QA, fica o território do Município de São Paulo dividido em Perímetros de Qualificação Ambiental, que expressam a situação ambiental e o potencial de transformação de cada perímetro, conforme Mapa 3 desta lei.

Art. 72. A QA é calculada pela seguinte equação:

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

sendo:

V: indicador Cobertura Vegetal, calculado a partir do Quadro 3B desta lei;

D: indicador Drenagem, calculado a partir do Quadro 3B desta lei;

^: elevado a;



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

Parágrafo único. O Executivo disponibilizará em seu sítio na Internet planilha eletrônica para auxiliar os cálculos relativos à QA a partir do Quadro 3B desta lei.

Art. 73. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) será exigida uma pontuação mínima de QA, em função da localização e tamanho do lote, conforme Quadro 3A e Mapa 3, ambos desta lei.

§ 1º Para atingir a pontuação mínima mencionada no “caput” deste artigo, poderão ser utilizadas as soluções construtivas e paisagísticas que compõem os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D) e seus respectivos parâmetros de cálculo FV e FD, descritos no Quadro 3B desta lei.

§ 2º Os lotes com área total menor ou igual a 500m² (quinhentos metros quadrados) estão isentos de aplicação da QA, ressalvados os casos de lote originário de desdobro de lote, realizado após a vigência desta lei, em que o lote original tenha área superior.

§ 3º Os imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro, cuja taxa de ocupação existente e regular seja superior a 0,7 (sete décimos), ficam dispensados da aplicação da QA.

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

§ 5º Os parâmetros da QA em EHIS e nas áreas inseridas nos planos de urbanização e de regularização fundiária de interesse social em ZEIS-1, localizados em qualquer Perímetro de Qualificação Ambiental, serão regulamentados em decreto.

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

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

Art. 74. Nos lotes com área total superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), nos quais incidem as disposições da QA, é obrigatória a instalação de reservação de controle de escoamento superficial com volume mínimo previsto no Quadro 3B desta lei e no § 2º deste artigo, independentemente da adoção de outros mecanismos de controle do escoamento superficial que impliquem reservação e/ou infiltração e/ou percolação.



§ 1º Nos lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), as condições de dimensionamento, construção, operação e manutenção do lote, em especial das suas estruturas hidráulicas, deverão ser tais que, em ocorrendo chuvas de qualquer duração associadas ao período de retorno de 10 (dez) anos, a vazão de saída do lote em nenhum momento supere a vazão determinada pela seguinte equação:

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

sendo:

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

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

D_p: indicador parcial obtido no cálculo do Quadro 3B desta lei;

D: indicador Drenagem obtido no cálculo do Quadro 3B desta lei, adimensional.

§ 2º Mesmo que atendida a pontuação mínima da QA, o volume de reservação de controle do escoamento superficial a que se refere o “caput” deste artigo não poderá ser inferior a 6,3ℓ (seis litros e três decilitros) por m² (metro quadrado) de área total do lote.

§ 3º É facultada, nos termos a serem regulamentados pelo Executivo, a utilização de dispositivos não convencionais de abatimento do pico de vazão de saída do lote.

§ 4º Nos imóveis com área total superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro e dispensados da aplicação da QA conforme § 3º do artigo 73 desta lei, é obrigatório o atendimento do estabelecido no “caput” deste artigo.

Art. 75. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) em lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

§ 1º O volume mínimo obrigatório de reservação de que trata o “caput” deste artigo será calculado de acordo com as seguintes fórmulas:

I - no caso de coberturas impermeáveis:

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

sendo:



Vri: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

ACi: área de cobertura impermeável, em metros quadrados;

II - no caso de coberturas verdes:

$$Vrv = 5,4 \times ACv$$

sendo:

Vrv: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros;

ACv: área de cobertura verde, em metros quadrados.

§ 2º No caso de coberturas mistas (parte impermeável/parte verde), o volume mínimo de reservação de que trata o “caput” deste artigo será calculado a partir da soma dos volumes mínimos parciais, sendo estes obtidos conforme equações de seu § 1º:

$$Vrm = Vri + Vrv$$

sendo:

Vrm: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas mistas, em litros;

Vri: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

Vrv: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros.

§ 3º O volume de reservação de que trata o “caput” deste artigo não poderá ser utilizado no cômputo do volume mínimo de reservação de controle do escoamento superficial a que se refere o artigo 74 desta lei.

§ 4º A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis, desde que observada a condição determinada pelo § 1º do artigo 74 desta lei.

§ 5º A estrutura de reservação de que trata o “caput” deste artigo deverá ser provida de grelhas ou outro dispositivo para retenção de material grosseiro, como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros.

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



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

Art. 76. Todos os lotes deverão atender as taxas de permeabilidade mínima estabelecidas para cada Perímetro de Qualificação Ambiental, conforme o Quadro 3A desta lei.

§ 1º Os lotes localizados em ZEPAM, ZPDS ou ZER deverão atender as taxas de permeabilidade específicas para estas zonas, constantes do Quadro 3A desta lei, independentemente do Perímetro de Qualificação Ambiental em que se localizam.

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

§ 3º Nos lotes com área menor ou igual a 500 m² (quinhentos metros quadrados), isentos da aplicação da QA e que não estejam localizados em ZEPAM ou ZPDS, a redução da taxa de permeabilidade a que se refere o § 2º deste artigo poderá ser aplicada, desde que seja atendida a pontuação mínima de QA igual a 0,15 (quinze centésimos).

Art. 77. Atendida pontuação superior à mínima estabelecida no artigo 73 desta lei, o interessado poderá requerer a concessão de Incentivo da Quota Ambiental, sob a forma de desconto no valor total a ser pago na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir e limitado a este, já contabilizados os incentivos previstos na Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

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

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

sendo:

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

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento;

FQA: Fator de Incentivo da Quota Ambiental, em reais (R\$) por metro quadrado, disponível no Quadro 3C desta lei, de acordo com o tamanho do terreno, o Perímetro de Qualificação Ambiental onde se encontra o empreendimento e o VQA Mín que



corresponde à razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA;

At: área do terreno em metros quadrados..

§ 2º O Fator de Incentivo da Quota Ambiental poderá ser atualizado anualmente pelo Executivo, ouvida a CTLU, sendo que a atualização está limitada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somada à variação positiva nominal do PIB acumuladas e deverá ser publicada até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.

§ 3º Nos terrenos com área menor ou igual a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), quando o empreendimento atingir de 2 (duas) a 4 (quatro) vezes a quota ambiental mínima, o empreendedor poderá optar por receber benefício em área não computável incentivada, de acordo com as seguintes fórmulas:

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

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

II - para os demais perímetros de qualificação ambiental:

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

sendo:

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

VQA Min: razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA, variando de 1,5 (um virgula cinco) a 4,0, (quatro) de acordo com o Quadro 3A desta lei;

At : área de terreno.

§ 4º Nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, quando o interessado utilizar taxa de ocupação maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno, com no mínimo 20% (vinte por cento) de cobertura verde, com fachada ativa no térreo e gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros), o desconto concedido em outorga ou a área não computável concedida será equivalente ao dobro da pontuação obtida no projeto, até o limite máximo de incentivo.



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

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

Art. 78. Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) que obtiverem certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional.

§ 1º O Incentivo de Certificação será obtido mediante desconto a ser efetuado no pagamento da contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir, conforme o grau de certificação pretendido pelo proponente.

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

§ 3º Caso o proponente tenha alcançado grau de certificação inferior ao grau pretendido indicado no ato de pagamento da contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir, a multa será correspondente a uma vez e meia o desconto concedido.

§ 4º O incentivo previsto no “caput” deste artigo somente será concedido para edificações de uso residencial associadas ou não a usos não residenciais.

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

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

sendo:

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



FC: Fator de Certificação, de acordo com o grau de certificação:

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

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

At: área de terreno em metros quadrados;

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento.

§ 6º As certificações que serão aceitas para fins de comprovação do Incentivo de Certificação, bem como os graus de certificação e seus respectivos fatores de certificação, em complementação ao disposto no § 5º deste artigo, serão estabelecidos em regulamento específico do Executivo.

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

§ 8º Nos casos de empreendimentos em lotes com área superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e localizados nas ZEU, ZEUA, ZEUP e ZEUPa, os incentivos previstos no “caput” deste artigo deverão estar associados à aplicação da Fachada Ativa em 20% (vinte por cento) da testada do lote.

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

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

§ 11. O Fator de Certificação poderá ser atualizado anualmente pelo Executivo, ouvida a CTLU, sendo que a atualização está limitada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somada à variação positiva nominal do PIB acumuladas e deverá ser publicada até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.

Art. 79. As edificações obrigadas ao atendimento da QA nos termos desta lei deverão apresentar relatório a cada 2 (dois) anos demonstrando atendimento a tais exigências, de acordo com o projeto aprovado.

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



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

§ 3º A fiscalização e a imposição de eventuais penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da QA se farão, no que couber, nos termos das legislações urbanísticas e ambientais vigentes.

§ 4º A não apresentação do relatório previsto no "caput" deste artigo implicará na penalidade prevista no Quadro 5 desta lei.

Art. 80. Serão disponibilizadas, no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet, amplas informações sobre os incentivos à QA, seus proponentes e beneficiários.

CAPÍTULO II

DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA OU CONDICIONADA

Art. 81. Nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZC, ZCa, ZM, ZMa, ZDE-1, ZDE-2 e ZPI-1 e ZPI-2, quando a área do lote for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e de até 15.000m² (quinze mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

I - fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;

II - limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

III - fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais.

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

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

Art. 82. Em lotes com área até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) localizados nas ZEU, ZEUa, ZEUP e ZEUPa, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial



construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;

II - a área destinada à fruição pública deverá ser mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres;

III - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

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

TÍTULO V DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SUA OCORRÊNCIA NO TERRITÓRIO

Art. 83. Os usos e atividades no Município são classificados em categorias, sendo permitidos ou proibidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel, conforme Quadro 4 desta lei.

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

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

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

Art. 84. O uso do solo no Município de São Paulo classifica-se em duas categorias:

I - categoria de Uso Residencial - R, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;



II - categoria de Uso não Residencial - nR, que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais ou institucionais.

Parágrafo único. É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.

Seção I

Dos usos residenciais (R)

Art. 85. A categoria de Uso Residencial - R, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

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

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

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

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

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

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

a) R2v-1: conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

b) R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável;

c) R2v-3: conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;



d) R2v-4: conjunto residencial com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;

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

V - EHMP – Empreendimento de Habitação de Mercado Popular: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações destinado à habitação de mercado popular e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

Art. 86. Para HIS, HMP, EHIS e EHMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto específico do Executivo, conforme disposições da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

Seção II

Dos usos não residenciais (nR)

Art. 87. A categoria de Uso não Residencial - nR compreende atividades de comércio e serviços, industriais, institucionais e de infraestrutura que, tendo como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategorias:

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

II - nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;

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

IV - nR3: uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial;

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

VI - Ind-1b: atividade industrial compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de



tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

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

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

IX - INFRA: edificação, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana necessária aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

Parágrafo único. As atividades não listadas poderão ser reenquadradas após análise do Executivo e parecer favorável da CTLU, desde que atendam a todos os parâmetros e características da respectiva subcategoria.

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

I - nRa-1: atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos, tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;

II - nRa-2: atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, tais como agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, dentre outras;

III - nRa-3: ecoturismo e lazer: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando, também, o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como ecoturismo, clubes, pousadas, entre outras;

IV - nRa-4: comércio especializado de produtos agropecuários: comércio para o suprimento das atividades rurais;

V - nRa-5: captação de água mineral/potável de mesa: destinada ao consumo, associado ou não ao envase;



VI - nRa-6: local de eventos ambientalmente compatível: estabelecimentos destinados à feira de exposição ou show de natureza social, esportiva, religiosa, ecoturística, lazer, agropecuária e que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico, sem limite de lotação.

Art. 89. Classificam-se na subcategoria de uso nR1 os seguintes grupos de atividades:

I - nR1-1: comércio de abastecimento de âmbito local com dimensão de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

II - nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares;

III - nR1-3: comércio diversificado de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial de âmbito local;

IV - nR1-4: serviços de saúde de pequeno porte: estabelecimentos de pequeno porte destinados ao atendimento à saúde da população, sem unidade de pronto atendimento médico;

V - nR1-5: serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;

VI - nR1-6: serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial;

VII - nR1-7: serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;

VIII - nR1-8: serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;

IX - nR1-9: associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com lotação de até 100 pessoas;

X - nR1-10: serviço público social de pequeno porte: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declaradas de interesse público, que integrem as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais, cuja instalação seja compatível com a vizinhança residencial, tais como bibliotecas, estabelecimentos destinados à educação e cuidados infantis ou de alunos com necessidades especiais, unidades de saúde e assistência social de âmbito local, entre outros;



XI - nR1-11: serviços da administração e serviços públicos de pequeno porte: atividades prestadas pela administração pública direta ou indireta que visam a gestão dos recursos públicos ou a prestação de serviços públicos não enquadrados como sociais, cuja instalação seja compatível com a vizinhança residencial;

XII - nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia;

XIII - nR1-13: local de eventos de pequeno porte localizado na zona urbana com lotação de até 100 (cem) pessoas, incluindo os locais de culto;

XIV - nR1-14: central de armazenamento e distribuição de cargas de pequeno porte com dimensão de até 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída total .

Art. 90. Classificam-se na subcategoria de uso nR2 os seguintes grupos de atividades:

I - nR2-1: comércio de alimentação de médio porte, com lotação de mais de 100 (cem) e até 500 (quinhentos) lugares;

II - nR2-2: comércio especializado;

III - nR2-3: comércio de abastecimento de médio porte, com dimensão de mais de 500 m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída computável;

IV - nR2-4: oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares, incluindo os postos de abastecimento de veículos;

V - nR2-5: serviços de saúde de médio porte: estabelecimentos de médio porte destinados ao atendimento à saúde da população;

VI - nR2-6: estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;

VII - nR2-7: estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento ou à educação informal em geral;

VIII - nR2-8: serviços públicos sociais de médio porte: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declaradas de interesse público, que integrem as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais, cuja instalação possa ser tolerada pela vizinhança residencial, tais como estabelecimentos de ensino formal, estabelecimentos de saúde e assistência social de âmbito regional;



IX - nR2-9: serviços da administração e serviços públicos de médio porte: atividades prestadas pela administração pública direta ou indireta que visam a gestão dos recursos públicos ou a prestação de serviços públicos não enquadrados como sociais, cuja instalação possa ser tolerada pela vizinhança residencial;

X - nR2-10: serviços de lazer, cultura e esportes;

XI - nR2-11: local de reunião ou eventos de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas, incluindo os locais de culto;

XII - nR2-12: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de móveis ou animais, de até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área construída computável, incluindo estacionamentos;

XIII - nR2-13: edifícios-garagem;

XIV - nR2-14: associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com lotação superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas.

Art. 91. Classificam-se na subcategoria de uso nR3 os seguintes grupos de atividades:

I - nR3-1: usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;

II - nR3-2: comércio de abastecimento de grande porte, com dimensão superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída computável;

III - nR3-3: serviço público social especial: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declaradas de interesse público, que integrem as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais e que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno, tais como universidades ou outros estabelecimentos de ensino com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula, serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados), dentre outros;

IV - nR3-4: local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas, incluindo os locais de culto;

V - nR3-5: comércio de alimentação de grande porte, com lotação superior a 500 (quinhentos) lugares.



Art. 92. Classificam-se como Ind-1a os seguintes grupos de atividades:

I - Ind-1a-1: confecção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;

II - Ind-1a-2: fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;

III - Ind-1a-3: fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

IV - Ind-1a-4: fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

V - Ind-1a-5: fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

VI - Ind-1a-6: beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos;

VII - Ind-1a-7: fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais.

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

Art. 93. Classificam-se como Ind-1b os seguintes grupos de atividades:

I - Ind-1b-1: fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída computável de até 1.000m² (mil metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores, seja passível de controle tecnológico;

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

III - Ind-1b-3: preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados; indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento;



IV- Ind-1b-4: fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradoras de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento;

V - Ind-1b-5: fabricação de produtos de madeira;

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

VII - Ind-1b-7: fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída computável de até 1.000m² (mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial passíveis de serem controlados;

VIII - Ind-1b-8: edição, impressão e reprodução de gravações.

Art. 94. Classificam-se como Ind-2 os empreendimentos listados no grupo de atividades:

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

II - Ind-2-2: fabricação de produtos do fumo;

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

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

V - Ind-2-5: edição, impressão e reprodução de gravações: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;

VI - Ind-2-6: fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolvem processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;

VII - Ind-2-7: fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha;



VIII - Ind-2-8: fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;

IX - Ind-2-9: metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;

X - Ind-2-10: fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;

XI - Ind-2-11: fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo;

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

XIII - Ind-2-13: fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

XIV - Ind-2-14: fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

XV - Ind-2-15: indústria extrativista.

Parágrafo único. Serão enquadrados na subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que realizem processo de fundição e corte de metais, ferrosos ou não ferrosos, assim como laminação, trefilação ou extrusão de metais, sinterização, estamparia de corte, limpeza de peças por jateamento, aglutinação e folheamento de fibras, pintura ou envernizamento a revólver, em processo industrial.

Art. 95. Classificam-se como Ind-3 os seguintes grupos de atividades:

I - Ind-3-1: fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros produtos que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;



II - Ind-3-2: curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanações odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados, que, em geral, necessitam de condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;

III - Ind-3-3: fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;

IV - Ind-3-4: fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis nucleares: indústrias com alto potencial de poluição das águas e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios e explosões e causarem sérios incômodos à população;

V - Ind-3-5: fabricação de produtos químicos: indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e o meio ambiente;

VI - Ind-3-6: fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;

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

VIII - Ind-3-8: metalúrgica básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir as águas e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento;

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

Art. 96. Ouvido o órgão municipal ambiental competente, as atividades classificadas na subcategoria de uso Ind-3 poderão ser reclassificadas pela CTLU, passando para as subcategorias Ind-1 ou Ind-2, conforme o caso.

Art. 97. Classificam-se na subcategoria de uso INFRA os seguintes grupos de atividades:



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

II - INFRA-2: transporte aéreo, tais como aeroportos, aeródromos e helipontos;

III - INFRA-3: abastecimento de gás natural, tais como estações de regulação de pressão de gás – ERP e centrais de cogeração e abastecimento de água;

IV - INFRA-4: geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica, inclusive estação e subestação reguladora, usinas hidrelétricas, usinas termoelétricas, usinas eólicas, usinas fotovoltaicas, usinas de biomassa, usinas de biogás ou biometano, usinas elevatórias, barragens, diques, sangradouros e reservatórios para a geração de energia elétrica;

V - INFRA-5: rede de telecomunicações, dados e fibras óptica, tais como central telefônica e estação rádiobase;

VI - INFRA-6: gestão integrada de resíduos sólidos, tais como depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, aterros de resíduos sólidos não inertes, aterros de resíduos inertes (classe III) com área total superior a 1ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m³ (vinte mil metros cúbicos), usina de tratamento de resíduos não inertes, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes, central de processamento de coleta seletiva, ecoparque - tratamento mecânico biológico TMB, ecoponto;

VII - INFRA-7: saneamento ambiental, tais como estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, reservatório de retenção de água pluvial.

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

§ 2º Para fins de licenciamento ambiental, as redes de que trata o § 1º deste artigo poderão ser instaladas no território do Município de acordo com as diretrizes da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

Art. 98. Os empreendimentos enquadrados na subcategoria de uso INFRA poderão ser implantados em qualquer local do Município desde que, alternativamente:



I - a sua localização esteja prevista em algum dos seguintes instrumentos normativos:

- a) na Lei nº 16.050, de 2014 - PDE;
- b) no respectivo Plano Setorial pertinente;
- c) nos Planos Regionais das Subprefeituras;
- d) em leis específicas;

II - a sua localização seja analisada pelo órgão público competente e obtenha deliberação favorável da CTLU.

§ 1º Caberá à CTLU:

I - estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, quando não estiverem previstos na respectiva zona;

II - excepcionar parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme necessidade demonstrada pelo órgão público competente.

§ 2º A instalação do empreendimento não está sujeita às disposições dos Quadros 3A, 4 e 4A desta lei.

§ 3º Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem nas subcategorias de uso especial de polos geradores de tráfego, empreendimentos geradores de impacto de vizinhança e empreendimentos geradores de impacto ambiental deverão obedecer às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental desses empreendimentos, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

Art. 99. Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I - Polos Geradores de Tráfego (PGT): edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e pela legislação específica;

II - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV): aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na



capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);

III - Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA): aqueles que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

- a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- b) as atividades sociais e econômicas;
- c) a biota;
- d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
- e) a qualidade dos recursos ambientais.

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

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

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

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

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

Art. 100. Os empreendimentos enquadrados em Polos Geradores de Tráfego (PGT) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

- I - edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;



II - edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego – AET;

III - edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;

IV - serviços socioculturais, de lazer e de educação com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

V - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

VI - serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);

VII - locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

VIII - atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais.

§ 1º Lei específica poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como PGT.

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

Art. 101. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) são os seguintes:

I - uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados);

II - uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados);

III - uso institucional com área construída total igual ou superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

IV - uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento.

Parágrafo único. Lei específica poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como EGIV.



Art. 102. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), a ser analisado e aprovado por órgão municipal competente, ficando a expedição do certificado de conclusão condicionada ao atendimento das disposições estabelecidas no EIV para obtenção do alvará de aprovação do empreendimento.

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Art. 103. São condições de instalação dos usos:

I - número de vagas para estacionamento:

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

II - vestiário para usuários de bicicletas;

III - espaço de carga e descarga;

IV - área de embarque e desembarque de pessoas;

V - horário de carga e descarga;

VI - horário de funcionamento;

VII - largura da via.

§ 1º As condições de instalação constam do Quadro 4A desta lei.

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

§ 3º O horário de funcionamento, bem como o horário para carga e descarga, serão regulamentados pelo órgão municipal competente, respeitados os parâmetros de incomodidade do Quadro 4B desta lei.

§ 4º Os empreendimentos de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável, exceto supermercados, poderão atender as exigências de vagas de carga e descarga, total ou parcial, por meio de uma central de



armazenamento de carga ou bolsão de estacionamento, localizados num raio de até 1.000m (mil metros) dos respectivos empreendimentos, desde que autorizado pelo órgão municipal de trânsito competente.

§ 5º Não se aplica a exigência prevista no inciso II do “caput” deste artigo às edificações existentes anteriormente à vigência desta lei.

§ 6º As condições de atendimento das disposições constantes da alínea “d” do inciso I do “caput” deste artigo serão definidas por decreto.

§7º Para efeito de aplicação desta lei, a largura de via a ser considerada é a menor dimensão existente na extensão da face de quadra em que o lote está situado, sendo admitida variação de no máximo 5% (cinco por cento) entre a largura existente no local e aquela exigida para a implantação do uso pretendido.

Art. 104. Os usos residenciais e não residenciais deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos a:

I - ruído;

II - vibração associada;

III - radiação;

IV - odores;

V - gases, vapores e material particulado.

§ 1º Os parâmetros referidos neste artigo poderão variar conforme a zona e horários diurno e noturno, conforme Quadro 4B desta lei.

§ 2º Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por lei municipal específica.

CAPÍTULO III DOS USOS INCENTIVADOS

Art. 105. Para novas construções e reformas com ampliação de área construída de hospitais e estabelecimentos de ensino, o coeficiente de aproveitamento máximo será majorado em 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo definido no Quadro 3 desta lei.



Parágrafo único. Quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for superior ao básico, incidirá a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

Art. 106. Para novas construções ou reformas com ampliação de área construída de hospitais localizados em qualquer zona, toda a área construída destinada à circulação, manobra e estacionamento de veículos será considerada não computável, respeitado o limite estabelecido no § 2º do artigo 61 desta lei.

Art. 107. Os hospitais públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público, poderão adotar os incentivos previstos nesta lei, dispensados das restrições de gabarito de altura máxima.

Art. 108. Quando as ruas de acesso aos hospitais enquadrados nas subcategorias nR2 e nR3 tiverem largura inferior a 12m (doze metros), os projetos de reforma com ampliação de área construída deverão ser analisados por comissão intersecretarial e submetidos à apreciação da CTLU.

Art. 109. Os estabelecimentos de ensino comprovadamente instalados até a aprovação da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE, em qualquer zona, com exceção das ZER-1, ZER-2, ZERa e ZCOR-1, quando a área construída já tiver ultrapassado o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido por esta lei, poderão ser objeto de ampliação ou regularização, mediante deliberação da CTLU, desde que:

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

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

Art. 110. Os estabelecimentos de ensino regularmente instalados nas ZER-1, ZER-2 e ZERa são passíveis de reformas essenciais à atualização pedagógica e necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, desde que obedecidos os parâmetros fixados nos Quadros 3, 3A, 3B, 4A e 4B desta lei, vedada a ampliação e desde que sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes, sendo admitida a vinculação de novas vagas em outro imóvel somente se este estiver situado em zona que permita a instalação de uso não residencial.

Art. 111. Os estabelecimentos de ensino comprovadamente instalados em ZCOR-1, ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa até a entrada em vigor da Lei nº 13.885, de 25 de agosto



de 2004, são passíveis de regularização e reformas essenciais à atualização pedagógica e necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, desde que obedecidos os parâmetros fixados nos Quadros 3, 3A, 3B, 4A e 4B desta lei, vedada a ampliação e desde que sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes, sendo admitida a vinculação de novas vagas em outro imóvel somente se este estiver situado em zona que permita a instalação de uso não residencial.

Art. 112. Os estabelecimentos de ensino classificados nas subcategorias nR1 e nR2 poderão instalar-se em imóveis localizados nas ZER-1, ZER-2 e ZERa, desde que o interessado obtenha a anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento escolar, bem como de, pelo menos 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) de largura envolvendo o imóvel a ser ocupado pelo estabelecimento escolar.

Art. 113. Não poderão ter destinação diversa as edificações que tenham se beneficiado dos incentivos específicos aos estabelecimentos de ensino e aos hospitais previstos nesta lei.

Art. 114. Nos edifícios-garagem não incidirá contrapartida financeira da outorga onerosa de potencial construtivo adicional, desde que as áreas edificadas nos pavimentos de acesso sejam destinadas a outros usos não residenciais, que possuam a fachada ativa e que seja aplicada no mínimo 50% (cinquenta por cento) de cobertura verde na edificação.

§ 1º O incentivo previsto no “caput” deste artigo será aplicado:

I - nas áreas definidas no Mapa 4 desta lei;

II - nas quadras localizadas num raio de 600m (seiscentos metros) de novas estações de trem, metrô ou monotrilho que estejam localizadas nas extremidades das respectivas linhas ou que tenham conexão com outra linha de trem, metrô ou monotrilho.

§ 2º A incidência do incentivo na hipótese prevista no inciso II do § 1º deste artigo será declarada por decreto que identificará a localização das novas estações, obedecida a regra estabelecida nesta lei.



Art. 115. Os empreendimentos considerados de baixo risco e os locais de culto enquadrados nas subcategorias de uso nR1 e nR2 serão isentos do atendimento da largura mínima de via estabelecida no Quadro 4A desta lei.

Parágrafo único. O Executivo regulamentará, por decreto, os empreendimentos considerados de baixo risco, com base nos seguintes critérios:

I - o nível de perigo potencial de ocorrência de danos à integridade física, à saúde humana, ao meio ambiente ou ao patrimônio em decorrência de exercício de atividade econômica;

II - o grau de incomodidade conforme o porte, natureza e lotação das atividades, a partir dos parâmetros estabelecidos nesta lei;

III - o potencial de geração de viagens e de tráfego das atividades;

IV - a interferência potencial das atividades na fluidez do tráfego.

TÍTULO VI DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 116. O parcelamento, ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas e nas disposições regulamentares pertinentes.

Art. 117. A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme.

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

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

Art. 118. As edificações serão consideradas em situação regular nas hipóteses previstas pela legislação edilícia.

Art. 119. O uso de imóveis, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido ou não permitido e em conforme ou não conforme.

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



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

§ 3º Uso conforme é aquele permitido no local e que atende também a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação dos usos constantes dos Quadros 4A e 4B desta lei.

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

Art. 120. O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

§ 1º Os usos não residenciais - nR serão considerados irregulares quando ocuparem ou utilizarem imóveis irregulares de acordo com as definições constantes da legislação edilícia, ressalvado o disposto no artigo 121 desta lei.

§ 2º Os usos não residenciais também serão considerados em situação irregular quando a licença a que se refere o artigo 127 desta lei tenha perdido a eficácia em função de alterações de utilização, de incomodidade ou de instalação ocorridas em relação às condições anteriores regularmente aceitas pelo Executivo.

Art. 121. Nos casos dos empreendimentos considerados de baixo risco, referidos no artigo 115 desta lei, o uso poderá ser instalado em edificação não regular de acordo com as definições da legislação edilícia, desde que asseguradas as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade da edificação, assim como as condições de instalação e os parâmetros de incomodidade.

Parágrafo único. O disposto no “caput” deste artigo não exime o proprietário da edificação dos procedimentos e penalidades decorrentes da legislação edilícia.

CAPÍTULO I

DOS PARCELAMENTOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES E USOS INSTALADOS

Art. 122. É permitida a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a respectiva zona quando o lote:

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



II - for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

III - houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona;

IV - for destinado a:

- a) regularização fundiária de interesse social;
- b) empreendimentos de habitação de interesse social;
- c) empreendimentos de habitação de mercado popular;
- d) edificação enquadrada na categoria de uso R2h-1.

Art. 123. A ocupação ou o uso de lotes ou glebas existentes com dimensões superiores àquelas fixadas no Quadro 2A desta lei dependerá de prévio parcelamento do solo, nos termos desta lei.

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

Art. 124. O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta lei, poderá ser tolerado, desde que:

I - a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos da legislação edilícia;

II - no caso do uso não residencial - nR, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

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

I - as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II - as exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

§ 2º Nas edificações de que trata o § 2º do artigo 117 desta lei não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.



§ 3º Nas edificações regulares em razão de certificado de conclusão, auto de regularização, auto de vistoria ou alvarás de conservação expedido de acordo com regime anterior ao da Lei nº 13.885, de 2004, poderá ser instalado o uso declarado na respectiva aprovação ou regularização, ainda que este não seja considerado permitido nos termos desta lei.

Art. 125. Os usos instalados em lotes com dimensões superiores àquelas fixadas nesta lei não estão sujeitos ao disposto no artigo 123 desta lei.

Parágrafo único. Nos casos em que se pretenda a alteração do uso ou reforma da edificação com aumento de área construída superior à 50% (cinquenta por cento), aplica-se o disposto no artigo 123 da presente lei.

Art. 126. Não estão sujeitos ao disposto no artigo 123 desta lei os seguintes usos:

- I - praças e parques públicos;
- II - classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;
- III - classificados na subcategoria de uso INFRA;
- IV - base militar, corpo de bombeiros e similares;
- V - cemitérios;
- VI - clubes esportivos e clubes de campo;
- VII - estádios;
- VIII - hospitais existentes até a data de publicação desta lei;
- IX – centros de convenções;
- X – classificados na subcategoria de uso Ind-2;
- XI – todos os usos localizados em ZOE.

Parágrafo único. Os lotes com os usos listados nos incisos do “caput” deste artigo e com dimensões de parcelamento do solo superiores àquelas estabelecidas nesta lei, nos casos em que se pretenda alteração para uso não constante do rol citado, estão sujeitos ao parcelamento do solo nos termos desta lei.

CAPÍTULO II DO LICENCIAMENTO



Art. 127. Nenhuma atividade não residencial - nR poderá ser instalada sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem a qual será considerada em situação irregular.

§ 1º A licença a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser emitida preferentemente de modo eletrônico pelo sítio da Prefeitura na internet.

§ 2º A expedição da licença a que se refere o "caput" deste artigo dependerá de ser o uso permitido na zona, da regularidade da edificação e do atendimento das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade previstos nos Quadros 4A e 4B desta lei, ressalvado o disposto no artigo 121 desta lei.

§ 3º Nas unidades habitacionais situadas em qualquer zona, exceto nas ZER, é facultado aos respectivos moradores o exercício de suas profissões, com o emprego de no máximo 1 (um) auxiliar ou funcionário, observados os parâmetros de incomodidade definidos para a zona ou via, dispensada a licença a que se refere o "caput" deste artigo.

§ 4º Nas unidades habitacionais situadas em ZER, é facultado aos respectivos moradores o exercício de atividades intelectuais, sem receber clientes e sem utilizar auxiliares ou funcionários, observados os parâmetros de incomodidade definidos para as ZER, dispensada a licença a que se refere o "caput" deste artigo.

§ 5º Ficam mantidas as disposições da Lei nº 15.031, de 13 de novembro de 2009.

Art. 128. A emissão de alvarás, licenças de funcionamento ou suspensão de atividades enquadradas no licenciamento ambiental municipal, certificados de conclusão e outras situações específicas referentes ao uso e a ocupação do solo em áreas públicas ou privadas consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, fica condicionada à manifestação favorável do órgão municipal competente, respeitada a legislação aplicável em vigor.

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

§ 2º O Executivo poderá exigir, a qualquer momento, do responsável pela área a que se refere o "caput" deste artigo, a apresentação de investigação ambiental do terreno para o uso instalado ou pretendido, assinada por profissional habilitado, e outros documentos julgados necessários, que serão submetidos à apreciação do órgão municipal competente.



Art. 129. A realização de eventos públicos ou privados temporários sem prévia autorização, quando exigida, acarretará multa no valor estabelecido no Quadro 5 desta lei.

Art. 130. Uma ou mais atividades poderão ser licenciadas para funcionamento ocupando imóveis contíguos, de propriedades e cadastros de IPTU diferentes, desde que esses imóveis sejam conformes e o uso a instalar seja conforme em todas as testadas dos imóveis.

Parágrafo único. O licenciamento da atividade na forma prevista no “caput” deste artigo deverá indicar, em documento único, os lotes e edificações que serão ocupados individualmente.

CAPÍTULO III DA FISCALIZAÇÃO

Art. 131. Para os efeitos desta lei, considera-se infrator, solidariamente, o proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso irregular ou não conforme, de acordo com as definições desta lei e o tipo de infração cometida.

Art. 132. A licença a que se refere o artigo 127 deverá estar afixada, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial – nR.

Art. 133. Constatado o funcionamento da atividade sem a licença a que se refere o artigo 127 ou o desrespeito aos parâmetros de incomodidade previstos nesta lei, o funcionamento da atividade será considerado irregular, ensejando a lavratura de Autos de Infração e de Multa e, concomitantemente, de Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade, nos seguintes prazos:

I - 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;

II - 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;

III - 5 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.

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



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

Art. 134. O desatendimento do Auto de Intimação de que trata o artigo 133 desta lei implicará a lavratura de Autos de Infração e de Multa, concomitantemente, com a interdição da atividade, com lacre.

§ 1º A interdição da atividade, a critério da fiscalização, também poderá ser efetivada utilizando meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento dos acessos, colocação de defensas de concreto, tubos de concreto, dentre outros obstáculos.

§ 2º Os custos de colocação e retirada dos obstáculos físicos serão apropriados com base na tabela de preços municipais em vigor, acrescidos de taxa adicional de 100% (cem por cento) a título de taxa de administração, e serão cobrados do infrator.

§ 3º Para a interdição da atividade, deverão ser adotados meios compatíveis, cuidando-se para que não seja impedida a retirada de documentos, pertences pessoais e produtos perecíveis.

Art. 135. Constatada a desobediência da ordem de interdição, será lavrado Auto de Constatação, bem como Autos de Infração e de Multa, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente para a instauração de inquérito por crime de desobediência.

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

§ 2º Para cumprimento da disposição do “caput” deste artigo, o infrator ou o responsável pela atividade encontrada funcionando poderá ser conduzido pessoalmente, com auxílio policial, à autoridade competente para a instauração do referido inquérito.

Art. 136. Persistindo o funcionamento irregular após a interdição e abertura do inquérito policial, serão adotadas as providências necessárias ao ajuizamento das medidas judiciais cabíveis, mantidas as multas em sua periodicidade até o encerramento da atividade com a desocupação do imóvel.

Art. 137. O proprietário ou possuidor a qualquer título que permitir a ocupação do imóvel para uso diverso do licenciado ou desconforme ficará sujeito a multa de acordo com o estabelecido no Quadro 5 desta lei, sem prejuízo da ação fiscalizatória pertinente contra o responsável pela atividade.



Parágrafo único. A multa será repetida mensal e automaticamente até que seja comunicado pelo proprietário ou possuidor e aceito pela Municipalidade que a atividade foi encerrada.

Art. 138. Cadastrado o Auto de Multa, far-se-á a notificação do infrator para, no prazo nela determinado, pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

§ 1º Apresentada a defesa e feita a análise, a respectiva decisão será cadastrada e publicada no Diário Oficial da Cidade.

§ 2º Na hipótese de indeferimento da defesa, posteriormente ao cadastramento e publicação do resultado no Diário Oficial da Cidade, nova notificação será encaminhada ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento ou interposição de pedido de reconsideração dirigido à mesma autoridade que desacolheu a defesa.

§ 3º Do despacho que não acolher o pedido de reconsideração, posteriormente ao cadastramento e publicação do resultado no Diário Oficial da Cidade, nova notificação será encaminhada ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento ou interposição recurso dirigido ao Subprefeito.

Art. 139. Os despachos relativos ao pedido de reconsideração e ao recurso serão cadastrados e posteriormente publicados no Diário Oficial da Cidade.

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

§ 3º O pedido de reconsideração e o recurso poderão ser interpostos até a data final constante da notificação do despacho anterior.

Art. 140. As notificações serão dirigidas ao infrator ou seu representante legal, como tal considerados os sócios da empresa, o mandatário, o administrador ou o gerente, efetivando-se:

I - por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do estabelecimento ou local de trabalho ou no domicílio tributário constante dos cadastros municipais;

II - por edital publicado no Diário Oficial da Cidade.

Art. 141. As atividades não permitidas, objeto de ação fiscal, constarão do Portal da Transparência da Prefeitura na internet, indicando a respectiva fase da fiscalização, atualizada de acordo com a periodicidade pertinente.



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

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

Art. 142. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções imputadas ou medidas judiciais cabíveis.

Art. 143. Os procedimentos administrativos e ações judiciais iniciados antes da data da publicação desta lei, referentes ao parcelamento, edificação e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas nesta lei.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 144. Os projetos de lei originários do Executivo, que proponham alterações nos perímetros de zonas ou caracterização de novos perímetros, serão submetidos ao Conselho Municipal de Política Urbana previamente ao seu encaminhamento à Câmara Municipal.

Art. 145. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão instruídos pelas unidades da Administração e decididos pela CTLU.

Art. 146. Por requerimento do interessado, a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida pelo Executivo poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendidos os requisitos pertinentes ao enquadramento.

Parágrafo único. Depois de instruído, o pedido será encaminhado à CTLU que deverá deliberar sobre o enquadramento definitivo.

Art. 147. No caso de alteração de localização da Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo - CEAGESP, a lei definirá os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo do território destinado a abrigar a tal atividade.

Art. 148. As propostas de utilização ou modalidades de uso das áreas públicas pertencentes ao Município serão analisadas por comissão intersecretarial.

Art. 149. O enquadramento de atividades de acordo com os grupos de atividade e respectivas subcategorias de uso será realizado pelo Poder Executivo em decreto, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, oficializada



pelo órgão federal competente, facultado o acréscimo de dígitos conforme as peculiaridades e conveniência.

Art. 150. Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com suas disposições.

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

I - nos casos previstos no Código de Obras e Edificações (COE) e alterações posteriores;

II - se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta lei, nos seguintes termos:

- a) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;
- b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;
- c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação;
- d) alteração em mais de 5% (cinco por cento) no gabarito de altura máxima.

Art. 151. Os projetos modificativos de projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei e protocolados após a data de sua publicação serão analisados de acordo com as disposições do artigo 150 desta lei.

§ 1º Os projetos modificativos não poderão agravar as desconformidades da edificação, nos termos da nova regência legal.

§ 2º A incorporação de novos lotes poderá ser admitida, aplicando-se ao lote resultante todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta lei.

Art. 152. Os mapas integrantes desta lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, assinados eletronicamente, os quais serão disponibilizados pelo Executivo no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.



§ 1º O Executivo deverá disponibilizar em até 180 (cento e oitenta) dias após a sanção desta lei, mapa em escala 1:5.000 (um para cinco mil), em folhas articuladas, com o zoneamento consolidado e os lotes do Município.

§ 2º Os mapas articulados deverão ser atualizados sempre que necessário, mantendo nos mapas os históricos de todas as alterações.

Art. 153. O valor das multas será atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 154. Integram a presente lei:

I - os seguintes quadros:

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

II - os seguintes mapas:

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



Art. 155. Ficam revogados:

- I - a Lei nº 4.124, de 14 de novembro de 1951;
- II - a Lei nº 4.846, de 17 de dezembro de 1955;
- III - os incisos II e III do artigo 15 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972;
- IV - o artigo 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973;
- V - a Lei nº 8.006, de 8 de janeiro de 1974;
- VI - a Lei nº 8.076, de 26 de junho de 1974;
- VII - a alínea “d” do artigo 1º e os Quadros 8B e 9B da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975;
- VIII - a Lei nº 8.416, de 2 de julho de 1976;
- IX - a Lei nº 8.759, de 7 de julho de 1978;
- X - o Quadro 8C da Lei nº 8.769, de 31 de agosto de 1978;
- XI - a Lei nº 8.793, de 28 de setembro de 1978;
- XII - a Lei nº 8.843, de 19 de dezembro de 1978;
- XIII - a Lei nº 8.844, de 19 de dezembro de 1978;
- XIV - o Quadro 8D da Lei nº 8.848, de 20 de dezembro de 1978;
- XV - a Lei nº 8.856, de 21 de fevereiro de 1979;
- XVI - os artigos 17 e 19 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979;
- XVII - a Lei nº 8.964, de 6 de setembro de 1979;
- XVIII - a Lei nº 9.014, de 13 de dezembro de 1979;
- XIX - a Lei nº 9.195, de 18 de dezembro de 1980;
- XX - os artigos 4º e 5º da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1981;
- XXI - a Lei nº 9.334, de 13 de outubro de 1981;
- XXII - o artigo 4º da Lei nº 9.411, de 30 de dezembro de 1981;
- XXIII - a Lei nº 9.412, de 30 de dezembro de 1981;
- XXIV - a Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981;
- XXV - a Lei nº 9.419, de 7 de janeiro de 1982;
- XXVI - a Lei nº 9.483, de 22 de junho de 1982;



- XXVII - a Lei nº 9.719, de 28 de junho de 1984;
- XXVIII - o artigo 17 e o Quadro 8M da Lei nº 9.725, de 2 de julho de 1984;
- XXIX - a Lei nº 9.747, de 25 de outubro de 1984;
- XXX - a Lei nº 9.749, de 7 de novembro de 1984;
- XXXI - a Lei nº 9.773, de 10 de dezembro de 1984;
- XXXII - a Lei nº 9.959, de 26 de julho de 1985;
- XXXIII - a Lei nº 10.094, de 8 de julho de 1986;
- XXXIV - a Lei nº 10.096, de 10 de julho de 1986;
- XXXV - a Lei nº 10.137, de 29 de setembro de 1986;
- XXXVI - a Lei nº 10.282, de 10 de abril de 1987;
- XXXVII - a Lei nº 10.327, de 1º de junho de 1987;
- XXXVIII - a Lei nº 10.439, de 2 de março de 1988;
- IXL - a Lei nº 10.579, de 11 de julho de 1988;
- XL - a Lei nº 10.714, de 16 de dezembro de 1988;
- XLI - a Lei nº 10.737, de 12 de julho de 1989;
- XLII - a Lei nº 10.759, de 5 de outubro de 1989;
- XLIII - a Lei nº 10.948, de 24 de janeiro de 1991;
- XLIV - a Lei nº 11.119, de 8 de novembro de 1991;
- XLV - a Lei nº 11.156, de 30 de dezembro de 1991;
- XLVI - os itens 10.1.5 e 13.3.8 do Anexo I da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992;
- XLVII - a Lei nº 11.322, de 22 de dezembro de 1992;
- XLVIII - os §§ 1º, 2º, 3º, 4º e 5º do artigo 1º da Lei nº 11.338, de 30 de dezembro de 1992;
- IL - a Lei nº 11.536, de 23 de maio de 1994;
- L - a Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994;
- LI - a Lei nº 11.610, de 13 de julho de 1994;
- LII - a Lei nº 13.276, de 4 de janeiro de 2002;
- LIII - a Lei nº 13.302, de 17 de janeiro de 2002;



LIV - a Lei nº 13.549, de 1 de abril de 2003;

LV - a Lei nº 13.703, de 24 de dezembro de 2003;

LVI - a Lei nº 13.880, de 29 de julho de 2004;

LVII - a Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004;

LVIII - a Lei nº 13.944, de 30 de dezembro de 2004;

LIX - a Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005;

LX - o inciso V do artigo 3º da Lei nº 14.094, de 6 de dezembro de 2005;

LXI - a Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006;

LXII - a Lei nº 14.940, de 2 de julho de 2009;

LXIII - a Lei nº 15.526, de 12 de janeiro de 2012;

LXIV - a Lei nº 15.959, de 8 de janeiro de 2014;

LXV - o §1º do artigo 382 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE.

Art. 156. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.