



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 2309/2015 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 272/15.

Trata-se do Projeto de Lei nº 272/15, de autoria do Poder Executivo, que visa aprovar o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

De acordo com a justificativa que acompanha a iniciativa, a motivação para a revisão da Lei nº 13.885/2004 ocorre em função da recente aprovação da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que instituiu o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo o qual, além de instituir uma nova estratégia de ordenamento territorial para enfrentar os desafios históricos e estruturantes e às questões contemporâneas do Município de São Paulo, prevê expressamente em seu art. 368 que deverá ser encaminhado à Câmara Municipal de São Paulo Projeto de Lei de revisão da Lei nº 13.885/04, no prazo de 180 dias.

Aponta como principais diferenças do Projeto de Lei em relação à lei em vigor os seguintes aspectos: diferentemente da Lei nº 13.885/04, não complementa o Plano Diretor Estratégico em matéria que seja diferente da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, tendo foco no seu objeto principal; não versa sobre os Planos Regionais das Subprefeituras, deixando tal matéria para regulamentação própria de modo a fortalecê-los como instrumento de articulação de políticas públicas urbanas setoriais, integração de ações no território, maximização de recursos públicos destinados ao desenvolvimento urbano e racionalização do uso do patrimônio imobiliário público; a dimensão territorial das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo não se expressa por Subprefeituras, mas por um conjunto de tipos de zonas que dialoga com as perspectivas de transformação do PDE e com as diferentes localidades e especificidades do território municipal.

No que se refere ao conteúdo, o Projeto de Lei organiza-se conforme os títulos a seguir: Conceitos; Diretrizes e estratégias de ordenamento territorial; Zonas; Parcelamento do solo; Ocupação do solo; Uso do solo; Procedimentos administrativos e Disposições finais.

O Executivo informa ainda que, após a aprovação da Lei nº 16.050/2014, foi realizado o seminário de abertura do processo participativo. Após a consolidação de um caderno de propostas contendo diretrizes para a revisão, um conjunto de propostas e uma primeira versão dos mapas com as novas zonas, bem como a sua disponibilização na internet, acompanhada de um formulário para o envio de contribuições relacionadas, foram realizadas oficinas de propostas nas 32 subprefeituras, somando 4.588 participantes e 1.139 contribuições, além de 4.344 propostas recebidas por meio da internet.

Com base na primeira versão da minuta do Projeto de Lei, disponibilizada ao público, ainda foram realizadas 3 audiências públicas para debater a proposta e, posteriormente à divulgação da segunda versão da minuta, foram realizados os Diálogos Macrorregionais nas Subprefeituras, com o objetivo de dar o retorno à sociedade com relação às propostas que foram incorporadas e aos critérios que balizaram a sua incorporação.

No âmbito da Câmara Municipal de São Paulo, a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, manifestou-se pela legalidade do projeto, visto que a propositura objetiva disciplinar o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de São Paulo, matéria sobre a qual compete à Câmara legislar, nos termos dos artigos 30, I, da Constituição Federal e 13, I e XIV da Lei Orgânica do Município.

Com o ingresso da propositura na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, houve um amplo processo de debates sobre a matéria, no qual foram realizadas 41 Audiências Públicas, das quais uma geral, 6 temáticas, 32 em Subprefeituras, uma conjunta das Subprefeituras Lapa, Pinheiros e Butantã e uma sobre locais de culto, no período de junho e outubro de 2015, além de 5 Audiências Públicas Devolutivas realizadas até o momento, sendo uma geral e 4 regionais. Foi colocado também à disposição da população um campo na página da internet da Câmara Municipal com todas as informações referentes à tramitação do Projeto de Lei, incluindo mapas, transcrições das notas taquigráficas e vídeos das audiências públicas, além da possibilidade da contribuição de propostas por meio da própria internet, nas audiências públicas e mediante protocolização na Comissão de Política Urbana. Conforme o anexo "Contribuições da Sociedade", compareceram às audiências públicas 7.870 pessoas, durante as quais se manifestaram 1.366 pessoas, enquanto que no total houve 5.030 contribuições, incluindo aquelas realizadas nas próprias audiências públicas, via site da Câmara Municipal (hot site) e as protocolizadas na secretaria da Comissão de Política Urbana.

Tendo em vista as inúmeras contribuições encaminhadas por entidades, municípios e Vereadores, no âmbito do processo participativo instituído por esta Casa, foi elaborado um substitutivo ao texto enviado pelo Executivo, com a finalidade de inserir as alterações sugeridas e consideradas pertinentes ao aprimoramento do projeto, de modo a se chegar a uma proposta de consenso que possibilite a ocupação do espaço urbano de uma forma ordenada, promovendo o desenvolvimento econômico da cidade, o bem comum e a qualidade de vida de seus habitantes, com equidade social e observância dos aspectos ambientais.

Entre as alterações promovidas pelo texto substitutivo apresentado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, podem ser citadas: as medidas no sentido de conciliar as demandas dos imóveis localizados em ZER (Zonas Exclusivamente Residenciais) e ZCOR (Zonas Corredores); a limitação do gabarito de altura em terrenos com declividade superior a 30% e a ampliação desse limite para 48 metros nas Zonas de Centralidade; a divisão da subcategoria de uso destinada aos serviços de armazenamento e guarda de bens móveis em três faixas, de acordo com o tamanho do lote; a criação de uma subcategoria de uso para os locais de culto, também subdividida em três faixas, conforme a lotação máxima permitida; a exclusão dos imóveis ou territórios indicados como ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural) do referido enquadramento, no caso de não serem tombados no período de dois anos após a publicação desta lei; a revisão do capítulo que trata da fiscalização, objeto de inúmeras manifestações nas audiências públicas, e inclusão de sessão que trata do desrespeito aos parâmetros de incomodidade.

Além do mais, o substitutivo ora apresentado inclui a simplificação administrativa nos processos de licenciamento. Nesse sentido, a licença de funcionamento deverá ser expedida concomitantemente à emissão do Certificado de Conclusão, quando a atividade licenciada corresponder à declarada na respectiva aprovação ou regularização da edificação.

No seu artigo 150, deixa claro, para maior segurança, que nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas em curso aplicam-se as disposições desta lei, mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram. Em que pese parecer redundante, a afirmação na forma de artigo foi entendida como necessária para não pairarem dúvidas sobre o tema.

Quanto ao CEAGESP, incluído no perímetro de ZOE (Zona de Ocupação Especial), ficou definido que, no caso de alteração de sua localização, lei específica definirá os parâmetros para a sua implantação e, na hipótese de sua instalação ocorrer dentro dos limites do Município de São Paulo, o Fator de Planejamento (Fp) será igual a zero, para fins do cálculo da contrapartida financeira da outorga onerosa, ficando condicionada à parceria público-privada. O potencial construtivo adicional ficou, dessa forma, limitado a 1.150.000 m² de área computável.

Por fim, o Executivo terá 180 dias de prazo para a regulamentação da lei no que se refere ao CNAE, visando à adequação dos sistemas municipais nos assuntos tributários, urbanísticos e edifícios.

Cabe ressaltar que os Mapas 2, 3 e 4 não sofreram alteração em relação ao projeto original encaminhado pelo Executivo.

Ante o exposto, considerando a relevância da presente iniciativa, a qual visa estabelecer parâmetros para o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de São

Paulo para os próximos anos, em consonância com as diretrizes definidas pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se favoravelmente à aprovação do Projeto de Lei nº 272/2015, na forma do substitutivo a seguir.

SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PROJETO DE LEI 272/15

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 - Plano Diretor Estratégico (PDE).

A Câmara Municipal de São Paulo

D E C R E T A:

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 - PDE, e legislação correlata.

Parágrafo único. Os conceitos utilizados nesta lei constam do Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 31 de julho 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 - o incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

V - 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;

VI - 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, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

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

VIII - o incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte;

IX - a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

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

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

XII - 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;

XIII - 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 31 de julho 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 e recuperação 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 limdeira à ZEIS (ZC-ZEIS);
- d) Zona Corredor 1 (ZCOR-1);
- e) Zona Corredor 2 (ZCOR-2);
- f) Zona Corredor 3 (ZCOR-3);
- g) Zona Corredor Ambiental (ZCORa);
- h) Zona Mista (ZM);
- i) Zona Mista Ambiental (ZMa);
- j) Zona Mista de Interesse Social (ZMIS);
- k) Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa);
- l) Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1);
- m) Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2);
- n) Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3);
- o) Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS-4);
- p) Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-5);
- q) Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1);
- 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 31 de julho 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 31 de julho 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 31 de julho 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, subdivididas 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 31 de julho 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 31 de julho 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 31 de julho de 2014 - PDE aos imóveis inseridos na ZEM ou na ZEMP fica definido Fator de Planejamento (Fp) igual a 2 (dois) 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 lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS): porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras 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 lindeiros às ZER ou à ZPR que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial 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.

§ 1º Para fins de adequação urbanística, em especial no que se refere à transição de usos e densidades, as Zonas Corredores (ZCOR) poderão incidir também em lotes lindeiros às demais zonas de uso, desde que uma das faces da referida ZCOR seja lindeira à ZER.

§ 2º Nos lotes com duas ou mais frentes localizados em ZCOR e com uso não residencial, o acesso de veículos será permitido apenas pela via que estrutura a referida ZCOR.

§ 3º Nos casos mencionados no § 1º não será permitido o desdobro que resulte em lotes com frente para a via transversal.

§ 4º Não será permitido o remembramento de lotes pertencentes às Zonas Corredores (ZCOR) com um ou mais lotes enquadrados em outra zona de uso.

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 31 de julho 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 31 de julho 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 31 de julho 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, além de usos residenciais e comerciais.

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 CTLU, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho 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 31 de julho 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 com observância dos parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona mais restritiva do entorno.

§ 3º Na hipótese de revisão do perímetro da Unidade de Proteção Integral pelo órgão ambiental competente, o perímetro da ZEP poderá ser alterado mediante deliberação da CTLU, ouvido o órgão ambiental municipal.

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 31 de julho 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 31 de julho 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 31 de julho 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 renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que sejam comunicadas pelo proprietário ou possuidor, por escrito, 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 31 de julho 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 31 de julho 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 ou não implantadas, que não sejam ocupadas por equipamentos sociais, com exceção de parques enquadrados como ZEPAM e ZEP;

b) AVP-2: áreas verdes ocupadas por equipamentos sociais implantados até a data de publicação desta lei, com exceção de parques enquadrados como ZEPAM e ZEP;

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 e clubes náuticos.

§ 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 30 de dezembro de 1981, tenham sido afetados como áreas verdes públicas;

III – áreas desapropriadas ou doadas que tenham sido afetadas 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 Os trechos dos espaços livres oriundos de parcelamento do solo de que trata o § 2º que constituam fragmentos de Mata Atlântica reconhecidos pelo órgão ambiental competente ou Área de Preservação Permanente nos termos da legislação federal ambiental ficam enquadrados como AVP-1, permanecendo o restante do espaço livre enquadrado como AL.

§ 4º 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 desta lei serão aplicados independentemente da demarcação das respectivas áreas nos mapas desta lei, 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 desta lei, todos desta lei, e da ZEPAM.

§ 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 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.

§ 5º É vedada a instalação de equipamentos públicos sociais em parque natural municipal existente, em implantação ou planejado.

§ 6º Nos parques urbanos e lineares municipais existentes e em implantação previstos na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, aplicam-se os parâmetros estabelecidos nesta lei para ZEPAM, podendo ser admitida a instalação de equipamento público social municipal, mediante análise caso a caso e deliberação do órgão municipal ambiental competente, ouvido o Conselho Gestor do respectivo parque ou, na ausência deste, o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES).

§ 7º 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 31 de julho 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. 29. Nas áreas ocupadas por clubes extintos ou com termo de concessão terminado ou revogado na vigência da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, ou a partir da entrada em vigor desta lei, 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.

§ 1º Para os clubes enquadrados em AC-1 e AC-2 os coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação e gabarito de altura máxima estabelecidos no Quadro 3 desta lei, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima, poderão ser majorados em até 20% (vinte por cento) desde que seja atingido o dobro da pontuação mínima de Quota Ambiental prevista para o imóvel nos termos desta lei.

§ 2º 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 artigo 33 desta lei.

Art. 30. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-1, aplicam-se as disposições do artigo 275 da Lei nº 16.050, de 31 de julho 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 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Órgão municipal intersecretarial deverá se manifestar quanto à instalação de equipamentos públicos sociais em AVP-1 e poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no Quadro 3 desta lei e no artigo 275 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, 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 comprovada pelo órgão público interessado a inexistência de Áreas Livres (AL) e de Áreas Institucionais (AI) passíveis de ocupação, na área de abrangência de implantação do equipamento pretendido, definida conforme critérios técnicos de localização estabelecidos nas respectivas políticas setoriais;

III - seja atendida a contrapartida ambiental fixada, no 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 parâmetros de ocupação pelo órgão público interessado em função da demanda da região;

II - seja atendida a contrapartida ambiental fixada no 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 29, 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 31 de julho 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 Até que seja implementado o Fundo Municipal de Parques, a contrapartida financeira de que trata o inciso IV será destinada ao Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA).

Art. 34. Poderá ser admitida 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 31 de julho 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 haja manifestação favorável de órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

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 pública, área institucional e sistema viário, bem como percentual mínimo de área sem afetação previamente definida, de acordo com os percentuais 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. Os percentuais referentes à área institucional poderão ser destinados, a critério do órgão municipal competente e atendendo às disposições fixadas em decreto, em área de terreno, área construída ou ambas combinadas, devendo 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).

Parágrafo único. Nos casos de loteamento do tipo B, quando a destinação de área institucional ocorrer em área construída, esta não poderá exceder 50% (cinquenta por cento) da porcentagem mínima de área institucional prevista no Quadro 2 desta lei.

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 Os 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 fica permitido que 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 84 desta lei.

§ 2º Para a hipótese prevista no § 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 (CAmin);
 - b) coeficiente de aproveitamento básico (CAbas);
 - c) coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax);
- II - taxa de ocupação (TO);
- III - gabarito de altura máxima (GAB);
- IV - recuos mínimos (REC);
- V - cota-parte máxima de terreno por unidade (CP);
- VI - taxa de permeabilidade (TP);
- VII - quota ambiental (QA).

Art. 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 às 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 (GAB) 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.

§ 1º. 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.

§ 2º - Nos casos dos terrenos que contenham total ou parcialmente declive ou aclive acima de 30% (trinta por cento) identificado no mapa digital oficial do município ou em levantamento topográfico atualizado e atestado por profissional habilitado, a edificação deverá obedecer ao gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros), inclusive nos casos de desmembramento ou desdobro.

§3º - Quando houver restrição aos objetos projetados no espaço aéreo que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas de acordo com normas do Comando da Aeronáutica, tais restrições deverão prevalecer em relação ao gabarito de altura máxima estabelecido no Quadro 3 desta 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 ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, 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 119 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 ZEU, ZEUA, 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 ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP;

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

VIII - nos lotes localizados nas ZEU, ZEUA, 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 EHIS.

XI - a área incentivada da quota ambiental, conforme o § 3º do artigo 79;

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 31 de julho de 2014 – PDE;

XIII - as áreas consideradas não computáveis nos termos do § 2º do artigo 67 da Lei nº 16.050, de 31 de julho 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 fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XIII.

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

§ 4º Para fins de aplicação do disposto no inciso VII, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde que façam parte do mesmo compartimento edificado.

Art. 62. A taxa de ocupação (TO) 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 28m (vinte e oito metros) nas ZEU, ZEUP, ZEM e ZEMP e de 15m (quinze metros) nas demais zonas, 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.

Parágrafo único. 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.

Art. 64. São recuos mínimos (REC) 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, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2;

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, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2, .

Parágrafo único. Para aplicação do disposto nos incisos I e II do “caput” deste artigo, será considerada a situação fática das edificações quanto ao atendimento do coeficiente de aproveitamento máximo, da taxa de ocupação e do gabarito de altura máxima estabelecidos na presente Lei.

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 por nenhum objeto de vedação, temporária ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno;

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:

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

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 alteração 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 estacionamento dos grupos de atividades serviços de armazenamento e guarda de bens móveis em terrenos com área total maior que 500m² (quinhentos metros quadrados) fica condicionada ao atendimento da QA.

§ 8º Não se aplica a QA nos casos de emissão de novas licenças de funcionamento em estacionamentos localizados no subsolo.

Art. 74. Nos casos de imóveis onde incide Termo de Compromisso Ambiental – TCA, firmado entre o órgão ambiental competente e pessoas físicas ou jurídicas, resultante de autorização prévia de manejo de espécies arbóreas, palmeiras e coqueiros será aplicado aos indivíduos arbóreos plantados como contrapartida do TCA fator redutor de 0,50 ao Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal – FV, conforme Quadro 3B desta lei.

Art. 75. Nos casos de imóveis onde incide Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC, firmado entre o órgão ambiental competente e pessoas físicas ou jurídicas, responsáveis por danos ambientais relativos ao manejo não autorizado de espécies arbóreas, palmeiras e coqueiros os indivíduos arbóreos plantados como obrigações impostas pelo TAC não poderão ser contabilizados para o cálculo da QA.

Art. 76. 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:

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

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 6,3? (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. 77. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração 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:

V_{ri}: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

AC_i: área de cobertura impermeável, em metros quadrados;

II - no caso de coberturas verdes:

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

sendo:

V_{rv}: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros;

AC_v: 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:

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

sendo:

V_{rm}: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas mistas, em litros;

V_{ri}: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

V_{rv}: 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 76 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 76 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, além de dispositivo de descarte de água pluvial inicial de chuva.

§ 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. 78. 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. 79. 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 31 de julho 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 inteiro e cinco décimos) 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. 80. 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. 81. 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 Os recursos financeiros oriundos de penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da QA serão destinados ao Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - FEMA.

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

Art. 82. 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. 83. 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. 84. Em lotes com área até 10.000m² (dez 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.

Art. 85. No caso das torres das edificações destinadas aos locais de culto, o gabarito de altura máxima poderá ser superior ao estabelecido no Quadro 3 desta lei, exceto em casos de limitação para fins de garantia da segurança ou da regularidade das operações aéreas.

TÍTULO V

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SUA OCORRÊNCIA NO TERRITÓRIO

Art. 86. 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. 87. 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. 88. 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. 89. 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 31 de julho de 2014 - PDE.

Seção II

Dos usos não residenciais (nR)

Art. 90. 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. 91. 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 reunião ou 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. 92. 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 reunião ou de eventos de pequeno porte localizado na zona urbana com lotação de até 100 (cem) pessoas;

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 .

XV - nR1-15: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos e guarda de móveis, de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável, incluindo estacionamentos com até 40 vagas de automóvel;

XVI - nR1-16: local de culto de pequeno porte localizado na zona urbana com lotação de até 100 (cem) pessoas.

Art. 93. 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,;

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, entre 500m² (quinhentos metros quadrados) e 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área construída computável, incluindo estacionamentos com mais de 40 e até 200 vagas de automóvel;

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.

XV - nR2-15: local de culto de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas.

Art. 94. 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 total 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;

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

VI - nR3-6: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de móveis ou animais, acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área construída computável, incluindo estacionamentos com mais de 200 vagas de automóvel

VII - XV - nR3-7: local de culto de grande porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 500 (quinhentas) pessoas.

Art. 95. 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. 96. 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. 97. 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. 98. 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. 99. 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. 100. 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 heliportos;

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 termoeletricas, 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 31 de julho de 2014 - PDE.

Art. 101. 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 31 de julho 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 Fica permitida a instalação de atividades auxiliares a serem identificadas em decreto do Executivo junto aos empreendimentos e instalações de infraestrutura, inclusive no subsolo.

§ 3º A instalação do empreendimento, inclusive as atividades auxiliares, não estão sujeitas 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. 102. 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 31 de julho 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. 103. 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. 104. 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 incluindo serviços de saúde e estabelecimentos de ensino público ou privado 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. 105. 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. 106. 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 Os horários de funcionamento, bem como os horários 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 às 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. 107. 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, em especial aqueles que busquem a redução de ruído no uso do solo conforme especificidades locais, de determinados usos e grandes equipamentos de infraestrutura geradores de ruído.

CAPÍTULO III

DOS USOS INCENTIVADOS

Art. 108. 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.

§ 1º. 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 31 de julho de 2014 - PDE.

§ 2º. Para hospitais e estabelecimentos de ensino localizados nas ZEM, ZEMP e ZEUP ou localizados no raio de 600m (seiscentos metros) das estações de trem e de metrô localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana estabelecida na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, serão aplicados os parâmetros estabelecidos para a ZEUP, independentemente do zoneamento incidente sobre o imóvel e do disposto no § 1º do artigo 8º desta Lei, quando for o caso, com exceção de imóveis localizados em ZER, ZCOR, ZOE, ZEPAM e áreas integrantes do SAPAVEL.

§ 3º. Nos casos previstos no parágrafo anterior, os acessos principais de pedestres deverão estar inseridos dentro do raio de 600m (seiscentos metros) disposto no §2º deste artigo..

Art. 109. 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. 110. Os hospitais públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público, poderão adotar os incentivos previstos nesta lei e ficam dispensados das restrições de gabarito de altura máxima.

Art. 111. 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. 112. Os estabelecimentos de ensino comprovadamente instalados até a aprovação Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE em qualquer zona, com exceção das ZER-1, ZER-2, ZERa e ZCOR-1, cuja 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. 113. 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. 114. 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. 115. 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. 116. Os locais de culto comprovadamente instalados em ZER-1, ZER-2, ZERa, ZCOR-1, ZCOR-2, ZCOR-3, ZCORa e ZPR até a entrada em vigor da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE são passíveis de regularização e reformas, desde que:

- I – sejam obedecidos os parâmetros fixados no Quadro 4B desta lei;
- II – seja respeitado o horário de funcionamento durante o período das 07h às 22h;
- III – haja parecer favorável do órgão municipal de trânsito quanto ao acesso de veículos e pedestres;
- IV – sejam atendidas todas as normas de segurança das edificações, nos termos da legislação pertinente.

§ 1º As reformas previstas no “caput” ficam limitadas ao incremento em 5% (cinco por cento) da área construída existente no momento de regularização da edificação.

§ 2º A regularização prevista no “caput” poderá ser solicitada apenas durante o período de 1 (um) ano após a aprovação desta lei.

§ 3º Os pedidos de reforma e a emissão de licença de instalação de atividades dependerão da regularização da edificação, nos termos desta lei.

Art. 117. Para novas construções ou reformas com ampliação de área construída de hotéis localizados em ZEU, o coeficiente de aproveitamento máximo definido no Quadro 3 poderá ser majorado em até 50% (cinquenta por cento).

Art. 118. Não poderão ter destinação diversa as edificações que tenham se beneficiado dos incentivos específicos aos estabelecimentos de ensino, aos hospitais e aos locais de culto previstos nesta lei.

Art. 119. 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. 120. 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.

§ 1º 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.

§ 2º Para as atividades auxiliares aos locais de culto, somente serão isentas do atendimento da largura mínima de via aquelas enquadradas nos grupos de atividade nR1-2, nR1-3, nR1-5, nR1-6, nR1-8, nR1-9, nR1-10 e nR1-12, desde que atendidas as demais disposições desta Lei.

TÍTULO VI

DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 121. O parcelamento, ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas e nas disposições regulamentares pertinentes.

Art. 122. 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. 123. As edificações serão consideradas em situação regular nas hipóteses previstas pela legislação edilícia.

Art. 124. 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. 125. 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 126 desta lei.

§ 2º Os usos não residenciais também serão considerados em situação irregular quando a licença a que se refere o artigo 132 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. 126. Nos casos dos empreendimentos considerados de baixo risco, referidos no artigo 120 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.

§ 1º O disposto no “caput” deste artigo não exime o proprietário da edificação dos procedimentos e penalidades decorrentes da legislação edilícia.

§ 2º Os empreendimentos enquadrados na subcategoria de uso INFRA-5 e localizados em ZEIS-1 poderão se beneficiar do previsto no “caput” independentemente se forem considerados de baixo risco, desde que obtenham deliberação favorável do conselho gestor da referida ZEIS e deliberação favorável da CTLU.

CAPÍTULO I

DOS PARCELAMENTOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES E USOS INSTALADOS

Art. 127. 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 do qual 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;
- e) edificação enquadrada na subcategoria de uso INFRA-5.

Art. 128. 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. 129. 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 122 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 expedidos de acordo com as disposições anteriores às da Lei nº 13.885, de 25 de agosto 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. 130. Os usos instalados em lotes com dimensões superiores àquelas fixadas nesta lei não estão sujeitos ao disposto no artigo 128 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 128 da presente lei.

Art. 131. Não estão sujeitos ao disposto no artigo 128 desta lei os seguintes usos:

I - praças e parques públicos;

II – os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;

III – os 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 – os classificados na subcategoria de uso Ind-2;

XI – todos aqueles localizados em ZOE;

XII – os enquadrados na subcategoria de uso serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.

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. 132. 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 126 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.

§6º A licença de funcionamento deverá ser expedida concomitantemente à emissão de certificado de conclusão ou documento equivalente para as atividades a serem elencadas por ato do Executivo, quando a atividade licenciada corresponder àquela declarada na respectiva aprovação ou regularização da edificação.

Art. 133. 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, ao 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. 134. A realização de eventos públicos temporários sem prévia autorização, quando exigida, acarretará multa no valor estabelecido no Quadro 5 desta lei.

CAPÍTULO III

DA FISCALIZAÇÃO

Seção I

Dos Usos Irregulares

Art. 135. 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. 136. A licença a que se refere o artigo 132 deverá estar afixada, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial – nR.

Art. 137. Constatado o funcionamento da atividade sem a licença a que se refere o artigo 132, 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. 138. O desatendimento do Auto de Intimação de que trata o artigo 137 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. 139. 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. 140. Persistindo o funcionamento irregular após a interdição e requerida a instauração 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. 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.

Seção II

Do desrespeito aos parâmetros de incomodidade

Art. 142. Fica proibida a emissão de ruídos, produzidos por quaisquer meios ou de quaisquer espécies, com níveis superiores aos determinados pela legislação federal, estadual ou municipal, prevalecendo a mais restritiva.

§ 1º As medições deverão ser efetuadas pelos agentes competentes na forma da legislação aplicável, por meio de sonômetros devidamente aferidos, de acordo com as normas técnicas em vigor.

§ 2º Não estarão sujeitos às proibições desta lei os sons produzidos pelas seguintes fontes:

a) aparelhos sonoros usados durante a propaganda eleitoral, conforme o disposto na legislação própria;

b) sirenes ou aparelhos sonoros de viaturas quando em serviços de socorro ou de policiamento;

c) detonações de explosivos empregados no arrebatamento de pedreiras e rochas ou nas demolições, desde que em horário e com carga previamente autorizados por órgão competente;

d) manifestações em festividades religiosas, comemorações oficiais, reuniões desportivas, festejos ou ensaios carnavalescos e juninos, passeatas, desfiles, fanfarras, bandas de música, desde que se realizem em horário e local previamente autorizados pelo órgão competente ou nas circunstâncias consagradas pela tradição;

e) sinos de templos, desde que os sons tenham duração não superior a 60 segundos, e apenas para a assinalação das horas e dos ofícios religiosos; e carrilhões, desde que os sons

tenham duração não superior a 15 (quinze) minutos, a cada 4 (quatro) horas e somente no período diurno das 7h às 19h.

§ 3º A fiscalização de ruído proveniente de veículos automotores seguirá o disposto em legislação própria.

Art. 143. Os estabelecimentos que comercializem bebida alcoólica e que funcionem com portas, janelas ou quaisquer vãos abertos, ou ainda, que utilizem terraços, varandas ou espaços assemelhados, bem como aqueles cujo funcionamento cause prejuízo ao sossego público, não poderão funcionar entre 1h e 5h

§ 1º A fiscalização da infração ao disposto no “caput” deste artigo independe de medição por sonômetro.

§ 2º Não se considera infração a abertura de estabelecimento para lavagem ou limpeza, desde que tais atos não gerem incomodidade.

§ 3º O estabelecimento poderá funcionar no horário referido no “caput” deste artigo, desde que providencie adequação acústica e não gere nenhuma incomodidade.

Art. 144. Sem prejuízo das penalidades definidas pela legislação federal e estadual em vigor, aos responsáveis pelo uso não residencial serão aplicadas as seguintes penalidades pelo descumprimento do disposto nos artigos 142 e 143 desta lei:

I – na primeira autuação, multa e intimação para cessar a irregularidade;

II – na segunda atuação, multa, no dobro do valor da primeira autuação, e nova intimação para cessar a irregularidade;

III – na terceira autuação, multa, no triplo do valor da primeira autuação, e fechamento administrativo;

IV – desobedecido o fechamento administrativo, será requerida a instauração de inquérito policial, com base no artigo 330 do Código Penal, e realizado novo fechamento ou embargo de obra, com auxílio policial, se necessário, e, a critério da fiscalização, poderão ser utilizados meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento, defensas de concreto, tubos de concreto, dentre outros.

Parágrafo único. A ação fiscalizatória relativa ao uso irregular, nos casos em que não houver a licença a que se refere o artigo 132 desta lei, seguirá o disposto na Seção I deste Capítulo, sem prejuízo das sanções previstas neste artigo.

Seção III

Dos Parcelamentos Irregulares

Art. 145. Aqueles que executarem parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do respectivo projeto pela Prefeitura do Município de São Paulo, ou em desacordo com o projeto aprovado e não lograrem comprovar sua regularização, ficam sujeitos às seguintes sanções:

I – multa, aplicada no momento da vistoria inicial, no valor estabelecido no Quadro 5 desta lei;

II – intimação, lavrada simultaneamente à imposição da multa, para que, no prazo de 10 (dez) dias, apresentem a documentação que comprove a regularidade do parcelamento do solo;

§ 1º A multa pelo não atendimento à intimação prevista no inciso II do “caput” deste artigo será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que seja comunicada pelo responsável, por escrito, ao órgão municipal competente, a comprovada regularização ou paralisação total da execução do loteamento e das obras ou edificações nele localizadas.

§ 2º Na falta de documento no local das obras que comprove a sua regularidade, além da multa e da intimação, serão adotadas as seguintes medidas:

I – apreensão de máquinas, veículos e equipamentos que estejam sendo utilizados na implantação do parcelamento;

II – apreensão ou inutilização de materiais de construção.

§ 3º No caso das edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I – multa e embargo de cada edificação, nos termos do Código de Obras e Edificações (COE), vigente na época da constatação da irregularidade;

II – apreensão ou inutilização dos materiais de construção;

III – intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras, ampliações ou edificações em parcelamento não consolidados, no prazo de 2 (dois) dias.

§ 4º O não atendimento à intimação prevista no inciso III do § 3º deste artigo acarretará a demolição das obras, ampliações ou edificações, que deverá ser previamente autorizada pelo Subprefeito competente mediante despacho fundamentado proferido no processo administrativo correspondente.

§ 5º A qualquer tempo, poder ser apreendido todo material utilizado para promoção de venda e compra de lotes, tais como plantas, propostas de venda e compra, faixas e papéis de propaganda.

§ 6º Para efeitos do disposto neste artigo, considera-se:

I – infrator o proprietário ou seu sucessor a qualquer título, o possuidor do imóvel, ou, ainda, as associações, cooperativas ou imobiliárias que promoverem a ocupação irregular;

II – Parcelamento Consolidado aquele que apresenta vias dotadas de iluminação pública, guias e sarjetas, e que tenha suas edificações dotadas de redes de água encanada, esgoto e eletricidade implantados oficialmente pelas empresas concessionárias de serviços públicos.

Seção IV

Do Procedimento

Art. 146. Cadastrado o Auto de Multa, far-se-á a notificação do infrator para, no prazo nela determinado, pagar ou apresentar defesa, dirigida ao Supervisor de Fiscalização, sob pena de subseqüente inscrição na dívida ativa.

§ 1º Apresentada a defesa e feita a análise, a respectiva decisão será publicada no Diário Oficial da Cidade e cadastrada, expedindo-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento ou interposição recurso dirigido ao Subprefeito.

§ 2º O despacho que indeferir o recurso será publicado no Diário Oficial da Cidade e cadastrado, encaminhando-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento, estando encerrada a instância administrativa.

§ 3º Nas hipóteses previstas na Seção II deste Capítulo, as defesas serão dirigidas ao Diretor do PSIU e os recursos ao Supervisor Geral de Uso e Ocupação do Solo, aplicando-se as demais disposições previstas neste artigo.

Art. 147. As notificações e as intimações 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. 148. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções imputadas ou medidas judiciais cabíveis.

Art. 149. 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. 150 Nas áreas das operações urbanas e operações urbanas consorciadas em curso, aplicam-se as disposições desta lei, mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

Art. 151. 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 (CMPU) previamente ao seu encaminhamento à Câmara Municipal.

Art. 152. 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. 153. 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. 154. No caso de alteração de localização da Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo - CEAGESP, lei específica definirá os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo do território destinado a abrigar a tal atividade.

Parágrafo único. Na eventual alteração de uso do CEAGESP, deverão ser atendidas as seguintes condicionantes para a totalidade do perímetro da ZOE na qual esta localizado o CEAGESP:

I – Os parâmetros de uso e ocupação e os parâmetros de incomodidade deverão ser definidos em Projeto de Intervenção Urbana a ser regulamentado por decreto do Executivo.

II – O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser diferente daquele previsto no art. 15 desta Lei, desde que o potencial construtivo adicional seja limitado a 1.150.000 (um milhão cento e cinquenta mil) metros quadrados de área construída computável.

III – Não se aplicam os limites mínimos e máximos estabelecidos nos artigos 41, 42 e 43 desta lei.

IV – No caso do CEAGESP se instalar em outra localidade dentro do Município de São Paulo, o fator de planejamento (Fp) será igual a zero para fins de cálculo da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional para novas construções que forem edificadas dentro do perímetro da ZOE referida no “caput” e desde que os novos empreendimentos estejam envolvidos em parceria público-privado para a transferência do CEAGESP.

Art. 155. As propostas de utilização ou modalidades de uso das áreas públicas pertencentes ao Município serão analisadas por comissão intersecretarial.

Art. 156. A revisão do enquadramento de atividades de acordo com os grupos de atividade e respectivas subcategorias de uso será realizada pelo Poder Executivo, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), oficializada pelo órgão federal competente, facultado o acréscimo de dígitos visando à adequação aos sistemas municipais nos assuntos tributários, urbanísticos e edílios de sua competência.

Parágrafo único. Até que seja editado o decreto previsto no “caput”, ficam mantidas as mesmas classificações vigentes, sendo os casos não previstos ou em que se constatarem dúvidas, submetidos à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, para solução com base na competência atribuída pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Art. 157. Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, 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.

§ 1º 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.

§2º Serão apreciados nos termos do “caput” os projetos de parcelamento do solo cuja Certidão de Diretrizes já tiver sido emitida pelo órgão municipal competente.

§3º Os projetos de parcelamento do solo previstos no parágrafo anterior serão indeferidos quando for requerida alteração em mais de 5% (cinco por cento) do projeto após a vigência desta lei.

Art. 158. 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 157 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. 159. Os mapas integrantes desta lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), 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. 160. 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. 161. Os imóveis ou territórios demarcados como ZEPEC ou indicados para tombamento no Mapa 2 desta lei serão automaticamente desmarcados do referido mapa e do enquadramento como ZEPEC se no período de 2 (dois) anos após a publicação desta lei não tiverem sido tombados pelos órgãos de preservação competentes.

Art. 162. Não se aplica os limites máximos estabelecidos nos artigos 41, 42 e 43 desta lei na área denominada Patio do Pari.

Art. 163. 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. 164. 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 Lei 8.106, de 30 de agosto de 1974;
- VIII - a alínea "d" do artigo 1º e os Quadros 8B e 9B da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975;
- IX - a Lei nº 8.416, de 2 de julho de 1976;
- X - a Lei nº 8.759, de 7 de julho de 1978;
- XI - o Quadro 8C da Lei nº 8.769, de 31 de agosto de 1978;
- XII - a Lei nº 8.793, de 28 de setembro de 1978;
- XIII - a Lei nº 8.843, de 19 de dezembro de 1978;
- XIV - a Lei nº 8.844, de 19 de dezembro de 1978;
- XV - o Quadro 8D da Lei nº 8.848, de 20 de dezembro de 1978;
- XVI - a Lei nº 8.856, de 21 de fevereiro de 1979;
- XVII - os artigos 17 e 19 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979;
- XVIII - a Lei nº 8.964, de 6 de setembro de 1979;
- XIX - a Lei nº 9.014, de 13 de dezembro de 1979;
- XX - a Lei nº 9.195, de 18 de dezembro de 1980;
- XXI - os artigos 4º e 5º da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1981;

XXII - a Lei nº 9.334, de 13 de outubro de 1981;
XXIII - o artigo 4º da Lei nº 9.411, de 30 de dezembro de 1981;
XXIV - a Lei nº 9.412, de 30 de dezembro de 1981;
XXV - a Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981;
XXVI - a Lei nº 9.419, de 7 de janeiro de 1982;
XXVII - a Lei nº 9.483, de 22 de junho de 1982;
XXVIII - a Lei nº 9.719, de 28 de junho de 1984;
XXIX - o artigo 17 e o Quadro 8M da Lei nº 9.725, de 2 de julho de 1984;
XXX - a Lei nº 9.747, de 25 de outubro de 1984;
XXXI - a Lei nº 9.749, de 7 de novembro de 1984;
XXXII - a Lei nº 9.773, de 10 de dezembro de 1984;
XXXIII - a Lei nº 9.959, de 26 de julho de 1985;
XXXIV - a Lei nº 10.094, de 8 de julho de 1986;
XXXV - a Lei nº 10.096, de 10 de julho de 1986;
XXXVI - a Lei nº 10.137, de 29 de setembro de 1986;
XXXVII - a Lei nº 10.282, de 10 de abril de 1987;
XXXVIII - a Lei nº 10.327, de 1º de junho de 1987;
XXXIX - a Lei nº 10.439, de 2 de março de 1988;
XL - a Lei nº 10.579, de 11 de julho de 1988;
XLI - a Lei nº 10.714, de 16 de dezembro de 1988;
XLII - a Lei nº 10.737, de 12 de julho de 1989;
XLIII - a Lei nº 10.759, de 5 de outubro de 1989;
XLIV - a Lei nº 10.948, de 24 de janeiro de 1991;
XLV - a Lei nº 11.119, de 8 de novembro de 1991;
XLVI - a Lei nº 11.156, de 30 de dezembro de 1991;
XLVII - os itens 10.1.5 e 13.3.8 do Anexo I da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992;
XLVIII - a Lei nº 11.322, de 22 de dezembro de 1992;
XLIX - os §§ 1º, 2º, 3º, 4º e 5º do artigo 1º da Lei nº 11.338, de 30 de dezembro de 1992;
L - a Lei 11.501/94, alterada pelas Leis 11.631/94 e 11.986/96;
LI - a Lei nº 11.536, de 23 de maio de 1994;
LII - a Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994;
LIII - a Lei nº 11.610, de 13 de julho de 1994;
LIV_ - a Lei 11.938, de 29 de novembro de 1995;
LV_ - a Lei 12.879, de 13 de julho de 1999;
LVI - a Lei nº 13.276, de 4 de janeiro de 2002;
LVII - a Lei nº 13.302, de 17 de janeiro de 2002;
LVIII - a Lei nº 13.549, de 1 de abril de 2003;
LIX - a Lei nº 13.703, de 24 de dezembro de 2003;
LX - a Lei nº 13.880, de 29 de julho de 2004;

LXI - a Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004;
LXII - a Lei nº 13.944, de 30 de dezembro de 2004;
LXIII - a Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005;
LXIV - o inciso V do artigo 3º da Lei nº 14.094, de 6 de dezembro de 2005;
LXV - a Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006;
LXVI - a Lei nº 14.940, de 2 de julho de 2009;
LXVII - a Lei nº 15.526, de 12 de janeiro de 2012;
LXVIII - a Lei nº 15.959, de 8 de janeiro de 2014;
LXIX - o §1º do artigo 382 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE.
Art. 165. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 07/12/2015.

Ver. Gilson Barreto – PSDB – Presidente

Ver. Paulo Frange – PTB – Relator

Ver. Dalton Silvano – PV

Ver.^a Juliana Cardoso – PT

Ver. Nelo Rodolfo – PMDB

Ver. Souza Santos – PSD

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 08/12/2015, p. 163

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.

Quadro 1 - Conceitos e definições | Folha 1 de 4

CONCEITO	DEFINIÇÃO
Alinhamento	Linha divisória entre o lote e o logradouro público;
Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	Área livre de qualquer edificação ou qualquer pavimento ou cobertura, ainda que semipermeável, sobre o solo, mas com edificação no subsolo, com uma camada de solo para plantio de vegetação de no mínimo 40 cm de espessura;
Área ajardinada sobre solo natural	Área livre de qualquer edificação ou pavimento, ou cobertura, tanto sobre solo quanto no subsolo, que permite a infiltração de água e é destinada ao ajardinamento;
Área de utilização comum ou Áreas Comuns	Área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado ou não, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;
Área impermeabilizada	Área do lote coberta por piso impermeável ou edificação que não permite nenhuma infiltração da água no solo;
Áreas institucionais	Áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários;
Certificação de Sustentabilidade de Edificações	Reconhecimento formal por parte de instituição acreditada junto ao órgão competente de Sistema de Certificação de sustentabilidade de que a edificação atingiu níveis de desempenho relacionados a aspectos de sustentabilidade predefinidos por um determinado sistema de avaliação;
Cobertura Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	Área ajardinada implantada sobre a cobertura de uma edificação (telhado ou laje) cuja camada de substrato suporte para a vegetação tenha espessura menor ou igual a 40cm;
Cobertura Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	Área ajardinada implantada sobre a cobertura de uma edificação (telhado ou laje) cuja camada de substrato suporte para a vegetação tenha espessura maior do que 40cm;
Desdobro	Parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado;
Desmembramento	Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
Diâmetro à Altura do Peito	Diâmetro à Altura do Peito (DAP) é o diâmetro do caule da árvore à altura de, aproximadamente, 1,3m (um metro e trinta centímetros) do solo;
Edifícios-garagem	Edificações em que pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total é destinada à circulação, manobra e estacionamento de veículos;
Eixo da via	Linha que passa equidistante aos alinhamentos;
Face de quadra	É formada pelo conjunto de lotes, cuja frente esteja voltada para um mesmo logradouro no intervalo entre dois logradouros distintos que tenham acesso ao logradouro gerador da face de quadra, sendo considerada a situação fática de todos os logradouros,
Fachada Ativa	corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;
Fachada / muro verde tradicional	Face externa de uma edificação ou muro de vedação do lote que funciona como suporte para o plantio de vegetação do tipo trepadeira;
Fator alfa	Fator de ponderação relacionado ao indicador Cobertura Vegetal utilizado no cálculo de composição da pontuação final da Quota ambiental;

Quadro 1 - Conceitos e definições | Folha 2 de 4

CONCEITO	DEFINIÇÃO
Fator beta	Fator de ponderação relacionado ao indicador Drenagem utilizado no cálculo de composição da pontuação final da Quota ambiental;
Fator de eficácia ambiental FD	Fator usado no cálculo do indicador Drenagem, sendo tanto mais ambientalmente eficaz quanto menor seu valor numérico;
Fator de eficácia ambiental FV	Fator usado no cálculo do indicador Cobertura Vegetal, sendo tanto mais ambientalmente eficaz quanto maior seu valor numérico;
Frente do lote	Face do lote com frente para a via oficial de circulação na qual o imóvel está cadastrado ou tem acesso principal;
Fruição pública	Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores;
Gabarito de altura máximo	Medida decorrente da diferença entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água;
Gleba	Área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;
Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande	Espécime vegetal lenhoso a ser plantado no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) maior ou igual a 10cm (dez centímetros) e classificado como de grande porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio	Espécime vegetal lenhoso a ser plantado no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) maior ou igual a 7cm (sete centímetros) e classificado como de médio porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno	Espécime vegetal lenhoso a ser plantado no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) igual ou superior a 5cm (cinco centímetros) e classificado como de pequeno porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
Indivíduo arbóreo existente de pequeno porte e com DAP entre 20 e 30cm	Espécime vegetal lenhoso existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 20 e menor ou igual a 30 cm e classificado como de pequeno porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
Indivíduo arbóreo existente de médio porte e com DAP entre 30 e 40cm	Espécime vegetal lenhoso existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 30 e menor ou igual a 40 cm e classificado como de médio porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
Indivíduo arbóreo existente de grande porte e com DAP maior que 40cm	Espécime vegetal lenhoso existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 40 cm e classificado como de grande porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
Jardim vertical	Face externa de uma edificação ou muro de vedação do lote revestido de vegetação através do uso de estruturas intermediárias de suporte da vegetação, (como vasos, molduras, quadros, painéis) dentre outras opções;

Quadro 1 - Conceitos e definições | Folha 3 de 4

CONCEITO	DEFINIÇÃO
Largura da via	Distância entre os alinhamentos dos lotes, englobando leito carroçável e o passeio público;
Limite de vedação da testada do lote com muros	Limite da extensão do fechamento do lote por anteparo vertical vedado, de modo a possibilitar permeabilidade visual do lote;
Lote	Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa com frente para via oficial de circulação;
Loteamento	Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
Maciço arbóreo	Agrupamento com no mínimo 15 árvores de espécies nativas ou exóticas, que vivem em determinada área, que guardam relação entre si e as demais espécies vegetais do local, tendo uma área mínima de 500m ² de projeção contínua de copa;
Medidas de controle do escoamento superficial na fonte	Medidas destinadas a promover no lote infiltração, percolação ou interceptação das águas pluviais ou realizar controle na entrada em superfícies do lote tais como estacionamentos e coberturas;
Palmeira a ser plantada	Palmeira a ser plantada no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) igual ou superior a 5cm (cinco centímetros) e classificada como tal de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
Palmeira existente	Palmeira existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 10 cm (dez centímetros) e classificada como tal de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
Pavimento de acesso	É qualquer pavimento com acesso direto de veículos e pedestres ao logradouro público;
Pavimento poroso	Superfície constituída de material cuja porosidade, em combinação com uma sub base de pedras de granulometria diferenciada, assegura a retenção temporária das águas, seguido de drenagem e se possível, infiltração, no solo do subleito, conforme especificação técnica ETS-03/2013 da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-la ou substituí-la;
Pavimento semipermeável com vegetação sobre solo natural	Pavimento vazado que permite o plantio de forração, geralmente grama, permitindo a infiltração de água no solo através de suas juntas. Para ser considerado como pavimento semipermeável, a área correspondente ao percentual efetivo de permeabilidade deverá ser no mínimo de 50% de cada peça;
Pavimento semipermeável sem vegetação	Pavimentos que por sua constituição e forma de instalação não promovam a impermeabilização total do solo, seja pelo uso de juntas secas, seja pela constituição porosa de cada peça, permitindo a infiltração de água;
Pavimento térreo	É o pavimento de acesso principal de veículos e pedestres ao logradouro público;
Perímetro de qualificação ambiental	Porção do Município grafada a partir da análise de sua situação ambiental e de seu potencial de transformação urbanística, tendo como base inicial as Macroáreas definidas no Plano Diretor (Lei nº 16.050/14), com o objetivo de definir parâmetros de aplicação da Quota Ambiental, conforme Mapa 2 e Quadro 3A;
Período de retorno	Período de tempo médio que um determinado evento hidrológico é igualado ou superado pelo menos uma vez;
Processos geológicos-geotécnicos	Consistem em enchentes, escorregamentos, erosão, colapsos e subsidência de solos;
Quadra	Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos;

Quadro 1 - Conceitos e definições | Folha 4 de 4

CONCEITO	DEFINIÇÃO
Recuo	Distância medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote e são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
Reservação de controle de escoamento superficial	Sistema de reservatórios não infiltrantes e estruturas implantadas no lote com o objetivo abater e retardar o pico da vazão de saída das águas pluviais que incidem sobre o lote;
Reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas das edificações para fins não potáveis	Sistema de reservatórios e estruturas auxiliares de captação e reservação de águas pluviais provenientes da cobertura destinada ao uso não potável, como rega de jardins e lavagem de superfícies impermeáveis e de automóveis;
Subsolo	Todo pavimento da edificação localizado abaixo do pavimento térreo;
Via de circulação	Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:
Via oficial de circulação de veículos ou pedestres	é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Executivo;
Via particular de circulação de veículos ou pedestres	é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;
Via de pedestre	É o espaço destinado à circulação de pedestres, aberto ao público, de propriedade pública, incluindo passeio público, escadarias e rampas.
Via sem saída	Via oficial cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade;
Vila	Conjunto de lotes fiscais, originalmente destinados à habitação, constituído de casas geminadas, cujo acesso se dá por meio de via de circulação de veículos de modo a formar rua ou praça no interior da quadra com ou sem caráter de logradouro público.

Quadro 2 - Parâmetros das modalidades de parcelamento do solo | Folha 1 de 1

TIPO DE PARCELAMENTO DO SOLO		DESMEMBRAMENTO	LOTEAMENTO TIPO A	LOTEAMENTO TIPO B
Área mínima do lote ou gleba a ser parcelada		10.000 m ²	15.000 m ²	40.000 m ²
Área máxima do lote ou gleba a ser parcelada		15.000 m ²	40.000 m ²	NA
Situações de aplicação: Área do lote ou gleba		De 125 m ² a 15.000 m ²	Acima de 15.000 m ² até 40.000 m ²	Acima de 40.000 m ²
Área mínima do lote		Ver Quadro 2A (a)	Ver Quadro 2A (a)	Ver Quadro 2A (a)
Frente mínima do lote		Ver Quadro 2A (b)	Ver Quadro 2A (b)	Ver Quadro 2A (b)
Área máxima de lote		Ver Quadro 2A (c)	Ver Quadro 2A (c)	Ver Quadro 2A (c)
Frente máxima do lote		Ver Quadro 2A (d)	Ver Quadro 2A (d)	Ver Quadro 2A (d)
Comprimento máximo de face de quadra		Ver Quadro 2A (e)	Ver Quadro 2A (e)	Ver Quadro 2A (e)
Área máxima de quadra		15 mil m ²	15 mil m ²	15 mil m ²
Percentual mínimo da área do lote ou gleba a ser destinada	Área verde	NA	NA	10% (g)
	Área institucional	NA	NA	5% (h)
	Sistema viário	NA	NA	15%
	Área sem afetação previamente definida (f)	NA	20%	10%
	TOTAL	NA	20%	40%

Notas:

- (a) A área mínima do lote, conforme art. 41 desta lei, é 125m² (cento e vinte cinco metros quadrados), podendo variar de acordo com a zona.
- (b) A frente mínima do lote, conforme art. 41 desta lei, é de 5m (cinco metros), podendo variar de acordo com a zona.
- (c) A área máxima do lote, conforme art. 42 desta lei, é de 15.000m² (quinze mil metros quadrados), podendo ser inferior conforme a zona.
- (d) A frente máxima do lote, conforme art. 42 desta lei, é de 150m (cento e cinquenta metros), podendo ser inferior conforme a zona.
- (e) O comprimento máximo da face de quadra, conforme art. 43 desta lei, é de 300m (trezentos metros), podendo ser inferior conforme a zona.
- (f) A ser alocada para área verde, institucional ou sistema viário, conforme art. 44 desta lei.
- (g) Podendo ser reduzido em até 50% conforme o §1º do art. 49 desta lei.
- (h) Podendo ser destinada em terreno, área construída ou ambas combinadas mediante as exigências dispostas no art. 46 desta lei.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona | Folha 1 de 1

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	15.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	15.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	15.000
ZEMP						
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	15.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	15.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	15.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
ZDE-2		10	1.000	150	15.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	15.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	15.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental a área do lote mínimo será de 15.000m²

Quadro 2B - Parâmetros de parcelamento do solo (sistema viário) | Folha 1 de 1

Hierarquia da via	VIAS ESTRUTURAIS			VIAS NÃO ESTRUTURAIS			
	N1	N2	N3	Coletora	Local	Ciclovía	Via de pedestre
Largura total	44 m	44 m	31 a 33 m	23 m	12 m	3 m (a)	5 m
Faixa carroçável	28 m	28 m	20 m	13 m	7 m	-	-
Passeio público (calçada) (de cada lado da via)	5 m	5 m	4 m	3,5 m	2,5 m	-	-
Ciclovía	3 m (b)	3 m (b)	3 m (c)	-	-	-	-
Ciclofaixa	-	-	-	3 (e)	-	-	-
Canteiro central mínimo	3 m	3 m	2 m (d)	-	-	-	-
Declividade longitudinal máxima	6%	6%	8%	10%	15%	10%	8,33%
Declividade longitudinal mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Notas:

(a) Bidirecional.

(b) Bidirecional, no canteiro central ou nas laterais direitos da via, com separador físico. Para vias expressas parâmetro fornecido pelo órgão de trânsito.

(c) Bidirecional, no canteiro central, ou de um lado da via ou dos dois lados da via, com separador físico.

(d) Não obrigatório.

(e) Bidirecional, ou em duas faixas unidirecionais, sem separador físico.

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental | Folha 1 de 2

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZCs	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZMISa	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
			ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
			ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-4		NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS-5		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	
	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA		
	ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA		
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA		
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do art.5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no art. 83 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU

(c) Atendidos os requisitos previstos no art. 83 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §1º do art. 8º desta lei

(e) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do art. 8º desta lei

(f) o CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote resultante for menor que 1.000 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2º e 3º do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 – PDE.

(g) o CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote resultante for menor que 500 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2º e 3º do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 – PDE.

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental | Folha 2 de 2

(h) o $CA_{máx}$ será igual a 1 nos casos em que o lote resultante for menor que 500 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2º e 3º do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 – PDE.

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos arts. 66 ou 68 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10 metros serão dispensados conforme disposições estabelecidas no inciso II do art. 65 desta lei.

(k) Ver art. 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do art. 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei n. 16.050, de 2014 – PDE, verificar disposições dos arts. 362 e 363 da referida Lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Quadro 3A - Quota Ambiental: Pontuação mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e fatores por perímetros de qualificação ambiental | Folha 1 de 1

Perímetro de Qualificação Ambiental	TAXA DE PERMEABILIDADE (a) (b)		PONTUAÇÃO QA MÍNIMO					FATORES	
	Lote ≤ 500 m ²	Lote > 500 m ²	Lote > 500 e ≤ 1000 m ²	Lote > 1000 e ≤ 2500 m ²	Lote > 2500 e ≤ 5000 m ²	Lote > 5000 e ≤ 10000 m ²	Lote > 10000 m ²	Cobertura Vegetal (alfa)	Drenagem (beta)
PA 1	0,15	0,25	0,45	0,60	0,70	0,80	1,00	0,5	0,5
PA 2	0,15	0,25	0,40	0,52	0,64	0,70	0,86	0,5	0,5
PA 3	0,15	0,25	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 4	0,15	0,25	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 5	0,15	0,25	0,29	0,37	0,46	0,50	0,57	0,4	0,6
PA 6	0,15	0,20	0,34	0,44	0,55	0,60	0,71	0,5	0,5
PA 7	0,15	0,20	0,31	0,41	0,51	0,55	0,64	0,3	0,7
PA 8	0,15	0,20	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 9	0,10	0,15	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 10	0,20	0,25	0,23	0,30	0,37	0,40	0,42	0,6	0,4
PA 11	0,20	0,30	0,26	0,34	0,42	0,45	0,49	0,6	0,4
PA 12	0,20	0,30	0,26	0,34	0,42	0,45	0,49	0,5	0,5
PA 13 (c)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

Notas:

NA = Não se Aplica

(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;

(b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,00, a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;

(c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

Quadro 3B - Composição da pontuação da Quota Ambiental | Folha 1 de 3

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
Área total do lote - A (m ²)	inserir área
Perímetro de Qualificação Ambiental	ver mapa 3
Taxa de Permeabilidade - TP	ver quadro 3A
Fator alfa α	ver quadro 3A
Fator beta β	ver quadro 3A
QA mínimo obrigatório	ver quadro 3A

ITEM II. COBERTURA VEGETAL					
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FV (2)	TCA (5)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas					
A1. Área ajardinada sobre solo natural	medida do projeto	(m ²)	0,25	n/a	cálculo conforme (I)
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,20	n/a	cálculo conforme (I)
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	medida do projeto	(m ²)	0,10	n/a	cálculo conforme (I)
B. Vegetação					
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	medida do projeto	(unidade)	15	TCA	cálculo conforme (I.I)
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	medida do projeto	(unidade)	35	TCA	cálculo conforme (I.I)
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	medida do projeto	(unidade)	80	TCA	cálculo conforme (I.I)
B4. Palmeira a ser plantada (4)	medida do projeto	(unidade)	20	TCA	cálculo conforme (I.I)
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (7)	medida do projeto	(unidade)	80	n/a	cálculo conforme (I)
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 30 e 40 cm (7)	medida do projeto	(unidade)	180	n/a	cálculo conforme (I)
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (7)	medida do projeto	(unidade)	400	n/a	cálculo conforme (I)
B8. Palmeira existente (7)	medida do projeto	(unidade)	90	n/a	cálculo conforme (I)
B9. Maciço arbóreo existente (7)	medida do projeto	(m ²)	17	n/a	cálculo conforme (I)
C. Cobertura verde					
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,20	n/a	cálculo conforme (I)
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,15	n/a	cálculo conforme (I)
D. Fachada / muro verde					
D1. Porção de fachada / muro verde	medida do projeto	(m ²)	0,10	n/a	cálculo conforme (I)
D2. Jardim Vertical	medida do projeto	(m ²)	0,15	n/a	cálculo conforme (I)
V PARCIAL					cálculo conforme (II)
V FINAL					cálculo conforme (III)

ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (8)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (9)
A1*. Área ajardinada sobre solo	medida do projeto	(m ²)	0,22	cálculo conforme (IV)
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,26	cálculo conforme (IV)
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	medida do projeto	(m ²)	0,60	cálculo conforme (IV)
C1*. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,26	cálculo conforme (IV)
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,31	cálculo conforme (IV)
E. Pavimento poroso (10)	medida do projeto	(m ²)	0,1	cálculo conforme (IV)
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação	medida do projeto	(m ²)	0,78	cálculo conforme (IV)
G. Superfícies com pavimentos não permeáveis (11)	medida do projeto	(m ²)	0,82	cálculo conforme (IV)
D PARCIAL (12)				cálculo conforme (V)
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	medida do projeto	(ℓ)	n/a	n/a
H. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	medida do projeto	(ℓ)	n/a	n/a
D FINAL				cálculo conforme (VII)
ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA				cálculo conforme (VIII)

Quadro 3B - Composição da pontuação da Quota Ambiental | Folha 2 de 3

NOTAS EXPLICATIVAS:

* mesmos valores do item II;

- (1) P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;
- (2) FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal, quanto maior valor mais eficaz;
- (3) Pontuação de cada solução construtiva ou paisagística na composição do indicador cobertura vegetal obtida pela equação na nota de cálculo I abaixo;
- (4) Classificação do porte conforme definição do Quadro 1 da presente lei;
- (5) Indivíduos arbóreos ou palmeiras a serem plantados, oriundos de Termo de Compromisso Ambiental – TCA;
- (6) Os indivíduos arbóreos existentes com DAP menor do que o constante dos itens B5 a B8 deverão ser computados como indivíduos arbóreos a serem plantados, conforme itens B1 a B4;
- (7) A vegetação integrante de maciço arbóreo, definido conforme Quadro 1 da presente lei, não poderá ser computada individualmente como palmeira ou indivíduo arbóreo existente ou a ser plantado;
- (8) FD: Fator de eficácia ambiental do indicador drenagem, corresponde ao coeficiente de escoamento superficial, quanto menor o valor mais eficaz;
- (9) Pontuação de cada mecanismo na composição do indicador drenagem obtida pela equação na nota de cálculo IV abaixo;
- (10) Ver definição do Quadro 1 da presente lei;
- (11) Superfícies com pavimentos não permeáveis do lote corresponde à área total do lote subtraída a soma das áreas dos itens A1, A2, A3, C1, C2, E e F;
- (12) A somatória das áreas de projeto listadas no item III deve ser igual à área total do lote.

NOTAS DE CÁLCULO:

(I) Pontuação atingida = $P \times FV/A$

Sendo:

- P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;
FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal;
A: Área do lote, em metros quadrados.

(I.I) Em caso de TCA: Pontuação atingida = $P \times FV - (TCA \times FV \times 0,5)/A$

Sendo:

- P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;
FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal;
TCA: número de indivíduos oriundos de Termo de Compromisso Ambiental - TCA;
A: Área do lote, em metros quadrados.

(II) V PARCIAL = somatória de (I) e (I.I)

(III) PONTUAÇÃO FINAL DO INDICADOR COBERTURA VEGETAL (V):

V FINAL = $V \text{ PARCIAL}/0,38$

Sendo:

- V FINAL: pontuação final do indicador cobertura vegetal;
V PARCIAL = somatória de (I);
0,38 = valor de referência do indicador cobertura vegetal.

(IV) Pontuação atingida = $P \times FD/A$

Sendo:

- P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;
FD: Fator de eficácia ambiental do indicador drenagem;
A: Área do lote, em metros quadrados.

(V) D PARCIAL = somatória de (IV)

Obs. D PARCIAL deve ser arredondado para 2 (duas) casas decimais depois da vírgula.

(VI) Vol. min = $6,3 \times A$

Sendo:

- Vol. Min.: Volume de reservação mínima obrigatório para controle do escoamento superficial, em litros;
A: Área total do lote, em metros quadrados.

(VII) PONTUAÇÃO FINAL DO INDICADOR DRENAGEM (D), calculado conforme as variáveis a seguir:

se $DP \leq 0,38$; então $D \text{ FINAL} = 1,0$

se $DP > 0,38$; então $D \text{ FINAL} = 1 - (0,0105 \times (VP/A) - DP + 0,38) / (0,38 - DP)$

Sendo:

- D FINAL: pontuação final do indicador drenagem;
DP: D PARCIAL, calculado conforme nota de cálculo (V);

Quadro 3B - Composição da pontuação da Quota Ambiental | Folha 3 de 3

VP: Volume de reservação para controle do escoamento superficial proposto, conforme item III H, em litros;

A: Área do lote, em metros quadrados.

Obs. O volume de VP não inclui o volume de reservação de aproveitamento de águas pluviais provenientes da cobertura.

(VIII) PONTUAÇÃO FINAL QUOTA AMBIENTAL: $QA = V^{\alpha} \times D^{\beta}$

Sendo:

QA: pontuação atingida da Quota Ambiental;

V: pontuação final do indicador cobertura vegetal, conforme nota de cálculo (III);

D: pontuação final do indicador drenagem, conforme nota de cálculo (VII);

α : fator alfa, conforme quadro 3A;

β : fator beta, conforme quadro

Quadro 3C - Fator de incentivo da Quota Ambiental (a)

Perímetro de Qualificação Ambiental	Lote > 500 e ≤ 1.000 m ²				Lote > 1.000 e ≤ 2.500 m ²				Lote > 2.500 e ≤ 5.000 m ²				Lote > 5.000 m ²			
	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QAmin	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QAmin	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QAmin	pontuação ≥ 4 vezes QA min	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QAmin	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QAmin	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QAmin	pontuação ≥ 4 vezes QA min	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QAmin	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QAmin	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QAmin	pontuação ≥ 4 vezes QA min	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QAmin	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QAmin	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QAmin	pontuação ≥ 4 vezes QA min
PA 1	28	34	44	52	30	34	44	54	30	40	58	76	32	42	60	76
PA 2	26	32	40	50	26	32	40	50	28	38	58	76	30	38	58	76
PA 3	26	30	38	48	26	30	38	48	28	34	44	54	32	44	70	80
PA 4	28	32	42	52	28	32	42	52	30	40	60	78	36	42	60	78
PA 5	24	28	36	44	24	28	36	46	28	32	40	50	28	36	54	72
PA 6	26	30	40	50	26	30	40	50	28	32	44	54	28	38	58	76
PA 7	28	32	40	48	30	32	40	48	32	36	44	52	32	36	44	52
PA 8	28	32	42	52	28	32	42	52	28	38	58	76	30	38	58	76
PA 9	28	32	42	52	28	32	42	52	30	40	60	78	36	42	60	78
PA 10	20	22	26	30	20	22	26	32	20	24	30	36	20	24	30	38
PA 11	20	24	28	32	20	24	28	34	20	24	30	38	20	24	32	40
PA 12	22	24	30	36	22	26	32	36	24	26	34	42	24	28	36	42
PA 13	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

Nota:

NA = Não se Aplica

(a) Em Reais (R\$) por metro quadrado

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 1 (índice) de 11

SUBCATEGORIA DE USO	ZONAS DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO E QUALIFICAÇÃO	ZONAS DOS TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO E ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL
R	Folha 2	Folha 7
nRa		
nR1	Folha 3	Folha 8
nR2	Folha 4	Folha 9
nR3		
Ind-1a	Folha 5	Folha 10
Ind-1b		
Ind-2	Folha 6	Folha 11

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 2 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO									QUALIFICAÇÃO																				
			ZEU				ZEM		ZC			ZCOR				ZM				ZEIS					ZDE		ZPI					
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2				
RESIDENCIAL	R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM			
		R2h-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM			
		R2h-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM			
		R2h-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	
		R2v-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	
		R2v-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		
		R2v-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		
		EHIS	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
EHMP	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO				
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM			
		nRa-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM			
		nRa-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM			
		nRa-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM			
		nRa-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM			
		nRa-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes; albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Conforme disposições do art. 116 desta lei.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 4 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPO ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO								QUALIFICAÇÃO																	
			ZEU				ZEM		ZC		ZCOR				ZM				ZEIS					ZDE		ZPI		
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2
NÃO RESIDENCIAL	nR2	nR2-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-6	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-7	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-8	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-9	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-10	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-11	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-12	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-13	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-14	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-15	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM (g)	SIM (g)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	nR3	nR3-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR3-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
		nR3-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR3-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR3-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR3-6	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
nR3-7		SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes; albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Conforme disposições do art. 116 desta lei.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 5 de 11

CAT. USO	USOSUBCAT.	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO								QUALIFICAÇÃO																			
			ZEU				ZEM		ZC		ZCOR				ZM				ZEIS					ZDE		ZPI				
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2		
NÃO RESIDENCIAL	Ind-1a	Ind-1a-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		Ind-1a-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1a-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1a-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1a-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1a-6	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1a-7	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	Ind-1b	Ind-1b-1	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-2	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-3	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-4	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-5	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-6	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-7	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
Ind-1b-8	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes; albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Conforme disposições do art. 116 desta lei.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 6 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO							QUALIFICAÇÃO																			
			ZEU				ZEM			ZC			ZCOR				ZM				ZEIS					ZDE		ZPI	
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2	
NÃO RESIDENCIAL	Ind-2	Ind-2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	
		Ind-2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-9	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-11	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-15	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes; albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Conforme disposições do art. 116 desta lei.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 7 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO						ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL						
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM	AVP		AI		AC	
			ZPR	ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr	ZEPAM	AVP-1	AVP-2	AI	AIa	AC-1	AC-2
RESIDENCIAL	R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-3	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
EHIS	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		
EHMP	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-2	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-3	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-4	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nRa-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes; albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Conforme disposições do art. 116 desta lei.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 8 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO						ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL						
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM	AVP		AI		AC	
			ZPR	ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr	ZEPAM	AVP-1	AVP-2	AI	Ala	AC-1	AC-2
NÃO RESIDENCIAL	nR1	nR1-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-2	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-3	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-4	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-5	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-6	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-7	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-8	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-9	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-10	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-11	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR1-12	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-13	NÃO	SIM (C)	SIM (C)	SIM (C)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-15	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-16	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes; albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Conforme disposições do art. 116 desta lei.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 9 de 11

CAT. USO	USOSUBCAT.	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO						ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL						
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM	AVP		AI		AC	
			ZPR	ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr	ZEPAM	AVP-1	AVP-2	AI	AIa	AC-1	AC-2
NÃO RESIDENCIAL	nR2	nR2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-8	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-9	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-11	NÃO	SIM (c)	SIM (c)	SIM (c)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-15	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
	nR3	nR3-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (e)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR3-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR3-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR3-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR3-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR3-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
nR3-7		NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	

Notas:

(a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.

(b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.

(c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.

(d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.

(e) Permitidos somente os usos públicos.

(f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes; albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.

(g) Conforme disposições do art. 116 desta lei.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 10 de 11

CAT. USO	USOSUBCAT.	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL					
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM	AVP		AI		AC	
			ZPR	ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr	ZEPAM	AVP-1	AVP-2	AI	Ala	AC-1	AC-2
NÃO RESIDENCIAL	Ind-1a	Ind-1a-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	Ind-1b	Ind-1b-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
Ind-1b-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes; albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Conforme disposições do art. 116 desta lei.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 11 de 11

CAT. USO	USOSUBCAT.	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO						ÁREAS PÚBLICAS						
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM	AVP		AI		AC	
			ZPR	ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr	ZEPAM	AVP-1	AVP-2	AI	Ala	AC-1	AC-2
NÃO RESIDENCIAL	Ind-2	Ind-2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-9	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-11	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-15	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes; albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Conforme disposições do art. 116 desta lei.

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos | Folha 1 de 2

Subcategoria de Uso		Número mínimo de vagas por área construída computável (em m ²) ou por número de unidades habitacionais (UH) (a)		Vestiário para usuários de bicicleta (b)	Espaço para carga e descarga (c)			Área para embarque e desembarque de passageiros	Largura mínima de via
					Número de vagas para utilitário	Número de vagas para caminhão			
						Até 4.000 m ² de área construída computável	Acima de 4.000m ² de área construída computável (d)		
		Vagas de automóveis (e)(f)	Vagas de bicicletas						
R	R1	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	R2h-1								
	R2h-2								
	R2h-3	NA	1/1 UH	NA	NA	1/200 UH	1/200 UH	NA	≥ 8m
	R2v-1								
	R2v-2	NA	1/1 UH	NA	NA	1/200 UH	1/200 UH	NA	≥ 10m
	R2v-3								
R2v-4									
R2v-5									
nRa	nRa-1	1/100m ²	1/500m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	≥8m
	nRa-2								
	nRa-3								
	nRa-4								
	nRa-5								
	nRa-6	1/100m ²	1/500m ²	sim	1 + 1/4000m ²	1 + 1/4000m ²	1 + 1/4000m ²	sim	≥ 10m
nR1	nR1-1	1/75m ²	1/250m ²	sim	2	NA	NA	sim	≥ 10m
	nR1-2	1/75m ²	1/250m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	≥8m
	nR1-3								
	nR1-4								
	nR1-5								
	nR1-6								
	nR1-7	1/75m ²	1/250m ²	sim	2	NA	NA	sim	≥ 8m
	nR1-8								
	nR1-9	1/75m ²	1/125m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	≥8m
	nR1-10	NA	1/125m ²	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	nR1-11	NA	1/125m ²	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	nR1-12	1/75m ²	1/500m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	≥8m
	nR1-13		1/125m ²						
	nR1-14	1/75m ²	1/500m ²	sim	2	NA	NA	sim	≥ 10m
	nR1-15	1/75m ²	1/500m ²	NA	NA	NA	NA	NA	≥ 8m
	nR1-16	1/100m ²	1/125m ²	NA	NA	NA	NA	NA	NA (g)
nR2	nR2-1	1/50m ²	1/250m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥10m
	nR2-2	1/50m ²	1/250m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥10m
	nR2-3	1/50m ²	1/250m ²	sim	1	1	NA	sim	≥ 12m
	nR2-4	1/50m ²	1/500m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥10m
	nR2-5		1/250m ²						
	nR2-6		1/125m ²						
	nR2-7		1/125m ²						
	nR2-8	NA	1/125m ²	NA	NA	NA	NA	NA	≥ 8 m
	nR2-9	NA	1/125m ²	NA	NA	NA	NA	NA	≥ 10m
	nR2-10	1/50m ²	1/125m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4.000 m ²	sim	≥10m
	nR2-11	1/50m ²	1/125m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥10m
	nR2-12	1/50m ²	1/500m ²	sim	1/1000m ²	1/1000m ²	1/1000m ²	NA	≥ 12m
	nR2-13	1/50m ²	1/500m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥10m
	nR2-14	1/50m ²	1/500m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥10m
	nR2-15	1/100m ²	1/125m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	NA	sim	NA (g)
nR3	nR3-1	1/35m ²	1/500m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥12m
	nR3-2	1/35m ²	1/500m ²	Sim	1 + 1/1000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥ 12m
	nR3-3	NA	1/250m ²	NA	NA	NA	NA	NA	≥7m
	nR3-4	1/35m ²	1/250m ²	Sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥12m
	nR3-5	1/35m ²	1/250m ²	Sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥12m
	nR3-6	1/35m ²	1/250m ²	Sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥12m
	nR3-7	1/35m ²	1/250m ²	Sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥12m
Ind-1a	todos	1/100m ²	1/250m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	≥ 8m
Ind-1b	todos	1/100m ²	1/250m ²	Sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	≥ 10m
Ind-2	todos	1/100m ²	1/250m ²	Sim	1 + 1/4000m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	≥ 12m

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos | Folha 2 de 2

Notas: NA = Não se aplica

- (a) Não se aplica nas zonas de uso ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP e nos usos não residenciais em lotes com área inferior a 250m² em todas as zonas.
- (b) Vestiário com área mínima de 1,20m² para cada chuveiro instalado, excetuada a área do próprio chuveiro, conforme Código de Obras e Edificações.
- (c) Não se exige vaga para carga e descarga nos lotes com área até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), exceto em lotes localizados na Macroárea de Urbanização Consolidada e nos seguintes setores e subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana:
 - I. Subsetores Arco Tietê, Arco Pinheiros e Arco Faria Lima - Águas Espraiadas - Chucrí Zaidan do Setor Orla Ferroviária e Fluvial;
 - II. Setor Central (Operação Urbana Centro).
- (d) Para empreendimentos não residenciais acima de 10.000m² de área construída computável, as vagas para caminhão devem ser compartilhadas com os ônibus fretados.
- (e) Para Serviços de Armazenamento e Guarda de Bens Móveis das subcategorias de uso nR1, nR2 e nR3, o número mínimo de vagas de automóveis exigido será calculado com base na área construída computável destinada à permanência humana.(f) Quando exigido o número mínimo de vagas de automóveis, este deverá ser acrescido do número de vagas para motocicletas conforme definido no Código de Obras e Edificações.
- (g) Conforme disposição do art. 120 desta lei.

Quadro 4B - Parâmetros de incomodidade por zona | Folha 1 de 1

	Tipo de zona	Zona	Nível Critério de Avaliação (NCA) para ambiente externo dB(A) (c) (d) (f)			Vibração associada	Emissão de radiação Faixa de frequência (0Hz à 300GHz)	Emissão de odores	Emissão de gases, vapores e material particulado (e)
			Emissão de ruído das 7h às 19h	Emissão de ruído das 19h às 22h	Emissão de ruído das 22h às 7h				
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEUa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZEUPa							
		ZEU	60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)
	ZEUP	(a)							
	ZEM	(a)							
ZEM	ZEMP	(a)							
QUALIFICAÇÃO	ZCs	ZCa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZC	60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZC-ZEIS							(a)
	ZCOR	ZCOR-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZCOR-2							
		ZCOR-3	55	50	45	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZCORa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
	ZM	ZM	60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZMa	50	45	40				
		ZMIS	60	55	50				
		ZMISa	50	45	40				
	ZEIS	ZEIS-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZEIS-2							
		ZEIS-3	55	50	45				
		ZEIS-4	50	45	40				
	ZDE	ZEIS-5	55	50	45	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZDE-1	60	55	50				
	ZPI	ZDE-2	65	60	55	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZPI-1	65	60	55				
	ZPI-2								
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
	ZER	ZER-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZER-2							
	ZERa								
	ZPDS	ZPDS	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
ZPDSr		(a)							
ZEPAM	ZEPAM	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)	
ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAAVEL	Verdes	AVP-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		AVP-2							
	Institucionais	AI	60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)
		AIa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
	Clubes	AC1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		AC2							

(a) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor,

(b) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas em vigor, sendo que o Executivo poderá estabelecer parâmetros mais restritivos de radiação eletromagnéticas não ionizantes.

(c) No caso dos aeroportos aplica-se o nível de ruído conforme norma técnica específica.

(d) Poderão incidir parâmetros especiais e mais restritivos nos termos §2º do art. 107 desta lei.

(e) Quando necessário a CETESB recomenda instalar e operar sistema de controle de poluição do ar baseado na melhor tecnologia.

(f) Para atividade de local de culto, nos feriados, sábados a partir das 14h e nos domingos, os parâmetros relativos a ruídos referentes ao período das 7h às 19h passam para o período das 19h às 22h, permanecendo inalterados os parâmetros referentes ao período das 19h às 22h e das 22h às 7h

Quadro 5 – Multas | Folha 1 de 1

ITEM	INFRAÇÃO	IMPOSIÇÃO DA MULTA	VALOR EM R\$
01	Não manutenção dos atributos que geraram o enquadramento como ZEPEC após a transferência do direito de construir previsto no artigo 24 desta lei.	Artigo 24, § 2º	40,00/m ² (c)
02	Não apresentação do relatório demonstrando atendimento às exigências da QA de acordo com o projeto aprovado	Artigo 81, § 4º	20,00/m ² (c)
03	Realização de evento, sem a respectiva autorização	Artigo 134	20,00/m ² (d)
04	Não atendimento do art. 132 , nos termos do art. 137, inciso I	Artigo 137	2.000,00/fração (a)
05	Não atendimento do art. 132, nos termos do art. 137, inciso II	Artigo 137	4.000,00/fração (a)
06	Não atendimento do art. 132, nos termos do art. 137, inciso III	Artigo 137	8.000,00/fração (a)
07	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 137	Artigo 138	8.000,00
08	Rompimento do lacre (artigo 139) e hipóteses do inciso I do artigo 137	Artigo 139	2.000,00
09	Rompimento do lacre (artigo 139) e hipóteses do inciso II do artigo 137	Artigo 139	4.000,00
10	Rompimento do lacre (artigo 139) hipóteses do inciso III do artigo 137	Artigo 139	8.000,00
11	Desrespeito aos parâmetros de incomodidade relativos a ruídos, previstos no art. 142	Artigo 144	10.000,00
12	Desrespeito aos parâmetros de incomodidade relativos ao horário de funcionamento, previstos no art. 143	Artigo 144	8.000,00
13	Executar parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado	Artigo 145	3.000,00/fração (b)

Notas:

- (a) Os valores das multas previstos nos itens 04 , 05 e 06 aplicam-se a cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou fração de área edificada ocupada pelo estabelecimento ou local de trabalho.
- (b) O valor da multa prevista no item 13 aplica-se a cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou fração de área irregularmente parcelada ou loteada.
- (c) Os valores das multas previstas nos itens 01 e 02 aplicam-se por metro quadrado de área construída total.
- (d) O valor das multas previstas no item 03 aplica-se por metro quadrado de área de terreno em que se realiza o evento.
- (e) As multas serão atualizadas anualmente pela variação do Índice de preços ao Consumidor Amplo – IPCA do instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, na forma estabelecida na legislação municipal.

