

LEI COMPLEMENTAR Nº

Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cotia.

ROGÉRIO FRANCO, Prefeito do Município de Cotia, no uso de suas atribuições legais, FAÇO SABER que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DOS CONCEITOS E DIRETRIZES

Art. 1º Esta Lei Complementar aprova o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cotia, nele estabelecendo as normas para o ordenamento territorial do Município, orientando os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade, com o propósito de melhorar a qualidade de vida de seus moradores e usuários, promover o progresso urbano, econômico e social para todos, pautando-se pelos princípios, normas e instrumentos da Constituição Federal, da Constituição Estadual, do Estatuto das Cidades e da Lei Orgânica do Município.

Art. 2º Em atenção ao disposto na Lei Orgânica do Município, em seu artigo 147, o Município deve assegurar:

- I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;
- II - a participação popular no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhe sejam concernentes;
- III - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural;
- IV - a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico urbanístico ambiental, turístico e de utilização pública;
- V - a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida;
- VI - a restrição à utilização de áreas de riscos geológicos.

Art. 3º Em conformidade com a Lei Orgânica do Município, o Plano de Zoneamento deve estabelecer normas sobre zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais instituições administrativas pertinentes.

§ 1º Conforme o artigo 148 da Lei Orgânica do Município, o Município deve estabelecer critérios para regularização e urbanização, inclusive de assentamentos e loteamentos irregulares.

§ 2º Segundo o artigo 150 da Lei Orgânica do Município, compete ao Município, de acordo com as respectivas diretrizes de desenvolvimento urbano, a criação e a regulamentação de zonas industriais, obedecidos os critérios estabelecidos pelo Estado, mediante lei e respeitadas às normas relacionadas ao uso e ocupação do solo e ao meio ambiente e natural.

Art. 4ª Segundo o Plano Diretor, ficam estabelecidos os instrumentos de planejamento, tais como:

- I - zoneamento municipal de uso e de ocupação do solo;
- II - lei de parcelamento do solo;
- III - código de edificações e posturas;
- IV - plano plurianual;
- V - lei de diretrizes orçamentárias;
- VI - lei orçamentária;
- VII - leis específicas ou complementares ao plano diretor;
- VIII - planos e programas setoriais;
- IX - programas e projetos especiais de urbanização.

Art. 5º A ordenação e o controle do uso do solo, conforme o Plano Diretor, devem buscar:

I - a garantia de utilização adequada de imóveis urbanos;

II - a proximidade de usos compatíveis ou convenientes, evitando desconforto em face do interesse da coletividade;

III - o adensamento compatível à infraestrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;

IV - o aproveitamento do solo urbano edificável;

V - a preservação de áreas urbanizadas e não urbanizadas, evitando a especulação imobiliária, bem como a ocorrência de desastres naturais e prejuízos à qualidade de vida.

Parágrafo único. Aos objetivos elencados nos incisos do caput deste artigo ficam acrescentados:

I - discriminar e delimitar as áreas urbanas e de expansão urbana, com vista à localização da população e das atividades;

II - designar as unidades de conservação ambiental, paisagística e cultural e outras áreas, distinguindo as de preservação permanentes protegidas por lei das áreas urbanas e de expansão urbana e suas condições de uso;

III - estabelecer restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;

IV - estimular a preservação de áreas de exploração agrícola;

V - estabelecer compensação de imóvel considerado como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico, paisagístico e turístico;

VI - definir os critérios para autorizar a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e estabelecer sua forma de gestão;

VII - definir o tipo de uso, percentual de ocupação e índice de aproveitamento dos terrenos nas diversas áreas.

Art. 6º Nos termos do Plano Diretor ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de parcelamento e de uso e ocupação do solo:

I - evitar a dissociação entre a disciplina legal, a realidade urbana e as diretrizes de desenvolvimento urbano estabelecidas no Plano Diretor;

II - simplificar sua redação para facilitar sua compreensão, aplicação e fiscalização;

III - considerar as condições ambientais, da infraestrutura, da mobilidade urbana e dos serviços urbanos existentes;

IV - estabelecer parâmetros e mecanismos relacionados a drenagem das águas pluviais, que evitem o sobrecarregamento das redes existentes, alagamentos e enchentes;

V - criar parâmetros de ocupação do solo relacionados a aspectos geológicos, geotécnicos e hidrológicos;

VI - exigir a apresentação de estudos geotécnicos e hidrogeológicos que demonstrem a segurança da implantação de atividades que demandem a utilização de águas subterrâneas ou interferência com o lençol freático em terrenos e glebas localizados em área de ocorrência de maciços de solo e rocha sujeitos a riscos de colapsos estruturais e subsidência;

VII - criar mecanismos para proteção dos remanescentes florestais de valor significativo;

VIII - estimular a requalificação de imóveis protegidos pela legislação de bens culturais, criando normas que permitam sua ocupação por usos e atividades adequados as suas características e a proteção da paisagem do entorno em todas as zonas de uso onde houver a incidência de edificações de valor histórico ao Município;

IX - proporcionar a composição de conjuntos urbanos que superem exclusivamente o lote como unidade de referência de configuração urbana, sendo também adotada a quadra como referência de composição do sistema edificado;

X - promover a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos a manutenção de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso as edificações;

XI - estimular a implantação de atividades de comércio e serviços nas regiões onde a densidade populacional é elevada com baixa oferta de emprego, criando regras para a adequada convivência entre usos residenciais e não residenciais;

XII - estimular o comércio e os serviços locais, especificamente os instalados em fachadas ativas, com acesso direto e abertura para o logradouro;

- XIII - fomentar o uso misto no lote entre usos residenciais e não residenciais, especialmente nas áreas bem servidas pelo transporte público coletivo de passageiros;
- XIV - evitar conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança;
- XV - criar formas efetivas para prevenir e mitigar os impactos causados por empreendimentos ou atividades classificados como polos geradores de tráfego ou geradores de impacto de vizinhança;
- XVI - adequar o zoneamento nos bairros de alta densidade para que as características hoje consolidadas não sejam inadequadas tendo em vista a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- XVII - promover o adensamento construtivo e populacional e a concentração de usos e atividades em áreas com transporte coletivo de média e alta capacidade instalado e planejado;
- XVIII - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, especialmente na área central, criando regras e parâmetros que facilitem a reciclagem e retrofit das edificações para novos usos;
- XIX - criar normas para a regularização de edificações, de forma a garantir estabilidade e segurança, para permitir sua adequada ocupação pelos usos residenciais e não residenciais;
- XX - criar normas para destinação de área pública quando o remembramento de glebas for utilizado para a implantação de empreendimentos de grande porte;
- XXI - criar, nas áreas rurais, um padrão de uso e ocupação compatível com as diretrizes de desenvolvimento econômico sustentável previstas, em especial as relacionadas as cadeias produtivas da agricultura e do turismo sustentáveis;
- XXII - criar, nas áreas onde a rede viária ainda é inadequada, principalmente nas Macrozonas de estruturação urbana e Macrozona de desenvolvimento urbano, uma relação entre usos permitidos e características da via compatíveis com o tecido urbano local sem impedir a instalação de atividades geradoras de renda e emprego;
- XXIII - definir, nas áreas de proteção aos mananciais, disciplina compatível com a legislação estadual;
- XXIV - condicionar, em todas as Macrozonas, o parcelamento e a urbanização de glebas com remanescentes florestais significativos a averbação previa da área verde, que passará a integrar as Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, podendo ser exigida a criação de Reserva Natural ou a doação para parque ou área verde pública municipal;
- XXV - promover nas Macrozonas de Amortecimento e Transição, atividades ligadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental;
- XXVI - considerar, na disciplina de uso e ocupação do solo, a compatibilidade com os planos de manejo das unidades de conservação, inclusive normas relativas as zonas de amortecimento dessas unidades;
- XXVII - definir precisamente os limites dos atuais e futuros corredores de comércio e serviços em ZER, bem como as atividades neles permitidas, adequando-os às diretrizes de equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais;
- XXVIII - criar formas efetivas para preservação e proteção das áreas verdes significativas;
- XXIX - criar formas de incentivo ao uso de sistemas de cogeração de energia e equipamentos e instalações que compartilhem energia elétrica, eólica, solar e gás natural, principalmente nos empreendimentos de grande porte;
- XXX - criar incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao Município, áreas necessárias para a ampliação do sistema viário e do sistema de áreas verde;
- XXXI - prever, para garantir a fluidez do tráfego nas vias do sistema viário estrutural, restrições e condicionantes à implantação de empreendimentos nos lotes lindeiros a estas vias;
- XXXII - retificar a delimitação de zonas de contenção de expansão urbana (ZCEU) que tenha incluídos em seus perímetros loteamentos protocolados ou aprovados anteriores à sua criação;
- XXXIII - garantir a manutenção e ampliação das áreas industriais compatíveis com o entorno e prever a criação de novas áreas adequadas às especificidades do uso industrial, de modo a garantir a preservação do nível de emprego industrial na cidade;
- XXXIV - identificar os polos de saúde, educação e pesquisa, demarcando seus perímetros e áreas de abrangência;

XXXV - criar condições especiais de uso e ocupação do solo que permitam aos polos de saúde e educação ocuparem áreas ou quadras no seu entorno com o objetivo de regularizar, reformar e construir unidades complementares às neles instaladas.

CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

Art. 7º O macrozoneamento, segundo o Plano Diretor, tem como objetivo:

I - o ordenamento territorial do Município, de forma a permitir o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II - a criação de instrumentos urbanísticos visando a induzir ou inibir atividades e qualificar ou requalificar a região;

III - a preservação do patrimônio natural, histórico, arqueológico, paisagístico e turístico;

IV - a contenção da ampliação da área urbana sobre outras áreas do território municipal com prejuízo à qualidade ambiental da cidade;

V - a minimização dos custos para implantar e manter a infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;

VI - a otimização da infraestrutura, serviços e seus custos;

VII - a instalação de múltiplos usos;

VIII - a boa convivência em sociedade.

Art. 8º A partir do disposto no artigo 7º desta Lei Complementar, o território do Município, em conformidade com o Plano Diretor, está dividido em 6 (seis) Macrozonas, a saber

I - Macrozona Urbana Consolidada - MUC;

II - Macrozona de Expansão Urbana - MEU;

III - Macrozona Urbana em Desenvolvimento - MUD;

IV - Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental - MAIA;

V - Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental de Uso Diversificado - MIAD;

VI - Macrozona de Preservação Ambiental - MPA;

Art. 9º A Macrozona de Estruturação Urbana - MEU conterá as seguintes zonas:

Zona de Contenção à Expansão Urbana - ZCEU; Zona de Uso Misto - ZUM; Zona Predominantemente Residencial - ZPR; Zona Estritamente Residencial - ZER; Zona de Interesse Turístico - ZIT; Zona de Indústria Comércio e Serviço - ZICS; Zonas de Alta Densidade - ZAD; Zona de Interesse Social - ZIS.

Art. 10. A Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento - MUD conterá as seguintes zonas:

Zonas de Uso Rural - ZUR; Zona de Contenção à Expansão Urbana - ZCEU; Zona de Uso Misto - ZUM; Zona Predominantemente Residencial - ZPR; Zona Estritamente Residencial - ZER; Zona de Interesse Turístico - ZIT; Zona de Indústria Comércio e Serviço - ZICS; Zonas de Alta Densidade - ZAD; Zona de Interesse Social - ZIS.

Art. 11. Macrozona Urbana Consolidada - MUC conterá as seguintes zonas:

Núcleo Central - NC; Zona de Uso Misto - ZUM; Zona Predominantemente Residencial - ZPR; Zona Estritamente Residencial - ZER; Zona de Interesse Turístico - ZIT; Zona de Indústria Comércio e Serviço - ZICS; Zonas de Alta Densidade - ZAD; Zona de Interesse Social - ZIS.

Art. 12. Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental - MAIA conterá as seguintes zonas:

Zonas de Uso Rural - ZUR; Zona de Contenção à Expansão Urbana - ZCEU; Zona de Uso Misto - ZUM; Zona Predominantemente Residencial - ZPR; Zona Estritamente Residencial - ZER; Zona de Interesse Social - ZIS.

Art. 13. Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental de Uso Diversificado - MIAD conterá as seguintes zonas:

Zonas de Uso Rural - ZUR; Zona de Contenção à Expansão Urbana; Zona de Uso Misto - ZUM; Zona Predominantemente Residencial - ZPR; Zona Estritamente Residencial - ZER; Zona de Interesse Turístico - ZIT; Zona de Interesse Social - ZIS.”

Art. 13-A. - Macrozona de Preservação Ambiental – MPA, conterá apenas a Zona de Preservação Ambiental – ZPA.

§ 1º Na Macrozona de Estruturação Urbana - MEU e Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento - MUD, onde se encontram consolidados o uso urbano, ficam determinados como Áreas de Preservação Permanente - APP, nos cursos dos córregos e rios a faixa de 15,00m (quinze metros) de ambos os lados da margem a partir da linha d'água, conforme autoriza a Lei Federal nº 12.651, de 2012, e nas demais Macrozonas permanece as restrições estabelecidas pela Lei Federal.

§ 2º O disposto no § 1º deste artigo será regulamentado por lei específica após ouvidos os órgãos competentes.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 14. O Plano de Zoneamento do Município de Cotia visa a disciplinar a forma de produção, uso, ocupação e utilização dos espaços urbanos, com base nos elementos físicos e legais que estruturam o meio ambiente urbano e rural do Município.

Art. 15. São objetivos do Zoneamento:

I - definir parâmetros para uso e ocupação do solo urbano e rural, de forma a corresponder atividades e obras de edificação, ampliação e reforma aos padrões urbanísticos estabelecidos para cada zona;

II - disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a ampliar a oferta de habitação para a população de mais baixa renda;

III - estabelecer articulação e correspondência de objetivos e diretrizes com as propostas do Plano de Mobilidade do Município de Cotia;

IV - promover a implantação de sistema de circulação e de transporte que assegurem padrão adequado de mobilidade e acessibilidade a todas as regiões da cidade;

V - controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas mais urbanizadas, adequando-o à infraestrutura disponível;

VI - garantir a utilização adequada dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

VII - contribuir com o desenvolvimento econômico sustentável;

VIII - evitar a saturação do sistema viário;

IX - ordenar a disponibilidade de equipamentos públicos e os espaços verdes e de lazer;

X - requalificar a paisagem;

XI - estabelecer controle e monitoramento ambiental eficiente;

XII - valorizar e proteger o patrimônio cultural;

XIII - potencializar as atividades econômicas;

XIV - delimitar áreas visando à aplicação de programas de regularização fundiária e urbanística para população de baixa renda;

XV - promover a justa distribuição dos ônus e encargos decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana básica;

XVI - promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos, edifícios ou terrenos subutilizados ou ociosos;

XVII - recuperar os investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização imobiliária;

XVIII - ordenar e controlar o uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação, ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

XIX - corresponder às zonas propostas, instrumentos urbanísticos e legais aptos a viabilizar seus objetivos.

Art. 16. O zoneamento, através das áreas de características homogêneas, define áreas decorrentes do fracionamento do território em áreas de uso do solo predominante, a partir de subdivisões das Macrozonas.

Parágrafo único. O Plano de Zoneamento do Município de Cotia será estabelecido a partir de 2 (dois) elementos:

I - zonas correspondentes a áreas de características homogêneas, apontadas no Mapa de Zoneamento (Anexo I desta Lei Complementar), com a finalidade de estabelecer a abrangência de aplicação dos índices e coeficientes urbanísticos, conforme definido na Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar);

II - os eixos definidos como Corredores Comerciais (CC) e suas faixas lindeiras, que se prestam a estabelecer a correlação entre os usos do solo neles permitidos mediante aplicação dos índices e coeficientes urbanísticos, conforme definido na Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar), nos termos do seu artigo 22.

Art. 17. Ficam instituídas as seguintes zonas:

I - Zonas de Uso Rural - ZUR;

II - Zona de Preservação Ambiental - ZPA;

III - Zona de Contenção à Expansão Urbana - ZCEU;

IV - Núcleo Central - NC;

V - Zona de Uso Misto - ZUM;

VI - Zona Predominantemente Residencial - ZPR;

VII - Zona Estritamente Residencial - ZER;

VIII - Zona de Interesse Turístico - ZIT;

IX - Zona de Indústria Comércio e Serviço - ZICS;

X - Zonas de Alta Densidade - ZAD;

XI - Zona de Interesse Social - ZIS.

Parágrafo único. A delimitação das zonas especificadas neste artigo está apresentada no Mapa de Zoneamento (Anexo I desta Lei Complementar).

Art. 18. As Zonas de Uso Rural - ZUR são caracterizadas pelo meio ambiente natural, bem como por atividades predominantemente agrícolas, onde a organização do espaço caracteriza o imóvel rural, não podendo existir o parcelamento do solo para fins urbanos e nela são permitidas as seguintes atividades:

I - agricultura e atividades rurais;

II - residencial e comércio vicinal ou regional.

§ 1º Na ZUR localizada na Apa de Itupararanga (Região do Distrito Caucaia do Alto), os usos podem destinar-se à exploração agrícola, pecuária ou industrial, em regime obrigatoriamente de sustentabilidade ambiental e na ZUR da Área de Proteção dos Mananciais (Bairros da Caputera e Ressaca) é proibido o uso e ocupação industrial, exceto para atividades agroindustriais sem emissão de efluentes.

§ 2º No que couber, desde que de forma compatível com o disposto no § 1º deste artigo, aplicam-se as diretrizes previstas no Quadro de Classificação das Atividades por Zonas (Anexo III desta Lei Complementar).

§ 3º Qualquer alteração de uso e/ou de ocupação atual ou que implique parcelamento da propriedade rural deverá ser requerida preliminarmente à sua efetivação, estando sujeitas às normas da presente Lei Complementar para a obtenção do alvará correspondente.

Art. 19. A Zona de Preservação Ambiental - ZPA apresenta expressivo agrupamento de espécies vegetais, onde as atividades devem ser limitadas, visando à preservação ambiental, bem como a garantia da qualidade das águas que abastecem a área urbana. A ela equivale o nível de proteção máximo estabelecido na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza. Nela devem ser igualmente observadas as restrições previstas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal Brasileiro).

§ 1º São elementos integrantes da zona prevista neste artigo:

I - Reserva Florestal do Morro Grande;

II - Parque das Nascentes;

III - Parque TIZO.

§ 2º Fica proibida a abertura de vias para tráfego constante e/ou permanente de veículos motorizados ao longo das áreas relacionadas no § 1º deste artigo, exceto se de extrema importância para a melhoria do sistema viário municipal, necessárias para minimizar impactos negativos e prejudiciais à mobilidade urbana do Município.

Art. 20. As Zonas de Contenção à Expansão Urbana - ZCEU tem os propósitos:

I - de servir de amortecimento às pressões urbanas de adensamento sobre áreas de alta suscetibilidade ambiental;

II - proteger a integridade dos elementos da ZPA relacionados no artigo 19, sendo que as atividades permitidas compreendem:

agricultura;

atividades rurais não impactantes;

residencial e comércio local.

§ 1º As Zonas de Contenção à Expansão Urbana - ZCEU estão classificadas, de acordo com sua importância estratégica, nos seguintes tipos:

I - ZCEU-I;

II - ZCEU-II;

III - ZCEU-III.

§ 2º Visando à proteção ambiental, fica estabelecido o seguinte gradiente de parcelamento do solo, definido pela dimensão mínima de lote, de acordo com os tipos de zona ZCEU, a saber:

I - ZCEU-I: fração de 3.500 m² de área bruta para cada lote de 500 m² (área mínima de lote);

II - ZCEU-II: fração de 1.500 m² de área bruta para cada lote de 500 m² (área mínima de lote);

III - ZCEU-III: 500 m².

§ 3º No entorno da área de preservação ambiental do Morro Grande, fica criada a zona de interesse paisagístico, turístico e histórico, em faixa de 600 metros, com o objetivo de se formar transição entre as áreas urbanas e a área de preservação ambiental. Esta zona deverá ser regulamentada após aprovação desta Lei, por lei específica.

§ 4º Para aplicação dos critérios de parcelamento do solo especificados no § 2º deste artigo, a classificação dos imóveis de acordo com os tipos de zona ZCEU será procedida, de acordo com os projetos apresentados, a partir de análise técnica da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, mediante a apresentação de:

I - levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;

II - imagem de satélite da gleba objeto;

III - projeto técnico a ser apresentado em planta e memorial descritivo;

IV - Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental.

§ 5º Os critérios a serem observados para a classificação dos imóveis de acordo com os tipos de zona ZCEU são:

I - ZCEU-I: presença de vegetação nativa primária expressiva e/ou presença de rede hídrica a ser preservada, nos termos previstos no Código Florestal;

II - ZCEU-II: presença de vegetação nativa secundária, com destaque para espécies arbustivas e/ou arbóreas de médio porte;

III - ZCEU-III: presença de vegetação arbustivas e/ou arbóreas de pequeno à médio porte; rasteira ou sem importância ambiental.

§ 6º As atividades classificadas de acordo com os Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV desta Lei Complementar), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos na Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar), bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação à hierarquia viária estabelecido na Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária (Anexos III e VI desta Lei Complementar).

Art. 21. O Núcleo Central - NC corresponde à área central adensada, sendo que nele se objetiva, a partir de reestruturação viária e da sua revitalização, o desenvolvimento de uma centralidade multifuncional. Os usos e atividades permitidos no Núcleo Central - NC são:

I - residencial;

II - empresarial;

III - industrial;

IV - comércio;

V - serviços públicos e/ou privados;

VI - serviços de parceria público-privados.

Parágrafo único. As atividades classificadas de acordo com os Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV desta Lei Complementar), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos na Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar), bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação à hierarquia viária estabelecido na Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária (Anexos III e VI desta Lei Complementar).

Art. 22. A Zona de Uso Misto - ZUM compreende as áreas constantes do Mapa do Macrozoneamento e Zoneamento. Os usos e atividades permitidos na Zona de Uso Misto - ZUM são os de caráter residencial e não residencial, a saber:

I - residencial;

II - empresarial;

III - industrial;

IV - comércio;

V - serviços públicos e/ou privados.

§ 1º Visando à compatibilização do uso do solo com o sistema viário, de transporte coletivo com os eixos funcionais dos bairros, estimula-se os Corredores Comerciais (CC), que serão compreendidos na Zona de Uso Misto - ZUM. Os Corredores Comerciais (CC) visam a formar uma malha que atinja todos os bairros, levando o comércio, a prestação de serviço e as indústrias a toda a cidade, evitando o conflito destas atividades com o uso residencial. Por essa razão, a definição dos Corredores Comerciais (CC) engloba especial atenção para as vias servidas por linhas de transporte coletivo.

§ 2º Estão igualmente compreendidas na Zona de Uso Misto - ZUM as faixas de 200m (duzentos metros) lindeiras em ambos os lados, categorizadas como Corredores Comerciais (CC), a seguir relacionados:

I - Rodovia Raposo Tavares (SP-270);

II - Estrada de Itapevi (SP-029);

III - Rodoanel Metropolitano de São Paulo (SP-021);

IV - Rodovia Bunjiro Nakao (SP-250).

§ 3º Estão igualmente compreendidas na Zona de Uso Misto - ZUM as faixas de 100m (cem metros) lindeiras em ambos os lados, categorizadas como Corredores Comerciais (CC), a seguir relacionadas:

I - Estradas:

- a) Estrada Municipal de Caucaia (Av. Prof. Ivo Mário Isaac Pires);
- b) Estrada Municipal da Água Espraiada;
- c) Estrada Fernando Nobre - da Rodovia Raposo Tavares até a rotatória em frente ao loteamento Vila de São Fernando;
- d) Estrada do Embu;
- e) Estrada Walter Steurer (Antiga Estrada do Espigão);
- f) Estrada dos Estudantes;
- g) Estrada Velha de Cotia;
- h) Estrada Velha de Itapevi;
- i) Estrada do Morro Grande - da Avenida Professor Joaquim Barreto até o encontro com a Estrada das Mulatas;
- j) Estrada da Represinha;
- k) Estrada Municipal da Capelinha;
- l) Estrada do Padre Ináci;
- m) Estrada do Pau Furado;
- n) Estrada Municipal dos Grilos;
- o) Estrada Municipal do Pununduva;
- p) Estrada Municipal dos Pereiras;
- q) Estrada Municipal das Brotas;
- r) Estrada Municipal da Campininha;
- s) Estrada Velha da Olaria;
- t) Estrada da Aldeia de Carapicuíba;
- u) Estrada dos Galdinos;
- v) Estrada do Furquim;
- x) Estrada Velha de Sorocaba;
- y) Estrada do Cruzeiro (Caucaia do Alto), no trecho de 700m compreendido entre o seu início, na esquina com a Rua José Manoel de Oliveira, até a confluência com a Estrada Municipal inominada; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 340/2022)

II - marginais da Rodovia Raposo Tavares:

- a) Rua Esparta - Jd. Semiramis;
- b) Rua Matias Barbosa - Jd. Lambreta;
- c) Marginal Viaduto Km 22 e 23 (ambos lados) - Granja Vianna;
- d) Avenida Marginal - Parque São George;
- e) Rua Coliseu - Parque Rincão;
- f) Avenida Nitara Nakamura - Nakamura Park;
- g) Avenida Ralf Bolli - Granja Carolina;

III - Ruas e Avenidas:

- a) Rua Alabama - Ch. do Remanso;
- b) Rua Dallas - Ch. do Remanso;
- c) Rua Adib Auada;
- d) Rua Dom Joaquim - Granja Viana;
- e) Avenida Professor Joaquim Barreto;
- f) Avenida Professor José Barreto;
- g) Avenida Brasil;
- h) Avenida Vasco Massafeli (antiga Av. Caiapia);
- i) Avenida Luiz Ferreira Gil.

§ 4º Estão igualmente compreendidos na Zona de Uso Misto - ZUM as faixas de 100m (cem metros) lindeiras em ambos os lados, categorizadas como Corredores Comerciais (CC), a seguir relacionadas, sendo proibido o uso industrial que venha a produzir resíduos e/ou ruídos que comprometam o meio ambiente dos moradores e áreas lindeiras:

I - Marginais da Rodovia Raposo Tavares:

- a) Rua Ushima Kira - Granja Vianna;
- b) Avenida Marginal - V. Sto. Antonio de Carapicuíba;
- c) Rua Rio Turiacú - Granja Poty;
- d) Rua dos Manacás - Jd. Santana;
- e) Avenida Denne - Parque São George;
- f) Rua dos Carvalhos - Residencial Recanto Verde;
- g) Rua Taquaral - Residencial Recanto Verde;
- h) Rua Volta Redonda - Chácara Recanto Verde;

II - Marginais da Rodovia Bunjiro Nakao:

- a) Rua Valparaiso;

III - Ruas e Avenidas:

Rua Zacarias Antonio da Silva V - Sto. Antonio do Portão;

Avenida Benedito Isaac Pires - da R. Jorge Caixe até o encontro com a Estrada Pedreira Eldorado;

Rua Esmeralda - Jd. Nomura;

Rua Topázio - Jd. Nomura;

Rua Dr. Antonio Bastos - Granja Carolina;

Rua da Glória - Portão;

Rua Júlio de Castilho - São Paulo II;

Rua Frei Caneca - São Paulo II;

Rua Curitiba - Jd. Dos Ipês;

Rua Pinhal - Jd. Sabiá;

Rua dos Bandeirantes;

Rua Jorge Caixe - Sto. Antonio do Portão;

Avenida Prof. Manoel José Pedroso;

Rua Carlos Antonio Pereira de Castro - Bairro do Caiapiá;

Rua Sto. Antonio - Sto. Antonio de Carapicuíba;

Avenida João Paulo Ablas - Jardim da Glória;

Avenida José Giorgi - da Rodovia Raposo Tavares até a entrada do São Paulo II;

Avenida Estácio de Sá - da Av. José Giorgi até a R. Alexandre de Gusmão;

Rua Monet - da Rodovia Raposo Tavares até o encontro com a Rua Pablo Picasso;

Avenida Antonio Mathias de Camargo;

Praça Nisso Vianna - Sto. Antonio de Carapicuíba;

Rua Mesopotâmia - Jd. Passargada;

Avenida Dr. Altair Martins - Gramado;

Avenida São Camilo - Granja Vianna;

Rua José Felix de Oliveira - Granja Viana;

Rua Thomekiti Kira;

Alameda Tuca - Jd. Dos Ipês;

28. Avenida da Capuava (antiga Estrada da Capuava, conforme artigo 3º do Decreto nº 641, de 24 de outubro de 1986), em toda a sua extensão;

Avenida Rotary Jd. Nomura;

Alameda São Luiz (trecho da Rua José Felix de Oliveira até a Estrada Zurique);

Estrada Zurique;

Rua Ladislau Retti;

Avenida Dr. Odair Pacheco Pedroso;

Avenida Nossa Senhora de Fátima;

Avenida Aparecida F. de Jesus D, Rua Comendador Carminé Lourenço Del Gaiso;

Rua Monte Alegre;

Rua Direita - até o Senai;

Rua Meandro;

Rua Hamon;

Rua das Cruzadas;

Rua Almerim - Jd. Barbacena;

Avenida Dona Cherubina Viana.

§ 5º As atividades classificadas de acordo com os Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV desta Lei Complementar), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos na Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar), bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação à hierarquia viária estabelecido na Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária (Anexos III e VI desta Lei Complementar).

§ 6º Ficam beneficiados com a criação dos Corredores Comerciais (CC) os imóveis lindeiros às vias que os compõem, bem como aqueles imóveis que se encontram dentro da faixa lindeira identificada nos artigos anteriores, mesmo que possuam face para outro viário.

Art. 23. A Zona Predominantemente Residencial - ZPR compreende as áreas de características residenciais predominantes, inseridas no perímetro urbano, conforme indicadas do Mapa do Macrozoneamento e Zoneamento (Anexo I desta Lei Complementar). Os usos e atividades nela permitidas são:

I - residencial unifamiliar e multifamiliar;

II - empresarial;

III - comércio;

IV - serviços públicos e/ou privados.

§ 1º Para a Zona Predominantemente Residencial - ZPR, fica estabelecido o seguinte gradiente de parcelamento do solo, definido pela dimensão mínima de lote 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 6,00m (seis metros).

§ 2º Em que pese dimensão mínima de lote 160,00m² acima definida para novos parcelamentos na modalidade de loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes, para os lotes resultantes de parcelamentos registrados anteriormente a definição dessa dimensão mínima, fica permitido, a qualquer tempo, o desdobro de lotes que resultem o tamanho mínimo de 125,00m², respeitando o que contido na zona em que estiver inserido.

§ 3º As atividades classificadas de acordo com os Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV desta lei Complementar), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos na Tabela de Índices Urbanísticos (ANEXO II desta lei Complementar), bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação à hierarquia viária estabelecido na Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária (Anexos III e VI desta Lei Complementar).

Art. 24. A Zona Estritamente Residencial - ZER compreende as áreas de características exclusiva ou significativamente residenciais, inseridas no perímetro urbano do Município. Os seguintes usos e atividades são nela permitidos:

I - residencial unifamiliar e multifamiliar;

II - empresarial (*);

III - comércio (*);

IV - serviços públicos (*).

(*) Somente em artéria primária

§ 1º As Zonas Estritamente Residenciais - ZER estão classificadas, de acordo com suas características de uso e hierarquia viária, nos seguintes tipos:

I - ZER;

II - ZER-I.

§ 2º Visando ao controle das densidades e a proteção ambiental, fica estabelecido o seguinte gradiente de parcelamento do solo em caso de loteamento, definido pela dimensão mínima de lote, de acordo com os tipos de zona ZER, a saber:

I - ZER: 500m² (quinhentos metros quadrados);

II - ZER I: 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 3º As atividades classificadas de acordo com os Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV desta Lei Complementar), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos na Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar), bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação à hierarquia viária estabelecido na Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária (Anexos III e VI desta Lei Complementar).

Art. 25. A Zona de Interesse Turístico - ZIT abrange áreas com potencial turístico a ser dinamizado, permitindo uso não residencial de baixo impacto e incomodidade, de comércio e serviços, como apoio à atividade turística.

§ 1º As atividades classificadas de acordo com os Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV desta Lei Complementar), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos na Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar).

§ 2º A caracterização e enquadramento da propriedade nesta categoria serão precedidos de aprovação, pela Prefeitura, de requerimento específico de seu proprietário, anexando planta do imóvel, imagem de satélite, planta de localização georreferenciada e protocolo de intenção para finalidade turística do imóvel.

Art. 27. A Zona de Indústria Comércio e Serviço - ZICS refere-se a regiões a serem desenvolvidas, com atividades diversificadas de acordo com os seguintes usos permitidos:

I - industrial, com as atividades constantes da legislação estadual em vigor;

II - empresas comerciais;

III - empresas de transporte;

IV - empresas de logística;

V - comércio atacadista;

VI - outros compatíveis;

VII - residencial.

Art. 28. A Zona de Alta Densidade - ZAD compreende as áreas de uso residencial de alta densidade, sendo nela permitidos os usos residenciais, atividades voltadas à geração de renda, e comércio local, a saber:

I - residencial unifamiliar e multifamiliar;

II - empresarial;

III - comércio;

IV - serviços.

§ 1º A Zona de Alta Densidade - ZAD está destinada a absorver atividades produtivas diversificadas de padrões operacionais compatíveis com o uso residencial, visando favorecer o desenvolvimento de empresas de média concentração de capital.

§ 2º A ZAD será somente utilizada em loteamentos urbanos já consolidados na data desta lei, não prevista para novos parcelamentos.

§ 3º As atividades classificadas de acordo com os Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV desta Lei Complementar), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos na Tabela de Índices Urbanísticos (ANEXO II desta Lei Complementar), bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação à hierarquia viária estabelecido na Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária (Anexos III e VI desta Lei Complementar).

Art. 29. A Zona de Interesse Social - ZIS compreende as áreas a terem o uso residencial intensificado. O uso residencial existente poderá ser requalificado e as áreas livres poderão receber o uso habitacional de interesse social. Na ZIS, são permitidos os usos residenciais, bem como para atividades voltadas à geração de renda, a saber:

I - residencial unifamiliar e multifamiliar;

II - empresarial;

III - comércio;

IV - serviços.

§ 1º A Zona de Interesse Social - ZIS está destinada a absorver atividades produtivas diversificadas de padrões operacionais compatíveis com o uso residencial, visando favorecer o desenvolvimento de empresas de média concentração de capital.

§ 2º Deverá ser permitida nestas zonas a maior gama de usos terciários, sempre que compatíveis com o uso residencial, visando a desconcentrar o atual centro principal e incentivar novos eixos de desenvolvimento.

§ 3º Nessa zona são autorizadas áreas para a realização de empreendimentos residenciais preferencialmente promovidos e/ou financiados pelo setor público, destinados aos estratos de população de menor poder aquisitivo.

§ 4º As atividades classificadas de acordo com os Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV desta lei Complementar), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos na Tabela

de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar), bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação à hierarquia viária estabelecido na Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária (Anexos III e VI desta Lei Complementar).

Art. 30. As zonas urbanas especiais, dispostas no artigo 70 e seguintes do Plano Diretor por compreendem áreas que exigem tratamento diferenciado referente a parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo serão tratadas em lei específica podendo estar localizadas em qualquer Macrozona do Município.”

§ 1º As Zonas Especiais ficam sujeitas a normas urbanísticas e ambientais especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem fixadas com base em projeto específico e aprovadas mediante leis específicas.

§ 2º Enquanto não forem aprovadas as leis específicas a que se refere o § 1º deste artigo, serão aplicadas nestas Zonas Especiais as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis nas zonas de uso nas quais estejam localizadas, nos termos desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 37. O solo urbano, composto por áreas públicas e privadas, é resultado de sucessivos processos de fracionamentos de terra que transformam glebas em:

I - porções menores de gleba;

II - lotes urbanos.

Art. 38. O fracionamento de glebas em porções menores de gleba deverá respeitar as seguintes condições:

I - as porções menores de gleba resultantes do processo de fracionamento não poderão ter área inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), quando situadas em ZUR ou quando decorrentes de determinação judicial;

II - o processo de fracionamento deverá dispor do sistema viário de acesso existente, oficial e devidamente averbado na matrícula do imóvel, não podendo implicar ou utilizar-se da abertura de novas vias, caso em que reger-se-á pela legislação federal e estadual em vigor;

III - o processo de fracionamento deverá ser submetido à aprovação técnica da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, mediante a apresentação de:

título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado; (quando situado em ZUR);

imagem de satélite da gleba objeto (quando situado em ZUR);

projeto planialtimétrico de desmembramento de gleba, a ser apresentado em planta e memorial descritivo;

A.R.T. do autor e responsável técnico.

Art. 39. O fracionamento de glebas em lotes (desmembramento) deverá respeitar as seguintes condições:

I - as extensões de lotes resultantes do processo de fracionamento não poderão ter área inferior às dimensões mínimas estabelecidas por região na Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar);

II - o processo de aprovação de fracionamento de glebas em lotes deverá ser precedido de solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria Municipal Habitação e Urbanismo, mediante a apresentação da documentação de praxe acrescida de:

levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;

imagem de satélite da gleba objeto.

Art. 40. Para o fracionamento de glebas em lotes (loteamento), deverão ser reservadas áreas públicas com as seguintes finalidades:

I - sistema viário;

II - área verde;

III - área institucional.

Art. 41. No fracionamento de glebas em lotes (loteamento residencial e/ou não residencial) e no caso de empreendimentos condominiais residenciais, a proporção percentual mínima de área verde em relação à área total da gleba deverá ser de 20% (vinte por cento).

Art. 42. No fracionamento de glebas em lotes (loteamento residencial e/ou não residencial) e no caso de empreendimentos condominiais residenciais e não residenciais igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), a proporção percentual mínima da área pública institucional em relação à área total da gleba será de:

I - no caso de loteamento, deverá ser atendido o percentual mínimo institucional de 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, sendo facultativa a doação parcial ou total de área institucional (terreno), obra e/ou equipamento de uso institucional de valor equivalente, em outra localidade no Município, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo de 10% (dez por cento) em relação à área total da gleba objeto do loteamento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração municipal;

II - no caso de empreendimentos condominiais residenciais, horizontais e/ou verticais, com área territorial total superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), deverá ser atendido o percentual mínimo institucional de 10% (dez por cento) da área territorial total do empreendimento, fora dos seus limites, tendo como requisitos o acesso por via pública, sendo facultativa a doação parcial ou total de área institucional (terreno), obra e ou equipamento de uso institucional de valor equivalente, em outra localidade no Município, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo de 10% (dez por cento) em relação à área total da gleba objeto do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração municipal;

III - no caso de empreendimentos condominiais residenciais, horizontais e/ou verticais, com área territorial total igual ou inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), deverá ser atendido o percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área territorial total do empreendimento, fora dos seus limites, tendo como requisitos o acesso por via pública sendo facultativa a doação parcial ou total de área institucional (terreno), obra e ou equipamento de uso institucional de valor equivalente, em outra localidade no Município, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo de 5% (cinco por cento) em relação à área total da gleba objeto do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração municipal.

IV - no caso de empreendimentos condominial não residenciais igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída, deverá ser atendido o percentual mínimo institucional de 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, sendo facultativa a doação parcial ou total de área institucional (terreno), obra e/ou equipamento de uso institucional de valor equivalente, em outra localidade no Município, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo de 5% (cinco por cento) em relação à área total da gleba objeto do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração municipal.

Parágrafo único. No caso em que restar configurada a desnecessidade de instalação de equipamento público no local do empreendimento, comprovada mediante relatório técnico, fica facultada alternativa ou cumuladamente, além das hipóteses previstas nos incisos I a III do caput deste artigo, a doação, em valor equivalente, de bens móveis e serviços, priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração municipal.

Art. 43. Todos os projetos de empreendimentos submetidos à aprovação do Executivo Municipal deverão conter os elementos necessários e suficientes para verificação de seu enquadramento e localização em uma das zonas.

Parágrafo único. Se uma unidade imobiliária a ser objeto de empreendimento estiver situada em mais de uma zona, será realizado o enquadramento da localização do empreendimento, a pedido do interessado na aprovação, na zona de menor restrição entre aquelas pelas quais se distribui a unidade imobiliária em questão.

Art. 44. Para efeito de esclarecimento aos interessados e melhor aplicação das normas desta lei, o Executivo Municipal poderá, a pedido dos primeiros, fornecer Certidão de Conformidade contendo orientação prévia à submissão de projetos de empreendimentos à aprovação, sobre enquadramento destes em zonas, corredores e Áreas Sujeitas a Regime Específico, bem como sobre o atendimento, por parte do empreendimento a ser objeto de aprovação, dos critérios de compatibilidade locacional e a incidência e respectivo teor de restrições zonais ou não zonais.

Parágrafo Primeiro. O fornecimento das análises de orientação, citadas no caput deste artigo, não configura, do ponto de vista das relações entre o Executivo Municipal e os interessados, qualquer direito adquirido, prerrogativa ou privilégio com respeito à aprovação do empreendimento em vista.

Parágrafo Segundo. Na aprovação de novos empreendimentos deverão ser previstos locais adequados a coleta de resíduos sólidos e de resíduos recicláveis, estes em locais que facilitem a sua coleta, calculados conforme a capacidade de geração do empreendimento.

CAPÍTULO V DOS EMPREENDIMENTOS DE MÚLTIPLOS PAVIMENTOS

Art. 45. Os empreendimentos de múltiplos pavimentos poderão ser implantados ao longo dos Corredores Comerciais (CC) e suas faixas lindeiras, bem como nas Zonas de Alta Densidade - ZAD, e atenderão aos parâmetros urbanísticos e edifícios em vigor constantes do Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º Os empreendimentos de múltiplos pavimentos destinados a uso misto, tais como lofts, studios e similares, cujas unidades tenham área útil de construção de até 40m² (quarenta metros quadrados), deverão dispor de, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade com essa dimensão e, no caso de hotéis, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 100m (cem metros) de área útil.

§ 2º Os empreendimentos residenciais de finalidade específica, cujas unidades tenham área inferior a 60m² (sessenta metros quadrados), deverão dispor de, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade com essa dimensão.

§ 3º Poderá o Poder Executivo examinar e, a pedido do interessado, mediante resultados positivos do Relatório de Impacto de Trânsito e de Vizinhança, autorizar a implantação de empreendimentos de múltiplos pavimentos não estejam inseridos em ZAD - Zona de Alta Densidade e que não tenham suas testadas diretamente voltadas para os Corredores Comerciais (CC) ou dentro de suas faixas lindeiras, desde que estes possuam seus acessos devidamente adequados a sua respectiva demanda, principalmente no que diz respeito ao tráfego de veículos e pedestres, ou que assumam, às suas expensas, as medidas mitigatórias impostas pelo poder público para viabilidade do empreendimento proposto, a título de contrapartida ou de outorga onerosa nos termos estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 46. Nos Corredores Comerciais (CC) estabelecidos nesta Lei Complementar, os empreendimentos de múltiplos pavimentos poderão também possuir fachada ativa, ocupada por uso não residencial no nível do logradouro. Neste caso, os recuos frontais poderão ser adotados com um mínimo de 5,00m (cinco metros), a partir de seu limite frontal, e os recuos laterais da respectiva fachada encostar em ambas as divisas até a altura de 6,00m (seis metros) estabelecida para referida fachada.

§ 1º Os empreendimentos que contiverem fachada ativa deverão conter as devidas vagas de estacionamento no interior do seu edifício, abaixo ou acima do logradouro, com acessos adequados de maneira a não prejudicar o passeio público estabelecido. Neste caso, os pavimentos destinados ao uso de garagem, poderão encostar em todas as divisas do terreno, caso seja necessário, e suas áreas não serão computáveis nos índices de TO, CA e no cálculo do índice de elevação, que determinará o número de pavimentos, desde que atendidas os percentuais referentes às áreas verdes e permeáveis.

§ 2º Nas fachadas ativas, as varandas mezaninas não serão computáveis no coeficiente de aproveitamento, e deverão possuir pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

§ 3º Também não serão computáveis no coeficiente de aproveitamento, os pavimentos térreos e subsolos destinados a estacionamento dos empreendimentos de múltiplos pavimentos.

Art. 47. Quando no cálculo do índice de elevação o número de pavimentos for superior a 30 (trinta), no caso dos Corredores Comerciais (CC) implantados nas rodovias, e superiores a 25 (vinte e cinco), no caso dos demais Corredores Comerciais (CC), os pavimentos deverão ser distribuídos em maior número de blocos que, de forma homogênea, possam atender o número de unidades que o CA permitir para o empreendimento.

Parágrafo único. Para os casos em que houver mais de uma torre dispostas lateralmente uma das outras, o distanciamento mínimo entre elas deverá ser de 6m (seis metros).

Art. 48. O licenciamento de obras de edificações destinadas a hospitais obedecerá aos parâmetros urbanísticos e edifícios em vigor, com as modificações estabelecidas neste Capítulo.

Art. 49. O coeficiente de aproveitamento máximo, gabarito de altura, taxa de ocupação e permeabilidade das edificações destinadas a hospitais poderá atingir os índices máximos fixados na Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar), para a zona de uso onde estiverem localizados, observados os seguintes índices:

I - o coeficiente de aproveitamento poderá atingir o máximo de 6,0;

II - o gabarito de altura será definido pelo índice de elevação;

III - a taxa de ocupação poderá atingir 0,85.

IV - taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento), podendo ser através de sumidouros ou solo permeável.

§ 1º Ficam excluídas, das áreas computáveis, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto.

§ 2º Os estabelecimentos de saúde públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público, poderão adotar os incentivos previstos nesta Lei Complementar, dispensados das restrições de gabarito.

Art. 50. As edificações novas destinadas a estabelecimentos hospitalares, bem como adequações e adaptações de edifícios existentes que se encontram em situação regular, ou passíveis de regularização pela legislação em vigor, poderão se implantar em vias coletoras com largura menor do que 20m (vinte metros), desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I - a largura da via seja igual ou superior a 12m (doze metros);

II - o afastamento da edificação seja, no mínimo, de 12m (doze metros), medidos a partir do eixo da rua, incluindo o recuo de frente obrigatório, desde que respeitado o alinhamento oficial da via determinado pelo órgão técnico da Prefeitura.

Art. 51. Os hospitais deverão destinar, no mínimo, vagas de estacionamento dimensionadas na proporção de 1 (uma) vaga para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída computável.

§ 1º A proporção de vagas de estacionamento definida neste artigo se aplica apenas em relação às áreas ampliadas no caso de hospitais existentes regulares.

§ 2º A exigência de vagas para estacionamento de veículos, previstas neste artigo poderá ser realizada, por meio de contrato de locação de imóvel localizado à distância máxima de 200m (duzentos metros), mediante a expressa vinculação das vagas necessárias ao hospital desse imóvel, cujas vagas deverão estar sempre disponíveis para controle da fiscalização.

§ 3º As vagas PND deverão estar no local.

Art. 52. Os hospitais deverão ser providos de áreas de embarque e desembarque de pessoas e cargas, inclusive para manobras de veículos fora do logradouro público de acesso, devendo atender 1 (uma) vaga de carga e descarga para até 4.000m² (quatro mil metros quadrados) de área construída computável e, acima de 4.000m² (quatro mil metros quadrados), 1 (uma) vaga para cada 3.000m² (três mil metros quadrados) de área construída computável.

Art. 53. O licenciamento de obras de edificações destinadas a serviços de hospedagem obedecerá aos parâmetros urbanísticos e edílios em vigor, com as modificações estabelecidas neste Capítulo.

Parágrafo único. Para fins de incidência dos índices contidos nesta Lei Complementar, entende-se por hotéis todas as unidades do sistema de hospedagem, em que a admissão de hóspedes ou a autorização dos alojamentos e não estejam sujeitas a qualquer preferência, prioridade ou exclusividade de uso parcial ou total, a qualquer título, nem que sejam utilizados de forma a ferir ou a atentar contra a moral e os bons costumes, a saber: o estabelecimento que oferece unidades mobiliadas, com ou sem refeições, para ocupação temporária, mediante o pagamento de diárias e seja constituído de quarto com banheiro privativo, dependências de uso geral, como salão de estar, portaria, recepção, bar e outras e os serviços normais e obrigatórios inerentes à atividade como rouparia, copa, serviço de apartamento, durante as vinte e quatro horas do dia, independentemente da razão social ou nome-fantasia utilizado (apart-hotel, flat-service, residence-service e outros assemelhados).

Art. 54. As edificações destinadas a serviços de hospedagem do tipo hotel deverão ter áreas destinadas a acomodação, a serviços de alimentação, a lazer, a reunião e a outros serviços de atendimento ao hóspede ou usuário.

§ 1º As áreas destinadas a reuniões, a centros de convenções, a lazer e a espaços destinados aos usuários dos serviços de alimentação, excluídas as áreas abertas e descobertas, deverão corresponder, no mínimo, a dez por cento da área útil total destinada a quartos, incluídos seus compartimentos complementares: halls, salas, banheiros, entre outros.

§ 2º As áreas destinadas a dependências de serviços de apoio, administração e atendimento ao hóspede, a lazer, a reuniões, a centros de convenções, a varandas abertas, reentrantes ou não, a circulações horizontal e vertical e estacionamento não serão computadas para o cálculo da área total edificada ou da volumetria do hotel.

§ 3º Os compartimentos a que se refere o § 2º deste artigo poderão estar localizados em qualquer pavimento da edificação, inclusive em subsolo, desde que disponham de ventilação por meio mecânico.

§ 4º As circulações horizontais e verticais não são computadas no coeficiente de aproveitamento.

§ 5º As varandas mezaninas também não serão computáveis no coeficiente de aproveitamento, e deverão possuir pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 55. As edificações destinadas a serviços de hospedagem deverão ter facilidades construtivas, de instalações e de uso, para pessoas com necessidades especiais.

Art. 56. As edificações destinadas a serviços de hospedagem dos tipos hotel e resort serão compostas por UH constituídas, no mínimo, por 1 (um) compartimento habitável e um banheiro, devendo dispor de mobiliário e equipamentos padronizados.

Art. 57. Será permitido o uso de serviço de hospedagem, obedecidos os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação em vigor para o local, nos Corredores Comerciais (CC) elencados no artigo 22 desta Lei Complementar.

Art. 58. Nos Corredores Comerciais (CC) e respectivas faixas lindeiras, será permitido o uso de hospedagem, respeitados os critérios de edificação para este uso, com o gabarito máximo de 20 (vinte) pavimentos mais cobertura e um pavimento (plataforma) destinado a serviços comuns de hotel, com projeção máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote (T.O. - Taxa de Ocupação de 0,70), limitado o Coeficiente de Aproveitamento (CA) a 6,0.

CAPÍTULO VI DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 59. O modelo de assentamento urbano adotado por esta Lei Complementar, que resulta de uma relação estabelecida entre a área do lote e a edificação nele admitida, visa à realização dos seguintes objetivos de interesse público:

- I - garantir à cidade uma distribuição equitativa e funcional da densidade edilícia e populacional compatíveis com a infraestrutura e equipamentos de cada área considerada;
- II - favorecer a estética urbana, assegurar a insolação, a iluminação e a ventilação das edificações e a garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- III - cumprir os princípios expressos no Estatuto da Cidade, que embasam o caráter da cidade justa, e os fundamentos do desenvolvimento sustentável.

Art. 60. Os limites representados pelos parâmetros e índices urbanísticos integrantes da Tabela de Índices Urbanísticos (Anexo II desta Lei Complementar) abaixo elencados deverão ser respeitados nas edificações e nos lotes conforme as respectivas zonas de uso, a saber:

- I - coeficientes de aproveitamento máximo;
- II - taxa de ocupação máxima;
- III - lote mínimo;
- IV - testada mínima;
- V - recuos de frente, lateral e fundo;
- VI - gabarito de altura máximo;
- VII - taxa de permeabilidade mínima.

Parágrafo Primeiro. A utilização do coeficiente de aproveitamento acima do máximo permitido será autorizada, desde que mediante outorga onerosa do direito de construir com base nesta Lei Complementar, consideradas as exceções previstas.

Parágrafo Segundo. O recuo de frente será considerado a partir da frente definida no projeto apresentado para aprovação que poderá eleger a testada frontal do imóvel para o viário eleito, quando esse fizer limite com mais de uma via, devendo essa frente respeitar a frente mínima definida para a zona onde estiver inserido.

CAPÍTULO VII

DO USO DO SOLO

Art. 61. O conjunto das atividades autorizadas dentro das diferentes categorias de Zonas leva em consideração a classificação hierarquizada do Sistema Viário, sendo que os ANEXOS III e VI desta Lei Complementar (Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividades por Classificação Viária) estabelecem as categorias admitidas em função da hierarquia viária, dentro de cada categoria de Zona.

Parágrafo único. As categorias de atividades estão relacionadas às categorias estabelecidas nos ANEXOS III e VI desta Lei Complementar das quais ficam excluídas aquelas consideradas incompatíveis com o padrão de desenvolvimento sustentável proposto no Plano Diretor relacionadas nas exclusões constantes do Anexo V desta Lei Complementar.

Art. 62. São considerados usos residenciais:

I - R1 - residencial unifamiliar: habitação isolada, correspondendo a 1 (uma) edificação em lote individual, possuindo somente um núcleo familiar;

II - R2 - residencial multifamiliar horizontal: empreendimentos condominiais ou loteamentos subdivididos em lotes individuais, correspondendo a 2 (duas) ou mais unidades habitacionais individuais ou geminadas, sempre utilizando via interna privativa e estrutura comum entre os condôminos, possuindo mais que um núcleo familiar;

III - R3 - residencial multifamiliar vertical: empreendimentos condominiais em blocos habitacionais, correspondendo a 1 (um) ou mais edificações habitacionais verticais individuais, sempre utilizando via interna privativa e estrutura comum entre os condôminos, possuindo mais que um núcleo familiar;

IV - R4 - residencial condominial multifamiliar horizontal: empreendimento habitacional agrupado horizontalmente em lote condominial, correspondendo a 1 (um) ou mais edificações ou blocos residenciais justapostos ou sobrepostos.

§ 1º O uso R1 corresponde ao Grupo R1 / AR-1 constante no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 2º Os usos R2, R3 e R4 correspondem ao Grupo R2 / AR-2 constante no Anexo IV desta Lei Complementar.

Art. 63. São considerados usos não residenciais:

I - C - Comércio;

II - S - Serviços;

III - I - Institucional;

IV - P - Industrial;

V - E - Extrativismo.

Art. 64. São considerados usos comerciais:

I - C1 - Comércio Local, compreendendo varejo alimentício local nas seguintes atividades:

Armazém;

Empório;

Mercearia;

Quitanda;

Bar;

Lanchonete;

Restaurante;

Rotisserie;

Padaria;

Farmácia;

Pet shop;

outros assemelhados;

II - C2 - Comércio Vicinal, compreendendo varejo diversificado, nas seguintes atividades:

Livraria;

Loteria;

Floricultura;

Papelaria;

Jornais e revistas;

Informática;

Telefonia;

outros assemelhados;

III - C3 - Comércio Regional, compreendendo varejo integrado, nas seguintes atividades:

Varejo diversificado ou integrado;

Vestuário;

Calçados;

Brinquedos;

Artesanato;

Material de construção (sem depósito de materiais a granel);

Decoração;

Produtos de alimentação;

Autopeças;

Som;

Supermercado;

Casa de música;

Galeria;

Posto de gasolina;

outros assemelhados;

IV - C4 - Comércio Integrado, Atacadista ou de Grande Porte, compreendendo atacado e varejo de escala ou centro comercial, nas seguintes atividades:

Loja de departamento;

Concessionária e estacionamento de automóveis;

Hipermercado;

Shopping center;

Materiais de grande porte;

Depósito de material de construção a granel;

Produtos perigosos;

Revenda de GLP, classes 1 e 2;

Produtos agropecuários;

Centros de lazer;

Casas de lazer noturno e de shows;

outros assemelhados.

§ 1º O uso C1 corresponde aos Grupos V1 e S1 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 2º O uso C2 corresponde aos Grupos V2 e V6 / AT-2.6.4 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 3º O uso C3 corresponde aos Grupos V3, V6 / AT-2.6.6, V8 / AT-2.3.2, V9 e S3 / AT-5.2 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 4º O uso C4 corresponde aos Grupos V4 ao V7, V8 / AT-2.3.3, T1 ao T8 e S5 / AT-8.2.2 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

Art. 65. São considerados usos de serviço:

I - S1 - Serviço Local, compreendendo serviço profissional, pessoal ou domiciliar nas seguintes atividades:

Profissional liberal;

Cabeleireiro;

Manicure;

Manutenção predial;

Chaveiro;

Sapateiro;

Alfaiate;

Costureiro;

outros assemelhados;

II - S2 - Serviço Vicinal, compreendendo serviço de alcance de bairro com área máxima de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), nas seguintes atividades:

Escritórios;

Academias;

Escolas;

Associações;

Diversões;

Pensões;

Despachante;

Instituto de beleza;

Oficinas;

Borracharia;

outros assemelhados;

III - S3 - Serviço Regional, compreendendo serviço diversificado nas seguintes atividades:

Agência bancária;

Clínicas;

Ambulatórios;

Laboratórios;

Hotéis;
Motéis;
Cinema;
Salão de festas;
Casas de Jogos;
Casas de diversões eletrônicas;
Casas de acesso à internet;
Carpintaria;
Serralheria;
Vidraçaria;
Autosserviços especializados:
Lava-autos;
outros assemelhados;

IV - S4 - Serviços Especiais, compreendendo serviço específico nas seguintes atividades:

Garagem;
Transportadora;
Armazenagem;
Terminal de transporte;
Depósitos;
Sucata;
Reciclagem;
outros assemelhados.

§ 1º O uso S1 corresponde aos Grupos S2: AT-6.1.1, AT-6.1.6, AT-6.1.7, AT-7.1.2, AT-7.1.4 e S3: AT-6.1.6, AT-7.1, AT-9.6 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 2º O uso S2 corresponde aos Grupos S2: AT-7.1.2.1; S3: AT-5.1, AT-8.2.4, AT-11.2, AT-16.5; S4: AT-9.8.2; S5: AT-16.5.4, AT-16.5.8 e S9: AT-6.1.3, AT-9.8.3 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 3º O uso S3 corresponde aos Grupos S2: AT-6.1.8, AT-6.1.9, AT-7.1.1, AT-9.7, AT-9.8; S3: AT-6.1.1, AT-6.1.2, AT-6.1.4, AT-6.1.5, AT-8.2.5, AT-8.2.7, AT-13.1; S4: AT-5.1, AT-6.1.1.5, AT-8.2, AT-9.4, AT-9.5, AT-9.6, AT-9.7, AT-10.1, AT-10.2, AT-10.3, AT-10.4, AT-10.5, AT-11.1.1; S5: AT-8.2.2, AT-16.5.2; S10: AT-5.1, AT-8.2; S11: AT-10.1 e S15: AT-18.4 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 4º O uso S4 corresponde aos Grupos N5 ao N14, S3: AT-15.9; S4: AT-8.1, AT-9.2, AT-9.3, AT-9.8.1, AT-9.8.4, AT-9.8.5, AT-9.8.6, AT-11.1, AT-11.2, AT-12.1, AT-13.2, AT-17.1; S5: AT-7.1; S6, S7 e S8 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

Art. 66. São considerados usos institucionais:

I - I1 - Instituição de Âmbito Local, compreendendo educação ou assistência social nas seguintes atividades:

Creche;
Educação infantil;
outros assemelhados;

II - I2 - Instituição de Âmbito Vicinal, compreendendo educação, cultura, saúde, culto ou assistência social nas seguintes atividades:

Ensino fundamental;

Quadras esportivas;

Posto de saúde;

Igrejas;

Locais de culto;

Asilo;

Orfanato;

Agência de correio;

Agência telefônica;

Biblioteca;

Subestações de energia elétrica;

outros assemelhados;

III - I3 - Instituição de Âmbito Regional, compreendendo educação, cultura, saúde, culto ou assistência social, transporte e administração, nas seguintes atividades:

Ensino médio;

Ensino técnico;

Ensino profissionalizante;

Museu;

Ginásio;

Parques públicos;

Pequeno hospital;

Maternidade;

Delegacia de polícia;

Albergue;

Centro de reintegração;

Serviço funerário;

Velório;

Órgãos da Administração pública municipal, estadual e federal;

Terminal de ônibus urbano;

Corpo de bombeiros;

outros assemelhados;

IV - I4 - Instituições Especiais, compreendendo equipamentos urbanos nas seguintes atividades:

Universidade;

Terminal rodoviário;

Hospital Regional;

Cemitérios;

Estações de tratamento de água ou esgoto;

Estação geradora de energia elétrica;

Zoológico;

Torres de telefonia;

outros assemelhados.

§ 1º O uso I1 corresponde aos Grupos S11: AT-15.1.1.11 e AT-16.1.1.1 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 2º O uso I2 corresponde ao Grupo S12 constante no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 3º O uso I3 corresponde aos Grupos S13; S14 exceto AT-16.4 e S15: AT-15.1, AT-15.3, AT-15.4, AT-15.6, AT-15.8, AT-18.1, AT-18.2, AT-18.3 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 4º O uso I4 corresponde aos Grupos N1 ao N4; N15 ao N18; S14: AT-16.4; S15: AT-10.1, AT-10.3, AT-16.3, AT-16.4 e S16 a S35 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 5º Fica permitida a implantação de helipontos nas áreas a serem determinadas de utilidade pública pelo Poder Público; nas demais áreas, fica permitida a implantação de helipontos numa distância mínima de 100m (cem metros) de áreas residenciais.

Art. 67. São considerados usos industriais:

I - P1 - Industrial Muito Leve, compreendendo atividades compatíveis com o uso residencial e virtualmente sem risco ambiental nas seguintes atividades:

Confecção;

Produtos alimentícios;

Produtos de papel ou couro;

Material eletrônico;

outros assemelhados;

II - P2 - Industrial Leve, compreendendo atividades diversificadas, virtualmente sem risco ambiental e de baixa incomodidade, nas seguintes atividades:

Aparelhamento de pedras;

Fabricação de esquadrias e estofados;

Artigos de madeira e afins;

Artigos de vidros e afins;

Artigos de plásticos;

Tecelagem;

Instrumentos musicais;

Serviços gráficos;

outros assemelhados;

III - P3 - Industrial Médio, compreendendo atividades que possam acarretar:

Risco ambiental leve;

Baixa nocividade;

Média incomodidade.

§ 1º O uso P1 corresponde aos Grupos I1: AS-1.4.2, AS-10.2.3; I4: AS-11.8.2, AS-11.8.6, I6: AS-16, AS-17.3, AS-17.4.1, AS-17.4.2 e AS-17.4.3, AS-17.5.1, AS-17.9.1, AS-17.9.3, AS-17.10.1, AS-17.10.3, AS-21.4, AS-21.6.1, AS-21.8.1 e AS-22.2.1 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 2º O uso P2 corresponde aos Grupos I1: AS-1.4.2, AS-10.2, AS-17.4, AS-17.7, AS-17.8; I2: AS-17.10.3; I4: AS-11.8.6, AS-16.4.6, AS-17.1.2, AS-17.1.5, AS-17.1.7, AS-17.1.8, AS-17.4.1, AS-17.4.2, AS-17.4.3, AS-17.5.1, AS-17.5.2, AS-19.1.3; I6: AS-1.4.2, AS-1.4.4, AS-1.5.5, AS-4.9, AS-6.2.3, AS-6.2.4, AS-6.5.2, AS-6.5.4, AS-6.6, AS-6.7, AS-7.1.3, AS-7.4, AS-9.2.3, AS-9.2.4, AS-10.2.4, AS-11.9.6, AS-16.1, AS-16.3, AS-16.4, AS-17.3, AS-17.9, AS-17.10.1, AS-17.10.2, AS-17.10.3, AS-17.10.4, AS-17.10.5, AS-20.1, AS-20.2, AS-20.3, AS-21.4, AS-21.5.2, AS-21.5.3, AS-21.6, AS-21.7, AS-21.8.1, AS-21.8.3, AS-21.9.5, AS-21.9.6, AS-21.9.7 e AS-22.2.1 constantes no ANEXO III desta Lei Complementar.

§ 3º O uso P3 corresponde aos Grupos I1: AS-1.4.1, AS-10.2, AS-11.2.3, AS-11.8, AS-17; I2: AS-1.5, AS-17; I3: AS-13, AS-17, AS-18; I4: AS-11, AS-16, AS-17 com exceção de AS-17.6, AS-18, AS-19; I5: AS-1, AS-3.9.1, I6: AS-1.1.2, AS-1.1.3, AS-2.6, AS-2.7, AS-2.8, AS-2.9.1, AS-2.10, AS-4.6, AS-4.7, AS-4.8, AS-6.1, AS-6.2, AS-6.3, AS-6.4, AS-6.5, AS-7, AS-8 exceto AS-8.1 e AS-8.2, AS-9 exceto vulcanização em AS-9.1.1, AS-11.9 exceto AS-11.9.3, AS-12, AS-14.2.2, AS-14.2.3, AS-14.2.4 e AS-14.2.5, AS-15, AS-16, AS-17 com exceção de AS-17.6.1, AS-17.6.2, AS-17.6.3, AS-17.6.4 a AS-17.6.6, AS-18, AS-20, AS-21, AS-22 e I8: AS-6.8.1 constantes no Anexo III desta Lei Complementar.

§ 4º Considera-se para esta classificação a movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e ruídos.

Art. 68. São considerados de uso agropecuário ou extrativista:

I - A1 - Agropecuária de pequena escala, compreendendo:

Produção rural familiar;

Produção de subsistência;

Produção hortifrutigranjeira;

Apicultura;

Agronegócios;

outros assemelhados;

II - A2 - Agropecuária de média escala, compreendendo:

Produção extensiva;

Reflorestamento;

Criação animal extensiva;

Agronegócios;

outros assemelhados;

III - E1 - Extração de Minerais, compreendendo:

Extração de argilas;

III - E2 - Extração Vegetal, compreendendo:

Extração de elementos nativos;

Extração de elementos cultivados.

§ 1º O uso A1 corresponde aos Grupos G1 ao G4 e C1 ao C3 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 2º O uso A2 corresponde aos Grupos G1 ao G4, C1 ao C3 e Q1 ao Q2 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 3º O uso E1 corresponde aos Grupos M1 e M2 constantes no Anexo IV desta Lei Complementar;

§ 4º O uso E2 corresponde aos Grupos X1 constante no Anexo IV desta Lei Complementar;

§ 5º Fica proibida a atividade de exploração e lavra minerais em ZPA e em área de urbanização consolidada.

§ 6º O Executivo Municipal elaborará projeto de lei específico de regulamentação das atividades de exploração e lavra de água em lençóis profundos e de areia em cavas e cursos d'água no prazo de 10 (dez) meses a contar da data da publicação desta Lei Complementar.

Art. 69. Para efeito de classificação das categorias de usos não residenciais, considera-se:

I - NR1, compreendendo o conjunto das atividades descritas como C1/ S1/I1;

II - NR2, compreendendo o conjunto das atividades descritas como C2/S2/I2 /P1;

III - NR3, compreendendo o conjunto das atividades descritas como C3/S3/I3/P2;

IV - NR4, compreendendo o conjunto das atividades descritas como C4/S4/I4/P3.

CAPÍTULO VIII

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 70. O Poder Executivo municipal promoverá a aplicação dos Instrumentos da Política de Ordenamento Territorial visando à estruturação ou requalificação de áreas específicas.

Parágrafo único. São considerados Instrumentos da Política de Ordenamento Territorial, aqueles instrumentos urbanísticos e legais, constituídos como institutos normativos legítimos, técnica e legalmente aptos à viabilização das propostas previstas neste Plano de Zoneamento, através de investimentos públicos e privados propiciando revitalização, renovação, regularização ou requalificação fundiária, urbanística e ambiental, visando o desenvolvimento ambiental, social e economicamente sustentável do Município, Instrumentos estes estabelecidos na lei Complementar nº 325, de 2022 e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 71. São os objetivos da política de ordenamento territorial:

I - a limitação e a concentração do processo de urbanização, impedindo a expansão horizontal da mancha urbana com a criação de novos vazios urbanos;

II - a ocupação, o aproveitamento e o uso adequado dos vazios urbanos existentes, visando à efetiva utilização da infraestrutura urbana instalada;

III - a criação e a ampliação de espaços livres de uso comum e público e áreas de proteção ambiental estruturados em sistema a partir da rede hídrica do Município;

IV - a reurbanização e a regularização fundiária das ocupações irregulares efetuadas pela população de baixa renda mediante a implantação da infraestrutura urbana básica, de áreas verdes e de equipamentos públicos e comunitários, aceitando-as como parte da realidade local.

Art. 72. São diretrizes da política de ordenamento territorial:

I - utilizar os instrumentos de política urbana previstos pela Lei Federal 10.257, de 2001, completando sua regulação mediante, no que couber, a respectiva legislação específica, e instaurando o processo de gestão de sua aplicação de modo adequado às particularidades do contexto urbano local com vistas à concretização dos objetivos especificados nesta Lei Complementar, especialmente no seu artigo 71;

II - criar condições específicas para as vias metropolitanas e coletoras que viabilizem a convivência seletiva dos usos de comércio e serviços diversificados com o uso residencial, garantindo a requalificação urbana;

III - instituir Áreas de Interesse Ambiental, mediante lei, que estabeleça parâmetros de uso e ocupação do solo especiais para áreas ambientalmente frágeis e espaços livres de uso público, tomando como referência os seguintes elementos:

a escala dos espaços livres e das áreas verdes;

o grau de inserção dessas áreas no cotidiano do Município;

as restrições ambientais;

a distribuição desses espaços no território;

a paisagem resultante da interação entre áreas verdes, espaços livres e o ambiente construído;

IV - instituir, mediante lei, Zonas Especiais de Interesse Social, destinadas à reurbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, em condições precárias, de risco e irregulares, desprovidas de infraestrutura urbana básica;

V - instituir, mediante lei, Zonas Especiais de Desenvolvimento Incentivado destinadas a criar condições para atividades econômicas visando propiciar desenvolvimento urbano.

Art. 73. Ficam instituídos os seguintes instrumentos da política de ordenamento territorial:

I - Zonas Especiais de Interesse Social;

II - Operação Urbana Consorciada nos Corredores Comerciais;

III - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

IV - Outorga Onerosa para Alteração de Uso;

V - Área de Interesse Ambiental;

VI - Área de Interesse Institucional;

VII - Parque Linear do Rio Cotia;

VIII - Transferência do Potencial Construtivo;

IX - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;

X - Imposto Predial e Territorial Urbano, Progressivo no tempo;

XI - Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;

XII - Direito de Preempção.

Art. 74. A Operação Urbana Consorciada nos Corredores Comerciais é o conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando a potencializar o ganho de qualidade ambiental decorrente da reurbanização e requalificação urbana.

§ 1º A operação urbana prevista neste artigo fica sujeita a normas urbanísticas e ambientais especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem fixados com base em projeto específico e aprovados mediante leis específicas, podendo ser prevista contribuição de melhorias para sua implantação.

§ 2º Enquanto não forem aprovadas as leis específicas a que se refere o § 1º deste artigo, serão aplicados no perímetro desta operação urbana as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao que definido para os Corredores Comerciais.

Art. 75. A Outorga Onerosa do Direito de Construir corresponde ao direito de construir a ser exercido em até, no máximo, 20% (vinte por cento) acima do coeficiente de aproveitamento máximo adotado em cada zona, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Lei específica individualizada para cada caso deverá autorizar o Poder Executivo a outorgar onerosamente o direito de construir acima do limite representado pelo coeficiente de aproveitamento máximo até o limite estabelecido mediante a aplicação do coeficiente de aproveitamento extra, em troca de contrapartida financeira ou equivalente em obra e/ou equipamento de âmbito social a ser oferecido pelo beneficiário.

§ 2º O impacto da utilização do estoque de potencial construtivo adicional na infraestrutura urbana e no meio ambiente será monitorado permanentemente pelo Poder Executivo em conjunto com o Poder Legislativo, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

§ 3º Caso se constate a tendência à saturação do estoque de potencial construtivo adicional dentro do prazo de um ano, o Poder Executivo poderá suspender a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir, 180 (cento e oitenta) dias após a publicação do respectivo instrumento legal autorizativo.

§ 4º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida em lei específica.

§ 5º A lei específica a que se refere este artigo estabelecerá:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da contrapartida;

III - o valor da contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 76. A Outorga Onerosa para Alteração de Uso corresponde ao direito de se alterar a categoria de uso, inclusive para os casos de regularização fundiária onde usos e atividades urbanas poderão ser autorizados em áreas originariamente rurais, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme critérios e contrapartida a serem definidos em lei específica.

Parágrafo único. A aplicação da Outorga Onerosa para Alteração de Uso incidirá sobre a regularização fundiária dos loteamentos irregulares classificados como ZEIS-2.

Art. 77. Área de Interesse Ambiental - AIA é o instrumento que permite a preservação de áreas de importância ambiental, estabelecendo programa de estímulos, bem como disponibilizando outros Instrumentos de Política Urbana que garantam o estado natural destas áreas contidas nos perímetros de ocorrência das Áreas de Interesse Ambiental.

§ 1º O enquadramento das Áreas de Interesse Ambiental - AIA se dará por lei específica.

§ 2º Proprietários de imóveis inseridos total ou parcialmente nos perímetros, para efeito de utilização ou solicitação de incentivos, deverão proceder solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, mediante a apresentação de:

I - levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;

II - imagem de satélite da gleba objeto.

§ 3º Para a finalidade específica deste instrumento, lei específica poderá autorizar o Poder Executivo a estabelecer política de concessões e incentivos.

Art. 78. A Área de Interesse Institucional - AII é o instrumento que permite a preservação de áreas e edifícios de importância histórico ou cultural, estabelecendo programa de estímulos, bem como disponibilizando outros instrumentos de política urbana que garantam o estado natural das referidas.

§ 1º Proprietários de imóveis inseridos total ou parcialmente nesta categoria de Área de Interesse deverão proceder solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, mediante a apresentação de:

I - levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;

II - imagem de satélite da gleba objeto.

§ 2º Para a finalidade específica deste instrumento, lei específica poderá autorizar o Poder Executivo a estabelecer política de concessões e incentivos.

Art. 79. Parque Linear do Rio Cotia constitui instrumento de indução à proteção ambiental por buscar proteger as áreas de proteção permanente ao longo dos cursos d'água localizados nos eixos desta importante formação geográfica.

§ 1º Proprietários de imóveis inseridos total ou parcialmente ao longo deste instrumento deverão proceder solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, mediante a apresentação de:

I - levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;

II - imagem de satélite da gleba objeto.

§ 2º Para a finalidade específica deste instrumento, lei específica poderá autorizar o Poder Executivo a estabelecer política de concessões e incentivos.

Art. 80. A Transferência do Potencial Construtivo - TPC terá a finalidade de preservação das Áreas de Interesse Ambiental, das Áreas de Interesse Institucional e do Parque Linear do Rio Cotia. O Poder Executivo pode adotar o instrumento da TPC dos imóveis identificados para outras propriedades.

§ 1º Para os fins deste artigo, a Transferência do Potencial Construtivo - TPC é o instrumento que permite a preservação de áreas de importância ambiental, mediante a transferência do direito de construir destas áreas.

§ 2º Lei municipal a ser instituída permitirá ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local passível de receber o direito de construir nela previsto ou em legislação urbanística dela decorrente, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta Lei Complementar, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, mediante escritura pública, para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando for considerado de interesse ambiental, paisagístico, histórico ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 3º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar à Prefeitura seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§ 4º A lei municipal a que se refere este artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, tais como a fórmula de cálculo, os limites máximos transferíveis, os imóveis suscetíveis de receber o direito de construir transferido e outras conexas ou similares.

Art. 81. As áreas de aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC são para os imóveis não utilizados ou subutilizados, encravados na malha urbana, com disponibilidade de serviços públicos, conforme disposto no Mapa de Zoneamento (Anexo I constante desta Lei Complementar).

§ 1º Os proprietários dos imóveis compreendidos nas áreas de aplicação do instrumento previsto neste artigo serão notificados para:

I - apresentar projeto de parcelamento, construção, reforma ou ampliação no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da averbação da notificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

II - iniciar as obras do empreendimento, no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da aprovação do projeto;

III - concluir as obras do empreendimento, no prazo máximo de cinco anos, a contar a partir da aprovação do projeto.

§ 2º A notificação prevista no § 1º deste artigo far-se-á por meio de servidor do órgão competente da Prefeitura, que a entregará, pessoalmente, ao proprietário do imóvel, se este for pessoa física; se o proprietário for pessoa jurídica será entregue à pessoa que tenha poderes de gerência geral ou de administração, devendo, sempre, ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Depois de 3 (três) tentativas infrutíferas na efetivação da notificação pessoal, poder-se-á utilizar a forma de edital para tanto, que será publicado na Imprensa Oficial do Município e nos jornais de grande circulação no Município, por 3 (três) dias seguidos, começando a correr os prazos previstos neste artigo 48 (quarenta e oito) horas depois da última publicação.

§ 4º Ficam excluídos do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis nas seguintes condições:

I - áreas sujeitas a restrições ambientais de ocupação;

II - instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercerem suas finalidades;

III - postos de abastecimento de veículos;

IV - estacionamento de veículos.

Art. 82. Os imóveis atingidos pelo Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, cujo proprietário não der cumprimento, nos prazos fixados, a quaisquer das obrigações decorrentes das notificações previstas no artigo 81 desta Lei Complementar, ficarão sujeitos ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, nos termos e limites a serem fixados em lei específica.

Parágrafo único. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva para os imóveis enquadrados nos termos deste artigo.

Art. 83. A Desapropriação com Títulos da Dívida Pública aplicar-se-á nos imóveis atingidos pelo Imposto Predial e Territorial Urbano, Progressivo no tempo, após decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ficará sujeito à desapropriação do mesmo, cuja indenização será paga com títulos da dívida pública, conforme previsto pelo artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 84. O Direito de Preempção confere ao Poder Público a preferência na aquisição de áreas privadas pré-identificadas através de lei específica necessárias à futura implementação de equipamentos de interesse públicos.

§ 1º Lei específica deverá delimitar a área em que incidirá o direito de preempção, fixando também seu prazo de vigência, que não será superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado ao Município, durante a vigência do prazo fixado pela lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3º Tanto o Município quanto os particulares deverão observar as disposições do artigo 27 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 85. Nas Macrozonas de Estruturação Urbana - MEU e de urbanização em desenvolvimento - MUD, aplicam-se todos os instrumentos jurídicos mencionados no artigo 73 e artigo 90, no que couber.

Art. 88. O proprietário de imóvel atingido pelas obrigações decorrentes da imposição do instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios que trata o artigo 81 poderá optar por consórcio imobiliário, em que o proprietário transfere ao Poder Público o seu imóvel como forma de viabilizar seu aproveitamento e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, cujos valores serão correspondentes ao valor do imóvel antes da execução das obras.

CAPÍTULO IX DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS

Art. 89. As Áreas Estratégicas de Desenvolvimento correspondem a setores ou segmentos urbanos que, em função de suas condições estratégicas, merecerão um conjunto de ações do Poder público visando a, por meio de projetos urbanísticos, impulsionar o desenvolvimento econômico e social do Município.

§ 1º Os Projetos Estratégicos compreendem:

revitalização urbana do Núcleo Central;

requalificação do Eixo Raposo Tavares;

requalificação e dinamização da atividade econômica na Estrada de Itapevi;

desenvolvimento socioeconômico e turístico-ambiental de Caucaia do Alto e qualificação e dinamização do Eixo Estrada de Caucaia, ambientalmente sustentáveis;

desenvolvimento turístico ambiental no bairro da Graça e dinamização dos eixos das Estradas-Parque, visando o Projeto do Polo Ecoturístico do Morro Grande;

outros de caráter estratégico e prioritário ao interesse público, respeitando a dinâmica do desenvolvimento econômico e social do Município, a serem definidos pelo Poder Executivo.

§ 2º Cada Projeto Estratégico corresponderá a um conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público, visando a potencializar o ganho de qualidade ambiental decorrente da reurbanização e requalificação urbana nas suas áreas específicas.

§ 3º Os Projetos Estratégicos previstos neste artigo ficam sujeitos a normas urbanísticas e ambientais especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem fixados com base em projeto específico.

§ 4º Enquanto não forem indicados os Projetos Estratégicos a que se refere o § 3º deste artigo, serão aplicadas no perímetro desta operação urbana as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis nas zonas de uso nas quais se localizem nos termos desta Lei Complementar.

CAPÍTULO X DAS METAS

Art. 90. São metas de realização para efetivação do Plano de Zoneamento:

Lei de Instituição das Zonas Especiais de Interesse Social;

Leis Específicas para cada Zona Especial de Interesse Social;

Lei de instituição das Operações Urbanas Consorciadas;

Lei Específica da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

Lei Específica da Outorga Onerosa para Alteração de Uso;

Lei Específica da política de concessões e incentivos das Áreas de Interesse Ambiental;

Lei Específica da política de concessões e incentivos das Áreas de Interesse Institucional;

Lei Específica da política de concessões e incentivos ao Parque Linear do Rio Cotia;

Lei Específica de Instituição do Transferência do Potencial Construtivo;

Lei Específica de Instituição do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;

Lei de instituição das Áreas submetidas ao Direito de Preempção;

Projetos Estratégicos.

§ 1º Fica estipulado um prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias para elaboração e promulgação das Metas estabelecidas neste artigo.

§ 2º Fica estipulado o prazo máximo de 2 (dois) anos para a elaboração dos 3 (três) primeiros projetos estratégicos relacionados e de 5 (cinco) anos para os demais, contados a partir da data da publicação desta Lei Complementar.

CAPÍTULO XI DAS PENALIDADES

Art. 91. Os infratores das disposições desta Lei Complementar ficam sujeitos às penalidades e sanções de advertência, multa, embargo e demolição das obras, regulamentadas em legislação específica, em especial pela Lei Complementar nº 303, de 7 de dezembro de 2020, e Lei nº 1.151, de 28 de dezembro de 2001.

Art. 92. É assegurado o direito à construção, à conclusão da obra e à utilização de empreendimento que tenham tido seus respectivos alvarás e Certidão de Conformidade expedidos pela Prefeitura antes da data da publicação desta Lei Complementar.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 93. As plantas e quadros que compõem os ANEXOS I a VII são partes integrantes dessa Lei Complementar, conforme relacionados abaixo:

I - ANEXO I - Mapa do Zoneamento;

II - ANEXO II - Tabela de Índices Urbanísticos;

III - ANEXO III - Tabela de Classificação das Atividades por Zona;

IV - ANEXO IV - Tabela de Agrupamentos Funcionais de Atividades;

V - ANEXO V - Exclusões do Anexo IV;

VI - ANEXO VI - Tabela de Atividades por Classificação Viária;

VII - ANEXO VII - Definições e Conceitos.

Art. 94. As plantas e quadros a que se refere o artigo 93 constituem referência obrigatória para a elaboração de planos, programas e projetos, vedado o descumprimento dos respectivos limites físicos e de outras disposições aplicáveis desta Lei Complementar ou de leis dela decorrentes.

Art. 95. Os dispositivos desta Lei Complementar serão interpretados a partir dos objetivos e finalidades específicas nela previstos.

Art. 96. Caso ocorra alguma dúvida sobre assunto relativo à gestão urbana do Município não contemplado nesta Lei Complementar, caberá à Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo dirimir tecnicamente as mesmas que lhe forem apresentadas.

Art. 97. O Poder Executivo deverá regulamentar os instrumentos legais das disposições não autoaplicáveis desta Lei Complementar dentro do prazo de 2 (dois) anos, contados de sua publicação.

Art. 98. A tabela de dimensionamento viário encontra-se estabelecida na Lei Complementar nº 247, de 2 de julho de 2018, que dispõe sobre o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 99. A organização dos elementos que compõe a paisagem urbana encontra-se descrita na Lei nº 2.072, de 17 de abril de 2019.

Art. 100. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 95, de 24 de junho de 2008, Lei Complementar nº 334, de 11 de agosto de 2.022, a Lei Complementar nº 340/2022, de 11 de agosto de 2.022 e o inciso VII do artigo 7º da Lei Complementar nº 264, de 17 de abril de 2019.

Prefeitura do Município de Cotia, em