

# **Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social 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:

## TÍTULO I

### DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

#### CAPÍTULO I

##### DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA

**Art. 1º** Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social do Município de Cotia, nele estabelecendo as diretrizes e normas para o seu desenvolvimento, 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, promovendo o progresso urbano, econômico e social para todos, fundamentado nos princípios, normas e instrumentos da Constituição Federal, da Constituição Estadual, do Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica do Município.

**Art. 2º** O Plano Diretor bem como toda a sua regulamentação e legislação complementar visam a:

I - garantir as funções sociais da cidade e da propriedade, com o objetivo de segurar, de modo cada vez mais universal, aos que vivem ou atuam no Município, os benefícios e os direitos trazidos pelo desenvolvimento sustentável, nos locais de moradia e ou trabalho em todas as regiões do Município;

II - propiciar o desenvolvimento sustentável no Município, garantindo um ambiente equilibrado e economicamente viável, com o intuito de garantir a qualidade de vida da população da cidade para o presente e para as futuras gerações;

III - criar e ampliar oportunidades para os segmentos da população ora excluída do acesso ao emprego, à renda, ao conhecimento, aos meios de comunicação em geral, aos adequados atendimentos públicos de qualidade, à infraestrutura urbana, ao saneamento básico, à moradia adequada e regularizada, ao lazer, à participação nas

decisões das instituições públicas de poder, reduzindo assim as desigualdades sociais e regionais;

IV - potencializar e ampliar as atividades econômicas no Município, com atenção ao meio ambiente saudável, reforçando a forte e tradicional presença da indústria na cidade, com medidas que a desenvolvam, ampliando a atividade e inovando em outros diferentes setores da economia, fomentando iniciativas das micro e pequenas empresas, das pessoas individualmente e das cooperativas populares, com base na economia solidária, apoiando o desenvolvimento das atividades econômicas diversificadas, notadamente os serviços, que sejam compatíveis e respeitem a capacidade de suporte populacional nas diferentes regiões do Município, promovendo para estes fins articulações entre os agentes públicos, privados e da sociedade civil;

V - aprimorar a utilização adequada dos espaços e edificações particulares, bem como dos locais e equipamentos de uso público, e elevar a capacidade de mobilidade das pessoas no ambiente urbano, com garantia ao acesso às rodovias, e aos outros municípios da região metropolitana, através de rede adequada de vias públicas e de meios de transporte público de qualidade, buscando adequar o sistema viário às condições ambientais e geográficas do Município;

VI - expandir os recursos financeiros disponíveis para que o poder público municipal possa cumprir amplamente suas finalidades, através do desenvolvimento sustentável da atividade econômica, da plena utilização dos instrumentos de captação de recursos previstos na legislação vigente, a exemplo do Estatuto da Cidade, para dar amplitude à base arrecadatória, para a recuperação de créditos públicos, a fim de gerar o aprimoramento da aplicação dos recursos arrecadados, com projetos que fomentem a melhoria de obtenção de recursos de outros níveis de governo ou de instituições de apoio e de parcerias públicas privadas;

VII - aprimorar as instituições públicas locais conforme os princípios, direitos e deveres constitucionais da democracia, da moralidade, da eficiência, da transparência, aperfeiçoando a participação democrática dos habitantes da cidade na sua gestão e controle, individualmente ou através das associações representativas dos vários segmentos da sociedade;

VIII - promover a articulação, cooperação, consorciação e gestão conjunta dos municípios da região metropolitana ou de interesse de municípios mais próximos, integrando-se nestes objetivos com as instituições do governo estadual, do governo federal e a sociedade civil.

## CAPÍTULO II

### DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

**Art. 3º** A cidade cumpre suas funções sociais na medida em que promove e garante os direitos de cidadania, neles incluídos:

I - a moradia adequada;

II - o acesso aos serviços públicos básicos como água, rede de esgotos, coleta de lixo, eletricidade e iluminação;

III - o atendimento à saúde, educação, transportes, cultura, esportes e lazer e demais benefícios e garantias da sociedade em seu estágio atual.

**Art. 4º** A propriedade, para que cumpra sua função social, deve:

I - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos pelas normas legais;

II - ter aproveitamento, uso e ocupação compatíveis com o seu uso respeitando a legislação ambiental e as áreas legalmente protegidas qualificadas como de preservação ambiental;

III - respeitar o direito de vizinhança;

IV - respeitar e garantir o direito ao acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais aos imóveis de uso coletivo, públicos e privados;

V - preservar os patrimônios ambiental, cultural, histórico, paisagístico e turístico.

**Art. 5º** Para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade no Município de Cotia, o Poder Público municipal, o Estado, a União, as pessoas que nela habitam ou a utilizam, as entidades não governamentais e as empresas privadas deverão cumprir suas obrigações e exercer seus direitos, colaborando entre si para este objetivo.

## CAPÍTULO III

### OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA

**Art. 6º** A política urbana tem por objetivo ordenar e garantir o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, devendo estimular as ações locais articuladas entre as instituições públicas municipais, estaduais e federais e os diversos órgãos e entidades em cada uma delas, complementando suas ações, a fim de desenvolver consciência coletiva de bem-estar, buscando:

I - prover a alocação adequada de infraestrutura urbana, espaços, equipamentos e serviços públicos em todas as regiões da cidade, para os habitantes e para as atividades

econômicas em geral, respeitando as áreas de preservação ambiental, histórica e rural permitindo um meio ambiente adequado e sustentável;

II - propiciar a recuperação e melhoria das condições de moradia, implementando-se as medidas necessárias para a regularização fundiária e produção de habitação de interesse social;

III - promover a remoção de cidadãos residentes em áreas precárias, de preservação ambiental e/ou de risco, para áreas e habitações adequadas;

IV - preservar, recuperar e desenvolver adequadamente:

a) o meio ambiente natural e construído;

b) o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e turístico;

c) as áreas de relevante interesse ambiental, áreas de proteção aos mananciais, áreas de preservação permanente, Reserva Florestal do Morro Grande (Macrozona de Preservação Ambiental), Parque dos Jatobás, Parque das Nascentes, Parque Teresa Maia, Parque Chico Anísio e Parque Curupira, bem como as Macrozonas de Amortecimento;

V - criar áreas especiais para operações urbanas consorciadas sujeitas a regimes urbanísticos específicos;

VI - universalizar o acesso aos serviços públicos municipais de educação, cultura, esportes, saúde, lazer e assistência social;

VII - reduzir a violência e assegurar o direito à cidadania;

VIII - promover a acessibilidade dos espaços públicos urbanos para pessoas portadoras de necessidades especiais, garantido o direito dos cidadãos ao uso dos espaços públicos adaptados e devidamente integrados ao ambiente urbano.

## TÍTULO II

### DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

#### CAPÍTULO I

##### DA ESTRUTURA E ORDENAÇÃO TERRITORIAL

###### Seção I

###### Das Macrozonas

###### Subseção I

###### Das Disposições Gerais

**Art. 7º** O macrozoneamento delimita as grandes zonas ou as Macrozonas, cada qual com características próprias, servindo de subsídio para estabelecer o zoneamento do Município.

**Art. 8º** O macrozoneamento divide o território do Município de Cotia, considerando:

- I - a infraestrutura instalada;
- II - as características da ocupação urbana;
- III - as características ambientais;
- IV - a intenção de implementação de ações de planejamento;
- V - a identificação e exploração dos potenciais de cada região.

**Art. 9º** No macrozoneamento, as ações têm como objetivos:

- 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. 10.** O macrozoneamento divide o território do Município 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;

## Subseção II

Da Macrozona Urbana Consolidada – MUC

**Art. 11.** A Macrozona Urbana Consolidada - MUC caracteriza-se por áreas dotadas de média ou boa infraestrutura urbana com alta incidência de usos habitacionais, comércio, indústrias e prestação de serviços que requeiram uma qualificação urbanística, tendo maior potencialidade para atrair investimentos imobiliários.

**Art. 12.** Na Macrozona Urbana Consolidada - MUC, as ações têm como objetivos:

I - estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adequado adensamento populacional e quando, a legislação de uso e ocupação do solo permitir, as oportunidades para habitação de interesse social;

II - otimizar e ampliar a rede de infraestrutura urbana e a prestação dos serviços públicos;

III - melhorar a relação entre a oferta de emprego e moradia;

IV - atrair novos empreendimentos econômicos;

V - promover a regularização fundiária e urbanística em geral, com especial destaque aos locais de população de baixa renda já existentes e consolidados até a data de promulgação desta Lei Complementar, coibindo de todas as formas novas invasões e/ou ocupações irregulares de áreas, sejam públicas ou privadas;

VI - fomentar a mitigação das problemáticas ambientais decorrentes da urbanização consolidada.

**Art. 13.** A Macrozona Urbana Consolidada – MUC terá coeficiente de aproveitamento, calculado sobre a área total do terreno, nos termos dos índices a serem estabelecidos pela Lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 14.** Será considerado subutilizado o imóvel localizado nesta Macrozona que apresentar coeficiente de aproveitamento inferior a 0,10 (dez centésimos), calculado sobre a área total do terreno, ressalvado o caso de preservação de áreas de interesse ambiental, de remanescentes florestais e de unidades de conservação.

## Subseção III

## Da Macrozona de Expansão Urbana - MEU

**Art. 15.** A Macrozona de Expansão Urbana - MEU é composta por áreas com características de uso rural ou de vegetação nativa, particulares, com a existência de núcleos urbanos, baixa densidade populacional, rede precária de infraestrutura e predominantemente ocupadas por habitações de população de média a baixa renda, áreas com ocupação de uso rural ou de lazer (chácaras de recreio) em regiões semi-urbanizadas.

**Art. 16.** Na Macrozona de Expansão Urbana – MEU , as ações têm como objetivo principal estimular a preservação do meio ambiente, conservando os maciços florestais existentes, a fim de estabelecer o corredor ecológico entre a Reserva Florestal do Morro Grande e a Serra do Japi, na cidade de Jundiáí.

**Art. 17.** Na Macrozona de Expansão Urbana - MEU, as ações de estímulo econômico deverão estar ligadas à exploração econômica por meio de indústrias, comércio e serviços localizados ao longo das vias estruturais da Rodovia Raposo Tavares e da Avenida Prefeito Ivo Mario Isaac Pires, e demais vias classificadas como corredores comerciais, e na promoção da exploração do turismo e do lazer compatíveis com a preservação ambiental.

**Art. 18.** Nas questões habitacionais, os núcleos já assentados na Macrozona de Expansão Urbana - MEU deverão ser providos com a implantação de equipamentos e de infraestrutura urbana, sendo permitido o parcelamento do solo, que deverão obedecer aos critérios e índices a serem estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 19.** Todos os empreendimentos a serem implantados na Macrozona de Expansão Urbana deverão ter compromisso com o desenvolvimento sustentável, estabelecendo em suas edificações coeficientes mínimos ambientais de sustentabilidade conforme regramento em lei específica.

**Art. 20.** A Macrozona de Expansão Urbana terá coeficiente máximo de aproveitamento e demais índices urbanísticos determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

## Subseção IV

### Da Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento – MUD

**Art. 21** Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento - MUD é composta de áreas que requeiram melhorias urbanas significativas em vista de:

I - necessidade de infraestrutura básica;

II - deficiência de equipamentos sociais, culturais, de comércio, de serviços e de lazer;

III - promoção de regularização fundiária e de habitação de interesse social em vista da grande incidência de loteamentos populares, clandestinos e/ou irregulares e sub-habitação;

IV - equilíbrio da urbanização em desenvolvimento e o meio ambiente.

**Art. 22.** Na Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento - MUD, as ações têm como objetivos:

I - complementar e qualificar a rede de infraestrutura urbana;

II - incentivar a construção adequada de habitação de interesse social;

III - melhorar o acesso ao transporte coletivo;

IV - promover a regularização urbanística e fundiária das ocupações de baixa renda já existentes e consolidadas, de acordo com a legislação específica, coibindo de todas as formas as novas invasões e ou ocupações irregulares de áreas, sejam públicas ou privadas;

V - implantar equipamentos públicos e comunitários, bem como melhoria do sistema viário;

VI - fomentar o desenvolvimento econômico através de ações públicas de estímulos fiscais para implantação de atividades industriais, comerciais, de serviços de médio e baixo impacto para geração de novos empregos;

VII - promover a requalificação urbanística das áreas degradadas e de potencial econômico por meio de operações urbanas consorciadas;

VIII - implementar novas zonas de uso industrial de baixo impacto, de comércio e de prestação de serviços;

IX - implementar ações de recuperação de áreas degradadas ao longo de córregos e de nascentes e proteção de áreas de interesse ambiental existentes.

**Art. 23.** A Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento - MUD terá coeficiente de aproveitamento, calculado sobre a área total do terreno, nos termos dos índices a serem estabelecidos pela Lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 24.** Será considerado subutilizado o imóvel localizado nesta Macrozona que apresentar coeficiente de aproveitamento inferior a 0,10 (dez centésimos), calculado sobre a área total do terreno, ressalvado o caso de preservação de áreas de interesse ambiental, de remanescentes florestais e de unidades de conservação que, em relação a esta última, serão atendidos os índices previstos no Plano de Manejo da APA de



Itupararanga.

## Subseção V

### Da Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental – MAIA

**Art. 25.** A Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental - MAIA é composta por áreas, públicas e privadas, com características de vegetação nativa, pouca existência de núcleos urbanos, baixa densidade populacional, rede precária de infraestrutura e predominantemente ocupadas por maciços florestais em estágio médio e avançado com algumas ocupações de atividade rural, abrangendo especificamente o contorno da Reserva Florestal do Morro Grande num cinturão de proteção de 1Km (um quilômetro), a região dos Bairro do Caputera e Ressaca.

**Art. 26.** Na Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental - MAIA as ações têm como objetivo principal estimular a preservação do meio ambiente, conservando os maciços florestais e recuperação de áreas degradadas através de compensações ambientais, a fim de estabelecer um cinturão de proteção da reserva florestal do Morro Grande e a preservação das nascentes e corpos hídricos da Bacia do Guarapiranga.

**Art. 27.** São diretrizes para o planejamento e gestão da Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental – MAIA:

I - criar programas de fomento, apoio e assessoria ao manejo ecológico do solo, à agricultura orgânica e ao cultivo e criação especializados de alto valor agregado e baixa geração de cargas poluidoras;

II - promover a recomposição da flora e a preservação da fauna nativa;

III - recuperar áreas degradadas;

IV - incentivar ações de turismo e lazer, inclusive com aproveitamento dos equipamentos e instalações existentes na Macrozona;

V - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos;

VI – Promover a regularização fundiária dos núcleos permitidos pela Lei do Guarapiranga;

**Art. 28.** Na Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental - MAIA, as ações de estímulo econômico deverão estar vinculadas à exploração do ecoturismo e à produção agrícola realizadas de forma sustentável.

**Art. 29.** Nas questões habitacionais, os núcleos já assentados na Macrozona de

Amortecimento de Interesse Ambiental deverão ser providos de equipamentos e de infraestrutura urbana.

Parágrafo único. Só será permitido o parcelamento do solo na Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental – MAIA, cujos lotes contemplem área mínima e demais índices urbanísticos a serem estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e nas área abrangíveis da Bacia do Guarapiranga o que for permitido pela Lei nº12.233/2006.

Parágrafo único. Ficará dispensada do critério previsto no caput deste artigo a implantação de equipamentos públicos de atendimento à população (escolas, creches, postos de saúde, postos de guardas florestais, centros de educação ambiental, e unidades de atendimento de assistência social).

**Art.30.** Todos os empreendimentos a serem implantados na Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental deverão ter compromisso com o desenvolvimento sustentável, estabelecendo em suas edificações coeficientes mínimos ambientais de sustentabilidade conforme regramento em lei específica.

**Art. 31.** A Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental terá coeficiente máximo de aproveitamento e demais índices urbanísticos que deverão ser regrados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

#### Subseção VI

Da Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental de Uso Diversificado - MIAD

**Art. 32.** A Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental de Uso Diversificado - MIAD é composta por áreas, públicas e privadas, com características de vegetação nativa, pouca existência de núcleos urbanos, baixa densidade populacional, rede precária de infraestrutura e predominantemente ocupadas por maciços florestais em estágio avançado com algumas ocupações de atividade rural junto ao bairro da Capelinha e dos Mendes, abrangendo especificamente o entorno da Reserva Florestal do Morro Grande.

**Art. 33.** Na Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental de Uso Diversificado - MIAD, as ações têm como objetivo principal estimular a preservação do meio ambiente, conservando os maciços florestais e a recuperação de áreas degradadas através de compensações ambientais, a fim de estabelecer um cinturão de proteção da reserva florestal do Morro Grande e as nascentes e corpos hídricos da Bacia do Itupararanga.

**Art. 34.** São diretrizes para o planejamento e gestão da Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental de Uso Diversificado - MIAD:

I - criar programas de fomento, apoio e assessoria ao manejo ecológico do solo, à agricultura orgânica e ao cultivo e criação especializados de alto valor agregado e baixa geração de cargas poluidoras;

II - promover a recomposição da flora e a preservação da fauna nativa;

III - recuperar áreas degradadas;

IV - incentivar ações de turismo e lazer, inclusive com aproveitamento dos equipamentos e instalações existentes na Macrozona;

V - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos.

**Art. 35.** Na Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental de Uso Diversificado - MIAD, as ações de estímulo econômico deverão estar vinculadas à exploração do ecoturismo sustentável, turismo rural, e produção agrícola sustentável.

**Art. 36.** Nas questões habitacionais, os núcleos já assentados na Macrozona de de Amortecimento de Interesse Ambiental de Uso Diversificado - MIAD deverão ser providos de equipamentos e de infraestrutura urbana.

Parágrafo único. Só será permitido o parcelamento do solo na Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental de Uso Diversificado - MIAD, cujos lotes contemplem área mínima e demais critérios estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 37.** Todos os empreendimentos a serem implantados na Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental de Uso Diversificado - MIAD deverão ter compromisso com o desenvolvimento sustentável, estabelecendo em suas edificações, coeficientes mínimos ambientais de sustentabilidade conforme regramento em lei específica.

**Art. 38.** A Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental de Uso Diversificado - MIAD terá coeficiente máximo de aproveitamento e demais índices urbanísticos que deverão ser regrados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Subseção IX

Da Macrozona de Preservação Ambiental – MPA

**Art. 39.** A Macrozona de Preservação Ambiental – MPA é composta pela Reserva Florestal do Morro Grande, que está representada por unidade de conservação ambiental estadual, onde deverá ser fomentada única e exclusivamente a proteção ambiental e a produção de água potável.

**Art. 40.** Na Macrozona de Preservação Ambiental - MPA, as ações têm como objetivos:

I - preservar os recursos naturais e a biodiversidade;

II - fomentar as atividades de pesquisas, ecoturismo e educação ambiental;

III - proteger e recuperar a fauna, a vegetação nativa e dos mananciais, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

IV - garantir a presença do verde na construção da paisagem;

V - possibilitar atividade de lazer e cultura compatíveis com o plano estadual de manejo da reserva.

**Art. 41.** Na Macrozona de Preservação Ambiental – MPA, ficam vedados quaisquer usos que não caracterizem a preservação ambiental, bem como qualquer tipo de exploração comercial, salvo as de produção de água e edificação que estejam diretamente relacionados com a gestão da reserva.

**Art. 42.** As Macrozonas caracterizadas na conformidade do Capítulo I do Título II desta Lei Complementar encontram-se representadas no mapa constante do Anexo Único desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO II

### DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

#### Seção I

##### Das Disposições Gerais

**Art. 43.** Serão considerados como espaços naturais de desenvolvimento da cidade os terrenos não edificados, não utilizados ou subutilizados, situados dentro do perímetro urbano, especialmente aqueles localizados na Macrozona Urbana Consolidada - MUC e na Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento - MUD, com o objetivo de promover a racional utilização da terra urbana e do seu aproveitamento em densidades populacionais adequadas e condizentes com a infraestrutura instalada.

**Art. 44.** A ordenação e o controle do uso do solo 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 o controle de uso das áreas de risco onde há a ocorrência de desastres naturais e prejuízos à qualidade de vida.

**Art. 45.** O zoneamento deve:

- 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 - regulamentar as construções, condicionando-as, nos casos de grandes e médios empreendimentos, a relatório de controle de mobilidade urbana para compensações e adequações de equipamentos urbanos e comunitários necessários e as devidas compensações.
- VI - estabelecer compensação de imóvel considerado como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico, paisagístico e turístico;
- VII - definir os critérios para autorizar a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e estabelecer sua forma de gestão;
- VIII - definir o tipo de uso, percentual de ocupação e índice de aproveitamento dos terrenos nas diversas áreas.

**Art. 46.** Nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, a licença urbanística será concedida se for verificada a existência de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários suficientes na região do empreendimento.

**Parágrafo único.** São considerados grandes empreendimentos habitacionais com impacto local e na infraestrutura aqueles que contem com mais de 200 (duzentas)

unidades de fins residenciais e de fins industriais e/ou comerciais com área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

## Seção II

### Das Diretrizes do Parcelamento do Solo

**Art. 47.** De acordo com os objetivos e as diretrizes expressas nesta Lei Complementar para as Macrozonas, a legislação de parcelamento e de uso e ocupação do solo deve ser elaborada ou revista e, ainda, simplificada e consolidada segundo as seguintes diretrizes:

I - evitar a dissociação entre a disciplina legal, a realidade urbana e as diretrizes de desenvolvimento urbano estabelecidas neste 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, mapeados na Carta Geotécnica do Município de Cotia;

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 Urbana Consolidada e 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, 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, as soluções e/ou mitigações necessárias à implantação do empreendimento.

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;

XXXVI – identificar e mapear maciços florestais significativos para sua devida preservação com incentivos fiscais e para pagamentos por serviços ambientais após criação de lei específica.

**Art. 48.** Os critérios e diretrizes para a concessão de licença urbanística para a implantação de projetos de parcelamento do solo, nas figuras de loteamentos e de desmembramentos para fins urbanos será objeto de lei municipal específica que



garantirá as áreas destinadas ao sistema viário, à instalação de equipamentos comunitários e urbanos, aos espaços livres de uso público e áreas de lazer, fixadas através de certidão de diretrizes urbanísticas.

Parágrafo único. As obras de infraestrutura a serem implantadas pelo empreendedor serão definidas em lei municipal de parcelamento do solo e serão objeto de diretrizes fornecidas ao interessado devendo as mesmas serem consideradas no projeto submetido à aprovação.

**Art. 49.** A lei municipal de parcelamento do solo fixará os percentuais de áreas públicas para as zonas de uso de localização dos empreendimentos, tendo em conta a densidade de ocupação esperada para a zona urbana, bem como a existência e suficiência de equipamentos implantados.

**Art. 50.** O parcelamento do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 3, prevista no artigo 73, III, em vazios urbanos, será regido por normas próprias a serem definidas em lei específica.

**Art. 51.** Nos projetos de parcelamento, os sistemas de vias deverão ser planejados e executados, conforme segue:

I - privilegiando a criação de vias, as quais se interliguem em harmonia à malha viária já existente;

II - priorizando os corredores de transportes coletivos e de escoamento de cargas e de produtos;

III - possibilitando a implantação de vias de ligação intermunicipal, perimetrais e evitando que separem regiões ou criem diferenças regionais que prejudiquem o planejamento racional dos espaços urbanos;

IV - os empreendimentos geradores de grande fluxo de pessoas ou de tráfego de veículos devem ser precedidos de estudos e diretrizes que levem em conta o impacto do tráfego sobre o sistema viário local existente, considerando estes novos polos geradores de tráfego.

### Seção III

#### Da Classificação Dos Usos e Atividades

**Art. 52.** A ordenação e o controle do uso do solo 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 o controle de uso das áreas de risco onde há a ocorrência de desastres naturais e prejuízos à qualidade de vida.

**Art. 53.** O uso do solo fica classificado em:

I - Residencial: o uso destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;

II - Diversificado: o uso destinado ao exercício de atividades institucionais, religiosas, comerciais, industriais, de prestação de serviços, turísticas e de lazer;

III - Rural: uso que envolve atividades características do meio rural, tais como agricultura, silvicultura, criação de animais, atividades extrativistas e aquelas compatíveis com esses usos, abrangendo a agroindústria e a mineração controlada.

#### Seção IV

##### Das Zonas de Uso

**Art. 54.** As zonas urbanas compreendem as áreas onde devem ser observados os objetivos e diretrizes definidas nesta Lei Complementar para as Macrozonas.

**Art. 55.** O zoneamento municipal deverá incluir 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 interesse Social - ZIS

X - Zona de Indústria Comércio e Serviço - ZICS;

XI - Zona de Alta Densidade - ZAD.

**Art. 56.** As Zonas de Uso Rural - ZUR são caracterizadas pelo meio ambiente natural, bem como por atividades predominantemente agrícolas, sendo aquelas onde a organização

do espaço caracteriza o imóvel rural, não podendo existir o parcelamento do solo para fins urbanos.

Parágrafo único. Nas Zonas de Uso Rural - ZUR, são permitidas as seguintes atividades:

I - agricultura e atividades rurais;

II - residencial e comércio vicinal ou regional.

**Art. 57.** 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, sendo áreas públicas de interesse ambiental, paisagístico, recreativo ou de proteção da fauna e de mananciais, necessárias à preservação do meio ambiente, à minimização dos impactos causados pela urbanização, nas quais o Poder Público responsável poderá instituir unidades de conservação, visando a sua preservação ou recuperação das condições ambientais benéficas, sendo vedada qualquer ocupação ou uso não institucional.

§ 1º Na zona de que trata o caput deste artigo, deverá prevalecer o nível máximo de proteção estabelecido na Lei Federal nº **9.985**, de 18 de julho de 2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza, devendo ser igualmente observadas as restrições previstas no Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº **12.651**, de 2012).

§ 2º São elementos integrantes da Zona de Preservação Ambiental - ZPA a Reserva Florestal do Morro Grande e os parques urbanos dentre eles o Parque dos Jatobás (Parque Tizo), o Parque das Nascentes, o Parque Tereza Maia, o Parque Curupira, o Parque Chico Anísio e demais parques criados posteriormente a esta Lei Complementar.

**Art. 58.** A Zona de Contenção Urbana - ZCEU caracteriza-se por apresentar expressivo contingente de remanescentes florestais e tem a função de servir de amortecimento da pressão urbana de adensamento sobre as áreas de alta suscetibilidade ambiental.

**Art. 59.** Qualquer alteração de uso da Zona de Contenção Urbana - ZCEU será veiculada por projeto de lei que deverá ser submetido a análises ambientais específicas com avaliação de impactos ambientais pelo órgão ambiental do Município.

**Art. 60.** O Núcleo Central - NC corresponde à área central adensada onde se objetiva, após implementação de processos de reestruturação viária e de revitalização, o desenvolvimento de uma centralidade multifuncional.

**Art. 61.** 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.

**Art. 62.** A Zona de Uso Misto - ZUM compreende áreas onde são permitidos os usos destinados ao caráter residencial e não residencial, de média e alta densidade, com regramento estabelecido na Lei de Uso e de Ocupação do Solo.

**Art. 63.** Zona Predominantemente Residencial - ZPR compreende as áreas de características residenciais predominantes, permitindo loteamentos de densidade média.

Parágrafo único. Na zona de que trata o caput deste artigo, são permitidos os seguintes usos: residencial unifamiliar e multifamiliar, empresarial, comércio, serviços públicos e/ou privados.

**Art. 64.** A Zona Estritamente Residencial - ZER compreende as áreas de características exclusiva ou significativamente residenciais, permitindo usos e ocupações de densidade média.

**Art. 65.** 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.

**Art. 65.** A Zona de Interesse Social - ZIS abrange áreas com potencial para produção de unidades de habitação de interesse social e lotes urbanos de interesse social.

**Art. 67.** 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.

**Art. 68.** A Zona de Alta Densidade - ZAD compreende áreas onde são permitidas a alta densidade populacional, permitindo construções mista e multidomiciliares, caracterizadas como os loteamentos de uso residencial já consolidados e vazios urbanos, desde que haja infraestrutura e equipamentos públicos compatíveis com a implantação de novos parcelamentos, permitindo um adensamento superior a 300 (trezentos) hab/ha, devendo ser regrada de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 69.** As zonas de uso serão delimitadas e representadas por meio de mapas anexos à lei municipal de zoneamento, que também definirá, para todo o território municipal, os usos permitidos e tolerados em cada uma delas.

## Seção V

### Das Zonas Urbanas Especiais

**Art. 70.** As zonas urbanas especiais compreendem as áreas que exigem tratamento diferenciado referente a parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo que serão definidos em leis específicas, englobadas ou separadamente, em face à dinâmica do desenvolvimento da cidade podendo estar localizadas em qualquer Macrozona do Município e se classificam em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II - Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA;

III - Zona Especial de Preservação do Patrimônio - ZEPP;

IV - Zona Especial de Interesse Turístico - ZEIT.

**Art. 71.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS compõem-se de áreas onde é necessário promover a regularização urbanística e fundiária de assentamentos habitacionais com população de baixa renda existentes e consolidados, bem como de áreas livres ou de vazios urbanos que possibilitem o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são caracterizadas por investimentos do setor público municipal, estadual e federal.

**Art. 72.** Nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 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.

**Art. 73.** As áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS classificam-se em:

I - ZEIS-1: assentamentos habitacionais consolidados, surgidos espontaneamente e ocupados sem título de propriedade por população de baixa renda, carentes de infraestrutura urbana classificados como subnormais;

II - ZEIS-2: áreas de loteamentos irregulares ou clandestinos, consolidados;

III - ZEIS-3: áreas livres ou glebas de terra não utilizadas, não edificadas ou subtilizadas, adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo único. As ZEIS-3 são zonas de intervenção pública para fins de garantia de acesso à terra urbana para a população de baixa renda e estarão sujeitas a aplicação de instrumentos de controle de especulação imobiliária, dentre eles o imposto progressivo no tempo e a utilização compulsória.

**Art. 74.** As ZEIS-1, 2 e 3 serão delimitadas em mapas, cujos parâmetros urbanísticos e edifícios serão normatizados por lei municipal específica e que deverá ser objeto de audiência pública.

**Art. 75.** As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são áreas públicas e privadas de relevante interesse ambiental, não necessariamente mapeadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, onde se localizam os remanescentes florestais, as áreas de fundo de vale dos córregos e rios, as áreas de proteção permanente e protegidas por lei como as áreas de declividade acentuada, as margens dos córregos, as áreas de influência das nascentes.

**Art. 76.** As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio - ZEPP compreendem áreas de reconhecido valor histórico, cultural, artístico, arquitetônico ou paisagístico, tombadas

pelos órgãos públicos de qualquer esfera de governo para preservação da memória e identidade da sociedade local e regional.

**Art. 77.** As Zonas de Especial Interesse Turístico - ZEIT são áreas públicas ou privadas, trechos do território municipal, contínuos ou não, a serem preservados e valorizados no sentido natural e cultural, destinadas ao desenvolvimento das atividades turísticas, e prioritárias para a realização de planos e projetos de desenvolvimento turístico, constituídas por:

I - bens de valor histórico, artístico, arqueológico ou pré-histórico, tais como o entorno das Igrejas Matriz da região central de Cotia e Caucaia do Alto, estação ferroviária de Caucaia do Alto, entorno do Sítio do Mandú, entorno do Sítio do Padre Inácio/entorno da Reserva do Morro Grande;

II - áreas de influência e entorno de unidades de conservação e áreas destinadas à proteção dos recursos naturais renováveis, Reserva do Morro Grande, Parque dos Jatobás e Parque das Nascentes;

III - áreas e locais onde ocorram manifestações etnológicas ou culturais comprovadas, Vila São Joaquim (Congada de São Benedito), Distrito de Caucaia do Alto (Romaria a Pirapora do Bom Jesus);

IV - paisagens notáveis;

V - localidades e acidentes naturais adequados ao repouso e à prática de atividades recreativas desportivas, de lazer e eventos;

VI - localidades que apresentam condições climáticas especiais;

VII - outros locais que venham a ser definidos na forma da lei, atendidos os critérios definidos nesta Lei Complementar.

### CAPÍTULO III

#### DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL

##### Seção I

##### Dos Instrumentos da Política Urbana

**Art. 78.** Para que a cidade e a propriedade cumpram a sua função social, o Poder Público municipal disporá, além do Plano Diretor instituído por esta Lei Complementar, de outros 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 de 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;
- X – Sistema de georeferenciamento e geoprocessamento de todo o território municipal.

**Art. 79** Para financiar o cumprimento de suas atribuições voltadas ao bem comum, o Poder Público municipal utilizar-se-á de instrumentos fiscais e financeiros a ele atribuídos ou facultados pela legislação, tais como:

- I - os tributos municipais diversos;
- II - o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;
- III - as taxas e tarifas públicas específicas;
- IV - a contribuição de melhoria;
- V - a outorga onerosa do direito de construir;
- VI - as transferências voluntárias da União e do Estado;
- VII - os recursos provenientes de parcerias com o setor privado;
- VIII - os recursos gerados por operações urbanas consorciadas;
- IX - os financiamentos de bancos e instituições financeiras nacionais e internacionais;
- X - os recursos voluntários de entes governamentais ou não governamentais;
- XI - os fundos de Desenvolvimento Urbano, de Habitação de Interesse Social, do Meio Ambiente e Fundo Municipal de Saneamento Ambiental.



**Art. 80.** O Poder Executivo está autorizado, para cumprir sua função, a utilizar-se de instrumentos jurídicos e administrativos, tais como:

- I - desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública;
- II - servidão administrativa;
- III - tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- IV - limitações administrativas;
- V - referendo popular e plebiscito;
- VI - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - direito de preempção;
- IX - direito de superfície;
- X - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- XI - operações urbanas consorciadas;
- XII - estudo prévio de impacto ambiental;
- XIII - estudo prévio de impacto de vizinhança;
- XIV - os consórcios imobiliários;
- XV - os convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- XVI - instituição de unidades de conservação;
- XVII - instituição de zonas especiais de interesse social por meio de leis específicas;
- XVIII – direito real de uso.

**Art. 81.** Os instrumentos previstos no artigo 80 serão regulados por leis que lhes são próprias ou por leis municipais específicas, definidos nestas últimas os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

**Art. 82.** Para os fins desta Lei Complementar, os instrumentos jurídicos e administrativos previstos nos incisos VI, VII, VIII, X e XI do artigo 80 têm o seguinte conteúdo:

§ 1º Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios: determinação ao proprietário de imóvel urbano não parcelado, não edificado ou não utilizado para que o faça, segundo as condições e prazos definidos em lei específica, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota por prazo não superior a 5 (cinco) anos consecutivos e à desapropriação com pagamento em títulos de dívida pública municipal, nos termos dos artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, sendo definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo os coeficientes de aproveitamento básico e máximo para atendimento ao disposto neste parágrafo.

§ 2º Transferência do direito de construir: autorização dada pelo Município ao proprietário de imóvel localizado em qualquer Macrozona a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários e sistema viário;

II - preservação que seja de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social, cultural ou servir a programas de regularização fundiária;

III - urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

IV - doação ao Poder Público municipal para os fins previstos nos incisos I a III deste parágrafo.

§ 3º Serão definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo os coeficientes de aproveitamento básico e máximo para atendimento ao disposto no § 2º deste artigo, bem como as zonas de recepção de potencial construtivo transferido.

§ 4º Direito de preempção: direito de o Município exercer o direito de preferência para a aquisição de imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares, incidente nas zonas urbanas indicadas nesta Lei Complementar e segundo suas normas específicas.

§ 5º Outorga onerosa do direito de construir: autorização municipal para edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico do terreno ou para a alteração do uso do solo, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário nos termos da lei municipal específica, conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 6º Operações urbanas consorciadas: consistente em o Município coordenar, em todas as Macrozonas, intervenções e medidas contando com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados em operações urbanas

consorciadas, com a finalidade de preservação, recuperação ou transformação de áreas urbanas, para as quais poderão ser previstas, entre outras medidas:

I - modificação de índices e de características de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - alterações das normas de construir, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

III - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação, desde que nova legislação o permita;

IV - a emissão, pelo Município, de certificados de potencial adicional de construção na área objeto da operação, a serem alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

**Art. 83.** Aplicam-se os instrumentos jurídicos do parcelamento, edificação e utilização compulsórios, transferência do direito de construir, direito de preempção, direito de superfície, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e operações urbanas consorciadas na Macrozona Urbana Consolidada, além dos demais previstos no artigo 80, quando couber.

**Art. 84.** Na Macrozona de urbanização em desenvolvimento - MUD aplicam-se todos os instrumentos jurídicos mencionados no artigo 80.

**Art. 85.** Na Macrozona de Preservação Ambiental - MPA, aplicam-se apenas os instrumentos de tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano, limitações administrativas, referendo popular e plebiscito, convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional, instituição de unidades de conservação, e direito real de uso, quando couber.

**Art. 86.** Na Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental - MAIA não se aplicam os instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, transferência do direito de construir, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, e operações urbanas consorciadas.

**Art. 87.** Na Macrozona de Amortecimento de Interesse Ambiental Diversificado – MIAD não se aplicam os instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, transferência do direito de construir, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, e operações urbanas consorciadas.

**Art. 88.** Na Macrozonas de Expansão Urbana – MEU aplicam-se todos os instrumentos jurídicos mencionados no artigo 80.

**Art. 89.** O proprietário de imóvel atingido pelas obrigações decorrentes da imposição do instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios que trata o artigo 93, inciso VI, 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.

**Art. 90.** Os empreendimentos de múltiplos pavimentos de quaisquer espécies terão sua regulamentação prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais instrumentos, que definirão os locais onde poderão ser implantados.

Parágrafo único. Os empreendimentos de qualquer natureza que causem impacto urbanístico, terão suas aprovações condicionadas à elaboração e aprovação prévia de Estudo e Relatório de Impacto Ambiental, Estudo e Relatório de Impacto no Sistema Viário e Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.

**Art. 91.** A aprovação de projetos de mudança de uso do solo e alteração de índices de aproveitamento deverá ser precedida de prévio estudo a ser submetido à apreciação e aprovação dos órgãos municipais competentes e observará as condições e requisitos constantes de lei municipal específica a ser editada.

**Art. 92.** A efetiva aplicação dos instrumentos previstos no artigo 80 deverá ser avaliada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano do Município por meio de procedimento administrativo.

## Seção II

Dos Instrumentos de Regularização Fundiária de Interesse Social e de Interesse Específico

**Art. 93.** A regularização fundiária e urbanística será implementada com a utilização de instrumentos jurídicos e administrativos previstos em legislação federal e disciplinados pela legislação municipal, em especial:

I - concessão de direito real de uso, conforme disciplinado no Decreto-lei Federal nº [271](#), de 28 de fevereiro de 1967;

II - concessão de uso especial para fins de moradia, na conformidade da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;

III - arrecadação de bens abandonados;

IV - usucapião especial de imóvel (individual e coletivo), conforme previstos na Lei Federal nº [10.257](#), de 2001;

V - legitimação de posse e demarcação urbanística, conforme previsto na Lei Federal nº [11.977](#), de 7 de julho de 2009, com suas modificações posteriores.

Parágrafo único. O Município oferecerá assistência técnica, jurídica e social gratuita a

pessoas envolvidas nas áreas urbanas em processo de regularização fundiária e urbanística, desde que caracterizada como de interesse social.

### Seção III

#### Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

**Art. 94.** Para aprovação pelos órgãos competentes do Poder Público de atividades modificadoras do meio ambiente e do meio urbano, assim definidas em legislação específica, e destacadas pela legislação federal, estadual ou municipal, em função de suas consequências ambientais e urbanas, deverão ser exigidos os seguintes instrumentos de controle e de gestão ambiental de acordo com o porte do empreendimento:

- I - Estudo de Viabilidade Ambiental - EVA;
- II - Estudo de Impacto Ambiental - EIA;
- III - Relatório de Impacto Ambiental - RIMA;
- IV - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EPIV;
- V - Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV;
- VI - Relatório de Impacto de Trânsito - RIT;
- VII - Termo de Compromisso Ambiental - TCA;
- VIII - Compensação Ambiental - CA;
- IX - pagamento por serviços ambientais;
- X - Zoneamento ambiental.

§ 1º Estudo de Viabilidade Ambiental - EVA consiste em um estudo técnico de caráter imparcial que visa a estabelecer e avaliar objetivamente todas as condições e particularidades de uma área em que ocorrerá uma intervenção de empreendimento ou obra, a fim de possibilitar ao Poder Público ou ao agente modificador do meio ambiente verificar as melhores alternativas para a tomada de decisões e fornecimento de diretrizes para o adequado licenciamento ambiental, devendo o mesmo ser realizado anteriormente ao EIA/RIMA.

§ 2º Estudo de Impacto Ambiental - EIA consiste em um estudo técnico onde se avaliam as consequências para o meio ambiente, decorrentes da intervenção de um determinado empreendimento ou obra e seus efeitos na região em que essa intervenção ocorrerá, de forma imparcial e estritamente técnica, com a finalidade de

oferecer instrumentos para a avaliação de impacto ambiental, com conteúdo e exigências estabelecidas em lei municipal específica.

§ 3º Relatório de Impacto Ambiental - RIMA consiste em um relatório técnico de fácil leitura para leigos, com a condensação de todos os estudos técnicos de impacto ambiental realizados em uma determinada região, pela ação de intervenção de empreendimentos ou obras, que alterem o ecossistema ou o meio ambiente, sendo um instrumento que será exigido na apresentação de audiência pública referente a discussão pública para implantação de um empreendimento ou obra ou como exigência em aprovação de projetos de empreendimentos que alterem o meio ambiente natural ou urbano, com conteúdo e exigências estabelecidas em lei municipal específica.

§ 4º Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EPIV consiste em um estudo técnico de caráter imparcial que contenha os efeitos positivos e negativos na implantação de empreendimento ou obras, que alterem a qualidade de vida da população residente na área e nas proximidades com conteúdo e exigências estabelecidas em lei municipal específica.

§ 5º Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV consiste em um relatório técnico de fácil leitura para leigos, com a condensação de todos os estudos técnicos de impacto de vizinhança realizados em uma determinada região, pela ação de intervenção de empreendimentos ou obras, que alterem a qualidade de vida da população residente na área e nas proximidades, sendo um instrumento que será exigido na apresentação de audiência pública referente a discussão pública destes impactos na região e na população residente, com conteúdo e exigências estabelecidas em lei municipal específica.

§ 6º Relatório de Trânsito - RIT consiste em um relatório técnico de fácil leitura para leigos, com a condensação de todos os estudos técnicos de intervenção na rede viária de uma determinada região, pela ação de intervenção de empreendimentos ou obras, que alterem o sistema viário, e que impactem positivamente ou negativamente, sendo um instrumento que será exigido na apresentação de audiência pública referente a discussão para implantação de um empreendimento ou obra ou como exigência em aprovação de projetos de empreendimentos que alterem o sistema viário urbano, com conteúdo e exigências estabelecidas em lei municipal específica.

§ 7º Termo de Compromisso Ambiental - TCA consiste em um instrumento jurídico de compromisso celebrado entre o Município de Cotia e pessoas físicas ou jurídicas, resultante de negociação de contrapartidas nos casos de autorização prévia ou compensação ambiental, para manejo de espécies arbóreas nativas ou exóticas em propriedade particular ou pública.

§ 8º Compensação Ambiental - CA consiste em um instrumento de política pública ambiental, de intervenção junto a pessoas físicas ou jurídicas, que proporciona a incorporação dos custos sociais e ambientais de degradação gerada por empreendimentos ou obras.

§ 9º Pagamento por serviços ambientais consiste em um instrumento de política pública ambiental, de pagamento por serviços ambientais gerados por ecossistemas em favor da vida e da qualidade ambiental gerado por eles. Estes serviços são pagos aos proprietários de imóveis para que conservem o ecossistema natural e os mantenham livres de ações e intervenções humanas, mantendo seu perfeito funcionamento. Os recursos deste pagamento serão originados do Fundo do Meio Ambiente, do Estado ou da União, através de projetos de conservação dos ecossistemas, vinculados a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, que estabelecerá normas e critérios específicos por meio de lei municipal e de procedimento administrativo para a remuneração e a avaliação dos ecossistemas que receberão este benefício.

§ 10 Zoneamento Ambiental consiste em um instrumento de política pública ambiental, de mapeamento e localização das zonas de interesse ambiental, assim como das áreas de uso urbano e rural, onde ocorrerão medidas e regramentos ambientais para mitigação dos efeitos da ocupação urbana e rural, sendo criado por lei municipal específica e seus regramentos estarão estabelecidos sobre os assuntos que envolvam coeficientes ambientais com exigências de itens de construções sustentáveis em áreas de uso urbano e de agricultura sustentável em áreas de uso rural, estabelecimento de densidade arbórea em todo o território do Município, mapeamento dos remanescentes florestais, zonas especiais de interesse ambiental, e áreas ambientais legalmente protegidas e mapeamento das áreas de risco do município, áreas contaminadas e áreas sujeitas a enchentes e deslizamentos. O Zoneamento Ambiental estabelecerá regramento específico e será complementar à legislação de parcelamento e de uso e ocupação do solo.

**Art. 95.** Os instrumentos de gestão ambiental deverão ser utilizados de forma a mitigar as pressões sobre o meio ambiente geradas pela ocupação urbana ordenada no Município visando a garantir a não ocupação de áreas de riscos, áreas ambientais protegidas, áreas de relevância ambiental, áreas contaminadas, usando como fonte de informações, os dados técnicos e as cartas geológicas do Município, sendo também utilizados nos casos de recuperação a danos ao meio ambiente.

## CAPÍTULO IV

### DA POLÍTICA AMBIENTAL

#### Seção I

##### Das Disposições Gerais

**Art. 96.** Para que a cidade e a propriedade cumpram sua função social é dever de todos conservar, usar adequadamente e recuperar o meio ambiente, quando necessário, em especial a vegetação, as áreas de mananciais e lençóis freáticos, cursos e reservatórios de água, o relevo e o solo, a paisagem, a fauna e a flora, o ambiente urbano construído,

normatizando leis que possibilitem a minimização dos impactos negativos causados pela poluição do ar, solo, visual e sonora, evitando a destinação inadequada do lixo e de outros resíduos sólidos, de poluentes líquidos e gasosos, bem como a inibição de invasão de Áreas de Preservação Permanente - APP ou de áreas de amortecimento de Área de Proteção Ambiental – APA e das Áreas de Proteção dos Mananciais – APM.

**Art. 97.** O Poder Público municipal, atuando em conjunto com outros poderes institucionais, com a iniciativa privada e com a sociedade civil, envidará esforços para, progressivamente, alcançar os seguintes objetivos:

I - conservar e permitir por meio de ações, que se protejam as áreas de mananciais e os lençóis freáticos, cursos e reservatórios superficiais ou subterrâneos de água, regulamentando o uso racional e adequado das águas;

II - universalizar o acesso à água potável e ao esgotamento sanitário, ao mesmo tempo em que se desenvolvem medidas públicas e privadas para o tratamento e disposição final das águas servidas;

III - complementar ou recuperar o sistema de drenagem das águas nas áreas urbanizadas, de modo a minimizar a formação e agravamento de áreas inundáveis e de escorregamento;

IV - evitar as mudanças nocivas ao relevo, conservar e quando necessário recuperar a vegetação, o solo e a harmonia natural, para conter os riscos de escorregamento;

V - implantar áreas verdes de forma equilibrada e homogênea nas diversas regiões da cidade, propiciando o estabelecimento de interligações entre áreas de importância ambiental regional, incentivando o seu uso para o lazer;

VI - eliminar os depósitos clandestinos de lixo, entulho, lodo e terra contaminada, facilitando alternativas de deposição adequada, incentivando a coleta seletiva, a reciclagem e a redução do volume depositado;

VII - disciplinar o uso nas praças e nos parques municipais quando houver eventos culturais, artísticos, esportivos, bem como do uso de interesse turístico a fim de minimizar possíveis impactos;

VIII - elaborar e implementar mecanismos de controle da implantação e funcionamento das fontes emissoras de radiação eletromagnéticas;

IX - poderão ser criadas unidades de conservação ambiental, onde seja implantado projetos de conscientização da população de preservação ambiental bem como outras atividades ligadas ao meio ambiente.

X – Procurar promover ações que diminuam os impactos causados pela mudança do clima.



**Art. 98.** Fica a Prefeitura autorizada a celebrar convênios e outros acordos ou ajustes com o Estado ou a União, visando à delegação, para o Município, de atribuições relativas à proteção ambiental e ao uso de recursos naturais, especialmente quanto ao licenciamento e fiscalização de atividades efetiva ou potencialmente causadoras de degradação ou poluição ambiental.

## Seção II

### Das águas, Esgotos e Drenagem Urbana

**Art. 99** Para contribuir com o desenvolvimento da produção e conservação dos recursos hídricos necessários ao atendimento da população e das atividades econômicas, o Município buscará:

I - promover a recuperação e o aproveitamento de novos mananciais em seu território, bem como a adoção de instrumentos para a sustentação econômica da sua produção;

II - criar instrumentos de fiscalização dos serviços de distribuição de água potável e de saneamento ambiental para redução de perdas físicas na rede e racionalização da cobrança pelo uso da água.

**Art. 100.** Para assegurar as condições equilibradas de escoamento do sistema de drenagem, o Poder Público municipal elaborará o Plano de Macro e Micro Drenagem, que deverá compreender a prevenção e combate a enchentes e à erosão e a melhora do controle das águas pluviais.

Parágrafo único. Serão adotadas, para a elaboração do Plano de Macro e Micro Drenagem, dentre outras, contenção da ocupação das margens de cursos d'água, tomando medidas para progressivamente liberá-las e recuperá-las.

## Seção III

### Do Solo, Das áreas Verdes e da Política Rural

**Art. 101.** São objetivos do Município no que diz respeito às áreas verdes:

I - manter adequada conservação das áreas existentes;

II - ampliar o número de áreas;

III - garantir o acesso da população a elas, quando compatível com a sua utilização;

IV - implantá-las em cabeceiras de drenagem e fundo de vale;

V - recuperar em vista da importância paisagístico-ambiental as que tenham sofrido processo de degradação;

VI - efetivar a implantação de áreas verdes previstas em loteamentos, conjuntos habitacionais e outros empreendimentos;

VII - criar mecanismos legais de incentivo ao setor privado para implantação e manutenção dessas áreas;

VIII - assegurar usos compatíveis com a preservação e proteção no sistema de áreas verdes do Município.

**Art. 102.** São objetivos do Município no que diz respeito às atividades rurais:

I - identificar problemas de armazenagem e distribuição que afetem a disponibilidade de alimentos, apoiar a pesquisa, quando necessário, para suplantarmos esses problemas, e cooperar com os produtores e distribuidores na implementação de práticas e sistemas melhorados;

II - criar espaços específicos (varejões) regionais, exclusivos ao pequeno e médio agricultor, para comercialização direta de seus produtos;

III - promover feiras, festas e exposições no âmbito municipal, para a divulgação da produção local, bem como fomentar o turismo rural, como forma de incrementar a renda familiar.

#### Seção IV

##### Da Gestão de Resíduos Sólidos

**Art. 103.** Cabe ao Município, com a estruturação do Sistema de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos, estabelecer os procedimentos, compreendendo o planejamento e controle da geração, acondicionamento, transporte, tratamento, reciclagem, reaproveitamento e destinação final dos diversos tipos de resíduos, através das seguintes medidas:

I - buscar a equidade na prestação dos serviços regulares de coleta de lixo;

II - inibir a disposição inadequada de lixo e de quaisquer resíduos;

III - minimizar a quantidade dos resíduos gerados fomentando a reciclagem, entre outros, do plástico, do metal, do vidro, do papel, da madeira e dos resíduos da construção civil, incentivando o seu reuso;

IV - fomentar a busca de alternativas para reduzir o grau de nocividade dos resíduos;

V - introduzir a gestão diferenciada para os resíduos domiciliares, hospitalares, industriais e inertes;

VI - promover e buscar a recuperação de áreas públicas e privadas, degradadas ou contaminadas por resíduos sólidos;

VII - implantar e estimular programas de coleta seletiva e de reciclagem de resíduos como fator de geração de emprego e renda para catadores organizados;

VIII - adotar práticas que incrementem os serviços de limpeza urbana, visando à diminuição do lixo difuso.

**Art. 104.** O Poder Público municipal, em conjunto com outros níveis de governo e o setor privado, buscará:

I - desenvolver o estímulo à pesquisa, ao desenvolvimento e à implementação de novas técnicas de gestão e tecnologias de minimização, coleta, tratamento, reaproveitamento e disposição final dos resíduos sólidos;

II - aprimorar a legislação para garantir a responsabilidade civil por danos ambientais causados;

III - estimular a responsabilidade pós-consumo dos produtos e serviços ofertados, tais como pneus, baterias, lâmpadas fluorescentes e outros;

IV - estimular a implantação de unidades de tratamento e destinação de resíduos industriais;

V - institucionalizar a relação entre o Poder Público municipal e as organizações sociais, facilitando parcerias, financiamentos e gestão compartilhada dos resíduos sólidos, promovendo a organização de grupos, cooperativas e pequenas empresas de coleta e reciclagem;

VI - fortalecer mecanismos de cooperação com os municípios da região metropolitana, principalmente os municípios vizinhos, na busca regional e conjunta para o tratamento e destinação dos resíduos sólidos;

VII - instalar mobiliário urbano adequado para o lixo em logradouros públicos;

VIII - regulamentar o sistema de caçambas em logradouros públicos.

## CAPÍTULO V DA POLÍTICA E SISTEMA DE MOBILIDADE

**Art. 105.** O sistema viário municipal e o sistema de transporte público municipal deverão buscar a garantia de ampliação da mobilidade, de acesso e de bem-estar dos cidadãos ao se mover no Município e para outros municípios, sendo entendidos esses objetivos como ampliação da cidadania e dos instrumentos de inclusão social.

§ 1º O sistema viário municipal é formado pelo conjunto de vias públicas, rurais e urbanas, tais como: ruas, avenidas, vielas, estradas, caminhos, passagens, calçadas, passeios e outros logradouros.

§ 2º O sistema de transporte público municipal compreende o transporte coletivo de pessoas, constituído por ônibus, lotação, táxi, veículos de transporte escolar e por fretamento e terminais modais e intermodais;

§ 3º O sistema de transporte público metropolitano é constituído por ônibus, metrô e trens metropolitanos e aeronaves de alcance estadual, interestadual, internacional, que devem no que couber, se articular com o sistema municipal.

§ 4º É vedada a construção de helipontos e heliportos em loteamentos ou áreas de características residenciais, salvo nos casos específicos de comprovada de utilidade pública.

**Art. 106.** O Município elaborará um Plano de Mobilidade Urbana, que deverá:

I - garantir melhores condições de mobilidade urbana para todos os cidadãos, com especial atenção às pessoas com deficiência, necessidades especiais e idosos;

II - considerar o pedestre como agente prioritário do sistema, garantindo sua segurança na circulação em geral, passeios públicos com qualidade e proteção nos pontos de ônibus;

III - melhorar comunicação e acessibilidade entre as diversas regiões da cidade, procurando diminuir as desigualdades regionais, bem como racionalização das distâncias entre acessos à Rodovia Raposo Tavares;

IV - melhorar a infraestrutura e o mobiliário urbano;

V - pavimentar as ruas, priorizando aquelas pelas quais trafegam os veículos de transporte coletivo, as que têm acessibilidade mais difícil e as de interligação dos bairros;

VI - priorizar o transporte coletivo em relação ao individual, sobretudo nos principais corredores e na ligação entre bairros, regiões e cidades limítrofes;

VII - priorizar no sistema viário as vias pelas quais transitam os transportes públicos e de cargas ou que têm acessibilidade mais difícil;

VIII - qualificar a mobilidade na área central e no centro de bairros e distritos;

IX - incentivar soluções para o adequado estacionamento de veículos;

X - buscar a implantação de terminais e miniterminais de ônibus municipais para melhoria da interligação entre os bairros, priorizando linhas circulares;

XI - promover esforços para implantação de transporte coletivo gratuito para pessoas com deficiência e necessidades especiais, quando em tratamento permanente;

XII - utilizar o subsolo das vias públicas para a implantação de redes de infraestrutura de modo a garantir a segurança à população e economia dos recursos públicos;

XIII - implantar transportes adaptados para pessoas com deficiência e que em um ano todas as linhas do Município tenham ao menos um ônibus operando em cada trajeto.

## CAPÍTULO VI DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO SOCIAL

**Art. 107.** São objetivos do Município no setor de habitação:

I - assegurar o direito à moradia adequada para a população em geral como direito social, tendo a colaboração dos movimentos e organizações de moradia;

II - promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, utilizando, entre outros recursos, os instrumentos constantes do Estatuto da Cidade;

III - promover a qualidade urbanística, habitacional e a regularização fundiária, através de melhorias urbanas e socioeconômicas, especialmente em bairros e assentamentos de população de baixa renda;

IV - criar condições e incentivos para a participação da iniciativa privada na produção de empreendimentos habitacionais, com prioridade às habitações de interesse social nos espaços vazios da cidade, aptos para a construção de unidades habitacionais;

V - articular as iniciativas para habitação de interesse social, com as outras iniciativas sociais, visando ampliar a inclusão das famílias de baixa renda;

VI - coibir ocupações e assentamentos habitacionais inadequados, criando alternativas habitacionais em locais apropriados e combatendo a especulação imobiliária;

VII - impedir, principalmente, novas ocupações em áreas de proteção e recuperação dos mananciais e em todo o restante do território municipal, inibindo o adensamento e ampliação de núcleos habitacionais irregulares, urbanizados ou não;

VIII - simplificar as normas e procedimentos de aprovação de projetos, de forma a estimular investimentos no Município.

**Art. 108.** Entende-se por moradia adequada aquela que possua construção sólida e arejada, redes de água, destino e tratamento de esgoto, instalações sanitárias, drenagem, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, ruas pavimentadas, serviço de transporte coletivo e acesso aos equipamentos sociais básicos de educação, saúde, segurança, cultura, lazer, comércio e serviços locais.

**Art. 109.** A implantação de projetos habitacionais deve considerar as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas, os riscos da moradia atual, a recuperação da qualidade ambiental, a preservação das áreas de mananciais e de preservação permanente, a desocupação e preservação das áreas de risco e dos espaços destinados a bens de uso comum da população.

Parágrafo único. Será estimulada a associação ou cooperação entre os moradores para a efetivação de programas habitacionais, a promoção de assessoria técnica, jurídica, ambiental e urbanística às famílias de baixa renda, aos idosos e pessoas com deficiência.

**Art. 110.** Para atender aos objetivos de facilitar o acesso à habitação adequada para a população de baixa renda, serão criados, dentre outros, programas de:

I - loteamentos de interesse social;

II - conjuntos habitacionais de interesse social;

III - reurbanização de favelas, garantindo, no mínimo, condições adequadas de salubridade e acessibilidade;

IV - estímulo a parcerias com entidades ou organizações não governamentais que tratem de políticas públicas para a habitação, visando a alternativas de menor custo, maior qualidade e produtividade.

## CAPÍTULO VII

### DA POLÍTICA CULTURAL, ESPORTIVA E DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E URBANO

**Art. 111.** O Poder Público municipal deverá preservar e valorizar o legado cultural do Município, protegendo suas expressões material e imaterial, observando as seguintes diretrizes:

I - promover e garantir o acesso democrático aos bens da cultura pela população;

II - garantir a preservação do patrimônio histórico do município e desenvolver política de gestão de informação histórico-cultural do Município;

III - coibir, por meio da utilização de instrumentos previstos em lei, a destruição dos bens classificados como de interesse de preservação.

**Art. 112.** São diretrizes de proteção da memória e do patrimônio cultural:

I - priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação a edificações isoladas;

II - proteger os elementos paisagísticos, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que estão inseridos;

III - promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;

IV - adotar medidas visando à manutenção dos terrenos vagos lindeiros a mirantes, mediante incentivos fiscais, desapropriação ou transferência do direito de construir;

V - estimular ações, com a menor intervenção possível, que visem à recuperação de edifícios e conjuntos, conservando as características que os particularizam;

VI - proteger o patrimônio cultural, por meio de pesquisas, inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação, outras formas de acautelamento e o incentivo à cultura dos imigrantes de nossa cidade e preservação definidas em lei;

VII - compensar os proprietários de bens protegidos;

VIII - coibir a destruição de bens protegidos;

IX - disciplinar o uso da comunicação visual para melhoria da qualidade da paisagem urbana;

X - definir o mapeamento cultural para áreas históricas e de interesse de preservação da paisagem urbana, adotando critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo, considerando a harmonização das novas edificações com as do conjunto da área em torno.

**Art. 113.** O Poder Público municipal deverá preservar, revigorar e ampliar o número de unidades, espaços e equipamentos para formação cultural, tais como:

I - teatros e centros culturais;

II - praças e outros locais adequados à realização de eventos e festividades, buscando a universalização do direito à produção e fruição do produto cultural e sua difusão na mídia.

**Art. 114.** A implantação e conservação de parques, praças, áreas verdes, ruas de lazer,

bem como o acesso a eles, são metas essenciais para garantir o atendimento da população ao lazer saudável e seguro.

**Art. 115.** O Poder Público municipal deverá promover a distribuição espacial de recursos, serviços e equipamentos esportivos segundo critérios de contingente populacional.

**Art.116.** Para fins de proteção ao patrimônio cultural, arquitetônico, artístico e paisagístico do Município, poderá o Poder Executivo utilizar o instrumento jurídico da transferência do direito de construir, a fim de compensar o proprietário de bem protegido para admitir a transferência de potencial construtivo de sua propriedade para outro local conforme especificação de lei municipal que fixar os normativos desse instituto.

### TÍTULO III

#### DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E DA GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA

**Art. 117.** O desenvolvimento econômico no Município deve ter por metas:

I - a articulação do desenvolvimento social e a proteção do meio ambiente às políticas econômicas, visando à redução de desigualdades sociais e melhoria da qualidade de vida da população, potencializando as oportunidades de geração de renda e empregos das atividades econômicas;

II - criar mecanismos e incentivos que favoreçam a permanência o crescimento e a vinda de novas empresas no Município;

III - estimular o surgimento de novas empresas e empreendimentos;

IV - criar para a economia das empresas condições favoráveis à sua dinamização e modernização;

V - favorecer e apoiar a formação de redes de cooperação produtiva e alianças estratégicas, visando o desenvolvimento da economia local e a melhoria da condição competitiva das empresas instaladas;

VI - fomentar as iniciativas de divulgação, de intercâmbio e de atratividade, visando trazer investimentos públicos ou privados;

VII - criar condições favoráveis à instalação de áreas industriais alfandegadas portossecos ou similares (nos termos da legislação federal pertinente), parques e distritos de alta tecnologia;

VIII - incentivar o desenvolvimento da economia solidária e apoiar a formação de cooperativas populares de serviços e produção;

IX - incentivar incubadoras e a atividade de artesanato, bem como os empreendimentos de trabalhadores autônomos;



X - apoiar amplamente o micro e o pequeno empreendedor;

XI - promover os setores emergentes;

XII - viabilizar o tratamento diferenciado para micro e pequenas empresas;

XIII - criar e incentivar o Programa Primeiro Emprego e o Programa Especial para Estagiários, principalmente no âmbito da Administração Pública;

XIV - fortalecer o segmento do turismo como atividade econômica no âmbito da Administração Pública, explorando economicamente o potencial do território para esse fim, especialmente nas áreas de proteção aos mananciais e nas áreas de especial interesse turístico;

XV - fomentar, apoiar e promover as atividades agropecuárias nas áreas rurais, e o desenvolvimento da agroindústria caseira ou familiar.

**Art. 118.** Para atingir as finalidades previstas no artigo 117, são necessárias, entre outras, as seguintes medidas:

I - melhorar a infraestrutura urbana e os serviços públicos, sempre que possível em parceria com a iniciativa privada;

II - fomentar em larga escala o microcrédito, as micro finanças e o crédito cooperativo, em articulação com os bancos comerciais, agências públicas de financiamento, cooperativas populares e as uniões ou centrais de cooperativas e outras organizações da sociedade civil do Município;

III - desenvolver convênios e parcerias com as instituições públicas de apoio, fomento e consultoria ao empreendedorismo e questões de desenvolvimento, universidades, CONSABs (Conselho das Associações Amigos de Bairros e Entidades do Município de Cotia), associações comunitárias e organizações da sociedade civil;

IV - colaborar para que as atividades econômicas ocorram de forma descentralizada e em diversos polos empresariais no território;

V - identificar os vazios nos arranjos produtivos e no necessário apoio técnico e gerencial para definir as ações positivas;

VI - definir e aproveitar as potencialidades da cidade em face da existência do Rodoanel Metropolitano, implementando planos e projetos para o desenvolvimento nessas áreas e nas diferentes regiões do Município;

VII - criar projeto urbanístico global para os polos industriais e de logística, de modo a atender os aspectos de infraestrutura básica, eletrificação, transmissão de dados e telefonia, iluminação pública, capacitação adequada de energia elétrica e ou alternativa,

acessos, transporte, melhorando a estética urbana e a qualidade de vida dos trabalhadores e dos cidadãos em geral;

VIII - aumentar a eficiência econômica da cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio de aperfeiçoamento administrativo do Poder Público municipal;

IX - criar projeto de melhoria de estradas, iluminação pública, transporte e equipamentos comunitários adequados às áreas de potencial agropecuário do Município.

**Art. 119.** Constituem prioridade entre os grandes empreendimentos públicos e/ou privados, amplamente vinculados ao desenvolvimento econômico, a serem desenvolvidos na cidade na vigência deste Plano Diretor:

I - a infraestrutura completa da área de uso urbano e uso rural da cidade;

II - a priorização e incentivo aos meios de transporte de massa (transportes coletivos);

III - a instalação de uma rodoviária que abrigue linhas interestaduais e entre cidades;

IV - a expansão da malha viária com as medidas urbanísticas e ambientais necessárias à preservação dos interesses da cidade e de seus habitantes;

V - a revitalização do Centro da cidade no quadrilátero compreendido entre a Praça Joaquim Nunes Filho, Rua Guido Fecchio, Rua Amador Antonio Passos, Avenida Prof. Joaquim Barreto, Largo Padre Seixas, Rua Dez de Janeiro, Travessa Joaquim Horácio Pedroso e Rua Senador Feijó, bem como de outras áreas deterioradas;

VI - outros empreendimentos de origem privada de importância econômica, mediante critérios de avaliação instituídos pelo Poder Público municipal.

**Art. 120.** O Poder Público municipal, em conjunto com a iniciativa privada, inclusive as micro e pequenas empresas, e com outras instituições governamentais, não-governamentais e a comunidade, promoverá o desenvolvimento do turismo, com ênfase nos segmentos de turismo de negócios e de eventos, turismo ecológico e rural.

**Art. 121.** Os incentivos fiscais permitidos em lei, concedidos pelo Poder Público municipal, estarão sempre vinculados à geração de empregos, tributos e atendimento social.

#### TÍTULO IV DA ARTICULAÇÃO METROPOLITANA

**Art. 122.** Para o desenvolvimento da inserção regional e metropolitana, o Município de Cotia, respeitando as competências respectivas dos municípios e do Estado como entes federados, consagradas na Constituição da República, deverá ainda:

I - privilegiar na ação regional as formas flexíveis de cooperação e consorciação entre municípios;

II - contribuir, com base no elevado potencial do Município, para a revitalização do desenvolvimento econômico da Região Metropolitana de São Paulo;

III - auxiliar na articulação entre os municípios, o Estado e a União, para a otimização de resultados nos diversos serviços públicos e nas ações sociais, promovendo em comum a função social da cidade e da propriedade;

IV - contribuir para viabilizar importantes eixos rodoviários metropolitanos, entre eles a ligação de Cotia com a cidade de São Paulo, região circunvizinha, os acessos à Rodovia Raposo Tavares, outras rodovias estaduais e ao Rodoanel Metropolitano;

V - participar ativamente das medidas para possibilitar a ligação e integração com os transportes metropolitanos (metrô, rede ferroviária, aeroportos etc.).

## TÍTULO V

### DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO

**Art. 123.** O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Cotia é parte integrante de um processo contínuo de planejamento, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei Complementar e a participação popular na sua implementação ou revisão.

**Art. 124.** A Prefeitura, por meio da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, deverá elaborar o zoneamento e estabelecer normas para usos, parcelamento e ocupação do solo, com a definição de aplicação dos respectivos instrumentos urbanísticos e legais, as adequações ao Sistema de Gestão e Planejamento do Plano Diretor para prover mecanismos de operacionalização da Política Urbana do Município, inclusive por meio de Planos de Bairros.

**Art. 125.** O Sistema Municipal de Gestão do Planejamento é um procedimento interativo dos diversos órgãos e setores da Administração Pública municipal, devendo:

I - elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da Administração Pública municipal e de outros níveis de governo;

II - desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar periodicamente as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e demais leis urbanísticas vigentes mediante a proposição de leis, decretos e normas, visando à constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio à Administração Pública municipal;

III - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal;

IV – manter, modernizar e alimentar o sistema de informação de base georreferenciada, abrangendo todo o território municipal.

**Art. 126.** O Sistema Municipal de Gestão do Planejamento é integrado por órgãos da Administração Pública municipal, direta e indireta, em caráter consultivo pelos conselhos e fundos municipais, planos setoriais e planos regionais de ação, pelos sistemas cartográficos e de informações municipais, e pelos instrumentos de desenvolvimento previstos nesta Lei Complementar.

**Art. 127.** A Conferência Municipal da Cidade, com a participação de representantes dos Poderes Executivo e Legislativo, de órgãos técnicos, de entidades culturais, comunitárias, sindicais, religiosas, empresariais, sociais e associativas em geral, ocorrerá, nos prazos determinados pelo governo federal, elegendo o Conselho da Cidade e seus respectivos membros nos termos da legislação federal pertinente e terá os seguintes objetivos:

I - avaliar o desenvolvimento urbano, econômico e social da cidade e sugerir condutas;

II - avaliar a aplicação e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei Complementar e em outras leis complementares ou afins e sugerir o seu aperfeiçoamento;

III - debater e sugerir sobre as prioridades adotadas ou a adotar;

IV - fazer proposições que objetivem o cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

§ 1º Cabe ao Conselho da Cidade:

I - fiscalizar e avaliar o desenvolvimento urbano, econômico e social da cidade e sugerir condutas;

II - fiscalizar e avaliar o cumprimento pelo poder executivo, legislativo e pelos conselhos municipais das disposições definidas na Conferência Municipal da Cidade;

III - fiscalizar e avaliar a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município, assim como a implementação das políticas públicas nele definidas;

IV - fiscalizar e avaliar o sistema de gestão e planejamento municipal.

§ 2º Para assegurar a gestão democrática da cidade, além dos órgãos colegiados previstos no artigo 126, e da Conferência Municipal da Cidade prevista neste artigo, serão utilizados como instrumentos os debates, audiências e consultas públicas visando à gestão participativa, previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº [10.257](#), de 2001).

§ 3º Todos os setores da Administração Pública municipal, especialmente as áreas da saúde e da educação, devem ser consultadas sobre a implantação de projetos construtivos ou de parcelamento do solo que, por implicarem adensamento populacional, devem considerar tais implementos em suas ações.

## TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 128.** As matérias tratadas nesta Lei Complementar ficarão subordinadas à legislação pertinente em vigor enquanto não forem editadas as leis específicas e complementares mencionadas neste Plano Diretor.

**Art. 129.** O Poder Executivo, por meio da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo terá a incumbência de coordenar o sistema de gestão e planejamento municipal, zelar pela elaboração das leis específicas e complementares a este Plano Diretor e pelo bom e fiel cumprimento dele, com a participação dos órgãos públicos, entidades da sociedade civil organizada e do CONSABs (Conselho das Associações Amigos de Bairros e Entidades do Município de Cotia) e da população em geral. Parágrafo único. A realização de debates e audiências públicas será obrigatória, a fim de contemplar e garantir a participação popular.

**Art. 130.** O Poder Executivo deverá manter a modernização do site da Prefeitura, com oferecimento de serviços on-line ao cidadão (expedição de 2ª via de tributos, certidões, andamento de processos, ouvidoria, legislação municipal e correlata), bem como informações gerais do Município e da Administração Pública municipal que são prioritárias.

Parágrafo único. Cabe ao Poder Executivo garantir os recursos e procedimentos necessários para a formação e manutenção dos quadros necessários no funcionalismo público municipal para implementar as propostas definidas nesta Lei Complementar.

**Art. 131.** Todos os projetos de empreendimentos submetidos à análise dos órgãos municipais para aprovação que se encontrarem em tramitação na data da publicação desta Lei Complementar estarão amparados pela legislação anterior.

**Art.132.** O Plano Diretor de Cotia deve ser revisto a cada 10 (dez) anos ou, extraordinariamente, a qualquer tempo, no caso de ocorrência de algum fator físico, técnico e/ou social que altere total ou parcialmente sua estrutura básica.

**Art. 133.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº [325](#), de 16 de março de 2022.

Prefeitura do Município de Cotia, em xx de xxxx de xxxx.

ROGÉRIO FRANCO

Prefeito

JOSÉ LOPES FILHO

Secretário Municipal de Governo

ANEXO ÚNICO