



Prefeitura de  
**TABOÃO**  
da Serra

**PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TABOÃO  
DA SERRA**

**Agosto de 2024**



## **ÍNDICE**

### **TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, CONCEITOS E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO III - DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO IV - DEFINIÇÕES E CONCEITOS

### **TÍTULO II. DAS POLÍTICAS SETORIAIS DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

CAPÍTULO I – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

SEÇÃO I. DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO II. DA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR

SEÇÃO III. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E PRIORIZAÇÃO PARA ATENDIMENTO EM PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO IV. DA URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SEÇÃO V. DO SISTEMA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (ATHIS)

SEÇÃO VI. DA LOCAÇÃO SOCIAL

SEÇÃO VII. DA COMISSÃO DE ANÁLISE DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – CAPHIS

SEÇÃO VIII. DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO II – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

SEÇÃO I - DO SISTEMA DE MOBILIDADE URBANA

SEÇÃO II - SUBSISTEMA DE MOBILIDADE ATIVA E ACESSIBILIDADE

SEÇÃO III - SUBSISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO

SEÇÃO IV - SUBSISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL

SEÇÃO V - SUBSISTEMA DE LOGÍSTICA E TRANSPORTE DE CARGAS

SEÇÃO VI - PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE

SEÇÃO I. SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES (SAVEL)

SEÇÃO II. DA ARBORIZAÇÃO MUNICIPAL

SUBSEÇÃO I - DA ORDENAÇÃO DOS ELEMENTOS PRESENTES NA PAISAGEM

SUBSEÇÃO II - DO PLANO MUNICIPAL DE ARBORIZAÇÃO URBANA

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SANEAMENTO AMBIENTAL



SEÇÃO I - SUBSISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA;  
SEÇÃO II - SUBSISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO  
SEÇÃO III - SUBSISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA DE  
RESÍDUOS SÓLIDOS

SEÇÃO IV - SUBSISTEMA DE MANEJO DE ÁGUAS PLUVIAIS  
URBANAS

SEÇÃO V - DO PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO  
AMBIENTAL INTEGRADO

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE UNIVERSALIZAÇÃO  
DO ACESSO A SERVIÇOS PÚBLICOS

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO

SEÇÃO I - DO PLANO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA INTEGRADA DE GESTÃO DE  
RISCOS

SEÇÃO I - INSTRUMENTOS DE GESTÃO INTEGRADA DE  
RISCOS

### **TÍTULO III. DA GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA**

CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA  
GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DA GESTÃO INTEGRADA E  
PARTICIPATIVA

CAPÍTULO III - DOS OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL

CAPÍTULO IV - DA INTEGRAÇÃO REGIONAL E METROPOLITANA

CAPÍTULO V - DO SISTEMA INTEGRADO DE MITIGAÇÃO E  
ADAPTAÇÃO CLIMÁTICA

CAPÍTULO VI - DO FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I - DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E MEIO AMBIENTE

SEÇÃO II - FUNDO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

CAPÍTULO VII - DO CONSELHO MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE - COMDUMA

### **TÍTULO IV. DA ESTRUTURAÇÃO URBANA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

CAPÍTULO I. DO MACROZONEAMENTO

SEÇÃO I. DA MACROZONA DE INTERESSE AMBIENTAL

SEÇÃO II. DA MACROZONA DE REESTRUTURAÇÃO  
ECONÔMICA E URBANA

SEÇÃO III. DA MACROZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA  
E AMBIENTAL

SEÇÃO IV. DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

CAPÍTULO II. DA REGIONALIZAÇÃO DO PLANEJAMENTO  
URBANO

### **TÍTULO V. DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

CAPÍTULO I. DAS DIRETRIZES DO PARCELAMENTO DO SOLO



CAPÍTULO II. DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

SEÇÃO I. SERVIÇOS ESPECIAIS - SE

CAPÍTULO III. DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I. DO DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DOS LOTES

SEÇÃO II. DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DE VIAS

PARTICULARES

SEÇÃO III. DA QUOTA PARTE DE TERRENO POR UNIDADE

SEÇÃO IV. DA TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

SEÇÃO V. DA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

SEÇÃO VI. DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

SEÇÃO VII. DOS RECUOS MÍNIMOS

SEÇÃO VIII. GABARITO MÁXIMO DE ALTURA

SEÇÃO IX. DO NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

SEÇÃO X. DA ÁREA MÍNIMA DE CARGA E DESCARGA

CAPÍTULO IV. DAS ZONAS

CAPÍTULO V. DA REGULARIDADE DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÕES E USOS

CAPÍTULO VI. DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE - AEIs

SEÇÃO I. ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL - AEIA

SEÇÃO II. ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE FUNCIONAL - AEIF

SEÇÃO III. ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO - AEIU

SEÇÃO IV. ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE REDUÇÃO DE RISCOS - AEIRR

SEÇÃO V. ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE CULTURAL

**TÍTULO VI. DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL**

CAPÍTULO I - INSTRUMENTOS INDUTORES DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE

SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS - PEUC

SEÇÃO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

SEÇÃO III - DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

SEÇÃO IV - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

SEÇÃO I - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OODC

SEÇÃO II - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO III. DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E CONTROLE URBANO

SEÇÃO I - DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV



CAPÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA

SEÇÃO I - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO II - DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

SEÇÃO III - CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE  
MORADIA

SEÇÃO IV - USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO

SEÇÃO V - DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA  
GRATUITA

SEÇÃO VI - DA DAÇÃO EM PAGAMENTO

SEÇÃO VII - DO TERMO TERRITORIAL COLETIVO

SEÇÃO VIII - DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS  
ABANDONADOS

SEÇÃO IX - DO REAJUSTE DE TERRAS

CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

SEÇÃO I - IPTU VERDE;

SEÇÃO II - QUOTA AMBIENTAL;

SEÇÃO III - PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS;

SEÇÃO IV - TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL – TCA;

SEÇÃO V - TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA.

CAPÍTULO VI - INSTRUMENTOS DE PARCERIA ENTRE OS  
SETORES PÚBLICO E PRIVADO:

SEÇÃO I - CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO;

SEÇÃO II - CONCESSÃO URBANÍSTICA.

**TÍTULO VII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_, DE \_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_**

Aprova o Plano Diretor Participativo do Município de Taboão da Serra, revoga as Leis Complementares nº 132/2006, nº 176/2009, nº 270/2011, nº 286/2012 e nº 290/2012, nº 321/2014, nº 328/2015, nº 336/2016, nº 394/18, nº361/2019 e dá outras providências.

**Art 1.** Em atendimento às disposições dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e do artigo 4º das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Município de Taboão da Serra, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor Participativo do Município de Taboão da Serra.

**TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, CONCEITOS E OBJETIVOS  
ESTRATÉGICOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art 2.** O Plano Diretor Participativo abrange a totalidade do território do Município de Taboão da Serra, composto, exclusivamente, de áreas urbanas, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o processo de Planejamento Municipal.

**Art 3.** Este Plano Diretor Participativo institui o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa, estabelece diretrizes e objetivos das políticas de desenvolvimento urbano, regulamenta instrumentos urbanísticos, disciplina o parcelamento, uso e a ocupação do solo e define ações, programas, projetos e obras a serem seguidos até o ano de 2034.

**Parágrafo único.** Entende-se por políticas de desenvolvimento urbano todas as políticas públicas municipais que atuam sobre o meio físico, em particular as relacionadas com o urbanismo, uso do solo, meio ambiente, habitação, saneamento e mobilidade.

**Art 4.** Os Instrumentos da Política Urbana previstos neste Plano Diretor Participativo, de acordo com o artigo 4 da Lei Federal n. 10.257, de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, compreende os seguintes planos e normas:

I - Plano Plurianual;

II - diretrizes orçamentárias e orçamento anual;



**III** - planos, programas e projetos setoriais vinculados às políticas de Desenvolvimento Urbano;

**IV** - planos de desenvolvimento econômico e social;

**V** - Programas Territoriais de Gestão Integrada;

**VI** - Áreas de Especial Interesse (AEIs);

**VII** - Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa.

**§ 1º** Todos os instrumentos referidos nos incisos no "caput" deste artigo devem ser elaborados por meio de processos participativos.

**§ 2º** O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades contidas neste Plano Diretor Participativo e serem elaborados utilizando uma metodologia que garanta uma gestão orçamentária participativa, de acordo com os artigos 40 e 44 do Estatuto da Cidade.

## **CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA**

**Art 5.** A Política de Desenvolvimento Urbano no Município de Taboão da Serra deverá estar fundamentada nos seguintes princípios:

**I** - Função Social da Cidade;

**II** - Função Social da Propriedade Urbana;

**III** - Gestão Participativa e Democrática da Cidade;

**IV** - Distribuição equitativa dos ônus e benefícios do processo de urbanização.

**V** - Justiça ambiental e climática.

**VI** - Integração Regional e Metropolitana.

**Parágrafo único.** A cidade cumpre sua função social quando:

**a)** garante o direito à cidade, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

**b)** proporciona condições para o desempenho de atividades econômicas;



c) garante a preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural e artístico da paisagem urbana;

d) possibilita os espaços de referência e identidade urbana;

e) cria mecanismos de transparência, informação, comunicação e controle social entre o Poder Público e o cidadão e suas diversas formas de organização.

**Art 6.** A propriedade cumpre sua função social quando, respeitada a função social da cidade, for utilizada de acordo com o estabelecido neste Plano Diretor Participativo e de forma compatível com:

**I** - a capacidade da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

**II** - evitar a ociosidade, a subutilização ou a não utilização de edifícios, terrenos e glebas;

**III** - a preservação e recuperação do meio ambiente, do patrimônio histórico, cultural e urbano;

**IV** - as necessidades dos cidadãos no que diz respeito à implantação de equipamentos sociais e áreas verdes;

**V** - a segurança, bem-estar e saúde de seus usuários e vizinhos;

**VI** - as necessidades de implantação de projetos de habitação de interesse social.

**Parágrafo único.** Com fundamento nestes princípios, serão definidos neste Plano Diretor Participativo os parâmetros e as condições em que a propriedade terá cumprido sua função social.

**Art 7.** O princípio da gestão Participativa e Democrática da Cidade implica na participação efetiva de representantes de diferentes segmentos da sociedade civil, de forma individual ou através de associações, nos processos de planejamento e gestão do município, assim como na definição de investimentos públicos, execução e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

**Art 8.** O princípio da Distribuição equitativa dos ônus e benefícios do processo de urbanização é cumprido quando são implementados instrumentos e mecanismos de distribuição de investimentos resultantes do processo de urbanização e valorização da cidade;





**Art 9.** O princípio da justiça ambiental e climática implica na garantia a todos os indivíduos, de forma equitativa, a um meio ambiente saudável, com qualificação do meio ambiente urbano através da gestão coletiva da cidade;

**Art 10.** O princípio da Integração Metropolitana da Política Urbana implica na responsabilidade do governo municipal buscar alternativas de caráter metropolitano, em diálogo com outros municípios, para a solução de problemáticas de caráter regional.

## **CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art 11.** Os objetivos gerais da política de desenvolvimento urbano são:

**I** - qualificar o espaço público, a paisagem e o ambiente urbano;

**II** - fomentar a implantação de atividades econômicas que gerem empregos, renda e inclusão social priorizando a sustentabilidade socioambiental;

**III** - garantir a mobilidade e a acessibilidade urbana;

**IV** - estruturar a rede viária e articular o transporte coletivo;

**V** - melhorar as condições de circulação de pedestres e ciclistas;

**VI** - preservar e recuperar as áreas de interesse ambiental.;

**VII** - minimizar os efeitos das enchentes, melhorando o sistema de drenagem e recuperando os fundos de vale;

**VIII** - ampliar e qualificar as áreas verdes, de esporte e lazer;

**IX** - garantir condições dignas de habitação, incluindo segurança na posse, urbanização e universalização dos serviços de saneamento ambiental;

**X** - ampliar e garantir o acesso à rede de equipamentos sociais, com uma localização que garanta o acesso a toda população, em especial nas áreas de menor renda;

**XI** - controlar o processo de parcelamento, uso e ocupação do solo, garantindo que ele seja compatível com a infraestrutura existente e prevista, com as condições ambientais e com o respeito à vizinhança;

**XII** - atrair empreendimentos imobiliários, de forma controlada para evitar o adensamento populacional e construtivo excessivo de forma desigual no território;



**XIII** - evitar a substituição da população moradora local, em especial a de baixa renda;

**XIV** - garantir a participação da sociedade civil e fortalecer a gestão integrada da política urbana;

**XV** - enfrentar e reduzir o impactos dos riscos associados às mudanças climáticas;

**XVI** - promover a cooperação com os demais Municípios do entorno da Região Metropolitana de São Paulo e com o Estado de São Paulo, articulando ações comuns.

**Art 12.** Nas políticas de desenvolvimento urbano deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

**I** - compatibilização entre o desenvolvimento econômico e urbano e a sustentabilidade ambiental e social;

**II** - inclusão social e urbana, evitando que a população de baixa renda seja excluída dos benefícios gerados pelo desenvolvimento urbano;

**III** - redução das desigualdades territoriais em todas as políticas urbanas desenvolvidas no Município;

**IV** - combate ao uso especulativo da terra e imóveis urbanos, que resulte na sua subutilização ou não utilização, assegurando o cumprimento da função social da propriedade;

**V** - garantia da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;

**VI** - promoção da distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à capacidade, presente ou prevista, da infraestrutura, da mobilidade e do atendimento à rede pública de equipamentos e serviços;

**VII** - reconhecimento dos assentamentos precários, favelas e comunidades urbanas existentes, desde que sua urbanização seja compatível com o interesse público e social e o respeito às condições ambientais;

**VIII** - aumento da eficiência da cidade, ampliando os benefícios sociais e reduzindo os custos operacionais para os setores público e privado;

**IX** - promoção da eficiência dos investimentos públicos e privados em termos sociais, econômicos, urbanísticos e ambientais;



**X** - priorização do transporte público coletivo em relação ao individual na utilização do sistema viário principal;

**XI** - garantia de acessibilidade para as pessoas com deficiência e locomoção reduzida em todos os espaços de uso público;

**XII** - subordinação da realização de parcerias entre os setores público e privado ao atendimento do interesse público, da função social da cidade e dos objetivos deste Plano Diretor Participativo;

**XIII** - fortalecimento de centralidades existentes e criação de novos eixos, incentivando a dinamização das atividades econômicas e a criação de identidade da cidade;

**XIV** - proteção ao meio ambiente e ao patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico e paisagístico;

**XV** - estímulo à recuperação da memória do Município, como aspecto indispensável da formação de sua identidade;

**XVI** - aperfeiçoamento do controle do processo de ocupação do solo, por meio de monitoramento, fiscalização e estruturação de um sistema de informação digital.

**Art 13.** A regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Taboão da Serra terá como objetivo geral estruturar a cidade, ordenar e controlar o processo de ocupação do solo atendendo aos seguintes objetivos específicos:

**I** - orientar o adensamento construtivo, garantindo sua compatibilização com a infraestrutura urbana existente e prevista;

**II** - restringir o processo de ocupação das áreas ambientalmente sensíveis, em particular na Macrozona de interesse Ambiental do Município e nas áreas de proteção permanente;

**III** - aumentar as áreas permeáveis, verdes e arborizadas;

**IV** - consolidar e dinamizar as centralidades existentes;

**V** - preservar e recuperar os fundos de vale;

**VI** - ampliar o sistema de drenagem urbana com adoção de soluções de retardamento de águas pluviais;

**VII** - estabelecer parâmetros urbanísticos compatíveis com a urbanização e regularização de assentamentos precários, favelas e comunidades urbanas;



**VIII** - promover o cumprimento da função social da propriedade urbana;;

**IX** - promover medidas para enfrentamento das irregularidades edilícias e fundiárias;

**X** - implementar política de ordenamento, e controle do uso e ocupação do solo;

## **CAPÍTULO IV - CONCEITOS**

**Art 14.** Para os efeitos desta Lei, ficam assim definidos:

**I** - Anúncio - é qualquer forma de veicular signos, grafismos, marcas e outras formas de comunicação visual presentes na paisagem e no espaço aéreo do Município;

**II** - Área Livre do Imóvel Edificado - é a área existente entre a edificação e qualquer divisa do imóvel que a contém;

**III** - Área Total de um Anúncio - é a soma das áreas de todas as superfícies de exposição do anúncio, expressa em metros quadrados;

**IV** - Empena Cega - é a face externa da edificação que não apresente aberturas à iluminação, ventilação e insolação;

**V** - Fachada - é qualquer das faces externas de uma edificação, quer seja edificação principal, quer seja complementar, como torres, caixas d'água, chaminés ou similares;

**VI** - Imóvel Edificado - é o terreno ocupado total ou parcialmente com edificação de caráter permanente;

**VII** - Imóvel não Edificado - é o terreno não ocupado ou ocupado parcialmente com edificação de caráter transitório, tais como estacionamento, "drive-in", circo e afins, ou com edificação que se destine exclusivamente a portaria, guarita, ou abrigo para guarda;

**VIII** - Marquise - é o elemento da edificação construída em balanço em relação à fachada, integrante de projeto aprovado;

**IX** - Paisagem - é a configuração resultante da contínua e dinâmica interação entre os elementos naturais, os elementos edificados ou criados pelo próprio homem, numa constante relação de escala, forma e movimento;

**X** - Testada de Lote - é a extensão da divisa do lote com o logradouro público;

**XI** - Altura mínima do Anúncio – equivale a distância da parte inferior do anúncio ao solo;



**XII** - Altura máxima do Anúncio – equivale a distância da parte superior do anúncio ao solo;

**XIII** - Área Construída Computável - é a soma das áreas que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

**XIII** - Área Construída Não Computável - é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

**XV** - Área Construída Total - é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação

**XVI** - Áreas de Especial Interesse (AEI) - São áreas dotadas de características singulares que exigem planejamento e gestão diferenciados, visando a sua proteção ou o desenvolvimento de atividades específicas.

**XVII** - Áreas de recarga da bacia hidrográfica – São áreas importantes para a recarga dos aquíferos subterrâneos, essenciais para a preservação dos recursos hídricos.

**XVIII** - Áreas de Preservação Permanente (APP) - São áreas protegidas por lei, com a função de preservar o meio ambiente, proteger os recursos hídricos e garantir a biodiversidade.

**XIX** - Coeficiente de Aproveitamento - é a relação entre a área construída computável e a área do lote.

**XX**- Contrapartida Urbanística - são obras, imóveis ou mobiliário urbano que poderão ser oferecidos pelo particular como contrapartida a algum benefício ou autorização concedida pelo Poder Público, sempre destinada à execução de projetos e obras constantes desta Lei;

**XXI** - Cota parte de terreno - corresponde à quantidade de unidades habitacionais segundo unidade de área do terreno. Define a densidade habitacional a partir da relação entre o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas e a área total do terreno;

**XXII** - Direito de Preempção - Prerrogativa do poder público em adquirir um imóvel por preço justo antes que seja vendido a terceiros, em áreas consideradas prioritárias para a implementação de políticas públicas.

**XXIII** - Ecopontos - trata-se de espaço disponibilizado para a coleta de objetos e materiais que não devem ser descartados no lixo comum, devido ao seu grande volume, à necessidade de tratamento específico para suas peças e componentes e ao seu potencial de contaminação.



**XXIII** - Equipamentos Sociais - Infraestruturas e serviços urbanos essenciais para a população, como escolas, hospitais, creches, unidades de saúde, bibliotecas, praças, parques, quadras esportivas, etc.

**XXV** - Fachada Ativa - Fachada de edifícios misto de uso residencial, com presença de comércio, serviços e equipamentos no andar térreo, com acesso ao passeio público

**XXVI** - IPTU Verde - Modalidade de Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU) que concede incentivos para imóveis que adotam práticas sustentáveis, como captação de água de chuva, telhados verdes e geração de energia solar, entre outras.

**XXVII** - Mobiliário Urbano - São elementos urbanos como abrigo de ônibus, ponto de ônibus, ponto de táxi, totem informativo, lixeira, banco, telefone público, bebedouro, placas direcionais, cabines de segurança da guarda municipal, bancas de jornais, relógios eletrônicos, sanitários públicos, bicicletários, quiosques de flores e lanches, protetores de árvores, entre outros e que deverão ser implantados juntamente com paisagismo;

**XXVIII** - Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC - Instrumento urbanístico que permite ao proprietário de um imóvel exceder o Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico permitido em seu terreno mediante o pagamento de uma contrapartida financeira ao poder público.

**XXIX** - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC - Instrumento urbanístico visa induzir à utilização dos imóveis que não cumprem a função social da propriedade urbana, conforme definido neste plano diretor participativo.

**XXX** - Potencial Construtivo - Quantidade máxima de área que pode ser construída em um determinado terreno, levando em consideração o Coeficiente de Aproveitamento (CA) e as diretrizes urbanísticas da zona onde se situa.

**XXXI** - Recuo de Fundos - Distância mínima obrigatória entre a edificação e o limite posterior do terreno.

**XXXII** - Recuo Frontal - Distância mínima obrigatória entre a edificação e o limite frontal do terreno, geralmente voltado para a rua.

**XXXIII** - Recuo Lateral - Distância mínima obrigatória entre a edificação e os limites laterais do terreno.

**XXXIV** - Regularização Edifícia - Processo administrativo que visa adequar construções irregulares ou parcialmente irregulares às normas urbanísticas vigentes.



**XXXV** - Pagamento por Serviços Ambientais – Trata-se de mecanismo econômico que busca compensar financeiramente os imóveis que contribuem para a prestação de serviços ecossistêmicos relevantes para a sociedade e o meio ambiente.

**XXXVI** - Taxa de Ocupação - é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;

**XXXVII** - Transferência do Direito de Construir – TDC – Instrumento que permite aos proprietários utilizarem potencial construtivo adicional em outro terreno, quando a propriedade em questão for de interesse ambiental ou público.

**XXXVIII** - Unidades de Conservação - Áreas especialmente protegidas pelo poder público, com características naturais, biológicas, culturais ou paisagísticas relevantes, com a função de preservar a biodiversidade, o patrimônio cultural e os processos ecológicos essenciais.

**XXXIX** - Usos Residenciais - Destinação do solo urbano para a construção de habitações unifamiliares, multifamiliares e condomínios residenciais.

**XXXX** - Usos Não Residenciais - Destinação do solo urbano para atividades comerciais, industriais, prestadoras de serviços, de lazer, culturais, institucionais, etc;

**XXXXI** - Zonas de Uso - áreas do território municipal com características e vocações específicas, estabelecendo diretrizes para a ocupação e o uso do solo, visando a ordenação do crescimento urbano, a proteção do meio ambiente, a garantia de moradia digna e o estímulo ao desenvolvimento econômico.

**Parágrafo único.** Para fins desta lei, serão utilizadas as siglas:

ACa - Área Construída Adicional

AEIs - Áreas de Especial Interesse

AEIA - Área de Especial Interesse Ambiental

AEIF - Área de Especial Interesse Funcional

AEIU - Área de Especial Interesse Urbanístico

AEIRR - Área de Especial Interesse de Redução de Risco

AEIC - Área de Especial Interesse Cultural

APP - Área de Preservação Permanente

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica



AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

BDI – Benefícios e Despesas Indiretas

CA - Coeficiente de Aproveitamento

CAEIV - Comissão de Análise de Estudos de Impacto de Vizinhaça

CAPHIS - Comissão de Análise de Programas Habitacionais de Interesse Social

CCSC - Conjuntos de Comércio e Serviços em Condomínio

CEU - Centro Educacional Unificado

CIC - conjuntos industriais em condomínio

CID – Código Internacional da Doença

Cioeste - Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de São Paulo

COMDUMA - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Conisud – Consórcio Intermunicipal da Região Sudoeste da Grande São Paulo

CPA - Comissão Permanente de Acessibilidade

CRA - Cota de Reserva Ambiental

CRCH - Conjunto Residencial em Condomínio Horizontal

CRCV - Conjunto Residencial em Condomínio Vertical

CRP - Conjunto Residencial Popular

CSR1 - Comércio e serviços compatíveis com o uso residencial

CSR2 - Duas ou mais unidades de comércio e serviços compatíveis com o uso residencial

CSD1 - Comércio e serviços diversificados

CSD2 - Duas ou mais unidades de comércio e serviços diversificados

CSP - Comércio e serviços perigosos

CUB - Custo Unitário Básico





DOTS - Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável

EIV - Estudo Prévio de Impacto sobre a Vizinhança

ETR - Estação Transmissora de Radiocomunicação

FUNDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

FMMOB - Fundo Municipal de Mobilidade Urbana

Fp - Fator de Planejamento

Fs - Fator Social

GEE - Gases de Efeito Estufa

HIS - Habitação de Interesse Social

HMP - Habitação de Mercado Popular

IAD - instituições e associações diversificadas

IAR - instituições e associações compatíveis com o uso residencial

ID - indústria diversificada

IG - indústria genérica

INCC - Índice Nacional da Construção Civil

IPTU - Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana

ISS - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza

ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza

ODS - Objetivos do Desenvolvimento Sustentável

OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir

PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

PCD - Pessoas com Deficiência

PDUI-RMSP - Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo

PGV - Planta Genérica de Valores

PSA - Pagamento por Serviços Ambientais



QA - Quota Ambiental

REURB Regularização Fundiária Urbana

RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança

RIMA - Relatório de Impacto Ambiental

RMSP - Região Metropolitana de São Paulo

RRT - Registro de Responsabilidade Técnica

R1 - uma única residência unifamiliar no lote

R2 - duas ou mais unidades residenciais por lote com acessos independentes para via pública

R3 - Casa Sobreposta

SCP - serviços comunitários públicos

SE - serviços especiais

SE-CE – instalações sujeitas a controle específico

SE-UP - usos perigosos

SE-GRN - geradores de ruído noturno

SE-GRD – gerador de ruído diurno

STGP - serviço de transporte de grande porte

SE-PGT - pólos geradores de tráfego

TAC - Termo de Ajuste de Conduta

TCA - Termo de Compromisso Ambiental

TCPO - Tabela de Composição de Preços para Orçamentos

TDC - Transferência do Direito de Construir

TO - Taxa de ocupação

TP - Taxa de Permeabilidade

TTC - Termo Territorial Coletivo

UCZPA - usos compatíveis com a Zona de Preservação Ambiental



VR - vila residencial

ZC - Zonas de centralidade

ZCE - Zona de Centralidade do Eixo

ZDE - Zonas de Desenvolvimento Econômico

ZDS - Zonas de desenvolvimento sustentável

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

ZER - Zonas exclusivamente residenciais

ZI - Zonas Industriais

ZM - Zonas mistas

ZPA - Zonas de Preservação Ambiental

ZPR - Zonas predominantemente residenciais

## **TÍTULO II - DAS POLÍTICAS SETORIAIS DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **CAPÍTULO I – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**Art 15.** A política municipal de Habitação fundamenta-se no Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/01; na Lei Federal nº 11.124/05, que instituiu a Política Nacional de Habitação de Interesse Social; na Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana; e na Lei Orgânica Municipal e demais normas municipais, em especial no Plano Municipal de Habitação (PMH).

**Art 16.** São objetivos da política municipal de habitação:

**I** - Garantir condições dignas de habitação para toda a população, visando o adequado uso do imóvel e condições adequadas de urbanização e infraestrutura urbana;

**II** - reduzir substancialmente o déficit habitacional do Município, tanto no que se refere ao déficit quantitativo quanto ao qualitativo;

**III** - garantir a urbanização integrada de assentamento precários e irregulares, a regularização fundiária e a legalização da moradia;

**IV** - garantir o acesso universal dos domicílios às redes de infraestrutura;



**V** - garantir uma rede de equipamentos sociais, em particular das áreas de educação, saúde e cultura, acessível às áreas habitacionais, em todo o Município, de acordo com os padrões estabelecidos pelas políticas específicas;

**VI** - promover a melhoria das unidades habitacionais a serem regularizadas a fim de reduzir o déficit habitacional qualitativo;

**VII** - garantir o atendimento emergencial e transitório para os casos que necessitem resposta imediata, quando não houver solução definitiva possível;

**VIII** - prevenir e erradicar riscos sócio-ambientais e minimizar a vulnerabilidade das famílias afetadas;

**IX** - controlar e fiscalizar a ocupação de áreas inadequadas para uso habitacional, destinando-as a usos compatíveis;

**X** - estimular a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação Popular, de acordo com os critérios definidos nesta Lei;

**XI** - definir parâmetros específicos para habitação de interesse social;

**XII** - garantir a participação e controle da sociedade civil nas ações da política habitacional;

**XIII** - articular institucionalmente as demais esferas do Poder Público para busca de soluções conjuntas.

**Art 17.** Os programas, planos, ações e investimentos públicos e privados deverão ser orientados pelas seguintes diretrizes:

**I** - articulação dos programas da política habitacional com as políticas urbanas, ambientais, de mobilidade, trabalho, saúde, cultura e educação;

**II** - diversificação do atendimento do acesso à moradia digna através da implantação do programa de locação social;

**III** - constituição de banco de terras destinado à provisão habitacional, através da demarcação das ZEIS 2;

**IV** - instituição de sistema único informatizado de cadastro social dos beneficiários de todos os programas habitacionais de interesse social, dos moradores de assentamentos precários e do cadastro habitacional permanente do município;

**V** - priorização do atendimento da população de baixa renda residente em imóveis ou áreas insalubres, áreas de risco e áreas de preservação permanente e implementação de programas de reabilitação física e ambiental dessas áreas, de modo a garantir a integridade física, o direito à moradia e a recuperação da qualidade ambiental das mesmas;



**VI** - inibição da ocupação irregular de novas áreas mediante a aplicação de normas adequadas, de instrumentos urbanísticos e de ações de fiscalização;

**VII** - fomento a empreendimentos de Habitação de Interesse Social por meio de entidades e associações de moradia;

**VIII** - Incentivo à criação de programas permanentes de assistência técnica para habitação de interesse social (ATHIS);

**IX** - Associação da Política Municipal de Habitação aos programas sociais de geração de renda;

**X** - Fortalecimento das instâncias de participação e controle social, no acompanhamento da implantação dos planos, projetos e programas habitacionais de interesse social;

**XI** - Atualização periódica das necessidades habitacionais do Município e planejamento de ações para seu enfrentamento.

**Art 18.** O financiamento das ações da Política Habitacional do Município acontecerá através de:

**I** - Fundos específicos com essa destinação, como o FUNDURB, constante no Capítulo VI do Título III desta Lei;

**II** - Captação de recursos estaduais e federais para programas de provisão habitacional e urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares.

## **SEÇÃO I - DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art 19.** A Habitação de Interesse Social (HIS) é destinada a famílias que se enquadrem nas seguintes faixas de renda:

**I** - Habitação de Interesse Social 1 - de 0 (zero) a 2 (dois) salários mínimos;

**II** - Habitação de Interesse Social 2 - de 2 (dois) a 3,5 (três e meio) salários mínimos.

**Parágrafo Único.** Fica vedada, em qualquer circunstância, a flexibilização das faixas de renda para o atendimento habitacional definidas por esta Lei Complementar.

**Art 20.** A produção de HIS obedecerá regras especiais definidas nesta Seção e na Seção I do Capítulo IV do Título VI desta Lei, e quando implantada em ZEIS 1 obedecerá às regras especiais do Plano de



Urbanização e Regularização Fundiária de que trata o artigo 329 desta Lei, quando houver.

**Parágrafo Único.** Em caso de HIS de promoção privada, a destinação das unidades habitacionais à faixa de renda estabelecida neste artigo deverá ser verificada como pré-requisito para emissão do auto de conclusão da obra.

**Art 21.** Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social são permitidos em todas as zonas do Município que permitam o uso habitacional, desde que o local seja provido de infraestrutura urbana básica e que ela seja instalada respeitando-se os parâmetros urbanísticos específicos da zona que a área está inserida e as demais legislações vigentes, no que esta Lei Complementar for omissa.

**§ 1º** Por infraestrutura básica, entende-se o atendimento por rede de água, coleta de esgoto, iluminação pública, pavimentação, drenagem e coleta de resíduos sólidos.

**§ 2º** Caso o empreendimento de HIS seja promovido fora de ZEIS, deverá respeitar o coeficiente de aproveitamento máximo da zona em que o imóvel estiver inserido

**Art 22.** A produção de Moradia por Autogestão é a modalidade de produção de HIS em que o principal agente promotor são entidades sem fins lucrativos, como associações, movimentos organizados, cooperativas habitacionais, entre outros, que desenvolvam ou contratem projetos e obras, organizem as demandas e administrem os recursos financeiros em articulação com os agentes de Assistência Técnica e com outros órgãos públicos municipais.

**Art 23.** No caso de HIS produzida por associações habitacionais ou cooperativas populares, a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela sua produção, observados os requisitos para enquadramento da família como beneficiária de HIS, de acordo com Art. 19, desta Lei Complementar.

## SEÇÃO II - DA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR

**Art 24.** A Habitação de Mercado Popular (HMP) é aquela destinada à população de renda familiar acima de 3,5 (três e meio) até 6 (seis) salários-mínimos.

**Art 25.** Os Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular são permitidos em todas as zonas do Município, desde que na legislação de uso do solo seja permitido o uso habitacional, que a área esteja provida de infraestrutura básica e sejam respeitados os parâmetros urbanísticos



específicos da zona e as demais legislações incidentes em âmbito estadual e federal.

**Parágrafo único.** Por infraestrutura básica, entende-se atendimento por rede de água, coleta de esgoto, iluminação pública, pavimentação, drenagem e coleta de resíduos sólidos.

**Art 26.** Os empreendimentos de HMP poderão adquirir o potencial adicional construtivo até o coeficiente de aproveitamento máximo da zona em que se encontram, mediante pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Art 27.** Aplicam-se aos conjuntos habitacionais de HMP as regras de Fachada Ativa, constantes na Seção VI do Capítulo III do Título V desta Lei Complementar.

### **SEÇÃO III - DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E PRIORIZAÇÃO PARA ATENDIMENTO EM PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art 28.** Para a seleção e priorização de famílias atendidas em programas habitacionais no município de Taboão da Serra serão utilizados dois tipos de critérios que se complementam:

I - Critérios de seleção; e

II - Critérios de priorização

**Art 29.** Os beneficiários dos projetos e programas de Habitação de Interesse Social deverão atender aos seguintes critérios de seleção:

I - Possuir renda familiar igual ou menor do que 3,5 (três e meio) salários mínimos;

II - Não possuir imóvel ou parte de imóvel, e não ter sido atendido, nem estar em atendimento por programa de Habitação de Interesse Social;

III - Ser morador de Taboão da Serra há pelo menos 1 (um) ano.

**Art 30.** A priorização de atendimento dos beneficiários dos projetos e programas de Habitação de Interesse Social será realizada por meio da aplicação dos seguintes critérios de priorização:

I - Famílias moradoras ou removidas de áreas sujeitas a situações de risco físico;



- II - Mulheres vítimas de violência doméstica e familiar.
- III - Famílias atendidas por programas de transferência de renda;
- IV - Renda familiar de 0 (zero) a 2 (dois) salários mínimos;
- V - No caso de famílias unitárias, renda per capita igual ou inferior a 1 (um) salário mínimo;
- VI - Pessoa com deficiência na família, devidamente comprovada com laudo e seguindo as determinações do CID (Código Internacional da Doença) - limitado a 3% (três por cento) das vagas existentes;
- VII - Mulheres chefes de família;
- VIII - O titular proponente ter idade igual ou maior que 60 (sessenta) anos, limitado a 3% (três por cento) das vagas existentes;
- IX - Famílias com idosos, idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos);
- X - Maior quantidade de crianças menores de 12 (doze) anos de idade;
- XI - Maior quantidade de pessoas na família.
- XII - Responsáveis pelo domicílio que se autoidentificam como negras e negros.
- XIII - Famílias em situação de extrema vulnerabilidade social.

**Art 31.** Demandas de projetos e empreendimentos de Habitação de Interesse Social desenvolvidos por Entidades Organizadoras para seus associados deverão:

- I - Atender aos critérios de seleção previstos nos artigos 29 e 30 da presente lei;
- II - A Entidade Organizadora determinará critérios sócio-econômicos e de participação para priorização do atendimento de famílias.

**Art 32.** O Município deve estabelecer um Cadastro Habitacional Permanente a fim de organizar a demanda por habitação de interesse social no Município.

#### **SEÇÃO IV - DA URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art 33.** Entende-se por urbanização de assentamentos precários o conjunto de intervenções que promovam a urbanização integrada de ocupações precárias e irregulares, implantando a infraestrutura urbana de forma coordenada com a operacionalização de remoções e reassentamentos





necessários e com as medidas necessárias à regularização fundiária do assentamento.

**Parágrafo Único.** Para fins desta Lei considera-se infraestrutura urbana o sistema viário, rede de água, rede de esgoto, coleta de lixo, rede de energia, iluminação pública e equipamentos públicos.

**Art 34.** A regularização fundiária urbana (Reurb) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para a promoção da regularização dos núcleos urbanos informais e a sua incorporação ao ordenamento territorial e urbano, bem como a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o meio ambiente equilibrado e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, nos termos da legislação federal, em especial pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e desta Lei Complementar.

**§ 1º** Para fins de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais, o Poder Público municipal promoverá a articulação entre os diversos agentes envolvidos nos respectivos procedimentos, inclusive com órgãos e instituições municipais e demais esferas de governo, além das pessoas e grupos sociais interessados.

**§ 2º** Define-se, nos termos da Lei nº 13.465 de 2017, núcleo urbano informal como aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

**Art 35.** A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) compreende duas modalidades:

**I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S):** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, demarcados como ZEIS 1 ou áreas declaradas de interesse social para fins de regularização pelo Poder Público municipal;

**II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E):** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não enquadrada no critério de baixa renda previsto no inciso I deste artigo.

**Parágrafo único.** A modalidade Reurb-S deverá estar atrelada ao Programa de Urbanização e Regularização Fundiária de Assentamentos Precários.

**Art 36.** Para cada assentamento precário deverá ser elaborado um Plano de Urbanização e Regularização Fundiária específico, definido no art. 329 desta Lei Complementar.



## **SEÇÃO V - DO SISTEMA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (ATHIS)**

**Art 37.** Fica instituído o Sistema Municipal de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), composto por:

I - Assessoria técnica gratuita aos munícipes de baixa renda;

II - Capacitação profissional;

III - Produção habitacional;

IV - Melhoria habitacional.

**Art 38.** Os objetivos do sistema são:

I - Garantir assessoria técnica gratuita aos munícipes de baixa renda;

II - Capacitar e qualificar a mão de obra taboanense;

III - Reduzir o déficit qualitativo do município através de programas de melhoria habitacional

**Art 39.** O Executivo deverá garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística, e assegurar a garantia da moradia digna, particularmente para a propositura das ações de usucapião especial de imóvel urbano e para aquelas que visem regularização fundiária, qualificação dos assentamentos existentes, produção e melhoria habitacional em regime de mutirão ou autogestão.

**§ 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios ou termos de parceria com outros Entes Federados ou instituições para a prestação de assistência técnica na forma prevista na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

**§ 2º** Fica permitida a contratação de estagiários de nível pós-graduação nas parcerias conveniadas com instituições de ensino.

**Art 40.** Deverá ser estabelecido convênios com as instituições de ensino profissionalizante existentes no âmbito do Município.

**Art 41.** São ações do Programa:

I - elaboração de estudos técnicos, laudos e projetos;

II - elaboração de memoriais descritivos;



III - elaboração de orçamento, cronogramas e acompanhamento de obras;

IV - apoio técnico a associações e cooperativas de moradia e movimentos sociais em suas tratativas com diferentes níveis do Poder Público.

## SEÇÃO VI - DA LOCAÇÃO SOCIAL

**Art 42.** Entende-se por locação social a provisão de unidades habitacionais de interesse social para a população alvo sem a transferência da titularidade da propriedade aos beneficiários.

**Art 43.** Fica o Poder Público municipal autorizado a firmar parcerias público-privadas, por meio de incentivos tributários, financeiros e urbanísticos aos proprietários com o objetivo de aumentar a oferta de moradias de Locação Social.

**Art 44.** O atendimento habitacional através do Programa de Locação Social será realizado de acordo com os mesmos critérios previstos para atendimento do programa de provisão de habitação de interesse social, descrito na Seção III deste capítulo.

**Art 45.** As estratégias e ações de locação social deverão ter caráter intersecretarial, com participação da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente (SDUHMA) e da Secretaria de Assistência Social (SAS).

**Art 46.** Deverá ser criada a Comissão específica, que será responsável pela regulamentação, implementação e coordenação da gestão do Programa de Locação Social.

## SEÇÃO VII - DA COMISSÃO DE ANÁLISE DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – CAPHIS

**Art 47.** Fica mantida a Comissão de Análise de Programas Habitacionais de Interesse Social - CAPHIS, órgão consultivo e orientador sobre a produção e regularização de Habitação de Interesse Social, cabendo-lhe:

I - analisar os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária disciplinados no artigo 329 desta Lei, emitindo parecer técnico conclusivo e elaborando minuta de Decreto contendo índices e parâmetros urbanísticos e usos permitidos para cada ZEIS 1, setor ou conjunto de ZEIS 1;



**II** - analisar os projetos de habitação de interesse social quanto a quantidade de vagas de garagem, e quando requererem parâmetros de ocupação do solo especiais;

**III** - propor alterações à legislação de habitação de interesse social quando couber;

**IV** - interpretar os casos omissos na legislação de habitação de interesse social;

**Parágrafo Único.** A edição do Decreto, de que trata o inciso I deste artigo, após a aprovação do Plano de Urbanização e Regularização, possibilitará o registro, perante o Cartório de Registro de Imóveis, do sistema viário, áreas públicas, lotes e edificações aprovadas.

**Art 48.** Fica vedado à CAPHIS a flexibilização de parâmetros sobre as faixas de renda para o atendimento habitacional em qualquer circunstância.

## **SEÇÃO VIII - DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art 49.** O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, instrumento básico da Política Habitacional da Cidade de Taboão da Serra, deve garantir a articulação com a Política Nacional de Habitação e conter o Diagnóstico Habitacional e a Estratégia de Ação a ser implementada.

**§ 1º** O Diagnóstico Habitacional consiste na leitura da realidade local com a identificação do problema habitacional devendo conter:

**I** - O cálculo das necessidades habitacionais – e cálculo do déficit quantitativo, do déficit qualitativo ou inadequação habitacional e da demanda futura por moradia;

**II** - A identificação e caracterização da precariedade habitacional, com a delimitação e classificação dos assentamentos precários existentes;

**III** - A identificação e a caracterização da oferta habitacional de interesse social, inclusive a referência de custos dos empreendimentos habitacionais implantados no município;

**IV** - a avaliação das capacidades institucional e financeira do município e a análise do quadro normativo-legal relacionado à habitação de interesse social;



**V** - O cálculo da quantidade de terra necessária ao equacionamento do déficit habitacional e a indicação de terras aptas para HIS;

**§ 2º** A Estratégia de Ação, ou Plano de Ação, consiste na determinação dos objetivos, diretrizes, prioridades e estratégias de ação, devendo conter:

**I** - a definição dos programas, ações e metas – físicas, financeiras, normativas e institucionais;

**II** - a previsão de mecanismos de monitoramento, avaliação e revisão do PMHIS, garantindo o controle social da política municipal de habitação.

## **CAPÍTULO II – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA**

**Art 50.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana consiste no conjunto de sistemas, políticas públicas e de gestão visando o acesso universal à cidade, no que se refere aos serviços e infraestruturas do espaço público de circulação, de forma a garantir o deslocamento seguro e acessível de pessoas e cargas no território.

**Art 51.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana fundamenta-se nos objetivos, diretrizes e definições da Lei Federal nº 12.587/2012, que instituiu a Política Nacional de Mobilidade Urbana (PNMU) e deverá basear-se nos princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, e no Código de Trânsito Brasileiro, Lei Federal 9.503/1997.

**Art 52.** São objetivos da Política Municipal de Mobilidade Urbana:

**I** - assegurar melhores condições para a mobilidade urbana no Município, o Poder Executivo priorizará a adequação do planejamento, o ordenamento e a operação da circulação urbana, atuando em cooperação com entidades públicas e privadas, em consonância com as políticas ambientais, de uso e ocupação do solo, de desenvolvimento econômico e de gestão da mobilidade.

**II** - garantia as condições de acessibilidade universal em todos os componentes do Sistema de Mobilidade Urbana, especialmente aos pedestres, ciclistas e pessoas com deficiência;

**III** - priorização os deslocamentos não motorizados e ampliar a infraestrutura do subsistema cicloviário permitindo ao ciclista circular com conforto e segurança;



**IV** - aumento a participação do Transporte Público Coletivo e não motorizado na divisão modal, promovendo a integração intermodal com especial atenção à integração metropolitana;

**V** - estruturação o subsistema viário do município com o objetivo de reduzir o tempo de viagem dos municípios através das transposições Norte - Sul;

**VI** - melhoria das infraestruturas de circulação das cargas no Município com regulação própria de horários, veículos e tipos de carga;

**VII** - promoção e regulamentação o compartilhamento de automóveis e bicicletas de aplicativo;

**VIII** - mitigação dos efeitos das mudanças climáticas através da redução de emissão de Gases de Efeito Estufa - GEE.

**Art 53.** A fim de atingir os objetivos supracitados, os programas e ações da Política Municipal de Mobilidade Urbana deverão contemplar as seguintes diretrizes:

**I** - garantir transporte como um direito social a toda a população residente e visitante no município de Taboão da Serra, conforme preconiza o Art. 6º da Constituição Federal;

**II** - garantir a equidade no acesso a cidade, permitindo a disponibilidade aos serviços básicos, equipamentos públicos, escolas e equipamentos culturais, serviços de saúde, áreas de lazer e áreas verdes e ao emprego;

**III** - promover integração física, territorial, operacional e tarifária dos diferentes modos de transporte que compõe a política de mobilidade, reforçando o caráter sistêmico com alcance metropolitano;

**IV** - promover estratégias e implementar soluções para melhoraria as calçadas e conexões peatonais adequando-as, principalmente, à locomoção de pessoas com mobilidade reduzida e pessoas com deficiência;

**V** - viabilizar o modal cicloviário através da implementação da rede cicloviária prevista no subsistema cicloviário previsto nesta lei;

**VI** - ampliar a infraestrutura complementar ao modal cicloviário por meio da implantação de bicicletários e paraciclos articulados aos principais pontos de parada do Transporte Coletivo de Passageiros;

**VII** - promover o compartilhamento de automóveis e bicicletas, incluindo a previsão de vagas públicas para viabilização desse modal;

**VIII** - complementar, ajustar e melhorar o sistema viário em especial nas áreas de urbanização incompleta, visando sua estruturação e ligação interbairros;



**IX** - garantir ampla participação e controle social da sociedade civil em todas as fases do planejamento e gestão da mobilidade urbana;

## **SEÇÃO I - DO SISTEMA DE MOBILIDADE URBANA**

**Art 54.** O Sistema de Mobilidade Urbana é estruturado através da articulação de diferentes tipos de modais de transporte, serviços, infraestruturas necessárias para a garantia da mobilidade de pessoas e deslocamentos de cargas no território municipal e será composto por:

- I** - Subsistema de Mobilidade Ativa e Acessibilidade;
- II** - Subsistema de Transporte Público Coletivo;
- III** - Subsistema Viário Municipal;
- IV** - Subsistema de Logística e Transporte de Cargas;
- V** - Fundo Municipal de Mobilidade Urbana - FMMOB.

**Parágrafo Único.** O Fundo Municipal de Mobilidade Urbana, inciso V, será detalhado na Seção II do Capítulo VI do Título III desta lei complementar.

## **SEÇÃO II - SUBSISTEMA DE MOBILIDADE ATIVA E ACESSIBILIDADE**

**Art 55.** Para alcançar os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor, o Subsistema de Mobilidade Ativa e Acessibilidade deverá contemplar:

- I** - implementar ações planejadas para minimizar conflitos entre pedestres e veículos através de estruturas de acalmamento de tráfego e redução de velocidade, com especial atenção nas Zonas de Centralidade;
- II** - implementar Plano de Caminhabilidade para um planejamento adequado e futura implementação de calçadas ;
- III** - planejar e implementar medidas objetivando a melhoria do conforto e segurança dos pedestres e o deslocamento confortável e seguro das pessoas com mobilidade reduzida;
- IV** - planejar e implementar política de iluminação pública pedonal, especialmente nas calçadas e faixas de travessia de pedestres;



**V** - implementar ações que valorizem e incentivem o respeito ao pedestre;

**VI** - planejar e implantar paraciclos e/ou bicicletários em locais estratégicos e que permitam a integração intermodal: prédios públicos, Pólos Geradores de Tráfego, condomínios residenciais, escolas públicas e privadas e demais equipamentos pertinentes;

**VII** - estimular o uso da bicicleta;

**Art 56.** Para implantar a estrutura cicloviária do Município, ficam definidas como prioritárias as seguintes ciclovias:

**I** - Ciclovias Principais;

**II** - Ciclovias Secundárias;

**§ 1º** As ciclovias estão delimitadas no Mapa de Rede Cicloviária integrantes desta lei.

**§ 2º** Além destas ciclovias, poderão ser criadas ciclofaixas em outras vias, onde será prioritária a circulação de bicicletas.

**§ 3º** Nos terminais de transporte coletivo e nos principais pontos de parada de ônibus deverão ser implantados bicicletários e/ou paraciclos.

**§ 4º** O Executivo deverá desenvolver campanhas educativas visando estimular o uso da bicicleta como modal complementar de transporte, assim como aumentar a segurança na sua utilização, buscando ampliar o respeito dos motoristas e dos cidadãos em geral pelos ciclistas.

**§ 5º** Os projetos das ciclovias previstas nos incisos I e II do "caput" deste artigo devem ser compatibilizados com os planos de implantação dos parques do Poá, Pirajuçara e Ponte Alta.

### **SEÇÃO III - SUBSISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO**

**Art 57.** Para alcançar os objetivos e diretrizes especificados deste Plano Diretor, o Subsistema de Transporte Público Coletivo deverá contemplar:

**I** - Formas de custeio para o serviço de transporte coletivo definindo os tipos de tarifas, taxas ou outras formas de receita a serem praticados e os seus respectivos valores.

**II** - A estrutura de remuneração deverá abranger todas as modalidades de benefícios e gratuidades, parciais ou totais, existentes ou que venham a ser criadas.





**III** - Implementar programa de transporte público coletivo gratuito no município como forma de redução de desigualdades no acesso à cidade e em melhorias na mobilidade urbana, pelo incentivo ao uso do transporte público coletivo municipal;

**IV** - Implementar a reestruturação de linhas de transporte público coletivo gratuito garantindo o atendimento da população, a cobertura territorial do município, a oferta e a qualidade adequada do serviço prestada;

**V** - Implementar pontos de integração entre as linhas de transporte público coletivo gratuito, de modo a promover o acesso da população a diferentes regiões da cidade, promovendo a interconexão eficiente entre as diversas linhas.

**VI** - Reajuste dos intervalos entre os veículos para um atendimento com regularidade e maior oferta à população;

**VII** - Modicidade na política tarifária;

**VIII** - A operação dos serviços de transporte público coletivo será remunerada pelo Poder Executivo Municipal através de tarifas, taxas ou outras formas de receitas, respeitada a manutenção do equilíbrio econômico e financeiro dos contratos.

**IX** - Integrar o Subsistema de Transporte Público Coletivo com a futura estação de Metrô - Taboão da Serra.

**X** - Implementar tipologias de veículos complementares – de pequeno porte e movidos à energia elétrica – para o atendimento de usuários de regiões periféricas, marcadas por condições urbanas inacessíveis ao ônibus convencional, de forma a promover acessibilidade a todos, notadamente: crianças, pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

**XI** - Realizar o planejamento de ações visando a utilização de recursos de transportes menos poluentes e sustentáveis, e com eliminação gradual de emissões de GEE, contemplando a renovação da frota do Sistema de Transporte Público e de veículos pertencentes ou a serviço do Poder Público Municipal;

**Art 58.** A Municipalidade deverá instituir cronograma para instituição de programa de universalização do acesso gratuito ao usuário de transporte público coletivo de passageiros municipal, articulando as Políticas Municipais de Mobilidade Urbana e Desenvolvimento Econômico, observando os seguintes objetivos:

**I** - adequar o sistema de bilhetagem eletrônica para viabilizar o acesso dos usuários ao serviço público de transporte coletivo público de passageiros;



**II** - promover campanhas de informação aos usuários, concessionários e operadores sobre a execução do programa de universalização do acesso gratuito ao usuário de transporte público coletivo público de passageiros municipal;

**III** - fortalecer e dinamizar a economia local; e

**IV** - planejar e empreender as medidas para as alterações e adequações eventualmente necessárias para execução do programa.

**Art 59.** Serão diretrizes para cumprimento do disposto no caput do artigo anterior:

**I** - O Fortalecimento de instrumentos para auxiliar no financiamento do Sistema de Transporte Público, partindo-se da implementação das seguintes medidas:

**a)** Utilização do Fundo Municipal de Mobilidade Urbana - FMMOB, respeitando conforme estabelecido no artigo 174 desta Lei, com previsão para destinação parcial ou integral ao financiamento do subsídio tarifário em Taboão da Serra;

**b)** A concessão de subsídio tarifário parcial ou integral do Serviço de Transporte Público Coletivo do Município, conforme autorizado pela Lei nº 2.470 de 20 de dezembro de 2023;

**c)** Captação de recursos extratarifários para aumento da arrecadação, num conjunto de ações de mobilidade, transporte e trânsito urbano, orientadas para o financiamento do subsídio completo da tarifa, tais como multas de trânsito, estacionamento rotativo e veiculação de publicidade em veículos e terminais; e

**d)** Eventual autorização de abertura de créditos adicionais na Lei Orçamentária Anual (LOA) e alterações na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Plano Plurianual (PPA) para atender às despesas decorrentes da execução do Programa.

**II** - Divulgação e Comunicação de ações integradas de comunicação e divulgação para maior acessibilidade no sistema de transporte público coletivo, contribuindo para uma transição ao Programa de Tarifa Zero Universal de forma, consolidando e comunicando de forma clara o regimento do sistema aos cidadãos, garantindo maior eficiência e potencialidade de utilização adequada das linhas ofertadas.

**III** - Estruturação de um modelo de governança voltado para uma fiscalização contínua do Programa de Tarifa Zero Universal para garantia da eficiência, transparência e qualidade do serviço do Transporte Público Coletivo em Taboão da Serra.



#### **SEÇÃO IV - SUBSISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL**

**Art 60.** O Subsistema Viário Municipal será estruturado de acordo com a classificação de vias utilizadas pelo Departamento Nacional de Trânsito - DENATRAN e será composto pelos seguintes tipos de vias:

- I - Vias Arteriais;
- II - Vias Coletoras;
- III - Vias Locais.

**Parágrafo único.** O disposto no caput integra o Quadro 03 e Mapa 03.

**Art 61.** As Vias Arteriais formam a estrutura viária principal do Município, recebem os fluxos veiculares das vias coletoras e locais, permitem a articulação e o deslocamento entre os pontos extremos das regiões do Município, e o trânsito de passagem é predominante sobre o local.

**Art 62.** As Vias Coletoras apoiam a circulação do trânsito das Vias de Trânsito Rápido e das Vias Arteriais, coletam e distribuem os fluxos veiculares das vias de trânsito rápido e arteriais para as vias locais e permitem simultaneamente o trânsito de passagem e de acessibilidade aos lotes.

**Art 63.** As Vias Locais são aquelas em que a acessibilidade pontual é prioritária em relação à circulação, atendem aos deslocamentos de trânsito estritamente locais e são constituídas por pista dupla ou única, duas ou mais faixas de rolamento por sentido, permitindo acesso a lotes, e seu fluxo veicular é interrompido.

**Parágrafo único.** As demais vias deverão ser definidas e descritas no Plano Municipal de Mobilidade.

**Art 64.** Para alcançar os objetivos e diretrizes especificados neste Plano Diretor, o Subsistema Subsistema Viário Municipal deverá contemplar:

- I - Criação de programas de pavimentação das vias públicas, em bases sustentáveis, conforme as necessidades de cada região do Município;
- II - Priorizar a reestruturação do eixo da Avenida Aprígio Bezerra da Silva com o objetivo de reduzir o tempo de viagem dos munícipes através das transposições em nível Norte - Sul com redutores de velocidade e sinalização adequada;



**III** - dotar de mobiliário urbano e calçadas que garantam a circulação e a segurança de pedestres e a fluidez do trânsito através de transposições;

**Art 65.** Realizar campanhas educativas e projetos de educação no trânsito incentivando o compartilhamento do espaço público;

**Art 66.** Intensificar a fiscalização sobre o comportamento dos motoristas no trânsito;

**Art 67.** Coletar e sistematizar dados que envolvam aspectos da mobilidade urbana;

**Art 68.** Realizar atividades de capacitação sobre o tema de mobilidade para todos os técnicos e gestores municipais envolvidos no assunto, ;

**Art 69.** Desenvolver parcerias para inclusão na grade curricular de ações permanentes de Segurança no Trânsito.

## **SEÇÃO V - SUBSISTEMA DE LOGÍSTICA E TRANSPORTE DE CARGAS**

**Art 70.** O Subsistema de Logística e Transporte de Cargas é composto pelo subsistema viário, instalações e equipamentos que dão suporte ao transporte, armazenamento e distribuição de carga, associado a iniciativas públicas e privadas de gestão dos fluxos de cargas.

**Art 71.** São objetivos específicos do Subsistema de Logística e Transporte de Cargas:

**I** - ordenar os fluxos de modo a garantir a produtividade dos usos industriais;

**II** - restringir os fluxos de veículos de grande porte e de paradas para espera, carga e descarga em áreas sujeitas a conflito com outros usos que sejam prioritários;

**III** - exigir a execução das medidas mitigatórias ou compensatórias necessárias à instalação de pólos geradores de tráfego e impacto de vizinhança.

**IV** - estabelecer rotas específicas para veículos de grande porte;

**V** - estabelecer horários específicos para carga e descarga em regiões comerciais.



## SEÇÃO VI - PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

**Art 72.** Com base nos objetivos, diretrizes e ações enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará o Plano Municipal de Mobilidade, estabelecendo, no mínimo:

**I** - hierarquização das vias para organização do tráfego em:

- a) vias de trânsito rápido;
- b) vias arteriais;
- c) vias coletoras;
- d) vias locais;
- e) ciclovias e ciclofaixas;
- f) vias de pedestres.

**II** - definição detalhada do sistema viário principal com os traçados definitivos das vias arteriais;

**III** - mecanismos de integração entre o sistema de transporte coletivo municipal e sistemas de transporte coletivo intermunicipal e metropolitano;

**IV** - hierarquização e integração dos sistemas de transporte coletivo estrutural e local;

**V** - distribuição geográfica dos terminais e paradas de ônibus;

**VI** - estabelecer os locais prioritários para a implantação de abrigos e pontos de ônibus e a distância mínima obrigatória entre eles;

**VII** - implantação de mobiliário urbano nos terminais, especialmente bicicletários, lixeiras e bancos;

**VIII** - mecanismos de garantia da acessibilidade de todos, inclusive das pessoas com dificuldades de locomoção, ao sistema público de transportes do Município;

**IX** - definição das rotas dos veículos de carga pesada compatibilizada com as zonas industriais;

**X** - traçado definitivo das ciclovias e ciclofaixas, assim como localização dos bicicletários;

**XI** - identificação dos percursos dos pedestres, para sua implementação e qualificação.

**XII** - As margens dos córregos do Município serão destinadas da seguinte



forma, obedecendo ao disposto no artigo 88 desta lei:

- a) Espaço para manutenção e limpeza e vias laterais asfaltadas.
- b) Quando não houver interesse para o sistema viário, deverá ser área de interesse ambiental.

**Parágrafo único.** O Plano Municipal de Mobilidade deverá ser elaborado e divulgado para debate, pelo poder executivo no prazo de seis meses a partir da entrada em vigor deste Plano Diretor Participativo.

### **CAPÍTULO III – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

**Art 73.** A Política Municipal de Meio Ambiente tem caráter transversal e articula-se com diferentes políticas urbanas e sistemas de gestão.

**Art 74.** A Política Municipal de Meio Ambiente baseia-se, principalmente, nos objetivos, diretrizes e definições da Lei Federal nº 6.938/1981, que instituiu a Política Nacional do Meio Ambiente, a Lei Federal nº 9.985/2000 sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza, na Lei Federal nº 11.428/2006, sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica e na Lei 12.651/2012, o Código Florestal.

**Art 75.** São objetivos da Política Municipal de Meio Ambiente:

- I -** Proteger o meio ambiente e o patrimônio cultural, artístico, urbanístico e paisagístico;
- II -** Incentivar o uso sustentável do solo, a acessibilidade e a incorporação de infraestrutura verde e soluções baseadas na natureza;
- III -** Desenvolver estratégias de adaptação às mudanças climáticas, considerando os riscos específicos associados à alta densidade populacional, como inundações, escassez hídrica, escorregamentos e movimentos de massa, ilhas e ondas de calor e vetores epidemiológicos;
- IV -** Desenvolver estratégias eficazes para reduzir, minimizar, reciclar e gerir a produção de resíduos;
- V -** Ampliar o uso de modos de transporte sustentáveis e ativos como ciclovias e pedestrianismo e reduzir o congestionamento do tráfego de modo a melhorar a mobilidade e aliviar as emissões de poluentes;
- VI -** Preservar parques, praças e áreas verdes urbanas para proporcionar espaços de lazer, melhorar a qualidade do ar, promover a biodiversidade e



reduzir o impacto das altas temperaturas, ondas e ilhas de calor urbanas e as enchentes;

**VII** - Incentivar o emprego e tecnologias sustentáveis, com vistas para aumentar a eficiência energética de edifícios;

**VIII** - Garantir participação social e comunitária nas decisões relacionadas ao meio ambiente, promovendo a educação ambiental, incentivando a adoção de práticas sustentáveis e coletando informações para orientar políticas futuras;

**IX** - Diminuir a emissão de gases poluentes, em especial de fontes de poluição industriais e urbanas

**X** - Avaliar e monitorar o desempenho e as transformações promovidas pelo Plano Diretor Participativo, em especial, no que tange ao desempenho da municipalidade nos indicadores dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

**Art 76.** Para alcançar os objetivos dispostos no artigo anterior, definem-se as seguintes diretrizes:

**I** - Promover o aumento das áreas permeáveis no território municipal através de espaços verdes, corredores ecológicos e áreas de lazer;

**II** - Otimizar o espaço urbano direcionando maiores adensamentos e a verticalização em áreas estratégicas dotadas de maior capacidade de infraestrutura urbana de modo a reduzir a pressão sobre áreas naturais;

**III** - Implementar programas de conservação e conscientização sobre o uso responsável da água;

**IV** - Adotar práticas de gestão integrada dos recursos hídricos e preservação de áreas de recarga da bacia hidrográfica;

**V** - Ampliar, recuperar, estruturar e manter parques urbanos e lineares, praças e áreas verdes para promover a biodiversidade e oferecer espaços de recreação e lazer;

**VI** - Incentivar a arborização urbana tanto no viário quanto no lote possibilitando a criação de corredores ecológicos para conectar áreas naturais remanescentes e reduzir os efeitos da ilha de calor;

**VII** - Implementar programas de reciclagem, implantação e ampliação de ecopontos, disseminação da compostagem e a redução da geração de resíduos;



**VIII** - Estipular protocolos de avaliação e monitoramento das emissões de gases de efeito estufa que possam prejudicar a qualidade do ar, água e solo;

**IX** - Implantar e promover parques e áreas verdes com características de esponja para absorção de águas pluviais.

**X** - Estimular ações de educação ambiental de caráter permanente, através de Programa específico, com foco nos equipamentos sociais do município.

**Art 77.** O FUNDURB, definido na Seção I do Capítulo VI do Título III desta Lei Complementar, reúne os recursos para o financiamento da Política Municipal de Meio Ambiente.

**Parágrafo único.** Ações específicas, relacionadas à recuperação e melhoria do meio ambiente devem ser definidas no Plano Anual de Investimentos.

## **SEÇÃO I - SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES (SAVEL)**

**Art 78.** Fica instituído o Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres do Município de Taboão da Serra, conforme delimitado e descrito no Mapa 03 e Quadro 01, constantes do Anexo Único, integrante deste Plano Diretor Participativo.

**Art 79.** O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres é composto por espaços territoriais do Município, legalmente estabelecidos, sejam eles de propriedade pública ou privada, que possuam características de alto valor ambiental, recreativo, contemplativo ou social, destinados à conservação da natureza, à melhoria da qualidade de vida urbana, a coesão social e o encontro de pessoas, sendo administrados e utilizados sob condições especiais.

**Art 80.** As áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres do Município serão classificadas em:

**I** - unidades de conservação;

**II** - parques públicos;

**III** - praças e jardins;

**IV** - áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos e do sistema viário;

**V** - caminhos verdes;

**VI** - cemitérios;

**VII** - áreas com vegetação significativa de imóveis particulares;

**VIII** - chácaras, sítios e clubes;





**IX** - áreas situadas nas Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER;  
**X** - áreas particulares que, por lei, ou por solicitação do proprietário, passem a integrar o Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres.

**Art 81.** Dentre as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres, são prioritárias e cumprem um papel estratégico para a estruturação urbana e ordenamento do território:

- I** - Área de Preservação Ambiental - APA Municipal;
- II** - Parque das Hortênsias;
- III** - Parque do Poá;
- IV** - Parque do Pirajuçara;
- V** - Parque Ecológico;
- VI** - Parque Central - Prefeito Doutor Evilásio Cavalcante de Farias;
- VII** - os equipamentos sociais integrantes do Sistema de Áreas Verdes;
- VIII** - os bairros residenciais de baixa densidade.

**Art 82.** Os imóveis pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes somente poderão alterar a destinação da parte considerada área verde com autorização específica do órgão municipal competente.  
Parágrafo único. No caso da autorização prevista no "caput" deste artigo, o órgão municipal somente poderá concedê-la em casos excepcionais e se for assumido pelo proprietário do imóvel o compromisso de compensação ambiental compatível com a área suprimida, conforme estabelecido no Capítulo V do Título VI desta Lei Complementar.

**Art 83.** O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres tem como objetivos:

- I** - a preservação, manutenção e a recuperação das áreas verdes e recursos hídricos existentes;
- II** - a ampliação das áreas verdes e arborizadas e dos espaços livres recreativos;
- III** - o aumento das áreas permeáveis;
- IV** - combate às enchentes, inundações e aos alagamentos;
- V** - a diminuição das ilhas de calor;
- VI** - a melhoria da qualidade do ar;
- VII** - melhoria da qualidade ambiental e da paisagem e espaço urbanos;
- VIII** - A democratização territorial de espaços de lazer e recreação.



**Art 84.** São diretrizes do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres:

**I** - recuperar os espaços livres e as áreas verdes degradadas, incluindo solos e cobertura vegetal;

**II** - recuperar áreas de preservação permanente;

**III** - promover interligações entre os espaços livres e áreas verdes de importância ambiental regional, integrando-os através de caminhos verdes e arborização urbana;

**IV** - compatibilizar, nas áreas integrantes do sistema, os usos das áreas verdes com a conservação ambiental;

**V** - implementar instrumentos de incentivo à conservação de espaços livres e de áreas verdes particulares previstos no Estatuto da Cidade e na legislação ambiental;

**VI** - adotar mecanismos de compensação ambiental para aquisição de imóveis destinados à implantação de áreas verdes públicas e de ampliação das áreas permeáveis;

**Art 85.** São propostas estratégicas para consolidação do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres:

**I** - a compatibilização do SAVEL com o zoneamento proposto, de modo que as áreas que compõem o sistema sejam ZDS ou ZPA conforme o Capítulo IV do Título V desta Lei Complementar;

**II** - a criação de Novos Parques;

**III** - a elaboração do Plano de Arborização Urbana;

**IV** - a consolidação do Programa de Limpeza e Manutenção de Córregos.

**Art 86.** A implantação dos Parques do Poá, do Pirajuçara e Central deverá se dar gradativamente durante o prazo de vigência deste Plano Diretor Participativo, transferindo-se terrenos privados ao Poder Público.

**Parágrafo único.** Na destinação dos recursos orçamentários, a implantação do Parque Central - Prefeito Doutor Evilásio Cavalcante de Farias será prioritária em relação à implantação dos demais parques previstos no "caput" deste artigo.

**Art 87.** Para a manutenção e ampliação das áreas verdes existentes, o Município deverá implementar as seguintes ações:

**I** - implantar praças e áreas verdes públicas nos bairros em que elas não existam;



- II - manter, recuperar e equipar as praças e áreas verdes públicas existentes;
- III - realizar parcerias com o setor privado para estimular a apropriação e conservação das áreas verdes e espaços de lazer.

**Art 88.** Nas áreas verdes públicas, existentes e futuras, integrantes do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres poderão ser implantadas instalações de lazer e recreação de uso coletivo, obedecendo-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Taxa de Permeabilidade Mínima: 0,8 (oito décimos), da qual no mínimo 50% (cinquenta por cento) deverá ser arborizada;
- II - Taxa de Ocupação Máxima: 0,2 (dois décimos);
- III - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,1 (um décimo).

**§ 1º** No cálculo da taxa de ocupação estabelecida no inciso II do "caput" deste artigo deverá ser computado todo tipo de instalação incluindo edificações, circulações, áreas esportivas ou equipamentos de lazer cobertos ou descobertos com pisos impermeáveis.

**§ 2º** Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento deverá ser computado o total da área coberta, fechada ou não.

**§ 3º** Consideram-se espaços de lazer de uso coletivo aqueles destinados às atividades esportivas, culturais e recreativas, bem como suas respectivas instalações de apoio.

**§ 4º** No mínimo 60% (sessenta por cento) da área total deverá ser livre e destinada à implantação e preservação de arborização.

**Art 89.** Nas áreas verdes públicas ou particulares, integrantes do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres do Município que já estejam em desacordo com as condições estabelecidas nesta Lei não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes.

**Parágrafo único.** Ficam excetuadas das restrições do "caput" deste artigo as excepcionalidades de interesse público e de regularização da ocupação por meio de projetos habitacionais de interesse social.

**Art 90.** As Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA) constantes no artigo 275 desta Lei Complementar, quando implementadas, farão parte do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres (SAVEL).

**Art 91.** O Comitê Técnico de Meio Ambiente e Mudanças Climáticas do COMDUMA ficará responsável por acompanhar as ações previstas no



Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres (SAVEL), bem como a implementação das Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA) e sua incorporação no SAVEL.

**Art 92.** Com o objetivo de implementar as diretrizes e ações previstas no Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres (SAVEL) e AEIA, o Município deve valer-se da utilização dos instrumentos ambientais constantes no Capítulo V do Título VI desta Lei Complementar, sendo eles:

- I - Transferência de potencial construtivo com doação do terreno;
- II - Outorga onerosa do direito de construir;
- III - Direito de Preempção;
- IV - Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental;
- V - Termos de Compromisso Ambiental - TCAs;
- VI - Desapropriação por utilidade pública;
- VII - Dação em pagamento.

§ 1º Preferencialmente ao instrumento previsto no inciso V do "caput" deste artigo serão utilizados os previstos nos demais incisos.

### **SUBSEÇÃO I - DA ORDENAÇÃO DOS ELEMENTOS PRESENTES NA PAISAGEM URBANA**

**Art 93.** Constituem objetivos da ordenação da paisagem do município a realização do interesse público em compatibilidade com os direitos fundamentais da pessoa humana e as necessidades de conforto ambiental, com melhoria da qualidade de vida urbana, e assegurando, dentre outros, os seguintes:

- I - organizar, controlar e orientar o uso de mensagens visuais de qualquer natureza, respeitando o interesse coletivo, as necessidades de conforto ambiental e as prerrogativas individuais;
- II - contribuir para o bem-estar da população;
- III - garantir a segurança das edificações e da população;
- IV - garantir as condições de segurança, fluidez e conforto no deslocamento de veículos e pedestres;



**V** - estabelecer o equilíbrio dos diversos agentes atuantes na cidade, inclusive, por meio do incentivo à cooperação de entidades e particulares na promoção da melhoria da paisagem do município;

**VI** - garantir os padrões estéticos, culturais e ambientais da cidade;

**VII** - a valorização do ambiente natural e construído;

**VIII** - a percepção e a compreensão dos elementos referenciais da paisagem;

**IX** - a preservação da memória cultural;

**X** - a preservação e visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas.

**Art 94.** Os anúncios presentes na paisagem do município podem ser classificados como:

**I** - Anúncio Institucional – o anúncio que identifica no próprio local, estabelecimento, propriedade ou serviços, mantendo uma relação física de proximidade entre a informação publicitária e o local da atividade econômica;

**II** - Anúncio Publicitário – o anúncio que veicula mensagens de terceiros, sendo estes, empresas, produtos, marcas, pessoas, ideias ou coisas;

**a)** São considerados anúncios publicitários, para os efeitos desta Lei, quaisquer equipamentos visíveis dos logradouros públicos e instalados em áreas particulares utilizados para transmitir mensagens visuais sobre estabelecimentos, produtos, ideias, marcas, pessoas ou coisas.

**Art 95.** O Executivo deverá elaborar Lei Específica sobre a concessão visando criação, confecção, instalação e manutenção de mobiliários urbanos que discipline os elementos da paisagem urbana no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei.

## **SEÇÃO II - DA ARBORIZAÇÃO URBANA**

**Art 96.** A arborização urbana municipal deverá considerar:

**I** - Democratização da qualidade ambiental no território municipal;

**II** - Redução de ilhas de calor, principalmente em territórios carentes de indivíduos arbóreos;

**III** - Equacionar os conflitos da existência de indivíduo arbóreo com os espaços destinados a equipamentos públicos e sistema viário; e



**IV - A Compatibilização da Arborização com as Redes de Distribuição de Energia Elétrica;**

**§ 1º** Na arborização da cidade, deverá ser incentivada a utilização de espécies arbóreas brasileiras nativas em coerência com as características territoriais e limitações locais da região de implantação do indivíduo arbóreo.

**§ 2º** as áreas construídas (ou não) ocupadas por estacionamentos abertos, com área superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) deverão ser arborizadas na proporção de uma unidade arbórea para cada 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de estacionamento.

**§ 3º** Todas as áreas utilizadas como estacionamentos, exceto edifício garagem, deverão atender à arborização do parágrafo 2º deste artigo.

**§ 4º** Na ausência de alternativa técnica locacional para execução do plantio obrigatório na área do estacionamento e áreas permeáveis contíguas ao lote, haverá possibilidade de plantio em áreas verdes públicas dentro do município após análise do departamento de meio ambiente.

**Art 97.** Visando à segurança alimentar, sustentabilidade ambiental, educação e fortalecimento da comunidade o poder público definirá área para a promoção e implementação de hortas comunitárias no município.

## **SUBSEÇÃO I - DO PLANO MUNICIPAL DE ARBORIZAÇÃO URBANA**

**Art 98.** O Poder Público municipal deverá elaborar o Plano de Arborização Urbana, que será o instrumento para definir o planejamento, a implantação e o manejo da arborização urbana, estimulando o aumento no índice de projeção de copas no Município, promovendo aumento da diversidade de espécies e adequando-as às diferentes situações ambientais existentes.

**Art 99.** O plano de arborização urbana deverá conter os seguintes dados e informações técnicas:

**I** - inventário qualitativo e quantitativo da arborização urbana;

**II** - diagnóstico do déficit de vegetação arbórea por Macrozona e sub regiões, definidas no Capítulo II do Título IV desta Lei Complementar, com indicação de ordem de prioridade de arborização;

**III** - identificação dos espaços públicos com possibilidade de receber arborização, considerando os seguintes aspectos:



- a) largura dos passeios e canteiros;
  - b) caracterização das vias;
  - c) conflito com equipamentos urbanos;
  - d) presença de fiação elétrica aérea;
  - e) recuo das construções;
  - f) largura da pista de rolamento;
  - g) características do solo;
  - h) canalização subterrânea;
  - i) orientação solar;
  - j) atividades predominantes;
  - k) aspectos socioeconômicos e culturais da população para planejamento de ações de educação ambiental;
- IV** - identificação das árvores plantadas em logradouros de forma inadequada à circulação universal de pessoas e proposta de remanejo;
- V** - objetivos e metas de curto, médio e longo prazo para prover o Município de cobertura arbórea compatível com a melhoria de indicadores ambientais;
- VI** - indicação de espécies adequadas ao plantio nos passeios públicos, considerando largura do passeio, tipo de raiz e as características da copa;
- VII** - estabelecimento de critérios e técnicas de manejo, plantio, poda, supressão e transplante de árvores;
- VIII** - instrução e capacitação dos profissionais que trabalham com atividade de poda;
- IX** - criação e acompanhamento de medidas socioeducativas para engajamento popular, incluindo a implantação de programas de educação e sensibilização ambiental voltados à arborização urbana;

#### **CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SANEAMENTO AMBIENTAL**

**Art 100.** A Política Municipal de Saneamento Ambiental ora estabelecida neste Plano Diretor Participativo, deve ser orientada pelo Marco Legal do



Saneamento Básico, atualizado segundo a Lei nº 14.026, de 15 de Julho de 2020.

**Art 101.** O Sistema Municipal de Saneamento Ambiental é composto pelos serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais, de forma integrada, pelos serviços:

- I - Subsistema de Abastecimento de Água;
- II - Subsistema de Esgotamento Sanitário;
- III - Subsistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- IV - Subsistema de Manejo de Águas Pluviais Urbanas.

**Parágrafo único.** O financiamento da Política Municipal de Saneamento Ambiental será por meio do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - FUNDURB, definido no Art. 169 desta Lei Complementar.

**Art 102.** A Política de Saneamento Ambiental no Município de Taboão da Serra terá como objetivo:

- I - Promover a universalização do acesso aos serviços públicos de saneamento básico;
- II - Recuperar a qualidade ambiental dos córregos e rios que nascem no município ou percorrem seu território e fundos de vale;
- III - Ampliar a coleta seletiva e a reciclagem de resíduos e estabelecer novos ecopontos e disposição final ambientalmente adequada.
- IV - integrar as políticas, programas e ações relacionadas ao saneamento ambiental com a saúde, biodiversidade, desenvolvimento urbano, habitação, uso e ocupação do solo;

**§ 1º** São diretrizes para o Saneamento Ambiental:

- I - Estabelecer metas para ampliação dos índices de tratamento de esgoto no município a serem atendidas pela concessionária;
- II - Acompanhamento das estratégias e metas estabelecidas para o saneamento junto às concessionárias em exercício;
- III - Estabelecimento de diretrizes para participação do município no fundo estadual de saneamento;
- IV - Promover a coleta seletiva, a reciclagem de resíduos sólidos urbanos e resíduos da construção civil, incentivando práticas sustentáveis entre os cidadãos e a ampliação de ecopontos e áreas de transbordo.





**V** - Modicidade na política tarifária e atualização da base de tarifa social.

**Art 103.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, voltados à política de Saneamento Ambiental deverão promover a universalização do atendimento de esgotamento sanitário e da segurança no acesso à água potável, em qualidade e quantidade, até o ano de 2028.

**Art 104.** O poder público deverá buscar soluções alternativas ou complementares para viabilização do pleno funcionamento dos sistemas de água e esgoto como:

**I** - Micro Estações ou Estação de Tratamento Compactas;

**II** - Biotratamento de Efluentes;

**III** - Biorreatores;

**IV**- Sistemas naturais para tratamento descentralizado.

### **SEÇÃO I - SUBSISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA;**

**Art 105.** O Subsistema de Abastecimento de Água é composto pelos serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais de captação, tratamento, adução, armazenamento e distribuição de água potável.

**Art 106.** Os programas, ações e investimentos do Subsistema de Abastecimento de Água devem ter como objetivo a universalização do acesso à água potável e a garantia da segurança hídrica.

**Art 107.** Para o alcance dos objetivos, são diretrizes do Subsistema de Abastecimento de Água:

**I** - Articular a expansão das redes públicas de abastecimento de água com ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários, favelas e comunidades urbanas, em especial na Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental;

**II** - implementar estratégias e ações que garantam os domicílios a se integrarem à rede de abastecimento de água;

**III** - Monitorar e atualizar o Cadastro Técnico de Redes e Ligações, em meio digital, junto à Concessionária dos serviços;



**IV** - Implementar, junto à concessionária responsável, programa de redução de perdas nas infraestruturas de distribuição e adução, incluindo redes novas e existentes;

**V** - fazer gestão junto à concessionária responsável para ampliação da capacidade de reservação do Setor Jardim Record;

## **SEÇÃO II - SUBSISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO**

**Art 108.** O Subsistema de Esgotamento Sanitário é composto pelos serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais de afastamento e tratamento dos efluentes sanitários, incluindo as infraestruturas de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos.

**Art 109.** Os programas, ações e investimentos do Subsistema de Esgotamento Sanitários devem ter como objetivo a universalização do atendimento de esgotamento sanitário.

**Art 110.** Para o alcance dos objetivos, são diretrizes do Subsistema de Esgotamento Sanitário:

**I** - Articular a expansão das redes públicas de esgotamento sanitário com ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários, favelas e comunidades urbanas, em especial na Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental;

**II** - implementar estratégias e ações que garantam os domicílios residenciais e industriais a se integrem à rede pública de esgotamento sanitário;

**III** - Monitorar e atualizar o Cadastro Técnico de Redes e Ligações, em meio digital, junto à Concessionária dos serviços;

**IV** - Implementar, junto à concessionária responsável, programa de redução de perdas nas infraestruturas de distribuição e adução, incluindo redes novas e existentes;

**V** - fazer gestão junto à concessionária responsável para que seja possível conduzir a totalidade do esgoto coletado à Estação de Tratamento de Esgoto - ETE Barueri, com especial atenção à complementação à rede coletora junto ao Córrego Pirajussara.



### **SEÇÃO III - SUBSISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA DE RESÍDUOS SÓLIDOS**

**Art 111.** O Subsistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos deve ser orientado pela Lei Federal nº 14.026 de 2020, que atualizou o Marco Legal do Saneamento Básico e pela Lei Federal 12.305 de 2010, que instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

**Art 112.** O Subsistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos é definido como o conjunto de serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais públicas voltadas ao manejo diferenciado, recuperação dos resíduos sólidos reutilizáveis e recicláveis e disposição final dos rejeitos originários dos domicílios e da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas.

**Art 113.** Os programas, ações e investimentos do Subsistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos devem ter como objetivo a universalização dos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos.

**Art 114.** Para o alcance dos objetivos, são diretrizes do Subsistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos:

**I -** Proporcionar maior qualidade nos serviços de gerenciamento dos resíduos sólidos, oferecendo opções que atendam às demandas do município;

**II -** Redução da geração e da quantidade de resíduos destinados aos aterros sanitários, através de programas de reciclagem e de reaproveitamento de resíduos, em especial o resíduo da construção civil.

**III -** Ampliar o controle social a partir de procedimentos que garantam à sociedade informações, representações técnicas e participações nos processos de formulação de políticas, de planejamento e de avaliação relacionados aos serviços públicos de resíduos sólidos.

**IV -** Estruturar a responsabilidade compartilhada e incentivar o Sistema de Logística Reversa, mediante retorno dos produtos após o uso pelo consumidor, de forma independente do serviço público de limpeza urbana e de manejo dos resíduos sólidos.

**V -** promover educação ambiental, especialmente no que concerne ao manejo de resíduos sólidos e à coleta seletiva de lixo;

**VI -** Incentivar a compostagem urbana e valorização da matéria orgânica;

**VII -** Incentivar a instalação de composteira municipal para destinação de resíduos produzidos pela municipalidade;

**VIII -** Ampliar apoio à(s) cooperativa(s) de catadores de materiais recicláveis;



**IX** - Estruturar desenvolvimento de pagamentos por performance para serviços ambientais de circularidade;

**X** - Criar programas de ação com foco em economia circular.

**Parágrafo único.** O Plano Municipal de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos - PGIRS de Taboão da Serra, quando revisto, deverá ser elaborado com base na legislação federal, estadual e municipal vigente.

#### **SEÇÃO IV - SUBSISTEMA DE MANEJO DE ÁGUAS PLUVIAIS URBANAS**

**Art 115.** O Subsistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos deve ser orientado pela Lei Federal nº 14.026 de 2020, que atualizou o Marco Legal do Saneamento Básico e pela Lei Federal 9.433 de 1997, que instituiu a Política Nacional de Recursos Hídricos.

**Art 116.** O Subsistema de Manejo de Águas Pluviais Urbanas é composto pelo conjunto de características geológico-geotécnicas, do relevo e das infraestruturas de macro e microdrenagem instaladas.

**Art 117.** São componentes do Subsistema de Manejo de Águas Pluviais Urbanas:

**I** - fundos de vale, linhas e canais de drenagem, planícies aluviais e talwegues;

**II** - elementos de macrodrenagem, como canais naturais e artificiais, galerias e reservatórios de retenção ou contenção;

**III** - elementos de microdrenagem, como vias, sarjetas, meio-fio, bocas de lobo, galerias de água pluvial, entre outros;

**IV** - A infraestrutura Verde como solução complementar na gestão de águas urbanas, estudando e propondo soluções baseadas na natureza.

**V** - O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres - SAVEL, tais como áreas vegetadas, parques lineares, jardins de chuva e reservatórios de infiltração.

**Art 118.** São objetivos do Subsistema de Manejo de Águas Pluviais Urbanas:

**I** - assegurar à atual e às futuras gerações a necessária disponibilidade de água, em padrões de qualidade adequados aos respectivos usos;

**II** - a prevenção e a defesa contra eventos hidrológicos críticos de origem natural ou decorrentes do uso inadequado dos recursos naturais.



**III** - incentivar e promover a captação, a preservação e o aproveitamento de águas pluviais;

**IV** - adotar instrumentos e parâmetros urbanísticos e paisagísticos que possibilitem o aumento da taxa de permeabilidade do solo urbano, conforme Quadro 05, anexo a esta Lei Complementar.

**Art 119.** Para o alcance dos objetivos em relação à drenagem são diretrizes do Subsistema de Manejo de Águas Pluviais Urbanas:

**I** - elaborar ação integrada entre os Municípios da Sub-Região Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo para limpeza e conservação dos córregos;

**II** - estimular a utilização de material permeável na pavimentação de vias e calçadas;

**III** - implementar soluções de infraestrutura verde complementares ao Córregos Pirajussara, Córrego Joaquim Cachoeira e Córrego Ponte Alta;

**V** - construir reservatórios de águas pluviais para aproveitamento da água em atividades que não sejam de consumo por seres humanos;

**VI** - estimular aproveitamento urbanístico e tratamento paisagístico dos piscinões existentes

**VII** - Realizar manutenção periódica das calhas dos córregos e dos piscinões.

**Art 120.** Os empreendimentos novos e localizados em terrenos com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) deverão implantar tanques de retenção destinados a retardar em duas horas a chegada das águas pluviais no sistema de drenagem, córregos e rios;

**§ 1º** A capacidade mínima está definida nos termos da Lei Complementar n. 181/2009 - Código de Obras e Edificações do Município de Taboão da Serra.

**§ 2º** Caso não haja liberação das águas pluviais dos tanques de retenção em até duas horas após o término das chuvas, ficará o imóvel sujeito a autuação, mediante registro de reclamação de vizinhança ou fiscalização local.

**§ 3º** Deverão ser criados incentivos à recuperação para a reutilização da água da chuva.

## **SEÇÃO V - DO PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO**



**Art 121.** A Municipalidade deverá elaborar Plano Integrado de Saneamento Básico a partir da articulação dos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de águas pluviais urbanas e gestão integrada de resíduos sólidos, contendo ao menos:

- I - Diagnóstico da situação atual;
- II - Projeções demográficas e de demanda;
- III - Objetivos e Metas;
- IV - Planejamento dos sistemas;
- V - Análise da sustentabilidade econômica financeira;
- VI - Programas, projetos e ações; e
- VII - Instrumentos de Monitoramento e Avaliação

## **CAPÍTULO V - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE UNIVERSALIZAÇÃO DO ACESSO A SERVIÇOS PÚBLICOS**

**Art 122.** Compõem a Política Municipal de Universalização do Acesso a Serviços Públicos, os equipamentos de educação, saúde, esportes e lazer, cultura, assistência social e áreas verdes

**Art 123.** A Política Municipal de Universalização do Acesso a Serviços Públicos tem como objetivos:

- I - enfrentar a desigualdade na distribuição de equipamentos sociais no Município, em especial nas áreas com maior vulnerabilidade social;
- II - proteger a família e a pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis, em especial crianças, jovens, mulheres, idosos, negros e pessoas com deficiência;
- III - suprir todas as áreas habitacionais com os equipamentos necessários à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de sua população
- IV - ampliar a acessibilidade à rede de equipamentos e aos sistemas de mobilidade urbana, incluindo pedestres e ciclovias.
- V - promover uma rede de equipamentos sociais de caráter local.



**Art 124.** Ficam definidas como diretrizes para a Política Municipal de Universalização do Acesso a Serviços Públicos:

- I** - Avaliação e monitoramento da distribuição dos equipamentos sociais em Taboão da Serra;
- II** - priorização do uso de terrenos públicos para a instalação de equipamentos sociais, como forma de potencializar o uso do espaço público já existente;
- III** - incentivo à integração de políticas sociais a partir inclusão de mais de um equipamento no mesmo terreno, de modo a compatibilizar diferentes demandas por equipamentos no território;
- IV** - integração territorial de programas e projetos vinculados às políticas sociais, como forma de potencializar seus efeitos positivos, especialmente no que concerne a desigual socioterritorial no Município;
- V** - descentralização da rede de equipamentos sociais básicos nas sub-regiões;
- VI** - descentralização das atividades e equipamentos culturais, e
- VII** - fortalecimento das instâncias de participação e de controle da sociedade civil sobre as políticas sociais.
- VIII** - incentivo à participação efetiva da sociedade na definição dos novos equipamentos sociais a serem implementados, contribuindo assim para uma gestão democrática da cidade;
- IX** - Melhoria das condições de uso e prestação de serviços e equipamentos públicos sob responsabilidade do Município, com foco na acessibilidade universal, segurança predial, salubridade e conforto térmico e acústico, garantindo o menor incômodo possível aos moradores e usuários;
- X** - Criação, manutenção e recuperação dos espaços livres públicos e verdes da cidade, visando a sua distribuição equânime na cidade e manutenção das condições de uso;

**Art 125.** A instalação de novos equipamentos deverá estar de acordo com as políticas públicas e diretrizes estabelecidas para as Macrozonas, bem como com os diagnósticos elaborados pelas secretarias envolvidas.

## **CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**



**Art 126.** A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico tem por objetivos:

**I** - atrair investimentos em setores econômicos estratégicos, em especial os relacionados à vocação da cidade, como a indústria, a logística, o comércio e serviços;

**II** - diversificar as atividades econômicas buscando preservar as vocações econômicas do município;

**III** - fortalecer o comércio local, estimulando a formação de uma rede de centralidades de bairro;

**IV** - capacitar e qualificar profissionalmente os trabalhadores do Município;

**V** - atrair e estimular o investimento produtivo do setor privado, particularmente nas atividades consideradas prioritárias para o desenvolvimento municipal;

**VI** - criar ambiente favorável ao desenvolvimento de negócios no município;

**VII** - incentivar a instalação de novas empresas e a permanência das existentes;

**VIII** - ampliar as oportunidades de trabalho e de geração de renda necessárias à elevação contínua da qualidade de vida dos munícipes;

**IX** - fomentar o desenvolvimento das atividades de cultura e entretenimento como fontes geradoras de trabalho, renda e qualidade de vida, oferecendo infraestrutura e apoio para acesso ao crédito;

**X** - estimular o desenvolvimento do empreendedorismo, visando ampliar a inclusão produtiva no mercado, a geração de renda e a qualificação do trabalhador;

**XI** - incentivar cadeias de produção sustentáveis e a economia solidária e criativa.

**Art 127.** Para execução da política municipal de desenvolvimento econômico, destacam-se as seguintes diretrizes:

**I** - incentivo à iniciativas do poder público na elaboração de programas de capacitação técnica e profissional dos cidadãos taboanenses

**II** - criar novos mercados, processos produtivos, produtos e serviços, priorizando o desenvolvimento econômico sustentável;

**III** - combater as desigualdades no mercado de trabalho nos âmbitos territorial e das questões de gênero, cor/raça, idade e das pessoas com deficiência.





**Art 128.** São ações da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico:

**I** - definir na disciplina de uso e ocupação do solo áreas adequadas para a instalação de indústrias, comércio e serviços e demarcando as áreas já existentes;

**II** - criar condições legais e de infraestruturas para a fixação de empreendimentos industriais, de comércio e de serviços;

**III** - melhorar as redes de acesso e de infraestrutura de conectividade nas regiões industriais e comerciais;

**IV** - definir áreas específicas para armazenamento e carga e descarga;

**V** - simplificar e agilizar os processos administrativos de aprovação dos projetos na Prefeitura através de ações de digitalização;

**VI** - estabelecer incentivos tributários para a manutenção e atração de indústrias e empresas de comércio e serviços para o Município;

**VII** - criar programas de incentivos a cooperativas e incubadoras;

**VIII** - promover uma política tributária que estimule atividades econômicas no Município;

**IX**-articular com os governos federal e estadual a implantação de escolas profissionalizantes e universidades na Sub-Região Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo.

**Art 129.** Fica definida a integração de políticas urbanas como estratégia de efetividade para a Política Municipal de Desenvolvimento Econômico.

**Art 130.** Ficam definidas as zonas de centralidade, centralidade do eixo, industrial e de desenvolvimento econômico como territórios prioritários para o desenvolvimento econômico municipal.

**I** - Os índices e parâmetros urbanísticos deverão estar alinhados com as atividades a serem atraídas nas zonas mencionadas no artigo 132;

**II** - O poder público municipal deverá articular ações de melhoria urbanística nessas zonas, a fim de atrair a instalação de atividades não residenciais;

**Art 131.** Fortalecer e dinamizar a economia local através da instituição de programa de acesso gratuito ao usuário de transporte coletivo público de passageiros municipal;

**Art 132.** Articular a Política Municipal de Desenvolvimento Econômico com a Política Municipal de Habitação através de capacitação profissionalizante para alunos, jovens e adultos da Escola Municipal de Construção Civil junto



ao Sistema Municipal de Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social;

## **SEÇÃO II - DO PLANO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E INOVAÇÃO**

**Art 133.** O Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação é o instrumento norteador do desenvolvimento econômico no Município de Taboão da Serra, contendo, no mínimo:

**I** - diagnóstico socioambiental, econômico e cultural;

**II** - caracterização das cadeias produtivas existentes e potenciais, identificando os entraves a serem superados para seu desenvolvimento;

**III** - diretrizes para orientar as articulações e parcerias com órgãos públicos, organizações da sociedade civil e instituições de ensino e pesquisa necessárias para o desenvolvimento econômico de Taboão da Serra;

**IV** - Plano de Ação e Metas de Curto, Médio e Longo Prazo;

**V** - diretrizes para orientar a destinação e captação de recursos voltados a promover o desenvolvimento econômico e a inovação.

## **CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA INTEGRADA DE GESTÃO DE RISCOS**

**Art 134.** A política integrada de gestão de riscos deve ser orientada pelo Marco de Sendai para Redução de Riscos e Desastres e pela Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – PNPDEC, instituída pela Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012.

**Art 135.** O objetivo geral é estabelecer referências e diretrizes para o desenvolvimento e implantação de uma política pública municipal de gestão de riscos, a fim de prevenir e erradicar riscos sócio-ambientais e minimizar a vulnerabilidade das famílias afetadas.

**Art 136.** O objetivo geral estabelecido no "caput" deste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

**I** - manter procedimentos contínuos de avaliação de riscos geológicos;

**II** - monitorar e garantir alerta precoce por meio de criação de sistemas de alerta e de respostas e planos de emergência efetivos;

**III** - promover um planejamento urbano sustentável aliado a uma política habitacional eficaz para evitar ocupações em áreas de riscos;



**IV** - programar e desenvolver uma política de gestão e reconstrução pós-eventos externos.

**Art 137.** São diretrizes para a política integrada de gestão de riscos:

**I** - Realizar mapeamentos detalhados para identificar áreas com risco geológico, classificando-as de acordo com o grau de risco;

**II** - Avaliar a probabilidade e a severidade de eventos geológicos, levando em consideração a vulnerabilidade das comunidades e das infraestruturas;

**III** - Promover a educação ambiental e a conscientização pública para compreensão da situação de risco em que vivem populações vulnerabilizadas historicamente pelo processo de desenvolvimento;

**IV** - Implementação de uma política municipal de gestão integrada de riscos alinhada ao marco de Sendai;

**V** - Apoiar uma gestão regional dos riscos geológicos e climático;

**VI** - Realizar mapeamentos das áreas com vulnerabilidade socioambiental no território, suscetíveis e sensíveis a ameaças a riscos climáticos;

**VII** - elaborar cartografia georreferenciada das áreas de risco de inundações e aprimorar os sistemas de alerta e de emergência;

**VIII** - implementar Núcleos de Defesa Civil nas áreas identificadas como mais problemáticas em relação ao risco de desastres.

**Art 138.** O poder público deverá promover programas e destinar fontes de recursos para a execução das medidas necessárias para o atendimento das famílias moradoras em áreas de risco.

**Art 139.** As Áreas Especial Interesse de Redução de Riscos serão unidades de análises e prioridades para ação de combate ao riscos geo hidrológicos deverão ser sistematicamente mapeadas e atualizadas conforme indicações do Plano Municipal de Redução de Riscos.

**Art 140.** Fica definida a Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização como instrumento da política integrada de gestão de riscos.

**I** - São objetivos da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização, conforme a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC - Lei Federal 12.608/2012:

**a)** identificar áreas aptas para ocupação;

**b)** orientar a gestão do solo urbano e de riscos.



**Art 141.** Ficam definidas as Cartas de Suscetibilidade à Movimentação Gravitacional de Massa e Inundações como instrumentos de Gestão Integrada de Riscos.

I - São objetivos das Cartas de Suscetibilidade, conforme a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC - Lei Federal 12.608/2012:

a) Cartografar áreas suscetíveis aos principais tipos de movimentos de massa e processos hidrológicos;

b) auxiliar no planejamento do território, do uso e ocupação das terras, a fim de reduzir perdas materiais e de vidas humanas.

**Art 142.** Fica definido o Plano Municipal de Redução de Riscos como instrumento da política integrada de gestão de riscos.

I - O Plano Municipal de Redução de Riscos tem por objetivo a prevenção e erradicação de riscos sócio-ambientais que atingem famílias de baixa renda moradoras de assentamentos precários em localidades urbanas.

**Art 143.** O poder público municipal deverá desenvolver o Plano Municipal de Redução de Riscos, contemplando ao menos:

I - identificação dos principais riscos no contexto municipal

II - avaliação das vulnerabilidades físicas, sociais, econômicas e ambientais da população e da infraestrutura municipal.

III - mapeamento que identifique as áreas mais vulneráveis a desastres no município.

IV - definição de medidas de prevenção para evitar a ocorrência de desastres

V - definir metas específicas, mensuráveis, alcançáveis, relevantes e com prazo determinado para a redução de riscos.

VI - estabelecer a estrutura de governança para a gestão de riscos no município.

**Art 144.** A Administração Pública deverá promover a articulação entre o Plano Municipal de Redução de Riscos, a carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização e as Cartas de Suscetibilidade à Movimentação Gravitacional de Massa e Inundações e o Plano Municipal de Habitação de modo a aperfeiçoar o entendimento do déficit habitacional municipal, prover habitação de qualidade e identificar as áreas para a remoção de pessoas ou para viabilizar a regularização fundiária.

### **TÍTULO III - DA GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA**



**Art 145.** A Política de Desenvolvimento Urbano será formulada, executada e acompanhada, em todas as suas etapas, de forma democrática, integrando as políticas setoriais e incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade, de acordo com o disposto neste Título.

## **CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA**

**Art 146.** A gestão integrada e participativa do planejamento municipal tem como objetivos:

**I** - garantir integração e coordenação das Políticas Setoriais de Habitação, Mobilidade Urbana, Meio Ambiente, Saneamento Ambiental, Equipamentos Sociais, Desenvolvimento Econômico e Gestão Integrada de Riscos de forma a atingir os objetivos previstos neste Plano Diretor Participativo;

**II** - estabelecer prioridades claras na gestão municipal e organizar estratégias para sua implantação;

**III** - garantir à população a participação na formulação, acompanhamento, implementação e monitoramento das Políticas de Desenvolvimento Urbano;

**IV** - criar mecanismos de fiscalização e informação, aumentando a transparência da administração pública;

**V** - possibilitar o acompanhamento, implementação, monitoramento e revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Taboão da Serra; e

**VI** - criar e publicizar plataforma georreferenciada para transparência e divulgação de dados da aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais.

**Art 147.** São diretrizes gerais da gestão integrada e participativa do planejamento municipal:

**I** - transparência da gestão;

**II** - articulação da política de desenvolvimento urbano com as políticas públicas em âmbito municipal;

**III** - articulação entre a gestão do Município e a implementação deste Plano Diretor Participativo;

**IV** - garantia de participação dos cidadãos, não somente criando instâncias participativas, mas assegurando os meios para que eles possam participar dessas instâncias;



**V** - informação ao cidadão, promovendo uma gestão participativa mais qualificada;

**VI** - distribuição do poder de decisão por meio dos instrumentos de gestão participativa;

**VII** - articulação entre as diversas instâncias participativas do Município.

## **CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DA GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA**

**Art 148.** A Gestão do Planejamento Urbano Municipal será realizada pela estrutura administrativa da Prefeitura de Taboão da Serra, e terá sua Gestão Integrada observando assuntos prioritários como:

**I** - Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030;

**II** - A Integração Metropolitana e Regional;

**III** - O Sistema Municipal de Mitigação e Adaptação Climática;

**VI** - O Financiamento da Política Urbana.

**Parágrafo Único.** Para os efeitos do inciso I deste artigo, serão considerados os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 da ONU e o que os sucederem.

**Art 149.** A Gestão do Planejamento Urbano Municipal será realizada pela estrutura administrativa da Prefeitura de Taboão da Serra, e terá sua Gestão Participativa pelos seguintes meios:

**I** - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA;

**II** - Conferências Municipal da Cidade;

**III** - Audiências e consultas públicas;

**IV** - Plebiscito e referendo popular;

**V** - Iniciativa popular de projeto de lei.

**§ 1º** Deverão ser formulados indicadores, visando estabelecer critérios para o monitoramento e acompanhamento das políticas urbanas.



**§ 2º** Será instituído um sistema de informação georreferenciado, atualizado e com acesso público, para garantir o monitoramento e fiscalização do uso e ocupação do solo no município.

**Art 150.** A Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano, ocorrerá ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA ou pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos.

**Art 151.** A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

**I** - participar da elaboração e fiscalizar a implementação dos planos e programas da política habitacional de interesse social, propondo sobre suas diretrizes, estratégias e prioridades;

**II** - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

**III** - sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

**IV** - Sugerir plano de trabalho para o biênio seguinte;

**V** - sugerir propostas de alteração desta Lei, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

### **CAPÍTULO III - DOS OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

**Art 152.** A Gestão do Planejamento Urbano Municipal será integrada a partir dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), constituídos por uma agenda de engajamento proposta pela Organização das Nações Unidas (ONU), na Agenda 2030.

**Art 153.** A elaboração e aplicação das políticas setoriais que compõem este Plano Diretor Participativo devem objetivar um futuro mais sustentável para todas as pessoas fundamentalmente pelos seguintes objetivos:

**I** - Objetivo 1 - Erradicação da Pobreza;

**II** - Objetivo 2 - Fome zero e agricultura sustentável;



- III - Objetivo 3 - Saúde e Bem-Estar;
- IV - Objetivo 4 - Educação de Qualidade;
- V - Objetivo 5 - Igualdade de Gênero;
- VI - Objetivo 6 - Água Potável e Saneamento;
- VII - Objetivo 7 - Energia limpa e sustentável;
- VIII - Objetivo 8 - Trabalho decente e Crescimento Econômico;
- IX - Objetivo 9 - Indústria, Inovação e Infraestrutura;
- X - Objetivo 10 - Redução das Desigualdades;
- XI - Objetivo 11 - Cidades e comunidades sustentáveis;
- XII - Objetivo 12 - Consumo e produção responsáveis;
- XIII - Objetivo 13 - Ação Contra a Mudança Global do Clima;
- XIV - Objetivo 14 - Vida na água;
- XV - Objetivo 15 - Vida terrestre;
- XV - Objetivo 16 - Paz, justiça e instituições eficazes;
- XVI - Objetivo 17 - Parcerias e meios de implementação.
- XVII - Objetivo 18 - Igualdade Etnico-Racial.

**Parágrafo Único.** Para os efeitos do inciso I deste artigo, serão considerados os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 da ONU e o que os sucederem.

**Art 154.** A Administração Pública Municipal deverá perseguir o atingimento das metas dos ODS e utilizar seus indicadores como sinalizadores de desempenho das políticas públicas municipais, promovendo o alinhamento dos planos, projetos e programas com tais metas.

**Art 155.** Deverá ser promovido o monitoramento periódico das metas ODS no contexto municipal, possibilitando a readequação e promoção de ações para o atingimento das metas ODS.

**Parágrafo único.** O poder público deverá alinhar os planos setoriais, plano plurianual e os programas municipais às metas ODS.





## **CAPÍTULO IV - DA INTEGRAÇÃO REGIONAL E METROPOLITANA**

**Art 156.** A Administração Pública Municipal deverá estabelecer cooperação com os demais Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, principalmente das Sub-Regiões Sudoeste e Oeste, articulando ações para enfrentar problemas urbanos comuns e buscar o apoio do Governo Estadual para a resolução dessas questões.

**Art 157.** Fica o Executivo Municipal autorizado a firmar convênios com o Estado e Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, especialmente das Sub-Regiões Sudoeste e Oeste, para a implementação das políticas previstas neste Plano Diretor Participativo, em especial para atingir os seguintes objetivos:

**I** - Participar das instâncias regionais de planejamento integrado, em consonância com as diretrizes do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo – PDUI-RMSP;

**II** - Articular com os demais Municípios da Sub-Região Sudoeste e Oeste da Região Metropolitana de São Paulo ações conjuntas para impulsionar as atividades do Consórcio Intermunicipal da Região Sudoeste da Grande São Paulo - CONISUD e do Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de São Paulo - CIOESTE;

**III** - Planejar a Integração e melhoria do transporte público devido à atração de viagens regionais decorrente da futura estação de Metrô em Taboão da Serra;

**IV** - Adequar a Avenida Aprígio Bezerra da Silva ao fluxo regional, facilitando o acesso à Rodovia Régis Bittencourt e ao Rodoanel Mário Covas;

**V** - Promover ações conjuntas visando a implantação e complementação do Parque Tizo;

**VI** - Promover ações visando a continuidade da Mata Esmeralda entre Taboão da Serra e São Paulo

**VII** - Elaborar soluções conjuntas para os problemas de drenagem e poluição dos cursos d'água da bacia do Pirajuçara;

**VIII** - Apoiar a gestão regional dos Riscos Climáticos;

**IX** - Compartilhar equipamentos públicos regionais já existentes de saúde, educação, cultura e lazer, e implantar novos, para ampliação e melhoria do atendimento



**X** - Buscar a compatibilização dos Planos Diretores e das políticas urbanas dos Municípios do entorno;

## **CAPÍTULO V - DO SISTEMA INTEGRADO DE MITIGAÇÃO E ADAPTAÇÃO ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS**

**Art 158.** O Sistema Integrado de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas tem caráter transversal e articula-se com diferentes políticas urbanas e sistemas de gestão.

**Art 159.** O Sistema Integrado de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas baseia-se, principalmente, nos objetivos, diretrizes e instrumentos da Lei Federal nº 12.187/2009, que instituiu a Política Nacional sobre Mudança do Clima.

**Art 160.** O objetivo da política municipal de mitigação e adaptação às mudanças climáticas é minimizar a vulnerabilidade de comunidades, ecossistemas e infraestruturas aos impactos adversos das mudanças climáticas, promovendo a resiliência e a capacidade de adaptação

**§ 1º** O objetivo geral estabelecido no "caput" deste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

**I** - Identificar e avaliar as áreas e comunidades mais vulneráveis aos impactos das mudanças climáticas

**II** - Projetar, construir e manter infraestruturas que sejam capazes de resistir a eventos climáticos extremos

**III** - Implementar estratégias para a gestão eficiente e sustentável dos recursos hídricos, incluindo o aumento de permeabilidade na bacia, o uso racional das águas e a instalação de infraestrutura de saneamento.

**IV** - Integrar considerações climáticas nos planos de desenvolvimento urbano e ordenamento territorial

**V** - Estabelecer fundos, buscar parcerias e outros mecanismos financeiros para apoiar a implementação de medidas de adaptação e mitigação

**VI** - Informar e educar a população sobre os riscos climáticos e as medidas que podem ser tomadas para mitigá-los

**VII** - Estabelecer sistemas de monitoramento e avaliação contínua para medir a eficácia das políticas e ações implementadas

**Art 161.** São diretrizes para a mitigação de riscos climáticos:



**I** - Implementar políticas e regulamentações para reduzir as emissões de Gases de Efeito Estufa no consumo e produção de energia, no transporte e na atividade industrial;

**II** - Promover o uso de fontes de energia renovável e tecnologias limpas e a eficiência energética em prédios públicos;

**III** - Incentivar a conservação e restauração de florestas, ecossistemas naturais e áreas protegidas.

**Art 162.** São diretrizes para a adaptação à riscos climáticos:

**I** - Realizar avaliações regulares de vulnerabilidades e riscos climáticos em nível local, regional e nacional;

**II** - Desenvolver mapas de risco climático para identificar áreas e populações vulneráveis; e

**III** - Atualizar e adaptar a infraestrutura existente para suportar condições climáticas futuras previstas.

**Art 163.** O município deverá promover parcerias junto a órgãos nacionais e internacionais para viabilização de ações com foco em mitigação e adaptação às mudanças climáticas.

**Art 164.** A Administração Pública Municipal deverá considerar nas políticas municipais e no dimensionamento das infraestruturas públicas os prognósticos e os novos padrões climáticos com objetivo de promover resiliência e enfrentamento da emergência climática.

**Art 165.** A Administração Pública Municipal deverá promover a justiça climática, garantindo que as ações e políticas relacionadas à mudança climática sejam justas, equitativas e inclusivas, especialmente para as populações mais vulneráveis, e assegurando a distribuição equitativa dos benefícios e encargos decorrentes das ações climáticas.

**Art 166.** A municipalidade deverá desenvolver Plano de Mitigação e Adaptação às mudanças climáticas, contendo ao menos:

**I** - Prognósticos Climáticos;

**II** - Análise de Vulnerabilidades Socioambientais;

**III** - Avaliação de Riscos climáticos;

**IV** - Indicação de medidas para adaptação climática;

**V** - Priorização de ações para redução de riscos.



## **CAPÍTULO VI - DO FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA**

### **SEÇÃO I - DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**

**Art 167.** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - FUNDURB, composto pelos seguintes recursos:

**I** - recursos próprios do Município, com percentual mínimo de 1% (um por cento) do produto da arrecadação anual dos impostos municipais;

**II** - transferências intergovernamentais;

**III** - transferências de instituições privadas;

**IV** - transferências de instituições estrangeiras;

**V** - transferências de pessoas físicas;

**VI** - receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas;

**VII** - receitas provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;

**VIII** - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

**IX** - rendas resultantes da aplicação financeira de seus próprios recursos;

**X** - doações;

**XI** - multas e emolumentos provenientes das atividades de fiscalização, aprovação e regulamentação desenvolvidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente;

**XII** - recursos provenientes da aplicação de Termos de Compromisso Ambiental - TCAs e Temos de Ajustamento de Conduta - TACs;

**XIII** - repasses de recursos previstos no contrato de prestação de serviços públicos de abastecimentos de água e esgotamento sanitário firmado com a concessionária, no importe mínimo de 4% (quatro por cento) da receita operacional direta obtida pelo prestador no município;

**XIV** - outras receitas que lhes sejam destinadas por lei.

**§ 1º** Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, previstos nos incisos I ao XII, serão depositados em conta corrente



especialmente aberta para esta finalidade, mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento.

**§ 2º** Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, previstos no inciso XIII, serão depositados em conta corrente especialmente aberta para esta finalidade, mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento

**XV-** Os recursos definidos pelo § 2º serão integralmente destinados aos serviços e obras de saneamento ambiental, habitação, drenagem e outras infraestruturas urbanas.

**Art 168.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente será gerido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente com acompanhamento e fiscalização de seus recursos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

**Art 169.** Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente poderão ser aplicados para os seguintes fins:

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - regularização fundiária;
- III - aquisição de imóveis e terras para constituição de reserva fundiária para a implementação dos programas definidos neste Plano Diretor Participativo;
- IV - execução de programas e projetos que envolvam a mobilidade urbana;
- V - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VI - infraestrutura, drenagem e saneamento ambiental;
- VII - Medidas para Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas;
- VIII - implantação de equipamentos públicos comunitários;
- IX - implantação de áreas verdes e de lazer;
- X - proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural e paisagístico;
- XI - criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- XII - execução de programas de reabilitação e requalificação urbanística;
- XIII - realização de estudos, avaliações e elaboração de material de divulgação, limitados a 1% (um por cento) dos recursos orçamentários destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;



**XIV** - Implantação de Áreas de Especial Interesse - AEIs;

**XV** - educação ambiental e desenvolvimento comunitário.

**Parágrafo único.** Os Planos Anuais de Investimentos dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente deverão ser elaborados pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente e fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA.

## **SEÇÃO II - FUNDO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA**

**Art 170.** Fica criado o Fundo Municipal de Mobilidade Urbana - FMMOB, com o objetivo de promover a implementação da Política Municipal de Mobilidade Urbana, vinculado à Secretaria de Transportes e Mobilidade Urbana, de natureza contábil, com dotação orçamentária própria e conta corrente específica.

**Parágrafo único.** O FMMOB será gerido pela Secretaria de Finanças e Planejamento.

**Art 171.** O Fundo Municipal de Mobilidade Urbana - FMMOB será constituído por recursos provenientes de:

**I** - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;

**II** - multas de Trânsito;

**III** - taxa de Transporte Público Coletivo de Passageiros;

**IV** - receitas provenientes do sistema de estacionamento rotativo;

**V** - receitas provenientes de locação de espaços comerciais terminais urbanos de ônibus;

**VI** - receitas originadas a partir de exploração de publicidade em ônibus e pontos de parada;

**V** - receitas originadas em convênios, termos de cooperação ou contratos associados à gestão do transporte público e do trânsito no Município, bem como pelo desenvolvimento de projetos específicos de sua abrangência;

**VI** - contribuições, transferências de recursos, subvenções, auxílios ou doações, do poder público ou do setor privado;

**VII** - créditos suplementares especiais;

**VIII** - recursos repassados pela União ou por Governos Estaduais;



**IX** - rendimentos e juros provenientes de aplicações financeiras;

**Parágrafo único.** Os valores da taxa de transporte público de passageiros serão estabelecidos por ato do Poder Executivo, nos parâmetros fixados no art. 181 do Código Tributário de Taboão da Serra.

**Art 172.** Os recursos do FMMOB poderão ser aplicados para as seguintes finalidades:

**I** - desenvolvimento das atividades previstas no art. 320, do Código de Trânsito Brasileiro;

**II** - financiamento de programas e campanhas de educação para o trânsito;

**III** - aquisição de material permanente ou de consumo e outros insumos, ou contratação de serviços e locação de bens necessários para planejamento, projeto, implantação, manutenção, operação e fiscalização do transporte público e do trânsito no Município;

**IV** - contratação de estudos, projetos, planos ou implantações específicas para transporte público e trânsito;

**V** - implementação de programas visando a melhoria da qualidade dos sistemas de transporte público e trânsito;

**VI** - desenvolvimento, capacitação e aprimoramento de recursos humanos envolvidos na gestão e na prestação dos serviços de transporte público e trânsito;

**VII** - investimentos em infraestrutura urbana de suporte aos sistemas de circulação, transporte público e trânsito no Município;

**VIII** - investimentos em equipamentos e capacitação tecnológica para gestão da circulação e dos serviços de transporte público e de trânsito no Município;

**IX** - desenvolvimento de ações e serviços de apoio aos usuários e de garantia de segurança aos pedestres na circulação;

**X** - custeio e investimento em outras atividades associadas à circulação, ao transporte público e ao trânsito;

**XI** - ações para garantia de acessibilidade universal no Município;

**XII** - implementação do plano cicloviário, constante no mapa 2.

**Art 173.** Os recursos do FMMOB deverão ser mantidos em conta especial, com titularidade do Município de Taboão da Serra, em instituição financeira oficial.



**Art 174.** A gestão do FMMOB será supervisionada por seu Conselho Gestor, composto da seguinte forma:

I - um representante da Secretaria de Transporte e Mobilidade Urbana;

II - um representante da Secretaria de Administração e Tecnologia;

III - Um representante da Secretaria de Finanças e Planejamento;

IV - Um representante da Procuradoria Geral do Município.

**Parágrafo único.** Os integrantes do Conselho Diretor do FMMOB serão indicados por ato do Executivo Municipal.

**Art 175.** Compete ao Conselho Gestor do FMMOB:

I - estabelecer normas e diretrizes para a gestão do FMMOB;

II - aprovar operações de financiamento, inclusive as realizadas a título de fundo perdido;

III - apresentar, anualmente, relatório de prestação de contas da gestão dos recursos do FMMOB.

**§ 1º.** O Conselho Gestor reunir-se-á ordinariamente a cada semestre e extraordinariamente, quando convocado por qualquer de seus membros.

**§ 2º.** O Comitê Técnico de Mobilidade Urbana, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA deverá acompanhar a implementação da Política Municipal de Mobilidade Urbana e monitorar a execução do Fundo Municipal de Mobilidade Urbana.

## **CAPÍTULO VII - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE - COMDUMA**

**Art 176.** Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA, atendendo às disposições dos artigos da Lei Orgânica do Município de Taboão da Serra.

**Art 177.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA é o órgão colegiado de natureza deliberativa e normativa, integrante da estrutura da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente, que tem por finalidade propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, meio ambiente e habitação, bem como acompanhar e avaliar a sua execução.





**Parágrafo único** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA terá reunião ordinária a cada dois meses.

**Art 178.** Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA compete:

**I** - propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades da política municipal de desenvolvimento urbano;

**II** - acompanhar e avaliar a implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, em especial as políticas de habitação, meio ambiente e clima, saneamento ambiental e de mobilidade urbana, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

**III** - acompanhar e fiscalizar a gestão dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - FUNDURB, de que trata o Capítulo VI deste Título;

**IV** - propor o Plano Anual de destinação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - FUNDURB;

**V** - aprovar anualmente as contas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - FUNDURB;

**VI** - propor a edição de normas gerais de direito urbanístico sobre propostas de alteração da legislação pertinente;

**VII** - emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, deste Plano Diretor Participativo, e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;

**VIII** - apoiar a cooperação entre os governos da União, do Estado, dos Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, especialmente da Sub-Região Sudoeste e a sociedade civil na formulação e execução da política municipal de desenvolvimento urbano; estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pela população;

**IX** - promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados estratégicos alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos no âmbito da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano;

**X** - definir os critérios de atendimento com base nas diferentes realidades e problemas que envolvam o desenvolvimento urbano no Município;



**XI** - aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

**Parágrafo único.** Para os fins específicos de acompanhamento e controle de contas especiais a serem criadas para alocação de recursos a serem destinados a projetos especiais, poderão ser criadas Comissões com membros eleitos pelo próprio Conselho.

**Art 179.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA terá a seguinte composição tripartite:

**I** - 10 (dez) representantes do Poder Público Municipal indicados pelo Prefeito Municipal, na seguinte proporção:

- a)** o(a) Secretário (a) de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente;
- b)** um representante da Secretaria de Governo;
- c)** um representante da Secretaria de Finanças e Planejamento;
- d)** um representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos;
- e)** um representante da Secretaria de Obras e Infraestrutura;
- f)** um representante da Secretaria de Serviços Urbanos e Manutenção;
- g)** um representante da Secretaria de Transportes e Mobilidade Urbana;
- h)** um representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Trabalho;
- i)** um representante da Secretaria de Cultura e Turismo;
- j)** um representante de uma das Secretarias da área social;

**II** - 10 (dez) representantes das Regiões do Município, a serem eleitos diretamente pela população de cada Região de Planejamento;

**III** - 10 (dez) representantes da sociedade civil organizada, a serem eleitos, em cada segmento, de acordo com a seguinte distribuição:

- a)** 02 (dois) representantes do setor empresarial;
- b)** 03 (três) representantes de entidade representativa dos movimentos de moradia com atuação no Município;
- c)** 01 (um) representante das associações de bairro do Município;



- d) 01 (um) representante de conselho profissional;
- e) 01 (um) representantes de movimentos sociais, entidades ou Organizações Não-Governamentais - ONGs, com atuação no Município;
- f) 01 (um) representante de sindicato de trabalhadores;
- g) 01 (um) representante de entidades educacionais, universitárias ou de pesquisa.

**§ 1º** Para a definição das regiões a que se refere o inciso II do "caput" deste artigo será adotada a Regionalização prevista no Capítulo II do Título IV desta lei.

**§ 2º** Os membros titulares do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA terão suplentes.

**§ 3º** A eleição dos representantes regionais e da sociedade civil será, em sua primeira edição, convocada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, sendo que as eleições subsequentes serão convocadas pelo próprio Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA.

**§ 4º** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA irá propor mediante resoluções, por maioria simples dos presentes, tendo seu Presidente o voto de qualidade no caso de empate.

**§ 5º** Os membros eleitos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA terão mandato de dois anos, podendo ser reconduzidos uma única vez.

**Art 180.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA contará com a assessoria dos seguintes Comitês Técnicos, a serem coordenados por funcionários (as) indicado(a)s pelo (a) Secretário(a)s de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente:

- I - de Habitação e Saneamento Básico;
- II - de Meio Ambiente e Mudanças Climáticas;
- III - de Ordenamento Territorial;
- IV - de Mobilidade Urbana;

**§ 1º** A composição dos Comitês Técnicos será definida por votação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA, devendo ser observadas as diferentes categorias de representação do Conselho.



§ 2º Os Comitês Técnicos serão subordinados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA e terão caráter consultivo.

§ 3º Caberá ao Comitê Técnico de Habitação e Saneamento Básico acompanhar as ações integradas entre o Plano Municipal de Habitação e o Plano Municipal de Saneamento Integrado;

§ 4º Caberá ao Comitê Técnico de Meio Ambiente e Mudanças Climáticas acompanhar a elaboração o Plano de Ação Climática Municipal e o Plano Municipal de Arborização Urbana

§ 5º Caberá ao Comitê Técnico de Mobilidade Urbana acompanhar a implementação da Política Municipal de Mobilidade Urbana e a execução do Fundo Municipal de Mobilidade Urbana, definido na Seção II do Capítulo VI.

**Art 181.** São atribuições do Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA:

I - convocar e presidir as reuniões do colegiado;

II - solicitar a elaboração de estudos, informações e posicionamento sobre temas de relevante interesse público;

III - firmar as atas das reuniões e homologar as resoluções;

IV - constituir os Comitês Técnicos e convocar as respectivas reuniões;

V - emitir voto de desempate.

**Parágrafo Único.** O Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA será o (a) Secretário(a) de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

**Art 182.** O regimento interno do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA será aprovado por resolução do próprio conselho no prazo de sessenta dias a contar da data de sua instalação.

**Art 183.** Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente prover o apoio administrativo e os meios necessários à execução dos trabalhos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA, exercendo as atribuições de Secretaria Executiva do Conselho.

**Art 184.** Para cumprimento de suas funções, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA contará com



recursos orçamentários e financeiros consignados no orçamento da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente.

**Art 185.** A participação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA, em suas Comissões e nos Comitês Técnicos será considerada função relevante, não remunerada.

**Art 186.** Os casos omissos nesta Lei sobre a competência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA e de seus membros serão tratados no Regimento Interno do Conselho.

## **TÍTULO IV - DA ESTRUTURAÇÃO URBANA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

### **CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO**

**Art 187.** As macrozonas têm como função orientar os objetivos e as diretrizes da política urbana, o zoneamento e a aplicação de instrumentos urbanísticos no território municipal.

**Art 188.** O macrozoneamento divide o território do Município de Taboão da Serra, 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 fortalecimento dos potenciais de cada região.

**Art 189.** São objetivos do macrozoneamento:

- I - o ordenamento territorial do Município, de forma a estimular o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II - a aplicação de instrumentos urbanísticos para controlar usos e atividades;
- III - a preservação do patrimônio natural, histórico, arqueológico, paisagístico e turístico;
- IV - a contenção da ampliação da área urbana sobre áreas ambientalmente sensíveis;
- V - a otimização da infraestrutura, serviços e seus custos;



**Art 190.** O macrozoneamento divide o território do Município em 4 (quatro) Macrozonas, a saber:

- I - Macrozona de Interesse Ambiental;
- II - Macrozona de Reestruturação Econômica e Urbana;
- III - Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental; e
- IV - Macrozona de Estruturação Urbana.

### **SEÇÃO I - DA MACROZONA DE INTERESSE AMBIENTAL**

**Art 191.** A Macrozona de Interesse Ambiental abrange o território municipal que contém as cabeceiras do córrego Poá e apresenta remanescentes de Mata Atlântica, situada em sua maioria ao noroeste do eixo da Avenida Aprigio Bezerra da Silva.

**Art 192.** São objetivos da Macrozona de Interesse Ambiental:

- I - manutenção e controle ambiental;
- II - preservação dos recursos naturais com usos compatíveis, quando possível;
- III - proteger, conservar e recuperar a vegetação de mata atlântica;
- IV - garantir serviços ambientais como a regulação climática;
- V - manter as condições socioambientais e redução dos impactos da urbanização;
- VI - proteger os recursos hídricos, em especial as áreas de preservação permanente.

**Art 193.** Para alcançar os objetivos discriminados no artigo anterior, deverão ser seguidas as seguintes diretrizes:

I - implementação de regulamentações e restrições para controle do uso do solo na macrozona.

priorização de atividades que minimizem os impactos ambientais;;

II - integração de práticas que minimizem o consumo de recursos naturais, incentivem a eficiência energética e proporcionem espaços verdes;



**III** - desenvolvimento de usos econômicos compatíveis com a proteção ambiental;

**IV** - abrigo de instalações de atividades inovadoras de ensino e pesquisa, fomentando a educação ambiental no município.

## **SEÇÃO II - DA MACROZONA DE REESTRUTURAÇÃO ECONÔMICA E URBANA**

**Art 194.** A Macrozona de Reestruturação Econômica e Urbana abrange o território municipal estruturado ao longo da Avenida Aprigio Bezerra da Silva, ao longo da centralidade na Estrada Kizaemon Takeuti e de áreas industriais consolidadas no município, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo, com concentração de oportunidades de trabalho geradas pela existência de importantes atividades industriais e comerciais, novas atividades produtivas, polos de atividades terciárias, vias estruturais e novas infraestruturas.

**Art 195.** São objetivos das Macrozona de Reestruturação Econômica e Urbana:

**I** - delimitar território municipal prioritário para incentivar a mistura de usos e integração das centralidades - centro histórico e entorno da nova estação de Metrô em Taboão da Serra

**II** - valorizar a infraestrutura urbana e social instalada ao longo da Avenida Aprigio Bezerra da Silva, transformada em viário estrutural municipal;

**III** - ampliação das conexões viárias, com novas travessias que promovam a melhoria da acessibilidade e maior integração entre os setores norte e sul de Taboão da Serra.

**IV** - implantação de projetos para qualificação dos espaços públicos a modos de mobilidade ativa ao longo do sistema viário estrutural.

**Art 196.** Para alcançar os objetivos discriminados no artigo anterior, deverão ser seguidas as seguintes diretrizes:

**I** - orientação do adensamento construtivo para atrair atividades econômicas e moradias reestruturando a centralidade do eixo municipal;

**II** - acolhimento de normas de compatibilização do uso industrial e logístico com outros usos, como comércio, serviços e usos residenciais de mercado e de interesse social;



**III** - promoção de eficiência energética nas edificações e medidas de qualificação ambiental nos lotes e edificações;

**IV** - estímulo ao Retrofit de edificações subutilizadas e por meio da aplicação do Parcelamento, Edificação e Urbanização Compulsórios (PEUC).

### **SEÇÃO III - DA MACROZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL**

**Art 197.** A Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental caracteriza-se pela concentração de assentamentos precários ocupados por populações predominantemente de baixa renda, apresentando precariedades territoriais, irregularidades fundiárias, áreas de risco geológico e de inundação e déficits na oferta de serviços, equipamentos públicos e infraestruturas urbanas.

**Art 198.** O principal objetivo da Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental é promover a melhoria das condições de urbanização e regularização fundiária, em especial nos assentamentos precários, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental.

**Art 199.** São objetivos específicos da Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental:

**I** - promover a construção de empreendimentos de Habitação de Interesse Social para atender a demanda existente;

**II** - minimizar os problemas existentes nas áreas com riscos geológico-geotécnicos, de inundações com prevenção do surgimento de novas ocupações e de situações de vulnerabilidade;

**III** - reduzir a desigualdade de acesso a oportunidades econômicas e equipamentos sociais;

**IV** - melhorar as condições socioambientais reduzindo os impactos da urbanização incompleta;

**V** - promover medidas de recuperação ambiental através de programas articulados à política municipal de saneamento ambiental;

**VI** - promover eficiência energética nas edificações e medidas de qualificação ambiental nos lotes e edificações por meio de bonificações do IPTU verde; e

**VII** - promover a melhoria das habitações através de programas de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social.





**Art 200.** Para alcançar os objetivos discriminados no artigo anterior, deverão ser seguidas as seguintes diretrizes:

- I** - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários, favelas e comunidades urbanas localizadas nas Zonas Especiais de Interesse Social;
- II** - implantação de projetos para qualificação de espaços públicos, incentivando a mobilidade ativa;
- III** - adoção de medidas de saneamento, soluções baseadas na natureza, macro e micro drenagem;
- IV** - medidas para ampliar a resiliência e capacidade de adaptação a riscos climáticos de inundação, ilhas de calor, escorregamento e controle de vetores epidemiológicos;
- V** - reforço e aceleração dos investimentos no saneamento ambiental, garantindo não só a universalização da cobertura dos serviços públicos de saneamento básico, mas também o tratamento do esgoto coletado;
- VI** - mapeamento de áreas para instalação e melhoria de equipamentos públicos visando a redução das desigualdades regionais.

#### **SEÇÃO IV - DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA**

**Art 201.** A Macrozona de Estruturação Urbana é caracterizada por áreas consolidadas com presença de usos residenciais e não residenciais instalados em edificações horizontais e verticais, com os melhores índices de oferta de serviços e equipamentos públicos e privados.

**Art 202.** São objetivos da Macrozona de Estruturação Urbana:

- I** - delimitar territórios prioritários para acolher políticas públicas de adensamento construtivo e populacional, com mistura de usos;
- II** - consolidar a estrutura urbana e reduzir a desigualdade de acesso às oportunidades;
- III** - promover a melhora no sistema de mobilidade urbana tradicional e ativa;
- IV** - ampliar o acesso a oportunidades econômicas e a equipamentos sociais;
- V** - melhorar as condições socioambientais reduzindo os impactos da urbanização;



**Art 203.** Para alcançar os objetivos discriminados no artigo anterior, deverão ser seguidas as seguintes diretrizes:

- I - implantação de projetos para qualificação dos espaços públicos, incentivando a mobilidade ativa
- II - abrigo de instalações de atividades inovadoras de ensino e pesquisa;
- III - promoção de eficiência energética nas edificações e medidas de qualificação ambiental nos lotes e edificações;
- IV - estímulo ao Retrofit de edificações subutilizadas e também por meio da aplicação do Parcelamento, Edificação e Urbanização Compulsórios (PEUC);
- V - fomento e incentivo ao uso de práticas que minimizem o consumo de recursos naturais, incentivem a eficiência energética e proporcionem e a criação de espaços verdes;

**Art 204.** As Macrozonas descritas no Capítulo I do Título II desta Lei Complementar encontram-se representadas no mapa 06 constante do Anexo Único deste Plano Diretor Participativo.

## **CAPÍTULO II - DA REGIONALIZAÇÃO DO PLANEJAMENTO URBANO**

**Art 205.** Ficam instituídas as 10 (dez) Regiões de Planejamento Urbano e as 59 (cinquenta e nove) sub-regiões do Município de Taboão da Serra, conforme Quadro 02 e Mapa 05 no Anexo único deste Plano Diretor Participativo, revogando-se todas as classificações de regionalização anteriormente vigentes.

**Art 206.** A Regionalização do Município de Taboão da Serra estará compatibilizada com a delimitação dos setores censitários do IBGE e terá como objetivos:

- I - proporcionar a criação de indicadores específicos para a proposição e monitoramento das políticas públicas territoriais;
- II - possibilitar a hierarquização de regiões para a proposição de ações da política de desenvolvimento urbano e de outras políticas territoriais;
- III - possibilitar a elaboração de planos por sub-regiões, para uma maior aproximação da população no planejamento local; e
- IV - possibilitar a reorganização da numeração dos logradouros municipais em legislação específica.



## **TÍTULO V - DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art 207.** 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 208.** O zoneamento deve:

**I** - discriminar e delimitar as áreas urbanas, 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 e de inundação;

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

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

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

## **CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES DO PARCELAMENTO DO SOLO**



**Art 209.** O parcelamento do solo deverá estar alinhado com os objetivos e as diretrizes expressas nesta Lei Complementar, 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 Participativo;
- II** - considerar as condições ambientais, da infraestrutura, da mobilidade urbana e dos serviços urbanos existentes;
- III** - estabelecer parâmetros e mecanismos relacionados à drenagem das águas pluviais, que evitem o sobrecarregamento das redes existentes, alagamentos e enchentes;
- IV** - criar parâmetros de ocupação do solo relacionados a aspectos geológicos,
- V** - 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 às edificações;
- VI** - 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;
- VII** - estimular o comércio e os serviços locais, especificamente os instalados em fachadas ativas, com acesso direto e abertura para o logradouro;
- VIII** - fomentar o uso misto no lote entre usos residenciais e não residenciais, especialmente nas áreas bem servidas pelo transporte público coletivo de passageiros;
- IX** - evitar conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança;
- X** - criar formas efetivas para prevenir e mitigar os impactos causados por empreendimentos ou atividades classificadas como pólos geradores de tráfego ou geradores de impacto de vizinhança;
- XI** - 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;
- XII** - 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;



**XIII** - 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;

**XIV** - criar normas para destinação de área pública quando o remembramento de glebas for utilizado para a implantação de empreendimentos de grande porte;

**XV** - criar formas efetivas para preservação e proteção das áreas verdes significativas;

**Art 210.** O Parcelamento do solo no Município será regido pelas leis federais e estaduais que disciplinam a matéria e por esta Lei.

**Art 211.** O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento de glebas ou desdobro de lotes.

**Parágrafo único.** O desdobro de lotes poderá ser feito simultaneamente ao remembramento e à aprovação de projeto de edificação.

**Art 212.** Para o parcelamento deverá ser exigida a destinação de um percentual mínimo de áreas públicas em relação à área total da gleba a parcelar:

**I** - no loteamento, 15% (quinze por cento) para o sistema viário, 10% (dez por cento) para área institucional e 10% (dez por cento) para área verde;

**II** - no desmembramento de lote de área total superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), ao menos 15% (quinze por cento) desta área deverá ser destinada ao sistema viário municipal, sendo que, na impossibilidade de se atingir este índice percentual, o remanescente deverá ser acrescido à área verde.

**III** - No desdobro de lotes não será exigida a destinação de áreas públicas.

**Parágrafo único.** A destinação das áreas institucional e verde, bem como do sistema viário deverá ser elaborada pelo interessado mediante aprovação do Poder Público Municipal.

**Art 213.** Todos os lotes resultantes de parcelamento deverão ter frente para via pública de circulação de veículos.

**Parágrafo único.** Na regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários fica excetuada a exigência do "caput" deste artigo desde que o lote tenha acesso por via de circulação de pedestres.

**Art 214.** Os lotes resultantes de loteamento deverão ser servidos de infraestrutura básica de acordo com as disposições da legislação federal pertinente.



**Parágrafo único.** As características e dimensões mínimas das vias de circulação estão fixadas no Quadro 03, integrante desta Lei.

**Art 215.** Com o objetivo de garantir a execução das obras necessárias à implantação do loteamento, a Prefeitura deverá exigir do proprietário loteador a prestação de garantias correspondentes ao valor das obras, que poderão ser:

I - caução em dinheiro;

II - hipoteca.

§ 1º As garantias só poderão ser liberadas quando for atestada a execução das obras, que poderá ser parcial na forma estabelecida pelo regulamento.

§ 2º No caso de o loteador não executar as obras no prazo estabelecido, total ou parcialmente, as garantias deverão ser utilizadas pela Prefeitura para sua execução.

**Art 216.** Os procedimentos administrativos relativos aos pedidos de Diretrizes, Aprovação de Parcelamento e Aceitação de Obras de Loteamento serão objeto de regulamentação pelo Executivo.

§ 1º As diretrizes a que se refere o "caput" deste artigo deverão ser expedidas num prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 2º Os projetos de parcelamento deverão ser aprovados ou rejeitados nos seguintes prazos máximos:

I - 120 (cento e vinte) dias, nos casos de loteamento;

II - 90 (noventa) dias, nos casos de desmembramento;

III - 60 (sessenta) dias, no caso de desdobro.

§ 3º Os prazos definidos no parágrafo anterior serão considerados desde que seja apresentada toda a documentação necessária e desde que sejam atendidas todas as exigências técnicas.

§ 4º O Alvará de Loteamento acompanhado do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia deverão ser submetidos ao Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 5º As obras do loteamento só poderão ser iniciadas após a comprovação do registro do loteamento no competente Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º As obras realizadas deverão ser aceitas ou recusadas no prazo de 90 (noventa) dias.



§ 7º A regulamentação dos procedimentos administrativos deverá prever uma sistemática de acompanhamento e fiscalização das fases da obra de implantação do loteamento.

**Art 217.** As multas por parcelamento irregular estão fixadas no Quadro 04, integrante deste Plano Diretor Participativo, independentemente das sanções e penalidades cabíveis resultantes da aplicação da legislação estadual e federal.

## **CAPÍTULO II - DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES**

**Art 218.** Para fins de uso e ocupação do solo, considera-se uso o tipo de atividade pública ou privada, realizada em imóvel edificado ou não, com ou sem fins econômicos.

**Art 219.** Os usos ficam classificados em categorias segundo suas características, porte, tipologia construtiva e impacto potencial, com o objetivo de estabelecer a relação adequada entre as características das zonas e as categorias de uso nelas permitidas.

**Parágrafo Único.** Os usos a serem permitidos em cada zona estão definidos no Quadro 05, integrante do Anexo único deste Plano Diretor Participativo.

**Art 220.** Os usos residenciais ficam classificados nas seguintes categorias:

- a) R1 - uma única residência unifamiliar no lote;
- b) R2 - duas ou mais unidades residenciais por lote com acessos independentes para via pública, com parcelamento dos lotes simultâneo e que atendam aos parâmetros urbanísticos para cada lote de acordo com as características da zona;
- c) R3 - Casa Sobreposta: edificação destinada à moradia de caráter permanente que abrigue somente 2 (duas) unidades habitacionais por terreno, uma no pavimento térreo e outra no superior, com no máximo 3 (três) pavimentos, com acessos independentes à via pública;
- d) CRP - conjunto residencial popular, caracterizado por edificação e parcelamento simultâneos, com todos os lotes resultantes com frente para via pública, frente mínima de 4m (quatro metros) e área mínima de 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), e no máximo 10 (dez) unidades residenciais e área total de terreno de no máximo 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);
- e) CRCH - conjunto residencial em condomínio horizontal - conjunto constituído por duas ou mais unidades no lote sem parcelamento, no sistema



fechado, com unidades de no máximo 3 (três) pavimentos, com acesso por via particular, área de terreno de no máximo 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e quota mínima de terreno por unidade de 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) definida pela zona de uso;

**f) VR** - vila residencial - conjunto residencial em condomínio horizontal constituído por duas ou mais unidades isoladas no lote, geminadas ou superpostas, com acesso independente por circulação interna de veículos ou pedestres, sem parcelamento, área de terreno máximo de 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), e quota mínima de terreno por unidade de 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados);

**g) CRCV** - conjunto residencial em condomínio vertical - conjuntos constituídos de um ou mais blocos de unidades residenciais agrupadas verticalmente, com área de terreno de no máximo 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e quota mínima de terreno por unidade resultante da fórmula  $q = 100 \text{ m}^2/\text{CAap}$ , onde CAap corresponde ao coeficiente de aproveitamento adotado no projeto.

**§ 1º** Os conjuntos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades deverão prever espaço livre descoberto para lazer e recreação de no mínimo 3m<sup>2</sup> (três metros quadrados) por unidade.

**§ 2º** A unidade habitacional em conjunto residencial em condomínio vertical deverá ter o mínimo de 42 m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados).

**Art 221.** Os usos não residenciais ficam classificados nas seguintes categorias:

**a) SCP** - serviços comunitários públicos, compreendendo serviços públicos de qualquer natureza, estabelecimentos direta ou indiretamente administrados pelo Poder Público, inclusive os estabelecimentos de educação e saúde;

**b) SE** - serviços especiais, compreendendo atividades sujeitas a controle específico, como instalações e equipamentos de infraestrutura, instalações para disposição e tratamento de qualquer natureza e cemitérios;

**c) CSR1** - 1 (uma) unidade de comércio e serviços compatíveis com o uso residencial, compreendendo usos que ocupem edificação com no máximo 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída computável e correspondam às atividades que podem se adequar aos mesmos padrões do uso residencial;

**d) CSR2** - duas ou mais unidades de comércio e serviços compatíveis com o uso residencial, compreendendo mais de uma unidade de comércio e serviços com acessos independentes para via pública, com parcelamento dos lotes simultâneo e que atendam aos parâmetros urbanísticos para cada lote de acordo com as características da zona, que ocupem edificação com no





máximo 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída computável em cada lote resultante;

**e)** IAR - instituições e associações compatíveis com o uso residencial, compreendendo associações comunitárias, instituições culturais ou religiosas, clubes e locais de reunião que ocupem edificação com no máximo 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

**f)** IAD - instituições e associações diversificadas compreendendo associações comunitárias, instituições culturais ou religiosas, clubes e locais de reunião sem limite de área construída;

**g)** CSD1 - 1(uma) unidade de comércio e serviços diversificados, compreendendo toda a gama de atividades comerciais e de serviços sem limite de área construída;

**h)** CSD2 - duas ou mais unidades de comércio e serviços diversificados, compreendendo mais de uma unidade de comércio e serviços com acessos independentes para via pública, com parcelamento dos lotes simultâneo e que atendam aos parâmetros urbanísticos para cada lote de acordo com as características da zona, compreendendo toda a gama de atividades comerciais e de serviços, e que atendam aos parâmetros urbanísticos para cada lote resultante de acordo com as características da zona;

**i)** CCSC - conjuntos de comércio e serviços em condomínio, compreendendo mais de uma unidade de comércio e serviços, com áreas livres e edificadas de uso comum das unidades com área de terreno de no máximo 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

**j)** CSP - comércio e serviços perigosos, compreendendo atividades que armazenem, comercializem ou manipulem materiais tóxicos, explosivos e inflamáveis, inclusive postos de abastecimento de veículos;

**k)** STGP - serviço de transporte de grande porte, compreendendo transportadoras e garagens de veículos de transporte coletivo, de cargas ou de armazenamento de produtos em geral para distribuição, entreposto ou porto seco, exceto os comércios e serviços tratados no inciso anterior;

**l)** ID - indústria diversificada, compreendendo as atividades assim classificadas nos termos da legislação estadual pertinente, com área construída computável de no máximo 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

**m)** IG - indústria genérica, compreendendo toda a gama de atividades e processos sem limite de área construída que não sejam classificadas como indústria diversificada nos termos da legislação estadual pertinente;

**n)** CIC - conjuntos industriais em condomínio, compreendendo mais de uma unidade industrial no lote, com áreas livres e edificadas de uso comum das



unidades, com área de terreno de no máximo 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), e quota mínima de terreno de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**o)** UCZPA - usos compatíveis com a Zona de Preservação Ambiental - ZPA;

**p)** ETR - Estação Transmissora de Radiocomunicação, compreendendo conjunto de equipamentos ou aparelhos, dispositivos e demais meios necessários à realização de comunicação, incluindo seus acessórios e periféricos, que emitem radiofrequências, possibilitando a prestação dos serviços de telecomunicações, regulamentada pela Lei Municipal 2.447/2023, ressalvado o disposto abaixo:

**q)** Em qualquer zona de uso é vedada a instalação de ETR em estabelecimentos de educação classificados como pré-escola, creches e escolas, clínicas, asilos, centros de saúde, hospitais e assemelhados.

**r)** Atendidas as diretrizes para instalação definidas na Lei Municipal, a ETR deverá possuir distância mínima de 50 (cinquenta) metros de pré-escolas, creches e escolas, clínicas, asilos, centros de saúde, hospitais e assemelhados.

**Parágrafo único.** Os usos compatíveis com a Zona de Preservação Ambiental serão divididos nas seguintes subcategorias:

**a)** UCZPA-1: atividades de pesquisa e educação ambiental;

**b)** UCZPA-2: atividades de manejo sustentável;

**c)** UCZPA-3: ecoturismo e lazer; e

**d)** UCZPA-4: local de reunião ou de eventos ambientalmente compatíveis.

**Art 222.** Os usos descritos neste Capítulo deverão, no prazo de 90 dias, ser compatibilizados com os códigos CNAE correspondentes aos usos e atividades através de decreto municipal.

## **SEÇÃO I - SERVIÇOS ESPECIAIS - SE**

**Art 223.** A Categoria de Serviços Especiais que compreende atividades sujeitas a controle específico, como instalações e equipamentos de infraestrutura, instalações para disposição e tratamento de qualquer natureza e cemitérios, estará sujeita a classificação em subcategorias de Usos Não Residenciais Incômodos (Incompatíveis com o Uso Residencial), quando se enquadrarem em uma das subcategorias:



**I - SE-UP - usos perigosos - compreendendo atividades que representem risco de dano à vizinhança provocado por explosão, incêndio ou outro sinistro, e que devam ser controlados, notadamente:**

- a) pedreiras;**
- b) fabricação e depósito de fogos de artifício;**
- c) campos de tiro e congêneres; e**
- d) depósitos ou lojas com grandes estoques de explosivos, GLP, tóxicos ou inflamáveis e elementos radiativos.**

**II - SE – CE – instalações sujeitas a controle específico - compreendendo espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitas a controle específico e serviços públicos, geradores de impacto ambiental e/ou urbanístico, tais como:**

- a) Cemitérios horizontais, verticais e necrotérios;**
- b) Aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;**
- c) Estações de tratamento de água;**
- d) Estações de tratamento de esgotos.**

**III - SE-PGT - pólos geradores de tráfego - compreendendo estabelecimentos industriais, de comércio ou serviços geradores de tráfego pesado e/ou intenso, notadamente:**

- a) indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, de mudanças e congêneres, que operam com frotas de caminhões;**
- b) entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros - tais como sucata, materiais de construção e insumos para agricultura - com área de terreno superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);**
- c) tais como sucata, materiais de construção e insumos para agricultura;**
- d) com área de terreno superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);**
- e) garagens de ônibus de grande porte com área construída superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);**
- f) estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, tais como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões, com área construída superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);**



**g)** estádios, ginásios, salas para espetáculos, locais para culto e congêneres, com lotação superior a 300 (trezentos) lugares;

**h)** estabelecimentos particulares de ensino - inclusive academias de ginástica ou esportes, escolas de línguas e cursos profissionalizantes - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**i)** hotéis com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);

**j)** agências de bancos com área construída (exceto garagem) superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**k)** estabelecimentos particulares de saúde - inclusive prontos-socorros e laboratórios de análises clínicas - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**l)** oficinas para veículos automotores com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados); e

**m)** edifícios de qualquer uso não residencial com área construída (exceto garagem) superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).

**IV - SE-GRN - geradores de ruído noturno - estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário compreendido entre 22 (vinte e duas) e 6 (seis) horas, notadamente:**

**a)** bares com música, bilhares, clubes noturnos, boates e congêneres;

**b)** salões de baile, salões de festas, locais de ensaios de escolas de samba e congêneres;

**c)** campos ou edifícios para esportes-espetáculo;

**d)** locais de culto que utilizem alto-falantes em cerimônias noturnas; e

**e)** indústrias com turnos noturnos.

**V - SE-GRD – gerador de ruído diurno - estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário diurno, notadamente:**

**a)** indústrias e oficinas que operam máquinas ruidosas tais como serrarias, carpintarias, marcenarias ou serralherias que utilizam serras elétricas;

**b)** lojas de discos, fitas e congêneres desprovidas de cabines acústicas;



c) clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres;

§ 1º Ficam definidos os Usos não Residenciais Não Incômodos todos aqueles que não se enquadram nas categorias acima;

§2º Os usos especiais a serem permitidos em cada zona estão definidos no Quadro 06, integrante do Anexo único desta Lei.

### **CAPÍTULO III - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

**Art 224.** Os novos lotes resultantes de parcelamento, desmembramento ou desdobro e as novas edificações, instalações ou equipamentos, bem como as ampliações e reformas das existentes deverão observar os índices e parâmetros de ocupação do solo fixados nesta seção, estabelecidos para determinadas categorias de uso do Capítulo IV deste Título e indicados no Quadro 07, previsto no Anexo único deste Plano Diretor Participativo, a seguir relacionados.

#### **SEÇÃO I - DO DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DOS LOTES**

**Art 225.** Os novos lotes resultantes de parcelamento, desmembramento ou desdobro deverão observar as seguintes dimensões mínimas, segundo as zonas de uso:

I - na ZER, área de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente de 12m (doze metros);

II - nas ZPR1, ZPR2, ZM1, ZM<sup>2</sup>, ZML Área de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente de 05 (cinco) metros;

III - na ZI, área de 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) e frente de 20m (vinte metros).

IV - Nas ZEIS 1, área de 75m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) e frente de 05 (cinco) metros

§ 1º Nas ZEIS 1, as dimensões mínimas definidas no inciso V deste artigo ficam em vigor até a aprovação do respectivo Plano de Urbanização, estabelecido no artigo 329 desta Lei.



§ 2º Os lotes resultantes da implantação dos conjuntos residenciais populares - CRP poderão ter área mínima de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e frente mínima de 4m (quatro metros).

§ 3º As dimensões mínimas do lote para a produção de HIS serão as mesmas definidas para as demais tipologias residenciais.

§ 4º Na ZER - 02, fica determinado que as dimensões mínimas do lote não poderão ser inferiores a 1.500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados). Nas demais áreas de ZER, ficam mantidos os limites mínimos de 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

**Art 226.** Os lotes ou glebas destinados à implantação das categorias de uso relacionadas a seguir, não poderão ter área superior a:

I - para os conjuntos residenciais populares - CRP, 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);

II - para os conjuntos residenciais em condomínio - CRCH e CRCV, 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

III - para os conjuntos de comércio e serviços em condomínio - CCSC, 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

IV - para os conjuntos industriais em condomínios - CIC, 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

§ 1º A área máxima estabelecida para as categorias de uso relacionadas nos incisos do "caput" deste artigo poderá ser ultrapassada desde que seja destinada área, junto à via pública, correspondente a 15% (quinze por cento) da área total da gleba ou lote, para área verde e institucional, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo órgão público responsável.

§ 2º A produção de HIS de que trata este Plano Diretor Participativo fica excetuada das disposições estabelecidas pelos incisos I e II deste artigo.

## **SEÇÃO II - DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DE VIAS PARTICULARES**

**Art 227.** As vias particulares, internas no conjunto residencial em condomínio horizontal, de acesso às unidades, deverão atender os seguintes parâmetros:

a) quando servirem simultaneamente ao acesso de veículos e pedestres, largura mínima de 6m (seis metros) para o leito carroçável e 2m (dois metros) para cada calçada, e inclinação máxima de 15 % (quinze por cento);



**b)** quando servirem exclusivamente ao acesso de pedestres, largura mínima de 2m (dois metros), quando as unidades a acessar ficarem de um único lado da via, e 4m (quatro metros) quando houver unidades dos dois lados da via, e inclinação máxima de 10 % (dez por cento).

**§ 1º** Quando a via servir de acesso a mais de 50 (cinquenta) veículos a largura mínima do leito carroçável deverá ser acrescida de 0,50 m (meio metro) por cada 100 (cem) veículos acima de 50 (cinquenta).

**§ 2º** Nos conjuntos de comércio e serviços em condomínio - CCSC, quando o acesso às unidades se fizer exclusivamente por via de pedestres a inclinação deverá estar de acordo com as disposições da NBR 9050, ou por meio de equipamento de circulação vertical de acordo com a norma citada.

**§ 3º** Aplicam-se à produção de HIS os parâmetros definidos para as demais tipologias residenciais

### **SEÇÃO III - DA QUOTA PARTE DE TERRENO POR UNIDADE**

**Art 228.** O número de unidades dos conjuntos em condomínio fica limitado segundo as seguintes cotas de terreno por unidade definida pela área total do terreno dividida pela quantidade de unidades definidas para as seguintes categorias de uso:

**I** - conjunto residencial em condomínio horizontal - CRCH mínima de 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados);

**II** - conjunto residencial em condomínio vertical - CRCV - quota mínima de terreno por unidade resultante da fórmula  $q = 100 \text{ m}^2/\text{CAap}$ , onde CAap corresponde ao coeficiente de aproveitamento adotado no projeto;

**III** - conjunto industrial em condomínio - CIC, quota parte mínima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**IV** - vila residencial - VR, quota parte mínima de 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados);

### **SEÇÃO IV - DA TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA**

**Art 229.** A taxa de ocupação é o índice obtido por meio da divisão da área correspondente à projeção horizontal da edificação pela área do lote.

**§ 1º** Deverão ser consideradas todas as áreas computáveis no nível do terreno ou, na sua ausência, nível imediatamente superior ou inferior.



§ 2º Poderão ser desconsideradas as áreas destinadas a:

a) Abrigos de veículos no nível térreo de até 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

b) estacionamento de veículos, exclusivamente, quando em subsolo;

c) abrigo de veículos, limitados à altura de 3 m (três metros) e área de 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

d) Sacadas, balcões e varandas conforme definidos pelo código de obras, Lei Complementar 181 de 2009 podem distar em até 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) da estrutura da edificação;

e) guaritas, bilheterias, cabines de força, abrigos de gás, abrigos de lixo e demais obras complementares conforme definido no código de obras;

f) piscinas, caixas d`água (enterradas e sobre os pavimentos de longa permanência) e tanques de retenção;

g) coberturas para tanques e pequenos telheiros com projeção horizontal limitada a 9m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) e altura limitada a 3 m (três metros);

h) pérgulas, desde que 2/3 (dois terços) de sua projeção horizontal seja vazada;

i) passagens cobertas limitadas a 3 m (três metros) de altura e 3 m (três metros) de largura e abertas de ambos os lados.

## **SEÇÃO V - DA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA**

**Art 230.** A Taxa de permeabilidade é o índice obtido pela divisão da área permeável, áreas não cobertas e não pavimentadas, pela área do lote.

§ 1º Nos lotes com área de terreno superior a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) metade da área permeável deverá ser arborizada respeitando a proporção de 1 indivíduo arbóreo a cada 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).

§ 2º Nos lotes em terrenos de área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), é obrigatório a implantação de tanques de retenção de águas pluviais.

## **SEÇÃO VI - DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**





**Art 231.** Coeficiente de aproveitamento é o índice obtido pela divisão da somatória das áreas construídas computáveis pela área do lote.

**§ 1º** Coeficiente de aproveitamento mínimo caracteriza o cumprimento mínimo da função social da propriedade pelo critério de edificação mínima no lote.

**§ 2º** Coeficiente de aproveitamento básico corresponde ao limite que não incide a outorga onerosa do direito de construir.

**§ 3º** Coeficiente de aproveitamento máximo é o limite permitido para respectiva zona alcançado mediante pagamento da outorga onerosa do direito de construir.

**Art 232.** Área computável é toda a área construída exceto aquelas caracterizadas como área não computável resguardando respectivos limites para não computabilidade, devendo ser desconsiderados para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento:

**a)** estacionamento de veículos incluindo vagas de estacionamento em edifício garagem, no subsolo ou ainda em vagas no nível do terreno com ou sem abrigo de veículos e nível do terreno conforme projeto.

**b)** áreas cobertas e descobertas de piso do último pavimento com ambientes não habitáveis tais como casa de máquinas, barriletes e áreas técnicas para instalações prediais.

**c)** vagas de garagem no nível do terreno serão consideradas não computáveis

**d)** abrigo de veículos caracterizado por estrutura autoportante, independente e não solidária à estrutura da edificação principal, que não constituirá área de piso em sua face superior e limitando-se a 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) por vaga de garagem.

**e)** para CRCV, serão consideradas áreas computáveis as vagas de garagem em 12,5 m<sup>2</sup> (doze metros e cinquenta centímetros quadrados) por vaga excedentes à proporção de uma vaga de garagem por unidade independente se localizadas em edifício garagem no sobressolo, subsolo, no nível do terreno com ou sem abrigos de veículos. O número de unidades a serem consideradas para este critério inclui as unidades das tipologias HMP e Mercado no projeto.

**f)** edifício-garagem caracterizado por edificação formada por 1 (um) pavimento construído ou mais e que abrigue uso predominante para vagas de garagem de veículos. Pode se localizar circunscrito à projeção ortogonal do edifício ou não.



- g)** beirais, marquises, brises e assemelhados, que não constituam área de piso, com projeção além da edificação de no máximo 1 (um) metro;
- h)** guaritas, bilheterias, cabines de força, abrigos de gás, abrigos de lixo e demais obras complementares conforme definido no código de obras desde que não ultrapassem 5% (cinco por cento) da área total construída da edificação, salvo se exceder o limite de 5%, (cinco por cento) serão considerados área computável;
- i)** piscinas, caixas d`água (enterradas e sobre os pavimentos de longa permanência) e tanques de retenção;
- j)** as sacadas, balcões e varandas externas limitadas a 10% da área da unidade habitacional que possam avançar em até 1,2 m (um metro e vinte centímetros) sobre o recuo mínimo obrigatório.

**§ 1º** Exclusivamente em ZCE, as fachadas ativas serão consideradas áreas não computáveis até o limite de 1 (uma) vez a área do terreno desde que em projetos abriguem usos de comércio, serviços e equipamentos no andar térreo, com acesso ao passeio público.

**§ 2º** Os usos na área de fachada ativa devem ser diferentes dos usos previstos para os demais pavimentos da edificação.

**§ 3º** Nas demais zonas, as fachadas ativas serão consideradas áreas computáveis.

## **SEÇÃO VII - DOS RECUOS MÍNIMOS**

**Art 233.** Os recuos devem ser medidos perpendicularmente às divisas dos lotes e não poderão ser ocupados por construção ou equipamento, exceto por:

- a)** Sacadas, balcões e varandas conforme definidos pelo código de obras podem avançar em até 1,2 m (um metro e vinte centímetros) sobre recuo mínimo obrigatório conforme esta Lei Complementar.
- b)** abrigos para veículos limitados à altura de 3m (três metros) e área de 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), no recuo de frente;
- c)** edículas limitadas a 30% (trinta por cento) da área da edificação principal, nos recuos de fundo, nas zonas em que são exigidos;



**Parágrafo único.** Nos lotes que confrontam com mais de uma via pública, deverá ser atendido o recuo obrigatório de frente para o acesso principal, e poderá ser reduzido para 02 (dois) metros nas demais vias.

**Art 234.** Nas edificações acima de 12m (doze metros) de altura deverão ser observados recuos laterais e de fundo proporcionais à altura da edificação, segundo a fórmula  $R = (H-6)/10$ , devendo ser de no mínimo 3m (três metros).

**§ 1º** Para o cálculo do recuo proporcional à altura da edificação, deverá ser considerada como altura a diferença entre o ponto mais alto da edificação e o perfil natural do terreno, podendo a edificação ter alturas escalonadas e recuos descontínuos. Não incluem para cálculo da altura as muretas até 1,20m (um metro e vinte centímetros) e telhados sobre lajes ou forros.

**§ 2º** O recuo resultante da fórmula do "caput" deste artigo deverá ser mantido também entre blocos no mesmo lote, podendo ser considerada para o cálculo a altura do bloco mais baixo.

**§ 3º** Nas zonas onde o recuo de frente não for obrigatório, não será exigido o recuo resultante da fórmula do "caput" deste artigo em relação ao alinhamento do lote.

**§ 4º** As lareiras e suas chaminés deverão observar recuos laterais e de fundo de no mínimo 1m (um metro) em relação às divisas do lote.

**Art 235.** Quando não for exigido recuo lateral ou de fundo mínimo obrigatório e por opção de projeto o recuo for previsto, ele não poderá ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

## SEÇÃO VIII - GABARITO MÁXIMO DE ALTURA

**Art 236.** Para o gabarito máximo de altura, deverá ser considerada a diferença entre o ponto mais alto da edificação e o perfil natural do terreno, podendo a edificação ter alturas escalonadas.

**§ 1º** Não são considerados no gabarito de altura caixas d'água e casa de máquinas de elevadores.

**§ 2º** Na ausência de mais de 1 (um) pavimento além do térreo, o gabarito de altura será definido até o nível acabado da face superior da cobertura.

## SEÇÃO IX - DO NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO



**Art 237.** Ficam estabelecidos os números mínimos de vagas de estacionamento definidos segundo as categorias de uso, a seguir relacionados:

**I - R1 - 1 (uma) vaga;**

**II - R2, R3, VR, CRP, CRCH, CRCV - 1 (uma) vaga por unidade;**

**III - CSD1 e CCSC com área construída computável superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) - 1 (uma) vaga a cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);**

**IV - CSD2 - com área construída computável superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) por lote - 1 (uma) vaga a cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) na unidade;**

**V - ID, IG e CIC com área construída computável superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) - 1 (uma) vaga a cada 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);**

**VI - CSR1 - 1 (uma) vaga a cada 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída computável;**

**VII - CSR2 - 1 (uma) vaga a cada 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída computável na unidade por lote resultante;**

**§ 1º** Para os empreendimentos cujos usos forem classificados como potencialmente geradores de impacto de vizinhança, nos termos do artigo 312 deste Plano Diretor Participativo, poderão ser estabelecidos números de vagas superiores aos fixados nos incisos do "caput" deste artigo segundo diretrizes fixadas pelo órgão técnico responsável.

**§ 2º** Nas Zonas de Centralidade fica dispensada a previsão de vagas para estacionamento estabelecida no "caput" deste artigo, exceto para polo gerador de tráfego.

**§ 3º** Para as edificações destinadas a estabelecimentos de ensino da Educação Básica, serão consideradas para efeito de cálculo de vagas de estacionamento, somente as áreas destinadas a serviços administrativos.

**Art 238.** Para CRCV será obrigatório observar limite mínimo de vagas de garagem, conforme tipologia construtiva da unidade habitacional. Sendo:

**a) Mercado - 1 (uma) vaga por Unidade Habitacional;**

**b) HMP - 0,8 (oito décimos) vaga por Unidade Habitacional;**

**c) HIS 1 e HIS 2 - 0 (zero) vaga por Unidade Habitacional.**



§ 1º Caso haja mais de uma tipologia no mesmo projeto, a obrigatoriedade de vaga de garagem deverá ser contabilizada de acordo com respectivo número de unidades de cada tipologia.

## SEÇÃO X - DA ÁREA MÍNIMA DE CARGA E DESCARGA

**Art 239.** Fica estabelecida a área mínima de carga e descarga de 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) a cada 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída computável, a ser reservada no interior dos lotes destinados às categorias de uso CSD1, CSD2, CCSC, ID, IG e CIC que possuam área construída computável superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

**Parágrafo único.** Ficam ressalvados do atendimento dos referidos parâmetros urbanísticos de taxa de ocupação e de taxa de permeabilidade os imóveis em processo de regularização fundiária ou urbanística. O parâmetro urbanístico de coeficiente de aproveitamento máximo deve ser atendido.

**Art 240.** A divisão do município em zonas, contemplada no Mapa 07, integrante do Anexo único deste Plano Diretor Participativo, tem como objetivo adequar ao uso e ocupação do solo as seguintes potencialidades:

- a) ambientais
- b) de infraestrutura;
- c) da dinâmica econômica;
- d) das relações sociais;
- e) da paisagem e espaço urbano; e
- f) da reestruturação do território.

## CAPÍTULO IV - DAS ZONAS

**Art 241.** O zoneamento municipal será organizado nas seguintes zonas e com a delimitação proposta a seguir:

- a) Zonas exclusivamente residenciais – ZER
- b) Zonas predominantemente residenciais – ZPR



- c) Zonas mistas – ZM
- d) Zonas de centralidade – ZC
- e) Zona de Centralidade do Eixo – ZCE
- f) Zonas de Desenvolvimento Econômico – ZDE
- g) Zonas Industriais – ZI
- h) Zonas de desenvolvimento sustentável – ZDS
- i) Zonas de Preservação Ambiental – ZPA
- j) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

**Art 242.** As Zonas exclusivamente residenciais - ZER são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial.

I - Categorias de uso permitidas:

- a) R1 e R2
- b) CRCH, R3 e VR
- c) SCP
- d) SE
- e) ETR

II - Dimensões mínimas do lote:

- a) área igual a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- b) frente igual a 12m (doze metros).

III - Coeficientes de aproveitamento:

- a) básico igual a 1 (um);
- b) máximo igual a 1 (um).

IV - taxa de ocupação máxima: 0,4 (quatro décimos);

V - taxa de permeabilidade mínima: 0,3 (três décimos);

VI - recuos mínimos:

frontal: 5m (cinco metros);



laterais: 2m (dois metros) de um lado;

fundo: 5m (cinco metros);

**VII** - gabarito de altura: 10m (dez metros).

**Parágrafo único.** Na ZER-2, destinada exclusivamente ao uso residencial, fica determinado que as dimensões mínimas do lote não poderão ser inferiores a 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados).

**Art 243.** As Zonas predominantemente residenciais - ZPR são porções do território destinadas à implantação de usos residenciais e usos não residenciais de pequeno porte, compatíveis com o uso residencial, segundo critérios gerais de compatibilidade de incomodidade

**Art 244.** Nas zonas predominantemente residenciais - ZPR são permitidas as seguintes categorias de uso:

**I** - R1 e R2;

**II** - CRP, exceto na ZPR 1;

**III** - CRCH, VR e R3, na ZPR1 com quota de terreno por unidade de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

**IV** - CRCV, exceto na ZPR 1;

**V** - SCP;

**VI** - SE, exclusivamente instalações de infraestrutura;

**VII** - ID, limitada a área construída computável de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) apenas na ZPR2;

**VIII** - CSR1 e CSR2;

**IX** - IAR;

**X** - CSP, exclusivamente para atividades classificadas como postos de abastecimento de veículos ou comércio de gás, com recuos de no mínimo 5m (cinco metros) entre o alinhamento e as demais divisas e os tanques e bombas;

**Art 245.** As zonas predominantemente residenciais - ZPR ficam divididas segundo uma gradação de tipologias e densidades construtivas em ZPR 1, ZPR 2 e ZPR 3.

**Art 246.** Na zona predominantemente residencial ZPR 1 deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:



**I** - dimensões mínimas do lote:

**a)** área igual a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

**b)** frente igual a 5m (cinco metros);

**II** - coeficientes de aproveitamento:

**a)** básico igual a 1 (um);

**b)** máximo igual a 1 (um);

**III** - taxa de ocupação máxima: 0,4 (quatro décimos);

**IV** - taxa de permeabilidade mínima: 0,3 (três décimos);

**V** - recuos mínimos:

**a)** frontal: 5m (cinco metros);

**b)** lateral: 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de um lado;

**VI** - gabarito de altura: 10m (dez metros).

**Art 247.** Na Zona Predominantemente Residencial ZPR 2 deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

**I** - dimensões mínimas do lote:

**a)** área igual a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

**b)** frente igual a 5m (cinco metros).

**II** - coeficientes de aproveitamento:

**a)** básico igual a 1 (um);

**b)** máximo igual a 2 (dois);

**III** - taxa de ocupação máxima: 0,5 (cinco décimos);

**IV** - taxa de permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos)

**V** - recuos mínimo frontal: 5m (cinco metros);

**VI** - gabarito de altura: 15m (quinze metros).

**a)** Na zona predominantemente residencial ZPR 3 deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

**I** - dimensões mínimas do lote:





a) área igual a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

b) frente igual a 12m (doze metros);

II - coeficientes de aproveitamento:

a) mínimo igual a 0,4 (quatro décimos);

b) básico igual a 1 (um);

c) máximo igual a 4 (quatro);

III - taxa de ocupação máxima: 0,4 (quatro décimos);

IV - taxa de permeabilidade mínima: 0,3 (três décimos);

V - recuo mínimo frontal: 5m (cinco metros);

VI - gabarito de altura máxima: livre.

**Art 248.** Zonas Mistas são porções do território do Município destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, caracterizadas por variada tipologia construtiva de média a alta densidade.

**Art 249.** Nas Zonas Mistas - ZM não são permitidas as seguintes categorias de uso:

I - CSP, exceto para atividades classificadas como postos de abastecimento de veículos ou comércio de gás, com recuos de no mínimo 5m (cinco metros) entre o alinhamento e as demais divisas e os tanques e bombas;

II - IG;

III - CIC, exceto quando a área construída computável não exceder a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) e as unidades se classifiquem como ID na legislação estadual pertinente;

**Art 250.** As Zonas Mistas - ZM, ficam divididas segundo uma gradação de tipologias e densidades construtivas, em:

I - ZM 1, zona mista de densidade demográfica e construtiva média;

II - ZM 2, zona mista de densidade demográfica e construtiva alta;

**Art 251.** Na ZM1 serão adotados os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - dimensões mínimas do lote:

a) área igual a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);



**b)** frente igual a 5 m (cinco metros);

**II** - coeficientes de aproveitamento:

**a)** mínimo igual a 0,4 (quatro décimos);

**b)** básico igual a 1 (um);

**c)** máximo igual a 2 (dois);

**III** - taxa de ocupação máxima: 0,6 (seis décimos);

**IV** - taxa de permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos).

**V** - recuo mínimo frontal: 5m (cinco metros);

**VI** - gabarito de altura: 24m (vinte e quatro metros).

**§ 1º** Para CRP em ZM 1, o lote mínimo é igual a 60 m<sup>2</sup>(sessenta metros quadrados)

**§ 2º** Para CRP em ZM 1, a frente mínima é igual a 04 (quatro) metros.

**Art 252.** Na ZM2 serão adotados os seguintes parâmetros urbanísticos:

**I** - dimensões mínimas do lote:

**a)** área mínima igual a 125m<sup>2</sup>;

**b)** frente igual a 04 (quatro) metros.

**II** - coeficientes de aproveitamento:

**a)** mínimo igual a 0,4 (quatro décimos);

**b)** básico igual a 1 (um);

**c)** máximo igual a 3 (três);

**III** - taxa de ocupação máxima: 0,7 (sete décimos);

**IV** - taxa de permeabilidade mínima: 0,25 (vinte e cinco décimos);

**V** - recuo mínimo frontal: 5m (cinco metros).

**VI** - gabarito de altura: 36m (trinta e seis metros).

**§ 1º** Para CRP em ZM 2, o lote mínimo é igual a 60 m<sup>2</sup>(sessenta metros quadrados)

**§ 2º** Para CRP em ZM 2, a frente mínima é igual a 4 (quatro) metros.



**Art 253.** As Zonas de Centralidade - ZC são porções do território do Município caracterizadas ou com potencialidade para ampla mistura de usos e densidades construtivas média e alta.

**Art 254.** Nas Zonas de Centralidade - ZC e ZCE não são permitidas as seguintes categorias de uso:

I - CRP;

II - CRCH, R3 e VR;

III - SE, exclusivamente instalações de infraestrutura;

IV - CSP, exceto para atividades classificadas como postos de abastecimento de veículos ou comércio de gás, com recuos de no mínimo 5m (cinco metros) entre o alinhamento e as demais divisas e os tanques e bombas;

V - ID;

VI - IG;

VII - CIC;

VIII - STGP;

**Art 255.** Nas Zonas de Centralidade ZC deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I - dimensões mínimas do lote:

a) área mínima igual a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) frente igual a 5m (cinco metros);

II - coeficiente de aproveitamento:

a) Mínimo igual 0,4 (quatro décimos);

b) básico igual a 1 (um);

c) máximo igual a 4 (quatro);

III - taxa de ocupação máxima: 0,85 (oitenta e cinco centésimos);

IV - taxa de permeabilidade mínima: 0,10 (um décimo).

V - gabarito de altura: 48m (quarenta e oito metros).

**Art 256.** Nas Zonas de Centralidade do Eixo ZCE deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:



I - dimensões mínimas do lote:

- a) área mínima igual a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- b) frente igual a 12m (doze metros);

II - coeficiente de aproveitamento:

- a) Mínimo igual 0,5 (cinco décimos);
- b) básico igual a 1 (um);
- c) máximo igual a 4 (quatro);

III - taxa de ocupação máxima: 0,7 (sete décimos);

IV - taxa de permeabilidade mínima: 0,20 (dois décimos).

V - gabarito de altura: não se aplica.

**Parágrafo único.** A Zona de Centralidade do Eixo - ZCE se caracteriza pelo estímulo à fachada ativa e reestruturação do território do eixo da Avenida Aprígio Bezerra da Silva.

**Art 257.** As zonas de desenvolvimento econômico - ZDE são porções do território do Município com predominância de atividades econômicas, atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas.

**Art 258.** Nas Zonas de desenvolvimento econômico - ZDE não são permitidas as seguintes categorias de uso:

I - R1 e R2

II - SCP e SE

III - CSR1 e CSR2

IV - CSP

V - IAD

VI - CSD1, CSD2 e CCSC

VII - STGP

VIII - CIC

IX - ID



**X - ETR**

**Art 259.** Nas zonas de desenvolvimento econômico - ZDE deverão ser observados os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

**I -** dimensões mínimas do lote:

**a)** área igual a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

**b)** frente igual a 12m (doze metros);

**II -** coeficiente de aproveitamento:

**a)** mínimo igual a 0,2 (dois décimos);

**b)** básico igual a 1 (um);

**c)** máximo igual a 2 (dois).

**III -** taxa de ocupação máxima: 0,7 (sete décimos);

**IV -** taxa de permeabilidade mínima: 0,15 (quinze centésimos);

**V -** recuos:

**a)** frontal: 5m (cinco metros);

**b)** laterais: 2m (dois metros);

**c)** fundo: 2m (dois metros).

**Art 260.** As zonas Industriais - ZI são porções do território do Município já ocupadas predominantemente por indústrias e onde há infraestrutura instalada e interesse público em manter ou promover a atividade industrial.

**Art 261.** Nas Zonas Industriais - ZI não são permitidas as seguintes categorias de uso:

**I -** CRP;

**II -** CRCH, R3 e VR;

**III -** CRCV;

**IV -** IAR.

**Art 262.** Nas zonas industriais - ZI deverão ser observados os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

**I -** dimensões mínimas do lote:



a) área igual a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

b) frente igual a 12 m (doze metros);

II - coeficiente de aproveitamento:

a) mínimo igual a 0,2 (dois décimos);

b) básico igual a 1 (um);

c) máximo igual a 2 (dois).

III - taxa de ocupação máxima: 0,5 (cinco décimos);

IV - taxa de permeabilidade mínima: 0,25 (vinte e cinco centésimos);

V - recuos:

a) frontal: 5m (cinco metros);

b) laterais: 2m (dois metros);

c) fundo: 2m (dois metros).

**Art 263.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas à recuperação urbanística, regularização de assentamentos precários e produção de habitação de interesse social, destinadas à população de baixa renda.

**Parágrafo único.** As Zonas Especiais de Interesse Social ficam divididas em ZEIS 1 e ZEIS 2 conforme definido no artigo 321 desta Lei.

**Art 264.** São permitidos nas ZEIS os seguintes usos:

I - R1, R2 e R3;

II - CRP;

III - CRCH e VR;

IV - CRCV;

V - SCP;

VI - SE, exclusivamente instalações de infraestrutura;

VII - ID;

VIII - CSR1 e CSR2;

IX - IAR;



**X** - CSP, exclusivamente para atividades classificadas como postos de abastecimento de veículos ou comércio de gás, com recuos de no mínimo 5m (cinco metros) entre o alinhamento e os demais lotes;

**XI** - IAD;

**§ 1º** Nas ZEIS 1, os usos definidos no "caput" deste artigo ficam em vigor até a aprovação do respectivo Plano de Urbanização, estabelecido no artigo 329 desta Lei.

**§ 2º** Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados inseridos nos perímetros das ZEIS 1 serão utilizados para a implantação de HIS para realocação das famílias moradoras das ZEIS I e para a implantação de equipamentos públicos necessários à regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários.

**Art 265.** Na ZEIS 1, até a aprovação do respectivo Plano de Urbanização previsto no artigo 329 desta Lei, deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

**I** - dimensões mínimas do lote:

**a)** área igual a 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados);

**b)** frente: não se aplica;

**II** - coeficientes de aproveitamento:

**a)** mínimo igual a 0,5 (cinco décimos);

**b)** básico igual a 2 (dois);

**c)** máximo igual a 2 (dois);

**III** - taxa de ocupação máxima: 0,85 (oitenta e cinco centésimos);

**IV** - taxa de permeabilidade mínima: 0,1 (um décimo)

**V** - recuos mínimo frontal: 5m (cinco metros);

**VI** - gabarito de altura: não se aplica.

**§ 1º** Para CRP em ZM 2, o lote mínimo é igual a 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados).

**§ 2º** Os perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1 estão delimitados no Mapa 07, integrante desta Lei.

**Art 266.** Na ZEIS 2, deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:



**I** - coeficientes de aproveitamento:

- a)** mínimo igual a 2 (dois);
- b)** básico igual a 2 (dois);
- c)** máximo igual a 5 (cinco);

**II** - taxa de ocupação máximo: 0,85 (oitenta e cinco centésimos);

**III** - taxa de permeabilidade mínima: 0,1 (um décimo)

**IV** - recuos mínimo frontal, laterais e de fundo: especial, a critério da Comissão de Análise de Programas Habitacionais de Interesse Social - CAPHIS;

**V** - gabarito de altura: especial a critério da CAPHIS.

**Art 267.** As Zonas de desenvolvimento sustentável - ZDS são porções do território destinadas à promoção de espaços públicos e do desenvolvimento econômico e social equilibrado e em harmonia com a conservação e preservação do meio ambiente.

**Art 268.** São permitidos na ZDS os seguintes usos:

**I** - R1 e R2;

**II** - UCZPA;

**III** - CRCH;

**IV** - SCP e SE;

**V** - CSD1 e CSD2;

**VI** - ID;

**VII** - ERB.

**Art 269.** Na ZDS, deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

**I** - dimensões mínimas do lote:

- a)** área igual a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- b)** frente igual a 5 m (cinco metros);

**II** - coeficiente de aproveitamento:





a) mínimo igual a 0 (zero);

b) básico igual a 1 (um);

c) máximo igual a 1 (um).

III - taxa de ocupação máxima: 0,5 (cinco décimos);

IV - taxa de permeabilidade mínima: 0,4 (quatro décimos);

V - recuos:

a) frontal: 5m (cinco metros);

b) laterais: 2m (dois metros);

c) fundo: 2m (dois metros).

**Parágrafo único.** Os parâmetros e índices urbanísticos, na Zona de Desenvolvimento Sustentável, podem ser ultrapassados caso haja comprovação de interesse público na instalação de equipamento público.

**Art 270.** As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA são porções do território cobertas por vegetação significativa, áreas definidas como de preservação pela legislação federal e estadual, áreas de reflorestamento e áreas de risco ambiental e outras áreas onde há interesse público em recuperar áreas verdes degradadas.

**Art 271.** Nas Zonas de Preservação Ambiental - ZPA serão permitidas atividades não residenciais ambientalmente compatíveis com a preservação ambiental classificadas na categoria de uso UCZPA, ETR, atendidos os critérios definidos conforme disposto no artigo 221 da presente lei e o uso residencial classificado na categoria R1.

**Art 272.** Para estimular a preservação da vegetação significativa localizada em imóveis particulares integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município, será permitida a transferência de potencial construtivo virtual de acordo com as disposições da Seção II do Capítulo II do Título VI desta Lei.

**Art 273.** Nas ZPAs deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I - coeficiente de aproveitamento:

a) básico igual a 0,03 (três centésimos);

b) máximo igual a 0,03 (três centésimos);

II - taxa de ocupação: 0,03 (três centésimos);



III - taxa de permeabilidade: 0,9 (nove décimos);

IV - recuos mínimos de frente, laterais e de fundo: especial, a critério do órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** Nas ZPAs não serão admitidos novos parcelamentos.

## **CAPÍTULO V - Da Regularidade do Parcelamento, Edificações e Usos**

**Art 274.** São consideradas edificações regulares aquelas, ou parte delas, que possuem habite-se, alvará de conservação ou alvará de regularização.

**Art 275.** São consideradas edificações conformes aquelas que atendem todos os índices e parâmetros estabelecidos nesta Lei para as zonas de uso onde se localizam e para a categoria de uso a que se destinam.

**Art 276.** São consideradas regulares por uso remanescente as atividades licenciadas antes da entrada em vigor desta Lei e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona.

**§ 1º** Será permitida a utilização de imóveis aprovados para uso comercial, prestação de serviços, industrial ou que tenham sido ocupados em atividades regulares por uso remanescente antes da entrada em vigor desta Lei, observados os seguintes critérios:

I - em ZC, ZCE e ZPR somente serão permitidas as atividades classificadas como:

- a) CSD1, CCSC e IAD;
- b) CIC, ID ou IG, somente as enquadradas na mesma atividade da última licença de funcionamento expedida antes da entrada em vigor desta Lei;

II - ZM somente as enquadradas na mesma atividade da última licença de funcionamento expedida antes da entrada em vigor desta Lei.

**§ 2º** Somente serão concedidas licenças para ampliações de edificações utilizadas para atividades regulares por uso remanescente nos seguintes casos:

I - para atividades classificadas como CIC, ID e IG mediante:

- a) pagamento de outorga onerosa na forma do disposto no artigo 307 desta Lei Complementar;
- b) apresentação de estudo de impacto de vizinhança, conforme estabelecido no artigo 322 desta Lei Complementar.



**§ 3º** As atividades regulares por uso remanescente deverão observar as condições de funcionamento estabelecidas pela legislação municipal, estadual e federal pertinente e o horário de funcionamento estabelecido para a zona em que esteja localizada.

**Art 277.** As atividades classificadas como categorias de uso permitidas nas zonas, de acordo com o estabelecido no Quadro 5 desta Lei Complementar, poderão se instalar nas edificações conformes e regulares e ainda nas edificações existentes regulares.

**§ 1º** São consideradas existentes regulares as edificações que, mesmo sem atender os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei, possuem os documentos mencionados no artigo 274 desta Lei e que mantêm as características que constam destes documentos e das peças gráficas correspondentes.

**§ 2º** As edificações existentes regulares que abrigam categorias de usos permitidas nas zonas poderão sofrer reformas ou ampliações desde que:

I - as áreas objeto de reforma não agravem a desconformidade com relação aos índices e parâmetros estabelecidos nesta Lei;

II - as áreas ampliadas atendam todos os índices e parâmetros estabelecidos nesta Lei.

**§ 3º** As categorias de uso relacionadas nos incisos III, IV e V do artigo 237 desta Lei, quando se instalarem em edificações existentes regulares, mesmo que não sofram reforma ou ampliação, deverão prever espaço para vagas de estacionamento nas proporções indicadas pelo artigo citado.

**§ 4º** Quando não houver espaço no imóvel para atendimento das disposições do parágrafo 3º deste artigo, deverá ser vinculado o espaço necessário ao número de vagas exigido em imóvel a uma distância não superior a 200 (duzentos) metros.

**§ 5º** Os empreendimentos classificados como potenciais geradores de impacto de vizinhança, mesmo que ocupem edificação existente regular que não sofra reforma ou ampliação para sua instalação estarão sujeitos a expedição de diretrizes nos termos do artigo 322 desta Lei .

**Art 278.** As atividades que não estão classificadas como categorias de uso permitidas nas zonas são nelas proibidas e deverão encerrar suas atividades, exceto as que estiverem instaladas em edificações existentes regulares e possuírem Licença de Localização e Funcionamento expedida até a publicação desta Lei.

**§ 1º** O prazo para o encerramento das atividades de que trata o "caput" deste artigo deverá ser regulamentado por Decreto do Executivo.



**§ 2º** Nas edificações que abriguem categorias de uso não permitidas só serão admitidas reformas essenciais à higiene, à segurança e à garantia de acessibilidade universal.

**Art 279.** São consideradas atividades regulares para fins de uso e ocupação do solo aquelas que possuem Licença de Funcionamento expedida pelo órgão técnico competente.

**§ 1º** A partir da data de publicação desta Lei novas Licenças de Instalação e Funcionamento só serão expedidas para atividades classificadas como:

I - categorias de uso não residencial permitidas nas zonas e nas condições estabelecidas nos artigos 221 desta Lei;

II - atividades regulares por uso remanescente nas condições estabelecidas pelo artigo 276.

**§ 2º** As atividades regulares deverão observar as condições de funcionamento estabelecidas pela legislação municipal, estadual e federal pertinente e o horário de funcionamento estabelecido para as zonas de uso no Capítulo IV deste Título.

**Art 280.** As atividades irregulares não classificadas como usos permitidos nas zonas deverão ser notificadas a encerrar as atividades sob pena de fechamento administrativo, e sofrerão simultaneamente multa no valor fixado na tabela descrita no Quadro 04 desta Lei a ser reaplicada enquanto não forem encerradas as atividades.

**Parágrafo único.** Os prazos para o fechamento administrativo das atividades e para a reaplicação da multa de que trata o "caput" deste artigo serão definidos em Decreto do Executivo.

**Art 281.** As atividades irregulares classificadas como usos permitidos nas zonas deverão ser notificadas a regularizar sua situação sob pena de fechamento administrativo e sofrerão multa a ser aplicada simultaneamente à notificação no valor fixado no Quadro 04 desta Lei, a ser reaplicada enquanto permanecer a irregularidade.

**Parágrafo único.** Os prazos para o fechamento administrativo das atividades e para a reaplicação da multa de que trata o "caput" deste artigo serão definidos em Decreto do Executivo.

**Art 282.** Os valores das multas por infração ao disposto nesta lei serão calculados conforme a tabela do Quadro 04 integrante desta Lei, ressalvadas aquelas estabelecidas em legislação específica.



**Art 283.** A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta Lei não afasta as sanções existentes ou medidas judiciais cabíveis.

## **CAPÍTULO VI - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE - AEIS**

### **SEÇÃO I - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL - AEIA**

**Art 284.** A Área de Especial Interesse Ambiental caracteriza-se pela predominância de áreas verdes, biodiversidade, ecossistemas, recursos naturais ou serviços ecossistêmicos e são identificadas e mapeadas devido sua importância para a conservação da natureza, manutenção do equilíbrio ecológico e preservação da diversidade biológica no município.

**Art 285.** As áreas definidas como de especial interesse ambiental, considerando suas necessidades específicas e distintas, classificam-se em:

**I - AEIA Parques Urbanos Potenciais** – caracterizada como território dentro de uma área urbana que é identificado e designado para a criação, preservação ou expansão de espaços verdes destinados ao lazer, recreação, preservação ambiental e melhoria da qualidade de vida da comunidade local, consideradas estratégicas para o desenvolvimento urbano sustentável.

**II - AEIA Vegetação Significativa** – refere-se às áreas que ainda preservam parte relevante de vegetação e, por sua vez, funcionam como refúgio para a fauna e flora local, promovendo o fortalecimento de uma melhor relação de áreas verdes por habitantes nas áreas de grande adensamento urbano do município.

**III - AEIA Caminhos Verdes** – refere-se às vias que possuem característica de suporte a arborização e permitem uma maior permeabilidade de elementos naturais no tecido urbano.

**IV - AEIA UCs Potenciais - A Área de Interesse Especial Unidades de Conservação Potenciais** indica a presença de áreas naturais protegidas com potencial para criação de novas UCs municipais.

**Parágrafo único.** As AEIAs propostas estão indicadas no Mapa 08 constante do Anexo Único deste Plano Diretor Participativo e outras poderão ser indicadas por lei específica.

### **SEÇÃO II - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE FUNCIONAL - AEIF**



**Art 286.** As áreas de especial interesse funcional são destinadas à implantação de equipamentos sociais públicos tais como escolas, centros esportivos e de lazer, unidades básicas de saúde, equipamentos de assistência social, arenas multiuso e estádios, Centros educacionais unificados – CEUS, ecopontos comunitários, centros culturais e escolas de arte.

**§ 1º** Os pontos levantados no quadro 07 e indicados no mapa 09 são áreas e locais indicados pela população e podem servir de referência para a priorização de implementação ou restauração de equipamentos e áreas públicas.

**§ 2º** O Conselho Municipal da Cidade – CMCid será a instância para avaliar os pontos indicados e realizar a priorização das demandas a partir da análise das regiões e sub-regiões delimitadas neste Plano Diretor.

**§ 3º** Os pontos passíveis de priorização para AEIFs propostas estão indicadas no Quadro 07 e Mapa 09 constantes do Anexo Único deste Plano Diretor Participativo. E outras poderão ser indicadas por lei específica

### **SEÇÃO III - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO - AEIU**

**Art 287.** As Área de Especial Interesse Urbanístico são áreas destinadas a projetos de intervenção urbana para implantação de projetos urbanos, requalificação de espaços urbanos, no entorno de eixos de mobilidade, equipamentos públicos de grande porte como Poupatempo, parques públicos, e novas centralidades em bairros ou de âmbito municipal e poderá ser delimitada também para grandes equipamentos privados de comércio e serviços, centros de compra e centros de logística.

**Parágrafo único.** As AEIUs propostas estão indicadas no Quadro 08 e Mapa 10 constantes do Anexo Único deste Plano Diretor Participativo. E outras poderão ser indicadas por lei específica

### **SEÇÃO IV - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE REDUÇÃO DE RISCOS - AEIRR**

**Art 288.** As áreas de especial interesse de redução de riscos são as áreas de risco que demandam intervenções específicas e ações em função dos riscos indicados nos mapeamentos de risco definidos como objeto de planejamento e gestão do risco.



§ 1º Os riscos geológico-geotécnicos mapeados se classificam em diferentes categorias e estão representadas no Mapa 04, com categorias que se diferenciam pelo grau de probabilidade de ocorrência de processos ou risco.

§ 2º Para a demarcação como Área de Especial Interesse de Redução de Risco serão consideradas as áreas classificadas como R3 e R4.

§ 3º Os mapas de gestão de riscos serão atualizados e valerá o mais atual produzido pelo Plano Municipal de Redução de Risco

#### **SEÇÃO IV - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE CULTURAL - AEIC**

**Art 289.** As Áreas de Especial Interesse Cultural compreendem equipamentos culturais, públicos ou privados, de relevante interesse cultural para a Municipalidade.

**Art 290.** O objetivo da Área de Especial Interesse Cultural é contribuir para a permanência dos coletivos de cultura no território a fim de dar continuidade ao processo disseminação da cultura de forma descentralizada e acessível à população.

**Art 291.** Os lotes correspondentes às Áreas de Especial Interesse Cultural devem ser enquadrados nas áreas incidentes do Direito de Preempção, constante no artigo 289.

**Art 292.** Os lotes correspondentes às Áreas de Especial Interesse Cultural devem, necessariamente, manter o uso e atividades culturais existentes na data da publicação desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** As AEICs propostas estão indicadas no Mapa 11 constantes do Anexo Único deste Plano Diretor Participativo e outras poderão ser indicadas por lei específica.

### **TÍTULO VI - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL**

#### **CAPÍTULO I - INSTRUMENTOS INDUTORES DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Art 293.** Os Instrumentos indutores do uso social da propriedade têm por objetivo viabilizar as premissas estabelecidas pela Política Urbana,



garantindo o uso equitativo e racional das infraestruturas urbanas no Município.

Parágrafo único. Com base no Artigo 182 da Constituição Federal, nos imóveis que não cumprem sua função social poderão incidir os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC;
- II - IPTU Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública; e
- IV - Direito de Preempção.

### **SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS - PEUC**

**Art 294.** Fica instituído o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsória (PEUC), com intuito de promover o adequado aproveitamento da cidade e das infraestruturas instaladas, garantindo o cumprimento da função social da propriedade nos termos desta lei.

**§ 1º** Os imóveis inseridos na Macrozona de Reestruturação Econômica e Urbana são prioritários para a aplicação dos instrumentos previstos neste artigo.

**§ 2º** Serão suspensas quaisquer isenções tributárias incidentes nos imóveis enquadrados nas previsões deste artigo.

**§ 3º** O Poder Público municipal deverá manter cadastro atualizado dos imóveis notificados e o estágio em que se encontram os processos de PEUC.

**§ 4º** São passíveis de aplicação do instrumento da PEUC:

- a) lotes ou glebas não edificadas com área superior a 500 m<sup>2</sup>
- b) lotes ou glebas subutilizados com área superior a 500m<sup>2</sup> e com CA abaixo do mínimo definido para cada zona desta lei;
- c) Para os imóveis com edificação não utilizada o proprietário terá o prazo máximo de um ano, a contar do recebimento de notificação a ser expedida pelo Poder Público, para ocupá-los e dar-lhes a devida utilização.

**§ 5º** Não serão considerados subutilizados ou não utilizados os imóveis:





I - Utilizados para a instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificação para seu exercício, exceto estacionamento e quadras de uso privado;

II - Situados em áreas sujeitas a enchentes de forma recorrente;

III - Que integrem o Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres, desde que mantenham cobertura arbórea.

§ 6º Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos.

**Art 295.** Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados deverão ser identificados pelo Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a entrada em vigor desta Lei, e seus proprietários notificados e informados ao Poder Legislativo.

§ 1º A notificação será realizada:

I - por funcionário do órgão competente do Executivo, que deverá informar e esclarecer ao proprietário do imóvel o conteúdo da notificação, e no caso de o proprietário ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes para receber notificações;

II - por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 2º A notificação deverá ser informada ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação de execução de parcelamento ou edificação.

§ 4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto, sem possibilidade de renovação de prazo, para os efeitos decorrentes da aplicação deste instrumento.

§ 5º As edificações não utilizadas deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 7º Os lotes e glebas subutilizados ou não edificados não poderão sofrer desdobro e desmembramento sem que este esteja condicionado à aprovação de projeto de edificação.



## SEÇÃO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

**Art 296.** Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos para a edificação, utilização e parcelamento compulsórios, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, aumentadas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º As alíquotas dobrarão a cada ano, respeitado o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra tal obrigação.

**Art 297.** O lançamento da alíquota progressiva será realizado no ano seguinte àquele em que for constatada o descumprimento da obrigação imposta pela notificação, em respeito ao princípio da anterioridade tributária.

**Parágrafo único.** É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas ao IPTU Progressivo no Tempo.

## SEÇÃO III - DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

**Art 298.** Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública ou dação em pagamento.

§ 1º Os títulos da dívida pública serão emitidos com autorização do Legislativo Municipal por meio de lei específica, terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização a que se refere o parágrafo anterior deverá excluir de seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.



§ 3º No pagamento da indenização da desapropriação, desde que não haja controvérsia administrativa ou judicial, deverá ser abatido o valor de IPTU eventualmente devido referente ao imóvel desapropriado.

§ 4º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 5º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, visando os objetivos definidos neste Plano Diretor Participativo, no prazo máximo de dois anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório e os objetivos do Plano Diretor Participativo.

§ 7º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel não edificado ou não utilizado as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, sem que haja qualquer tipo de suspensão ou interrupção dos prazos estabelecidos nesta seção em decorrência da alienação do imóvel.

#### **SEÇÃO IV - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art 299.** O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conferindo a preferência ao poder público municipal, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único.** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas, conforme os objetivos e estratégias previstas neste Plano Diretor Participativo, para:

**I** - regularização fundiária;

**II** - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

**III** - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

**IV** - implantação de equipamentos urbanos e sociais;

**V** - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

**VI** - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;



**VII** - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

**VIII** - execução de programas de reabilitação e requalificação urbanísticas;

**IX** - obras de infraestrutura urbana.

**X** - implantação de equipamentos públicos na área de saúde, educação, transporte, formação técnica profissional.

**Art 300.** Os imóveis situados nas áreas de incidência do direito de preempção, durante o prazo de cinco anos contados a partir da publicação desta Lei, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição.

**§ 1º** Estão incluídos nas áreas de que trata o "caput" deste artigo:

**I** - os imóveis inseridos em AElS e áreas de ZEIS 2, conforme mapa 12 constantes do Anexo único desta Lei;

**II** - os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados inseridos nos perímetros das ZEIS 1.

**§ 2º** Os imóveis de que trata o inciso II do parágrafo 1º deste artigo serão identificados pelo Poder Executivo no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da entrada e vigor desta Lei e comunicados ao Poder Legislativo.

**§ 3º** Os imóveis de que trata o parágrafo anterior serão utilizados para a implantação de HIS para realocação das famílias moradoras das ZEIS 1 e para a implantação de equipamentos públicos necessários à regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários.

**Art 301.** O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei.

**§ 1º** O Executivo deverá informar ao Cartório de Registro de Imóveis competente as restrições decorrentes da aplicação do direito de preempção.

**§ 2º** No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no "caput", o proprietário deverá comunicar imediatamente ao órgão competente sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

**§ 3º** A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

**I** - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;



II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art 302.** Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Prefeitura poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura de exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

**Art 303.** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor total da alienação.

§ 1º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere este artigo.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## **CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO**



**Art 304.** O Executivo, na forma desta lei, objetivando garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público, poderá utilizar os seguintes instrumentos:

I - Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC;

II - Transferência do Direito de Construir – TDC;

### **SEÇÃO I - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OODC**

**Art 305.** A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28 ao 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

**§ 1º** O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo básico e o potencial construtivo utilizado no empreendimento imobiliário, até o limite permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

**§ 2º** O potencial construtivo adicional é bem público dominical de titularidade do Município com funções urbanísticas e socioambientais.

**Art 306.** As áreas passíveis de aquisição de Outorga Onerosa são aquelas em que o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme delimitações estabelecidas no Capítulo III, Do Título V, desta Lei, mediante contrapartida definida nesta Lei.

**Art 307.** A contrapartida financeira à outorga onerosa do direito de construir será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{OODC} = F_p * F_a * F_s * V * \text{ACa} * \text{CAB}$$

Onde:

F<sub>p</sub> = Fator de Planejamento

F<sub>s</sub> = Fator Social

F<sub>a</sub> = Fator Ambiental



V = Valor do metro quadrado do Lote ou gleba constante da Planta Genérica de Valores - PGV

CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico

ACa = Área Construída Adicional definida como a área computável excedente à área equivalente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico do lote.

**§1º** O Fator de Planejamento será definido de acordo com os seguintes critérios:

- a) Para a Zona de Centralidade do Eixo o Fator de Planejamento é igual a 0,5 (meio décimo);
- b) Para a Zona de Centralidade o Fator de Planejamento é igual a 0,4 (quatro décimos);
- b) Para as Zonas Mistas o Fator de Planejamento é igual a 0,3 (três décimos);
- c) Para as demais zonas, o Fator de Planejamento é igual a 0,25 (vinte e cinco centésimos).

**§2º** O Fator Social deriva da proporção entre as metas das diferentes tipologias e é descrito a seguir:

- a) Não Residencial -  $F_s = 1$ ;
- b) Residencial tipologia Mercado -  $F_s = 1$ ;
- c) Residencial Habitação de Mercado Popular - HMP -  $F_s = 0,6$ ;
- d) Residencial Habitação de Interesse Social - HIS 2 -  $F_s = 0,2$ ;
- e) Residencial Habitação de Interesse Social - HIS 1 -  $F_s = 0$  (nulo).

**§3º** Caso o projeto contemple mais de uma tipologia em sua área computável, a área construída adicional será composta respectivamente pelas tipologias de maior Fator Social dentre as tipologias presentes no projeto;

**§4º** O Fator Social da OODC definido pelo Parágrafo 2º do presente artigo incidirá sobre a sua respectiva área adicional construída do projeto.

**Art 308.** Os recursos auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados em ações urbanas prioritárias vinculadas aos objetivos gerais previstos neste Plano Diretor Participativo.

**§1º** Os recursos mencionados no "caput" deste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - FUNDURB, em conta específica vinculada a cada ação urbana prioritária.



**§2º** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA deverá acompanhar e fiscalizar a gestão dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - FUNDURB, priorizando a alocação de recursos conforme Capítulo VII do Título III desta Lei.

**Art 309.** Alternativa e facultativamente ao pagamento em pecúnia, a contrapartida da OODC pode ser feita como contrapartida urbanística, mediante doação de unidades de Habitação de Interesse Social para famílias de renda compatível no mesmo lote do projeto protocolado.

**§ 1º** Esta alternativa será possível apenas para projetos com predominância de unidades HIS 2 ou HMP não sendo aplicável para projetos predominantemente não residenciais ou residenciais que predominem tipologia Mercado;

a) Fica definida como tipologia Mercado as unidades habitacionais destinadas a famílias acima de 6 (seis) salários mínimos.

**§ 2º** Fica definida como Predominância por área computável da tipologia específica superior a 95% da área computável total do projeto.

**§ 3º** Em projetos de predominância de HMP, doação necessária de Unidades HIS 1 ou HIS 2 em 1% da área computável total. Em projetos de predominância de unidades HIS 2, doação necessária de unidades HIS 1 de 3% da área computável total.

**§ 4º** O pagamento da OODC em contrapartida urbanística conforme descrito acima isenta o pagamento da OODC em pecúnia.

**§ 5º** A área referente às unidades doadas serão consideradas computáveis.

**§ 6º** As unidades doadas não poderão:

a) Ter área útil superior a 50 m<sup>2</sup>;

b) Ter área útil inferior à área útil mínima da tipologia;

c) Computar a título de obrigatoriedade de vaga de garagem;

d) Em caso de mais de uma unidade a ser doada no projeto, ao menos uma unidade doada deverá atender critérios específicos de acessibilidade a serem validados pela Comissão Permanente de Acessibilidade e regulamentados por decreto e observando as normas vigentes;

**§ 7º** A municipalidade terá preferência, por período indeterminado, na indicação das famílias beneficiárias pelas unidades doadas de acordo com cadastro municipal e critérios de atendimento definidos junto ao Conselho





Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA regulamentados por decreto específico;

**Art 310.** O proprietário do projeto aprovado deverá comprovar a destinação à família de renda compatível até a data de emissão do certificado de conclusão.

§ 1ª A destinação das unidades poderá ser analisada mediante solicitação e apresentação de documentação pertinente antes ou após o certificado de conclusão.

§ 2º Caso não seja comprovada a destinação compatível antes da emissão do certificado de conclusão, este não deverá ser emitido e, caso sejam encontradas irregularidades após sua emissão, este poderá ser revogado.

§ 3º Em ambas as temporalidades, será devido pagamento da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir com Fator de Planejamento igual a 2 e Fator Social igual a 1 sobre a totalidade da área computável, inclusive, sobre aquela enquadrada como Coeficiente de Aproveitamento Básico a título de multa.

§ 4º Caberá à Comissão de Análise de Projetos de Habitação de Interesse Social (CAPHIS) manter os critérios de renda fixados neste Plano Diretor Participativo para classificação das tipologias tanto para unidades produzidas pelo poder público, entes privados ou unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) a serem doadas à municipalidade dentro de projetos produzidos por entes privados a título de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

## **SEÇÃO II - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art 311.** A transferência do direito de construir corresponde ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

**Art 312.** O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer seu direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, nos termos desta Lei, para fins de:

I - implantação de parques, áreas verdes, Áreas de Especial Interesse Ambiental - AEIA, equipamentos urbanos e comunitários;



II - preservação de bem de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - implementação de programas de regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários ocupados por população de baixa renda.

**§ 1º** A autorização a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo, com exceção do inciso II, caso em que a transferência poderá se dar sem a doação, desde que o proprietário se responsabilize pela preservação da área ou imóvel.

**§ 2º** Os imóveis particulares enquadrados nos incisos I a III do "caput" deste artigo poderão transferir a diferença entre o Potencial Construtivo Máximo e o Potencial Construtivo Utilizado determinados para a zona em que estão localizados.

**Art 313.** São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o Coeficiente Básico for menor que o Coeficiente Máximo e este ainda não tenha sido atingido.

**Art 314.** A aplicação da transferência de potencial construtivo seguirá as seguintes determinações:

I - os imóveis doados para o Município localizados nas ZEIS 2 poderão transferir, no todo ou em parte, seu potencial construtivo para imóveis situados em qualquer zona das Macrozonas definidas por esta lei;

II - os imóveis doados declarados como bens de interesse cultural poderão transferir, no todo ou em parte, seu potencial construtivo para imóveis situados em qualquer zona das Macrozonas definidas por esta lei;

III - os imóveis, lotes ou glebas inseridos nos perímetros Áreas de Especial Interesse Ambiental - AEIA poderão, prioritariamente, transferir o potencial construtivo para a Macrozona de Reestruturação Econômica e Urbana;

IV - os imóveis, lotes ou glebas situados na Zona de Preservação Ambiental - ZPA poderão transferir o potencial construtivo na forma em que vier a definir lei específica

**Art 315.** O cálculo para aferição de quantitativo Potencial Construtivo para direito de construir a ser transferido por meio de TDC deverá seguir a seguinte equação:

$PC = (PCo \times VVo) / (CAmaxO \times VVd)$ , onde:

PC é o potencial construtivo a ser transferido;



PCo: Potencial construtivo do imóvel de origem passível de transferência, representado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico subtraído da parcela de potencial construtivo eventualmente realizado;

VVo: Valor Venal Unitário de Terreno do Imóvel de Origem;

CAmaxO é o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do imóvel de origem;

VVd: Valor Venal Unitário de Terreno do Imóvel de Destino.

**Art 316.** As transações por meio de TDC devem seguir o seguinte rito:

**I** - submissão junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano Habitação e Meio Ambiente por meio de ficha indicando imóvel de origem, imóvel de destino e respectivos direitos de construir pleiteados para serem transacionados;

**II** - a Ficha deve ser analisada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente e deve-se emitir parecer sobre sua validade;

**III** - o Proprietário deverá assinar termo de comprometimento de manutenção da condição do imóvel;

**IV** - em caso de parecer positivo, anuência das partes e mediante pagamento integral do valor pecuniário sobre o potencial transferido e respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) cuja base de cálculo será o valor pecuniário do direito de construir a ser transferido, deverá ser emitido certificado de transferência de direito de construir indicando os novos coeficientes de aproveitamento de cada imóvel após transferência.

**Art 317.** Após a transferência do direito de construir, os coeficientes de aproveitamento de cada lote devem ser retificados da seguinte forma:

**I** - O imóvel de origem deve ter seu Coeficiente de Aproveitamento Máximo minorado na quantidade de área de potencial construtivo transferida;

**II** - O imóvel de destino deve ter seu Coeficiente de Aproveitamento Básico majorado na quantidade de área de potencial construtivo transferida desde que não ultrapasse o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona.

**Art 318.** A Transferência do Direito de Construir não poderá isentar o proprietário do imóvel de destino de eventuais outros ônus em função do potencial construtivo transferido.

**Art 319.** Será devido pagamento de ônus sobre a área computável total do imóvel utilizando a fórmula da outorga onerosa do direito de construir com Fator de Planejamento igual a 2 e Fator Social igual 1 caso haja:



**I** - Edificação posterior à transferência no imóvel de origem superando o coeficiente , ainda que em desacordo com a área construída no cadastro fiscal municipal;

**II** - Descaracterização das condições de manutenção do imóvel de origem para os atributos de interesse cultural;

**III** - Descaracterização das condições de manutenção do imóvel de origem para os atributos ambientais computados para o Fator Ambiental através da quota ambiental.

### **CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E CONTROLE URBANO**

#### **SEÇÃO I - DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO SOBRE A VIZINHANÇA – EIV**

**Art 320.** Fica instituído, conforme previsto nos termos do art. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257/2001, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Art 321.** O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento de análise prévia ao licenciamento de empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, que permite avaliar os efeitos decorrentes de parcelamento do solo, construção, reforma, ampliação de empreendimento potencialmente causador de impacto urbanístico.

**§ 1º** O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

**I** - adensamento populacional em relação ao adensamento construtivo, à contrapartida e à infraestrutura prevista;

**II** - equipamentos urbanos e comunitários;

**III** - uso e ocupação do solo;

**IV** - valorização imobiliária;

**V** - mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;

**VI** - ventilação, iluminação, ruído e odor;

**VII** - paisagem e espaços urbanos e patrimônio natural e cultural;



**VIII** - sistema de drenagem;

**IX**- previsão de espaços de uso público.

**X** - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

**§ 2º** Os empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIAV/RIMA) serão dispensados do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança.

**§ 3º** A elaboração do EIVI/RIV não substitui a elaboração do EIA/RIMA.

**§ 4º** O EIVI/RIV será analisado pela Comissão de Análise de Estudos de Impacto de Vizinhança - CAEIV a ser fixada por Decreto do Executivo Municipal.

**Art 322.** Serão considerados usos com potencial gerador de impacto de vizinhança em razão do tipo de atividade e do porte, os empreendimentos públicos ou privados que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e equipamentos urbanos e degradação na qualidade de vida da vizinhança, a seguir classificados:

**I** - CRCH e CRCV - conjuntos residenciais em condomínio quando implantados em lotes com área superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) ou com mais de 100 (cem) unidades;

**II** - SCP - serviços comunitários e públicos com área construída computável superior a 2.000m<sup>2</sup>;

**III** - SE - serviços especiais independente do porte;

**IV** - CSD1 - 1(uma) unidade de comércio e serviço diversificados com área construída computável superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

**V** - CSD2 - comércio e serviços diversificados, compreendendo mais de uma unidade de comércio e serviços, com área construída computável superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) em cada lote resultante;

**VI** - IG - indústrias genéricas com área construída computável superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

**VII** - CCSC - conjuntos de comércio e serviços em condomínio com área construída computável superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

**VIII** - CIC - conjuntos industriais em condomínio com área construída computável superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);



**IX - STGP - serviço de transporte de grande porte.**

**§ 1º** A aprovação dos projetos de construção, ampliação, regularização ou reforma das edificações destinadas aos usos classificados como potenciais geradores de impacto de vizinhança deverá ser precedida de análise do empreendimento e do Relatório de Impacto de Vizinhança.

**§ 2º** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA deverá analisar e emitir parecer quanto aos projetos definidos no parágrafo anterior, por meio de Comitê Técnico de Ordenamento Territorial.

**§ 3º** As contrapartidas urbanísticas necessárias à mitigação dos impactos de vizinhança de que tratam o § 1º deste artigo, bem como nos casos de regularização de edificação, corresponderão a 3% (três por cento) do valor total da obra.

**§ 4º** O cálculo da Medida Atenuadora e Compensatória será elaborado a partir da estimativa dos custos diretos da obra, devendo seguir os critérios:

**I -** Custo Unitário Básico (CUB), divulgado pelo Sinduscon-SP;

**II -** considerar a Área Construída total adotada pelo projeto, equivalente contidos na NBR 12.721;

**III -** não contemplar bonificação e despesas indiretas (BDI).

**IV -** Em casos de novos empreendimentos que se enquadrem na categoria de potencial gerador de impacto de vizinhança definidas nesta lei, o cálculo da Medida Atenuadora e Compensatória deverá seguir a equação:

$Macn = CUB \times Act \times 0,03$ , onde:

Macn = Medida Atenuadora e Compensatória para Novos Empreendimentos;

CUB = Custo Unitário Básico, divulgado pelo Sinduscon-SP;

Act = Área construída total.

**Art 323.** O Executivo, com base na análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança apresentados, poderá exigir do empreendedor a execução, às suas expensas, das Medidas Atenuadoras e Compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade, podendo, para tanto, determinar:

**I -** A apresentação de cronograma de obras de execução da ação mitigadora para emissão de alvará de execução;

**II -** Para empreendimentos não residenciais, Alvará de Edificação com validade condicionada à execução da ação mitigadora no prazo de até 24 meses ou 36 meses para empreendimentos residenciais.



III - Passado o período definido pelo inciso II, o Alvará de Edificação do empreendimento deverá ser cassado.

IV - Após os prazos definidos pelo inciso II deste caput, em caso de não conclusão das contrapartidas urbanísticas firmadas, a proposta de medidas mitigadoras compensatórias deverá ser reavaliada pela CAEIV.

V - O orçamento da contrapartida do RIV deverá ser atualizado anualmente pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC).

**Art 324.** Os projetos de reforma de implantação de área de carga e descarga deverão ser submetidos para análise do EIV/RIV a despeito da quantidade de vagas.

**§1º** Considera-se terreno ocupado por vagas de estacionamento com ou sem abrigo de veículos desde que não ocupada por edifício garagem, caracterizado por edificação voltada exclusivamente para estacionamento de veículos em mais de um pavimento.

**Art 325.** Será dada publicidade aos documentos integrantes dos EIVI/RIV e EIA/RIMA, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

**§ 1º** Cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV será fornecida gratuitamente quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

**§ 2º** O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV e do Relatório de Impacto Ambiental - RIMA deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida pelos moradores da área afetada ou suas associações.

**§ 3º** A Contrapartida do RIV deverá ser paga exclusivamente através da execução das medidas atenuadoras e compensatórias na qualidade de contrapartida urbanística, excluindo a possibilidade de pagamento em pecúnia.

**§ 4º** Deve ser elaborado memorial de especificação técnica dos componentes e elementos construtivos a serem executados na obra da contrapartida urbanística, contendo custo unitário ou horário, quadro de áreas ou quantidades e valor total de cada componente de custos da obra.

**§ 5º** O cronograma de execução da contrapartida urbanística, o orçamento detalhado e memorial a serem utilizados nas obras devem ser elaborados pelo responsável técnico e/ou proprietário do projeto submetido.

**Art 326.** O RIV incidirá para reformas e novos empreendimentos, desde que não couber tolerância.





**§1ª** Para novos empreendimentos, o cálculo da contrapartida deverá incidir sobre a área equivalente de todo empreendimento.

**§2º** Para reformas, o cálculo da contrapartida deverá ser calculado pela área acrescentada, desde que a situação inicial tenha tido RIV atendido ou dispensado.

**§3º** Caso RIV da situação atual não tenha sido atendido, deverá ser tratado como novo empreendimento a título de base de cálculo da contrapartida.

**§4º** Desde que a atividade não seja alterada, não tenha sido contemplado com tolerância anteriormente e o RIV já tenha sido atendido e a ação mitigadora executada, será tolerado 5% de acréscimo ou decréscimo para reformas para a métrica de impacto de vizinhança de cada uso (área construída e n° de vagas).

**Art 327.** Em casos de regularização de empreendimentos que se enquadrem na categoria de potencial gerador de impacto de vizinhança definidas nesta lei, o cálculo da Medida Atenuadora e Compensatória deverá seguir a equação:

$Macr = VVc \times Ar \times 0,03$ , onde:

Macr = Medida Atenuadora e Compensatória para Regularização de Empreendimentos;

VVc = Valor Venal da Construção;

Ar = Área a ser regularizada.

## **CAPÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **SEÇÃO I - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art 328.** Para alcançar os objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo ficam criadas as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

**Art 329.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são instrumentos de política habitacional, fazendo parte da estratégia de equacionamento do problema habitacional do Município, no que se refere à recuperação urbanística, regularização de assentamentos precários e produção de habitação de interesse social, destinadas à população de baixa renda.

**Parágrafo único.** No artigo 19 desta Lei Complementar ficam definidas as faixas de renda de habitação de interesse social (HIS).





**Art 330.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS serão demarcadas na disciplina de uso e ocupação do solo como uma das zonas em que se divide a cidade para efeito do estabelecimento dos parâmetros de uso e ocupação a partir da existência de:

**I** - favelas;

**II** - habitações coletivas precárias;

**III** - parcelamento e loteamentos irregulares e clandestinos de baixa renda;

**IV** - conjunto habitacional de promoção pública;

**V** - conjunto de unidades habitacionais precárias;

**VI** - imóveis não edificados ou subutilizados com potencial de ocupação por Habitação de Interesse Social.

**Art 331.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são classificadas como:

**I** - ZEIS 1 - áreas públicas ou privadas definidas nos incisos I a V do artigo anterior, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, de interesse público na promoção da regularização urbanística e fundiária;

**II** - ZEIS 2 - áreas com predominância de imóveis definidos no inciso VI do artigo anterior adequados à urbanização, de interesse público na promoção de Habitação de Interesse Social - HIS, para famílias de baixa renda que não possuam moradia.

**Art 332.** As áreas demarcadas como ZEIS destinam-se a:

**I** - recuperação urbanística;

**II** - regularização urbanística e fundiária;

**III** - produção de HIS;

**IV** - recuperação de imóveis degradados ou em condições precárias de habitabilidade;

**V** - desadensamento de assentamentos precários e de coabitações;

**VI** - provisão de espaços públicos e equipamentos sociais, comércio e serviços de caráter local, complementares à moradia;

**VII** - provisão de espaços de capacitação profissional e de atividades de geração de emprego e renda.



**§ 1º** Nas ZEIS 2, 100% (cem por cento) da área construída computável deverá ser destinada a HIS.

**§ 2º** Empreendimentos de provisão pública e subsidiada.

**§ 3º** Nas áreas definidas como ZEIS-2, devem ser reservadas para habitação de interesse social - HIS, observados os seguintes critérios:

**I** - No mínimo, 70% (setenta por cento) das habitações construídas devem ser destinadas para HIS 1, famílias com renda mensal, formal ou informal, de 0 (zero) até 2,0 (dois) salários mínimos.

**II** - A implantação de empreendimentos habitacionais nas áreas de ZEIS-2 deve ser realizada preferencialmente pelo Poder Público em suas diversas esferas de atuação, com prioridade à aplicação de programa habitacionais de financiamentos subsidiados.

**III** - Para o cumprimento do previsto no inciso I deste parágrafo, será admitida a utilização de outros terrenos ou lotes no território do Município caso necessários para o atendimento da demanda por moradia de habitantes do Município.

**Art 333.** Para viabilizar a implantação das ZEIS e de acordo com o interesse público aplicam-se nelas os seguintes instrumentos previstos nesta Lei e no Estatuto da Cidade:

**I** - Direito de preempção;

**II** - Transferência do potencial construtivo;

**III** - Parcelamento, Edificação e utilização compulsórios e demais instrumentos relativos ao cumprimento da função social da propriedade, no caso de ZEIS 2.

**IV** - Dação em pagamento

**§ 1º** A transferência de potencial construtivo das ZEIS poderá ser aplicada no caso de doação de imóvel considerado adequado à destinação de HIS, a critério do Executivo.

**§ 2º** O direito de preempção e a edificação, parcelamento e utilização compulsórios deverão ser aplicados em todas as ZEIS 2.

**§ 3º** Os imóveis de que trata o parágrafo anterior serão utilizados para a implantação de HIS para realocação das famílias moradoras das ZEIS 1 e para a implantação de equipamentos públicos necessários à regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários.

**Art 334.** As regras de uso e ocupação do solo nas ZEIS 2 estão definidas no artigo 268 desta Lei Complementar.



**Parágrafo Único.** Casos excepcionais necessários para viabilizar empreendimentos financiados pelo Poder Público poderão ser aprovados mediante autorização do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

**Art 335.** Ficam enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1 e ZEIS 2 e delimitados no Mapa 06, integrante desta Lei.

**Art 336.** Deverão ser garantidas todas as condições necessárias para adesão plena do Município ao Sistema Nacional de Habitação, articulando a política municipal às políticas estadual e federal para ampliar a destinação de recursos para a promoção de programas habitacionais.

**Art 337.** Para o alcance dos objetivos relacionados à habitação e inclusão territorial, além das intervenções citadas, deverão ser implementadas ainda as seguintes ações:

**I -** ampliar a captação de recursos externos para os programas habitacionais do Município por meio de:

- a) elaboração de projetos para captar recursos externos ao Município;
- b) divulgação e, no que couber, garantia do apoio técnico buscando facilitar o acesso a financiamentos existentes em outras instâncias governamentais;
- c) apoio ao acesso da população atendida pelos programas habitacionais municipais aos programas de financiamento de materiais de construção;

**II -** criar e implementar os seguintes programas habitacionais, a serem detalhados no Plano de Habitação:

- a) urbanização e regularização fundiária em assentamentos precários;
- b) produção de unidades novas;
- c) melhoria das unidades habitacionais;
- d) assessoria técnica e jurídica para atuação de forma integrada com os programas de regularização fundiária e legalização da moradia;
- e) locação social.

**III -** articular a política habitacional com as políticas das demais áreas sociais e econômicas, para viabilizar o acesso à rede de equipamentos sociais e aos programas de capacitação técnica e profissional e geração de emprego e renda;

**IV -** articular os programas e projetos habitacionais do Município com os projetos de estruturação urbana e de qualificação do espaço público da cidade;

**V -** elaboração de plano de erradicação de áreas de risco, incluindo os seguintes aspectos:



- a) elaborar diagnóstico de todas as áreas de risco;
- b) oferecer alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco;
- c) realizar obras de contenção de risco;
- d) evitar a reocupação das áreas de risco que foram atendidas por programas habitacionais, destinando-as para outros usos imediatamente após o término da desocupação;
- e) evitar a ocupação de novas áreas de risco e de proteção ambiental.

**VI** - garantir o acesso a equipamentos sociais de educação, saúde, cultura, esportes e lazer à população moradora dos projetos habitacionais municipais;

**VII** - fazer gestões junto a Ministério Público, Cartórios de Registro de Imóveis e Poder Judiciário para agilização dos procedimentos necessários para a regularização de imóveis;

**VIII** - desenvolver ação integrada com as concessionárias de serviços estaduais para a implementação de tarifas sociais mínimas de água, esgoto, energia elétrica e gás nas áreas de interesse social;

**IX** - estimular a produção de conjuntos residenciais populares pelo setor privado;

**X** - criação de cadastro de imóveis disponíveis para locação de interesse social.

**Art 338.** Nas ZEIS 1, majoritariamente ocupadas por população de baixa renda, deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes do Poder Público e dos moradores da ZEIS, observada a paridade entre o número de representantes do Poder Público e da sociedade civil.

**§ 1º** O número de integrantes do Conselho Gestor será definido em função do número de moradores ou de famílias a serem atendidas na área abrangida pelo Plano de Urbanização, garantido o mínimo de 4 (quatro) integrantes.

**§ 2º** Moradores de áreas ocupadas, poderão solicitar ao Executivo a criação de Conselhos Gestores, desde que tenha a anuência expressa de ao menos 20% (vinte por cento) dos moradores da área da respectiva ZEIS

**§ 3º** A instalação do Conselho Gestor deverá preceder a elaboração do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária, que por ele deverá ser aprovado

**Art 339.** Os planos de urbanização e regularização fundiária de ZEIS 1 deverão ser formulados preferencialmente pelo Executivo, com a participação direta de seus respectivos moradores e conselhos gestores.



**§ 1º** Os moradores, suas entidades representativas e os membros do respectivo Conselho Gestor da ZEIS 1 poderão tomar a iniciativa de elaborar planos de urbanização, que serão submetidos à Prefeitura para aprovação.

**§ 2º** No caso de iniciativa definida no parágrafo anterior, assim como para a realização de regularização fundiária, a Prefeitura poderá disponibilizar assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS.

**Art 340.** Os planos de urbanização e regularização fundiária em ZEIS 1 devem conter, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos:

**I** - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos e usos permitidos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, respeitadas as normas estabelecidas na legislação e nas normas técnicas pertinentes;

**II** - diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo:

**a)** análise físico-ambiental da área que compreende a ZEIS e seu entorno;

**b)** análise urbanística e fundiária;

**c)** caracterização socioeconômica da população residente;

**d)** estudo de viabilidade econômico-financeira;

**III** - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo infraestrutura básica, sistema viário, remembramentos de lotes e recuperação ambiental e, quando for necessário, eliminação das situações de risco e estabilização de taludes e margens de córregos;

**IV** - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

**V** - forma de integração das ações dos diversos setores públicos cuja ação tem interface no perímetro da ZEIS objeto do Plano;

**VI** - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

**VII** - plano de ação social, incluindo formas de participação da população e atividades de geração de emprego e renda, onde for possível.

**§ 2º** No caso de ZEIS 1 em área de preservação permanente, além dos requisitos definidos no § 1º deste artigo, o Plano de Urbanização deverá considerar critérios que permitam a recuperação ambiental da área.

**§ 3º** Nos Planos de Urbanização das ZEIS 1 o Poder Público Municipal deverá promover a implantação de equipamentos sociais e áreas livres



equipadas para uso público na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento, quando for necessário.

**§ 4º** As áreas livres e institucionais a serem doadas ao Poder Público, necessárias para a regularização do assentamento, poderão estar localizadas fora deste, quando o Plano de Urbanização indicar a inviabilidade de sua aplicação na própria área.

**§ 5º** Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situados em ZEIS 1 quando necessários para implementação do Plano de Urbanização, em todos os seus aspectos, deverão ser desafetados do uso público, garantido o estabelecido no § 3º deste artigo.

**§ 6º** Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS 1, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora, ficando autorizado a firmar convênios com entidades sem fins lucrativos para a prestação dessas assessorias.

**§ 7º** Os proprietários de lotes ou glebas no perímetro das ZEIS 1 e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão elaborar Plano de Urbanização de acordo com orientação do Executivo.

## **SEÇÃO II - DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

**Art 341.** Nos termos do Art. 101 e Art. 106 da Lei Orgânica Municipal, fica o Município autorizado a celebrar concessão de direito real de uso no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social, com força de instrumento público por prazo de até 50 (cinquenta) anos, podendo ser prorrogada por igual período, em imóveis públicos de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com uso residencial, uso misto, uso institucional ou comercial.

**Parágrafo único.** A renovação da Concessão de Direito Real de Uso dependerá do cumprimento das condições originais pactuadas quanto às condições de uso e ocupação do solo.

## **SEÇÃO III - CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**

**Art 342.** O Município poderá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área pública urbana de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de



concessão de uso especial para fins de moradia, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

**§ 1º** Nos imóveis com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

**§ 2º** O Município deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.

**§ 3º** Além do caso previsto no § 2º, o Município poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses da área ocupada ser:

I - de uso comum do povo;

II - necessária ao desadensamento em razão de projeto ou obra de urbanização;

III - de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

**§ 4º** Para atendimento do direito previsto nos § 1º e 2º, a moradia deverá estar localizada, preferencialmente, próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo.

**§ 5º** A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

**Art 343.** O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II - o concessionário poderá adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

**§ 1º** Se atendidos os critérios de incomodidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como



pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros deverão ser respeitadas.

§ 2º A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

**Art 344.** Os assentamentos cuja posse dos moradores foi regularizada por meio da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia deverão ser urbanizados, a fim de que seja efetivado o processo de regularização fundiária.

#### SEÇÃO IV - DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

**Art 345.** As áreas urbanas com mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, são susceptíveis de serem usucapidas, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, na forma do art. 10 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

**Art 346.** O município poderá promover a assistência técnica, social e jurídica nas ações de usucapião especial dos assentamentos precários de baixa renda delimitados como ZEIS, para fins de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social.

**Parágrafo único.** Após concluída a Ação de Usucapião Especial Urbana, o Município executará o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, bem como todas as medidas necessárias para a individualização dos imóveis aos usucapidos.

**Art 347.** Ficam estabelecidas as modalidades de usucapião especial de imóvel urbano nas modalidades:

I - individual;

II - coletiva, nos casos em que não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor ou cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, conforme o art. 10 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

**Art 348.** A assistência técnica e jurídica do Município se estende à propositura de ações de Usucapião Especial individual ou plúrima, Usucapião Ordinária e Extraordinária, inclusive extrajudicial, definidas pela legislação federal.





## **SEÇÃO V - DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA**

**Art 349.** Cabe à Prefeitura garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social. Busca-se:

I - promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade,

II - garantia de moradia digna

**Art 350.** De acordo com a seção VII do capítulo I do Título II desta Lei Complementar

## **SEÇÃO VI - DA DAÇÃO EM PAGAMENTO**

**Art 351.** Nos termos dos artigos 356 e seguintes do Código Civil, Lei Nº 10.406 de 2002, a Prefeitura Municipal concorda em receber um imóvel, situado em Taboão da Serra, como forma de pagamento dos tributos devidos, inscritos em dívida ativa.

**Parágrafo único.** O pedido deve ser formalizado para que a administração municipal possa realizar a avaliação administrativa do imóvel.

**Art 352.** A Dação em pagamento deve ser considerada como estratégia para enfrentamento do déficit habitacional do Município, bem como a subutilização de imóveis abandonados.

## **SEÇÃO VII - DO TERMO TERRITORIAL COLETIVO**

**Art 353.** O Termo Territorial Coletivo - TTC é instrumento urbanístico de gestão territorial caracterizado pela gestão coletiva da propriedade da terra, pela titularidade individual das construções e pela autonomia de ingresso, visando à sustentabilidade da habitação de interesse social.

**§ 1º** A sustentabilidade da habitação de interesse social é definida pela conjugação da segurança da posse, da moradia digna e da acessibilidade econômica da moradia.



§ 2º A utilização do Termo Territorial Coletivo - TTC dependerá de aprovação de Lei específica que regulamente a matéria, observados os princípios elencados neste Plano Diretor.

**Art 354.** O Termo Territorial Coletivo se constituirá, concomitantemente:

I - pela consolidação da propriedade de determinada área, podendo abranger uma pluralidade de imóveis, contíguos ou não, na titularidade de pessoa jurídica, sem fins lucrativos e constituída pelos moradores que aderirem ao TTC, com o objetivo específico de provisão, melhoria e gestão de habitação de interesse social;

II - pela consolidação de direito individual de seus membros às edificações e/ou benfeitorias por eles construídas ou adquiridas, reconhecida a delimitação do terreno de uso particular; e

III - pela formação de um conselho gestor do Termo Territorial Coletivo, em formato a ser decidido pelos titulares das unidades habitacionais, permitida a participação de atores externos e garantida a eleição de seus membros por votação com voto individual dos moradores aderentes do Termo Territorial Coletivo e representação direta destes com maioria qualificada do conselho.

§ 1º Nos casos de edificações ou benfeitorias realizadas coletivamente em benefício dos moradores do Termo Territorial Coletivo, a pessoa jurídica que o administra deverá ter a propriedade plena do bem.

§ 2º O Termo Territorial Coletivo deverá ser implementado, preferencialmente, em áreas definidas como Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS por este Plano Diretor.

§ 3º A instituição de um Termo Territorial Coletivo não impede que a ele sejam incorporados novos imóveis posteriormente.

**Art 355.** O Termo Territorial Coletivo deverá contar com regramento aprovado por dois terços de seus membros e averbado junto ao ato constitutivo do Termo Territorial Coletivo, de observância obrigatória por todos, com o objetivo de regular a convivência, a institucionalidade e os arranjos territoriais.

**Art 356.** O Termo Territorial Coletivo poderá ser dissolvido por decisão de dois terços de seus membros ou em caso de desapropriação da área pelo Poder Público devendo, no primeiro caso, ser realizada a transferência do direito de propriedade plena para cada família, com titulação preferencialmente em nome da mulher ou, no segundo caso, ser repartida a indenização proporcionalmente entre seus membros.

**Parágrafo único.** As áreas de uso comum e demais unidades sob titularidade da entidade gestora do Termo Territorial Coletivo deverão ser



transferidas à organização da sociedade civil sem fins lucrativos com finalidade habitacional ou ao Poder Público.

## **SEÇÃO VIII – DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS**

**Art 357.** A Arrecadação de Imóveis Abandonados é instrumento previsto no Art. 64, da Lei Federal nº 13.465/17 que estabelece procedimento para a arrecadação dos imóveis privados abandonados. O Município de Taboão da Serra poderá realizar a arrecadação do imóvel abandonado, quando:

- a) O imóvel se encontrar em estado de abandonado;
- b) O proprietário não manifestar a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;
- c) O Imóvel não estiver na posse de outrem.

**§ 1º** A arrecadação de imóveis abandonados no município deverá ser regulamentada por legislação específica.

**§2º** O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios de Registro de Imóveis, das diversas instâncias governamentais, bem como dos grupos sociais envolvidos, com o objetivo de equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

**§ 3º** A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

**Art 358.** O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

- I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;
- II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;
- III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

**Parágrafo único.** A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.



## SEÇÃO IX - DO REAJUSTE DE TERRAS

**Art 359.** O reajuste de terras constitui instrumento de redesenho de porções do território municipal com vistas à sua qualificação urbanística, a ser efetivada a partir da unificação de registros imobiliários para posterior parcelamento.

**§ 1º** Constituem objetivos associados ao reajuste de terras:

I - proporcionar um melhor aproveitamento do solo urbano;

II - promover o compartilhamento do financiamento da infraestrutura; e

III - dotar o espaço urbano de um desenho compatível com novas formas de parcelamento, ocupação e uso do solo das áreas de abrangência do instrumento.

**§ 2º** O reajuste de terras deverá ser desenvolvido a partir de um plano de intervenções de qualificação do espaço urbano a ser aprovado pelo Município.

**§ 3º** Nos processos de reajuste de terras, a divisão de benefícios urbanísticos será feita com os lotes resultantes das contribuições entre os proprietários dos imóveis e demais partícipes e deverá ser proporcional ao valor de seus respectivos bens ou dos recursos destinados a viabilizar a implementação dos projetos de qualificação.

**§ 4º** Nas áreas objeto de reajuste de terras, deverão ser estabelecidas diretrizes relativas ao parcelamento, à ocupação e ao uso do solo, bem como às intervenções de qualificação do espaço urbano.

**§ 5º** A utilização do reajuste de terras dependerá de:

I - adesão de, pelo menos, cinquenta e um por cento dos proprietários de terrenos afetados com base no número de partícipes, na quantidade de imóveis ou na extensão dos terrenos ou glebas, que será condição para implementação do reajuste de terras;

II - definição dos mecanismos de execução e de gestão específicos do reajuste de terras;

III - definição das formas de financiamento das intervenções urbanísticas;

IV - dimensionamento das contrapartidas a serem exigidas de forma equitativa de todos os partícipes do reajuste e terras, as quais serão proporcionais:

a) ao valor do bem ou do financiamento que dispuseram para viabilizar a implementação de melhorias;



b) aos benefícios urbanísticos que recebam;

**V** - indicação dos lotes livres e o novo loteamento, de acordo com o projeto de urbanização; e

**VI** - descrição dos reembolsos das contribuições em novos lotes, indicando o seu valor e a correspondência com o imóvel fornecido.

## **CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL**

### **SEÇÃO I - IPTU VERDE**

**Art 360.** O Executivo deverá regulamentar, por meio de Lei específica a instituição de descontos ou benefícios fiscais, através de certificação, para proprietários que adotem práticas ecologicamente corretas em seus imóveis.

**§ 1º** A proposta de IPTU Verde será restrita aos imóveis inseridos na Macrozona III – Macrozona de Requalificação Urbana e Ambiental.

**§ 2º** A proposta de itens selecionados para pontuação no IPTU Verde está prevista no quadro 12, do Anexo único desta Lei.

**§ 3º** A lei específica citada no caput do artigo determinará o procedimento a ser definido para que os munícipes interessados façam uso do benefício.

**Art 361.** A certificação IPTU VERDE será obtida pela edificação que adotar ações e práticas de sustentabilidade, da seguinte forma:

- a) estimular e incentivar a inclusão de requisitos que contemplem ações e práticas sustentáveis nos novos empreendimentos e nas edificações existentes;
- b) fomentar a gestão sustentável das águas, do uso eficiente de alternativas;
- c) ampliar ou manter áreas verdes existentes;

**Art 362.** O IPTU Verde deverá considerar soluções construtivas e estruturais que proporcione melhorias ambientais em relação a, no mínimo:

- I - Gestão e eficiências das águas;
- II - Arquitetura de baixo impacto;
- III - Eficiência energética;
- IV - Aumento de cobertura vegetal;



**Art 363.** O incentivo na cobrança do IPTU de que trata o artigo 350 desta Lei poderá ser cancelado de ofício, a qualquer momento, nos casos em que:

I - Seja verificado o descumprimento dos termos da respectiva certificação;

II - Deixar de fornecer informações solicitadas pelos órgãos responsáveis pela certificação e fiscalização.

## SEÇÃO II - QUOTA AMBIENTAL

**Art 364.** Fica definida a quota ambiental como instrumento urbanístico-ambiental cujo objetivo é garantir, em caso de novos empreendimentos, maior qualidade ambiental nos lotes.

**Art 365.** A Qa é composta por um conjunto de regras de ocupação dos lotes que garantam maior qualidade ambiental se materializando por índice que agrega indicadores de aumento de cobertura vegetal e melhorias na drenagem do lote.

**Parágrafo Único.** A Quota Ambiental deverá ser aplicada exclusivamente na macrozona de reestruturação econômica e urbana e na macrozona de interesse ambiental.

**Art 366.** A Qa é calculada pela seguinte equação:  $Qa = Pveg + Pdr$ , sendo:  
Pveg = Pontos relacionados aos elementos de aumento de vegetação no lote  
Pdr = Pontos relacionados aos elementos de melhorias na drenagem do lote

**Art 367.** Cada solução construtiva apontada no Quadro 10, constante do Anexo Único do Plano Diretor Participativo, possui pontuação individual e o cálculo final da Qa corresponde ao valor cumulativo das soluções aplicadas, com valor limite de 1, quando são considerados todos os elementos passíveis de pontuação

**Art 368.** A Quota Ambiental (Qa) comporá Fator de Incentivo Ambiental (Fa) da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) a ser utilizado em edificações novas ou de reformas com alteração de área computável.

Parágrafo único. A relação entre Qa e Fa, utilizado para o cálculo da OODC, está demonstrado no Quadro 10

**Art 369.** Para o licenciamento de novas edificações em lotes de mais de 500 m<sup>2</sup> será exigido uma pontuação mínima de Qa de 0,2.

**Art 370.** A Qa deverá ser reivindicada no processo de aprovação do projeto e será validada na entrega do certificado de conclusão do empreendimento



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

### **SEÇÃO III - PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS**

**Art 371.** O Executivo deverá regulamentar, por meio de Lei específica, nos termos da Política Nacional por Serviços Ambientais – PNSA, instituída pela Lei Federal n. 14.119/2021, mecanismo econômico para compensação financeira de imóveis que contribuem para a prestação de serviços ecossistêmicos relevantes para a sociedade e o meio ambiente.

**Art 372.** As compensações financeiras poderão ser distribuídas nas seguintes modalidades de pagamentos:

I - pagamento direto, monetário ou não monetário;

II - prestação de melhorias sociais a comunidades rurais e urbanas;

III - compensação vinculada a certificado de redução de emissões por desmatamento e degradação;

IV - Títulos verdes ;

V - Comodato; e

VI - Cota de Reserva Ambiental (CRA).

### **SEÇÃO IV - TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL – TCA**

**Art 373.** Fica instituído o Termo de Compromisso Ambiental - TCA, documento a ser firmado entre o Poder Público e pessoas físicas ou jurídicas, resultante da negociação de contrapartidas nos casos de autorização prévia para supressão de espécies arbóreas.

**§ 1º** A supressão de espécies arbóreas somente poderá ser autorizada, mediante contrapartida, quando a área em que ocorrer a supressão não fizer parte do Sistema de Áreas Verdes do Município, na forma da Lei.



§ 2º O Termo de Compromisso Ambiental - TCA deve seguir os procedimentos definidos no DECRETO Nº 189, DE 22 DE OUTUBRO DE 2021.

## SEÇÃO V - TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

**Art 374.** Para o cumprimento do disposto nesta Lei, fica o órgão ambiental municipal autorizado a celebrar, com força de título executivo extrajudicial e nos termos da Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC com pessoas físicas ou jurídicas responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados, efetiva ou potencialmente, poluidores.

§ 1º O TAC tem por objetivo a recuperação do meio ambiente degradado, mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicas que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator em relação à atividade degradante a que deu causa, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

§ 2º As obrigações e condicionantes técnicas a serem exigidas devem estar compatíveis com os objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

## CAPÍTULO VI - INSTRUMENTOS DE PARCERIA ENTRE OS SETORES PÚBLICO E PRIVADO

### SEÇÃO I - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art 375.** O Poder Executivo Municipal poderá receber por transferência imóveis que, a requerimento dos seus proprietários, lhe sejam oferecidos como forma de viabilização financeira do melhor aproveitamento do imóvel.

§ 1º A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.





**§ 3º** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, excluídos expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**§ 4º** O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

## **SEÇÃO II. DA CONCESSÃO URBANÍSTICA**

**Art 376.** O Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes deste Plano Diretor Participativo.

**§ 1º** A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

**§ 2º** A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 do Estatuto da Cidade, cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.

**§ 3º** A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente, e, no que couber, pelo disposto no artigo 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 08 de maio de 1992.

**Art 377.** Aplica-se o instrumento da concessão urbanística apenas nas macrozonas de Reestruturação Econômica e Urbana e de Requalificação Urbana e Ambiental.

## **TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**



**Art 378.** Fazem parte deste Plano Diretor Participativo os seguintes Quadros e Mapas integrantes do Anexo único:

**I - Quadros:**

- a) Quadro 1 - Sistema de áreas verdes e espaços livres
- b) Quadro 2 – Regionalização do município
- c) Quadro 3 – Dimensão mínima de vias
- d) Quadro 4 – Multas
- e) Quadro 5 – Usos e parâmetros urbanísticos
- f) Quadro 6 – Usos especiais
- g) Quadro 7– AEIFs
- h) Quadro 8 – AEIUs
- i) Quadro 9 – IPTU Verde
- j) Quadro 10 - Pontuação de Quota Ambiental

**II - Mapas:**

- a) Mapa 1 - Hierarquia viária
- b) Mapa 2 - Ciclovias propostas
- c) Mapa 3 - Sistema de áreas verdes e espaços livres
- d) Mapa 4 - Gestão de Riscos
- e) Mapa 5 - Regionalização do município
- f) Mapa 6 - Macrozoneamento
- g) Mapa 7 - Zoneamento
- h) Mapa 8 - AEIAs
- i) Mapa 9 – AEIFs
- j) Mapa 10 - AEIUs
- k) Mapa 11 - AEICs
- l) Mapa 12- Direito de Preempção



**Art 379.** O Poder Executivo deverá proceder às seguintes medidas, com os respectivos prazos, todos contados a partir da entrada em vigor deste Plano Diretor Participativo:

**I** - Revisão Plano de Mobilidade Urbana e de Transportes de Taboão da Serra, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, a partir da publicação desta Lei.

**II** - Revisão de Plano Municipal de Habitação, no prazo de 120 (cento e vinte) meses, a partir da publicação desta Lei.

**III** - Elaboração de Plano de Arborização Urbana, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da publicação desta Lei.

**IV** - Elaboração de Plano de Desenvolvimento Econômico, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação desta Lei.

**V** - Elaboração de Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da publicação desta Lei.

**VI** - Revisão do Plano Municipal de Redução de Riscos, no prazo de 120 (cento e vinte) meses, a partir da publicação desta Lei.

**VII** - Regulamentação dos Instrumentos de Gestão Ambiental no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da publicação desta Lei.

**Art 380.** O Executivo deverá dar publicidade a todos os documentos e estudos que subsidiaram a elaboração deste Plano Diretor Participativo, disponibilizando-os na internet e por meio de cópias impressas que deverão estar acessíveis a qualquer cidadão na Câmara Municipal de Taboão da Serra.

**Art 381.** Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente as seguintes:

I. Lei Complementar nº 132/2006;

II. Lei Complementar 176/2009;

III. Lei Complementar nº 270/2011;

IV. Lei Complementar nº 286/2012;

V. Lei Complementar nº 290/2012;

VI. Lei Complementar nº 321/2014;

VII. Lei Complementar nº 328/2015;

VIII. Lei Complementar nº 336/2016;



Prefeitura de  
**TABOÃO**  
da Serra

IV. Lei Complementar nº 394/18;

X. Lei Complementar nº361/2019.

**Art 382.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



Prefeitura de  
**TABOÃO**  
da Serra

## **ANEXOS**