



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010/15 PROC. Nº 588/2015

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 02 -
588/2015
Processo

CONTROLE DE PRAZO	
Processo nº:	<u>588/2015</u>
Início:	<u>07/ Agosto /2015</u>
Término:	<u>20/ Setembro /2015</u>
Prazo:	<u>45 dias</u>
<u>Solma</u>	
Funcionário Encarregado	

Diadema, 31 de julho de 2015

OF. ML. Nº 26 /2015

CÂMERA MUNICIPAL DE DIADEMA

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:.....

Excelentíssimo Senhor Presidente,

DATA 06/08/2015

[Assinatura]
PRESIDENTE

06-090-2015 13:52 002514 1/2

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência e de seus ilustres pares o incluso Projeto de Lei Complementar, que visa proceder a alterações na Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2.008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano e dá outras providências.

As alterações visam garantir de modo mais eficaz a aplicabilidade dos mecanismos previstos no Plano Diretor em vigor no Município de Diadema, no que tange à produção de habitação de interesse social, destinadas à população de faixa de renda familiar de zero a três salários mínimos.

Nesse sentido, a presente propositura prevê um percentual mínimo de unidades destinadas ao atendimento da demanda prioritária, que vem a ser aquela oriunda da remoção de unidades dos núcleos habitacionais que estejam em condições de risco, bem como aquelas que interfiram na implantação de obras públicas, ou ainda aquelas cuja realocação seja necessária para viabilização de desadensamento e urbanização de núcleos objeto de regularização fundiária.

Objetivamos, com as alterações, garantir a realocação dos munícipes em melhores condições de habitabilidade, bem como a reocupação ambiental da área de origem, objetivos estes a serem atingidos quando da aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



Pretende-se, ainda, com a presente propositura, corrigir desconformidades e conflitos gerados a partir do estabelecimento de usos não adequados. Desse modo, a Carta 1 foi submetida a processo de revisão e atualização, o que gerou ainda adequações nas Cartas 2, 3 e 4.

São estas, em linhas gerais, as razões que motivaram o envio do incluso projeto de lei complementar, o qual aguarda este Executivo venha esse Colendo Legislativo acolher e aprovar o incluso Projeto de Lei Complementar, convertendo-o em diploma legal, o mais breve possível, invocando, para tanto, o regime de URGÊNCIA, tudo nos termos do que preceitua o artigo 52, "caput", da Lei Orgânica do Município, e, inclusive, se necessário, o regime de URGÊNCIA ESPECIAL previsto no Regimento Interno dessa Casa Legislativa.

Valho-me do ensejo para enviar a Vossa Excelência e demais componentes desse Sodalício os protestos de elevada estima e lúdima consideração.

Atenciosamente,

LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Vereador JOSÉ FRANCISCO DOURADO
DD. Presidente da Câmara Municipal de
DIADEMA- SP

DESPACHO DO EXMO. SR. PRESIDENTE:
Encaminhado a SAJUL para prosseguimento.

Data: 06/08/2015

José Francisco Dourado



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010/15

PROC. Nº 588/2015

FLS. - 04
588/2015
Preliminar
[Signature]

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 26, DE 31 DE JULHO DE 2015

DISPÕE sobre alteração da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2.008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano e dá outras providências, alterada pela Lei Complementar nº 277, de 16 de outubro de 2.008; Lei Complementar nº 287, de 08 de maio de 2.009; Lei Complementar nº 286, de 08 de maio de 2.009; Lei Complementar nº 294, de 17 de julho de 2.009; Lei Complementar nº 300, de 26 de outubro de 2.009; Lei Complementar nº 325, de 22 de dezembro de 2.010 e Lei Complementar nº 343, de 06 de dezembro de 2.011.

CONTROLE DE PRAZO	
Processo nº:	<u>588/2015</u>
Início:	<u>07 Agosto 2015</u>
Término:	<u>20 Setembro 2015</u>
Prazo:	<u>45 dias</u>
Funcionário Encarregado:	<u>Joelma</u>

LAURO MICHELS SOBRINHO, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais;

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica alterada a redação do inciso IX do Parágrafo 2º do artigo 14 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, que passa a vigorar com a seguinte redação:

- “§ 2º -
- I. ;
 - II. ;
 - III. ;
 - IV. ;
 - V. ;
 - VI. ;
 - VII. ;
 - VIII. ;
 - IX. Área Especial de Desenvolvimento Sustentável – **AEDES**”.

Art. 2º Ficam alterados o *caput* do art. 27 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, seu inciso III, bem como o Parágrafo Único, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art.27- Eixo Estruturador Principal 2 – EEP2 corresponde aos imóveis contidos, integral ou parcialmente, na faixa definida ao longo do sistema viário de interesse regional metropolitano, com predominância de atividades industriais, comércio e prestação de serviços, devendo nelas serem observadas as seguintes diretrizes:

- I. ;
- II. ;
- III. Incentivo ao uso da tipologia vertical e EHS ou uso misto;
- IV. ;
- V.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



Parágrafo Único – A largura da faixa principal do Eixo Estruturador Principal 2 – EEP2 é equivalente a extensão de até 150 (cento e cinquenta) metros, contados a partir do eixo do sistema viário metropolitano constituído pelo corredor do trólebus.”

Art. 3º Fica acrescido um Parágrafo 3º ao artigo 40 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, com a seguinte redação:

“Art. 40
§ 1º
§ 2º
§ 3º - Ficam dispensados de prestar a contrapartida financeira relativa a Outorga Onerosa exclusivamente os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, enquadrados, na totalidade do empreendimento, na modalidade de **HIS – Habitação de Interesse Social**, destinada à faixa de renda familiar de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos, para a utilização do Índice de Aproveitamento máximo - IA máx, estabelecido para cada Zona de Uso ou Área conforme, Quadro I – Parâmetros Urbanísticos, parte integrante desta lei .”

Art. 4º Ficam alteradas as redações do *caput*, §§ 1º e 4º do artigo 40- A da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 40-A - O Poder Executivo Municipal deverá estabelecer nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, promovidos por empresas construtoras, incorporadoras ou outros agentes promotores da iniciativa privada em **AEIS1** e **AP2**, a obrigatoriedade de atendimento de parte da demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, de modo a que pelo menos 30% da área da gleba ou lote do empreendimento sejam destinados à produção de HIS-Habitação de Interesse Social, e que se produza na área reservada para HIS-Habitação de Interesse Social um número de unidades nunca inferior a proporção de 25% do número de unidades resultante na aprovação do empreendimento original.”

§ 1º - A demanda habitacional prioritária referida no *caput* deste artigo será indicada pelo Poder Executivo Municipal em cada EHIS.”

§ 2º ”

§ 3º ”

§ 4º - Nos empreendimentos referentes ao atendimento da demanda de HIS, em que haja participação de entidades financiadoras, a exigência de que trata o parágrafo 3º se cumprirá no ato da transferência da propriedade da área ao ente da financiadora participante e que deverá encontrar-se devidamente averbado na respectiva matrícula do Cartório de Registro de Imóveis- CRI.

§ 5º - ”

Art. 5º Fica alterada a redação do *caput* Artigo 40- C da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, renumerado seu parágrafo único como § 1º, bem como acrescido um § 2º, passando a vigorar com a seguinte redação:

“ Art. 40-C - No caso de EHIS – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social promovidos pelas associações de luta por moradia em terrenos de sua propriedade localizados em AEIS1 e AP2, pelo menos 30% da área da gleba ou lote do empreendimento serão destinados à produção de HIS-Habitação de Interesse Social, de modo a atender a demanda de renda familiar de 0 a 3 salários cadastrada pela respectiva associação, bem como por parte da demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar e que se garanta a produção na área reservada à HIS -Habitação de Interesse Social em uma proporção nunca inferior a 25% do número de unidades resultantes na aprovação do



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



empreendimento original, sendo que do número de unidades resultantes destinadas a HIS- Habitação de Interesse Social destinadas à demanda de renda familiar de 0 a 3 salários cadastrada pela respectiva associação seja reservado ao menos 30% do número de unidades destinadas à demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar.

§1º Aplicam-se aos casos dispostos neste artigo as disposições cabíveis constantes nos parágrafos 1º, 2º, 3º, 4º e 5º do artigo 40-A desta Lei Complementar, sendo optativo à associação o atendimento conjunto das demandas de HIS e HMP no mesmo empreendimento, sem parcelamento do lote ou gleba salvo quando houver exigência legal.

§2º Quando da aplicação da proporcionalidade no número de unidades estipulada no *caput* do artigo para o atendimento das demandas de renda familiar de 0 a 3 salários cadastrada pela respectiva associação, bem como por parte da demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, será sempre adotado o valor numérico inteiro mais próximo ao valor real resultante a fim de se evitar o fracionamento de unidade de modo que a unidade inteira resultante seja destinada a demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar.”

Art. 6º Fica acrescido um § 3º ao Artigo 42 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008 , um Parágrafo 3º, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 42** -

§1º

§2º

§3º Nas áreas de origem de AEIS-2 , objeto de PRIS , bem como nas suas áreas remanescentes ficam dispensados ao atendimento do parâmetro de lote mínimo, ficando a critério do Poder Executivo Municipal a definição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, nos termos do disposto no inciso II do artigo 41 desta Lei Complementar, desde que o assentamento tenha condições dignas de moradia e acessibilidade.”

Art. 7º Fica alterada a redação dos §§ 1º e 2º do Artigo 44 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 44**

§1º Na ausência da Lei Específica aludida no *caput* deste artigo, as alterações no uso, ocupação e características dos imóveis, assim como os termos e condições da Transferência de Potencial Construtivo serão autorizadas mediante análise efetuada pelo Grupo de Estudos dos Bens Culturais de Diadema – **PRÓIPHAC**.

§2º A análise referida no parágrafo anterior será precedida de manifestação do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico, Documental, Artístico e Cultural de Diadema – **CONDEPAD** ou, na ausência deste, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – **COMDEMA**.”

Art. 8º Fica alterada a redação do Título da Subseção IV da Lei Complementar nº 273 de 08 de julho de 2008, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“ Subseção IV
Área Especial de Desenvolvimento Sustentável ”



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



Gabinete do Prefeito

Art. 9º Ficam acrescidos os incisos V e VI ao Artigo 46 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, bem como fica alterada a redação do §2º do mesmo artigo, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 46

- I.;
- II.;
- III.;
- IV.;
- V. Atividades Econômicas (controle);
- VI. Atividades Públicas .

§1º

§2º A ocupação de terrenos situados em “AEDES” deverá ser precedido do parecer manifestado na Certidão de Diretrizes da Análise Especial emitida pelo Poder Executivo Municipal. ”

Art. 10 Ficam alteradas as redações dos incisos VII, VIII e XV, bem como acrescido um inciso XXII ao Artigo 48 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 48

- I -
- II -
- III -
- IV -
- V -
- VI -

VII – Desdobro: é o parcelamento do solo urbano através da subdivisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento, com frente para logradouro oficial que permita trânsito de veículos, sendo vedado em vielas sanitárias e escadarias;

VIII – Desmembramento: é o parcelamento do solo urbano através da subdivisão da gleba ou lote em lotes , com o aproveitamento do sistema viário existente;

IX -

XI-

XII -

XIII -

XIV -

XV – Loteamento: é o parcelamento do solo urbano através da subdivisão da gleba ou lote em lotes, com a abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XVI -

XVII -

XVIII -

XIX -

XX -

XXI -

XXII – Parcelamento do solo urbano: é a divisão da gleba ou lote em unidades juridicamente independentes, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e desdobro, sempre mediante a aprovação municipal.”

Art. 11 Fica alterada a redação do Parágrafo 1º do Artigo 56 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 56

“§1º Será vedada a instalação e funcionamento das atividades previstas no inciso IX – comércio de material reciclável, oficina de desmonte de veículos, e similares, salvo



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 08-
588/2015
[Signature]

aqueles instalados durante a vigência da Lei Complementar nº 161/03 e alterações e devidamente inscritos no Cadastro Municipal – Declaração de Cadastro Mobiliário – Decam ; nas seguintes zonas de uso:"

- a);
b);
c);
d)

Art. 12 Fica alterada a redação do caput e § 4º do Artigo 76 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 76 Do total da área a ser loteada, desmembrada ou desdobrada deverá ser destinado, no mínimo, 7,5% (sete e meio por cento) para Espaços Livres de Uso Público e 7,5% (sete e meio por cento) para Área de Uso Institucional.

§1º

§2º

§3º

§4º Excluem-se do disposto no caput deste artigo, os desmembramentos e desdobros de imóveis com área inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados)."

Art. 13 Fica acrescido um parágrafo ao Artigo 100 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 200, passando seu Parágrafo Único a ser § 1º, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 100

§1º

I -

II -

III -

§2º O Potencial Construtivo adquirido através de Outorga Onerosa a que se refere o caput do artigo é vinculado ao projeto aprovado, sendo vedada a utilização do seu potencial adicional a projeto diverso.

Art. 14 Fica alterada a redação do inciso I do Artigo 106 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 106

I - Finalidade, bem como o interesse público na operação proposta, deverá ser garantida por meio da promoção de audiências públicas bem como a manifestação das instâncias que compõem o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, nos termos do disposto nas alíneas "f" e "g" do inciso I.1 e alíneas "a" e "e" do inciso II.1 do artigo 118 desta Lei Complementar."

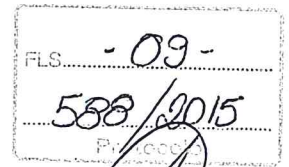
Art. 15 Fica acrescido um Parágrafo Único ao Artigo 117 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, com a seguinte redação:

Art. 117.....

Parágrafo Único – Na ausência do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, as análises e manifestações serão efetuadas pela Comissão Especial de Análise e Aprovação de Empreendimentos de Interesse Social e de Impacto – CEAA, da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano."



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



Gabinete do Prefeito

Art. 16 Fica alterada a redação do inciso XI do Artigo 123 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 123**

I -

II -

III -

IV -

V -

VI -

VII -

VIII -

IX -

X -

XI. **Certidão de Diretrizes da Análise Especial:** são diretrizes emitidas pelo órgão responsável pela gestão ambiental no Município, referentes à preservação ambiental nas Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP, Zona de Preservação Ambiental – ZPA e Área Especial de Desenvolvimento Sustentável - **AEDES**.”

Art. 17 Ficam acrescidos os §§ 6º e 7º ao Artigo 131 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, com a seguinte redação:

“**Art. 131**

§1º.....

§2º.....

§3º.....

§4º.....

§ 5º -

§6º A análise de projetos de construção a serem implantados em lotes com área inferior a 125m² oriundos de loteamentos, desdobros ou desmembramentos aprovados como EHIS – Empreendimento Habitacional de Interesse Social deverão observar os parâmetros definidos para as AEIS -1 – Áreas Especiais de Interesse Social – 1 .

§7º A análise de projetos de construção a serem implantados em lotes, oriundos de loteamentos , desdobros ou desmembramentos e aprovados como lotes comerciais em EHIS – Empreendimento Habitacional de Interesse Social deverão observar os parâmetros da zona do entorno, sendo optativo quando houver a incidência de dois zoneamentos ou mais a adoção dos parâmetros da zona menos restritiva .”

Art. 18 Fica parcialmente alterado o Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, previsto no inciso I, do art. 132, da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, na forma Substitutiva, que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 19 Fica parcialmente alterado o Quadro 2 – Vagas para Estacionamento de Veículos, Carga e Descarga previsto no inciso II, do art. 132, da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, na forma Substitutiva, que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 20 Fica parcialmente alterado o Anexo 2 – Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural (IPAHC), previsto no inciso IV, do art. 132, da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, na forma Substitutiva, que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 21 Fica parcialmente alterada a Carta 1A – Zonas de Uso e Áreas Especiais, prevista no inciso V do artigo 132 da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, na forma Substitutiva, que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



Art. 22 Fica parcialmente alterada a Carta 2 – Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção, prevista no inciso VI, do art. 132, da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, na forma Substitutiva, que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 23 Fica parcialmente alterada a Carta 3 – Imóveis Não Edificados e Subutilizados, prevista no inciso VII. do art. 132, da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, na forma Substitutiva, que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 24 Fica parcialmente alterada a Carta 4 – Áreas sujeitas a Operação Urbana Consorciada, prevista no inciso VIII. do art. 132, da Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008, na forma Substitutiva, que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 25 As despesas com a execução desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário..

Art. 26 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 31 de julho de 2015

LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal

Registrado no Gabinete do
Prefeito, pelo Serviço de
Expediente (GP-711).

LEI COMPLEMENTAR Nº 273, DE 08 DE JULHO DE 2008
(PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 020/2007)
(nº 83/2007, na origem)



DISPÕE sobre o **Plano Diretor** do Município de Diadema estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências.

JOSÉ DE FILIPPI JUNIOR, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais;

Faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I
DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

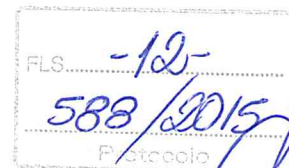
ART. 1º - As diretrizes e normas fixadas nesta **Lei Complementar**, em atendimento ao disposto no artigo 182 da Constituição Federal e no artigo 181 da Lei Orgânica do Município, constituem o **Plano Diretor do Município de Diadema**, que tem por objetivo realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e compatível com salubridade ambiental de seu território, de forma a assegurar o bem estar de seus habitantes, devendo ser observado pelos agentes públicos e privados que atuam no Município.

ART. 2º - As funções sociais da cidade de Diadema são:

- I. A oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento sócio-econômico;
- II. A oferta de condições dignas de moradia para seus habitantes;
- III. O atendimento da demanda de serviços públicos e comunitários da população que habita e/ou atua no Município;
- IV. A preservação e recuperação do meio-ambiente;
- V. A preservação da memória histórica e cultural.

ART. 3º - As funções sociais da propriedade estão condicionadas às funções sociais da cidade, e para que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua **função social** nos termos da Lei Federal 10.257/2001 e desta Lei Complementar, deverá atender ou servir de suporte prioritariamente às seguintes atividades:

- I. Habitação de interesse social;
- II. Atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III. Preservação do meio ambiente.



ART. 4º - A fim de se compatibilizar o exercício do direito da propriedade urbana ao cumprimento das funções sociais da cidade, e promover a qualidade de vida e do ambiente, a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano buscará:

- I. Assegurar aos habitantes o acesso à informação em poder dos órgãos públicos, bem como a participação da população em um processo contínuo, descentralizado e democrático de gestão;
- II. Promover parcerias entre o setor público e a iniciativa privada para viabilizar programas e projetos;
- III. Assegurar a alocação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos para os habitantes, em especial os portadores de necessidades especiais;
- IV. Assegurar espaços para o desenvolvimento das atividades econômicas;
- V. Buscar a utilização adequada dos imóveis, promovendo seu aproveitamento através de regimes específicos, estímulos ou sanções;
- VI. Assegurar a distribuição equânime dos custos e benefícios das obras e serviços de infra-estrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;
- VII. Racionalizar e adequar o uso da infra-estrutura urbana instalada, evitando-se sua sobrecarga ou ociosidade;
- VIII. Possibilitar a convivência de múltiplos usos em todas as áreas da cidade, desde que respeitadas as características ambientais e de salubridade e os padrões de incomodidade estabelecidos nesta Lei;
- IX. Preservar, conservar e recuperar os recursos naturais e intervir no ambiente construído, promovendo a melhoria da qualidade ambiental bem como proteger o patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico e cultural;
- X. Propiciar a melhoria das unidades residenciais, e a regularização urbanística e fundiária dos aglomerados habitacionais ocupados pela população de baixa renda;
- XI. Assegurar o direito de locomoção dos habitantes mediante a priorização do transporte coletivo urbano na utilização do sistema viário municipal;
- XII. Integrar o sistema municipal de transporte coletivo com o sistema metropolitano de transporte urbano;
- XIII. Ofertar condições adequadas para a circulação de pedestres, em especial, os portadores de necessidades especiais;
- XIV. Promover o acesso dos habitantes aos serviços de saúde, educação, cultura, esportes e lazer;
- XV. Promover gestões junto aos órgãos públicos federais, estaduais, metropolitanos e regionais no sentido de assegurar, cooperar e complementar sua ação.

TÍTULO II **DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA**

ART. 5º - A política urbana do Município de Diadema tem como diretrizes:

- I. A promoção do desenvolvimento econômico e social;
- II. A geração de emprego e renda;
- III. A melhoria das condições ambientais da cidade;
- IV. O direito à moradia;
- V. A ampliação da participação popular e das entidades organizadas da sociedade na gestão urbana.

Capítulo I **Da Promoção Do Desenvolvimento Econômico e Social**

ART. 6º - A Política Municipal de Desenvolvimento Socioeconômico deverá promover o aumento do emprego e da renda e o acesso da população a estas oportunidades, através do estímulo a atividades compatíveis com as potencialidades socioeconômicas do Município e sua inserção regional, principalmente através de atividades que:

- I. Complementem as cadeias produtivas locais e regionais;
- II. Gerem o maior número de empregos;
- III. Respeitem a legislação ambiental e promovam a reciclagem dos resíduos industriais e domésticos;
- IV. Contribuam para o desenvolvimento técnico e social do Município;
- V. Promovam a absorção da mão-de-obra residente no Município;
- VI. Ampliem as possibilidades de organização de novos negócios e empresas.

ART. 7º - Para que a Política Municipal de Desenvolvimento Socioeconômico atinja seus objetivos, o Poder Executivo Municipal poderá:

- I. Apoiar as micro, pequenas e médias empresas, observadas a legislação de segurança do trabalho e a qualidade ambiental da cidade;
- II. Promover gestões e/ou parcerias com entidades e organizações federais, estaduais e municipais, escolas técnicas, universidades e empresas, visando:
 - a) o combate ao desemprego e ao analfabetismo;
 - b) a promoção educacional em todos os níveis;
 - c) a capacitação profissional;
 - d) a inovação, a difusão e modernização tecnológica, industrial e empresarial.
- III. Articular os setores público e privado, identificando estratégias específicas para o desenvolvimento econômico;
- IV. Criar suporte à exportação de produtos, realizando convênios com entidades ligadas ao comércio exterior, propagando informações e oportunidades comerciais;

V. Incentivar a formação ou instalação das seguintes modalidades de atividades econômicas:

- a) cooperativas de produção;
- b) incubadoras de empresas;
- c) condomínios industriais;
- d) estabelecimentos comerciais de pequeno e médio porte;
- e) centros de entretenimento e lazer;
- f) feiras e convenções.

VI. Promover o acesso aos recursos territoriais do Município para atividades compatíveis com as diretrizes estabelecidas no artigo 6º desta Lei Complementar, em especial aquelas elencadas no inciso anterior.



Capítulo II **Do Direito à Moradia**

ART. 8º - A Política Municipal de Habitação tem como objetivo permitir o acesso à moradia e melhorar as condições de habitabilidade dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda, atendendo às seguintes diretrizes:

- I. Regularização urbanística e fundiária ambientalmente sustentável dos assentamentos habitacionais precários de baixa renda;
- II. Priorização da remoção de unidades residenciais dos núcleos habitacionais que estejam em condições de risco, que interfiram na implantação de obras públicas ou cuja realocação seja necessária para viabilização de desadensamento e urbanização do núcleo de origem, garantida a realocação em melhores condições de habitabilidade e a recuperação ambiental da área de origem;
- III. Estímulo a formas de participação efetiva da comunidade e suas entidades representativas no estudo, encaminhamento e solução dos programas habitacionais;
- IV. Promoção da participação da população beneficiada nos programas habitacionais no gerenciamento e administração dos recursos, através de autogestão e co-gestão;
- V. Promoção do acesso à terra para produção de moradia para a população de baixa renda, conforme definido por lei municipal específica, através, entre outros, da utilização adequada das áreas ociosas e da aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar;
- VI. Integração do município em ações regionais de Política Habitacional;
- VII. Oferecimento de suporte técnico e construtivo à autoconstrução; inclusive suporte técnico para análise de viabilidade financeira.

ART. 9º - Para o atendimento da demanda habitacional da população de baixa renda poderão ser promovidos pelo Poder Público e/ou pela iniciativa privada programas e/ou projetos de **Habitação de Interesse Social (HIS)** através dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (**EHIS**), conforme as normas estabelecidas nesta Lei Complementar.

Capítulo III **Do Meio Ambiente**

ART. 10 – O objetivo da **Política Municipal de Meio Ambiente** é preservar, recuperar e controlar o meio ambiente natural e construído, especificamente:

- I. A rede hidrográfica, constituída pelos cursos d'água e pelo trecho municipal do reservatório Billings, considerando sua importância na paisagem e suas funções de drenagem;
- II. As águas subterrâneas, garantindo sua proteção e o uso racional e adequado;
- III. O relevo e o solo, considerando sua aptidão, adequação e restrição ao uso e ocupação do solo;
- IV. O ar, considerando sua qualidade;
- V. A vegetação de interesse ambiental, considerando sua importância para a paisagem, para a preservação do solo, para a manutenção do ciclo hidrológico, para a qualidade climática e para a preservação da fauna;
- VI. O ambiente urbano, considerando as atividades humanas e compatibilizando-as com a qualidade ambiental, garantindo posturas de controle da produção, emissão e destinação de resíduos, da geração de ruídos e de combate à poluição visual.

ART. 11 – Para atingir os objetivos da **Política Municipal de Meio Ambiente**, fica constituído o Sistema Municipal de Meio Ambiente, composto pelos órgãos competentes da Administração Municipal Direta e/ou Indireta, pelo **Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA**, e pelo **Fundo Municipal de Meio Ambiente – FUMMA**, nos termos da legislação municipal.

ART. 12 – A Política Municipal de Meio Ambiente deverá contemplar o conjunto dos traços ambientais mais característicos do município e de suas atividades sociais e econômicas, compatibilizando-as com a preservação, recuperação e qualidade ambiental, através de:

- I. Gestão ambiental na aplicação das políticas públicas definidas junto à sociedade;
- II. Educação ambiental e sanitária;
- III. Implementação de melhorias no saneamento ambiental, visando à recuperação e à higienização do ambiente urbano;
- IV. Gerenciamento integrado de resíduos sólidos, compreendendo o controle na geração, a adequação na coleta e no destino final, o fomento de parcerias com a iniciativa privada e entidades associativas não-governamentais para atingir os objetivos e o incremento de sistemas alternativos e não convencionais de coleta;
- V. Ampliação das áreas permeáveis e da cobertura vegetal;
- VI. Adequação da Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais (APRM), definida por legislação estadual, aos parâmetros ambientais necessários;
- VII. Recuperação gradativa e controle das Áreas de Preservação Permanente – APP's definidas por legislação federal;

- VIII. Controle da qualidade ambiental das Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP's, proporcionando a proteção, conservação e recuperação dos recursos naturais, de forma a resgatar e proteger o ecossistema e seus elementos;
- IX. Vigilância à saúde do trabalhador;
- X. Implantação progressiva de tecnologias limpas nas frotas de transporte coletivo, visando minimizar os agentes poluidores;
- XI. Implementação de estruturas com pessoal qualificado e meios adequados para atuação em situações de emergência e risco ambiental;
- XII. Estabelecimento de normas e critérios para o controle de ruídos;
- XIII. Licenciamento de atividades sociais e econômicas geradoras de impacto ambiental, visando sua instalação e funcionamento adequados;
- XIV. Controle do transporte urbano, compreendendo as modalidades de transporte de passageiros e carga, descarga e deslocamento de materiais e produtos perigosos;
- XV. Implementação de programas alternativos ao transporte automotivo, com incentivo à implantação de ciclovias e áreas exclusivas para pedestres;
- XVI. Penalização dos infratores das normas ambientais, compreendendo a aplicação de sanções financeiras e a obrigação de reparação dos danos causados;
- XVII. Combate à poluição visual, compreendendo a adequação da localização e das dimensões dos elementos visuais à qualidade do ambiente urbano.

ART. 13 – O Poder Executivo Municipal promoverá gestões para constituir e consolidar uma rede de **Áreas Especiais de Preservação Ambiental de Uso Público**, devendo ser objeto de implantação prioritária, em conformidade com as características e necessidades de cada região em que estão inseridas, as áreas com as seguintes localizações, **entre outras**:

- I. Avenida Alberto Jafet com Rua Humberto M. de Mendonça;
- II. Avenida Dona Ruyce Ferraz Alvim com Avenida Nossa Sra. das Graças;
- III. Rua Professor Evandro Caiafa Esquível com Avenida Sete de Setembro;
- IV. Rua Caramuru paralela a Avenida Dom Pedro I;**
- V. Avenida Conceição.**

TÍTULO III DA ORDENAÇÃO DO SOLO

Capítulo I Da Estrutura Urbana

ART. 14 – Toda extensão territorial do Município é considerada **Zona Urbana** e sua estrutura urbana é constituída de Zonas de Uso e Áreas Especiais, classificadas no corpo da presente Lei Complementar e expressas na **Carta 1A – Zonas de Uso e Áreas Especiais**:

§ 1º - As **Zonas de Uso** são regidas por normas de ordenação do solo expressas nesta Lei Complementar e nos instrumentos de regulamentação, sendo classificadas em:





- I. Zona de Preservação Ambiental – **ZPA**;
- II. Zona de Recuperação Ambiental – **ZRA**;
- III. Eixo Estruturador Ambiental – **EEA**;
- IV. Zona de Qualificação Urbana – **ZQU**;
- V. Zona de Recuperação Urbana – **ZRU**;
- VI. Eixo Estruturador Principal 1 - **EEP1**;
- VII. Eixo Estruturador Principal 2 – **EEP2**;
- VIII. Eixo de Adensamento Central – **EAC**;
- IX. Eixo Estruturador Local Categoria 1 – **EEL1**;
- X. Eixo Estruturador Local Categoria 2 – **EEL2**;
- XI. Zona Predominantemente Industrial – **ZUPI**;
- XII. Zona Estratégica para Desenvolvimento Econômico – **ZEDE**.

§ 2º - As **Áreas Especiais** são regidas por normas de ordenação do solo, sendo ainda objeto de gestão urbana através de implantação de programas e projetos afins com atividades compatíveis com as funções a que se destinam, seja através da ação do Poder Público, da iniciativa privada ou da parceria entre ambos, sendo classificadas em:

- I. Área Especial de Preservação Ambiental 1 – **AP1**;
- II. Área Especial de Preservação Ambiental 2 – **AP2**;
- III. Área Especial de Preservação Ambiental 3 – **AP3**;
- IV. Área Especial de Interesse Social 1 – **AEIS1**;
- V. Área Especial de Interesse Social 2 – **AEIS2**;
- VI. Área Especial de Interesse Social 3 – **AEIS3**;
- VII. Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural – **IPHAC**;
- VIII. Área Especial de Uso Institucional – **AEUI**;
- IX. Área Especial de Lazer e Esporte – **AELE**.

ART. 15 – A interligação entre os diferentes elementos da estrutura urbana será assegurada através da consolidação da rede viária estrutural, indicada em lei municipal, e da rede de transporte coletivo urbano.

ART. 16 – Constituem diretrizes para a estruturação urbana do Município:

- I. O fortalecimento do centro e dos centros de bairro, com a valorização do patrimônio;
- II. A ampliação, integração e valorização dos espaços livres de uso público;
- III. A integração metropolitana, com ações e políticas voltadas para a melhoria da infra-estrutura e a promoção do desenvolvimento sócio-econômico.

Capítulo II **Das Zonas de Uso e das Áreas Especiais**

Seção I **Das Zonas de Uso**

ART. 17 – **Zona de Preservação Ambiental** – **ZPA** corresponde às áreas que se caracterizam por reunir atributos naturais e paisagísticos de relevante interesse

ambiental em espaço contínuo, no qual devem ser adotadas estratégias de preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais, sendo permitidos usos residenciais e não residenciais compatíveis com a melhoria da qualidade ambiental para proteção dos mananciais, sendo regidas por normas e exigências definidas por legislação estadual, observadas as seguintes diretrizes:

- I. Manutenção da integridade das Áreas de Preservação Permanente – APP's;
- II. Preservação e recuperação da vegetação de interesse ambiental através do manejo sustentável;
- III. Definição e delimitação dos territórios passíveis de utilização, bem como aqueles especialmente protegidos com restrição à ocupação, através da proposição de zoneamento ambiental, estabelecendo normas e padrões específicos relativos ao uso e manejo dos recursos naturais;
- IV. Estimulo à ampliação da recuperação do sistema de áreas verdes e de lazer em propriedades públicas e privadas;
- V. Coibição da ocupação desordenada por novos assentamentos habitacionais irregulares.

§ 1º - A implantação de qualquer empreendimento na **Zona de Preservação Ambiental – ZPA** deverá, obedecendo as normas e padrões urbanísticos previstos no **Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos**, e sem prejuízo das demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, atender as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal responsável pela gestão ambiental através da Análise Especial.

§ 2º - A Análise Especial deverá apreciar, dentre outras, o atendimento a:

- I. Preservação da qualidade da vegetação de interesse ambiental;
- II. Desenvolvimento de atividades não geradoras de poluição;
- III. Respeito às condicionantes físicas do relevo e do solo;
- IV. Respeito às Áreas de Preservação Permanente – APP's.



§ 3º – Em qualquer tipo de aproveitamento e/ou utilização, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de área coberta por vegetação de interesse ambiental, devendo haver complementação nos casos em que a situação original da propriedade não permita o atendimento automático deste requisito.

ART. 18 – Visando garantir a qualidade ambiental da **Zona de Preservação Ambiental - ZPA**, o **Poder Executivo Municipal**, em ações combinadas com a iniciativa privada, poderá utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar, especialmente:

- I. **Transferência de Potencial Construtivo**, através da autorização na alienação total ou parcial do potencial construtivo destas áreas, nos termos dos **artigos 93 a 99** desta Lei Complementar;
- II. **Direito de Preempção nas Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP's**, delimitadas na **Carta 2 - Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção**, visando ampliar a rede das áreas de uso público;

III. Consórcio Imobiliário visando à ampliação e à manutenção destas áreas para uso público.

§ 1º - Nas áreas situadas em ZPA, para usufruir dos efeitos legais da **Transferência de Potencial Construtivo**, o proprietário interessado deverá doar ao Poder Executivo Municipal a parcela do terreno sobre a qual incidir o cálculo do Potencial Construtivo a ser transferido, devendo o terreno doado ter a destinação prevista no caput do artigo 13 desta Lei Complementar.

§ 2º - A Transferência de Potencial Construtivo referida no parágrafo anterior poderá ser realizada apenas na condição de que o imóvel não apresente débitos tributários ou outros de qualquer natureza, devendo a averbação da doação ser efetuada no Cartório de Registro de Imóveis.

ART. 19 – Zona de Recuperação Ambiental – ZRA corresponde às áreas urbanas consolidadas ou em processo de urbanização integrantes da **Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais – APRM**, nas quais é necessário controlar a expansão e o adensamento das áreas urbanizadas e adotar medidas de recuperação da qualidade ambiental, sendo permitidos usos residenciais e não residenciais conforme a incomodidade gerada nos termos desta Lei Complementar, desde que compatíveis com as normas e exigências definidas por legislação estadual e demais leis pertinentes, devendo nelas ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Contenção da expansão da mancha urbana e da ocupação desordenada;
- II. Implementação de melhorias, visando alcançar níveis crescentes de salubridade e a universalidade no atendimento de saneamento ambiental, constituído este pelo conjunto dos seguintes sistemas:
 - a) Abastecimento de água;
 - b) Coleta, exportação ou tratamento de esgotos;
 - c) Coleta e exportação do destino final de resíduos sólidos;
 - d) Retenção e infiltração das águas pluviais, promovendo o uso de tecnologias alternativas para retenção das águas, como poços de infiltração na rede de drenagem, entre outras;
 - e) Controle de processos erosivos.
- III. Manutenção e incentivo à ampliação de áreas permeáveis e com cobertura vegetal;
- IV. Implantação de equipamentos comunitários e serviços urbanos necessários;
- V. Promoção, quando possível, da urbanização e regularização fundiária ambientalmente sustentável das ocupações irregulares mediante ações combinadas entre o setor público, empreendedores privados e moradores locais;
- VI. Recuperação de áreas degradadas, prioritariamente aquelas confrontantes com massa significativa de vegetação de interesse ambiental inseridas em micro-bacias com potencial de recuperação das nascentes e cursos d'água, promovendo a remoção das ocupações nas Áreas de Preservação Permanente – **APP's**;
- VII. Promoção de programa de educação ambiental, em especial antecedendo às intervenções físicas de recuperação.

ART. 20 – Eixo Estruturador Ambiental – EEA corresponde às áreas urbanas consolidadas lindeiras ao sistema viário principal de penetração na Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais – **APRM**, destinadas à convivência de usos diversos, prioritariamente para comércio e serviços, desde que compatíveis com as normas e exigências definidas por legislação estadual e demais leis pertinentes, devendo nelas ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Incentivo a atividades de comércio e prestação de serviços para atender a demanda da região;
- II. Implementação de melhorias, visando alcançar níveis crescentes de salubridade e a universalidade no atendimento de saneamento ambiental, constituído este pelo conjunto dos seguintes sistemas:
 - a) Abastecimento de água;
 - b) Coleta, exportação ou tratamento de esgotos;
 - c) Coleta e exportação do destino final de resíduos sólidos;
 - d) Retenção e infiltração das águas pluviais, promovendo o uso de tecnologias alternativas para retenção das águas, como poços de infiltração na rede de drenagem, entre outras;
 - e) Controle de processos erosivos.
- III. Incentivo à ampliação de áreas permeáveis e com cobertura vegetal;
- IV. Promoção de melhorias na acessibilidade e mobilidade urbana, propiciando melhor atendimento nos serviços de transporte coletivo e de utilidade pública para a região;
- V. Implantação de equipamentos comunitários e serviços urbanos necessários;
- VI. Promoção de qualificação urbanística e ambiental, em especial através da arborização e tratamento paisagístico das vias e áreas públicas.

ART. 21 – Zona de Qualificação Urbana – ZQU corresponde às áreas com predominância de uso residencial em convivência com outros usos, com satisfatório padrão de urbanização, devendo nelas ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Destinação prioritária a uso residencial, permitidos usos compatíveis condicionados à garantia de salubridade ambiental;
- II. Possibilidade de adensamento construtivo e populacional condicionados à capacidade de suporte da infra-estrutura e serviços urbanos existentes;
- III. Ampliação e consolidação da infra-estrutura instalada;
- IV. Qualificação da paisagem urbana e promoção da melhoria dos espaços públicos.

ART. 22 – Zona de Recuperação Urbana – ZRU corresponde às áreas ocupadas por uso predominantemente residencial, com concentração de assentamentos habitacionais de alta densidade, marcados pela baixa qualidade urbanística e ambiental de sua massa edificada, devendo nelas ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Destinação prioritária a uso residencial, permitidos usos compatíveis condicionados à garantia de salubridade ambiental;
- II. Controle do adensamento construtivo e populacional;

- III. Promoção de melhorias na acessibilidade e mobilidade urbana que propiciem melhor atendimento nos serviços de transporte coletivo e de utilidade pública;
- IV. Implantação de equipamentos comunitários e serviços urbanos necessários;
- V. Promoção da qualificação da paisagem urbana e da salubridade das edificações;
- VI. Promoção da regularização fundiária e urbanística sustentável dos assentamentos habitacionais de baixa renda;
- VII. Contenção da ocupação desordenada e recuperação das áreas ambientalmente sensíveis.

Parágrafo Único – O Poder Executivo Municipal deverá priorizar a aplicação de recursos provenientes do Fundo de Desenvolvimento Urbano e de outras fontes em intervenções em **Zonas de Recuperação Urbana - ZRU** definidas pelos planos locais aludidos no **artigo 118** desta Lei Complementar, em programas e projetos de qualificação urbana e ambiental, respeitadas as diretrizes definidas neste artigo.

ART. 23 – Eixo Estruturador Principal 1 – EEP1 corresponde às áreas lindeiras ao sistema viário de interesse regional metropolitano, destinadas à convivência de usos diversos, prioritariamente para habitação, comércio e serviços, devendo nelas serem observadas as seguintes diretrizes:

- I. Incentivo ao uso habitacional e às atividades de comércio e prestação de serviços;
- II. Estruturação de rede de pólos multifuncionais de comércio e serviços;
- III. Incentivo ao uso da tipologia vertical para uso residencial multifamiliar ou uso misto;
- IV. Intensificação do aproveitamento do uso do solo;
- V. Promoção de melhoria da paisagem urbana e qualificação urbanística e ambiental;
- VI. Incentivo à produção de habitação de interesse social em tipologia vertical.

Parágrafo 1º – A largura da faixa principal do Eixo Estruturador Principal 1 – EEP1 é equivalente a extensão mínima de 100 (cem) metros, contados a partir do eixo do sistema viário metropolitano constituído pelo corredor do trólebus, abrangendo a totalidade da quadra adjacente ao corredor, nos casos em que a profundidade da quadra seja superior a 100 m (cem) metros.

~~Parágrafo 2º – Não será computada a área de uso não residencial em empreendimento misto, no cálculo do índice de aproveitamento, desde que o empreendimento de AEIS seja igual ou maior do que a área total permitida para o uso não residencial. (Parágrafo Revogado pela [Lei Complementar nº 294/2009](#))~~

ART. 24 – Eixo de Adensamento Central corresponde às porções do território da área central do município destinadas a especial incremento da ocupação, com convivência de usos diversos, prioritariamente para habitação, comércio e serviços, devendo nelas serem observadas as seguintes diretrizes:

- I. Incentivo ao uso habitacional e às atividades de comércio e prestação de serviços;
- II. Incentivo ao uso da tipologia vertical para uso residencial multifamiliar ou uso misto;
- III. Intensificação do aproveitamento do uso do solo;
- IV. Promoção de melhoria da paisagem urbana e qualificação urbanística e ambiental.

ART. 25 – Eixo Estruturador Local Categoria 1 – EEL1 corresponde às áreas lindeiras às vias do sistema viário principal com boa capacidade de suporte para aumento de tráfego, destinadas à convivência de usos diversos, devendo nelas serem observadas as seguintes diretrizes:

- I. Incentivo às atividades de comércio e prestação de serviços;
- II. Incentivo ao uso da tipologia vertical para uso residencial multifamiliar ou uso misto;
- III. Intensificação do aproveitamento do uso do solo;
- IV. Promoção de melhoria da paisagem urbana e qualificação urbanística e ambiental.

ART. 26 - Eixo Estruturador Local Categoria 2 – EEL2 corresponde às áreas lindeiras às vias do sistema viário principal com limitada capacidade de suporte para aumento do tráfego, destinadas à convivência de usos diversos, prioritariamente para comércio e serviços de âmbito local, devendo nelas serem observadas as seguintes diretrizes:

- I. Incentivo às atividades de comércio e prestação de serviços voltados à população residente nas zonas de uso do entorno;
- II. Permissão de uso misto;
- III. Possibilidade de adensamento condicionada à capacidade de suporte da infra-estrutura e serviços urbanos existentes.

ART. 27 - Eixo Estruturador Principal 2 – EEP2 corresponde às áreas lindeiras ao sistema viário de interesse regional metropolitano, com predominância de atividades industriais, comércio e prestação de serviços, devendo nelas serem observadas as seguintes diretrizes:

- I. Manutenção e potencialização da atividade industrial e demais atividades econômicas existentes;
- II. Incentivo à diversificação de atividades econômicas;
- III. Incentivo ao uso da tipologia vertical e HIS ou uso misto;
- IV. Intensificação do aproveitamento do uso do solo;
- V. Promoção de melhoria da paisagem urbana e qualificação urbanística e ambiental.

Parágrafo Único – A largura da faixa principal do Eixo Estruturador Principal 2 – EEP2 é equivalente a extensão mínima de 100 (cem) metros, contados a partir do eixo do sistema viário metropolitano constituído pelo corredor do trólebus, abrangendo a

totalidade da quadra adjacente ao corredor, nos casos em que a profundidade da quadra seja superior a 100 (cem) metros.

ART. 28 - Zona Predominantemente Industrial – ZUPI corresponde às áreas com predominância de atividades industriais segundo zoneamento metropolitano, devendo nelas serem observadas as seguintes diretrizes:

- I. Manutenção e potencialização da atividade industrial e demais atividades correlatas a este uso;
- II. Priorização da manutenção e ampliação das unidades industriais de médio e grande porte;
- III. Proibição aos usos residencial e misto.

ART. 29 - Zona Estratégica para Desenvolvimento Econômico – ZEDE corresponde às áreas com predominância de atividades industriais, devendo nelas serem observadas as seguintes diretrizes:

- I. Manutenção e potencialização da atividade industrial e demais atividades correlatas a este uso;
- II. Incentivo à diversificação de atividades econômicas;
- III. Restrição aos usos residencial e misto.

Seção II Das Áreas Especiais

Subseção I Das Áreas Especiais de Preservação Ambiental

ART. 30 – Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP's são aquelas destinadas à manutenção, conservação ou reconstituição de vegetação de interesse ambiental, sendo permitidos usos que garantam tal qualidade, compreendendo:

- I. **Área Especial de Preservação Ambiental 1 – AP1:** imóveis situados na Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings;
- II. **Área Especial de Preservação Ambiental 2 – AP2:** imóveis situados fora da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings;
- III. **Área Especial de Preservação Ambiental 3 – AP3:** áreas de propriedade pública.

ART. 31 – Constituem diretrizes para as **Áreas Especiais de Preservação Ambiental (AP's):**

- I. Preservação ou reconstituição da qualidade ambiental, mantendo e recuperando a vegetação de interesse ambiental;
- II. Compatibilização do uso e ocupação dos imóveis com a preservação da qualidade ambiental;
- III. Definição e delimitação de áreas passíveis de utilização, bem como aquelas a serem preservadas com restrição à ocupação, através da proposição de

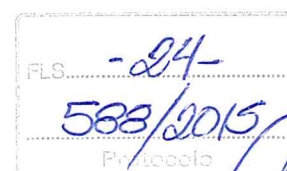
zoneamento ambiental, estabelecendo normas e padrões específicos relativos ao uso e manejo dos recursos naturais;

IV. Oferta de oportunidades de lazer à população através de uso público destas áreas.

ART. 32 – A implantação de qualquer empreendimento em **Área Especial de Preservação Ambiental – AP** deverá respeitar as normas e padrões urbanísticos previstos no **Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos**, sem prejuízo das demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, atendendo as disposições contidas na **Certidão de Diretrizes da Análise Especial** realizada pelo órgão municipal responsável pela gestão ambiental.

§ 1º - A Análise Especial mencionada no caput deverá dispor ao menos em relação aos seguintes aspectos, sem prejuízo de outros que o caso concreto indicar:

- I. Qualidade da vegetação de interesse ambiental;
- II. Desenvolvimento de atividades não geradoras de poluição;
- III. Respeito às condicionantes físicas do relevo e do solo;
- IV. Respeito às Áreas de Preservação Permanente – **APP's**.



§ 2º – Em qualquer tipo de aproveitamento e/ou utilização, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de área coberta por vegetação de interesse ambiental, devendo haver complementação nos casos em que a situação original da propriedade não permita o atendimento automático deste requisito.

ART. 33 – Os imóveis especificados como Áreas Especiais de Preservação Ambiental (AP1 e AP2) e as Zonas de Preservação Ambiental (ZPA), áreas grafadas na Carta 1A da presente Lei Complementar, serão beneficiados com a redução do Imposto Predial e Territorial Urbano, proporcionalmente à área preservada.

Parágrafo Único – As demais áreas de interesse ambiental do Município, que não estejam contempladas no “caput” deste artigo, deverão ser objeto de análise ambiental específica, para aplicação da redução do Imposto Predial e Territorial Urbano.

ART. 34 – Visando garantir a qualidade ambiental da **Área Especial de Preservação Ambiental – AP**, o Poder Executivo Municipal, em ações combinadas com a iniciativa privada, poderá utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar, especialmente:

- I. Transferência de Potencial Construtivo, através da autorização na alienação total ou parcial do potencial construtivo destas áreas, nos termos dos **artigos 93 a 99** desta Lei Complementar;
- II. Direito de Preempção nas Áreas Especiais de Preservação Ambiental – **AP's**, delimitadas na **Carta 2 - Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção**, visando ampliar a rede das áreas de uso público;
- III. Consórcio Imobiliário em **AP1 e AP2** visando à ampliação e à manutenção destas áreas para uso público.

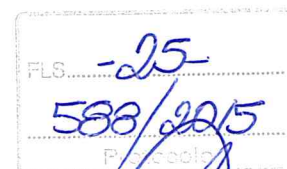
ART. 35 - Nas áreas situadas em **AP1**, para usufruir dos efeitos legais da **Transferência de Potencial Construtivo**, o proprietário interessado deverá doar ao Poder Executivo Municipal a parcela do terreno sobre a qual incidir o cálculo do Potencial Construtivo a ser transferido, devendo o terreno doado ter a destinação prevista no caput do **artigo 13** desta Lei Complementar.

Parágrafo Único - A Transferência de Potencial Construtivo referida no caput deste artigo poderá ser realizada apenas na condição de que o imóvel não apresente débitos tributários ou outros de qualquer natureza, devendo a averbação da doação ser efetuada no Cartório de Registro de Imóveis.

ART. 36 – Nas áreas situadas em **AP2**, o proprietário poderá usufruir dos índices permitidos através de edificação, uso de **Transferência do Potencial Construtivo (TPC)** ou pela associação de ambos.

§1º - Sendo o **I_A Básico** igual a 2,5, o proprietário que optar por utilizar unicamente o instrumento da TPC, não edificando no lote, receberá bônus a ser acrescido ao potencial construtivo a ser transferido caso efetue doação de parte da área ao Poder Executivo Municipal, nas proporções estabelecidas na tabela abaixo:

% da Área doada	Bônus De acréscimo para TPC	Potencial Construtivo Máximo em TPC com bônus
100	1,00	3,500
95	0,901	3,401
90	0,808	3,308
85	0,720	3,220
80	0,636	3,136
75	0,558	3,058
70	0,485	2,985
65	0,417	2,917
60	0,355	2,855
55	0,297	2,797
50	0,245	2,745
45	0,197	2,697
40	0,155	2,655
35	0,118	2,618
30	0,086	2,586
25	0,059	2,559
20	0,037	2,537
15	0,020	2,520
10	0,009	2,509
05	0,003	2,503



00	0,000	2,500
----	-------	-------



§ 2º - A utilização da TPC referida no parágrafo anterior poderá ser realizada apenas após a averbação da doação devida no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - A delimitação da área a ser doada ao Poder Executivo Municipal nos termos do parágrafo primeiro deste artigo deverá ser efetuada pelo órgão ambiental do município, devendo obrigatoriamente atender às seguintes condições:

- a) Área Mínima de 1000 m² (mil metros quadrados) recoberta com vegetação de interesse ambiental;
- b) Circulo inscrito com diâmetro mínimo de 20m (vinte metros) no polígono configurado pelos limites do terreno.

§ 4º - Excepcionalmente, no caso de doação integral da propriedade ao Poder Executivo Municipal, para efeito de cálculo do **Potencial Construtivo – PC**, as áreas das edificações existentes não serão subtraídas.

~~§ 5º - Quando da doação ao Poder Público Municipal de 15% (quinze por cento) da área total, a título de “Área Verde”, a ser preservada em AP2, conforme Zoneamento Ambiental, serão permitidas na área remanescente, as categorias de uso semelhantes às categorias existentes do entorno e seu respectivo zoneamento, conforme Carta 1, anexo desta Lei Complementar, dentro da área de AP2, definida para construção intensiva, respeitando o Índice de Ocupação e Aproveitamento do Entorno descrito no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos desta Lei Complementar”. (Parágrafo acrescido pela [Lei Complementar nº 277/2008](#)).~~

§ 5º - O Zoneamento das áreas de AP2 poderá ter uso semelhante às categorias existentes no entorno, desde que, para tanto, os proprietários doem ao Poder Público Municipal, no mínimo, 15% (quinze por cento) do total da área a ser preservada. *(Redação dada pela [Lei Complementar nº 287/2009](#)).*

ART. 37 – Os imóveis situados em AP1 e AP2 não serão passíveis de parcelamento do solo, devendo esta condição ser averbada em suas respectivas matrículas junto ao **Cartório de Registro de Imóveis**.

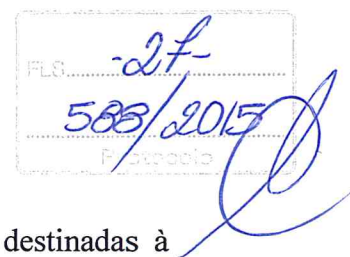
~~**Parágrafo Único** – Executa-se do disposto neste artigo a subdivisão de área destinada à doação ao Poder Executivo Municipal.~~

Parágrafo Único - Excetuam-se do disposto neste artigo as seguintes situações: *(Redação dada pela [Lei Complementar nº 294/2009](#))*

I. subdivisão de área destinada à doação ao Poder Executivo Municipal;

II. subdivisão de área destinada à implantação de **EHIS - Empreendimento Habitacional de Interesse Social** em AP2, vinculando-se o parcelamento à aprovação do empreendimento e observando-se a aplicação dos parâmetros urbanísticos de AP2,

estabelecidos no Quadro I – Parâmetros Urbanísticos, à AP2 original, bem como todas as disposições da legislação ambiental pertinente.



Subseção II Das Áreas Especiais de Interesse Social

ART. 38 – Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS são aquelas destinadas à implantação ambientalmente sustentável de **Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS** e **Planos de Reurbanização de Interesse Social – PRIS**, voltados ao atendimento da demanda da população de baixa renda através da produção habitacional e regularização fundiária e urbanística, compreendendo:

I. **Área Especial de Interesse Social 1 – AEIS1:** imóveis não edificados e subutilizados, necessários à implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS;


II. **Área Especial de Interesse Social 2 – AEIS2:** áreas onde estão implantados **Núcleos Habitacionais**, para os quais deverão ser elaborados **Planos de Reurbanização de Interesse Social - PRIS** com vistas à regularização urbanística e fundiária ambientalmente sustentável dos assentamentos;

III. **Área Especial de Interesse Social 3 – AEIS3:** áreas onde estão implantados **Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS** não regularizados, com vistas à regularização urbanística e fundiária ambientalmente sustentável destes empreendimentos.

~~**ART. 39** – Visando atender a demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal, com meios próprios ou em ações combinadas com agentes promotores da iniciativa privada, associações e/ou demais esferas de governo, poderá valer-se em especial dos seguintes instrumentos previstos nesta Lei Complementar:~~

- ~~I. **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios** nos imóveis delimitados na **Carta 3 – Imóveis Não Edificados e Subutilizados**, para atender à produção de **Habitação de Interesse Social – HIS**;~~
- ~~II. **Direito de Preempção** nos imóveis delimitadas na **Carta 2 – Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção**, exceto aqueles situados em Área Especial de Preservação Ambiental – AP;~~
- ~~III. **Consórcio Imobiliário** nos imóveis localizados em Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;~~
- ~~IV. **Outorga Onerosa do Direito de Construir**, cuja contrapartida financeira deverá obrigatoriamente ser revertida em unidades habitacionais no próprio empreendimento **nos casos em que este instrumento seja aplicável à produção de Habitação de Interesse Social – HIS**, conforme Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos.~~

Art. 39 - Visando atender a demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal, com meios próprios ou em ações combinadas com agentes promotores da iniciativa privada,

FLS. -2B-
588/2015


associações e/ou demais esferas de governo, poderá valer-se em especial dos seguintes instrumentos previstos nesta Lei Complementar: (**Redação dada pela Lei Complementar n° 294/2009**)

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios nos imóveis delimitados na Carta 3 – Imóveis Não Edificados e Subutilizados, para atender à produção de Habitação de Interesse Social – HIS e/ou Habitação de Mercado Popular-HMP;

II - Direito de Preempção nos imóveis delimitados na Carta 2 – Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção e localizados em zonas de uso e áreas em que for permitida a produção de Habitação de Interesse Social – HIS e/ou Habitação de Mercado Popular – HMP;

III - Consórcio Imobiliário nos imóveis localizados em Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;

IV - Outorga Onerosa do Direito de Construir.

~~**ART. 40 – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS** são aqueles destinados à produção de **Habitação de Interesse Social – HIS**, de acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo sintetizados no **Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos**, integrante desta lei, e demais exigências previstas em legislação municipal, estadual e federal, especificamente quanto a:~~

- ~~I. Apresentação da relação de moradores devidamente atendidos e cadastrados, conforme o disposto em Lei Municipal específica;~~
- ~~II. Especificação das formas de participação dos agentes promotores na viabilização do empreendimento;~~
- ~~III. Especificação do preço de venda ou de locação das unidades, comprovando que este não ultrapasse o comprometimento da renda mensal adotado pelos agentes financiadores do Poder Público em programas destinados às faixas de menor renda.~~

~~**§ 1º – Para efeito de enquadramento das famílias em EHIS, a renda familiar não poderá exceder a 08 (oito) salários mínimos, devendo ser priorizada a demanda com renda familiar, da seguinte forma:**~~

~~**a) demanda com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, atendimento pelo Executivo Municipal, com recursos do FUMAPIS – Fundo Municipal de Habitação Popular, para atender, prioritariamente, a demanda estabelecida no inciso II do artigo 8º, desta Lei Complementar;**~~

~~**b) demanda com renda familiar de 03 (três) a 08 (oito) salários mínimos, de acordo com lei específica referida no inciso I do presente artigo.**~~

~~**§ 2º – Para efeito de enquadramento das famílias em EHIS, a cobrança de ITBI em relação ao primeiro registro do imóvel em área de interesse social será gratuita a ser regulamentada em Lei específica.**~~

Art. 40 - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS são aqueles destinados à produção de habitação para a população de baixa renda, e serão enquadrados nas seguintes modalidades: (**Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009**)

I. HIS – Habitação de Interesse Social, destinada à faixa de renda familiar de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos e prioritariamente à demanda estabelecida no inciso II do artigo 8º do Plano Diretor, localizada em áreas de risco, desadensamento, interferência com obras públicas, ocupações de áreas da Dersa-Ecovias .

~~**II. HMP – Habitação de Mercado Popular**, destinada à faixa de renda familiar superior a 3 (três) e até 6 (seis) salários mínimos.~~

~~**II – HMP – Habitação de Mercado Popular**, destinada a faixa de renda familiar superior a 3 (três) e até 8 (oito) salários mínimos. (**Redação dada pela Lei Complementar nº 325/2010**)~~

II – HMP – Habitação de Mercado Popular, destinada à faixa de renda familiar superior a 03 (três) e até 10 (dez) salários mínimos. (**Redação dada pela Lei Complementar nº 343/2011**).

§ 1º - A produção dos **EHIS** será regulada pelos parâmetros de uso e ocupação do solo sintetizados no Quadro I – Parâmetros Urbanísticos, integrante desta lei e demais exigências previstas em legislação municipal, estadual e federal;

§ 2º - São requisitos para a caracterização dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – **EHIS**:

- I. I. Apresentação da relação de moradores cadastrados, conforme o disposto em Lei Municipal específica;
- II. II. Especificação das formas de participação dos agentes promotores na viabilização do empreendimento;
- III. III. Especificação do preço de venda ou de locação das unidades, comprovando que este não ultrapasse o comprometimento da renda mensal adotado pelos agentes financiadores do Poder Público em programas destinados às faixas de renda correspondentes às modalidades “HIS” e “HMP”.

~~**Art. 40-A** – O Poder Executivo Municipal deverá estabelecer nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, promovidos por agentes promotores da iniciativa privada e/ou associações de luta por moradia em **AEIS1** e **AP2**, a obrigatoriedade de atendimento de parte da demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, de modo a que pelo menos 30% da área da gleba ou lote do empreendimento sejam destinados à~~

~~produção de HIS Habitação de Interesse Social. (Artigo acrescido pela [Lei Complementar nº 294/2009](#))~~

Art. 40-A - O Poder Executivo Municipal deverá estabelecer nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, promovidos por empresas construtoras, incorporadoras ou outros agentes promotores da iniciativa privada **em AEIS1 e AP2**, a obrigatoriedade de atendimento de parte da demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, de modo a que pelo menos 30% da área da gleba ou lote do empreendimento sejam destinados à produção de HIS-Habitação de Interesse Social. **(Artigo alterado pela [Lei Complementar nº 300/2009](#))**

§ 1º - A demanda habitacional prioritária referida no caput deste artigo será indicada pelo Poder Executivo Municipal em cada EHIS, conforme diretrizes aprovadas pelo Conselho Deliberativo do FUMAPIS – Fundo Municipal de Apoio à Habitação de Interesse Social.

§ 2º - O lote ou gleba sobre o qual será erigido o EHIS, conforme disposto no caput deste artigo, deverá ser objeto de parcelamento de modo a atender separadamente as demandas de HIS e HMP, ficando o parcelamento vinculado à aprovação conjunta de ambos projetos.

§ 3º - A emissão do “Certificado de Conclusão de Obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social” referente ao atendimento da demanda de HMP nos termos definidos no caput, não poderá em hipótese alguma ser emitido anteriormente à emissão do “Certificado de Conclusão de Obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social” referente ao atendimento da demanda de HIS.

~~§ 4º - Na parte do empreendimento destinada ao atendimento de HIS o padrão de ocupação deverá obedecer à máxima taxa de ocupação do terreno permitida e o gabarito mínimo de 5 pavimentos para todas as edificações.~~

§ 4º - Nos empreendimentos referentes ao atendimento da demanda de HIS, em que haja participação de entidades financiadoras, a exigência de que trata o parágrafo 3º se cumprirá no ato da transferência da propriedade da área ao ente da financiadora participante. **(Redação dada pela [Lei Complementar nº 325/2010](#))**

§ 5º - Optativamente ao atendimento conjunto das demandas de HIS e HMP no mesmo local, conforme disposto no caput, o atendimento da demanda de HIS poderá ser efetuado em outra localização em que seja admitida a produção de EHIS, observadas todas as demais disposições aplicáveis deste artigo e respectivos parágrafos.

Art. 40-B - Não haverá lançamento de ITBI em relação ao primeiro registro do imóvel resultante de EHIS - Empreendimento Habitacional de Interesse Social, conforme lei específica. **(Artigo acrescido pela [Lei Complementar nº 294/2009](#))**

Art. 40-C - No caso de **EHIS – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social** promovidos pelas associações de luta por moradia em terrenos de sua propriedade

localizados em AEIS1 e AP2, pelo menos 30% da área da gleba ou lote do empreendimento serão destinados à produção de HIS-Habituação de Interesse Social, de modo a atender a demanda de renda familiar de 0 a 3 salários cadastrada pela respectiva associação. (Artigo e Parágrafo acrescidos pela Lei Complementar nº 300/2009)

Parágrafo Único - Aplicam-se aos casos dispostos neste artigo as disposições cabíveis constantes nos parágrafos 2º, 3º e 4º do artigo 40-A desta Lei Complementar, sendo optativo à associação o atendimento conjunto das demandas de HIS e HMP no mesmo empreendimento, sem parcelamento do lote ou gleba.

~~ART. 41 — As Áreas Especiais de Interesse Social 2 — AEIS2 serão objetos de intervenções promovidas pelo Poder Público e/ou iniciativa privada através de Plano de Reurbanização de Interesse Social — PRIS, visando à regularização fundiária e urbanística ambientalmente sustentável, observadas as seguintes diretrizes:~~

Art. 41 - As Áreas Especiais de Interesse Social 2 (AEIS2) serão objeto de intervenções promovidas pelo Poder Público e/ou pela iniciativa privada, visando a regularização fundiária e urbanística ambientalmente sustentável, nos termos da legislação específica, observadas as seguintes diretrizes: (**Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009**)

I. Alocação de todos os moradores inicialmente instalados na área de intervenção, mesmo que em outro local;

II. Definição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo;

III. Manutenção, sempre que possível, das edificações e dos acessos existentes, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área, a acessibilidade e as condições de mobilidade urbana do entorno;

IV. Compatibilidade entre as obras propostas e o sistema viário, redes de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário existentes no entorno;

~~V. Melhoria da qualidade ambiental através da recuperação das áreas ambientalmente frágeis e ampliação das áreas permeáveis;~~

V melhoria da qualidade ambiental através da adoção de medidas mitigadoras; (**Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009**)

VI. Definição de medidas e instrumentos jurídicos a serem adotados para efetivar a Regularização Fundiária Sustentável;

VII. Proposta de programas educativos e de inclusão social, quando couber, indicando as ações a serem realizadas antes, durante e após a execução das obras.

~~ART. 42 — No Plano de Reurbanização de Interesse Social — PRIS aludido no artigo anterior deverão constar pelo menos os seguintes elementos:~~

- I. ~~Projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização, tanto na AEIS2 original como, se for o caso, em área necessária para realocação visando desadensamento da área de origem;~~
- II. ~~Projeto de drenagem e escoamento de águas pluviais;~~
- III. ~~Projeto de sistema de abastecimento de água;~~
- IV. ~~Projeto de sistema de coleta de esgotos;~~
- V. ~~Projeto de rede pública de energia elétrica;~~
- VI. ~~Projeto de paisagismo e arborização de áreas verdes e permeáveis;~~
- VII. ~~Projeto de pavimentação;~~
- VIII. ~~Solução de coleta regular dos resíduos sólidos;~~
- IX. ~~Solução para destinação de resíduos sólidos inertes gerados durante a intervenção;~~
- X. ~~Pontos, terminais e circulação de transporte coletivo;~~
- XI. ~~Memorial descritivo e justificativo dos parâmetros urbanísticos específicos para definição de lotes, implantação de novas edificações e mudanças de uso do solo;~~
- XII. ~~Proposta de ação social e de educação ambiental, indicando as ações a serem realizadas antes, durante e após a execução das obras;~~
- XIII. ~~Proposta e estratégia de recuperação ambiental das áreas livres ou que serão desocupadas pela intervenção, especificando as ações a serem realizadas nas APP's;~~
- XIV. ~~Estratégia de regularização fundiária a ser adotada, com a especificação dos instrumentos e medidas a serem implementadas, dos responsáveis pela sua execução e dos condicionantes.~~



~~§ 1º — Nos Planos de Reurbanização de Interesse Social — PRIS poderão ser autorizados outros usos, desde que garantido às famílias ocupantes da área o reassentamento em condições dignas de moradia e a acessibilidade financeira às unidades, observados os seguintes critérios básicos:~~

- a) ~~O remanejamento das famílias poderá se dar no próprio terreno ou noutra área onde seja possível a implantação de Habitação de Interesse Social — HIS;~~
- b) ~~O projeto de reassentamento poderá abranger parte da AEIS2 ou sua totalidade, com ou sem a participação de parceiros, inclusive do Poder Executivo Municipal.~~

~~§ 2º — Nos casos em que for necessária remoção de parte da população moradora em AEIS2 para viabilizar a urbanização da área de origem, o lote mínimo admitido na área de destino da população realocada será de 42m² quando esta for localizada em AEIS1.~~

Art. 42 - Quando o processo de regularização urbanística e fundiária das Áreas Especiais de Interesse Social 2 (AEIS 2) implicar necessidade de desadensamento da área de origem com reassentamento de parte das famílias em outra área, deverá ser elaborado Plano de Reurbanização de Interesse Social – PRIS, contendo pelo menos os seguintes elementos: **(Redação dada pela [Lei Complementar nº 294/2009](#))**

I - Projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização, tanto na AEIS 2 original como na área necessária para reassentamento;

II – Projetos técnicos de infra-estrutura urbana, a critério do órgão competente pela regularização fundiária, considerando as necessidades específicas da área e grau de consolidação e adequação das redes existentes.

§ 1º – Nos Planos de Reurbanização de Interesse Social - PRIS poderão ser autorizados outros usos, desde que garantido às famílias ocupantes da área a realocação em condições dignas de moradia e a acessibilidade financeira às unidades, observadas as seguintes diretrizes:

- a) Poderá ser efetuado remanejamento das famílias no próprio terreno ou reassentamento em outra área onde seja possível a implantação de EHIS;
- b) Quando for o caso, o projeto de reassentamento poderá abranger parte da AEIS2 ou sua totalidade, com ou sem a participação de parceiros, inclusive do Poder Executivo Municipal.

§ 2º – Nos casos em que for necessário remanejamento de parte da população moradora em AEIS2 para viabilizar a urbanização da área de origem, o lote mínimo admitido na área de destino da população remanejada será de 42m² quando esta for localizada em AEIS1.

Subseção III

Dos Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural

ART. 43 – Os imóveis listados no *Anexo 2 - Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural – IPHAC*, parte integrante desta Lei Complementar, correspondem àqueles que possuem qualidades estéticas e históricas, significados culturais e afetivos, ou que constituem referências urbanas, ambientais e de memória que devem ser protegidos e preservados, a fim de evitar a perda ou desaparecimento das características que lhe conferem peculiaridade, considerando as seguintes diretrizes:

- I. Manutenção dos aspectos históricos, da memória local e características peculiares;
- II. Incentivo a utilização dos imóveis, inclusive por atividades que gerem emprego e renda;
- III. Incentivo a divulgação e inclusão dos imóveis de interesse no roteiro cultural e turístico do município e da região;
- IV. Ampliação dos meios de acesso das informações, para fomentar a participação da população no registro da memória da cidade.

ART. 44 – Lei Municipal específica estabelecerá para os imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural (IPHAC):

I. Critérios específicos de uso e ocupação, respeitadas as diretrizes previstas no artigo anterior;

II. O potencial construtivo que poderá ser alienado total ou parcialmente, passível da Transferência do Potencial Construtivo para utilização em imóveis inseridos em zonas de uso permissíveis, nos termos dos **artigos 93 a 99** desta Lei Complementar.

§ 1º – Na ausência da Lei Municipal específica aludida no caput deste artigo, as alterações no uso, ocupação e características dos imóveis, assim como os termos e condições da Transferência de Potencial Construtivo serão autorizadas mediante análise efetuada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§ 2º - A análise referida no parágrafo anterior será precedida de manifestação do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural ou, na ausência deste, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – **COMDEMA**.

ART. 45 – Os imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural (IPHAC) poderão ser beneficiados com a redução do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), desde que atendidos os requisitos expressos em legislação municipal específica.

Subseção IV Da Área Especial de Lazer e Esporte

ART. 46 – Esta área terá como função básica compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes, sendo permitidos os seguintes usos:

- I. Turismo;
- II. Lazer;
- III. Atividades Culturais;
- IV. Atividades Esportivas.

§ 1º – Os usos deverão ser compatíveis com a proteção do ecossistema local e voltados ao desenvolvimento estratégico do município, adotando formas de ocupação territorial sustentável.

§ 2º - A ocupação de terrenos situados em “AELE” deverá obedecer a orientações de Certidão de Diretrizes da Análise Especial emitida pelo Poder Executivo Municipal.

Subseção V Das Áreas Especiais de Uso Institucional

ART. 47 – São áreas destinadas à instalação de edifícios e equipamentos públicos de uso institucional do Poder Público das diferentes esferas de governo.

Capítulo III Do Uso e Ocupação do Solo

SEÇÃO I DAS DEFINIÇÕES E CONCEITOS

ART. 48 – Para efeito desta Lei Complementar, passam a ser adotadas as seguintes definições:

I. **Área Construída Útil (ACU):** é a soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, excetuando-se estacionamentos cobertos sem fins comerciais e obras complementares definidas no Código de Obras e Edificações;

II. **Área de Atividade (AA):** é a soma da área construída e da área de terreno efetivamente utilizada por atividades que não necessitem de área construída significativa para seu funcionamento, tais como estacionamentos comerciais ou lava - rápidos, dentre outros;

III. **Área de Uso Institucional:** é aquela proveniente de parcelamento do solo, obrigatoriamente destinada pelo empreendedor ao Poder Executivo Municipal para instalação de equipamentos públicos de saúde, educação, sociais e similares;

IV. **Coefficiente de Arborização:** é a relação entre a área permeável do imóvel com vegetação arbórea ou arbustiva, e a área total do terreno de acordo com diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;

V. **Coefficiente de Permeabilidade:** é a relação entre a área sem impermeabilização do imóvel e a área total do terreno, sendo destinada prioritariamente ao ajardinamento e/ou arborização, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal, devendo ser observada inclusive nos pavimentos do subsolo;

VI. **Conjunto em Condomínio:** é a edificação, verticalizada ou não, de unidades autônomas, sem parcelamento do solo em lotes, cabendo a cada unidade uma fração ideal do terreno e áreas de uso comum;

VII. **Desdobro:** é a subdivisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento, com frente para logradouro oficial que permita trânsito de veículos, sendo vedado em vielas sanitárias e escadarias;

VIII. **Desmembramento:** é o parcelamento do solo através da subdivisão de gleba em lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente;

~~IX. **Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS):** são aqueles que se destinam à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) para a população de baixa renda cadastrada conforme lei municipal específica, e de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei Complementar;~~

~~IX **Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS):** são aqueles que se destinam à produção de habitação para a população de baixa renda cadastrada conforme lei municipal específica e de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei Complementar, compreendendo as modalidades HIS – Habitação de Interesse Social (renda familiar de 0 a 3 salários mínimos) e HMP – Habitação de Mercado Popular (renda familiar de mais de 3, até 6 salários mínimos); (Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)~~

IX - Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS): são aqueles que se destinam à produção de habitação para a população de baixa renda, cadastrada conforme lei municipal específica e de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei Complementar, compreendendo as modalidades HIS – Habitação de Interesse Social (renda familiar de 0 a 3 salários mínimos) e HMP – Habitação de Mercado Popular (renda familiar de mais de 3, até 8 salários mínimos); (**Redação dada pela Lei Complementar n° 325/2010**)

X. **Espaços Livres de Uso Público:** são áreas destinadas ao Poder Executivo Municipal para construção e/ou instalação de praças, parques e áreas de lazer, de uso público;

XI. **Gleba:** é o terreno cuja conformação e dimensões não tiveram origem em loteamento ou desmembramento;

XII. **Índice de Aproveitamento (IA):** é a relação entre a soma da área de todos os pavimentos de uma edificação excetuando-se estacionamentos cobertos sem fins comerciais e a área do terreno;

XIII. **Lote:** é o terreno resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou unificação para fins urbanos, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação pública, exceto vielas sanitárias, constituindo unidade independente de propriedade;

XIV. **Lote Mínimo:** área mínima de terreno, resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou unificação, exigida conforme Zona de Uso ou Área Especial;



XV. **Loteamento:** é o parcelamento do solo através da subdivisão do terreno em lotes, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento;

XVI. **Núcleo Habitacional:** assentamento urbano de uso predominantemente residencial, originalmente favela ou assemelhado, objeto de intervenção do Poder Executivo Municipal no sentido de promover sua urbanização e regularização fundiária,

XVII. **Pavimento:** é o plano do piso;

XVIII. **Recuo:** é a distância medida entre a projeção horizontal do limite externo da edificação e a divisa do terreno, sendo o recuo frontal medido em relação a uma das divisas, a critério do interessado, no caso em que o imóvel tenha frente para mais de uma via;

XIX. **Sistema Viário:** compreende as áreas utilizadas para vias de circulação de pedestres e/ou veículos, de propriedade e uso públicos;

XX. **Taxa de Ocupação (TO):** é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno, excetuando-se subsolos para fins de estacionamento desde que respeitado o coeficiente de permeabilidade;

XXI. **Unificação:** é a soma de dois ou mais terrenos, para formação de novo terreno, sem alteração do sistema viário existente.

Seção II Das categorias de uso

IV – HISPh: conjunto de unidades habitacionais destinadas à produção para a população de baixa renda, cadastrada conforme lei municipal específica, compreendendo o atendimento às modalidades HIS – Habitação de Interesse Social (renda familiar de 0 a 3 salários mínimos) e HMP – Habitação de Mercado Popular (renda familiar de mais de 3, até 8 salários mínimos), agrupadas horizontalmente e/ou sobrepostas, com pelo menos 1 (um) acesso para via oficial, tais como casas geminadas, casas sobrepostas, vilas e conjunto residencial; **(Redação dada pela [Lei Complementar nº 325/2010](#))**

V - HISPv: conjunto de unidades habitacionais destinadas à produção para a população de baixa renda, cadastrada conforme lei municipal específica, compreendendo o atendimento às modalidades HIS – Habitação de Interesse Social (renda familiar de 0 a 3 salários mínimos) e HMP – Habitação de Mercado Popular (renda familiar de mais de 3, até 8 salários mínimos), agrupadas verticalmente, tais como edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio, com pelo menos 1(um) acesso para via oficial. **(Redação dada pela [Lei Complementar nº 325/2010](#))**

Subseção II

Da categoria de Uso Não Residencial

ART. 51 – A categoria de uso “**Não Residencial**” compreende atividades de comércio, prestação de serviços e institucionais que, tendo como referência sua natureza e os tipos de incomodidades estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategorias:

I. Não Incômoda – NI: compreende as atividades que apresentam padrões de ocupação e funcionamento similares e compatíveis com vizinhança residencial, conforme tipos de incomodidades especificados no **artigo 52** desta Lei Complementar;

II. Incômoda 1 – I1: compreende as atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial, devendo se adequar aos padrões de ocupação e funcionamento similares e compatíveis ao uso Residencial conforme tipos de incomodidade especificados no **artigo 52** desta Lei Complementar, através de medidas corretivas ou mitigadoras a serem regulamentadas em legislação municipal específica;

III. Incômoda 2 – I2: compreende comércio e prestação de serviço de âmbito local, de produtos perigosos, materiais tóxicos e inflamáveis, cujo armazenamento e manipulação estão condicionados à venda direta ao consumidor;

IV. Incômoda 3 – I3: compreende as atividades potencialmente geradoras de impacto ambiental e/ou urbanístico;

V. Especial – NRE: compreende os espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico, de valor estratégico para a segurança e serviços públicos, geradores de impacto ambiental e/ou urbanístico, tais como cemitérios, instalação para tratamento e disposição de resíduos sólidos de qualquer natureza, estações de tratamento de água, estações de tratamento de esgotos;

VI. Serviço Comunitário Público – SCPU: compreende as atividades de repartições públicas, serviços públicos de qualquer natureza e estabelecimentos administrados direta ou indiretamente pelo Poder Público;

VII. Compatível com Preservação Ambiental – CPA: atividades que podem ser implantadas em áreas de preservação, conservação e recuperação ambiental.



ART. 52 – As atividades dos usos “Não Residencial - NR” e “Industrial - IND”, para enquadramento nas Zonas de Uso e Áreas Especiais de uso predominantemente residencial ou que permitam o uso residencial, deverão respeitar as seguintes condições:

I. Apresentar limites de tolerância de ruídos definidos em lei municipal específica, conforme sua inserção em cada uma das Zonas de Uso e Áreas Especiais, compreendendo as atividades com funcionamento no período diurno e/ou noturno gerados pelo uso de máquinas, utensílios, equipamentos e similares, ou pela concentração significativa de pessoas ou animais;

II. Apresentar níveis de choque ou vibração sensível aos limites de propriedade definidos pela NBR 10.273/ABNT, ou outras normas e legislação ambiental federal, estadual ou municipal que vier substituí-la, produzidos por máquinas, equipamentos, utensílios e similares, não devendo os níveis atingidos oferecer riscos à saúde e bem estar da população;

III. Não gerar emissão de poluentes na atmosfera em níveis definidos por legislação federal e estadual pertinentes, sendo vedada a utilização de processos e operações que gerem gases, vapores e material particulado que possam, mesmo que acidentalmente, colocar em risco a saúde, a segurança e o bem estar da população, exceto emissão de fumaça a ser regulamentada por lei específica;

IV. Não gerar emissão de substâncias odoríferas na atmosfera em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites das áreas de suas propriedades;

V. Apresentar padrões de emissão máximos admissíveis de efluentes no sistema de drenagem de águas pluviais, no sistema coletor de esgotamento sanitário, na rede hidrográfica, inclusive que impeça a contaminação das águas subterrâneas, estabelecidos em legislação federal e estadual pertinentes, e seja compatível com os padrões gerados por uso residencial;

VI. Não gerar quantidades significativas de resíduos sólidos e a classificação estabelecida pela **NBR 10.004/ABNT** seja compatível com os padrões gerados por uso residencial;

VII. Não operar ou gerar atração em quantidade significativa de veículos pesados, tais como frotas de veículos de carga ou de transporte coletivo.


§ 1º - Os parâmetros de incomodidade serão regulamentados por legislação municipal específica, devendo considerar as características das Zonas de Uso, das Áreas Especiais, do sistema viário e os usos instalados no entorno, quando couber.

§ 2º – A partir de seu enquadramento nos tipos de incomodidade geradas, de forma isolada ou cumulativa, deverão ainda respeitar medidas corretivas ou mitigadoras respectivas aos Padrões de Incomodidade, a serem regulamentadas na legislação referida no parágrafo anterior.

ART. 53 – As atividades compatíveis à vizinhança residencial, “**Não Incômoda – NI**”, são compostas pelos seguintes grupos:

I. Comércio de abastecimento de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios com consumo local restrito;

II. Comércio diversificado: de venda direta ao consumidor de produtos diversificados relacionados ou não ao uso residencial;



- III. Serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local, tais como cabeleireiro, manicure, podólogo e outros;
- IV. Serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de pequenos reparos ou de apoio ao uso residencial;
- V. Serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, ou técnicos, ou de apoio ao uso residencial;
- VI. Serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;
- VII. Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;
- VIII. Serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;
- IX. Serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;
- X. Gravação e reprodução de materiais digitais para fins diversos cuja incomodidade está vinculada ao potencial de geração de ruídos compatíveis com o uso residencial;
- XI. Fabricação de produtos alimentícios, mediante encomenda ou comercialização direta com o consumidor final, não enquadrados em legislação estadual como **IN, IA, IB e IC**;
- XII. Fabricação de produtos artesanais diversos, mediante encomenda ou comercialização direta com o consumidor final.

~~§ 1º — Os estabelecimentos enquadrados em NI, localizados nas zonas de uso ZRU e ZQU, não poderão ultrapassar o limite de Área Construída Útil (ACU) máxima de: (Parágrafo e incisos revogados através da [Lei Complementar nº 277/2008](#)).~~

~~I. 375 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) em vias com largura menor que 10 m (dez metros);~~

~~II. 500 m² (quinhentos metros quadrados) em vias com largura igual ou superior a 10 m (dez metros).~~

~~§ 2º — Não se aplicam as limitações dispostas no parágrafo anterior aos serviços de educação referidos no inciso VIII deste artigo. (Parágrafo revogado através da [Lei Complementar nº 277/2008](#)).~~

~~§ 3º — Nas Parágrafo Único - As atividades descritas nos incisos “I” a “VI” enquadradas em “NI”, quando localizadas nas zonas de uso EEP1, EEP2 e EEL-1, poderão se beneficiar de Taxa de Ocupação (TO) igual a 70%, independentemente do valor do Índice de Aproveitamento – IA, nos dois primeiros desde que a altura total destes seja inferior ou igual a 12 (doze) metros. (Parágrafo renumerado através da [Lei Complementar nº 277/2008](#)).~~

~~ART. 54 – As atividades toleráveis à vizinhança residencial, enquadradas na subcategoria de uso “Incômoda 1– I1”, são compostas pelos seguintes grupos:~~

I. Comércio de alimentação ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local, ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;

II. Oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;

III. Serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população, sem internação, tais como consultório ou clínica dentária e médica sem internação, centro de diagnóstico, laboratório de análises clínicas, consultório ou clínica veterinária;

IV. Estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;

V. Estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;

VI. Serviços de lazer cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;

VII. Locais de reunião ou eventos;

VIII. Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de veículos, móveis ou animais e estacionamentos de veículos;

IX. Impressão, edição de materiais diversos ou outros serviços do gênero, cuja incomodidade está vinculada ao potencial de geração de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial.

~~§ 1º — Os estabelecimentos enquadrados em “I 1”, localizados nas zonas de uso ZRU e ZQU, não poderão ultrapassar o limite de Área Construída Útil (ACU) máxima de: (Parágrafo e incisos revogados através da [Lei Complementar nº 277/2008](#)).~~

~~I. — 375 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) em vias com largura menor que 10 m (dez metros);~~

~~II. — 500 m² (quinhentos metros quadrados) em vias com largura igual ou superior a 10 m (dez metros).~~

~~§ 2º — Não se aplicam as limitações dispostas no parágrafo anterior aos serviços de educação referidos nos incisos IV e V deste artigo. (Parágrafo revogado através da [Lei Complementar nº 277/2008](#)).~~

~~§ 3º — Será - Parágrafo Único — Fica vedada a instalação e funcionamento das atividades previstas no inciso I deste artigo nas zonas de usos ZQU e ZRU, referente a comércio de alimentação com consumo no local, associado a diversões e lazer com música ao vivo, tais como bares ou restaurantes, casas de dança, salões de baile ou similares. (Parágrafo renumerado através da [Lei Complementar nº 277/2008](#)).~~

ART. 55 – As atividades de comércio e serviço enquadradas como “Incômoda 2 – I2” compreendem os estabelecimentos de âmbito local cujo armazenamento e manipulação de produtos perigosos, materiais tóxicos e inflamáveis estão condicionados à venda direta ao consumidor, notadamente gás de cozinha e combustíveis para veículos.



§ 1º - Fica vedada a instalação de **I2** em:

- a. Zona de Recuperação Ambiental – **ZRA**;
- b. Zona de Preservação Ambiental – **ZPA**;
- c. Eixo Estruturador Ambiental – **EEA**;
- d. Área Especial de Preservação Ambiental – **AP**;
- e. Área Especial de Interesse Social - **AEIS**;
- f. Zona de Recuperação Urbana – **ZRU**;
- g. Zona de Qualificação Urbana – **ZQU**.

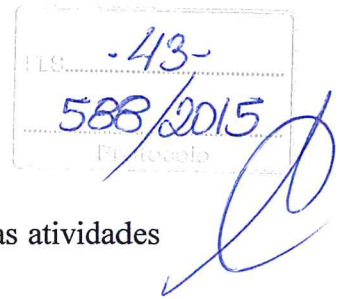
§ 2º – Exclui-se da proibição disposta pelo parágrafo anterior a venda de gás de cozinha no **Eixo Estruturador Ambiental – EEA**.

ART. 56 – As atividades enquadradas na subcategoria de uso “**Incômoda 3 – I3**” compreendem os empreendimentos comerciais, de prestação de serviços e institucionais, potencialmente geradores de tráfego pesado, tráfego intenso ou dos tipos de incomodidades especificadas nesta Lei Complementar, de forma isolada ou cumulativa, compreendendo, entre outros, os seguintes grupos de atividades:

- I. Estabelecimentos que operam com frotas de veículos de carga ou de transporte coletivo;
- II. Entrepósitos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas ou outros produtos manufaturados;
- III. Grandes atacadistas;
- IV. Estabelecimentos de venda, ou guarda, ou aluguel de mercadorias de bens móveis: veículos de grande porte como tratores e caminhões, ou máquinas, ou móveis;
- V. Estabelecimentos de educação destinados ao ensino superior, ou ensino não seriado complementares ao ensino formal, cursos profissionalizantes, ou de aperfeiçoamento, ou educação informal, de médio ou grande porte;
- VI. Serviços de lazer, cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer, à prática de esportes, ou associado a diversões, tais como estádio, clube desportivo, quadras de esportes, salas de espetáculo;
- VII. Locais de reunião ou eventos que geram grande concentração de pessoas como salão de convenções, feiras de negócios;
- VIII. Estabelecimentos destinados ao comércio e prestação de serviços que demandam quantidade significativa de vagas de estacionamento de veículos;
- IX. Comércio de material reciclável de qualquer natureza, oficina de desmonte de veículo e similares.

§ 1º - Será vedada a instalação e funcionamento das atividades previstas no inciso IX – comércio de material reciclável, oficina de desmonte de veículos, e similares – nas seguintes zonas de uso:

- a) Eixo Estruturador Principal 1 – **EEP1**;
- b) Eixo Estruturador Principal 2 – **EEP2**;
- c) Eixo Estruturador Local 1 - **EEL1**;



d) Eixo Estruturador Local 2 – **EEL 2**.

§2º - No **Eixo de Adensamento Central - EAC** serão permitidas apenas as atividades previstas nos incisos V, VI e VII deste artigo.

ART. 57 – As atividades enquadradas na subcategoria de uso “**Incômoda 3 – I3**” poderão se instalar nas zonas de uso e vias onde é admitida a categoria de uso **NR**, desde que sejam observados:

- I. No mínimo as disposições estabelecidas para cada zona de uso;
- II. Vias com largura igual ou superior a 12 m (doze metros).

Parágrafo Único - Fica vedada a instalação de **I3** em:

- a) Zona de Recuperação Ambiental – **ZRA**;
- b) Zona de Preservação Ambiental – **ZPA**;
- c) Área Especial de Preservação Ambiental – **AP**;
- d) Área Especial de Interesse Social - **AEIS**;
- e) Zona de Recuperação Urbana – **ZRU**;
- f) Zona de Qualificação Urbana – **ZQU**.

ART. 58 – As atividades atinentes à categoria de uso “**Serviço Comunitário Público – SCPU**” poderão se instalar em todas as Zonas de Uso e Áreas Especiais, desde que atendidas as legislações estaduais e federais pertinentes.

ART. 59 – Enquadram-se na subcategoria de uso “**Compatível com Preservação Ambiental – CPA**”, os seguintes grupos de atividades:

- I. Atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;
- II. Atividades de manejo sustentável: aquelas ligadas às atividades rurais, tais como: atividades agrícolas de subsistência, horticultura, fruticultura, apicultura, piscicultura, atividades agroflorestais;
- III. Ecoturismo: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas e viabilizando o seu aproveitamento econômico, tais como esportes ao ar livre, clubes de campo, hospedagem ligada ao ecoturismo, pesca esportiva, lazer contemplativo;
- IV. Uso institucional: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se a instituições públicas ou privadas, tais como atividades religiosas, cooperativas, dentre outros;
- V. Serviços de saúde: atividades relacionadas ao tratamento ou recuperação física ou mental, tais como clínicas geriátrica ou de recuperação, casas de repouso;
- VI. Comércio de alimentação associado a diversões: atividades cujo desenvolvimento envolvem instalações e ambientes relacionadas ao preparo ou conservação de alimentos, bem como a diversões associadas aos usos de lazer e turismo;

VII. Hospedagem e moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso.

Subseção III Da Categoria de Uso Industrial

ART. 60 – A categoria de Uso Industrial, para fins da legislação de uso e ocupação do solo, é aquela cuja atividade envolva processos de transformação, de beneficiamento, de acondicionamento ou de montagem na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo, classificando-se nas seguintes subcategorias:

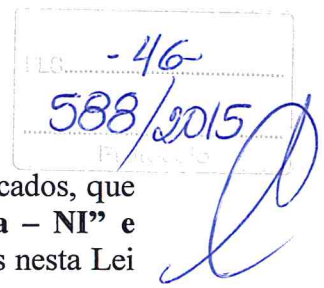
I. **Industrial Compatível com Residencial – ICR:** compreende aquelas indústrias que podem se adequar aos padrões da categoria de uso **Residencial** e cujas condições de instalação e funcionamento caracterizam-se pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, não gerando efluentes líquidos, emissões atmosféricas, emanações odoríferas e resíduos sólidos industriais, respeitados os tipos de incomodidade especificadas no **artigo 52** desta Lei Complementar;

II. **Industrial Tolerável com Uso Diversificado – ITD:** compreende aquelas indústrias que envolvam processos produtivos que apresentem grau limitado de incomodidade, caracterizados pelo seu mediano potencial poluidor do meio ambiente, tais como emissão de ruído, vibração, gases, vapores, material particulado, odores, lançamento de efluentes líquidos e geração de resíduos sólidos, e cujos incômodos possibilitem soluções tecnológicas economicamente viáveis para seu tratamento e/ou implantação de medidas corretivas ou mitigadoras;

III. **Industrial Incômodo – IBC:** compreende aquelas indústrias com processo produtivo que implique na fixação de padrões específicos em termos de localização, grau de incomodidade e de poluição ambiental, sendo caracterizadas pelo seu potencial poluidor do meio ambiente através da emissão de ruído, vibração, gases, vapores, material particulado, odores, efluentes líquidos e resíduos sólidos, cujos incômodos possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras.

Parágrafo Único – Para fins de aplicação desta lei, consideram-se como partes integrantes da indústria, quando implantadas no mesmo lote, além do setor produtivo, as que abriguem atividades complementares exclusivas, necessárias ao funcionamento da atividade industrial, tais como, escritório, atividades sócio-culturais e esportivas para funcionários, depósito e estocagem de matéria-prima e de produto fabricado, restaurante, creche, "show-room", cooperativa de consumo, posto bancário, ambulatório, espaço para comercialização de produtos fabricados no próprio estabelecimento industrial, capela e outras similares.

ART. 61 – A subcategoria de uso “**Industrial Compatível com Residencial – ICR**” compõe-se dos seguintes grupos de atividades:



XXIII. Fabricação de outros artigos, não especificados ou não classificados, que se enquadrem nos padrões da subcategoria de uso “**Não Incômoda – NI**” e atendam ao disposto no **artigo 52** e demais regulamentações previstas nesta Lei Complementar.

~~§ Único — Os estabelecimentos enquadrados em “**ICR**”, localizados nas zonas de uso ZRU e ZQU, não poderão ultrapassar o limite de Área Construída Útil (ACU) máxima de:~~

- ~~I. — 375 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) em vias com largura menor que 10 m (dez metros);~~
- ~~II. — 500 m² (quinhentos metros quadrados) em vias com largura igual ou superior a 10 m (dez metros).~~

(Parágrafo revogado através da [Lei Complementar nº 277/2008](#)).

ART. 62 – A subcategoria de uso “**Industrial Tolerável com Uso Diversificado – ITD**” compreende as indústrias classificadas como “**ID**” nos termos da legislação estadual de zoneamento industrial metropolitano.

ART. 63 – A subcategoria de uso “**Industrial Incômodo – IBC**” compõem-se das atividades industriais classificadas como “**IB**” e “**IC**” nos termos da legislação estadual de zoneamento industrial metropolitano.

Parágrafo Único - Ficam enquadrados na subcategoria de uso “**Industrial Incômodo – IBC**”, os estabelecimentos industriais nos quais houver processo de fundição de metais, ferrosos ou não ferrosos, necessário ou não ao desempenho da atividade na qual está classificado o estabelecimento.

ART. 64 – A instalação e funcionamento de atividades da subcategoria de uso “**Industrial Incômodo – IBC**” deverão respeitar as seguintes condicionantes:

- I. Vias com largura igual ou superior a 12m (doze metros);
- II. Instalação única e exclusivamente nas seguintes zonas de uso:
 - a) ZUPI;
 - b) EEP2.

ART. 65 - Fica vedada a instalação e o funcionamento de atividades industriais cujo desenvolvimento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem estar público e à integridade da flora e da fauna regionais, que se caracterizem pelo seu alto potencial poluidor das águas, do solo ou do ar, ou por envolverem alta periculosidade, riscos de incêndio e explosões.

SEÇÃO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ART. 66 - O uso e a ocupação do solo deverão observar os parâmetros estabelecidos no **Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos**, integrante desta Lei Complementar, respeitada a legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Parágrafo Único – Nos termos estabelecidos no **Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos**, os índices de aproveitamento básicos (IA) poderão ser ultrapassados até os limites máximos ali definidos para cada Zona de Uso ou Área Especial mediante aquisição de Transferência de Potencial Construtivo ou Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos do disposto respectivamente nas seções V e VI do Capítulo V da presente Lei Complementar, através da análise e manifestação das instâncias que compõem o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

ART. 67 – O **Poder Executivo Municipal** poderá solicitar adequações ou determinar maiores restrições nos projetos de edificação ou urbanização localizados em áreas com restrições a ocupação, que apresentem:

- I. Declividades superiores a 30 % (trinta por cento);
- II. Declividades superiores a 12 % (doze por cento) e solos arenosos;
- III. Encostas nas proximidades de nascentes de cursos d'água;
- IV. Vegetação de interesse ambiental, definida em lei específica;
- V. Altitudes limites conforme exigência do Ministério da Aeronáutica de forma a observar a segurança dos vôos.

Parágrafo Único – No tocante ao disposto no inciso V deste artigo, a altura de qualquer edificação, incluindo pára-raios, antenas ou equipamentos similares, não poderá ultrapassar a cota de altitude de 864m (oitocentos e sessenta e quatro metros), salvo quando aprovados pelo órgão competente da Aeronáutica.

ART. 68 – A implantação das edificações somente poderá ser efetivada com a preservação da vegetação de interesse ambiental existente no imóvel, obedecidas as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes da Administração Municipal, sem prejuízo das disposições contidas em legislação federal e estadual.

Parágrafo 1º – Deverão ser respeitadas as seguintes faixas não edificantes ao longo dos corpos d'água e galerias de drenagem existentes no município, salvo maiores exigências formuladas por órgãos licenciadores das administrações estadual e federal: **(Parágrafo Renumerado pela [Lei Complementar nº 294/2009](#))**

- I. Nos córregos a céu aberto: faixa de 15m (quinze metros) de cada lado, exceto naqueles situados em Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM), onde deverá ser observada faixa de 30 m (trinta metros) de cada lado, e/ou de acordo com licenciamento estadual, devendo-se sempre respeitar a alternativa mais restritiva;
- II. Nas galerias de drenagem de águas pluviais: faixa de 3m (três metros) de cada lado, contados da geratriz lateral em caso de galeria com seção circular, ou da face externa em caso de galeria com seção retangular.

Parágrafo 2º - Nos assentamentos habitacionais já consolidados em Áreas Especiais de Interesse Social 2 e 3, que serão objeto de regularização fundiária, poderá ser admitida faixa não edificante em dimensão inferior ao previsto no item II do parágrafo anterior, ao longo das galerias de águas pluviais, desde que garantida as condições de manutenção das mesmas. (**Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 294/2009**)

ART. 69 - Um mesmo imóvel poderá ser utilizado por mais de um tipo de atividade, configurando Uso Misto, devendo atender cumulativamente às exigências para cada um dos usos que coexistam no imóvel.

§ 1º - Nos casos de usos industriais, será admitido Uso Misto com uso residencial apenas na subcategoria “ICR”.

§ 2º - Nas edificações ou lotes ocupados por usos mistos será admitido o uso comum de instalações complementares às atividades instaladas.

ART. 70 – Nas atividades que não necessitem de área construída significativa para seu funcionamento, tais como estacionamentos comerciais, lavagem de veículos e quadras esportivas, será considerada a Área de Atividade (AA) para fins de cálculo de vagas de estacionamento, definição de obrigatoriedade de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) e enquadramento no incômodo referente a Impacto Urbanístico, nos termos do **Quadro1 – Parâmetros Urbanísticos** e legislação pertinente.

ART. 71 - Imóveis edificados que não necessitem de área construída significativa para seu funcionamento, tais como estacionamentos comerciais, depósito de produtos ou que apresentem área descoberta significativa em seu imóvel, deverão promover a arborização e o aumento de permeabilidade nas áreas descobertas, mediante diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal.

ART. 72 – Determinados usos e atividades serão regidos por legislação específica, conforme disposições constantes do “**Anexo 1 – Exigências Específicas de Uso e Ocupação do Solo**”, parte integrante desta Lei Complementar.

Parágrafo Único – Toda e qualquer legislação específica sobre uso e ocupação do solo que vier a ser aprovada e publicada a partir da vigência desta Lei Complementar, deverá obrigatoriamente ser consignada no Anexo I – Exigências Específicas de Uso e Ocupação do Solo.

Capítulo IV Da Urbanização

ART. 73 - A urbanização do solo será realizada através de parcelamento do solo ou implantação de conjuntos em condomínio, devendo em ambos os casos o empreendedor obedecer orientações de Certidão de Diretrizes expedida pelo Poder Executivo Municipal, visando adequar a implantação do empreendimento às condicionantes urbanísticas locais e às necessidades dos usuários, em observância às normas estabelecidas nesta Lei Complementar e na legislação federal, estadual ou municipal cabível.

ART. 74 – Os parcelamentos do solo e conjuntos em condomínio, para efeito de licenciamento, deverão apresentar, pelo menos, os seguintes elementos:

I. Projeto do empreendimento com a delimitação do terreno, contendo a implantação do sistema viário, das quadras, dos lotes, das edificações e das reservas de áreas públicas se for o caso;

II. Projeto e propostas de implantação dos seguintes itens, correspondendo às etapas de execução:

- a) Obras e serviços de terraplanagem e contenção das encostas;
- b) Drenagem e escoamento de águas pluviais, segundo diretrizes e normas fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;
- c) Sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário conforme normas da SANED;
- d) Iluminação pública e rede de distribuição de energia elétrica, conforme normas da empresa concessionária;
- e) Sistema viário e proposta de pavimentação, segundo diretrizes e normas fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;
- f) Solução para resíduos sólidos inertes gerados durante a intervenção;
- g) Solução de coleta regular dos resíduos sólidos;
- h) Implantação de paisagismo e arborização dos espaços livres e vias, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;
- i) Localização de pontos, ou terminais, e circulação de transporte coletivo.

III. Proposta de recuperação ambiental, quando houver Área de Preservação Permanente - APP, especificando as ações a serem realizadas;

IV. Memorial descritivo e justificativo da implantação das edificações de uso residencial e não residenciais.

§ 1º - Os parcelamentos do solo ou conjuntos em condomínio, quando EHIS adotando a subcategoria de uso HISH, deverão obrigatoriamente apresentar as tipologias das unidades residenciais nos respectivos lotes e quadras.

§ 2º - A expedição de alvarás, com as validades previstas no **artigo 125** desta Lei Complementar, será condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo Municipal, dos projetos previstos no caput deste artigo e de apresentação de cronograma de execução das obras, cujo prazo não poderá exceder a 4 (quatro) anos.

§ 3º - O não cumprimento do prazo para a execução das obras, disposto no parágrafo anterior, sujeitará o empreendedor às sanções previstas na legislação vigente.

Seção I **Do Parcelamento do Solo**

ART. 75 – As dimensões mínimas dos lotes resultantes de loteamento, desmembramento e desdobro são as definidas para cada Zona de Uso e Área Especial no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, integrante desta Lei Complementar.

- 50
588/2015

ART. 76 – Do total da área a ser loteada ou desmembrada deverá ser destinado, no mínimo, 7,5% (sete e meio por cento) para Espaços Livres de Uso Público e 7,5% (sete e meio por cento) para Área de Uso Institucional.

§ 1º - O Poder Executivo Municipal, através da **Certidão de Diretrizes**, considerando o adensamento do empreendimento e necessidades específicas do local, definirá a localização da Área de Uso Institucional e Espaços Livres de Uso Público, bem como eventual alteração ou majoração de seus percentuais, respeitando-se o mínimo de 15% (quinze por cento), conforme previsto no caput deste artigo.

§ 2º - Partes da gleba a ser loteada ou desmembrada localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP's), poderão ser computadas como Espaços Livres de Uso Público no limite de 7,5% da área do terreno e em hipótese nenhuma como Área de Uso Institucional.

§ 3º - As áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público e Áreas de Uso Institucional deverão ter acesso por via pública, e configuração que permita a implantação de equipamento de uso público e declividade máxima de, respectivamente, 15% (quinze por cento) e 20% (vinte por cento).

§ 4º - Excluem-se do disposto no caput deste artigo, os desmembramentos de imóveis com área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

ART. 77 – Nos parcelamentos destinados à implantação de **Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS)**, obedecidas as disposições do **Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos**, integrante desta Lei Complementar, serão admitidos:

- I. Lotes destinados exclusivamente ao uso não residencial, desde que em número não superior a 20% (vinte por cento) do total dos lotes resultantes;
- II. Uso misto nos demais lotes.

Parágrafo Único – Os lotes resultantes de parcelamento através de **EHIS** não poderão ser unificados.

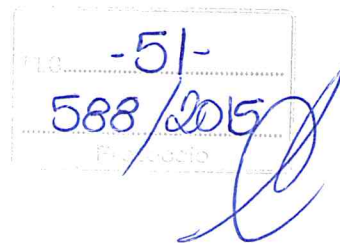
ART. 78 – Não será admitido o desdobro de lotes com acesso a vielas sanitárias e escadarias, explicitadas nas plantas de loteamento do Cadastro Municipal.

ART. 79 – O desdobro de lotes com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que contenha edificação(ões), só poderá ser autorizado se a subdivisão resultante implicar na situação regular de tal(is) edificação(ões).

Parágrafo único – Excluem-se do disposto no caput deste artigo:

- I. as edificações de uso residencial, executadas em parcelamentos que estejam em processo de aprovação ou regularização junto ao Poder Executivo Municipal;
- II. os imóveis objeto de implantação de **Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS)** que estejam em processo de aprovação ou regularização junto ao Poder Executivo Municipal na data de aprovação desta Lei Complementar.

Subseção Única Do Loteamento



ART. 80 – O sistema viário proposto para o loteamento deverá obedecer às normas estabelecidas em legislação municipal específica, atendendo as regras de hierarquização viária, segurança no trânsito, e capacidade de suporte geotécnico do sítio.

Parágrafo Único – As vias principais do loteamento serão definidas pelo Poder Executivo Municipal através de Certidão de Diretrizes, de modo a estabelecer as ligações com o sistema viário municipal existente ou projetado, assim como organizar o espaço interno do loteamento.

ART. 81 - Nos loteamentos destinados à implantação de **Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS)**, o arruamento poderá compor-se de:


- I. Rua: via destinada à ligação do sistema viário interno ao entorno circundante, devendo apresentar largura mínima de 9,30 m (nove metros e trinta centímetros) sendo o leito carroçável de 6,00 m (seis metros), passeio mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e 2,10 (dois metros e dez centímetros) para o lado destinado ao posteamento e arborização, comprimento máximo de 120,00 m (cento e vinte metros) e raio mínimo de 8,00 m (oito metros) nos encontros de vias de tráfego interno;
- II. Travessa: vias de tráfego interno ao empreendimento de forma a não se constituir em alternativa de tráfego para o entorno, com largura mínima de via de 7,00 metros (sete metros), sendo o leito carroçável de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), passeio mínimo de 1,00 m (um metro) e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para o lado destinado ao posteamento, comprimento máximo de 80,00m (oitenta metros) e raio mínimo de 8,00 m (oito metros) nos encontros com as outras vias;
- III. Passagem: destinada prioritariamente ao tráfego de pedestres, com largura mínima de leito carroçável de 4,00 m (quatro metros), com comprimento máximo de 50,00 m (cinquenta metros).

Parágrafo Único – Nas **Áreas Especiais de Interesse Social 2 (AEIS2)** poderá ser permitida passagem de pedestres para acesso aos lotes com largura mínima inferior à estipulada no inciso II deste artigo, desde que esta necessidade seja devidamente justificada no **PRIS – Plano de Reurbanização de Interesse Social** relativo à área.

Seção II Do Conjunto em Condomínio

ART. 82 – A implantação dos conjuntos em condomínio deverá obedecer, além das demais normas previstas em legislação federal e estadual, os seguintes requisitos:

- I. Em terrenos com área igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), deverão ser reservados, e doados ao Município, 7,5 % (sete e

MS. - 52-
588/2015


meio por cento) da área total, a título de “Área de Uso Institucional” e/ou “Área Verde”.

- II.** Até 2,5% (dois e meio por cento) da área doada poderão ser utilizados em outra área, desde que o empreendimento original contemple, em seu interior, projeto paisagístico de arborização com 5% (cinco por cento) de espécies nativas da Mata Atlântica.

Parágrafo Único – A doação referida nos incisos I e II deste artigo, no caso de condomínios em zonas de uso industrial, poderá ser efetuada em terreno distinto do empreendimento ou convertida em obras diversas para melhoramento de áreas públicas, nos arredores do empreendimento, nos termos das exigências constantes em Certidão de Diretrizes emitida pelo Poder Executivo Municipal.

ART. 83 - Condomínio Industrial, para fins de aplicação desta Lei Complementar, é o constituído por mais de 2 (duas) indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação, disponham de espaços e instalações de utilização comum, equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste.

§ 1º - Consideram-se espaços e instalações de utilização comum, aqueles destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infra-estrutura industrial e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva do condomínio.

§ 2º - O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos proprietários serão por eles regulamentados, na forma da lei de condomínios vigente, mediante convenção de condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou outras leis que vierem a substituí-la.

§ 3º - As edificações do Condomínio Industrial deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes desta lei, para a categoria de uso industrial permitida na zona de uso na qual vier a ser implantado o condomínio, sem prejuízo de outras exigências ambientais.

§ 4º - A constituição do Condomínio Industrial não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§ 5º - O Condomínio Industrial será admitido em todas as zonas de uso onde a atividade industrial pretendida seja permitida.

§ 6º - No Condomínio Industrial será admitida a implantação das categorias de uso de comércio e de serviços, desde que estas sejam permitidas nas zonas de uso onde o condomínio vier a ser instalado.

Capítulo V

Dos Instrumentos da Política Urbana

-53-
588/2015

Seção I
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

ART. 84 – São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do disposto no artigo 182, § 4º da Constituição Federal, nos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e no artigo 181, § 4º da Lei Orgânica do Município, os imóveis delimitados na **Carta 3 – Imóveis Não Edificados e Subutilizados**.

ART. 85 – **Considera-se subutilizado** o imóvel que apresente:

I. Subutilização ocupacional: imóveis edificados em Índice de Aproveitamento (IA) superior a 15% (quinze por cento) do Índice de Aproveitamento (IA) permitido para a zona, e cuja área ocupada da edificação para o exercício da(s) atividade(s) existente(s) no imóvel, for inferior a 15% (quinze por cento) da área construída total, ou;

II. Subutilização construtiva: quando o Índice de Aproveitamento (IA) utilizado no imóvel, considerando a somatória da área construída da(s) edificação (ões) existente(s) no imóvel for inferior a 15% (quinze por cento) do Índice de Aproveitamento (IA) permitido para a Zona de Uso ou Área Especial.

§ 1º - Para efeito de aplicação da utilização compulsória para imóveis não utilizados ou com subutilização ocupacional, nos termos do inciso I deste artigo, serão considerados os imóveis edificados que estejam desocupados por período superior a 2 (dois) anos.

§ 2º - Não serão consideradas para efeito de cálculo das áreas subutilizadas para efeito da subutilização construtiva, nos termos do inciso II deste artigo, as porções do imóvel recobertas por vegetação de interesse ambiental, conforme análise dos órgãos competentes da Administração Municipal.

ART. 86 – O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação prevista no **artigo 84** da presente Lei, devendo promover o cumprimento da função social de sua propriedade, nos termos do artigo 3º desta Lei Complementar, observando os seguintes prazos:

I. 01 (um) ano para:

- a. Utilização de imóveis não utilizados ou com subutilização ocupacional, conforme definido no inciso I, do artigo anterior;
- b. Protocolização de pedido de Alvará de Construção e/ou Parcelamento, instruído com cronograma para execução do empreendimento, nos casos de imóveis não edificados ou com subutilização construtiva, nos termos do inciso II do artigo anterior.

II. 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 1º - A notificação será feita por servidor municipal competente, na seguinte conformidade:



- I. Pessoalmente ao proprietário do imóvel, no endereço constante do cadastro imobiliário municipal, ou no caso do proprietário ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II. Por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 2º - A notificação deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, sendo que a transmissão do imóvel, por ato “*inter vivos*” ou “*causa mortis*”, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias ao novo proprietário ou sucessores, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 3º - Os empreendimentos de grande porte, excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, em prazo superior ao previsto no inciso II do caput deste artigo, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

§ 4º - A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no parágrafo anterior, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis à espécie, nos termos do disposto nesta Lei Complementar e na legislação federal.

~~§ 5º - Serão aceitos como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que seja previsto o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal e análise do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA. (Parágrafo Revogado pela [Lei Complementar nº 294/2009](#))~~

Seção II

Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação

ART. 87 – Em caso do descumprimento das condições e prazos previstos no **artigo 86** desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal procederá à aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota durante cinco exercícios fiscais consecutivos, nos termos estabelecidos em lei municipal específica.

§ 1º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em 05 (cinco) anos, o Poder Executivo Municipal:

- I. Manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a obrigação prevista no **artigo 84** desta Lei Complementar, ou;
- II. Poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 2º - Os títulos da dívida pública previstos no inciso II do parágrafo anterior 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, nos termos do § 2º, do artigo 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 3º - A partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público, o Poder Executivo Municipal procederá ao seu adequado aproveitamento no prazo máximo de 05 (cinco) anos, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observado nesses casos, o devido procedimento licitatório.

Seção III

Do Consórcio Imobiliário

ART. 88 - O Poder Executivo Municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel o requerimento para o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, como forma de viabilizar a urbanização, edificação ou recuperação ambiental do imóvel.

ART. 89 - Para os fins desta Lei Complementar considera-se Consórcio Imobiliário quando o proprietário transfere ao Poder Executivo Municipal seu imóvel e, após a realização das intervenções, recebe como pagamento parte do imóvel devidamente utilizável para fins diversos.

Parágrafo Único – O valor da parcela do imóvel a ser entregue ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das intervenções, observado o § 2º, do artigo 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

ART. 90 - As condições para execução do Consórcio Imobiliário serão fixadas por Lei municipal e contrato firmado entre as partes envolvidas, contendo, no mínimo:

- I. Interesse público para aplicação do instrumento, com descrição das melhorias que serão executadas, o valor do imóvel, índices e critérios utilizados para a avaliação do empreendimento, bem como da repartição e descrição das partes correspondentes ao Poder Executivo Municipal e ao proprietário do imóvel após a urbanização;
- II. Destinação que será dada à parcela do imóvel que passará a ser de propriedade pública;
- III. Projeto de urbanização e/ou edificação da área;
- IV. Cronograma físico-financeiro das obras.

Seção IV

Do Direito de Preempção

ART. 91 - O Direito de Preempção confere ao Poder Executivo Municipal preferência na aquisição dos imóveis urbanos delimitados na **Carta 2 – Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção**, objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de 05 (cinco) anos.



§ 1º – O Direito de Preempção poderá ser exercido sempre que houver necessidade de áreas a serem destinadas pelo Poder Executivo Municipal, prioritariamente para as seguintes destinações:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Regularização fundiária;
- III. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- IV. Criação de espaços de lazer e áreas verdes;
- V. Criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- VI. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- VII. Constituição de reserva fundiária;
- VIII. Gestão em programas específicos ambientais.

§ 2º - A delimitação de outras áreas sujeitas à incidência do Direito de Preempção poderá ser realizada através de lei municipal específica.

ART. 92 - O proprietário de imóvel incluído nos termos do caput do artigo anterior deverá, antes de proceder à alienação, notificar o Poder Executivo Municipal sobre sua intenção, juntamente com as informações sobre preço, condições de pagamento, prazo de validade e proposta de compra assinada por terceiro na aquisição do imóvel.

§ 1º - A partir do recebimento da notificação prevista no caput deste artigo o Poder Executivo Municipal terá 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre a aceitação da proposta, devendo publicar em 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 - Transcorridos 30 (trinta) dias da notificação prevista no caput sem manifestação do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 4º - A alienação a terceiros processada em condições diversas da proposta apresentada poderá ser considerada nula de pleno direito, nos termos do disposto no § 5º, do artigo 27, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 5º - Na ocorrência da hipótese prevista no § 4º deste artigo, o Poder Público poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção V

Da Transferência de Potencial Construtivo

ART. 93 – O potencial construtivo dos imóveis em Zona de Preservação (ZPA), Área Especial de Preservação Ambiental (AP) e Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural (IPHAC), não aproveitado no próprio imóvel, poderá ser alienado total ou parcialmente para outro imóvel, mediante prévia autorização do Poder Executivo, a pedido do proprietário do imóvel, e desde que sejam:

- I. Respeitados os limites de Índice de Aproveitamento (IA) máximo estabelecidos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, parte integrante desta Lei Complementar;
- II. Observados os requisitos para preservação da ZPA, das AP's e dos IPHAC's, nos termos desta Lei Complementar.

ART. 94 – O potencial a ser transferido dos Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural – IPHAC será definido em lei específica, considerando a delimitação de área objeto de interesse em cada imóvel.

Parágrafo Único – Na ausência de regime específico, a Transferência de Potencial da IPHAC será autorizada mediante análise efetuada pelo Poder Executivo Municipal e manifestação do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, ou na sua ausência, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA.

ART. 95 – Na Zona de Preservação Ambiental (ZPA) e nas Áreas Especiais de Preservação Ambiental (AP's), entende-se por Potencial Construtivo (Pc) a aplicação do Índice de Aproveitamento (IA) sobre a área total do terreno, excluída a área construída já existente no imóvel em questão.

ART. 96 – O Poder Executivo Municipal manterá cadastro atualizado dos proprietários da Zona de Preservação Ambiental (ZPA), das Áreas Especiais de Preservação Ambiental (AP's) e dos Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural (IPHAC's), à disposição dos interessados na compra de potencial construtivo.

Parágrafo Único – O interessado poderá adquirir potencial construtivo de mais de um imóvel inserido em ZPA, AP ou IPHAC, caso o potencial de um único imóvel seja inferior ao necessário para o empreendimento, ou se não houver interesse por parte do proprietário do imóvel de origem em alienar todo o potencial disponível.

ART. 97 – A Transferência de Potencial Construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pelo Poder Executivo Municipal, ouvidos os órgãos competentes e obedecidas as demais condições desta Lei Complementar e diplomas legais, através da expedição de:

- I. Certidão de Potencial Construtivo, onde a Transferência de Potencial Construtivo é garantida ao proprietário do imóvel em ZPA, AP ou IPHAC;
- II. Autorização Especial para a utilização do Potencial Construtivo transferido, previamente à emissão do Alvará de Construção, especificando a quantidade de metros quadrados adquiridos e o Índice de Aproveitamento (IA) utilizado.

ART. 98 – A Transferência de Potencial Construtivo será averbada no registro imobiliário competente, à margem das matrículas dos imóveis que cedem e recebem o Potencial, sendo que no primeiro deverá conter adicionalmente as condições de proteção, preservação e conservação da vegetação de interesse ambiental ou imóvel de interesse.

Parágrafo Único: A não observação das condições de proteção, preservação e conservação aludidas no caput deste artigo, acarretará ao proprietário do imóvel, sanções previstas em legislação municipal.

ART. 99 - O controle de TPC será exercido e fiscalizado pelo órgão municipal competente que expedirá, mediante requerimento:

- I. Declaração de Potencial Construtivo transferível ao proprietário do imóvel ou cedente.
- II. Certidão de Potencial Construtivo transferido ao proprietário do imóvel receptor.

§ 1º - Para a expedição de Certidão de Potencial Construtivo transferido, deverá ser apresentado instrumento público de cessão de potencial construtivo transferível, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel cedente.

§ 2º - Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilizem área transferida, deverá ser apresentada Certidão de Potencial Construtivo transferido.

§ 3º - O Órgão Municipal competente manterá registro de todas as transferências de potencial construtivo efetivadas.

Seção VI

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

ART. 100 – A utilização do Potencial Construtivo poderá ser concedida acima do Índice de Aproveitamento (IA) básico, até o limite do Índice de Aproveitamento (IA) máximo definido para cada Zona de Uso ou Área Especial conforme Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, através da Outorga Onerosa do Direito de Construir e mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo Único – Para os fins desta Lei considera-se:

- I. Índice de Aproveitamento (IA): aquele definido nos termos do inciso XII do **artigo 48** desta Lei Complementar;
- II. Contrapartida financeira: o valor econômico a ser pago ao Poder Público;
- III. Beneficiário: o proprietário do imóvel.

ART. 101 - Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando, dentre outras, as seguintes condições:

- I. A fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. A contrapartida do beneficiário.

ART. 102 – O Poder Executivo Municipal poderá autorizar a Outorga Onerosa do Direito de Construir, para imóveis edificados irregularmente como medida de regularização do imóvel, desde que garantidas as condições de salubridade e estabilidade da edificação e a salubridade das edificações do entorno.

Parágrafo Único - O Poder Público Municipal deverá solicitar a apresentação de laudo assinado por profissional devidamente habilitado para atestar as condições previstas no caput deste artigo.

ART. 103 – Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUMAPIS e ao Fundo Municipal de Meio Ambiente – FUMMA, devendo ser aplicados nas finalidades previstas nos **incisos I a VIII do artigo 91** desta Lei Complementar.

Parágrafo Único – Do total de recursos arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, 20% (vinte por cento), no mínimo, serão destinados ao Fundo Municipal de Meio Ambiente – FUMMA.

Seção VII

Das Operações Urbanas Consorciadas

ART. 104 – O Poder Executivo Municipal poderá promover Operações Urbanas Consorciadas no Centro e centros de bairros, conforme delimitado na **Carta 4 – Áreas Sujeitas a Operações Urbanas Consorciadas**, visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais, bem como melhorias sociais e valorização ambiental da cidade.

ART. 105 – Para os fins desta Lei Complementar considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação e recursos de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Parágrafo Único – Lei Municipal específica poderá delimitar novas áreas para a realização de Operações Urbanas Consorciadas, considerando as diretrizes estabelecidas pelas instâncias de gestão do Sistema de Planejamento e Gestão, nos termos do **artigo 118** desta Lei Complementar.

ART. 106 – A aplicação da Operação Urbana Consorciada será definida por lei municipal específica, que deverá conter o Plano de Operação Urbana Consorciada, incluindo, no mínimo:

I. Finalidade, bem como o interesse público na operação proposta e anuência de, no mínimo, 80% dos proprietários, moradores e usuários permanentes da área de intervenção e manifestação das instâncias que compõe o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, nos termos do disposto nas alíneas “f” e “g” do inciso I.1 e alíneas “a” e “e” do inciso II. 1 do **artigo 118** desta Lei Complementar.

II. Delimitação da área de intervenção e influência do projeto, com descrição da situação de propriedade e posse dos imóveis, uso e ocupação do solo existente e condições da infra-estrutura e equipamentos comunitários.

III. Relatório de Impacto de Vizinhança (**RIV**), nos termos dos **artigos 107 a 110** desta Lei Complementar.

IV. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação.

V. Programa básico de ocupação da área.

VI. Plano de operacionalização, contendo orçamento, cronograma físico-financeiro do projeto e fontes de financiamento.

VII. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios decorrentes da implantação da Operação Urbana Consorciada.

VIII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, mediante contrapartida fornecida pelo interessado, conforme critérios estabelecidos por lei municipal específica:

I. Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações de normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente.

II. Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º - Os recursos obtidos na forma do inciso VII do caput e § 1º deste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada.

Seção VIII **Do Relatório de Impacto de Vizinhança**

ART. 107 – Os empreendimentos de impacto, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Parágrafo único – Considera-se empreendimento de impacto aquele de:

I. Uso Residencial cujo número de unidades residenciais for superior a 200 (duzentas) unidades.

II. Uso Não Residencial, subcategoria de uso “Incômoda 3 – I3”, cuja Área Construída Útil (ACU) ou Área de Atividade (AA) for superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

III. Demais subcategorias de uso Não Residencial e Industrial, cuja Área Construída Útil (ACU) ou Área de Atividade (AA) for superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

ART. 108 – O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:


- I. Adensamento populacional;
- II. Uso e ocupação do solo;
- III. Valorização imobiliária;
- IV. Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V. Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI. Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII. Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII. Poluição sonora e do ar;
- IX. Impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Parágrafo Único – As questões a serem abordadas no Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) em cada empreendimento, serão definidas pela instância de gestão centralizada da cidade, nos termos do disposto no inciso II, do **artigo 118** desta Lei Complementar.

ART. 109 – O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I. Ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II. Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV. Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V. Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI. Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII. Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

- 60 -
588/2015



VIII. Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

Parágrafo Único – A aprovação do empreendimento ficará condicionada a assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

ART. 110 – Os empreendimentos de impacto e as proposições para eliminação ou minimização de impactos sugeridos pelo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), serão apreciados pela população através do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

Parágrafo Único – Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do RIV, antes da aprovação do empreendimento, que ficarão disponíveis para consulta e manifestação no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado, pelo prazo de 30 (trinta) dias.

Seção IX **Da Regularização Fundiária Sustentável**

ART. 111 - O Poder Executivo Municipal implementará Regularização Fundiária Sustentável, que consiste num conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem a adequar assentamentos informais ou parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade, da cidade e o direito ao meio ambiente urbano equilibrado.

Art. 112 - A Regularização Fundiária Sustentável aqui tratada será regida pelas disposições de Lei Municipal específica e pela legislação estadual e federal pertinente.

Art. 113 – As ações de regularização fundiária sustentável do Poder Executivo Municipal serão executadas em assentamentos informais ou parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente no Município, priorizando as situações de interesse social em assentamentos com as seguintes características:

- I. – Núcleos Habitacionais localizados em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS-2);
- II. – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) localizados em AEIS 3.

Art. 114 – Na execução da regularização fundiária sustentável prevista nesta Seção, o Poder Executivo Municipal observará as seguintes diretrizes:

- I. Manutenção, sempre que possível, das edificações e acessos existentes, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área;



- II. Alocação de todos os moradores inicialmente instalados, mesmo que em outro local;
- III. Compatibilidade entre as obras propostas com o sistema viário, redes de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário do entorno;
- IV. Melhoria da qualidade ambiental através de arborização, ampliação das áreas permeáveis e recuperação das áreas ambientalmente frágeis.

§ 1º - Nos casos em que seja necessário reassentamento parcial ou total dos moradores, a regularização fundiária sustentável deverá dispor sobre a solução urbanística, ambiental, social e fundiária, tanto para a área de origem como a área de destino de reassentamento da população.

§ 2º - O Poder Executivo Municipal poderá se associar à iniciativa privada, a cooperativas habitacionais e associações de moradores na consecução dos objetivos para regularização fundiária sustentável de interesse social mediante os instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor.

Art. 115 – Para consecução da regularização fundiária sustentável poderão ser utilizados, além dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor, todos os instrumentos jurídicos e políticos existentes e, especialmente:

- a. urbanização;
- b. servidão administrativa;
- c. limitações administrativas;
- d. concessão de direito real de uso;
- e. concessão de uso especial para fins de moradia;
- f. usucapião especial de imóvel urbano;
- g. direito de superfície;
- h. assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

Parágrafo Único – Os parâmetros da regularização fundiária sustentável se aplicam tanto à área de origem objeto da ação, como à área de reassentamento da população nos casos em que esta seja necessária para a consecução dos objetivos de regularização.

TÍTULO IV DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

ART. 116 – Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG) como um processo contínuo, dinâmico e descentralizado, que tem como objetivos:

- I. Incorporar a comunidade na definição e gestão das políticas urbanas através de um sistema democrático de participação;
- II. Articular políticas e investimentos públicos;
- III. Instaurar um processo de monitoramento e revisão das diretrizes e normas previstas no Plano Diretor.

-64-
588/2015

ART. 117- O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG) será composto por:

- I. Instâncias de gestão descentralizada, compostas por representantes da Administração Pública Municipal Direta e Indireta e da comunidade, articulados em Conselhos e Fóruns Municipais;
- II. Instâncias internas de gestão integrada, de planejamento descentralizado e de apoio ao planejamento, compostas por representantes de órgãos municipais da administração direta e indireta.

Capítulo I **Da Gestão Descentralizada**

ART. 118 – A gestão descentralizada se dará através de instâncias compostas por representantes da comunidade e da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, articuladas entre si e com os demais Conselhos Municipais e fóruns de participação popular, notadamente do Orçamento Participativo, sendo elas:

I. De nível local:

I-1. Unidades de Planejamento Participativo Local (UPPL), com composição definida em lei municipal específica, garantida a participação da população e suas entidades representativas, delimitadas segundo semelhanças sócio-econômicas e físico-territoriais, têm como objetivo:

- a. Formular um Plano Local contendo princípios, prioridades e projetos para o desenvolvimento urbano da região;
- b. Controlar o uso e ocupação do solo;
- c. Elaborar projetos urbanísticos locais;
- d. Monitorar a utilização do estoque construtivo adicional;
- e. Definir os Fatores de Planejamento (Fp) locais;
- f. Fiscalizar a aplicação de recursos nas obras e serviços executados na região;
- g. Definir e propor ajustes nas normas urbanísticas assim como apreciar empreendimentos de impacto e Operações Urbanas Consorciadas incidentes na região, nos termos dos **artigos 104 a 106** desta Lei Complementar.

I -2 – Unidades Técnicas de Planejamento e Gestão Local (UTPGL), compostas por técnicos do Poder Executivo Municipal e territorialmente delimitadas segundo semelhanças sócio-econômicas e físico-territoriais, têm como objetivo:

- a. permitir que a comunidade local acompanhe as ações do poder público e participe na sua elaboração e gestão;
- b. gerar as informações necessárias quanto a dados locais, avanço global dos programas e projetos locais, pareceres e sugestões da comunidade para balizar as ações do poder público municipal no local;
- c. fornecer os indicadores para a efetiva aplicação dos programas e projetos destinados à comunidade local;

- d. colaborar no controle e fiscalização do ambiente construído no que se refere ao respeito às normas edilícias e parâmetros urbanísticos, com vistas à promoção da qualidade urbana e ambiental.

II. De nível municipal:

II-1. - Órgão Municipal de Planejamento Participativo, cuja composição será definida em lei, articulando as Unidades Locais de Planejamento Participativo:

- a. Promover a integração das ações políticas municipais, assim como a articulação e compatibilização dos planos locais desenvolvidos no âmbito do bairro, conforme a alínea “a”, do inciso I, deste artigo;
- b. Propor, colaborar e articular as políticas urbanas e orçamentárias, seja através de estudos, proposições e monitoramento de projetos relativos ao desenvolvimento urbano;
- c. Deliberar acerca da Política Urbana;
- d. garantir a aplicação das normas urbanísticas, bem como propor complementações e ajustes necessários;
- e. Analisar empreendimentos de impacto, operações urbanas consorciadas, nos termos dos **artigos 104 a 106** desta Lei Complementar, e casos omissos não previstos na presente Lei;
- f. Aprovar a destinação de recursos que compõem o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- g. Aprovar os Fatores de Planejamento (Fp) definidos nos Planos Locais pelas Unidades de Planejamento e Gestão Local;

II.2 - Conselho de Desenvolvimento Urbano, cuja composição será regulamentada em lei municipal específica, articulando representantes do Poder Público e da sociedade civil, notadamente representantes das UPPL's e UTPGL's.

Capítulo II Da Gestão Integrada

ART. 119 – As instâncias internas de gerenciamento integrado e de planejamento descentralizado nos bairros terão as seguintes competências:

- I. Elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, a partir das diretrizes formuladas juntamente com a população, promovendo sua articulação ao orçamento municipal;
- II. Coordenar as elaborações do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual, compatibilizando-o às diretrizes, princípios e objetivos expressos neste Plano Diretor, assim como às prioridades definidas pelas instâncias de participação popular;
- III. Articular políticas e ações entre os diversos setores da prefeitura, assim como com os agentes privados;
- IV. Monitorar a implementação das políticas públicas de desenvolvimento urbano;
- V. Propor diretrizes para revisão das normas urbanísticas.

ART. 120 – O órgão municipal de planejamento, responsável pela aplicação das normas urbanísticas e apoio ao gerenciamento integrado terá as seguintes competências:

- I. Definir, de forma participativa, as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município;
- II. Coordenar a aplicação da Política Urbana;
- III. Consolidar, manter atualizadas e divulgar as informações municipais, principalmente no que se refere aos dados físico-territoriais, cartográficos e sócio-econômicos de interesse do Município, inclusive aqueles de origem externa à Administração Municipal;
- IV. Acompanhar a aplicação do Plano Diretor, articulando os diversos atores privados na produção do espaço urbano;
- V. Analisar e/ou implementar programas e projetos de aplicação dos instrumentos de política urbana;
- VI. Gerenciar a aplicação e revisão da legislação de uso e ocupação do solo, revisando o Plano Diretor a cada 8 anos, com a participação da população através de audiências públicas.

Parágrafo Único – A revisão de que trata o inciso VI deste artigo deverá ser feita sempre no início de cada gestão administrativa.


Capítulo III **Do Sistema de Informações Geográficas para o Planejamento**

ART. 121 - Visando dar suporte às ações do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), o Poder Executivo Municipal estruturará e manterá atualizado um Sistema de Informações Geográficas para o Planejamento, com as seguintes finalidades principais:

- I. Armazenar e organizar as informações referentes às cartas do Plano Diretor e demais dados relevantes ao planejamento urbano;
- II. Subsidiar decisões decorrentes da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar;
- III. Democratizar o acesso à informação para o planejamento urbano, disponibilizando-a para as unidades locais de planejamento e para a população em geral.

ART. 122 - O Sistema de Informações Geográficas para o Planejamento terá como base um conjunto de dados georeferenciados em formato digital, alocados em unidade administrativa específica responsável pelo tratamento, atualização, operacionalização e divulgação das informações, materializando –se nos seguintes instrumentos:

- I. Sistema de Monitoramento e Avaliação, através da análise e interpretação das informações;
- II. Base Cartográfica digital;
- III. Representação cartográfica dos sistemas de infra-estrutura implantados;

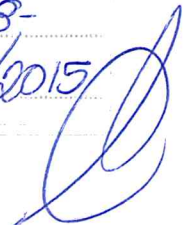
-6ª
588/2015


- IV. Representação cartográfica das cartas do Plano Diretor e demais legislações urbanísticas e ambientais;
- V. Cadastro e mapeamento das licenças, autorizações, alvarás, outorgas e autuações e demais documentos expedidas pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal, relativos à urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo, empreendimentos de impacto de vizinhança e instrumentos previstos nesta Lei Complementar;
- VI. Cadastro e mapeamento das áreas vegetadas, dos cursos d'água e das nascentes da rede hidrográfica;
- VII. Cadastro e mapeamento referente à questão habitacional e fundiária do município;
- VIII. Cadastro de Potencial Construtivo disponível aos interessados na aplicação do instrumento "Transferência de Potencial Construtivo", com registro dos imóveis receptores e dos potenciais cedentes.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

ART. 123 – A pedido do interessado e desde que atendidas todas as exigências contidas nesta Lei Complementar e demais leis pertinentes, o Poder Executivo Municipal emitirá os seguintes documentos:

- I. **Alvará de Loteamento:** será expedido após aprovação do projeto de loteamento, e corresponde à autorização para o início e execução de obras ou serviços.
- II. **Alvará de Desmembramento:** será expedido após aprovação do projeto de desmembramento, e corresponde a documento hábil para registro dos lotes resultantes no Cartório de Registro de Imóveis.
- III. **Alvará de Desdobro:** será expedido após a aprovação do projeto de desdobro de lote, e corresponde a documento hábil para registro dos lotes resultantes no Cartório de Registro de Imóveis.
- IV. **Alvará de Unificação:** será expedido após a aprovação do projeto para unificação de glebas e/ou lotes, e corresponde a documento hábil para registro dos lotes resultantes no Cartório de Registro de Imóveis.
- V. **Alvará de Execução de Obras em Condomínio:** autorização para início de obras de Conjunto em Condomínio, conforme projeto aprovado.
- VI. **Alvará de Execução de Obras em Empreendimento Habitacional de Interesse Social:** autorização para início de obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social, conforme projeto aprovado.
- VII. **Certidão de Diretrizes para Loteamento:** são diretrizes básicas necessárias à elaboração do projeto de loteamento, para fins de licenciamento nos órgãos competentes.
- VIII. **Certidão de Diretrizes para Desmembramento:** são diretrizes básicas para elaboração de projeto de desmembramento para fins de licenciamento nos órgãos competentes.



IX. **Certidão de Diretrizes para Conjunto em Condomínio:** são diretrizes básicas para elaboração de projeto de Conjunto em Condomínio, para fins de licenciamento nos órgãos competentes.

X. **Certidão de Diretrizes para Empreendimento Habitacional de Interesse Social:** são as diretrizes básicas para elaboração do projeto de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, para fins de licenciamento nos órgãos competentes.

XI. **Certidão de Diretrizes da Análise Especial:** são diretrizes emitidas pelo órgão responsável pela gestão ambiental no Município, referentes à preservação ambiental nas Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP, Zona de Preservação Ambiental – ZPA e Área Especial de Lazer e Esporte - AELE.

XII. **Certidão de Uso do Solo:** informação atestando a permissividade ou não de determinada atividade, referente ao imóvel inserido em determinada Zona de Uso ou Área Especial.

XIII. **Certidão de Conclusão de Obras:** informação atestando a totalidade da área construída regularizada através de Habite-se, Alvará de Conservação, Certificado de Conclusão de Obras, Certificado de Regularidade de Edificação ou documento equivalente.

XIV. **Certidão de Transferência de Potencial Construtivo:** informação atestando o potencial construtivo incidente sobre determinado imóvel, certificando a quantidade de potencial construtivo que deve ser acrescido a determinado imóvel ou ainda a quantidade de potencial construtivo que foi transferido de determinado imóvel a outro.

XV. **Certidão de Numeração:** informação atestando a numeração oficial de determinado imóvel.

XVI. **Certidão de Medidas e Confrontações:** informação das medidas do imóvel e seus confrontantes em loteamento, desmembramento, unificação ou desdobro, aprovados.

XVII. **Certidão de Confrontações:** informação dos confrontantes do imóvel.

XVIII. **Certidão de Desapropriação:** informação atestando a área ocupada pelo Poder Público Municipal, existindo ou não, Decreto de Utilidade Pública ou Decreto de Interesse Social.

XIX. **Certidão de Alteração de Vias e Logradouros:** informa a alteração de nome dos logradouros públicos.

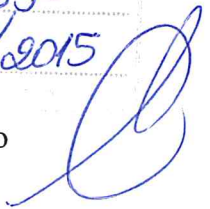
XX. **Certidão de Denominação de Vias e Logradouros:** informação sobre a denominação e alteração da denominação das vias e logradouros públicos.

XXI. **Certidão de Dados:** informação emitida pela Municipalidade, a pedido de qualquer interessado, de seus atos, contratos, decisões e procedimentos administrativos.

XXII. **Certificado de Conclusão de Obras de Conjunto em Condomínio:** será expedido após a verificação da conformidade do executado em relação ao aprovado e da adequabilidade do Conjunto em Condomínio à utilização prevista.

XXIII. **Certificado de Conclusão de Obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social:** será expedido após a verificação da conformidade do executado em relação ao aprovado e da adequabilidade do Empreendimento Habitacional de Interesse Social à utilização prevista.

XXIV. **Termo de Verificação de Obras:** certidão atestando que as obras de infra-estrutura de que trata o inciso V do artigo 18 da Lei Federal nº 6766/79



foram executadas, para efeito de registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

XXV. Outras Certidões.

ART. 124 - O prazo para análise dos pedidos de Certidões deverá ser de no máximo de 15 (quinze) dias, salvo quando houver inobservância das disposições da legislação municipal.

ART. 125 - O prazo de validade das Certidões e Alvarás de que trata a presente Lei será de:

I. 4 (quatro) anos para:

- a) Certidão de Diretrizes para Loteamento;
- b) Alvará de Loteamento.

II. 2 (dois) anos para:

- a) Certidão de Diretrizes para Desmembramento;
- b) Certidão de Diretrizes para Conjunto em Condomínio;
- c) Certidão de Diretrizes para Empreendimento de Impacto;
- d) Certidão de Diretrizes para Empreendimento Habitacional de Interesse

Social;

- e) Certidão de Diretrizes da Análise Especial;
- f) Alvará de Execução de Obras em Condomínio;
- g) Alvará de Execução de Obras em Empreendimento Habitacional de Interesse Social.

III. 6 (seis) meses para:

- a) Alvará de Desmembramento;
- b) Alvará de Desdobro;
- c) Alvará de Unificação;
- d) Demais Certidões.

ART. 126 - Será aceita a solicitação de revalidação de quaisquer Alvarás emitidos com base na legislação de uso e ocupação do solo anterior a esta Lei Complementar somente uma vez, a pedido do proprietário ou profissional responsável, dentro do prazo de validade do Alvará.

§ 1º - O prazo para submeter o parcelamento do solo ao registro de imóveis será de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de emissão do Alvará, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º - O Poder Executivo Municipal procederá a regulamentação da documentação necessária para instauração de processos administrativos referentes a expedição de Alvarás e Certidões de que trata a presente Lei e a Lei n.º 59/96 (Código de Obras e Edificações) através de Decreto do Poder Executivo.

§ 3º - Os pedidos de aprovação em trâmite junto ao Poder Executivo Municipal serão analisados em conformidade com a legislação anterior a esta Lei Complementar, ou mediante manifestação expressa do interessado, nos termos desta Lei Complementar.

- 70 -
588/2015

~~ART. 127 - O uso não conforme:~~

- ~~I. Será tolerado desde que compatível com as normas da legislação urbanística anterior, cessando a tolerância quando ocorrer mudança de atividade.~~
- ~~II. Poderá ser ampliado desde que não agrave as condições de incompatibilidade com os usos do entorno.~~

~~Parágrafo Único - Será assegurado o direito de uso da edificação legalmente licenciada ou regularizada, de acordo com a destinação específica para a qual foi aprovada.~~

Art. 127 - O uso não conforme terá que se adequar aos níveis de incomodidade exigidos para a zona em que estiver localizado, bem como aos horários de funcionamento. (Redação dada pela [Lei Complementar nº 300/2009](#))

§ 1º - Considera-se uso não conforme aquele autorizado pela legislação anterior e que não obedece aos parâmetros definidos nesta Lei Complementar.

§ 2º - O uso não conforme será tolerado, desde que sua existência regular seja comprovada anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar, mediante documento expedido pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal;

§ 3º - Entende-se por existência regular:

- I - as edificações que, iniciadas no prazo que tiver sido fixado pelo órgão competente, ainda não estejam concluídas;
- II - as edificações que, embora não iniciadas, tenham sido requeridas anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar;
- III - as edificações com Certificado de Conclusão de Obras ou Certificado de Regularidade;
- IV - as edificações com Alvará de Licença, Localização e Funcionamento para o uso não conforme.

§ 4º - A tolerância de que trata este artigo cessará:

- I - quando a edificação não estiver totalmente concluída no prazo estipulado no artigo 126 desta Lei Complementar, nos casos dos incisos I e II do parágrafo anterior;
- II - quando ocorrer mudança da atividade predominante da firma, de modo a agravar a não conformidade existente.

§ 5º - As edificações de uso não conforme não poderão ser ampliadas ou reformadas de modo a agravar a sua não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas necessárias à segurança e à higiene da edificação, suas instalações e equipamentos, bem como à segurança do patrimônio ou da integridade física de

terceiros, excetuando-se os casos que sejam vitais para a manutenção de suas atividades.”

- 11 -
588/2015

ART. 128 - A regularização de parcelamentos implantados irregularmente deverá ser feita a partir de ações de recuperação e compensação ambiental.

Parágrafo Único - Para a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais existentes nas Áreas Especiais de Interesse Social 2 – AEIS 2, poderão ser solicitadas medidas de mitigação de impacto no âmbito do processo de licenciamento, previsto na legislação municipal de regularização fundiária. (**Parágrafo acrescido pela [Lei Complementar nº 294/2009](#)**)

ART. 129 - Para o atendimento do coeficiente de permeabilidade exigido no **Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos**, as condições naturais de absorção das águas pluviais no próprio terreno deverão ser garantidas pela execução de áreas sem impermeabilização e com cobertura vegetal, arborizadas ou ajardinadas.

Parágrafo Único – Quando comprovada a impossibilidade de executar área sem impermeabilização, descrito no parágrafo anterior, será permitido para reforma, ampliação e regularização do empreendimento adotar o seguinte dispositivo: construção de poço que garanta a infiltração de águas pluviais no solo e permita a vazão do volume excedente ligado ao sistema de drenagem, cuja dimensão será calculada de acordo com a fórmula: $V = [0,15 \times (S - SP)] \times IP \times T$, onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno sem impermeabilização, resultante da exigência do coeficiente de permeabilidade;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/hora;

T = tempo de duração da chuva igual a 01 (uma) hora.

ART. 130 – Os procedimentos de fiscalização e autuação, as infrações e as sanções no caso de descumprimento às disposições da presente Lei Complementar são os descritos na Lei Complementar nº 59/1996 – Código de Obras e Edificações ou na legislação que vier a substituí-lo.

ART. 131 - Os limites das Zonas de Uso e das Áreas Especiais delimitadas na **Carta 1A – Zonas de Uso e Áreas Especiais**, parte integrante desta Lei Complementar, obedecem as informações disponíveis no cadastro municipal, podendo o Poder Executivo Municipal decidir sobre eventuais incompatibilidades ocorridas anteriormente à publicação desta Lei, devidamente comprovadas através de certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - Consideram-se pertencentes aos Eixos Estruturadores – EEP, EEL1, EEL2 e EEI – e ao Eixo de Adensamento Central - EAC, exclusivamente os imóveis que tem acesso pelas vias incluídas na respectiva delimitação, por faixa ou polígono, independentemente da profundidade dos mesmos em relação às vias.



§ 2º - Quando se tratar de faixa ao longo de uma via, os imóveis com frente para as vias transversais não farão parte dos Eixos Estruturadores – EEP, EEL1, EEL2, EEI - ou do Eixo de Adensamento Central – EAC, ainda que os mesmos estejam incluídos na referida faixa.

§ 3º - As atividades exercidas em ZUPI, ZEDE, nos Eixos Estruturadores – EEP, EEL1, EEL2, EEI e no Eixo de Adensamento Central – EAC, poderão ter acesso de cargas, matéria prima e mercadorias em geral apenas pelas vias incluídas na respectiva delimitação de cada uma das zonas de uso.

§ 4º - As Áreas Especiais são regidas por critérios estabelecidos nesta Lei Complementar, ainda que façam frente para vias incluídas nos Eixos Estruturadores – EEP, EEL1, EEL2, EEI ou no Eixo de Adensamento Central – EAC.

§ 5º - A delimitação das **Áreas Especiais de Interesse Social 2 – AEIS 2** na **Carta 1A-Zonas de Uso e Áreas Especiais** é indicativa e fica sujeita a alterações a juízo do Poder Executivo Municipal de modo a considerar a ocupação existente no local por ocasião da intervenção e/ou elaboração de **Plano de Reurbanização de Interesse Social – PRIS**.

ART. 131-A – Fica assegurado o direito a todos os usuários e ocupantes de economias residencial, não-residencial e mista de imóveis beneficiados com serviços de abastecimento de água e/ou esgoto, de obterem seu hidrômetro individualizado, ressalvados os imóveis localizados em áreas de mananciais e imóveis em áreas não urbanizadas pela Secretaria Municipal de Habitação. (*Artigo acrescido pela [Lei Complementar nº 286/2009](#)*).

ART. 132 – São partes integrantes desta Lei Complementar:

I. Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos. (**Quadro alterado pela Leis: [Lei Complementar nº 277/2009](#); [Lei Complementar nº 294/2009](#); [Lei Complementar nº 300/2009](#)**)

II. Quadro 2 – Vagas para Estacionamento de Veículos, Carga e Descarga.

III. Anexo 1 – Exigências Específicas de Uso e Ocupação do Solo.

IV. Anexo 2 – Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural (IPAHC).

V. Carta 1A – Zonas de Uso e Áreas Especiais. (**Carta alterada parcialmente pelas Leis: [Lei Complementar nº 294/2009](#); [Lei Complementar nº 300/2009](#); [Lei Complementar nº 325/2010](#); [Lei Complementar nº 343/2011](#) e [Lei Complementar nº 369/2012](#)**).

VI. Carta 2 – Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção. (**Carta alterada parcialmente pelas Leis: [Lei Complementar nº 294/2009](#); [Lei Complementar nº 300/2009](#)**)

VII. Carta 3 – Imóveis Não Edificados e Subutilizados. (**Carta alterada parcialmente pelas Leis: Lei Complementar nº 294/2009; Lei Complementar nº 300/2009**)

VIII. Carta 4 – Áreas sujeitas a Operação Urbana Consorciada.

IX. Carta 5 – Abairramento.

ART. 133 – As despesas com a execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

ART. 134 – Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário e observando especialmente as seguintes condições:

I. Ficam revogadas as seguintes leis:

- a) Lei Complementar nº 50, de 1 de março de 1996;
- b) Lei Complementar nº 161, de 2 de agosto de 2002;
- c) Lei Complementar nº 222, de 21 de dezembro de 2005;
- d) Artigos 2º e 3º da Lei Complementar nº 225, de 28 de março de 2006;
- e) Inciso II do Artigo 3º da Lei 1357/94, de 7 de julho de 1994; e
- f) Lei Complementar nº 241, de 23 de março de 2007.

II. Fica restaurada a vigência das seguintes leis:

- a) Lei Ordinária nº 769, de 28 de novembro de 1984;
- b) Lei Ordinária nº 1459, de 28 de dezembro de 1995.

Diadema, 08 de julho de 2008.

(aa.) JOSÉ DE FILIPPI JUNIOR
Prefeito Municipal.

Anexo 1

Exigências Específicas de Uso e Ocupação do Solo

- 14
588/2015

ATIVIDADES	EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS	LEIS
Casas de diversões eletrônicas, "Fliperamas" e estabelecimentos que explorem jogos de bilhar, sinuca, pebolim e outros congêneres	Distância mínima de 500m (quinhentos metros) de escolas de 1º e 2º graus	769/84 , de 28 de novembro de 1984 - RESTAURADA pela presente Lei Complementar que institui o Plano Diretor de Diadema
Comércio varejista de fogos de estampido	Observar distância mínima de 100m (cem metros) de: - depósitos de explosivo, inflamáveis e combustíveis, inclusive postos de abastecimento, terminais de abastecimento de gás liquefeito, petróleo; - maternidades, hospitais, prontos socorros, postos de saúde, casas de saúde e repouso e congêneres; - estabelecimentos de ensino, de qualquer espécie, em qualquer nível; - cinemas, teatros, casas de diversões, casas de espetáculos, estádios de futebol, praças de esporte; - edifícios públicos. É proibido: - em edificações com uso residencial no pavimento superior, exceto se as lajes dos pavimentos forem de concreto armado; - em estabelecimentos que comercializem materiais explosivos e inflamáveis; - em barracas em geral.	893/87 , de 10 de junho de 1987. 1338/94 , de 04 de maio de 1994
Aparelhos de vídeo-poquer em estabelecimentos	Proibido em todo o município	917 , de 20 de outubro de 1987
Oficinas de desmonte de veículos, e depósitos de sucata de qualquer natureza	Observar exigências específicas quanto às condições de instalação e funcionamento da atividade, especialmente área mínima de 250 m ²	1200/92 , de 24 de março de 1992 1889/00 , de 22 de fevereiro de 2000 225/06 , de 28 de março de 2006 - artigo 1º.
Postos de serviço de abastecimento e de lubrificação	Distância mínima de 100m (cem metros) de: - escolas da Rede de Ensino Estadual, Municipal e particulares - hospital	1250/93 , de 03 de junho de 1993: artigos 1º, 11, 12 e 16. 1459/95 , de 28 de dezembro de 1995 art 3º RESTAURADO pela presente Lei Complementar que institui o Plano Diretor de Diadema. 2399/05 , de 20 de maio de 2005: artigo 2º. Fica EXCLUÍDA de todas as leis a atividade " lavagem de veículos "
Cadastro Municipal da população de Baixa Renda para HIS	- Comprovar renda (§3º do Art. 40) - Não ter posse ou propriedade de imóvel - Ser residente no município.	1357/94 , de 07 de julho de 1994 1718/98 , de 18 de novembro de 1998 2105/02 , de 01 de março de 2002 2670/07 , de 21 de setembro de 2007

-75-
588/2015

Anexo 2

Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural (IPHAC)

<i>IMÓVEL</i>	<i>ENDEREÇO</i>	<i>BAIRRO</i>
Capela de Nossa Senhora de Fátima	Av. Casa Grande, 2422	Piraporinha
Capela e colégio dos Padres Xaverianos	Av. Antônio Piranga, 1500	Centro
Casa da Família Micheloni Forti	Rua José Micheloni, 122	Conceição
Casa de Alberto Simões Moreira	Av. Alda, 255	Centro
Casa de Ana e Luís Gallo	Rua Manoel da Nóbrega, 326	Centro
Casa de Evandro e Silvia Esquivel	Rua Professor Evandro Caiaffa Esquivel, 135	Centro
Casa de Orlando Mattos	Rua Orlando Mattos, 176	Eldorado
Casa de Pedra do Taboão	Av. Prestes Maia, 1976	Taboão
Jardim típico japonês	Rua Yamagata esquina com Rua Yokohama	Taboão
Conjunto Habitacional Gazuza	Rua Jadeildo Pereira da Silva 21, 45, 65, 89, 111 e 129.	Casa Grande
Escola Estadual Padre Anchieta	Rua Pedro José de Resende, 300	Piraporinha
Estaleiro Bandeirante	Estrada Nova Ipê, 554	Eldorado
Estaleiro Scholze	Estrada Pedreira Alvarenga, 2.349	Eldorado
Grupo Escolar "Vila Conceição"	Praça Lauro Michels, 30	Centro
Jardim e Museu Okinawa do Brasil	Av. 7 de Setembro, 1.670	Conceição
Monumento - Capela de Nossa Senhora das Graças	Praça Nossa Senhora das Graças	Serraria
Observatório Astronômico	Av. Antonio Sylvio Cunha Bueno, 1.322	Inamar
Olaria do Eldorado	Estrada da Servidão s/nº	Eldorado
Primeiro Paço Municipal	Av. Alda, 40	Centro
Restaurante Rancho Grande	Rua Gama 193, 221 e 239	Eldorado
Templo Budista da Seita Kannon	Rua Monge Kanjun Nomura, 50	Piraporinha
Templo Budista Jogan-Ji-Fudô-Myo	Rua Charles Gomes de França, 221	Centro

- F6 -
588/2015

[Clique aqui para visualizar o QUADRO I](#)

ALTERAÇÃO DO EEL II – Eixo Estruturador Local Categoria 2, do Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, do inciso I, do artigo 132 da L.C. 273/2008.

QUADRO CONSTANTE DA [LEI COMPLEMENTAR Nº 277/2008](#).

EEL II - Eixo Estrutura dor Local Categoria 2	R	R1	5	125m 2	1, 5	3	I_A <3: T_O = 70 % I_A ≥3: T_O = 50 %	5	-	≥125 m² e <500 m² =5% ≥500 m² = 15%	5	%	Exigênci a de RIV: Residenc ial ≥ 200 unid. I3 ≥ 5.000m² (ACU ou AA) Demais Usos ≥ 10.000m² (ACU ou AA)		
		R2h			1, 5	5, 0									
		R2v													
	NR / MISTO	NI													
		I 1													
	NR	I 2			1, 5	3, 0								15% para T_O = 70% 25% para T_O = 50%	
		I 3 (exce to incis o IX)													
		ICR													
	IND / MISTO	ITD			1, 5	3, 0								70 %	5
	IND	ITD			1, 5	3, 0								70 %	5
R	HISv	10	500	3, 0	4, 0	70 %	5								
NR	SCP U	A critério do Poder Executivo Municipal													

ALTERAÇÃO DO AP 2, DO QUADRO 1 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS, DO INCÍO I, DO ARTIGO 132 DA L.C. Nº 273/2008

QUADRO CONSTANTE DA [LEI COMPLEMENTAR Nº 277/2008](#).



AP 2	R	RI	Proibido Parcelamento do Solo	2,5	Acréscimo de 1A, em TPC com doação ao PEM	30%	5	-	-	60%	60% vegetação interesse ambiental	Exigência de RIV: Residencial ≥ 200 unid Demais usos ≥ 10.000m2 (ACU ou AA)
		R2h										
		R2v										
	NR	NI										
		CPA										
SCPU	A critério do Poder Executivo Municipal											

QUADRO I – PARÂMETROS URBANÍSTICOS ATUALIZADOS PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 294/2009.

QUADRO I – PARÂMETROS URBANÍSTICOS ATUALIZADOS PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 300/2009.

CARTA 1A – ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 294/2009; ALTERADA PARCIALMENTE PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 300/2009; PARCIALMENTE ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 325/2010; PARCIALMENTE ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 343/2011; ALTERADA PARCIALMENTE PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 369/2012.

CARTA 2 – LEI COMPLEMENTAR Nº 294/2009

CARTA 3 – LEI COMPLEMENTAR Nº 294/2009

[Clique aqui para visualizar o Mapa 1 Atualizado \(LC 343/2011\)](#)

[Clique aqui para visualizar o Mapa 2 Atualizado \(LC 300/2009\)](#)

[Clique aqui para visualizar o Mapa 3 Atualizado \(LC 300/2009\)](#)

[Clique aqui para visualizar o Mapa 4](#)

[Clique aqui para visualizar o Mapa 5](#)

[Clique aqui para visualizar o Quadro 2](#)

QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS - parte integrante

FLS. 78.
588/2015
Protocolo

ZONAS / ÁREAS ESPECIAIS	CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIA	LOTE MÍNIMO		ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO	RECUOS	
			TESTADA (m)	ÁREA (m ²)	BÁSICO	MÁXIMO		FRENTE (m)	LATERAL (m)
ZPA - Zona de Preservação Ambiental	R	R1							
	NR / MISTO	NI							
	NR	CPA							
		SCPU							
	R	R1							
	R	R2h							
ZRA - Zona de Recuperação Ambiental	NR / MISTO	NI							
	IND / MISTO	I 1 (controle)							
		ICR (controle)							
	NR	CPA							
		SCPU							
	R	R1							
R	R2h								
EEA - Eixo Estruturador Ambiental	NR / MISTO	NI							
	NR	I 1 (controle)							
		I 3 (controle)							
	IND / MISTO	ICR (controle)							
		CPA							
	NR	SCPU							
ZQU - Zona de Qualificação Urbana	R	R1							
		R2h							
		R2v							
	NR / MISTO	NI							
		I 1							
	IND / MISTO	ICR							
		HISPh							
	R	HISPh							
	NR	SCPU							
	ZRU - Zona de Recuperação Urbana	R	R1						
R2h									
R2v									
NR / MISTO		NI							
		I 1							
IND / MISTO		ICR							
Conforme legislação da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM)									
Análise Especial									
			5	125	1,5	3,0	70%	5	-
			4	60	3,0	3,0	90%	-	-
			10	500	2,5	4,0	70%	5	-
A critério do Poder									
			5	125	1,5	2,0	70%	5	-
			4	60	3,0	3,0	90%	-	-

OBS: CÓPIA NA ÍNTEGRA DO QUADRO 1 ESTÁ ANEXADO NOS AUTOS DO PROCESSO

QUADRO 2

Parte integrante da Lei C. Nº xxxxxxxx

VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, CARGA E DESCARGA

Categoria de Uso	Subcategoria de Uso	Vagas Para Estacionamento	Vagas de Carga/descarga
R	R1 / R2h / R2V	1 por unidade	1 a cada 200 unidades
R	HISPh / HISv - (HIS)	1 para cada 2 unidades	1 a cada 300 unidades
R	HISPh / HISv - (HMP)	3 para cada 4 unidades	1 a cada 300 unidades
NR	NI / I1 / I2 / CPA	1 a cada 100 m ² de ACU ou AA	1 a cada 1000 m ² , sujeito a análise
NR	I3	1 a cada 50 m ² de ACU ou AA	1 a cada 1000 m ² , sujeito a análise
NR	SCPU / NRE	A critério do Poder Executivo Municipal	A critério do Poder Executivo Municipal
IND	ICR / ITD / IBC	1 a cada 300 m ²	1 a cada 1000 m ² , sujeito a análise

Anexo 2

Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural (IPHAC)

Parte integrante da Lei C. Nº xxxxxxxx

<i>IMÓVEL</i>	<i>ENDEREÇO</i>	<i>BAIRRO</i>
Capela de Nossa Senhora de Fátima	Av. Casa Grande, 2422	Piraporinha
Capela e colégio dos Padres Xaverianos	Av. Antônio Piranga, 1500	Centro
Casa da Família Micheloni Forti	Rua José Micheloni, 122	Conceição
Casa de Alberto Simões Moreira	Av. Alda, 255	Centro
Casa de Ana e Luís Gallo	Rua Manoel da Nóbrega, 326	Centro
Casa de Evandro e Silvia Esquivel	Rua Professor Evandro Caiaffa Esquivel, 135	Centro
Casa de Orlando Mattos	Rua Orlando Mattos, 176	Eldorado
Casa de Pedra do Taboão	Av. Prestes Maia, 1976	Taboão
Jardim típico japonês	Rua Yamagata esquina com Rua Yokohama	Taboão
Conjunto Habitacional Gazuza	Rua Jadeildo Pereira da Silva 21, 45, 65, 89, 111 e 129.	Casa Grande
Escola Estadual Padre Anchieta	Rua Pedro José de Resende, 300	Piraporinha
Estaleiro Bandeirante	Estrada Nova Ipê, 554	Eldorado
Estaleiro Scholze	Estrada Pedreira Alvarenga, 2.349	Eldorado
Grupo Escolar "Vila Conceição"	Praça Lauro Michels, 30	Centro
Jardim e Museu Okinawa do Brasil	Av. 7 de Setembro, 1.670	Conceição
Monumento - Capela de Nossa Senhora das Graças	Praça Nossa Senhora das Graças	Serraria
Observatório Astronômico	Av. Antonio Sylvio Cunha Bueno, 1.322	Inamar
Olaria do Eldorado	Estrada da Servidão s/nº	Eldorado
Primeiro Paço Municipal	Av. Alda, 40	Centro
Restaurante Rancho Grande	Rua Gama 193, 221 e 239	Eldorado
Sítio São Miguel	Av. D ^a .Ruyce Ferraz Alvim, 2250	Serraria
Templo Budista Jogan-Ji-Fudô-Myo	Rua Charles Gomes de França, 221	Centro
Templo Budista da Seita Kannon	Rua Monge Kanjun Nomura, 50	Piraporinha

OBS: CÓPIA NA ÍNTEGRA DA CARTA 1 ESTÁ ANEXADO NOS AUTOS DO PROCESSO

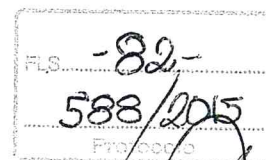
CARTA 1 - ZONAS DE USO E ÁREAS ESPECIAIS - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

TIPOLOGIA	TRATLOGRA	LOGRADOURO	LOTEAMENTO	QD/LT	LT/LT	ATERRENO	ACONSTA	ACONST_TOTAL	ANCONST	LEI COMPL. N°
AV		PRESTES MAVA	/42 Q 3 V MARINA	37EP	LOTE 35A	1881,77	1881,77	1881,77	1875	MACROZONA INI
RUA		SALGADO DE CASTRO	/47 Q 3 V MARINA	48EP	LOTE 45	1250	1270,63	1270,63	1984	MACROZONA INI
RUA		SALGADO DE CASTRO	Q 3 VILA MARINA	52	LOTE 50A	2070	2125,79	2125,79	1875	MACROZONA INI
RUA		SALGADO DE CASTRO	Q 3 VILA MARINA	7A48	LOTE P/4	1250	869,4	1027,04	1979	MACROZONA INI
RUA		SALGADO DE CASTRO	Q 3 VILA MARINA	3	42 parte 43e-44	800	50	50	1970	MACROZONA INI
RUA		VINTE E CINCO DE DEZEMBRO	JARDIM CANHEIÁ	Q.P1	13 A 20	2320,18	3768,42	3655,4	0	MACROZONA INI
RUA		KARL HULLER	VL ORIENTAL	Q.P1	PGLEBA3	4018,07	6710,9	6710,9	1869	MACROZONA INI
RUA		VERA CRUZ	CONCEICAO	V CO	L4 Q31A	3564,7	1569,65	1609,94	1892	MACROZONA AC
AV	DONA	RUYCE FERRAZ ALVIM	JD MARIA HELENA	A	7	250	150	150	2012	MACROZONA AC
AV	DONA	RUYCE FERRAZ ALVIM	JD MARIA HELENA	A	6	254	209	209	2005	MACROZONA AC
AV	DONA	RUYCE FERRAZ ALVIM	JD MARIA HELENA	Q.A	LOTE 05	393	343,65	343,65	1977	MACROZONA AC
AV	DONA	RUYCE FERRAZ ALVIM	J.MARIA HELENA	Q.A	1,2,3,4	1069,5	1122,6	1122,6	1977	MACROZONA AC
AV		RIACHUELO	V CONCEICAO	Q.D	L01	412	156,31	180,81	1973	MACROZONA AC
AV		RIACHUELO	V CONCEICAO	Q.D	4 E 5	750	540	540	1975	MACROZONA AC
AV		RUYCE FERRAZ ALVIM	INDUSTRIA	CR0	L2 Q0 MI	3992,5	1905,57	2483,37	1960	MACROZONA INI
AV		CASA GRANDE	VILA IDEALOPOLIS	Q.5	19 A 21	3000	1654,65	1654,65	1965	MACROZONA AC
RUA	VER	RUBENS DE OLIVEIRA	2) Q 07 B TABOAO	/G/L	LASEB5/P	2266,5	691,15	691,15	1975	MACROZONA ADENSAVEL / M
RUA	NOSSA SRA.	JACUI	JD. MARAJÁ		1 P/ GLEBA	4011,87	0	0	0	MACROZONA INI
AV		DOS NAVEGANTES	IS AMAPRE/CARAMURU	B	ÁREA VERDE	910,36	958	958		MACROZONA AI
RUA		ALMIRANTE TAMANDARÉ	IS AMAPRE/CARAMURU	A	1	162,09	0	0	2006	MACROZONA AI
RUA		ALMIRANTE TAMANDARÉ	IS AMAPRE/CARAMURU	A	2	50	50	50		MACROZONA AI
RUA		ALMIRANTE TAMANDARÉ	IS AMAPRE/CARAMURU	A	3	50	50	50		MACROZONA AI
RUA		ALMIRANTE TAMANDARÉ	IS AMAPRE/CARAMURU	A	4	50	50	50		MACROZONA AI
RUA		ALMIRANTE TAMANDARÉ	IS AMAPRE/CARAMURU	A	5	50	50	50		MACROZONA AI
RUA		ALMIRANTE TAMANDARÉ	IS AMAPRE/CARAMURU	A	6	50	200	200	2010	MACROZONA AI
RUA		BANDEIRANTES	VL CONCEICAO	35	4	5118				MACROZONA AI
AV		PRES. CAFÉ FILHO	IS. JARDIM DAS PRAIAS							MACROZONA AI
RUA		WAGNER	JD. ARCO-IRIS							ÁREA DE PROTEÇÃO
RUA		EDUARDO DE MATOS	VL TOFER (L10 11 CH PI)	B	ÁREA LIVRE	1520	693,3	693,3	2000	MACROZONA NAO
RUA		ANDRÉ MUSSOLINO	BAIRRO DO CHINELO	60	P3 e P/4	222	156,29	156,29	2002	MACROZONA NAO
RUA		ANDRÉ MUSSOLINO	BAIRRO DO CHINELO	60	P3 e P/4	145,06	204,24	204,24	2002	MACROZONA NAO
AVENIDA	FREI	AMBROSIO DE OLIVEIRA LUZ	BAIRRO DO CHINELO (SÍTIO ELDOBRADO)	60	P3 e P/4	114,85	85,03	85,03	2002	MACROZONA NAO
AVENIDA	FREI	AMBROSIO DE OLIVEIRA LUZ	BAIRRO DO CHINELO (SÍTIO ELDOBRADO)	60	P/3	200,00	229,40	229,40	1983	MACROZONA NAO
AVENIDA	FREI	AMBROSIO DE OLIVEIRA LUZ	BAIRRO DO CHINELO (SÍTIO ELDOBRADO)	60	P/3	250,00	464,22	464,22	1978	MACROZONA NAO
OK		ANA MARIA	SÍTIO SÃO JOSÉ		PARTE DE GLEBA	13375				MACROZONA AI
RUA		MARIA DE LOURDES	SÍTIO SÃO JOSÉ		PARTE DE GLEBA	2325	3670,78	3670,78		MACROZONA AI
AV		DONA RUYCE FERRAZ ALVIM	JD RUYCE	J	PARTE DE GLEBA	3275	1465,68	1465,68		MACROZONA AI
RUA		GENA	PARTE DE ÁREA MAIOR		ÁREA D	24805,9				MACROZONA AI
RUA	DONA	DIVINA PEREIRA CHAVES	ÁREA MAIOR							MACROZONA AI
RUA		MARINA	VL NOVA ESPERANCA (L07 A 09 CH PI)	DB-1	01 A 30	2845,75			2011	MACROZONA AI
RUA		MARINA	VL NOVA ESPERANCA (L07 A 09 CH PI)							MACROZONA AI
RUA		MARINA	VL NOVA ESPERANCA (L07 A 09 CH PI)							MACROZONA AI
AVENIDA	FREI	AMBROSIO DE OLIVEIRA LUZ	JD DOS NAVEGANTES							MACROZONA NAO
RUA		ARRAIA	JD ELLEN							MACROZONA NAO

588/2015
Protocolo

MACROZONA NAO

CARTA 1A - ZONAS DE USO E ÁREAS ESPECIAIS - REVISÃO 2015




- LIMITE MUNICIPAL
- DIVISA TRIBUTÁRIA
- ~ ~ ~ ~ DIVISA DE BAIROS
- ~ ~ ~ ~ DIVISA DA ÁREA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAS

- CURSOS D'ÁGUA

- LAGO/REPRESA

- BREJO

-  PISCINA

PLANO DIRETOR DE DIADEMA

Integrante da Lei Complementar nº 273 de 8 de julho de 2008 com alterações aprovadas nas Leis Complementares nº 294 de 17 de julho de 2009, nº 300 de 26 de outubro de 2009, nº 325 de 22 de dezembro de 2010, nº 343 de 6 de dezembro de 2011 e nº 369 de 23 dezembro de 2012.

Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Desenvolvimento Urbano

Aprovação

Lauro Michels Sobrinho	
Prefeito	
Eduardo Monteiro	
Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano	

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA




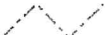

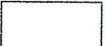






OBS: CÓPIA NA ÍNTEGRA DA CARTA 1A ESTÁ ANEXADO NOS AUTOS DO PROCESSO

CARTA 2- IMÓVEIS SUJEITOS A DIREITO DE PREEMPÇÃO - REVISÃO 2015

FL. -83-
588/2015
Protocolo



-  PREEMPÇÃO
-  LIMITE MUNICIPAL
-  DIVISA TRIBUTÁRIA
-  DIVISA DE BAIRROS
-  DIVISA DA ÁREA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAS
-  ÁREA DE DOMÍNIO DA RODOVIA DOS IMIGRANTES
-  CURSOS D'ÁGUA
-  LAGO/REPRESA
-  BREJO
-  PISCINA

PLANO DIRETOR DE DIADEMA

8 integrante da Lei Complementar nº 273 de 8 de julho de 2008 com alterações aprovadas nas Leis Complementares nº 294 de 17 de julho de 2009 e nº 300 de 26 de outubro de 2009

Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Desenvolvimento Urbano

Aprovação

17400x

Lauro Michels Sobrinho
Prefeito

9

Eduardo Monteiro
Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano



escala 1:7.500

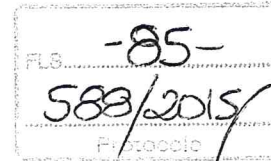
ESTA FOLHA É DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA, SEU CONTEÚDO NÃO PODE SER COPIADO OU REVELADO A TERCEIROS SEM AUTORIZAÇÃO DO ÓRGÃO COMPETENTE.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

OBS: CÓPIA NA ÍNTEGRA DA CARTA 2 ESTÁ ANEXADO NOS AUTOS DO PROCESSO

CARTA 3- IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS E SUBUTILIZADOS - REVISÃO 2015

 IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS E SUBUTILIZADOS



[Handwritten signature]

 DIVISA DE BAIROS

 DIVISA DA ÁREA DE PROTEÇÃO DE MANANCIASIS

 ÁREA DE DOMÍNIO DA RODOVIA DOS IMIGRANTES

CURSOS D'ÁGUA

LAGO/REPRESA

BREJO

 PISCINAO

PLANO DIRETOR DE DIADEMA

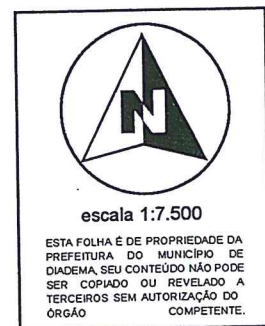
Integrante da Lei Complementar nº 273 de 8 de julho de 2008 com alterações aprovadas nas Leis Complementares nº 294 de 17 de julho de 2009 e nº 300 de 26 de outubro de 2009

Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Desenvolvimento Urbano

Aprovação

Lauro Michels Sobrinho
Prefeito

Eduardo Monteiro
Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA









OBS: CÓPIA NA ÍNTEGRA DA CARTA 3 ESTÁ ANEXADO NOS AUTOS DO PROCESSO

CARTA 4 - OPERAÇÃO URBANA

REVISÃO 2015

Fls. -86-
588/2015



-  LIMITE MUNICIPAL
-  DIVISA TRIBUTÁRIA
-  DIVISA DE BAIRROS
-  DIVISA DA ÁREA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAS
-  CURSOS D'ÁGUA
-  LAGO/REPRESA
-  BREJO
-  PISCINAO

PLANO DIRETOR DE DIADEMA

Integrante da Lei Complementar nº 273 de 8 de julho de 2008
Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Departamento de Desenvolvimento Urbano

Aprovação

Lauro Michels Sobrinho
Prefeito

Eduardo Monteiro
Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



escala 1:7.500

ESTA FOLHA É DE PROPRIEDADE DA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
DIADEMA, SEU CONTEÚDO NÃO PODE
SER COPIADO OU REVELADO A
TERCEIROS SEM AUTORIZAÇÃO DO
ÓRGÃO COMPETENTE.