

**MINUTA DO  
PLANO DIRETOR  
DE OSASCO  
2023**



**PLANO  
DIRETOR**  
OSASCO  
A CIDADE QUE TEMOS.  
A CIDADE QUE QUEREMOS.

## SUMÁRIO

TÍTULO I - PRINCÍPIOS, CONCEITOS E ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR .....	8
CAPÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA, PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS .....	8
Seção I - Da Abrangência .....	8
Seção II - Dos Princípios, Diretrizes, Objetivos e Estratégias .....	10
TÍTULO II - CIDADANIA, DIREITOS HUMANOS E FUNDAMENTAIS .....	15
CAPÍTULO I - DOS DIREITOS COLETIVOS .....	15
TÍTULO III - DA POLÍTICA DE GOVERNO ABERTO .....	16
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	16
TÍTULO IV - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL .....	18
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	18
CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS DO ORDENAMENTO TERRITORIAL .....	19
CAPÍTULO III - DO MACROZONEAMENTO .....	20
Seção I - Macrozona de Preservação Ambiental (MPA) .....	26
Seção II - Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (MCADS) .....	28
Seção III - Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos (MDTP) .....	31
Seção IV - Macrozona de Urbanização Consolidada (MUC) .....	34
Seção V - Macrozona de Dinamização Urbana (MDU) .....	37
Seção VI - Macrozona de Desenvolvimento Empresarial (MDE) .....	40
CAPÍTULO IV - DAS PROPOSTAS ESTRATÉGICAS .....	42
Seção I - Do Sistema de Centralidades .....	43

Seção II - Dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (EMIU) .....	47
Seção III - Das Áreas de Interesse Especial .....	50
CAPÍTULO V - DIRETRIZES PARA REVISÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	54
Seção I - Das Zonas de Centralidade (ZCE).....	61
Seção II - Zona dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (ZEMIU) ...	64
Seção III - Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).....	73
Subseção I - Disposições Gerais para ZEIS.....	76
Subseção II - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1).....	84
Subseção III - Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2).....	86
Subseção IV - Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3) .....	91
Subseção V - Zonas Especiais de Interesse Social 4 (ZEIS 4) .....	95
Subseção VI - Zonas Especiais de Interesse Social 5 (ZEIS 5) .....	96
Seção IV - Do Zoneamento Especial Ambiental .....	98
Subseção I - Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEP).....	98
Subseção II - Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM).....	100
Subseção III - Zona Especial de Recuperação Ambiental (ZERA).....	103
CAPÍTULO VI - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E DA GESTÃO AMBIENTAL .....	104
Seção I - Dos Instrumentos de Indução do Cumprimento da Função Social da Propriedade .....	105
SUBSEÇÃO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC).....	107
SUBSEÇÃO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO .....	110
SUBSEÇÃO III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA .....	111

SUBSEÇÃO IV - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO.....	112
SUBSEÇÃO V - DA ARRECADAÇÃO DE BENS ABANDONADOS.....	114
Seção II - Da Contribuição de Melhoria.....	119
Seção III - Da Operação Urbana Consorciada (OUC).....	120
Seção IV - Dos Projetos Urbanos.....	126
Seção V - Do Direito de Preempção.....	128
Seção VI - Das Parcerias Público-Privadas (PPP).....	131
Seção VII - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).....	132
Seção VIII - Cota de Provisão Habitacional.....	134
Seção IX - Fachada Ativa.....	137
Seção X - Fruição Pública.....	140
Seção XI - Ampliação de Passeios Públicos.....	142
Seção XII - Permeabilidade Visual para Muros.....	145
Seção XIII - Do Incentivo à Baía para Parada de Ônibus.....	146
Seção XIV - Dos Instrumentos da Política Ambiental Integrada.....	148
Subseção I - Da Transferência do Direito de Construir (TDC).....	148
Subseção II - Do Termo de Compromisso Ambiental (TCA).....	154
Subseção III - Do Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental (TACAM) .....	156
Subseção IV - Do IPTU Verde.....	157
Subseção V - Do Pagamento por Serviços Ambientais (PSA).....	158
Subseção VI – Das Ecovilas.....	160
Seção XV - Dos Empreendimentos Geradores e Impactos Urbanísticos e Ambientais.....	161
TÍTULO V - DAS POLÍTICAS PÚBLICAS.....	175

CAPÍTULO I - DA POLÍTICA HABITACIONAL.....	175
Seção I - Habitação de Interesse Social (HIS).....	178
Seção II - Habitação de Mercado Popular (HMP).....	185
Seção III - Disposições Gerais para HIS e HMP.....	187
Subseção I - Produção de Moradia Por Autogestão .....	193
Seção IV - Da Regularização Fundiária Urbana .....	195
Seção V - Do Programa de Locação Social.....	198
Subseção I - Serviço Social de Moradia .....	199
Subseção II - Do Auxílio Aluguel.....	204
Seção VI - Do Financiamento da Política de Habitação de Interesse Social .....	209
Subseção I - Do Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional ...	209
Subseção II - Do Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura (FMSAI) .....	210
Seção VII - Do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Osasco .....	214
CAPÍTULO II - DA POLÍTICA AMBIENTAL INTEGRADA .....	216
Seção I - Do Sistema de Áreas Verdes e Azuis.....	218
Subseção I - Dos Novos Parques .....	222
Subseção II - Dos Caminhos Verdes .....	223
Subseção III - Do Plano de Arborização .....	224
Subseção IV - Do Programa de Revitalização de Córregos .....	227
Seção II - Do Saneamento Ambiental .....	230
Subseção I - Dos Resíduos Sólidos.....	231
Subseção II - Do Abastecimento de Água .....	234

Subseção III - Da Coleta e Tratamento de Esgoto .....	236
Subseção IV - Da Drenagem Urbana.....	238
Subseção V - Da Gestão Integrada de Risco .....	242
Seção III - Da Política Ambiental de Combate às Mudanças Climáticas..	244
Seção IV - Da Gestão, Monitoramento e Controle da Política Ambiental.	247
CAPÍTULO III - DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL .....	248
Seção I - Objetivos e Diretrizes .....	248
Seção II - Da Paisagem Urbana .....	252
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA .....	254
Seção I - Do Sistema de Mobilidade Urbana .....	255
Seção II - Do Subsistema Viário .....	258
Subseção I - Das Transposições Norte-Sul.....	260
Seção III - Do Subsistema de Mobilidade Ativa .....	262
Seção IV - Do Subsistema de Transporte Coletivo.....	264
Seção V - Do Subsistema de Transporte Motorizado Particular .....	268
Seção VI - Do Subsistema de Logística e Transporte de Cargas.....	269
Seção VII - Do Subsistema de Iluminação Pública.....	270
Seção VIII - Do Financiamento da Política de Mobilidade Urbana .....	271
CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE CRESCIMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TRABALHO .....	271
CAPÍTULO VI - DA GESTÃO INTEGRADA .....	277
Seção I - Da Gestão Integrada dos Imóveis e dos Equipamentos Públicos .....	277
Seção II - Da Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) .....	280
TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	281

MINUTA

## **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº**

*Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Osasco – SP, revoga a Lei Complementar nº 125, de 03 de agosto de 2004 e dá outras providências.*

**ROGÉRIO LINS**, Prefeito do Município de Osasco, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte

### **LEI COMPLEMENTAR Nº**

#### **TÍTULO I - PRINCÍPIOS, CONCEITOS E ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR**

##### **CAPÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA, PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS**

###### **Seção I - Da Abrangência**

**Art. 1º** Esta lei dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Osasco e aplica-se à totalidade do seu território.

Parágrafo único. O Plano Diretor de Osasco é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana e é peça norteadora para entes públicos e privados.

**Art. 2º** A presente lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), no Estatuto da Metrópole (Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015) e na Lei Orgânica do Município de Osasco.

§ 1º O Plano Diretor deverá considerar o disposto nos planos e leis nacionais e estaduais relacionadas às políticas de desenvolvimento urbano, incluindo saneamento básico, habitação, mobilidade e ordenamento territorial, à política de meio ambiente e às políticas de direitos humanos que tratam, inclusive, questões raciais, da infância e juventude, de gênero e da pessoa com deficiência.

§ 2º O Plano Diretor de Osasco deve se articular com o planejamento metropolitano e com os planos da cidade de São Paulo e demais municípios da região oeste da Região Metropolitana de São Paulo.

**Art. 3º** O Plano Diretor orienta o planejamento urbano municipal e seus princípios, diretrizes, objetivos e estratégias devem ser articulados com os seguintes planos e normas:

I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual, as quais devem refletir e viabilizar as diretrizes e políticas;

II - Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

III - Planos setoriais de políticas municipais, tais como Segurança Pública (Lei nº 4.847/2017); Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário e Drenagem Urbana e Manejo de Águas Pluviais Urbanas (Lei nº 4.764/2016); Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (Lei nº 4.763/2016); Juventude Viva (Lei nº 4.706/2015); Viver sem Limites - Pessoa com Deficiência (Lei nº 4.757/2016);

Segurança Alimentar e Nutricional (Lei nº 4.842/2017); de Cultura (Lei nº 4.707/2015); Mobilidade Urbana (Lei nº 4765/2016); Saúde; Educação, Assistência Social e o Plano Local de Habitação de Interesse Social, dentre outros.

Parágrafo único. As peças municipais de planejamento elaboradas e citadas neste artigo e demais planos municipais que venham a ser elaborados devem dialogar umas com as outras em um processo permanente de revisão e acompanhamento que reflita e viabilize as diretrizes e políticas deste Plano.

## **Seção II - Dos Princípios, Diretrizes, Objetivos e Estratégias**

**Art. 4º** Para os fins dessa Lei, considera-se:

I - Princípios: valores que foram escolhidos para orientar as diretrizes, objetivos e estratégias, eles servem de base e alicerce para a política pública.

II - Diretrizes: rumos e dinâmicas para a aplicação do Plano.

III - Objetivos estratégicos e específicos: aqueles que se pretendem alcançar com as políticas e estratégias que estão dispostas nesta Lei e em demais peças de planejamento.

IV - Estratégias: são os caminhos para atingir os objetivos estratégicos e específicos.

**Art. 5º** Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor de Osasco são:

I - Garantia do Direito à Cidade, abarcando os direitos sociais garantidos na Constituição Federal de 1988, tais como o acesso à educação, à saúde, à alimentação, ao trabalho, à moradia, ao transporte, ao lazer, à segurança, à previdência social, a proteção à maternidade e à infância, à assistência aos desamparados;

II - Garantia da Função Social da Cidade e da Propriedade;

a) Promoção do Desenvolvimento Econômico e Sustentável;

b) Preservação da Identidade, Memória e História Osasquense;

c) Reconhecimento e Valorização da Pluralidade Sociocultural Osasquense;

d) Gestão Democrática.

**Art. 6º** O Plano Diretor de Osasco é regido pelas seguintes diretrizes gerais:

I - reordenação do território visando o atendimento dos princípios que regem este Plano;

II - promoção da cooperação entre Prefeitura e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

III - identificação das vocações regionais e promoção de estímulos ao seu desenvolvimento;

IV - promoção do desenvolvimento socioeconômico e urbano sustentável;

V - reequilíbrio e descentralização das dinâmicas produtivas da cidade de Osasco;

VI - garantia da segurança pública nos âmbitos da circulação e permanência no ambiente urbano e das manifestações sociais da população;

VII - proporcionar melhoria nas condições urbanas para a população no que se refere à acessibilidade e à mobilidade, garantindo o acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais;

VIII - preservação, recuperação e promoção de áreas verdes e corpos d'água em prol do meio ambiente;

IX - adoção de estratégias integradas e medidas de adaptação para reduzir os efeitos adversos da mudança do clima e a vulnerabilidade dos sistemas ambiental, social e econômico;

X - reconhecimento e valorização das identidades sociais e da diversidade sociocultural osasquense garantindo a promoção e o acesso às políticas públicas sociais;

XI - reconhecimento do patrimônio histórico-cultural material e imaterial de Osasco, valorizando a memória, a história e o sentimento de pertencimento à cidade;

XII - garantia da equidade no uso e circulação do espaço público, priorizando os modos de transporte ativo e o transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;

XIII - gestão democrática por meio da participação da população, organizações da sociedade civil, na formulação, execução e controle social dos planos, programas e projetos de políticas públicas e de desenvolvimento urbano.

**Art. 7º** Os objetivos estratégicos do Plano Diretor de Osasco são:

I - dotar os bairros periféricos das mesmas condições de urbanidade e qualidade de vida existentes nos bairros consolidados da cidade;

II - ampliar a oferta de equipamentos de educação, saúde, assistência social, esporte, lazer e cultura nos bairros periféricos;

III - orientar o desenvolvimento urbano a partir da associação de políticas de uso e ocupação do solo e de políticas de mobilidade urbana;

IV - promover o adensamento urbano de áreas centrais e pericentrais, onde se encontram as menores densidades demográficas, a melhor infraestrutura urbana e grande concentração de atividades produtivas;

V - implantar instrumentos de controle da função social da propriedade, a fim de contribuir para a construção de uma cidade mais justa e equilibrada;

VI - criar um sistema unificado de recursos ambientais visando a preservação de áreas verdes e corpos d'água existentes e a criação de novas áreas prestadoras de serviços ambientais;

VII - mitigar as áreas de risco, removendo ocupações irregulares, requalificando corpos d'água e reflorestando várzeas e topos de morro;

VIII - mitigar o *déficit* habitacional, através de regularização fundiária e edilícia, urbanização de assentamentos irregulares e precários, produção habitacional e controle da expansão urbana;

IX - diminuir a fragmentação territorial e facilitar a ligação entre bairros, através da priorização do transporte público e o incentivo à mobilidade ativa;

X - proteger e promover o patrimônio histórico e artístico, material e imaterial de Osasco, através do reconhecimento e a criação de mecanismos e regulamentações que permitam sua preservação;

XI - consolidar a participação social como método de governo, articulando instâncias e mecanismos de participação social;

X - desenvolver mecanismos de participação social acessíveis aos grupos sociais historicamente excluídos e aos vulneráveis;

**Art. 8º** Os objetivos previstos neste Plano Diretor foram estabelecidos com horizonte temporal de 10 (dez) anos.

§ 1º A Prefeitura de Osasco deverá mensurar o atingimento dos objetivos e monitorar as estratégias contidas nesta Lei em um processo contínuo de acompanhamento.

§ 2º A Prefeitura de Osasco deverá redigir cartilha orientadora do processo de revisão do planejamento urbano, destacando as diretrizes gerais para a próxima revisão e vigência do Plano.

§ 3º O processo de revisão deverá avaliar a capacidade do município de implementar as estratégias aqui propostas e a necessidade de sua continuidade, levando em consideração seus níveis de complexidade e a disponibilidade orçamentária no período supracitado.

## **TÍTULO II - CIDADANIA, DIREITOS HUMANOS E FUNDAMENTAIS**

### **CAPÍTULO I - DOS DIREITOS COLETIVOS**

**Art. 9º** Os direitos coletivos deverão:

I - promover a livre associação e incentivo aos movimentos sociais, sindicatos, organizações não governamentais e outras formas de coletividade, como meio de promover mudanças sociais e o fortalecimento da cidadania;

II – promover a cultura e diversidade dos grupos e comunidades, a proteção ao patrimônio cultural, as manifestações artísticas e as tradições populares como fundamentos elementares da identidade coletiva brasileira;

III – promover os grupos vulneráveis e minorias, especialmente a proteção aos direitos dos povos indígenas, das comunidades quilombolas, das

pessoas com deficiência, das mulheres, dos idosos, da população LGBTQIAP+ e de outros grupos que historicamente enfrentaram exclusão e marginalização, através do combate a qualquer forma de discriminação;

IV – promover a defesa do meio ambiente, da biodiversidade e dos recursos naturais como um direito garantido para as gerações futuras;

V – promover a participação política e o direito à informação, através da valorização e incentivo a participação popular por meio das eleições, plebiscitos, audiências públicas e consultas populares;

VI – promover políticas de direitos sociais que assegurem condições dignas de vida, como a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho e a renda, a moradia, o transporte, a cultura, o esporte e o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, e a assistência aos desamparados.

### **TÍTULO III - DA POLÍTICA DE GOVERNO ABERTO**

#### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art.10.** A política de governo aberto deverá:

I - promover políticas que garantam a participação social, a transparência, a prestação de contas e a tecnologia e inovação.

**Art.11.** O Poder Público municipal deverá assegurar a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática da cidade, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - conferência da cidade;

II - conselhos municipais;

III - conselhos gestores;

IV - audiências públicas;

V - consultas públicas;

VI – oficinas.

**Art.12.** O poder público deverá garantir acesso à informação:

I - por meio eletrônico, através do Sistema Eletrônico do Serviço de Informação ao Cidadão (E-SIC), ou outro canal que vier a substituí-lo, disponível no Portal do E-SIC, no Portal da Transparência e no Portal da Prefeitura, localizados na área “Acesso à Informação”;

II - por meio telefônico, mediante o Serviço de Informação ao Cidadão da Ouvidoria Municipal e pela Central do Cidadão, ou outros canais que vierem a substituí-los;

III - pessoalmente, através da Ouvidoria do Município;

IV – através do Portal da Transparência;

V – através do Sistema de Informações Geográficas de Osasco (SIGO).

## TÍTULO IV - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.13.** O Ordenamento Territorial de Osasco far-se-á através de políticas públicas que compreendem a totalidade do Município, formada tanto por sua área urbanizada, como das áreas de conservação ambiental e desenvolvimento sustentável.

Parágrafo único. O ordenamento territorial do Município de Osasco está definido no Macrozoneamento municipal, conforme o previsto nesta Lei Complementar e na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.

**Art.14.** Os usos e a ocupação do solo de todo o território municipal serão ordenados e regulados por este Plano Diretor e complementados por legislação municipal específica, obedecidas as legislações federal e estadual aplicáveis à matéria, sendo o Plano Diretor a peça básica de orientação às ações de desenvolvimento urbano no Município, promovidas por agentes públicos ou privados.

**Art.15.** Dentre os Macrozoneamentos e Zonas Especiais mencionados por este Plano Diretor, não haverá sobreposição de parâmetros urbanísticos, prevalecendo as áreas de influência das zonas na seguinte ordem: ZEIS, Zonas Tietê I e II, ZEPAM, ZEMIU, ZCE e Macrozonas.

**Art.16.** O ordenamento territorial será monitorado e fiscalizado pelo Poder Público municipal para garantir que o desenvolvimento municipal se realize de forma a favorecer a qualidade de vida dos cidadãos e do meio ambiente.

**Art.17.** A dinâmica metropolitana deverá ser objeto de estudos específicos do Poder Executivo municipal para, em conjunto com o Estado e Municípios vizinhos, buscar soluções conjuntas para problemas comuns a todos, evitando o desperdício de recursos.

**Art.18.** A compatibilização do ordenamento do uso e ocupação do solo junto aos municípios que fazem divisa com Osasco deverá ser objeto de estudo de ações de forma a se evitar a ocorrência de usos incompatíveis e conflitantes.

**Art.19.** O perímetro urbano de Osasco corresponde a todo o território municipal.

## **CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**Art.20.** São diretrizes do ordenamento territorial:

I - proporcionar condições gerais para o melhor habitar, o desempenho de atividades econômicas, sociais e o pleno exercício da cidadania;

II - estabelecer critérios e regulamentações técnicas de uso e ocupação do solo mais adequados a cada porção territorial do Município;

III - garantir o desenvolvimento sustentável do Município e a compatibilização do aproveitamento dos recursos naturais e da ocupação urbana com a capacidade ambiental e a infraestrutura existente;

IV - promover melhorias na qualidade do meio urbano, incluindo-se a mobilidade, a segurança, a ocupação de vazios urbanos, a drenagem, a oferta de infraestrutura e a qualidade da paisagem;

V - garantir o acesso à habitação em locais que não comprometam a segurança da edificação e da população, o desenvolvimento social equilibrado, a mobilidade urbana e a qualidade ambiental;

VI - garantir a preservação das áreas de interesse cultural, histórico, paisagístico, arquitetônico, ecológico e ambiental local, bem como as matas nativas e as Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas no Código Florestal, Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

### CAPÍTULO III - DO MACROZONEAMENTO

**Art.21.** O Macrozoneamento é o instrumento urbanístico de ordenação territorial, definido através desta Lei Complementar e demarcado no Anexo a esta Lei Complementar, que deverá nortear investimentos públicos e privados, orientar as formas de uso e ocupação do solo e definir os objetivos da política urbana municipal para contribuir à promoção do desenvolvimento urbano, social, ambiental e econômico de maneira equânime em todas as Macrozonas do Município.

**Art.22.** As Macrozonas são porções do território municipal agrupadas por terem características urbanas, ambientais, sociais e econômicas semelhantes, e que estão sujeitas à necessidade de aplicação de estratégias urbanísticas específicas.

**Art.23.** Para a estruturação de um planejamento e desenvolvimento urbano sustentáveis, de acordo com as diferentes dinâmicas da cidade, as Macrozonas foram delimitadas observando-se os seguintes critérios:

I - uso e ocupação do solo;

- II - dinâmicas imobiliárias;
- III - Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS);
- IV - concentração de assentamentos precários;
- V - presença de áreas de risco;
- VI - existência de ZEIS;
- VII - distribuição de equipamentos públicos;
- VIII - análise da carta geotécnica;
- IX - densidade demográfica;
- X - saneamento ambiental;
- XI - áreas de conservação ambiental;
- XII - estrutura do sistema viário;
- XIII - patrimônio natural.

**Art.24.** Ficam criadas as Macrozonas:

- I - Macrozona de Preservação Ambiental;

II - Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável;

III - Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos;

IV - Macrozona de Urbanização Consolidada;

V - Macrozona de Dinamização Urbana;

VI - Macrozona de Desenvolvimento Empresarial.

**Art.25.** São diretrizes do Macrozoneamento:

I - definir a estratégia de desenvolvimento urbano, social e econômico de maneira equilibrada em todo o Município, de modo a levar aos bairros periféricos uma estruturação urbana semelhante à que se encontra nos bairros consolidados da cidade, reduzindo a segregação socioespacial;

II - definir as ações e políticas públicas a serem implementadas em cada Macrozona, de modo a atingir, os objetivos previstos nesta Lei Complementar para o desenvolvimento urbano sustentável de cada um desses territórios;

III - definir áreas prioritárias para a realização do investimento público, com a fixação de percentual mínimo de investimentos do orçamento anual da Prefeitura em territórios específicos;

IV - regular a produção imobiliária no Município por Macrozona, de modo a adequar a produção formal do espaço às capacidades de suporte da infraestrutura urbana existente, sobretudo a viária;

V - definir os instrumentos urbanísticos pertinentes de serem aplicados em cada Macrozona, com o objetivo de atingir os objetivos definidos para cada uma delas;

VI - promover a dinamização econômica do Município, incentivando a diversificação das atividades econômicas, fortalecendo as existentes e estimulando a instalação de novos estabelecimentos.

**Art.26.** Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo para cada macrozona estão apresentados no Quadro 2, anexo a esta Lei Complementar.

§ 1º O zoneamento vigente passa a respeitar a Taxa de Permeabilidade e Coeficientes de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 2º A revisão da Lei municipal nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, com suas alterações, deverá atender aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 3º Não haverá sobreposição de zonas, prevalecendo, na área de influência, ZEIS, Zonas Tietê I e II, ZEPAM, ZEMIU e ZCE e seus respectivos parâmetros urbanísticos.

§ 4º A Zonas Tietê I e II , ZCE e a ZEMIU possuem parâmetros urbanísticos incentivados, de acordo com a política de desenvolvimento urbano estabelecida por esta Lei Complementar e seguem, respectivamente, os

MINUTA

, Quadro 4 e

MINUTA

Quadro 5, anexos a esta Lei Complementar.

### **Seção I - Macrozona de Preservação Ambiental (MPA)**

**Art.27.** A Macrozona de Preservação Ambiental (MPA) tem as seguintes características:

I - abrange áreas que compõem o Parque Estadual do Jaraguá, tombado em 1983 pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT) como bem cultural de interesse histórico-paisagístico e declarado, em 1994, pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO) como Patrimônio da Humanidade, na qualidade de Reserva da Biosfera da Mata Atlântica;

II - abrange área de terra indígena delimitada pela Fundação Nacional do Índio (FUNAI) e declarada pelo Ministério da Justiça, na região norte do Município;

III - abrange porção do Parque Estadual Jequitibá, na região sul do município;

IV - ausência de ocupação urbana;

V - presença de maciços arbóreos, inclusive com remanescentes florestais de Mata Atlântica e diversas nascentes e cursos d'água;

VI - topografia acidentada e perfil geomorfológico propício a deslizamentos de massa.

**Art.28.** São diretrizes da Macrozona de Preservação Ambiental:

I - proteger os sistemas ambientais, preservando os recursos hídricos e a biodiversidade existente;

II - respeitar as vulnerabilidades geológicas e geotécnicas desta região;

III - proteger as terras indígenas delimitadas pela Fundação Nacional do Índio (FUNAI), declaradas pelo Ministério da Justiça ou homologadas pela Presidência da República;

IV - proteger os Parque Estadual do Jaraguá e do Parque Jequitibá.

**Art.29.** São objetivos da Macrozona de Preservação Ambiental:

I - atenção às especificações do plano de manejo dos parques estaduais do Jaraguá e Jequitibá;

II - promoção da articulação entre órgãos e entidades municipais, estaduais e federais a fim de garantir a preservação das áreas, criando medidas de gestão e fiscalização integradas;

III - promoção da corresponsabilização municipal na proteção das terras indígenas através da gestão integrada, com consulta e participação de suas comunidades;

IV - promoção das atividades de pesquisa e ecoturismo.

**Art.30.** Para a preservação de suas características a Macrozona de Preservação Ambiental tem como zoneamento a Zona Especial de Preservação Ambiental, conforme o Mapa 6 anexo a esta Lei Complementar.

## **Seção II - Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (MCADS)**

**Art.31.** A Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (MCADS) abrange áreas do bairro de Santa Fé e parte dos bairros Paiva Ramos e Raposo Tavares e tem as seguintes características:

I - áreas com baixo grau de urbanização e de ocupação do solo;

II - topografia acidentada, predominantemente marcada por morrotes, morros baixos e morros altos, cujo solo apresenta alta e média suscetibilidade a deslizamentos de terra;

III - perímetro majoritariamente recoberto por vegetação, representando a maior porção de solo permeável do Município de Osasco;

IV - presença de grande quantidade de nascentes e cursos d'água.

**Art.32.** São diretrizes da Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável:

I - preservar, proteger e recuperar as áreas verdes, dos recursos hídricos e da significativa biodiversidade, garantindo a manutenção do ecossistema, regulação climática, produção e qualidade da água;

II - garantir a manutenção dos benefícios ambientais prestados por essas áreas, fundamentais à sustentabilidade urbana para a atual e futuras gerações;

III - conter a expansão urbana em áreas de interesse ambiental;

IV - determinar o uso de tipologias de parcelamento do solo urbano que respeitem as vulnerabilidades geológicas e geotécnicas da região e permitam o seu desenvolvimento sustentável;

V - garantir a permeabilidade do solo, evitando sobrecarga do sistema hídrico do Município;

VI - controlar os processos erosivos do solo;

VII - implantar áreas de preservação, parques urbanos e áreas de lazer;

VIII - proteger e valorizar os bens e áreas de importância histórica, arquitetônica, arqueológica, paisagística e cultural;

IX - promover a articulação entre municípios vizinhos a fim de garantir a preservação e recuperação ambiental, criando medidas de gestão e fiscalização integradas.

**Art.33.** São objetivos da Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável:

I - incentivo às atividades voltadas ao ecoturismo, à agroecologia e a atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável;

II - promoção da educação ambiental;

III - combate da ocupação e construção irregulares;

IV - determinação de parâmetros urbanísticos restritivos para usos permitidos, possibilitando a ocupação urbana e minimizando os impactos sobre os recursos hídricos e a biodiversidade;

V - valorização e proteção de bens de valor histórico, arquitetônico, arqueológica, paisagístico e cultural;

VI - criação da Área de Proteção Ambiental - APA do Paiva Ramos.

**Art.34.** A Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável demanda critérios específicos de uso e ocupação do solo devido às suas características geológicas e geotécnicas, tendo como zoneamento as Zonas Especiais de Proteção Ambiental, conforme Mapa 6, anexo a esta Lei Complementar.

### **Seção III - Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos (MDTP)**

**Art.35.** A Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos (MDTP) tem as seguintes características:

I - concentração das maiores densidades demográficas do Município;

II - concentração de população de baixa renda e alta suscetibilidade à vulnerabilidade social;

III - infraestrutura urbana deficitária;

IV - alto grau de informalidade do espaço construído e das formas de ocupação do solo, com grande número de núcleos urbanos informais e áreas de risco;

V - carência de equipamentos públicos de cultura, saúde, educação, esporte, lazer e assistência social;

VI - baixa oferta de postos de trabalho formais;

VII - tecido viário urbano fragmentado e sistema de mobilidade deficitário;

VIII - predominância de usos residenciais, resultando em grande geração de viagens;

IX - alta densidade construtiva com baixa oferta de áreas verdes.

**Art.36.** São diretrizes da Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos:

I - ampliar a oferta, acesso e distribuição de infraestrutura urbana, saneamento ambiental e equipamentos públicos;

II - melhorar as condições de mobilidade urbana e acesso ao transporte coletivo;

III - mitigar os problemas decorrentes das ocupações em áreas de risco e requalificação de áreas ambientalmente degradadas;

IV - recuperar a área do Aterro Sanitário e minimização dos riscos decorrentes de sua instalação e operação;

V - prover condições técnicas de salubridade e infraestrutura urbana nos assentamentos precários;

VI - regularizar os núcleos urbanos informais;

VII - incentivar a economia local de modo a equilibrar a relação entre oferta de emprego e moradia, reduzindo a quantidade de viagens e deslocamentos pendulares e diversificando o uso do solo;

VIII - promover maior conexão urbana com municípios vizinhos e entre bairros, principalmente no sentido Leste-Oeste, criando dinâmicas urbanas e alternativas para o transporte ativo e motorizado;

IX - controlar a expansão urbana e do adensamento construtivo e demográfico dos núcleos urbanos informais e assentamentos precários, sobretudo daqueles que avançam sobre as áreas de proteção e conservação ambiental.

**Art.37.** São objetivos da Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos:

I - priorização da implantação de infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos, destinando alíquota mínima de 15% (quinze por cento) dos recursos orçamentários anuais a serem investidos nesta Macrozona de maneira vinculante, aos Planos Plurianuais, às Leis de Diretrizes Orçamentárias e às Leis Orçamentárias Anuais;

II - promoção do aumento da segurança, inclusive com a instalação de iluminação pública nas vias onde hoje ela é deficitária;

III - garantia do saneamento ambiental, ampliando as redes de água, esgoto, coleta e tratamento de resíduos;

IV - complemento e integração do sistema de mobilidade urbana, promovendo a articulação desta região entre os bairros e com as outras macrozonas;

V - incentivo das atividades econômicas, regularizar os estabelecimentos existentes e qualificar o espaço urbano, ampliando a oferta de postos de trabalho nos bairros desta macrozona, principalmente nas Zonas de Centralidade e nos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana;

VI - promoção da urbanização e regularização fundiária dos núcleos urbanos informais, a demarcação de ZEIS e a promoção da construção de Habitação de Interesse Social (HIS), articulados à implantação de equipamentos sociais e de infraestrutura urbana, ampliando a qualidade urbana e ambiental;

VII - prioridade da solução habitacional das famílias instaladas em áreas de risco e promover a recuperação ambiental dessas regiões, quando couber;

VIII - controle de conter o avanço da ocupação urbana em áreas de proteção e conservação ambiental através de fiscalização e políticas sociais integradas;

IX - criação de política integrada para atuar na gestão dos perímetros identificados e na prevenção do surgimento de novos;

X - promoção de controle dos processos erosivos e de contaminação do solo.

#### **Seção IV - Macrozona de Urbanização Consolidada (MUC)**

**Art.38.** A Macrozona de Urbanização Consolidada (MUC) tem as seguintes características:

I - presença de bairros consolidados do ponto de vista urbanístico, dotados de infraestrutura urbana e com predominância de ocupação formal e regular das edificações;

II - oferta adequada de transporte público;

III - presença de espaços de lazer públicos;

IV - boa distribuição de atividades produtivas, com a existência de centralidades.

**Art.39.** O sistema viário estruturado com boas condições de deslocamento, porém com baixa capacidade de absorver aumento de demanda, agravado pelo processo de verticalização que a área vem sofrendo nos últimos anos.

**Art.40.** São diretrizes da Macrozona de Urbanização Consolidada:

I - promover o desenvolvimento da região em equilíbrio com o meio ambiente natural e construído, complementando a infraestrutura onde for necessário;

II - orientar a produção imobiliária e do adensamento populacional e construtivo em função da infraestrutura existente, a fim de reduzir a saturação viária e o impacto de novos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais;

III - promover melhorias relativas à mobilidade urbana e transporte coletivo, a fim de aumentar a fluidez do tráfego desta macrozona, importante para a integração das regiões norte e sul do Município;

IV - promover maior conexão urbana com municípios vizinhos e entre bairros, principalmente no sentido Leste-Oeste, criando dinâmicas urbanas e alternativas para o transporte ativo e motorizado;

V - promover o atendimento habitacional para a população de baixa renda por meio da regularização fundiária, da urbanização de assentamentos precários e da promoção de Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas dotadas de infraestrutura urbana;

VI - priorizar o controle do cumprimento da função social da propriedade a fim de garantir o direito à cidade, a justiça social e o desenvolvimento das atividades econômicas;

VII - otimizar o sistema de drenagem visando à redução de enchentes.

**Art.41.** São objetivos da Macrozona de Urbanização Consolidada:

I - reorientação da produção imobiliária e controle do atual padrão de verticalização através de novos parâmetros e instrumentos urbanísticos;

II - incentivo da produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Mercado Popular (HMP) nesta macrozona;

III - demarcação da ZEIS nas áreas dotadas de boa infraestrutura urbana;

IV - complementação e integração do sistema de mobilidade urbana, articulando os diferentes modos, ampliando o tecido viário e adequando

as vias e passeios públicos de modo a garantir a acessibilidade, a segurança e a fluidez de pedestres e veículos;

V - aplicação dos instrumentos de controle da função social da propriedade.

### **Seção V - Macrozona de Dinamização Urbana (MDU)**

**Art.42.** A Macrozona de Dinamização Urbana (MDU) tem as seguintes características:

I - melhor oferta de infraestrutura urbana do Município;

II - áreas de ocupação mais antiga, entre elas o centro;

III - forte articulação metropolitana, com a presença de vias de importância intermunicipal e regional, linhas férreas da Companhia Paulista de Trens metropolitanos – CPTM e do corredor metropolitano da Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo - EMTU, em processo de implantação;

IV - ser um dos principais polos de postos de trabalho, mas com baixa densidade demográfica e grande ociosidade de terra e de imóveis;

V - dinâmica de diminuição das atividades urbanas no período noturno na região central;

VI - alta fragmentação territorial devido à presença da Rodovia Castelo Branco, linha de trem da CPTM e Rio Tietê.

**Art.43.** São diretrizes da Macrozona de Dinamização Urbana:

I - orientar e reestruturar territórios, de maneira inclusiva, promovendo o adensamento construtivo e habitacional em áreas vazias e subutilizadas, a fim de diminuir os deslocamentos pendulares e possibilitar o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana;

II - desenvolver e urbanizar em equilíbrio com o meio ambiente, complementando a infraestrutura onde for necessário;

III - incentivar novos usos e atividades econômicas, em especial as voltadas à pesquisa e tecnologia;

IV - fortalecer as atividades econômicas existentes, em especial as voltadas ao comércio e serviço, de modo a potencializar a região como polo gerador de postos de trabalho;

V - aumentar integração entre as zonas norte e sul a fim de transpor as barreiras físicas existentes, criando alternativas que distribuam melhor o fluxo de veículos;

VI - melhorar mobilidade urbana, de modo a integrar os diferentes modos de transporte presentes nesta macrozona;

VII - reduzir impacto de novos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais;

VIII - estimular a tipologia de uso misto e ao uso diversificado do solo, promovendo a ocupação dos espaços públicos e atividades urbanas em diferentes momentos do dia;

IX - promover a Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas bem-dotadas de infraestrutura urbana;

X - priorizar o controle do cumprimento da função social da propriedade, a fim de garantir o direito à cidade, a justiça social e o desenvolvimento das atividades econômicas;

XI - considerar as especificações e as determinações previstas no plano de manejo da APA Várzea do Rio Tietê.

**Art.44.** São objetivos da Macrozona de Dinamização Urbana:

I – promover um maior adensamento construtivo e populacional em áreas com infraestrutura urbana compatível, próximas do transporte de massa, oferta de equipamentos públicos e serviços;

II – encorajar a adoção de práticas sustentáveis no desenvolvimento das atividades econômicas;

III - construir novas transposições das barreiras físicas, integrando as zonas norte e sul, conforme Mapa 14, anexo a esta Lei Complementar;

IV - complementação e integração do sistema de mobilidade urbana, articulando os diferentes meios, ampliando o tecido viário e adequando

as vias e passeios públicos de modo a garantir a acessibilidade, a segurança e a fluidez de pedestres e veículos;

V - aplicação prioritária dos instrumentos de controle da função social da propriedade;

VI - correção de estacionamentos rotativos e de carga e descarga em vias públicas, a fim de garantir a fluidez na circulação de veículos e pedestres;

VII - demarcação das áreas vazias ou subutilizadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a fim de garantir o aproveitamento das terras com infraestrutura para a provisão de Habitação de Interesse Social;

VIII - revisão da legislação das operações urbanas consorciadas.

### **Seção VI - Macrozona de Desenvolvimento Empresarial (MDE)**

**Art.45.** A Macrozona de Desenvolvimento Empresarial (MDE) tem as seguintes características:

I - proximidade com as vias de articulação metropolitana;

II - concentração de estabelecimentos de grande porte voltados às atividades econômicas;

III - presença de grandes lotes e quadras, muitos deles ociosos e passíveis de novas destinações;

IV - vias caracterizadas por grandes áreas muradas ou cercadas, passeios públicos estreitos e pouca iluminação, tornando-se ermas e inadequadas à circulação de pedestres e às atividades locais.

**Art.46.** São diretrizes da Macrozona de Desenvolvimento Empresarial:

I - estimular o uso dos lotes ociosos, sobretudo para usos produtivos, fortalecendo a região como geradora de postos de trabalho;

II - incentivar os usos não residenciais e fortalecimento das atividades produtivas da região, a fim de estimular a economia do Município e gerar novos postos de trabalho;

III - melhorar a rede de serviços básicos para o pleno funcionamento das atividades econômicas;

IV - qualificar as vias e passeios públicos para circulação de pedestres a fim de garantir a segurança;

V - mitigar o impacto das atividades econômicas na qualidade de vida da população residente;

VI - estimular a implantação de atividades que cumpram a função de apoio aos usos produtivos;

VII - desenvolver as atividades produtivas em equilíbrio com o meio ambiente natural e construído.

**Art.47.** São objetivos da Macrozona de Desenvolvimento Empresarial:

I - promover o aumento da segurança por meio da instalação de iluminação e qualificação dos passeios públicos;

II - incentivar a destinação de postos de trabalho à população local;

III - estimular atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável;

IV - estimular a adoção de práticas sustentáveis no desenvolvimento das atividades econômicas;

V - promover a melhoria e ampliação do sistema de mobilidade e de infraestrutura urbana;

VI - fortalecer o desenvolvimento das atividades econômicas através de incentivos tributários e urbanísticos.

#### **CAPÍTULO IV - DAS PROPOSTAS ESTRATÉGICAS**

**Art.48.** As Propostas Estratégicas são elementos de reestruturação urbana com enfoque específico no território municipal, tendo como objetivos:

I - aumentar a qualidade de vida dos munícipes por meio da promoção do desenvolvimento urbano, social e econômico de modo equilibrado;

II - romper as barreiras físicas e sociais que fragmentam a cidade, integrando suas diferentes regiões;

III - descentralizar e diversificar os postos de trabalho;

IV - promover o desenvolvimento urbano aliado à reestruturação do sistema de mobilidade.

### **Seção I - Do Sistema de Centralidades**

**Art.49.** São chamadas de Centralidades as áreas que apresentam influência em escala local pela concentração e diversidade de usos, com atividades comerciais, institucionais e de serviços, identificadas e delimitadas pelo Poder Público Municipal por haver a intenção do fortalecimento destas atividades.

§ 1º Cabe ao Poder Público Municipal promover o desenvolvimento dessas Centralidades a partir da qualificação urbana, da implantação de equipamentos e implementação de um sistema de mobilidade que possibilite desenvolver uma rede de Centralidades integradas, juntamente com os eixos de mobilidade e os Caminhos Verdes.

§ 2º A rede de Centralidades Integradas está representada no Mapa 2, anexo a esta Lei Complementar.

**Art.50.** As Centralidades, para os fins desta Lei Complementar, são classificadas em:

I - Centralidade Consolidada, caracterizada por:

a) grande concentração e continuidade de estabelecimentos formais de comércio, serviços e equipamentos urbanos;

b) boas condições de infraestrutura urbana;

c) alta e contínua circulação de pedestres e de transporte público.

II - Centralidade Potencial, caracterizada por:

a) presença descontínua de estabelecimentos comerciais e de serviços, em diferentes graus de consolidação e formalização;

b) áreas com potencial para o desenvolvimento de atividades de comércio e serviço;

c) áreas com infraestrutura urbana deficitária, mas que desempenham papel local importante, localizada próxima às centralidades consolidadas ou próximos ao EMIU, fatores que poderão induzir o crescimento e a solidificação dessas áreas.

**Art.51.** São diretrizes da política de desenvolvimento das Centralidades:

I - criar e distribuir da oferta de postos de trabalho formais, serviços e equipamentos urbanos no Município;

II - aproximar moradia, comércio e serviços pertinentes ao dia a dia, evitando a necessidade de grandes deslocamentos;

III - articular entre a rede de Centralidades e o sistema de mobilidade, sobretudo com os Eixos de Mobilidade e Integração Urbana;

IV - fortalecer e expandir de estabelecimentos comerciais locais;

V - estimular novas dinâmicas urbanas e uso do espaço público em diferentes períodos do dia.

**Art.52.** São objetivos gerais da política de desenvolvimento das Centralidades:

I - estimular as atividades econômicas e geração de emprego, com vagas compatíveis com o perfil do comércio e serviços locais;

II - estabelecer mecanismos de incentivos tributários e fiscais, a serem definidos em legislação específica, ao pequeno empreendedor e às microempresas instaladas na Centralidade Potencial;

III - incentivar a regularização dos empreendimentos, a fim de garantir aumento dos postos formais de trabalho e acesso aos serviços de crédito, sem que esta regularização represente tributação imediata ao proprietário, através de regulamentação específica;

IV - delimitar a Zona de Centralidade (ZCE), lindeira ao eixo das vias demarcadas como centralidades, estimulando o uso misto, conforme Mapa 2, anexo a esta Lei Complementar;

V - incentivo à fruição pública, conforme disposto no Art.227 a Art.231 desta Lei Complementar;

VI - incentivo à fachada ativa, conforme disposto no Art.221 a Art.225 desta Lei Complementar;

VII - incentivo à ampliação dos passeios públicos, conforme o previsto no Art.233 a Art.235 desta Lei Complementar;

VIII - estimular o uso do transporte ativo e a intermodalidade;

IX - estimular o uso misto, favorecendo a movimentação de pedestres e veículos na via ao longo do dia e da noite, através de incentivos de outorga onerosa, conforme o previsto no Art.207 desta Lei Complementar;

X - definir parâmetros de incomodidade e condicionantes urbanísticas a serem atendidas no licenciamento de novas atividades, conforme o porte, a natureza e a lotação dessas atividades;

XI - promover segurança e fluidez na circulação de veículos e pedestres por meio de melhoramentos viários, engenharia de tráfego e fiscalização;

XII - disciplinar os estacionamentos rotativos e de carga e descarga em vias públicas, a fim de garantir a fluidez na circulação de veículos e pedestres;

XIII - promover a integração entre as Centralidades e o ZEMIU previsto na Seção II deste Capítulo, com ênfase no sistema de mobilidade urbana, fortalecendo as atividades econômicas locais;

XIV - promover a qualificação urbana das Centralidades demarcadas, preferencialmente em parcerias com a iniciativa privada, cujos contratos deverão prever:

a) reformar, adequar e, quando possível, ampliar e padronizar os passeios públicos;

b) acessibilidade;

c) melhoria da iluminação pública;

d) implantação de mobiliário urbano;

e) enterramento de fiação aérea;

f) sinalização visual;

g) arborização, quando possível;

h) implantação de estruturas de acalmamento de tráfego e redução de velocidade.

Parágrafo único. A implantação de infraestrutura e qualificação urbana deve ser prioritária na Centralidade com infraestrutura viária mais deficitária, quando considerados os itens do inciso XV deste artigo.

**Art.53.** O Poder Público Municipal poderá demarcar novas centralidades de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar e os objetivos de desenvolvimento econômico, considerando inclusive equipamentos públicos, terminais de ônibus e estações de trem como catalisadores do comércio e de serviços privados.

## **Seção II - Dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (EMIU)**

**Art.54.** Os Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (EMIU) formam uma rede de vias interligadas dotadas de infraestrutura para transporte ativo, coletivo e individual, que atravessa diferentes regiões do Município, demarcado no Mapa 3, anexo a esta Lei Complementar.

Parágrafo único. O EMIU é o principal elemento estruturador e articulador do sistema de mobilidade urbana do Município e instrumento

estruturante do planejamento urbano do Município, orientando a produção imobiliária.

**Art.55.** São diretrizes do EMIU:

I - integrar as zonas norte e sul do Município;

II - otimizar os deslocamentos bairro a bairro, tanto na região norte quanto na região sul;

III - melhorar e complementar o sistema de mobilidade urbana, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres;

IV - aumentar a eficiência do transporte público municipal a partir de um novo planejamento das linhas de ônibus;

V - melhorar as condições de mobilidade, acessibilidade e segurança do pedestre;

VI - qualificar a paisagem urbana e o uso do espaço público;

VII - distribuir os usos urbanos no território através do desenvolvimento urbano orientado pelo transporte público;

VIII - articular o Corredor Metropolitano da EMTU com as estações da CPTM e com o Terminal Metropolitano Luiz Bortolosso - KM 21;

IX - articular e dinamizar o sistema de centralidades, despolarizando a geração e atração de viagens.

**Art.56.** São objetivos do EMIU:

I - estimular e priorizar os modos não motorizados de transporte, articulados ao sistema de transporte coletivo, visando à diminuição da utilização do transporte individual motorizado;

II - promover a ampliação dos passeios públicos, conforme o disposto no Art.233 a Art.235 desta Lei Complementar;

III - implantar corredor de ônibus e infraestrutura auxiliar ao longo de todo o seu traçado, conforme Mapa 3 e Figura 1, anexos a esta Lei Complementar;

IV - priorizar, na implantação do corredor de ônibus, a adoção de corredor central;

V - implantar ciclovias ao longo do traçado ou em vias lindeiras, conforme Mapa 15, anexo a esta Lei Complementar, aliado à implantação de paraciclos;

VI - promover a arborização ao longo de todo o EMIU;

VII - qualificar urbanisticamente a área de influência do EMIU, melhorando as condições dos passeios públicos, iluminação pública e de acessibilidade;

VIII - promover o aumento da segurança no trânsito com sinalização adequada;

IX - estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo incentivados na área de influência através da criação da Zona dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (ZEMIU).

**Art.57.** Ficarà a cargo do poder público municipal desenvolver projeto urbanístico do EMIU e implantação das infraestruturas mencionadas nesta seção, utilizando, se necessário, parcerias com outros órgãos públicos e a iniciativa privada, com a possibilidade de utilização dos instrumentos urbanísticos Operação Urbana Consorciada, conforme Art.194 a Art.199 desta Lei Complementar, Parcerias Público Privadas, conforme Art.206 desta Lei Complementar, ou Projetos Urbanos, conforme Art.200 a Art.202 desta Lei Complementar.

§ 1º A realização dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana deve ser faseada, de acordo com projeto específico, a ser desenvolvido pelo poder público municipal, que contenha os perímetros e prazos de execução de cada fase.

§ 2º As fases de execução do projeto do EMIU estarão vinculadas à respectiva mudança nos parâmetros construtivos, conforme Art.90 desta Lei Complementar.

### **Seção III - Das Áreas de Interesse Especial**

**Art.58.** As Áreas de Interesse Especial consistem em porções do território que carecem de atenção especial para seu desenvolvimento por possuírem potencial

econômico singular, alta vulnerabilidade social ou ambiental ou por estarem em posições estratégicas do município e da região metropolitana.

**Art.59.** Constituem Áreas de Interesse Especial as áreas a seguir, delimitadas no Mapa 4:

1. Zona Tietê I
2. Zona Tietê II
3. Área Industrial Centro
4. Área Industrial Presidente Altino
5. Unifesp
6. Área vulnerável do Padroeira
7. Área vulnerável do Bonança
8. Área vulnerável Morro do Socó
9. Área vulnerável Jaguaribe

**Art.60.** São objetivos específicos das Áreas de Interesse Especial:

I - nas áreas Zona Tietê II, Área Industrial Centro e Área Industrial Presidente Altino, atrair e fixar empresas de médio e grande porte, que possuam

campo de atuação na região metropolitana e que possam se beneficiar da localização estratégica, das conexões de transporte e de infraestrutura atrativa;

II – na área Zona Tietê I, sendo uma das poucas glebas não ocupadas da Macrozona de Dinamização Urbana, fomentar a ocupação sustentável, se valendo da posição estratégica entre o Rio Tietê e a Estação de Trem Comandante Sampaio para estabelecimento de um bairro sustentável;

III - na Unifesp, desenvolver usos mistos, de apoio e complemento às atividades da universidade, incluindo moradias estudantis, bem como facilitar o acesso desse equipamento a partir de toda a região metropolitana;

IV - nas Área vulnerável do Bonança e Área vulnerável do Padroeira, realizar a urbanização atrelando melhoria na qualidade habitacional com a melhoria ambiental, removendo ocupações em áreas de risco, recuperando topos de morro e encostas e melhorando as condições de moradia e acesso a serviços sociais.

**Art.61.** As áreas Zona Tietê I e Zona Tietê II, por terem sido objeto de Operação Urbana Consorciada, terão potenciais urbanísticos incentivados a partir da aprovação desta Lei Complementar, conforme Art.67 desta Lei Complementar e

**Art.62.** Quadro 5, anexo a esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Não haverá sobreposição de zonas, prevalecendo, na área de influência, as ZEIS e seus respectivos parâmetros urbanísticos.

**Art.63.** As Áreas de Interesse Especial poderão ser desenvolvidas por projetos específicos, utilizando os instrumentos urbanísticos Projeto Urbano, conforme Art.200 a Art.202 desta Lei Complementar e Operações Urbanas Consorciadas, conforme Art.194 a Art.199 desta Lei Complementar.

§ 1º A iniciativa de elaboração de projeto nas áreas em questão pode partir do poder público, sendo o projeto executado internamente pelas secretarias que se mostrarem pertinentes ou por Concurso de Projeto, conforme artigo 30 da Lei Federal nº 14.133/21, sendo que também poderão vir por iniciativa do setor privado ou da sociedade civil, seguindo a modalidade de Projeto Urbano.

§ 2º Quando o projeto não alterar os parâmetros urbanísticos, ele poderá ser aprovado por decreto, porém, quando ocorrerem quaisquer mudanças nos parâmetros urbanísticos ou quando se tratar de Operação Urbana Consorciada (OUC), o projeto deverá ser aprovado por lei específica.

**Art.64.** O financiamento dos projetos e implementação destes poderá utilizar recursos do Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional (FMPUH), de acordo com Art.372 desta Lei Complementar, e modelos de financiamento misto, como da Operação Urbana Consorciada (OUC), ou da Parceria Público-Privada, conforme Art.206 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As intervenções na Área vulnerável do Bonança e na Área vulnerável do Padroeira terão prioridade no uso do Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional (FMPUH).

#### **CAPÍTULO V - DIRETRIZES PARA REVISÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art.65.** A Lei municipal nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, com suas alterações, estabelece objetivos e diretrizes para o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano e deverá ser revisada em função dos objetivos e diretrizes definidos nesta Lei Complementar, adequando-se à realidade urbana e socioeconômica do Município.

**Art.66.** A revisão da Lei Municipal nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, com suas alterações, deverá seguir as seguintes diretrizes:

I - demarcar zonas e estabelecer para todas os parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo;

II - garantir que os parâmetros definidos para cada zona respeitem os valores definidos no Quadro 2, anexo a esta Lei Complementar, podendo ser adotados valores mais restritivos para cada zona, em função das diretrizes do zoneamento;

III - incorporar os perímetros e parâmetros das zonas ZCE, ZCE-IS, ZEMIU, ZEIS, ZEP, ZEPAM e ZERA, Zona Tietê I e Zona Tietê II, conforme estabelecido nesta Lei Complementar;

IV - a revisão da Lei Municipal nº 1.485, de 12 de outubro de 1978 não poderá suprimir, parcial ou integralmente, perímetros definidos nesta Lei Complementar para ZCE, ZCE-IS, ZEIS, ZEP, ZEPAM e ZERA podendo, eventualmente, ampliar ou demarcar novos perímetros para estas mesmas zonas desde que respeitadas as diretrizes e os critérios de demarcação estipulados por esta Lei Complementar;

V - a delimitação do ZEMIU poderá ser alterada, de acordo com os critérios estabelecidos no Art.85 desta Lei Complementar, exclusivamente caso o traçado do EMIU seja modificado quando da sua implantação;

VI - estabelecer, para todas as zonas definidas, os usos do solo permitidos e suas categorias e subcategorias, respeitando o estabelecido por esta Lei Complementar;

VII - estabelecer, para todas as zonas definidas, parâmetros de ocupação do lote, definindo valores para coeficiente de aproveitamento mínimo, coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, taxa de ocupação máxima e taxa de permeabilidade mínima, respeitando o estabelecido nesta Lei Complementar;

VIII - adequar a classificação dos usos do solo nas categorias residencial e não residencial criando subcategorias em função das características dos usos, levando em consideração o grau de incomodidade e o impacto sobre o meio ambiente natural e urbano provocado por eles;

IX - a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá estabelecer, para cada zona, parâmetros máximos para emissão de ruído, geração de tráfego, produção de vibração, emissão de radiação, poluentes, odores, gases, vapores, material particulado, entre outros, podendo estabelecer

diferentes parâmetros toleráveis em função de faixas de horário, quando pertinente;

X - facilitar a implantação dos instrumentos urbanísticos previstos nessa Lei Complementar como Cota de Provisão Habitacional, Fachada Ativa, Fruição Pública, Ampliação de Passeios Públicos, Permeabilidade Visual de Muros, transferência do direito de construir, dentre outros, em consonância com os mecanismos previstos nesta Lei Complementar, definindo quais categorias de uso são passíveis de aplicação de cada instrumento;

XI - reforçar e detalhar as propostas estratégicas apresentadas nos Art.75 ao Art.94 desta Lei Complementar;

XII - redigir de forma clara e precisa, simplificando as suas disposições, para facilitar a aplicação de seus princípios e a fiscalização de seu cumprimento;

XIII - atualizar a legislação urbanística e edilícia às condições urbanas e socioeconômicas do Município;

XIV - incorporar restrições ao uso e ocupação do solo determinadas pela legislação federal para as zonas de proteção no entorno de aeródromos, bem como prever dispositivos para evitar conflitos entre a legislação urbanística e novos aeródromos que venham a ser aprovados no município.

**Art.67.** Dentro da Zona Tietê I e Zona Tietê II deverão ser utilizados os parâmetros urbanísticos incentivados apresentados no

**Art.68.** Quadro 5, anexo a esta Lei Complementar, conforme a macrozona em que se inserir a área.

**Art.69.** Não serão computáveis as áreas comuns de lazer em empreendimentos residenciais:

I - no pavimento térreo ou no 1º (primeiro) pavimento imediatamente superior ao térreo;

II - em qualquer outro pavimento, até o limite de 10% (dez por cento) da área coberta do pavimento;

III - a somatória de áreas comuns de lazer não computáveis não deverá exceder o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

**Art.70.** A Lei Municipal nº 1.025, de 05 de julho de 1971, relativa ao Código de Obras, deverá ser revisada após a publicação da revisão da Lei Municipal nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, ou outra lei que vier a substituí-la, respeitados os objetivos e diretrizes definidos nesta Lei Complementar.

§ 1º O projeto de lei de revisão do Código de Obras e Edificações deverá ser encaminhado pelo Poder Executivo à Câmara Municipal.

§ 2º O processo de revisão do atual Código de Obras e Edificações dar-se-á com a participação da sociedade civil, através dos canais de gestão democrática promovidos pelo Poder Público municipal.

**Art.71.** A revisão do atual Código de Obras e Edificações deverá atender aos seguintes objetivos:

I - definir exigências e requisitos de construção para as edificações do Município, em consonância com os objetivos e diretrizes desta Lei Complementar e da nova lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, ou outra lei que vier a substituí-la;

II - facilitar a aplicação dos instrumentos definidos nesta Lei Complementar, tornando clara a forma de sua aplicação;

III - promover a acessibilidade nas construções do Município;

IV - criar mecanismos para simplificar e agilizar o processo de aprovação de projetos e a emissão de autos e alvarás, inclusive por meio da digitalização dos processos e da priorização da responsabilização sobre os responsáveis técnicos particulares;

V - atualizar a legislação urbanística e edilícia às condições urbanas e socioeconômicas do Município.

**Art.72.** Na Macrozona de Dinamização Urbana, na Macrozona de Urbanização Consolidada e na Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos deverão ser observados os tamanhos mínimos e máximos para lotes, de acordo com os parâmetros abaixo:

I - adotar a área mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) de lote, exceto nas ZEIS, por terem parâmetros próprios;

II - adotar área máxima de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de lote;

III – parcelar na modalidade de loteamento, lotes com área maior de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§ 1º A revisão da Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, com suas alterações, poderá definir outros parâmetros de parcelamento para cada zona, desde que sejam respeitados os parâmetros mínimos e máximos estabelecidos nesta Lei Complementar, podendo estabelecer exceções para usos específicos dentro das categorias industrial, institucional e de comércio e serviços que demandem áreas maiores que as estabelecidas.

§ 2º A revisão da Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, com suas alterações, deverá definir a dimensão mínima e máxima da frente dos lotes para todas as categorias de usos, respeitados os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei Complementar.

§ 3º A revisão da Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, com suas alterações, deverá definir parâmetros de tamanhos mínimos e máximos de lotes para todas as categorias de usos definidas em lei.

§ 4º Até a revisão da Lei nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, com suas alterações, o disposto nos incisos II e III do *caput* deste artigo serão aplicados somente à categoria de uso residencial, conforme definidos na referida lei.

§ 5º A aprovação de projetos de uso comercial, institucional ou industrial em lotes com área superior ao estabelecido pelo inciso II do *caput*

deste artigo, deverá ser analisada pela Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) e deverão atender aos seguintes requisitos:

I - implantação obrigatória de fruição pública, conforme o disposto nos Art.227 ao Art.232 desta Lei Complementar e poderá ter área determinada pela Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU);

II - nos lotes que tenham frente para dois logradouros a fruição pública deverá possibilitar a conexão deles;

III - a Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) poderá condicionar a aprovação do projeto à abertura de vias;

IV - apresentar EIV-C.

§ 6º A revisão da Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, com suas alterações deverá definir as categorias de uso de grande porte que permitirão lotes com áreas superiores ao estabelecido pelo inciso II do *caput* deste artigo e que deverão atender ao disposto neste artigo.

**Art.73.** Até a revisão da Lei nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, será considerado pavimento térreo o pavimento de acesso principal através de logradouro público, cujo piso esteja compreendido entre as cotas de 1 m (um metro) acima ou abaixo do nível mediano da guia do logradouro público lindeiro, devendo ser considerado:

I - quando o desnível do logradouro público lindeiro entre a cota mais elevada e a mais baixa do lote for maior do que 2 m (dois metros), o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevados e mais baixos do lote;

II - o disposto no inciso I deste artigo também será aplicado quando o lote for lindeiro a mais de um logradouro público, tomando-se como referência os pontos mais elevados e mais baixos, mesmo quando situados em logradouros públicos diferentes;

III - os imóveis que apresentarem desnível maior que 4 m (quatro metros) entre o ponto mais elevado e mais baixo do lote, em relação aos logradouros lindeiros, serão analisados pela Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), que poderá definir parâmetros para a definição da cota do pavimento térreo.

**Art.74.** Caberá à Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), analisar e dirimir os casos de indefinição, sobreposição ou transição entre esta Lei Complementar e a Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, com suas alterações, deliberando sobre os parâmetros normativos a serem adotados.

### **Seção I - Das Zonas de Centralidade (ZCE)**

**Art.75.** As Zonas de Centralidade (ZCE), são as áreas de influência das centralidades identificadas pelo Poder Público municipal, onde incidem parâmetros urbanísticos e incentivos voltados ao fortalecimento de atividades econômicas.

**Art.76.** Os critérios estabelecidos para a demarcação das ZCE são:

I - lotes lindeiros à via, com frente imediata para as centralidades identificadas pelo poder público;

II - lotes com frente para as vias transversais às centralidades, desde que a frente do lote esteja integralmente inserida uma faixa de influência de 30 m (trinta metros), a partir do eixo viário da centralidade;

III - para demarcação de lotes como ZCE, será admitida margem de tolerância de 5% da medida da testeira do lote cuja frente não esteja integralmente contida na área de influência descrita no inciso II do *caput* deste artigo;

IV - lotes ou pequeno conjunto de lotes, que ficariam isolados com zoneamento distinto dentro de uma área de ZCE.

§ 1º Ficam excluídas das ZCE:

I - as Zonas Especiais de Interesse Social;

II - as Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM);

III - lotes com mais de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

IV - lotes de equipamentos institucionais públicos.

§ 2º Não haverá sobreposição de zonas, prevalecendo, na área de influência, ZEIS, Zonas Tietê I e II, ZEPAM e ZEMIU e seus respectivos parâmetros urbanísticos.

**Art.77.** Dentro da ZCE deverão ser utilizados os parâmetros urbanísticos incentivados apresentados no

, anexo a esta Lei Complementar, conforme a macrozona em que se inserir a área.

**Art.78.** As ZCE são destinadas ao uso misto, permitindo usos residenciais, comerciais e de serviços não incômodos ao uso residencial, quanto a acesso, tráfego, níveis de ruído, vibração e de poluição ambiental, conforme Art.509 desta Lei Complementar.

**Art.79.** No caso de remembramento de lotes com frente para mais de uma via, o empreendimento que tiver entrada principal para a via considerada como centralidade, poderá adotar os parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade no empreendimento como um todo.

**Art.80.** Fica criada a Zona de Centralidades de Interesse social ZCE-IS, incidente em áreas que passaram por processo de regularização fundiária promovida pelo Poder Público municipal, atendidos os seguintes critérios:

I - lotes inteiros, com frente imediata para as centralidades;

II - lotes com frente para as vias transversais às centralidades, desde que a frente do lote esteja integralmente inserida uma faixa de influência de 30 m (trinta metros), a partir do eixo viário da centralidade;

III - para demarcação de lotes como ZCE-IS, será admitida margem de tolerância de 5% da medida da testeira do lote cuja frente não esteja integralmente contida na área de influência descrita no inciso II deste artigo.

§ 1º Ficam mantidas as garantias do Plano de Regularização Fundiária para o processo de regularização edilícia dos imóveis enquadrados neste artigo.

§ 2º No caso de novos empreendimentos de uso residencial, serão permitidos apenas empreendimentos de HIS, conforme o previsto nesta Lei Complementar.

§ 3º No caso de reformas que tenham área de modificação ou demolição superiores a 50% (cinquenta por cento) serão tratadas como edificações novas, atendidos aos seguintes critérios:

I - para usos residenciais, deverão ser seguidos os parâmetros de HMP, conforme Quadro 6 e Quadro 7, anexo a esta Lei Complementar;

II - para usos não residenciais, deverão ser seguidos os parâmetros do Quadro 6, anexo a esta Lei Complementar, referentes às ZCE-IS.

§ 4º Os lotes em ZCE-IS poderão ser lembrados ou reparcelados somente para licenciamento de empreendimento de HIS, devendo essa restrição constar dos alvarás emitidos e do registro de cada lote de HIS no Cartório de Registro de Imóveis competente.

## **Seção II - Zona dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (ZEMIU)**

**Art.81.** A Zona dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (ZEMIU) é uma zona específica determinada pela área de influência gerada a partir do eixo viário do EMIU na qual são aplicados parâmetros específicos a partir do desenvolvimento orientado pelo transporte.

**Art.82.** São objetivos da ZEMIU:

I - articular a mobilidade ao planejamento urbano e distribuir, ao longo de seu trajeto, residências, comércios e serviços, diversificando usos e criando melhor distribuição de postos de trabalho no Município, aproximando emprego e moradia;

II - promover adensamento construtivo e populacional aliado à reestruturação do sistema de transporte coletivo;

III - garantir a diversidade social, incentivando a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e demarcando ZEIS na área de influência do EMIU, visando a redução da fragmentação socioespacial;

IV - otimizar a implantação das infraestruturas e equipamentos das concessionárias de serviços públicos, promovendo a instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos e enterramento de fiações;

V - estimular a implantação e melhoria dos equipamentos e serviços públicos em sua área de influência, com o intuito de facilitar e ampliar o acesso aos cidadãos;

VI - estimular o uso misto e não residencial, buscando aumentar a oferta de empregos em comércio e serviços, em especial na Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos e na Macrozona de Dinamização Urbana;

VII - permitir menores valores no uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir, estimulando a produção imobiliária nas áreas dotadas de maior infraestrutura urbana;

VIII - dinamizar o uso do espaço público incentivando a adoção do uso misto, da fruição pública, conforme o previsto no Art.226 a Art.230 desta Lei

Complementar, e da fachada ativa, conforme o previsto no Art.219 a Art.224 desta Lei Complementar;

IX - incentivar a produção de Habitação de Mercado Popular, sobretudo nas Macrozonas de Urbanização Consolidada e Dinamização Urbana.

**Art.83.** Dentro da ZEMIU deverão ser utilizados os parâmetros urbanísticos incentivados apresentados no Quadro 4, anexo a esta Lei Complementar, conforme a macrozona em que se inserir a área.

**Art.84.** Para estimular a implantação de atividades econômicas nas áreas inseridas na ZEMIU poderão ser viabilizados incentivos tributários e fiscais, a serem regulamentados em legislação específica após a publicação desta Lei Complementar.

**Art.85.** A ZEMIU é definida pela área de influência de 200 m (duzentos metros), a contar a partir do eixo viário do EMIU, conforme indicado no Mapa 3, anexo a esta Lei Complementar, devendo ser obedecidos os seguintes critérios:

I - considerar como pertencentes à ZEMIU os lotes que tenham pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua área dentro da área de influência;

II - considerar como pertencentes à ZEMIU as quadras que tenham pelo menos 80% (oitenta por cento) da sua área dentro da área de influência.

Parágrafo único. Não haverá sobreposição de zonas, prevalecendo, na área de influência, as ZEIS, a Zona Tietê I, a Zona Tietê II e a ZEPAM e seus respectivos parâmetros urbanísticos.

**Art.86.** A área de influência de 400 m do ponto central de estações de trem e metrô, existentes ou a serem construídas, possuirão os mesmos parâmetros urbanísticos e regramentos da ZEMIU, devendo obedecer aos mesmos critérios do Art.84 desta Lei Complementar.

**Art.87.** A ZEMIU é destinada ao uso misto, permitindo usos residenciais, comerciais e de serviços não incômodos ao uso residencial, quanto a acesso, tráfego, níveis de ruído, vibração e de poluição ambiental.

**Art.88.** Na Zona dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (ZEMIU), as áreas cobertas utilizadas como estacionamento e circulação de veículos não serão computáveis até o limite de 1 (uma) vaga por unidade habitacional, em edifícios de uso residencial, e 1 (uma) vaga para cada 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área computável, em edifícios de uso não residencial.

§ 1º As áreas de estacionamento acima dos limites previstos neste artigo serão consideradas áreas computáveis.

§ 2º No cálculo de vagas de usos não residenciais, o número de vagas deverá ser arredondado para cima, ou seja, para o próximo valor inteiro.

§ 3º Para o cálculo da área não computável, utilizada como estacionamento e circulação de veículos, deverá ser respeitado o valor máximo de 32 m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) para cada vaga.

§ 4º No caso de edifício de uso misto, o número de vagas de estacionamento deverá ser calculado de forma independente para cada uso.

§ 5º As áreas destinadas a vagas obrigatórias para pessoa com deficiência (PcD), segundo os critérios da Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência, Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, e as áreas das vagas obrigatórias destinadas a idosos, segundo os critérios do Estatuto do Idoso, Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, não serão computáveis.

§ 6º As áreas destinadas a vagas de estacionamento de bicicletas, na forma de bicicletários ou paraciclos cobertos, são consideradas não computáveis, até o limite de 10% (dez por cento) da área do lote, seguidas as seguintes determinações:

I - empreendimentos com área computável superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) ficam obrigados a prover um mínimo de vagas de bicicleta equivalente a 10% (dez por cento) das vagas de automóvel;

II - deve ser destinada área mínima de 1 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por vaga de bicicleta prevista;

III - para o cálculo da área não computável, utilizada como estacionamento e circulação de bicicletas, deverá ser respeitado o valor máximo de 1,5 m<sup>2</sup> (um e meio metros quadrados) para cada vaga de bicicleta.

§ 1º As áreas de estacionamento coberto, localizadas acima do nível do solo, serão consideradas não computáveis até o limite equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

§ 2º As áreas de estacionamento coberto, localizadas acima do nível do solo, serão consideradas computáveis sempre que estiverem localizadas na faixa de 9 m (nove metros), medida horizontalmente a partir do alinhamento do lote com a via pública.

§ 3º Quando o lençol freático se encontrar a menos de dois metros de profundidade em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área do lote, deverão ser atendidas as seguintes determinações:

I - as áreas destinadas a estacionamento e circulação de veículos não estarão submetidas às exigências definidas no § 7º deste artigo;

II - será admitida a taxa de ocupação de até 80% (oitenta por cento) da área do lote para áreas de estacionamento coberto, localizadas acima do nível do solo, devendo ser respeitada a taxa de permeabilidade e os recuos exigidos, bem como ter altura máxima do volume construído igual ou menor a 9m (nove metros), medidos a partir do pavimento térreo;

III - a comprovação de elevação do lençol freático deverá ser feita pelo proprietário, mediante apresentação de laudo técnico subscrito por responsável técnico e do recolhimento de termo de responsabilidade técnica do respectivo órgão de classe;

IV - o laudo técnico deverá ter por base o perfil original do terreno, devidamente comprovado por levantamento planialtimétrico cadastral e sondagem;

V - a comprovação dar-se-á por meio de sondagem, com pelo menos 6 pontos equidistantes em sentido longitudinal e perpendicular, a cada 1.500 m<sup>2</sup> (uns mil e quinhentos metros quadrados) de área, para a perfeita

caracterização do subsolo, e um ponto adicional a cada 500 m (quinhentos metros) ou fração, que ultrapassem a área de 1.500 m<sup>2</sup> (uns mil e quinhentos metros quadrados);

VI - para imóveis com área superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), o benefício citado nos incisos I e II deste parágrafo será aplicado apenas para a área onde se verificar a elevação do lençol freático.

§ 4º Empreendimentos residenciais com área computável superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) ficarão obrigados a prover vagas de estacionamento de automóveis para visitantes, na proporção de 10% (dez por cento) das vagas de residentes, devendo ser considerado o seguinte:

I - as vagas de estacionamento para visitantes poderão ter acesso direto da via, independente do estacionamento dos residentes;

II - as vagas de estacionamento para visitantes poderão ser descobertas ou cobertas, sendo considerada, neste último caso, como área computável.

§ 5º A área não computável, destinada a estacionamento, poderá ser acrescida em 10% (dez por cento) se este acréscimo for destinado exclusivamente para vagas de motocicletas.

**Art.89.** Os valores de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir terão valores diferenciados na ZEMIU, ponderados de acordo com o macrozoneamento e os usos, cujo objetivo será o desenvolvimento urbano e o equilíbrio das atividades no Município, conforme apresentado no Art.212, desta Lei Complementar, seguindo os princípios e objetivos dispostos neste Plano Diretor.

**Art.90.** A ZEMIU subdivide-se em ZEMIU 1 e ZEMIU 2, conforme o Mapa 3 e de acordo com o grau de consolidação da infraestrutura de transporte público a ela vinculada, conforme descrito a seguir:

I - ZEMIU 1 são as áreas já dotadas da infraestrutura de transporte público e, por isso, nas quais incidem os parâmetros urbanísticos apresentados no Quadro 4 desta Lei Complementar;

II - ZEMIU 2 são as áreas cujo perímetro poderá ser transformado em ZEMIU 1, após intervenção urbana.

**Art.91.** A transformação das ZEMIU 2 em ZEMIU 1 acontecerá por meio de lei específica, enviada pelo poder executivo municipal à Câmara Legislativa Municipal, contendo a definição do perímetro a ser convertido, e deverá ser pautada nos seguintes parâmetros:

I - Para novas estações de trem e metrô, após a emissão da Ordem de Serviço de construção dela;

II - Para corredores exclusivos de ônibus, após a emissão da Ordem de Serviço de construção da infraestrutura do corredor de ônibus, ou equipamento de transporte com capacidade similar à do corredor exclusivo de ônibus, sendo a transformação da Zona apenas válida no trecho a ser construído.

**Art.92.** Para a viabilização da completude do EMIU como um sistema integrado de mobilidade, serão utilizados os recursos:

I - Demarcação de faixa não edificante em todos os lotes com frente ou lateral direta para o EMIU em que o alargamento da via se faça necessário, de acordo com as Figura 2 a Figura 17 e conforme padrões estabelecidos na Figura 1, desde que a área final do terreno seja superior a 125 m<sup>2</sup>;

II - Demarcação como ZEMIU 1 dos lotes no raio de influência das estações de trem existentes, conforme Mapa 3.

**Art.93.** Recaem os seguintes parâmetros urbanísticos sobre os imóveis que destinarem área para a faixa não edificante:

I - os potenciais construtivos básico e máximo serão calculados em função de sua área original;

II - os imóveis poderão usufruir do potencial construtivo máximo correspondente à área cedida sem pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, relativa a esta área;

III - os imóveis poderão considerar o recuo frontal a partir do alinhamento original para as construções a serem executadas;

IV - a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade deverão ser calculadas a partir da área remanescente do lote;

V - o fechamento do lote deverá ser feito no novo limite do terreno, ficando a faixa não edificante integrada ao passeio público.

§ 1º As faixas não edificantes não poderão ser computadas como área de fruição pública.

§ 2º Nos casos sobre os quais recaem o *caput* deste artigo, a delimitação da faixa não edificante deverá ser averbada na matrícula e declarada nos boletos de cobrança IPTU do imóvel.

§ 3º Os casos em que a adesão obrigatória à faixa não edificante impossibilitar o atendimento a alguma exigência da legislação urbana ou edilícia vigentes deverão ser encaminhados para a Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), que deverá deliberar sobre quais parâmetros deverão ser adotados.

**Art.94.** A construção de novas edificações ou reforma com acréscimo de área na ZEMIU fica condicionada às obrigаторiedades:

I - de presença de fachada ativa, conforme Art.219 a Art.224 desta Lei Complementar;

II - de regulamentação de vagas de estacionamento e bicicletas;

III - da permeabilidade visual para muros;

### **Seção III - Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**

**Art.95.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são as áreas destinadas à promoção de moradia digna para a população de baixa renda, por meio da urbanização dos assentamentos precários, regularização de núcleos urbanos informais, recuperação ambiental, provisão habitacional exclusivamente por

meio de Habitação de Interesse Social ou Habitação do Mercado Popular, melhorias urbanísticas, implantação de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes, lazer, comércio e serviço.

**Art.96.** São objetivos das ZEIS:

I - promover acesso à terra urbanizada e à moradia digna, com inclusão social, à população de baixa renda;

II - promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais;

III - promover a urbanização e melhoria das condições ambientais, atrelada à regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários;

IV - adequar a propriedade urbana para atender à sua função social;

V – criar regulamentação urbanística específica para urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social;

VI - garantir a segurança da posse para os ocupantes e a integração socioespacial dos assentamentos precários e dos núcleos urbanos informais;

VII - inibir a especulação imobiliária sobre os imóveis situados nessas áreas;

VIII - promover o reassentamento de famílias removidas em razão de risco, implantação de infraestrutura urbana, situações de emergência, situação de vulnerabilidade social ou outros fatores que o justifique, garantindo a provisão de moradia;

IX – promover a manutenção das famílias removidas, preferencialmente, na mesma região da intervenção urbanística.

**Art.97.** As ZEIS são classificadas em:

I - ZEIS 1: são áreas não edificadas, subutilizadas ou ociosas, privadas ou públicas com boa localização, oferta de transporte público, emprego, serviços e infraestrutura urbana, destinadas à promoção de provisão exclusiva de HIS e de HMP;

II - ZEIS 2: são áreas demarcadas sobre os assentamentos precários que necessitam de intervenções estruturantes, como urbanização, implantação de infraestrutura, abertura de sistema viário, possíveis remoções e contenção de riscos, comprovadamente ocupados até 22 de dezembro de 2016, conforme levantamento aerofotogramétrico e o previsto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

III - ZEIS 3: são áreas demarcadas sobre conjuntos de HIS irregulares sob o aspecto fundiário, núcleos urbanos informais originados de loteamentos irregulares, públicos ou privados, urbanizados ou em processo de urbanização e assentamentos precários onde já ocorreu a consolidação urbana e que demandam ações como regularização fundiária e a complementação de infraestrutura, comprovadamente ocupados até 22 de dezembro de 2016, conforme levantamento aerofotogramétrico e o previsto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

IV - ZEIS 4: áreas demarcadas sobre ZEIS, que hoje encontram-se regularizadas, destinadas à manutenção do atendimento do público-alvo de habitação interesse social, bem como usos compatíveis previstos nas definições de ZEIS e dos Planos de Regularização;

V - ZEIS 5: áreas destinadas à provisão habitacional na Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável.

**Art.98.** Poderão ser demarcadas novas ZEIS quando da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, ou da revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

§ 1º Não será permitida a marcação de novas ZEIS 1 na Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável, na Macrozona de Preservação Ambiental, em lotes inseridos integralmente em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou totalmente ocupados por remanescentes de Mata Atlântica;

§ 2º Não será permitida a marcação de ZEIS 5 dentro do perímetro da APA Paiva Ramos, conforme delimitado no Mapa 9 desta Lei Complementar.

**Art.99.** Não deverão ser demarcadas ZEIS 1 nas áreas que apresentam risco à saúde e nas áreas cujas condições físicas e ambientais não recomendem construções.

### **Subseção I - Disposições Gerais para ZEIS**

**Art.100.** Quando ocorrer parcelamento em ZEIS para a implantação de HIS, o plano de arruamento deverá obedecer, quanto ao sistema viário, à seguinte classificação:

I - categoria A: vias de coleta de distribuição de tráfego, com largura mínima de pista de rolamento de 9 m (nove metros) e raio de concordância mínimo de 7 m (sete metros);

II - categoria B: vias de trânsito local, com largura mínima de pista de rolamento de 6 m (seis metros) e raio de concordância mínimo de 5 m (cinco metros);

III - categoria C: vias de pedestres ou mistas com acesso restrito de veículos aos lotes confrontantes e veículos de serviços, com largura mínima de 4 m (quatro metros), e raio de concordância mínimo de 3 m (três metros);

IV - categoria D: prioritariamente de pedestres, com 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) a 4 m (quatro metros), podendo ser também escadarias.

§ 1º Será exigido, de ambos os lados das vias de categoria A e B, passeio com largura mínima de 2 m (dois metros).

§ 2º A via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Poder Público municipal não poderá ter largura inferior a esta, salvo em casos excepcionais, a critério do organismo de planejamento do sistema viário municipal, ou em casos de urbanização de assentamentos precários e de regularização fundiária de núcleos urbanos informais.

§ 3º Vias sem saída deverão garantir manobra dos veículos motorizados com raio de giro mínimo de 6 m (seis metros) na pista de rolamento.

§ 4º As vias de categoria C deverão ser implantadas como calçada, sem diferenciação entre passeios e pista de rolamento, devendo as guias serem rebaixadas nas interseções com outras vias, de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros apenas para acesso dos lotes

voltados para a mesma e a eventual entrada de veículo de serviço e de emergência.

§ 5º As vias de categoria C e D serão aceitas somente nas ZEIS 2 e 3, como meio para a urbanização ou regularização fundiária de ocupações existentes, não para novos empreendimentos.

§ 6º Para as vias de categoria D, deverá ser garantido acesso de veículos de socorro ou emergência a no máximo 500 m (quinhentos metros) de todas as unidades.

§ 7º Nas vias de categoria A e B deverá ser prevista arborização em pelo menos um dos lados da via.

§ 8º Os bolsões de estacionamento serão considerados como área do sistema viário, devendo permanecer livres e desimpedidos.

§ 9º A extensão máxima da quadra deverá ser de 300 m (trezentos metros).

§ 10. Para fins de urbanização, os raios de concordância poderão ser adaptados à realidade local.

§ 11. Para fins de regularização fundiária, admite-se na categoria D vias de pedestre com passagem livre de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

**Art.101.** As dimensões mínimas e máximas dos lotes para novas unidades constam no Quadro 6, anexo a esta Lei Complementar, sendo vedado o

remembramento de lotes que resulte em área privativa superior ao máximo estabelecido neste quadro, exceto para a implantação de empreendimentos de HIS.

**Art.102.** Para novos parcelamentos do solo em ZEIS deverão ser atendidos, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências de legislação específica;

II - articular as novas vias com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-as com o sistema viário da região, harmonizando-as com a topografia local;

III - respeitar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, bem como a faixa não edificável de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica ou critérios técnicos das concessionárias.

Parágrafo único. Para licenciamentos de novos parcelamentos do solo será admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente (APP), respeitado o contido no inciso I deste artigo, desde que a área das vias não exceda a 20% (vinte por cento) da APP existente no empreendimento.

**Art.103.** Os empreendimentos de lotes ou glebas maiores que 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) deverão parcelar o imóvel na modalidade

desmembramento ou loteamento, devendo ser destinada área pública de acordo com o disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O lote ou gleba com área superior a 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) só poderá ser parcelado na modalidade de loteamento.

**Art.104.** Na aprovação de loteamento ou reparcelamento do solo, fica estipulada a doação de áreas públicas de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do imóvel para áreas verdes ou lazer e 5% (cinco por cento) para uso institucional.

§ 1º As áreas institucionais, as áreas verdes e o sistema viário resultantes do parcelamento do solo em ZEIS passarão ao domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento na competente Serventia de Registros de Imóveis.

§ 2º As áreas verdes e a institucionais deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - frente mínima de 10 m (dez metros) e com acesso por via oficial;

II - declividade máxima do terreno de até 20% (trinta por cento) em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área.

§ 3º Não poderão ser computadas, para o dimensionamento das áreas verdes públicas exigidas, as áreas resultantes de taludes de cortes e aterros.

§ 4º A localização das áreas previstas neste artigo será indicada de acordo com as diretrizes e aprovação do Poder Público municipal.

§ 5º No caso de inviabilidade de destinação dos percentuais mínimos exigidos para áreas verdes e institucionais ao Poder Público municipal, esta poderá ser substituída pela edificação de equipamento público, dentro da própria ZEIS, em valor equivalente e a expensas do interessado, mediante parecer do Conselho Municipal de Política Urbana e Habitacional.

§ 6º As alternativas tratadas no § 5º deste artigo só serão permitidas após elaboração de estudos técnicos que comprovem sua viabilidade.

§ 7º Caberá à Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) a análise e aprovação do loteamento, o aceite do plano de arruamento e das áreas públicas a serem doadas.

**Art.105.** O projeto de parcelamento do solo será aprovado pela secretaria competente desde que disponha dos seguintes serviços, a serem executadas pelo empreendedor:

I - abertura de vias de circulação, incluindo pavimentação da pista de rolamento e passeio público, respeitando-se a norma brasileira de acessibilidade;

II - demarcação de lotes;

III - sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias;

IV - rede de energia elétrica;

V - rede de abastecimento de água potável;

VI - rede de coleta de esgoto sanitário;

VII - rede de iluminação pública;

VIII - terraplanagem, discriminando destino, origem e volume do material;

IX - proteção contra erosão das áreas resultantes de movimentos de terra;

X - arborização de ao menos um lado das vias de categoria A e B;

XI - recuperação ou plantio de vegetação das áreas verdes.

§ 1º O processo de aprovação e licenciamento do parcelamento do solo em ZEIS poderá ser simplificado, conforme regulamentação do Poder Público municipal.

§ 2º A SELCICUS, ou órgão com mesmas atribuições que vier a substituí-la, é o órgão responsável pela aprovação do projeto, pela verificação da execução das obras e serviços e pela emissão do Termo de Verificação de Obra (TVO), que atesta que o empreendedor cumpriu a execução de todas as obras necessárias à implantação do loteamento.

§ 4º As obras de infraestrutura necessárias e não previstas nesta Lei Complementar, deverão ser submetidas, na ocasião da aprovação do projeto

do parcelamento, aos órgãos competentes para análise e aprovação, devendo essa obrigação constar dos documentos expedidos para o empreendimento.

**Art.106.** Para a execução dos planos e dos projetos de urbanização e regularização fundiária e de parcelamento do solo das ZEIS, fica facultado ao Poder Público municipal firmar convênios de cooperação técnica e financeira com entidades públicas ou privadas, nacionais ou estrangeiras.

**Art.107.** O reconhecimento como ZEIS das glebas objeto de parcelamento irregular ou clandestino não eximirá seus promotores, proprietários ou responsáveis legais, das obrigações e responsabilidades administrativas e penais previstas em lei.

**Art.108.** Os imóveis objeto de aprovação e licenciamento para empreendimentos com mais de 100 (cem) unidades habitacionais ou lotes deverão apresentar laudo pedológico subscrito por profissional habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), atestando que a área:

I - não foi objeto de disposição de resíduos nocivos à saúde pública;

II - não é alagadiça ou sujeita a inundações;

III - tem condições físicas e de salubridade adequadas à implantação de moradias.

Parágrafo único. Em caso de área que tenha sido objeto de disposição de resíduos nocivos à saúde, o proprietário poderá apresentar plano

de remediação e as devidas aprovações, nos termos da legislação federal e estadual, com a devida anuência do órgão licenciador competente.

**Art.109.** Os pedidos de licenciamento de empreendimentos de HIS e HMP protocolados até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar, e sem despacho decisório, serão analisados e decididos integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do seu protocolo, exceto no caso de manifestação formal do interessado optando pela análise do empreendimento nos termos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Na hipótese da análise pela legislação em vigor à data do protocolo, não será admitida alteração do projeto apresentado que venha a criar ou agravar eventuais desconformidades com as disposições desta Lei Complementar.

### **Subseção II - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1)**

**Art.110.** As Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) são destinadas aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP), conforme o previsto nesta Seção e no inciso I do 0 desta Lei Complementar.

§ 1º A produção de HMP será permitida na ZEIS 1 desde que respeitado o limite máximo de 30% (trinta por cento) da área computável para o empreendimento.

§ 2º As áreas públicas localizadas nos perímetros delimitados como ZEIS-1, afetadas com a finalidade de uso comum do povo, institucional ou especial, ficam desde já desafetadas, autorizado o Poder Executivo a promover

a concessão ou transferência da propriedade, com a finalidade exclusiva de atendimento aos usos previstos no zoneamento, caso haja o desenvolvimento de projetos e programas para tais fins.

**Art.111.** Para a construção de HIS e HMP nas ZEIS 1, são estabelecidos os critérios para implantação de empreendimentos, conforme o indicado no Quadro 6 e no Quadro 7, anexos a esta Lei Complementar.

**Art.112.** A produção de HIS na ZEIS 1 poderá ser destinada aos programas de locação social e de serviço social de moradia, nos termos desta Lei Complementar.

**Art.113.** No caso de parcelamento do solo, será admitido até 15% (quinze por cento) de lotes destinados aos usos não incômodos de comércio, serviços ou institucionais, de acordo com § 3º do art. 612.

§ 1º Os parâmetros para a construção de usos não residenciais estão indicados no Quadro 6, anexo a esta Lei Complementar.

§ 2º Os usos não incômodos serão admitidos sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade e ao estudo de impacto de vizinhança das atividades.

**Art.114.** Não será permitido o remembramento de lotes que resultem em área superior ao valor estipulado para lote máximo privativo, exceto para o caso de construção de empreendimentos de habitação de interesse social, aprovado pelo Poder Público municipal.

**Art.115.** Findo o processo de implantação do empreendimento de HIS, a ZEIS 1 passará a ser ZEIS 4, para a manutenção do atendimento do público-alvo de habitação de interesse social, conforme Art.279 desta Lei Complementar.

**Art.116.** Sobre as propriedades privadas inseridas em ZEIS 1 incidirá o direito de preempção, conforme Mapa 5, anexo a esta Lei Complementar.

### **Subseção III - Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2)**

**Art.117.** As Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) são destinadas à urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários.

**Art.118.** O processo de urbanização e de regularização fundiária das ZEIS 2 deverá ocorrer através do estabelecimento de Plano de Urbanização e Regularização Fundiária específico para cada ZEIS 2, elaborado pela Secretaria de Habitação (SEHAB), ou órgão com as mesmas atribuições que venha a substituir, com a anuência de uma Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária específica da ZEIS 2 em questão, respeitadas as seguintes premissas:

I - garantia da participação social;

II - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e acessos existentes, consideradas as condições geotécnicas, de saneamento ambiental da área, de salubridade e de habitabilidade da unidade;

III - alocação dos moradores removidos, prioritariamente no local de origem ou no entorno;

IV - compatibilidade entre as obras propostas para o sistema viário com as redes de drenagem, de abastecimento de água e de esgotamento sanitário do entorno;

V - melhoria da qualidade ambiental através de arborização, ampliação das áreas permeáveis e recuperação das áreas ambientalmente frágeis;

VI - manutenção, abertura ou ampliação de áreas públicas e comunitárias de lazer e/ou institucionais.

**Art.119.** Para a elaboração do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária deverá ser criada uma comissão de representantes entre moradores e Poder Público municipal para participarem da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas na ZEIS 2.

**Art.120.** O número de integrantes da Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária de cada ZEIS 2 a ser urbanizada e regularizada será definido de acordo com a quantidade de moradores existentes na área abrangida pelo Plano de Urbanização e Regularização Fundiária.

**Art.121.** O Plano de Urbanização e Regularização Fundiária deverá conter, dentre outras informações, conforme as necessidades da área para urbanização e regularização fundiária:

I - delimitação da área abrangida pelo Plano de Urbanização Regularização Fundiária;

II - cadastramento dos moradores com a indicação do número de famílias a serem atendidas e a sua caracterização socioeconômica;

III - levantamento planialtimétrico cadastral com curvas de nível de metro em metro, ocorrências de vegetação a ser preservada, identificação das áreas de risco e selagem das moradias;

IV - levantamento e análise da situação fundiária existente, com a indicação dos registros, das áreas públicas e particulares incidentes;

V - análise urbanística com a indicação da situação existente do sistema de circulação de veículos e pedestres, de infraestrutura de drenagem, abastecimento de água, esgotos e iluminação pública, bem como a caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos e sociais existentes;

VI - projetos das obras de urbanização com a indicação das obras de infraestrutura, abertura de vias, disposição das edificações existentes, das remoções necessárias e das edificações projetadas;

VII - projeto que garanta o atendimento integral por rede pública de água, esgoto, iluminação pública, pavimentação, drenagem, energia elétrica e coleta de resíduos sólidos;

VIII - integração do viário proposto ao existente, bem como as demais redes de infraestrutura;

IX - projeto que garanta a trafegabilidade das vias para o acesso dos prestadores de serviço público e de emergência;

X - recuo mínimo dos corpos d'água, canalizados ou não, e garantia de acesso público aos mesmos;

XI - indicação de áreas institucionais, áreas verde e de lazer e usos complementares ao habitacional, de acordo com as características da intervenção e do entorno;

XII - demarcação como ZEPAM das áreas destinadas às áreas verdes;

XIII - custo estimado das obras de urbanização a serem implantadas;

XIV - projeto arquitetônico das construções, quando houver previsão de entrega de unidades prontas pela Municipalidade;

XV - definição de onde será alocada a população a ser remanejada, priorizando o reassentamento no mesmo local ou no entorno;

XVI - definição de medidas a serem adotadas para a recuperação ambiental;

XVII - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária;

XVIII - plano de ação social e de pós-ocupação;

XIX - plano de ação para amparo às famílias removidas até o recebimento da moradia definitiva;

XX - definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação específicos para regularização edilícia;

XXI - instrumentos jurídicos a serem utilizados para a regularização fundiária;

XXII - fontes de recursos públicos ou privados para a implementação das intervenções.

§ 1º Os planos de urbanização poderão abranger parte da área da ZEIS em processo de intervenção e áreas lindeiras.

§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores das ZEIS poderão apresentar ao Poder Público municipal propostas para o Plano de Urbanização e Regularização Fundiária de que trata este artigo, devendo compor, para tanto, a Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária.

**Art.122.** Findo o processo de urbanização e de regularização fundiária com a expedição do Termo de Encerramento da Implantação do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária, o imóvel regularizado como ZEIS 2 passará a ser ZEIS 4, para a manutenção do atendimento do público-alvo de habitação de interesse social.

**Art.123.** Na ZEIS 2 será admitida a implementação de HIS e HMP, conforme parâmetros do Quadro 6 e do Quadro 7, anexos a esta Lei Complementar.

**Art.124.** Poderá ser prevista a destinação de até 15% (quinze por cento) da área da ZEIS 2 para usos institucionais, comércio e serviços não incômodos, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo Quadro 6, anexo a esta Lei Complementar.

#### **Subseção IV - Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS 3)**

**Art.125.** As Zonas Especiais De Interesse Social 3 (ZEIS 3) destinam-se à regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados.

**Art.126.** O processo de regularização fundiária ocorrerá através de Plano de Regularização Fundiária específico para cada ZEIS 3, elaborado pelo Poder Público municipal, por meio da Secretaria de Habitação (SEHAB), ou órgão com as mesmas atribuições que venha a substituir, com a avaliação e a anuência da Comissão de Regularização Fundiária específica para a ZEIS 3, respeitadas as seguintes disposições:

I - garantir a participação social;

II - respeitar a tipicidade e as características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e dos acessos existentes, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento básico ambiental da área;

III - no eventual caso de remoção, garantir moradia das pessoas removidas prioritariamente no local de origem ou no entorno;

IV - demarcar as áreas verdes e de ZEPAM, se possível.

**Art.127.** Deverá ser constituída uma Comissão de Regularização Fundiária com representantes dos moradores, do Poder Público municipal e de entidades civis que atuam na comunidade, com o objetivo de formularem e implementarem as

intervenções necessárias na área sob intervenção, através da elaboração e aprovação de Plano de Regularização Fundiária.

**Art.128.** O número de membros da Comissão de Regularização Fundiária da ZEIS 3 a ser regularizada será definido em função do número de moradores ou de famílias a serem atendidas na área abrangida pelo Plano de Urbanização.

**Art.129.** O Plano de Regularização Fundiária da ZEIS 3 em regularização deverá conter, dentre outras informações importantes sobre a área:

I - delimitação da área abrangida pelo Plano de Regularização Fundiária;

II - cadastramento dos moradores com a indicação do número de famílias a serem atendidas e a sua caracterização socioeconômica;

III - análise físico-ambiental, compreendendo a indicação das bacias hidrográficas nas quais se inserem a área abrangida pelo Plano de Urbanização e Regularização Fundiária;

IV - levantamento planialtimétrico cadastral com curvas de nível de metro em metro, ocorrências de vegetação a ser preservada e identificação das áreas de risco e selagem das moradias;

V - levantamento e análise da situação fundiária existente, com a indicação dos registros, das áreas públicas e particulares incidentes;

VI - análise urbanística com a indicação da situação existente do sistema de circulação de veículos e pedestres, de infraestrutura de drenagem,

abastecimento de água, esgoto e iluminação pública, bem como a caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos e sociais existentes;

VII - demarcação de áreas institucionais e áreas verdes e de lazer, sempre que possível;

VIII - demarcação como ZEPAM das áreas destinadas às áreas verdes;

IX - projeto indicando as obras necessárias para a complementação da infraestrutura essencial, caso necessário;

X - projeto que garanta a tráfegabilidade das vias para o acesso dos prestadores de serviço público e de emergência;

XI - indicação do custo estimado das obras de infraestrutura, caso necessárias;

XII - definição de onde será alocada a população a ser remanejada, caso seja necessário, priorizando o reassentamento no mesmo local ou no entorno;

XIII - definição de medidas a serem adotadas para a recuperação ambiental;

XIV - definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação específicos para regularização edilícia;

XV - instrumentos jurídicos a serem utilizados para a regularização fundiária;

XVI - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano de Regularização Fundiária;

XVII - plano de ação social;

XVIII - fontes de recursos para a implementação das intervenções.

Parágrafo único. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores das ZEIS 3 poderão apresentar ao Poder Público municipal, propostas para o Plano de Regularização Fundiária de que trata este artigo, devendo compor, para tanto, a Comissão de Regularização Fundiária.

**Art.130.** Findo o processo de urbanização e de regularização fundiária com a expedição do Termo de Encerramento da Implantação do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária, o imóvel regularizado como ZEIS 3 passará a ser ZEIS 4, para a manutenção do atendimento do público-alvo de habitação de interesse social, conforme Art.279 desta Lei Complementar.

**Art.131.** Será admitido na ZEIS 3 a implantação de HIS e HMP, conforme parâmetros do Quadro 6 e do Quadro 7, anexos a esta Lei Complementar.

**Art.132.** A conversão dos zoneamentos ZEIS 1, 2 ou 3 para ZEIS 4 são automáticas mediante dispositivos necessários apresentados nesta Lei Complementar e deverão ser publicados no Imprensa Oficial do Município de Osasco (IOMO) por meio de portaria da secretaria competente.

Parágrafo único. O departamento ou órgão responsável pelo SIGO deverá manter atualizadas as informações de ZEIS convertidas em ZEIS 4 na cartografia oficial.

**Art.133.** Poderá ser prevista a destinação de até 15% (quinze por cento) da área da ZEIS 3 para usos institucionais, comércio e serviços não incômodos, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo Quadro 6, anexo a esta Lei Complementar.

#### **Subseção V - Zonas Especiais de Interesse Social 4 (ZEIS 4)**

**Art.134.** As Zonas Especiais de Interesse Social 4 (ZEIS 4) são áreas destinadas à manutenção do atendimento do público-alvo de habitação interesse social em áreas previamente demarcadas como ZEIS 1, 2 ou 3 e que passaram por implantação de empreendimento de HIS, urbanização e regularização fundiária.

Parágrafo único. A ZEIS 5, após a implantação do empreendimento de HIS passará a ZEIS 4-A.

**Art.135.** A implantação de novos empreendimentos de habitação multifamiliar, em ZEIS 4 e ZEIS 4-A, será permitida apenas para HIS.

**Art.136.** Os lotes localizados em ZEIS 4 e ZEIS 4-A poderão ser lembrados ou reparcelados somente para o licenciamento e aprovação de empreendimento de HIS, devendo essa restrição constar dos alvarás emitidos e do registro de cada lote na Serventia de Registro de Imóveis competente.

**Art.137.** Novas construções ou reformas de habitação unifamiliar com área de modificação ou demolição superior a 50% (cinquenta por cento) da área

construída em ZEIS 4 e ZEIS 4-A deverão atender aos parâmetros dispostos para HMP, conforme Quadro 6 e Quadro 7, anexos a esta Lei Complementar, para os usos residenciais, e no Quadro 6, anexo a esta Lei Complementar, para os usos não residenciais.

**Art.138.** Para usos não residenciais, serão permitidos os usos previstos nas definições de ZEIS e dos Planos de Regularização Fundiária ou no Plano de Urbanização de Regularização e Fundiária.

**Art.139.** O Poder Público municipal deverá manter cadastro georreferenciado atualizado das áreas que passaram de ZEIS 1, 2, 3 a 4 e ZEIS 5 que passaram a ZEIS 4-A.

#### **Subseção VI - Zonas Especiais de Interesse Social 5 (ZEIS 5)**

**Art.140.** As Zonas Especiais de Interesse Social 5 (ZEIS 5) são destinadas aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP), conforme o previsto nesta Seção.

Parágrafo único. A produção de HMP será permitida na ZEIS 5 desde que respeitado o limite máximo de 30% (trinta por cento) da área computável para o empreendimento.

**Art.141.** Para a construção de HIS e HMP nas ZEIS 5, são estabelecidos os critérios para implantação de empreendimentos, conforme o indicado no Quadro 6 e no Quadro 7, anexos a esta Lei Complementar.

**Art.142.** Será permitida a destinação de no máximo 10% (dez por cento) da área dos lotes para uso comercial, serviços e institucional de uso privado.

§ 1º Os parâmetros para a construção de usos não residenciais estão indicados no Quadro 6, anexo a esta Lei Complementar.

§ 2º Os usos não incômodos serão admitidos sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade e ao estudo de impacto de vizinhança das atividades.

**Art.143.** Para a aprovação de loteamento ou parcelamento do solo, será exigida a doação de áreas públicas de, no mínimo:

I - 5% (cinco por cento) para área institucional;

II - 20% (vinte por cento) de área verde.

Parágrafo único. As áreas destinadas à doação de áreas públicas deverão atender aos critérios estabelecidos no Art.194 desta Lei Complementar.

**Art.144.** Os empreendimentos em lotes com área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), deverão atender ao disposto no inciso 5º. do Art.178, desta Lei Complementar, e será obrigatória a doação de no mínimo:

I - 5% (cinco por cento) de área institucional;

II - 10% (dez por cento) de área verde.

**Art.145.** Os empreendimentos em lotes com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverão destinar o mínimo de 3% (três por cento) e no

máximo 10% (dez por cento) da área computável ao uso de comércio e serviços, com a adoção de fachada ativa, respeitados os critérios estabelecidos no Art.316 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A área destinada ao uso não residencial referida neste artigo será considerada como área não computável.

**Art.146.** Fica vedado o remembramento de lotes que resultem em área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**Art.147.** Não será permitida a canalização de cursos d'água no interior dos lotes para a implantação de novos empreendimentos.

**Art.148.** Os projetos de empreendimentos nas ZEIS 5 deverão ser submetidos a análise e aprovação da Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU).

**Art.149.** Findo o processo de implantação do empreendimento de HIS, a ZEIS 5 passará a ser ZEIS 4-A, para a manutenção do atendimento do público-alvo de habitação de interesse social.

**Art.150.** Sobre as propriedades privadas inseridas em ZEIS 5 incidirá o direito de preempção, conforme Mapa 5, anexo a esta Lei Complementar.

## **Seção IV - Do Zoneamento Especial Ambiental**

### **Subseção I - Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEP)**

**Art.151.** As Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEP), representadas no Mapa 6, anexo a esta Lei Complementar, estão demarcadas sobre as áreas

dos parques estaduais localizados no Município de Osasco, caracterizadas pela maciça presença de remanescentes do Bioma da Mata Atlântica.

**Art.152.** As ZEP abrangem a área do Parque Estadual do Jaraguá e a área do Parque Jequitibá, localizados na região norte e região sul do município, respectivamente.

**Art.153.** São objetivos da ZEP:

I - preservar o patrimônio ambiental;

II - incentivar atividades de pesquisa, ecoturismo e educação ambiental;

III - proteger as terras indígenas delimitadas pela FUNAI (Fundação Nacional do Índio), declaradas pelo Ministério da Justiça ou homologadas pela Presidência da República;

IV - articular órgãos e entidades ambientais de todas as esferas de governo e representantes da comunidade indígena, quando relativo às terras indígenas, para a obtenção de uma gestão integrada das ZEP;

V – garantir a manutenção dos serviços ambientais para as ZEP, em especial para a conservação da biodiversidade, regulação climática e proteção do solo;

VI - respeitar as fragilidades geológicas, geotécnicas e de relevo das ZEP.

**Art.154.** Nas ZEP serão permitidas apenas permanência e atividades indígenas em suas terras, atividades de pesquisa, ecoturismo e educação ambiental.

§ 1º O Poder Público municipal deverá elaborar junto à comunidade indígena a Política de Gestão Territorial, Ambiental e Fortalecimento Cultural das

Terras Indígenas, preferencialmente em parceria com o governo estadual, federal e outras esferas administrativas incidentes na área, com o objetivo de garantir e promover a proteção, a recuperação, a conservação e o uso sustentável dos recursos naturais das terras e territórios indígenas, assegurando a integridade do patrimônio indígena, a melhoria da qualidade de vida e as condições plenas de reprodução física e cultural das atuais e futuras gerações dos povos indígenas, respeitando sua autonomia sociocultural, nos termos da legislação vigente.

§ 2º A Política de Gestão Territorial, Ambiental e Fortalecimento Cultural das Terras Indígenas, deverá atender aos objetivos e diretrizes do Decreto Federal nº 7.747, de 5 de junho de 2012, que institui a Política Nacional de Gestão Territorial e Ambiental de Terras Indígenas.

**Art.155.** As ações a serem realizadas nas ZEP deverão atender ao contido no plano de manejo da respectiva Unidade de Conservação de Proteção Integral, respeitado o usufruto das terras indígenas por suas comunidades.

Parágrafo único. Na ausência de plano de manejo, qualquer intervenção realizada nesta zona deverá atender aos parâmetros constantes no Quadro 8, anexo a esta Lei Complementar, após parecer técnico favorável da Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH), respeitada a legislação vigente e as aprovações exigidas pelos órgãos ambientais competentes.

### **Subseção II - Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM)**

**Art.156.** As Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM), demarcadas no Mapa 6, anexo a esta Lei Complementar, são áreas do Município destinadas à

preservação e proteção do patrimônio ambiental, consideradas as áreas verdes, os remanescentes de Mata Atlântica, a vegetação ambientalmente significativa, o alto índice de permeabilidade, as áreas de preservação ambiental e de grande concentração de recursos hídricos, com caráter ambiental relevante para a conservação da biodiversidade, a regulação climática, o controle de processos erosivos e de inundação.

**Art.157.** Com o objetivo de demarcar novas áreas verdes públicas as ZEPAM poderão ser criadas pelo Poder Público municipal mediante decreto.

**Art.158.** São objetivos das ZEPAM:

- I - preservar e proteger o patrimônio ambiental;
- II - promover atividades voltadas à pesquisa, ecoturismo, agroecologia e educação ambiental;
- III - respeitar as fragilidades geológicas, geotécnicas e de relevo das áreas demarcadas;
- IV - promover o desenvolvimento urbano sustentável;
- V – promover a manutenção da permeabilidade do solo e controle de processos erosivos;
- VI - incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), conforme o previsto na Lei Federal no 9.985 de 18 de julho de 2000, ou legislação que vier a substituí-lo;
- VII - ampliar a oferta de áreas verdes e de lazer;
- VIII - qualificar as áreas verdes, das áreas de lazer e dos parques públicos;
- IX - atender aos objetivos da APA Paiva Ramos, conforme definido em seu plano de manejo.

**Art.159.** Com o objetivo de promover e incentivar a preservação e a conservação ambiental poderá ser aplicada a transferência do direito de construir nas áreas demarcadas como ZEPAM.

**Art.160.** As ZEPAM classificam-se em:

I - ZEPAM 1 - de proteção integral: são áreas destinadas a parques municipais existentes e a serem propostos, áreas com maciços arbóreos significativos e áreas com presença de área de preservação permanente (APP), corpos d'água e nascentes, que deverão atender aos seguintes requisitos para a sua preservação:

a) intervenção humana restrita, devendo ser atendidos os parâmetros constantes no Quadro 8, anexo a esta Lei Complementar;

b) restrição do manejo e da remoção da vegetação a fim de garantir a preservação da mata e dos cursos d'água existentes, sendo que qualquer intervenção deverá ser analisada e aprovada pela Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH), através da apresentação de um plano de ação;

c) serão permitidas atividades institucionais, de ecoturismo, lazer, comércio e serviços de pequeno porte, desde que relacionados às atividades elencadas neste inciso;

d) adoção de maior coeficiente de aproveitamento, respeitadas as taxas de permeabilidade e de ocupação, exclusivamente para instalação de equipamentos públicos em Parques Cidadãos, conforme o previsto no 0 desta Lei Complementar, mediante parecer técnico favorável da Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH), ou órgão que vier a substituí-la e aprovação da Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU).

II - ZEPAM 2 – ocupação sustentável: são áreas de significativo valor ambiental para o Município, com a presença de vegetação e grande permeabilidade, destinadas ao desenvolvimento urbano ambientalmente sustentável, aliando a conservação ambiental à instalação dos usos permitidos, como estabelecimentos de usos residenciais, de lazer, ecoturismo, agroecologia, comércio e serviços de pequeno porte;

III - ZEPAM 3 – sistema de áreas verdes e de lazer: é composta por praças, canteiros centrais de vias, centros esportivos e áreas verdes com equipamentos sociais, cujo objetivo é garantir a permeabilidade do solo e a presença de áreas verdes onde já existe ocupação urbana consolidada, criando espaços de lazer, aumentando a qualidade do ar e sombreamento, atendidos os parâmetros constantes no Quadro 8, anexo a esta Lei Complementar, sendo permitidas:

a) atividades institucionais públicas, de lazer, de comércio e de serviços de pequeno porte;

b) adoção de maior coeficiente de aproveitamento, respeitadas as taxas de permeabilidade e de ocupação, para instalação de equipamentos públicos multifuncionais, mediante parecer técnico favorável da Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH), ou órgão que vier a substituí-la e aprovação da Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU).

### **Subseção III - Zona Especial de Recuperação Ambiental (ZERA)**

**Art.161.** As Zonas Especiais de Recuperação Ambiental (ZERA) são demarcadas sobre áreas ambientalmente degradadas ou contaminadas, que deverão passar por processo de recuperação ambiental, conforme Mapa 6 anexo a desta Lei Complementar.

**Art.162.** São objetivos da ZERA:

I - recuperar áreas ambientalmente degradadas para reintegração no tecido urbano;

II - conter riscos decorrentes da contaminação do solo.

**Art.163.** Para cada área submetida à recuperação ambiental deverá ser elaborado Plano de Recuperação Ambiental específico, que deve ser analisado pela Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH) e pela Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), com a devida documentação aprovada pelo órgão ambiental competente.

**Art.164.** Assim que concluído o processo de recuperação ambiental, a Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) analisará e determinará os novos usos cabíveis através da especificação de uma nova zona de uso para área, de acordo com as possibilidades permitidas pelo órgão ambiental competente.

#### **CAPÍTULO VI - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E DA GESTÃO AMBIENTAL**

**Art.165.** Os instrumentos da política urbana serão adotados para a implementação do planejamento urbano, com o objetivo de efetivar os princípios e os objetivos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os instrumentos de política urbana e de gestão ambiental poderão ser utilizados conjuntamente para atingir os objetivos do planejamento urbano, de acordo com o previsto neste Plano Diretor.

**Art.166.** Para a consecução dos objetivos tratados neste Capítulo deverão ser utilizados os institutos jurídicos previstos no art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de

julho de 2001 (Estatuto da Cidade), em especial os voltados à indução do cumprimento da função social da propriedade, a saber:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - IPTU progressivo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV - consórcio imobiliário;
- V - arrecadação de bens abandonados;
- VI - dação em pagamento;
- VII - contribuição de melhoria a operação urbana consorciada;
- VIII - direito de preempção;
- IX - parcerias público-privadas.

### **Seção I - Dos Instrumentos de Indução do Cumprimento da Função Social da Propriedade**

**Art.167.** Não cumprem a função social quanto ao uso e aos parâmetros urbanísticos estabelecidos os imóveis subutilizados, não utilizados ou não edificados, devendo o Poder Público municipal, nesses casos, aplicar os instrumentos de indução do cumprimento da função social da propriedade.

**Art.168.** Os imóveis que não cumprem a função social da propriedade urbana poderão ser classificados em imóveis não edificados, imóveis subutilizados ou imóveis com edificação não utilizada, assim definidos:

I - imóvel não edificado: aquele cujo Coeficiente de Aproveitamento é igual a zero;

II - imóvel subutilizado: aquele cujo Coeficiente de Aproveitamento está abaixo do mínimo definido para o lote por esta Lei Complementar, até a revisão da Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, que definirá o coeficiente mínimo para cada zona;

III - imóvel com edificação não utilizada: aquele com, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da área construída desocupada por período superior a dois anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

Parágrafo único. Outros critérios poderão ser definidos em lei específica, respeitados os preceitos previstos no art. 5º do Estatuto da Cidade.

**Art.169.** Ficam excluídos da classificação prevista no Art.166 desta Lei Complementar os imóveis que:

I - integrem o Sistema de Áreas Verdes e Lazer;

II - sejam demarcados como ZEPAM;

III - tenham uso limitado pela presença de Área de Preservação Permanente (APP) em 70% da área do lote ou mais;

IV - tenham atividades que não necessitem de edificação, exceto estacionamentos;

V - sejam tombados ou estejam em processo de tombamento por qualquer dos entes federativos;

VI - tenham seu potencial construtivo transferido;

VII - estejam nessas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela conduta do proprietário, apenas enquanto essas perdurarem.

#### **SUBSEÇÃO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)**

**Art.170.** Serão compulsórios o parcelamento, a edificação ou a utilização dos imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, enquadrados em uma dessas categorias, conforme o disposto no Art.167 desta Lei Complementar.

§ 1º Os imóveis incluídos na Macrozona de Dinamização Urbana e na Macrozona de Urbanização Consolidada são prioritários para a aplicação dos instrumentos previsto neste artigo.

§ 2º Caberá à Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) desenvolver os procedimentos do parcelamento edificação e utilização

compulsórios estabelecendo critérios de enquadramento e ordenamento dos imóveis para a realização das notificações dos proprietários, através de regulamentação específica a ser publicada em até 60 dias da data de publicação desta Lei Complementar.

§ 3º Serão suspensas quaisquer isenções tributárias incidentes nos imóveis enquadrados nas previsões deste artigo.

**Art.171.**O Município, através do órgão público competente, notificará os proprietários dos imóveis enquadrados no PEUC, por meio de:

I - servidor do órgão competente, que a entregará pessoalmente ao proprietário do imóvel, no caso deste ser pessoa física, ou ao representante legal com poderes de gerência geral ou de administração, no caso do proprietário ser pessoa jurídica;

II - carta registrada, com aviso de recebimento, quando o domicílio do proprietário ou a sua sede estiverem localizados fora do Município de Osasco;

III - edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação ao proprietário.

§ 1º O edital será publicado no Imprensa Oficial do Município de Osasco (IOMO) e em dois jornais de grande circulação, por três dias consecutivos, começando a correr o prazo para defesa depois da última publicação.

§ 2º A notificação devidamente cumprida e o edital, quando for o caso, deverão ser averbados, pelo Município, na matrícula do imóvel objeto do PEUC.

§ 3º O proprietário de imóvel notificado terá prazo de 30 (trinta) dias a partir da notificação para apresentar sua defesa, se assim o desejar.

§ 4º No caso de o proprietário promover o adequado aproveitamento do imóvel, revertendo o enquadramento nos termos previstos nos Art.167 e Art.168, desta Lei Complementar, caberá ao Município cancelar a averbação mencionada no § 2º deste artigo.

§ 5º Constará expressamente no cadastro imobiliário, no Sistema de Informações Geográficas de Osasco (SIGO) e no lançamento do IPTU dos imóveis considerados não edificadas, subutilizados ou não utilizados a informação referente à aplicação do PEUC.

§ 6º O Poder Público municipal deverá manter cadastro atualizado dos imóveis notificados e o estágio em que se encontram os processos de PEUC.

**Art.172.** Os imóveis não edificadas ou subutilizados, notificados conforme previsto no Art.171 desta Lei Complementar deverão:

I - apresentar projeto de parcelamento, construção, reforma ou ampliação, no prazo máximo de um ano, a contar da averbação da notificação junto à Serventia de Registro de Imóveis;

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

III - concluir as obras do empreendimento ou do parcelamento no prazo máximo de cinco anos, com a comunicação da conclusão ao Poder Público municipal.

**Art.173.** Para os imóveis com edificação não utilizada, da notificação prevista no Art.171, desta Lei Complementar, o proprietário terá o prazo máximo de um ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los e dar-lhes a devida utilização.

§ 1º Se o proprietário alegar como impossibilidade jurídica a inviabilidade da ocupação do imóvel em razão de normas edilícias, o órgão responsável poderá conceder o prazo de um ano, a contar do recebimento da notificação, exclusivamente para a promoção da regularização da edificação, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição.

§ 2º Para atendimento do previsto no § 1º, o proprietário terá o prazo de mais um ano para a apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

**Art.174.** Os prazos para o PEUC serão contados em dobro no caso de o proprietário ser cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

**Art.175.** A transmissão do imóvel por ato *intervivos* ou causa mortis posterior à data da notificação prevista no Art.171 desta Lei Complementar, transfere as obrigações de parcelamento, utilização ou edificação compulsórios aos adquirentes, sem a interrupção de quaisquer prazos.

## **SUBSEÇÃO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art.176.** O proprietário que não der cumprimento a quaisquer das obrigações decorrentes das notificações previstas no Art.171 desta Lei Complementar, nos

prazos nelas fixados, ficará sujeito ao pagamento do IPTU progressivo no tempo, mediante majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos.

§ 1º A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior, pelo prazo de cinco anos consecutivos, até o limite de 15% (quinze por cento).

§ 2º Será mantida a alíquota máxima até que se cumpra a função social da propriedade, garantida a aplicação da desapropriação conforme disposto no Art.177 desta Lei Complementar.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva nos imóveis enquadrados neste artigo.

### **SUBSEÇÃO III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

**Art.177.** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com indenização paga em títulos da dívida pública municipal.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, conforme previsto no § 1º do art. 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 2º O valor real da indenização deverá:

I - refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público municipal na área onde o imóvel se localiza após a notificação referida no Art.171 desta Lei Complementar;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos tratados neste artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º No caso da aplicação do contido no § 5º deste artigo, ficam mantidas para o adquirente as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nos Art.170 e Art.171 desta Lei Complementar.

**Art.178.** É facultado aos proprietários notificados nos termos do Art.171 desta Lei Complementar a possibilidade de propor, ao Poder Público municipal, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme o disposto nos Art.179 a Art.180 desta Lei Complementar.

#### **SUBSEÇÃO IV - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**Art.179.** O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário do imóvel o estabelecimento do consórcio imobiliário como forma de viabilizar o aproveitamento do imóvel.

§ 1º O consórcio imobiliário é uma das formas de viabilizar a execução de planos de urbanização ou edificação por meio da transferência do imóvel ao Poder Público municipal, para o proprietário, após a realização das obras, receber, como pagamento, unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a ser entregue ao proprietário corresponderá ao valor de mercado do imóvel antes da execução das obras.

§ 3º As unidades que não forem entregues ao proprietário serão incorporadas ao patrimônio do Município.

**Art.180.** O Poder Público municipal poderá realizar consórcio imobiliário para viabilizar programas de urbanização, regularização fundiária, habitação de interesse social ou proporcionar aproveitamento dos imóveis sujeitos ao PEUC.

**Art.181.** O contrato a ser firmado entre as partes envolvidas no consórcio imobiliário deverá conter:

I - o valor de referência do imóvel no qual será realizado o consórcio;

II - a descrição das melhorias que serão executadas, o valor de mercado do imóvel, índices e critérios utilizados para a avaliação do empreendimento, bem como a repartição e descrição das partes

correspondentes ao Poder Público municipal e ao proprietário do imóvel após a urbanização ou edificação;

III - destinação a ser dada à parcela do imóvel que passará para o patrimônio público;

IV - projeto de urbanização ou de edificação da área;

V - cronograma físico-financeiro das obras;

VI - viabilidade financeira para a conclusão das obras.

#### **SUBSEÇÃO V - DA ARRECADAÇÃO DE BENS ABANDONADOS**

**Art.182.** Os imóveis urbanos em situação de abandono, conforme o disposto no Art.183 desta Lei Complementar, cujos proprietários não tenham a intenção de conservá-los em seu patrimônio e que não se encontrem na posse de terceiros, poderão ser arrecadados pelo Município, na condição de bens abandonados, após regular processo administrativo, conforme o disposto nos artigos 1.275 e 1.276, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), no art. 746 do Código de Processo Civil e nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Art.183.** Ficam sujeitos à arrecadação tratada nesta Subseção os imóveis que preencherem às seguintes circunstâncias:

I - o proprietário não tiver mais a intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio;

II - o imóvel encontrar-se em situação de abandono;

III - o imóvel não estiver na posse de outrem.

Parágrafo único. Presumir-se-á a intenção a que se refere este artigo quando, cessados os atos de posse, o proprietário não satisfazer por cinco anos os ônus fiscais que recaem sobre o imóvel.

**Art.184.** O procedimento administrativo de arrecadação do imóvel será iniciado da seguinte forma:

I - de ofício, pela autoridade competente;

II - a requerimento do proprietário;

III - por indicação de terceiros, de maneira escrita e fundamentada;

IV - por provocação da Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG), ou órgão que venha a substituí-la.

**Art.185.** O processo de arrecadação será instruído pelo órgão responsável com as seguintes informações e documentos:

I - requerimento ou ofício que motivou a instauração do procedimento;

II - relatório fotográfico do estado de conservação e de uso do imóvel, com a finalidade de comprovar o estado de abandono;

III - certidão imobiliária atualizada do imóvel em situação de abandono, quando houver;

IV - ficha de inscrição do imóvel no cadastro imobiliário do Município;

V - comprovação dos débitos tributários incidentes sobre o imóvel, mediante expedição de certidão de ônus fiscais;

VI - indicação da existência ou não de risco e a possibilidade de desabamento;

VII - termo declaratório dos confinantes, quando houver.

§ 1º Após a tomada das providências previstas neste artigo, o proprietário será notificado para apresentar sua defesa, no prazo de trinta dias, a contar da data do recebimento da intimação, nos termos do disposto no art. 64, § 2º, inciso III, da Lei Federal nº 13.465, de junho de 2017.

§ 2º Se o proprietário não for localizado, este deverá ser notificado por meio de edital, publicado na Imprensa Oficial do Município de Osasco (IOMO) e em jornal de grande circulação de Osasco.

§ 3º Se o proprietário for o autor do pedido, este autuará o processo de arrecadação instruído com os documentos indicados nos incisos I, II, IV e V deste artigo, para posterior instrução dos órgãos competentes com os documentos e informações necessárias para a análise e decisão do processo.

**Art.186.** Deverá ser formada uma comissão permanente – Comissão de Análise e Gerenciamento dos Imóveis Abandonados (CAGIMA) – coordenada pela Procuradoria Geral do Município (PGM) com o objetivo de criação do procedimento administrativo.

**Art.187.** Encerrado o procedimento administrativo, obedecido o prazo do § 1º do Art.185 desta Lei Complementar para manifestação do proprietário do bem, o Chefe do Poder Executivo Municipal declarará o imóvel como bem vago, e sujeito à arrecadação por abandono, nos termos do art. 1.276 e parágrafos do Código Civil Brasileiro.

§ 1º Será dada publicidade à "Declaração Municipal de Vacância de Bem Imóvel Abandonado", mediante publicação da íntegra de seu conteúdo no Imprensa Oficial do Município de Osasco (IOMO) e em jornal de circulação local.

§ 2º A declaração contida no *caput* deste artigo não eximirá o proprietário de manter, conservar o bem e arcar com o pagamento dos respectivos tributos, até a incorporação do imóvel ao patrimônio do Município.

**Art.188.** Publicada a "Declaração Municipal de Vacância de Bem Imóvel Abandonado", a Procuradoria Geral do Município (PGM) encaminhará os atos necessários à imediata imissão na posse e requererá, em 3 (três) anos a contar da data da publicação da presente Declaração, o registro perante o registro de imóveis para transferência da propriedade.

**Art.189.** Respeitado o procedimento de arrecadação e, uma vez imitado na posse do imóvel, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel arrecadado atinja os objetivos sociais a que se destina.

Parágrafo único. Na hipótese de o proprietário reivindicar o imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que se refere o art. 1.276 do Código Civil, fica assegurado ao Poder Público municipal:

I - o ressarcimento prévio e em valor atualizado de todas as despesas que eventualmente houver promovido em razão da posse provisória;

II - o pagamento integral dos tributos, taxas, juros, multas, custas, emolumentos processuais, honorários advocatícios e demais encargos legais da dívida incidente sobre o imóvel;

III - a apresentação de plano de revitalização e ocupação do imóvel, a ser executado no prazo máximo de 12 (doze) meses da data do pedido previsto no *caput*.

**Art.190.** O imóvel transferido para a propriedade do Município em razão da arrecadação tratada nesta Subseção, poderá ser utilizado diretamente pelo Poder Público municipal para programas de habitação de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos ou outro fim de interesse público.

Parágrafo único. Não sendo possível a destinação indicada neste artigo, em razão das características do imóvel, ou por inviabilidade econômica e financeira, o bem deverá ser alienado e o valor arrecadado destinado ao Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional, ou outro que vier a substituí-lo.

## Seção II - Da Contribuição de Melhoria

**Art.191.** A contribuição de melhoria é classificada pelo Estatuto da Cidade como um dos instrumentos tributários e financeiros da política urbana e tem por objetivo recuperar o custo de obras públicas em que decorra valorização imobiliária comprovada dos imóveis situados na zona beneficiada.

Parágrafo único. A contribuição de cada imóvel abrangido pela contribuição de melhoria será indicada pelo rateio da parcela do custo da obra a que se refere a alínea “c”, do inciso I, do art. 82 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional – CTN), em função dos respectivos fatores individuais de valorização.

**Art.192.** Para a cobrança da contribuição de melhoria, o Poder Público municipal deverá publicar edital, contendo os seguintes elementos:

I - memorial descritivo do projeto;

II - orçamento total do custo da obra;

III - indicação da área direta e indiretamente beneficiada pela obra e os imóveis nela compreendidos;

IV - determinação da parcela do custo da obra a ser financiada pela contribuição;

V - determinação do fator de absorção do benefício da valorização para toda a zona ou para cada uma das áreas indicadas;

VI - forma de rateio entre os imóveis beneficiados.

Parágrafo único. O edital deverá fixar o prazo de trinta dias para eventual impugnação pelos interessados e o respectivo procedimento de instrução e julgamento.

**Art.193.** A aplicação da Contribuição de Melhoria conforme definida na Lei Complementar 404 de 28 de dezembro de 2022 (Código Tributário do Município de Osasco) Arts.200 a 215, bem como possíveis revisões desta lei ou edição de novas leis e decretos que regulamentem o instrumento, deverão seguir as determinações presentes nesta Lei Complementar.

### **Seção III - Da Operação Urbana Consorciada (OUC)**

**Art.194.** O Poder Público municipal poderá realizar operações urbanas consorciadas para implantar projeto de reestruturação urbana que promova melhorias urbanísticas, sociais, ambientais e econômicas, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, conforme o previsto nos artigos 32 ao 34 do Estatuto da Cidade.

§ 1º A delimitação de uma Operação Urbana Consorciada deverá se dar através de Lei Municipal específica baseada nas determinações da presente lei.

§ 2º Fica vedada a implementação de Operação Urbana Consorciada na Macrozona de Preservação Ambiental (MPA) e na Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (MCADS).

§ 3º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrentes;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III - concessão de incentivos à adoção de tecnologias, cujo objetivo é reduzir os impactos ambientais.

**Art.195.** As Operações Urbanas Consorciadas têm por finalidade promover:

I - o desenvolvimento sustentável a fim de aumentar a oferta de serviços, equipamentos, infraestrutura e espaços livres;

II - o aproveitamento da infraestrutura urbana em áreas subutilizadas;

III - a melhoria na mobilidade urbana, ampliando o sistema de transporte coletivo, o sistema viário estrutural e a integração dos diferentes modos de transporte;

IV - a reabilitação de áreas deterioradas do ponto de vista urbanístico e ambiental;

V - a recuperação ambiental de áreas contaminadas e de áreas passíveis de inundação, inclusive através da promoção de melhorias na infraestrutura de saneamento e drenagem;

VI - a provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, em áreas dotadas de infraestrutura;

VII - a regularização de núcleos urbanos informais;

VIII - a proteção, a recuperação e a valorização dos patrimônios ambientais, históricos, culturais, arquitetônicos e paisagísticos;

IX - o desenvolvimento econômico de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais que favoreçam a realização de atividades econômicas diversificadas e que gerem oportunidades de trabalho.

**Art.196.** A lei específica que aprovar cada OUC deverá conter, no mínimo:

I - delimitação, de maneira gráfica e com memorial descritivo, do perímetro da operação urbana consorciada;

II - delimitação, de maneira gráfica, do perímetro expandido da operação urbana consorciada no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria OUC, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda, melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros, inclusive a delimitação e destinação das áreas públicas;

III - finalidades da operação urbana consorciada;

IV - plano urbanístico com todas as intervenções a serem realizadas na área de abrangência, em alinhamento com as finalidades propostas;

V - normas, parâmetros e critérios para a regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, válidos no perímetro abrangido pela operação urbana consorciada;

VI - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VII - estudo prévio de impacto de vizinhança e/ou ambiental;

VIII - destinação de áreas para provisão habitacional de interesse social, a serem demarcadas como ZEIS 1, dentro da área de abrangência ou do perímetro expandido;

IX - procedimentos para regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente, mediante pagamento de contrapartidas por parte do beneficiário;

X - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios a serem concedidos pela OUC;

XI - estoque de potencial construtivo adicional;

XII - fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos;

XIII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representantes da sociedade civil;

XIV - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;

XV - regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da legislação urbanística, aplicáveis ao final de cada OUC.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal, na forma do inciso X deste artigo, serão aplicados exclusivamente na OUC.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata este artigo, serão nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

**Art.197.** A lei específica que aprovar a OUC poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, das desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções, bem como oferecidos em garantia para obtenção de financiamentos para a implementação da operação.

I - os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da OUC.

II - apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

**Art.198.** A lei específica que estabelecer a OUC e a previsão da emissão de CEPAC, deverá estabelecer também:

I - a quantidade de CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a OUC, de acordo com os critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na operação urbana;

II - o valor mínimo do CEPAC;

III - as formas de cálculo das contrapartidas;

IV - as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de lote de alteração de uso.

**Art.199.** O coeficiente de aproveitamento máximo a ser praticado na operação poderá exceder em até 50% (cinquenta por cento) o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido na lei vigente e o coeficiente básico permanecerá obrigatoriamente igual ao contido nos Quadro 2,

e Quadro 4, anexos a esta Lei Complementar.

#### **Seção IV - Dos Projetos Urbanos**

**Art.200.** Os Projetos Urbanos devem ser elaborados para tornar realidade o desenvolvimento das Áreas de Interesse Especial, das Zonas de Centralidade e da Zona dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana, a serem feitos nos perímetros delimitados nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Entende-se que estas áreas, por apresentarem complexidade e potencial relevante para o município, devem se desenvolver como uma unidade e, por isso, necessitam de um projeto urbano que contemple as questões sociais, econômicas e ambientais.

**Art.201.** São objetivos dos Projetos Urbanos:

I - estimular o desenvolvimento econômico, de serviço e de lazer, ligado às vocações municipais e à fixação das economias locais;

II - requalificar áreas de vulnerabilidade urbana, com melhoria das condições habitacionais, da acessibilidade, do meio ambiente, e da promoção social;

III - promover o adensamento populacional sustentável, ligado ao transporte público e à mobilidade ativa;

IV - desenvolver bairros sustentáveis, com provisão de moradia social, equipamentos urbanos, áreas de lazer, comércio e serviços em um mesmo local;

V - reabilitar e conservar o meio ambiente, requalificando encostas e várzeas.

**Art.202.** Os Projetos Urbanos deverão priorizar as necessidades social da área e deverão contemplar pelo menos:

I - diagnóstico da área, com usos atuais, infraestrutura existente e inserção na escala na cidade;

II - desenhos de plantas, cortes, estudos volumétricos e outras formas de representação visual suficientes para a compreensão da proposta urbanística;

III - memorial descritivo da proposta urbana, social e econômica;

IV - tabelas, quadros e descrição definindo os parâmetros de uso e ocupação do solo, quando diferentes desta Lei Complementar e da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente no momento de sua aprovação;

V - estudo de viabilidade econômica e modelagem financeira para a execução e gestão da área, contendo os instrumentos urbanísticos a serem adotados;

VI - plano de participação popular para formulação e execução do projeto;

VII - estudos de impacto de vizinhança e ambiental.

### **Seção V - Do Direito de Preempção**

**Art.203.** O direito de preempção, nos termos do disposto nos artigos 25 a 27 do Estatuto da Cidade, é o instrumento jurídico previsto para conferir ao Poder Público municipal preferência para a compra de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, respeitado seu valor de mercado, e poderá ser exercido sempre que o Poder Público municipal necessitar de áreas para as seguintes finalidades:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - implementação de infraestrutura para mobilidade e expansão de vias;

IX - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art.204.** As áreas passíveis de aplicação do Direito de Preempção estão indicadas no Mapa 5, anexo a esta Lei Complementar.

§ 1º Fica o Poder Público municipal autorizado a solicitar a incidência do direito de preempção nas áreas indicadas no *caput* deste artigo.

§ 2º A averbação da incidência do direito de preempção deverá ser registrada na matrícula dos imóveis atingidos e declarados nos boletos de cobrança do IPTU. O direito de preferência para a aquisição dos imóveis sujeitos ao disposto nesta Seção poderá ser exercido pelo Poder Público municipal pelo prazo de 5 (cinco) anos, renovável após um ano do decurso do referido prazo.

§ 3º O Poder Público municipal dará publicidade às aquisições realizadas através do instrumento tratado nesta Seção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia da sua aplicação, utilizando os sistemas informatizados existentes, bem como a averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos boletos de cobrança do IPTU.

§ 4º Fica o Poder Público municipal autorizado, mediante lei específica, a demarcar outras áreas sujeitas à incidência do direito de preempção, de acordo com as necessidades elencadas no Art.203 desta Lei Complementar.

**Art.205.** O proprietário do imóvel abrangido pelo instrumento tratado nesta Seção e interessado em aliená-lo deverá notificar o Poder Público municipal sobre sua intenção, juntando à notificação 3 (três) pesquisas mercadológicas de empresas certificadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI).

§ 1º Nos casos em que o proprietário do imóvel já possua uma oferta de compra, ele deverá apresentar 2 (duas) pesquisas mercadológicas de empresas certificadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) e a proposta de compra assinada pelas partes interessadas, há no máximo 30 (trinta) dias, e que contenha informações detalhadas sobre o preço, condições de pagamento e listagem de imóveis ou outros bens inclusos na negociação;

§ 2º Após o recebimento da notificação, o Poder Público municipal terá um prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre a aceitação da proposta, sendo obrigatório publicar um edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada no Diário Oficial do Município de Osasco (IOMO) e em jornal local de maior circulação;

§ 3º Caso não haja manifestação do Poder Público municipal após trinta dias do recebimento da notificação, o proprietário fica autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada;

§ 4º Após a concretização da venda, o proprietário deverá apresentar ao Poder Público municipal, no prazo de 30 (trinta) dias da assinatura do instrumento público de alienação do imóvel;

§ 5º Qualquer alienação realizada em condições diferentes da proposta apresentada será considerada nula de pleno direito, podendo o Poder Público municipal exercer seu direito de preferência e adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## **Seção VI - Das Parcerias Público-Privadas (PPP)**

**Art.206.** As parcerias público-privadas (PPP) são contratos administrativos de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa, relativos a ajustes firmados entre os setores público e privado para a execução de serviços e obras públicas, devendo seguir as normas dispostas na Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004.

§ 1º No caso de contrato de concessão patrocinada, a remuneração das obras será efetuada pelas tarifas cobradas aos usuários e por um complemento realizado pelo Poder Público municipal ao parceiro privado.

§ 2º No caso de contrato de concessão administrativa, o Poder Público municipal poderá ser o usuário direto ou indireto dos serviços prestados, mesmo que a parceria envolva a execução de obras, o fornecimento ou a instalação de bens, podendo não haver a cobrança de tarifa, mas somente um complemento do parceiro público para o retorno do investimento.

§ 3º As PPP deverão estar previstas no Plano Plurianual do Município, além de serem precedidas de licitação, na modalidade de concorrência, e formalizarem, antes da celebração do contrato, a instituição de sociedade com o propósito específico de implantar e gerir o objeto da parceria.

§ 4º É vedada a realização de parcerias público-privadas, conforme o previsto no § 4º do art. 2.º da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, quando:

I - o valor do contrato for inferior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

II - o período de prestação do serviço for inferior a cinco anos;

III - o contrato tiver como objeto único o fornecimento de mão-de-obra, o fornecimento e instalação de equipamentos ou a execução de obra pública.

#### **Seção VII - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**

**Art.207.** O Poder Público municipal poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional mediante contrapartida financeira ou física a ser prestada pelos beneficiários ao Município, nos termos dos artigos 28 ao 31 do Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos em Lei Complementar Municipal específica de regulamentação para a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Art.208.** A modalidade e submodalidade utilizadas para quitação da Outorga Onerosa do Direito de Construir será definida pela Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e Secretaria Executiva de Licenciamento, Cadastro Imobiliário e Controle de Uso do Solo (SELCICUS).

**Art.209.** Não haverá aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (MCADS) e na Macrozona de Preservação Ambiental (MPA), ficando permitida

sua aplicação na Macrozona de Dinamização Urbana (MDU), Macrozona de Urbanização Consolidada (MUC), Macrozona de Territórios Periféricos (MDTP) e Macrozona de Desenvolvimento Empresarial (MDE).

**Art.210.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir somente poderá ser concedida respeitando as taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, taxa de permeabilidade, os recuos, os usos, e as dimensões mínimas do lote estabelecidas nesta Lei Complementar e na legislação urbanística vigente.

**Art.211.** Toda as modalidades adotadas deverão constar como recursos contábeis do Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional, respeitando as regras constantes da Lei nº 4.011, de 16 de março de 2006.

**Art.212.** A Lei Complementar nº 382, de 15 de maio de 2020, deverá ser revista baseada nos princípios e objetivos desta Lei Complementar e nas seguintes diretrizes:

I - consideração de um fator de planejamento;

II - incentivos ao uso misto.

§ 1º O Fator de Planejamento é uma variável utilizada para direcionar ou regular o desenvolvimento de áreas urbanas, de acordo com a estratégia de adensamento desejada.

§ 2º O uso misto deverá ser incentivado através de descontos no valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), de acordo com a estratégia de desenvolvimento pretendido para o local.

§ 3º Uma nova fórmula para cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) deverá ser feita, atualizando ou substituindo a Lei Complementar nº 382, de 15 de maio de 2020, em até 6 meses após a aprovação desta Lei Complementar.

**Art.213.** A revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, poderá estabelecer fatores de planejamento para incentivar tipologias urbanas e ambientais desejáveis e de acordo com as diretrizes previstas nesta Lei Complementar.

**Art.214.** O licenciamento de edificações objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir será requerido simultaneamente com o pedido de alvará de construção através de processo administrativo, iniciado junto à Secretaria Executiva de Licenciamento, Cadastro Imobiliário e Controle do Uso do Solo (SELCICUS), ou outro órgão com a mesma atribuição que venha a substituí-lo, conforme procedimento a ser regulamentado após a data da publicação da atualização da Lei Complementar nº 382, de 15 de maio de 2020, ou da Lei Complementar que venha substituí-la.

**Art.215.** Fica a municipalidade desobrigada a ressarcir os valores de contrapartidas quitadas ou construídas em razão da não execução da obra licenciada.

### **Seção VIII - Cota de Provisão Habitacional**

**Art.216.** A Cota de Provisão Habitacional consiste na produção de unidades de habitação de interesse social (HIS) pelo promotor de empreendimentos imobiliários realizados no Município de Osasco.

**Art.217.** Os empreendimentos privados com área computável igual ou maior do que 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) deverão destinar, no mínimo, o equivalente a 10% (dez por cento) da área computável para HIS, de acordo com os critérios previstos nesta Seção e os seguintes critérios:

I - a área construída destinada a HIS resultante da aplicação do instrumento da Cota de Provisão Habitacional será considerada não computável até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área construída computável do empreendimento original;

II - os empreendimentos com área computável menor de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) poderão optar por adotar a cota de provisão habitacional prevista neste artigo;

III - o Poder Público municipal é responsável pela destinação das unidades habitacionais previstas nesta Seção às pessoas inseridas no cadastro municipal, conforme Inciso VIII do Art.276 desta Lei Complementar, ou famílias que se enquadrem nos critérios do Art.277 desta Lei Complementar;

IV - empreendimentos vizinhos e simultâneos pertencentes ao mesmo empreendedor, cujas áreas computáveis somadas sejam iguais ou maiores que 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), deverão destinar a cota de provisão habitacional prevista nesta Seção;

V - nos casos de reforma será aplicada a cota de provisão habitacional considerando a somatório da área total computável;

VI - modificativo de projeto com processo de aprovação iniciado antes da vigência desta Lei Complementar, será aplicada a cota de provisão habitacional considerando a somatório da área total computável;

VII - a Cota de Provisão Habitacional não se aplica a empreendimentos de habitação de interesse social.

**Art.218.** empreendimento que atender às exigências previstas para o estabelecimento de Cota de Provisão Habitacional poderá beneficiar-se de um acréscimo máximo de 10% (dez por cento) no coeficiente de aproveitamento máximo definido para o imóvel do projeto habitacional, independentemente do número de unidades habitacionais construídas como de interesse social.

Parágrafo único. A área correspondente ao acréscimo da 10% (dez por cento) de acréscimo no coeficiente de aproveitamento máximo, referidos no art. 236 será isenta de cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Art.219.** A construção das unidades de HIS por meio da Cota de Provisão Habitacional poderá ocorrer no mesmo imóvel do projeto habitacional ou em outro imóvel localizado na mesma macrozona do empreendimento.

Parágrafo único. Para empreendimentos localizados na ZEMIU, a produção de HIS deverá ocorrer dentro dessa mesma zona e na mesma macrozona do empreendimento.

**Art.220.** O empreendimento que aderir obrigatória ou voluntariamente à Cota de Provisão Habitacional deverá firmar Termo de Compromisso junto ao Poder Público, nos termos do § 3º do art.219, tendo como órgão gestor a Secretaria de Habitação (SEHAB) ou órgão que vier a substituí-la.

Parágrafo único. O Termo de Quitação da Cota de Provisão Habitacional será pré-requisito para a emissão do Auto de Habite-se do empreendimento particular.

### **Seção IX - Fachada Ativa**

**Art.221.** A Fachada Ativa corresponde às faixas de imóveis com uso não residencial existentes no alinhamento de vias públicas com abertura e acesso direto ao logradouro, no mesmo nível, cuja finalidade é dinamizar o uso dos passeios públicos, evitando a formação de espaços fechados no limite entre os logradouros e as construções.

**Art.222.** A Fachada Ativa tem por objetivo promover:

- I - a qualificação dos espaços de uso público;
- II - o aumento de áreas livres e de uso público;
- III - o aumento da presença de vegetação;
- IV - a diminuição de vedações nos espaços contíguos ao passeio público;
- V - o aumento da permeabilidade visual entre o interior dos imóveis contíguos e o passeio público;
- VI - a restrição de áreas destinadas ao estacionamento de veículos nos espaços contíguos ao passeio público;

VII - a dinamização do uso do espaço público ao longo do dia.

**Art.223.** Para a instituição da Fachada Ativa, os imóveis deverão atender aos requisitos:

I - uso não residencial não incômodo ao uso residencial, de comércio e de serviços, conforme §3º do Art.508 desta Lei Complementar;

II - extensão mínima de 3 m (três metros) ou 25% (vinte e cinco por cento) da extensão de outra fachada com mais de 12 m (doze metros) de extensão;

III - a extensão da fachada ativa deverá estar no pavimento térreo, com acesso direto ao logradouro e ter, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de sua superfície com aberturas sem interrupção visual;

IV - mínimo de 1 (um) acesso ao logradouro a cada 20 m (vinte metros);

V - poderá ter dispensado a exigência de recuo frontal desde que garanta espaço mínimo de passeio público de 4 m (quatro metros) para as vias que compõe o EMIU e 3 m (três metros) de largura para as demais vias, medido do alinhamento da área privativa até a borda externa da guia que limita a pista de rolamento;

VI - estar contida numa faixa de 5 m (cinco metros), contada a partir do alinhamento do logradouro;

VII - a área contida entre a edificação com fachada ativa e o passeio público não deverá ser utilizada para manobra de veículos, carga e descarga, nem para embarque e desembarque de passageiros, exceto as vagas exigidas em lei destinadas a pessoas com deficiência (PcD) e idosas;

VIII - quando localizados em vias sem faixa exclusiva ou corredores de ônibus lindeiros ao passeio público, poderão ter o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público que abrigue vagas de estacionamento de automóveis, desde que limitado a, no máximo, 20% (vinte por cento) da testada do imóvel;

IX - estar integrada ao passeio público, no mesmo nível e sem a interposição de elementos de fechamento, como muros e grades;

X - não ter vagas de veículos cobertas no espaço entre a fachada ativa e o logradouro público;

XI - pelo menos 50% (cinquenta por cento) do recuo máximo de 5,00 m (cinco metros) da testada, até a Fachada Ativa, sejam incorporados ao passeio público por meio de jardins ou áreas de fruição pública abertas ao logradouro;

XII - para os imóveis com mais de uma testada, será considerada a soma total da extensão das testadas.

**Art.224.** Para os imóveis que adotarem a fachada ativa poderá ser considerado como área não computável até 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento térreo destinada ao uso não residencial que caracterizam o instrumento, conforme requisitos do artigo anterior.

**Art.225.** Para os imóveis que adotarem o incentivo da Fachada Ativa, a expedição do auto de conclusão da obra estará condicionada à declaração do responsável técnico ratificando o atendimento integral dos parâmetros mínimos previstos nesta Seção.

**Art.226.** Em caso de descaracterização da fachada ativa, o auto de conclusão da obra poderá ser suspenso e outras sanções poderão ser estabelecidas por meio de regulamentação específica.

### **Seção X - Fruição Pública**

**Art.227.** A Fruição Pública é um instrumento urbano utilizado para destinar o uso público de áreas dos imóveis privados, localizadas no pavimento térreo e com acesso direto às vias públicas.

**Art.228.** A Fruição Pública tem como objetivos:

- I - qualificar os espaços de uso público;
- II - aumentar a permeabilidade urbana por meio da ampliação do espaço de circulação para pedestres, estimulando a passagem pelo interior das quadras;
- III - estimular a oferta de áreas livres e de uso público;
- IV - aumentar a presença de vegetação;
- V - diminuir elemento de vedação nos espaços contíguos ao passeio público;
- VI - restringir a área destinada a estacionamento de veículos nos espaços contíguos ao passeio público.

**Art.229.** A área de Fruição Pública deverá atender aos seguintes elementos técnicos:

I - ser coberta ou descoberta e não ter fechamentos ou controle de acesso;

II - ter permeabilidade visual para o interior do lote original;

III - ter área total de no mínimo 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), permitindo a inscrição de uma circunferência de 5 m (cinco metros) de diâmetro;

IV - ter frente mínima de 3 m (três metros) ligada ao passeio público;

V - não ser utilizada para estacionamento e circulação de veículos motorizados;

VI - se descoberta, ter, no mínimo, 30% (trinta por cento) de área permeável, que poderá ser considerada para o atendimento da taxa de permeabilidade;

VII - registro da área da fruição pública junto à Serventia de Registro de Imóveis;

VIII - ter, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

**Art.230.** Os imóveis que destinarem área para a fruição pública poderão ter os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote calculados sobre a sua área original.

§ 1º Para os imóveis que adotarem a fruição pública não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional relativo à área a ela destinada.

§ 2º Os recuos deverão ser medidos a partir dos alinhamentos da área remanescente.

§ 3º A taxa de ocupação deverá ser calculada a partir da área remanescente do lote.

**Art.231.** A expedição do auto de conclusão da obra para os imóveis que adotarem o incentivo da fruição pública estará condicionada à declaração do responsável técnico informando o atendimento integral na execução do projeto dos elementos técnicos estabelecidos nesta Seção.

**Art.232.** Em caso de descaracterização da fruição pública, o auto de conclusão da obra poderá ser suspenso e outras sanções poderão ser estabelecidas por meio de regulamentação específica.

### **Seção XI - Ampliação de Passeios Públicos**

**Art.233.** Ao longo das Zonas de Centralidades, excluídas as ZCE-IS, será obrigatória a destinação de área para ampliação de passeios públicos a fim de garantir o tamanho mínimo, a ser medido da borda externa da guia que limita a pista de rolamento até o alinhamento da área do lote com controle de acesso

para garantir a dimensão mínima de 3 m (três metros) de passeio nos lotes lindeiros às vias que compõem o Sistema de Centralidades.

§ 1º Os imóveis que atenderem à destinação de área para ampliação de passeios públicos poderão considerar o recuo frontal, a partir do alinhamento original para as construções a serem executadas.

§ 2º Os imóveis que se localizarem de frente a passeios que atendam às dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar, ou que sejam até 5% menores do que a dimensão mínima exigida, ficam dispensados do cumprimento da ampliação de passeios públicos.

§ 3º As áreas destinadas à ampliação de passeios públicos não poderão ser computadas como área de fruição pública.

§ 4º As áreas destinadas à ampliação de passeios públicos deverão ser averbadas junto às Serventias de Registro de Imóveis.

§ 5º Para os casos previstos nesta Seção, a expedição do alvará de conclusão da obra estará condicionada à averbação prevista no § 4º deste artigo.

§ 6º Os casos em que a adesão obrigatória à ampliação de passeios públicos impossibilitar o atendimento a alguma exigência da legislação urbana ou edilícia, deverão ser encaminhados para a Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) que deverá deliberar sobre quais parâmetros deverão ser adotados.

**Art.234.** A obrigatoriedade da destinação de área para ampliação de passeios públicos aplica-se a todos os imóveis com frente para as vias públicas, conforme o previsto nesta Seção, para o atendimento das seguintes situações:

I - solicitação de nova edificação;

II - reformas com aumento da área construída;

III - imóveis em processo de regularização que tenham sua regularização iniciada após a publicação desta Lei Complementar.

**Art.235.** Os imóveis que destinarem área para a ampliação de passeios públicos terão os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote calculados em função de sua área original.

§ 1º Os imóveis que adotarem a ampliação de passeios públicos poderão usufruir do potencial construtivo máximo correspondente à área cedida sem pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, relativa a esta área.

§ 2º Os proprietários de imóveis com frente maior que 25 m (vinte e cinco metros) poderão destinar área para ampliação de passeios públicos de forma voluntária, recebendo, neste caso, o mesmo benefício previsto neste artigo, até o limite de 5 m (cinco metros) de largura do passeio público, medido da borda externa da guia que limita a pista de rolamento até o limite alinhamento do lote com o logradouro.

§ 3º A taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade deverão ser calculadas a partir da área remanescente do lote.

## **Seção XII - Permeabilidade Visual para Muros**

**Art.236.** Com o objetivo de contribuir com a segurança e a qualificação do espaço público, os imóveis que tenham testada ou cuja soma das testadas resulte em medida maior do que 50 m (cinquenta metros), ficam obrigados a obedecer aos seguintes critérios:

I - No mínimo 50% (cinquenta por cento) dos muros deverão ter permeabilidade visual.

II - Considera-se que um trecho de muro tem permeabilidade visual quando no mínimo 60% (sessenta por cento) de sua superfície permitir visibilidade entre o logradouro e o interior do lote.

III - O trecho de muro com permeabilidade visual deve garantir a permeabilidade visual da faixa entre 1m (um metro) e 2m (dois metros) de altura, medidos a partir do chão junto à face externa do muro.

IV - Não poderá haver trechos contínuos de muros de vedação maiores do que 50m (cinquenta metros) lineares sem permeabilidade visual no limite entre o lote e o logradouro.

Parágrafo único. A partir da entrada em vigor desta Lei Complementar, a obrigatoriedade da adoção da permeabilidade visual para muros conforme descrito neste artigo será exigida nas seguintes situações:

I - solicitação de nova edificação;

II - reformas com aumento da área construída;

III - imóveis em processo de regularização que tenham sua regularização iniciada após a publicação desta Lei Complementar.

**Art.237.** Em caso de descaracterização da permeabilidade visual de muros, o auto de conclusão da obra poderá ser suspenso e outras sanções poderão ser estabelecidas por meio de regulamentação específica.

### **Seção XIII - Do Incentivo à Baía para Parada de Ônibus**

**Art.238.** Fica estabelecido o incentivo à implantação de baía para a parada de ônibus, de acordo com os seguintes critérios e finalidades a serem cumpridos pelos interessados:

I - para a relocação de paradas existentes ou criação de novas paradas em vias arteriais, conforme indicado no Mapa 12 anexo a esta Lei Complementar, nos principais eixos de transporte coletivo, conforme Mapa 16 anexo a esta Lei Complementar, ou nas vias localizadas na Zona de Centralidades, conforme indicado no Mapa 2, anexo a esta Lei Complementar, para o caso de já existirem paradas de ônibus;

II - para o caso de testada igual ou maior de 30 m (trinta metros), ou para um conjunto de propriedades contíguas, cuja soma das testadas seja igual ou maior de 30 m (trinta metros), para comportar toda a geometria da baía;

III - a baía deverá ter dimensões mínimas de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) de largura e 12 m (doze metros) de comprimento no trecho de parada, além das curvas de transição;

IV - deverá ser mantida uma largura livre mínima de passeio de 3 m (três metros), ou 4 m (quatro metros) quando localizada em vias do EMIU, além da largura da baía;

V - deverá ser mantida a continuidade da ciclovia ou ciclofaixa, sem conflito com a saída e entrada de ônibus;

VI - o incentivo deverá ser aprovado pelos órgãos de urbanismo da Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e de mobilidade da Secretaria de Transportes e Mobilidade Urbana (SETRAN).

Parágrafo único. Cabe ao Poder Público municipal propor ao proprietário a implantação de baía de parada de ônibus quando for apresentado projeto de construção ou reforma, cabendo ao proprietário apenas decidir sobre a sua aceitação ou não.

**Art.239.** Para viabilizar a implantação das baias de paradas, os proprietários de imóveis lindeiros poderão se valer dos seguintes benefícios:

I - ter os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote calculados em função de sua área original;

II - usufruir do potencial construtivo máximo correspondente à área cedida para uso público, acrescido de 20% (vinte por cento), sem pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do lote;

III - ter a opção para utilizar em outro imóvel o potencial construtivo decorrente do instrumento da implantação de baía de parada de ônibus,

utilizando o instrumento de Transferência do Direito de Construir como alternativa à desapropriação;

IV - a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade deverão ser calculadas a partir da área remanescente do lote.

## **Seção XIV - Dos Instrumentos da Política Ambiental Integrada**

### **Subseção I - Da Transferência do Direito de Construir (TDC)**

**Art.240.** O instrumento da transferência do direito de construir, conforme o previsto no art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 julho de 2001 (Estatuto da Cidade), tem como finalidade assegurar a compensação econômica de um bem imóvel, público ou privado, situado em área onde há restrições ao direito de construir, a fim de exercer esse direito em outro local ou aliená-lo através de escritura pública.

§ 1º A transferência prevista neste artigo deverá ser autorizada pelo Poder Público municipal e poderá ser exercida quando o imóvel for considerado necessário para as seguintes finalidades:

I - preservação de áreas consideradas de interesse ambiental, paisagístico, histórico, social ou cultural, incluídas as áreas protegidas pelo tombamento municipal, estadual ou federal;

II - servir a programas de urbanização e regularização fundiária de interesse social de núcleos urbanos informais demarcados como ZEIS;

III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV - proteção de imóveis em áreas demarcadas como ZEPAM ou sujeitas a tombamento por órgãos de quaisquer esferas de governo cujas regras limitem a utilização do potencial construtivo básico previsto para a zona onde se encontra o imóvel.

§ 2º A autorização prevista no §1º deste artigo será objeto de análise e aprovação da Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU).

§ 3º Deverão ser observadas as disposições, condições e parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar ou em legislação específica que trate da aplicação deste instrumento.

§ 4º A TDC somente poderá ser aplicada às restrições que causarem prejuízo econômico, concreto, atual e anormal à propriedade, não cabendo para as expectativas de prejuízo futuro e eventual.

§ 5º O potencial construtivo passível de TDC, uma vez utilizado em outro imóvel, não poderá ser restituído ao imóvel de origem.

**Art.241.** Poderá ser concedida a TDC, desde que seja de interesse do Poder Público municipal, ao proprietário que quiser doar seu imóvel, ou parte dele, como alternativa ao atendimento do previsto § 1º do Art.240 desta Lei Complementar, renunciando à contrapartida financeira relativa ao valor da área.

§ 1º A doação prevista neste artigo poderá ser utilizada para as áreas demarcadas como ZEIS 1, destinadas para a produção de HIS, e para aquelas diretamente afetadas pela implantação dos projetos estratégicos de infraestrutura do presente Plano Diretor, os Eixos de Mobilidade e Integração Urbana e as Travessias Norte-Sul.

§ 2º A TDC, como alternativa à desapropriação, poderá ser requerida pelo proprietário após o Poder Público municipal declarar a necessidade de desapropriar o imóvel.

**Art.242.** O imóvel transmissor é aquele que gera o potencial passível de transferência.

§ 1º O potencial construtivo passível de transferência é a diferença entre a ocupação efetiva do imóvel transmissor e o potencial permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico, expresso em metros quadrados.

§ 2º Quando se tratar de gleba ainda não parcelada, deverá ser considerado o coeficiente de aproveitamento básico referente à área destinada aos lotes, descontando-se os percentuais exigidos pela legislação de parcelamento do solo destinados às vias públicas, às áreas comuns públicas e aos equipamentos urbanos.

**Art.243.** O imóvel receptor é aquele que receberá e utilizará o potencial construtivo passível de transferência.

§ 1º O potencial construtivo transferido permite ao imóvel receptor edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico sem necessidade de contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerado o cálculo de equivalência de áreas entre macrozonas, conforme Quadro 10, anexo a esta Lei Complementar.

§ 2º O imóvel receptor deverá atender à legislação urbanística vigente referente ao parcelamento, uso e ocupação do solo, incluído o coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 3º Não será permitida a recepção da TDC na Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável e nem a sua utilização na Macrozona de Preservação Ambiental.

**Art.244.** A utilização do instrumento da TDC deverá ser autorizada pela Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), que analisará cada caso, deliberando sobre os seguintes aspectos:

I - atendimento aos objetivos e diretrizes dispostos nesta Lei Complementar;

II - adequação da proposta de intervenção nos imóveis transmissores e receptores em relação à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

III - impacto da aplicação do instrumento nas condições gerais de uso e desenvolvimento do espaço urbano;

IV - adequações necessárias dos imóveis transmissor e receptor;

V - quantificação da área passível de transmissão, consideradas as construções existentes, a condição atual do imóvel transmissor e a legislação urbanística vigente;

VI - cálculo da equivalência da área passível de transmissão, de acordo com a localização dos imóveis transmissores e receptores.

§ 1º O potencial construtivo passível de transferência é expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>), sendo necessário o cálculo de equivalência de áreas quando os imóveis transmissor e receptor localizarem-se em macrozonas distintas.

§ 2º O potencial construtivo transferido deverá ser averbado nas matrículas do imóvel transmissor e do imóvel receptor.

§ 3º Para os casos relacionados à política ambiental, a TDC será condicionada à autorização dos órgãos competentes, que contará com parecer favorável da Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH) e celebração de Termo de Compromisso Ambiental com as obrigações previstas para a preservação das características da propriedade, termo que deverá ser averbado na matrícula do imóvel.

§ 4º Para os casos relacionados à preservação de patrimônio tombado, será necessária a apresentação de parecer e autorização do Conselho Municipal de Defesa e Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural (CODEPA), que contará com o respectivo Termo de Compromisso de Preservação e deverá ser averbado na matrícula do imóvel.

§ 5º O potencial construtivo passível de transferência poderá ser utilizado em um ou mais imóveis receptores, sendo que um mesmo imóvel receptor poderá receber potenciais de mais de um imóvel transmissor.

§ 6º A TDC será efetivada através da emissão de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§ 7º A TDC ocorrerá de forma direta, ou seja, para o local do imóvel receptor validado pelo órgão municipal competente, e deverá constar na Certidão de Transferência do Direito de Construir, que poderá ou não ser da mesma titularidade do imóvel transmissor, respeitadas as seguintes condições:

I - o solicitante terá até 6 (seis) meses para definir o imóvel receptor, contados a partir da data da solicitação inicial da TDC;

II - o potencial construtivo recebido não poderá ser objeto de nova transmissão;

III - não poderá ocorrer TDC indireta, ou seja, com previsão futura do imóvel receptor.

§ 8º Os procedimentos de aplicação da TDC serão regulamentados por decreto.

**Art.245.** Quando os imóveis transmissor e receptor localizarem-se em macrozonas distintas, o potencial construtivo passível de transmissão deverá ser ajustado de acordo com os fatores constantes do Quadro 10, anexo a esta Lei Complementar.

§ 1º A área do potencial passível de transmissão deverá ser multiplicada pelo fator de ajuste constante no Quadro 10, anexo a esta Lei Complementar, definido de acordo com a macrozona do imóvel transmissor e a macrozona do imóvel receptor.

§ 2º Caso haja mais de um imóvel transmissor ou receptor, o cálculo de ajuste deverá ser feito de acordo com a localização de cada imóvel.

### **Subseção II - Do Termo de Compromisso Ambiental (TCA)**

**Art.246.** O Termo de Compromisso Ambiental (TCA) é um documento a ser firmado entre o Poder Público municipal e as pessoas físicas ou jurídicas para a realização de termo prévio de negociação das contrapartidas, obrigações e compensações, com o compromisso do empreendedor em efetuar-las dentro de um cronograma determinado, em especial para os seguintes casos:

I - autorização prévia para supressão de espécies arbóreas;

II - intervenção em Área de Preservação Permanente (APP), com ou sem manejo de vegetação;

III - intervenção oriunda de licenciamento ambiental, nos termos da Lei Complementar Federal nº 140, de 8 de dezembro de 2011;

IV - intervenção em áreas degradadas;

V - intervenção decorrente de remediação ambiental de áreas contaminadas;

VI - intervenção decorrente de obra de infraestrutura, obra ou atividade de utilidade pública, interesse público ou interesse social;

VII - parcelamento do solo.

Parágrafo único. Os casos elencados neste artigo não substituem o licenciamento realizado por órgãos competentes de outras esferas, quando for o caso.

**Art.247.** Os procedimentos e parâmetros para o cálculo da compensação ambiental serão fixados em portaria da Secretaria do Meio Ambiente e Recurso Hídricos (SEMARH), atendendo aos seguintes critérios:

- I - número de exemplares arbóreos;
- II - fator de compensação para exemplares manejados por corte e por transplante;
- III - formação de maciço, bosque ou floresta;
- IV - vegetação de preservação permanente;
- V - características da espécie, nativa ou exótica, inclusive as espécies protegidas por lei;
- VI - potencial paisagístico;
- VII - importância para a avifauna;
- VIII - segurança ambiental e condições de permeabilidade do solo.

§ 1º O local para a implantação da compensação ambiental deverá ser indicado preferencialmente no mesmo imóvel ou gleba onde ocorreu a

supressão da vegetação original ou no respectivo entorno, com a devida anuência do órgão gestor.

§ 2º Mediante manifestação fundamentada da impossibilidade de a compensação ser no mesmo imóvel onde ocorreu o manejo da vegetação, ou de sua proximidade, a Secretaria do Meio Ambiente e Recurso Hídricos (SEMARH) poderá determinar outro local no Município de Osasco para a compensação do plantio dos exemplares arbóreos.

### **Subseção III - Do Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental (TACAM)**

**Art.248.** O Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental (TACAM), com força de título executivo extrajudicial, nos termos da Lei Federal, é firmado entre o Poder Público municipal e pessoas físicas ou jurídicas responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados, efetiva ou potencialmente, poluidores ou geradores de impactos ambientais negativos.

§ 1º O objetivo do Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental (TACAM) é a recuperação do meio ambiente degradado, ou o condicionamento da situação de risco potencial a integridade ambiental, mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicos, que deverão ser cumpridas pelo infrator em relação às atividades degradadoras a que deu causa, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

§ 2º A autoridade ambiental responsável poderá converter a multa aplicada em serviços de preservação, conservação e recuperação da qualidade do meio ambiente, nos termos da legislação ambiental pertinente, preferencialmente para a execução de programas e projetos ambientais

propostos pelo órgão público municipal competente, em áreas integrantes do sistema de áreas verdes e lazer, custeados diretamente pelo infrator.

#### **Subseção IV - Do IPTU Verde**

**Art.249.** O instrumento IPTU Verde tem como objetivo incentivar empreendimentos que executem práticas sustentáveis destinadas a redução do consumo de recursos naturais e dos impactos ambientais, na forma e condições previstas em regulamentação específica.

Parágrafo único. O abatimento no tributo será concedido aos proprietários de imóveis que tenham adotado comprovadamente medidas de sustentabilidade ambiental.

**Art.250.** A certificação IPTU Verde será obtida pelo empreendimento que adotar ações e práticas de sustentabilidade nas temáticas relacionadas a seguir:

I - gestão sustentável da água, com uso e reuso;

II - eficiência e alternativa energética, com uso de energia sustentável e cogeração;

III - construção com material, tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis;

IV - controle das emissões de gases de efeito estufa ou sua absorção;

V - aumento da cobertura verde do lote, com elementos como cobertura verde e fachada biofílica.

**Art.251.** Caberá à Secretaria de Finanças (SF), juntamente com a Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH), ou outras que vierem a substituí-las, a elaboração de lei específica para regulamentação dos artigos Art. 237 e Art. 248 desta Lei Complementar.

#### **Subseção V - Do Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)**

**Art.252.** O Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) tem como finalidade fomentar o desenvolvimento sustentável e aumentar a disposição dos serviços ambientais em todo o território municipal, conforme disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

**Art.253.** O pagamento por serviços ambientais constitui-se em retribuição, monetária ou não, aos provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam estes serviços, podendo ser remuneradas, desde que:

I - comprovem o uso ou ocupação regular do imóvel a ser contemplado;

II - formalizem um instrumento contratual específico;

III - sigam qualquer deliberação em consonância com as disposições da legislação municipal, estadual ou federal pertinente.

**Art.254.** Os pagamentos por serviços ambientais deverão ser implantados através de programas definidos pela SEMARH, contemplando as seguintes ações:

I - manutenção, recuperação, recomposição de remanescentes florestais;

II - recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente;

III - formação, melhoria e manutenção de corredores ecológicos.

**Art.255.** É diretriz do Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) estimular a elaboração e a execução de projetos privados voluntários de provimento e pagamento por serviços ambientais, que envolvam iniciativas de empresas, de Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público e de outras organizações não governamentais.

**Art.256.** A Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH) fica autorizada, através do Fundo Municipal de Defesa do Meio Ambiente, sempre que julgar conveniente e oportuno, a proceder chamamento público aos interessados em participar do programa de pagamentos por serviços ambientais.

Parágrafo único. Os detalhes e regras serão definidos pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (COMDEMA).

**Art.257.** O contrato de pagamento por serviços ambientais deverá ter regulamentação específica, conforme disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Parágrafo único. A participação ao programa de pagamentos por serviços ambientais será voluntária.

### **Subseção VI – Das Ecovilas**

**Art.258.** A Ecovila deverá ser legalmente registradas como pessoa jurídica;

**Art.259.** A Ecovila deverá estar fisicamente estabelecida em território de sua propriedade.

**Art.260.** A Ecovila deverá ser dividida em dois tipos:

I - Ecovilas em Áreas Urbanas Consolidadas;

II - Ecovilas em Áreas Urbanas Não Consolidadas.

§ 1º As Ecovilas em Áreas Urbanas Consolidadas deverão estar localizadas na malha urbana consolidada e, portanto, sem espaço significativo para regeneração de mata nativa.

§ 2º As Ecovilas em Áreas Urbanas Não Consolidadas deverão estar localizadas em perímetros urbanos, zonas de conservação ou zonas rurais, em áreas com potencial de regeneração ecológica de mata nativa e que promovam a conectividade entre ecossistemas.

**Art.261.** A Ecovila poderá se estabelecer em qualquer Macrozona estabelecida no Município de Osasco, exceto na Macrozona de Preservação Ambiental (MPA).

**Art.262.** A Ecovila deverá ser regulamentada através de lei específica definindo:

I – os tipos de pessoa jurídica cabíveis para este fim;

II – o regramento para sua implementação,

III – garantias de desenvolvimento sustentável, fomenta a consciência ambiental e proporcionando alternativas de moradia e comunidade que estejam alinhadas com os princípios da sustentabilidade;

IV - estabelecer diretrizes específicas de critérios por localização, infraestrutura adequada, incentivos fiscais, mecanismos de participação comunitária e convênios público-privados, garantindo a viabilidade e a integração das Ecovilas no contexto urbano, promovendo a qualidade de vida, a equidade social e a proteção ambiental.

V - garantir que a Ecovila integre aspectos como energia renovável, agricultura sustentável, gestão de resíduos, mobilidade sustentável e construções ecoeficientes em seu planejamento e desenvolvimento.

**Art.263.** Caberá à Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG) em conjunto com a Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH) e a Secretaria Executiva de Licenciamento e Cadastro Imobiliário e Controle do Uso do Solo (SELCICUS) desenvolver os parâmetros do parcelamento, edificação e utilização mandatórios, estabelecendo critérios de enquadramento e ordenamento dos imóveis, através de regulamentação específica.

## **Seção XV - Dos Empreendimentos Geradores e Impactos Urbanísticos e Ambientais**

**Art.264.** Os usos residenciais e não residenciais, potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais, serão enquadrados de acordo com as seguintes disposições:

I - Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA): são aqueles que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e precisam da elaboração de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA):

a) os EGIA deverão ser remetidos ao órgão licenciador competente, conforme legislação federal e estadual vigentes;

b) a elaboração do EIA/RIMA não substitui a apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto para Polos Geradores de Tráfego (EIPGT);

c) caso o EGIA esteja sediado em Osasco, ou tenha impactos incidentes no Município, o proponente deverá apresentar o EIA/RIMA elaborado para o órgão licenciador, bem como elaborar o EIV, nos termos desta Lei Complementar, podendo a Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), mediante fundamentação técnica, requisitar o EIPGT ou outros documentos e peças técnicas necessárias para análise do impacto, a fim de exarar a manifestação municipal;

II - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV): são aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e deverão elaborar Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

III - Polos Geradores de Tráfego (PGT): são empreendimentos permanentes ou eventuais que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres, devendo ser cumpridas as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e pela legislação específica, que deverão elaborar o Estudo de Impacto para Polos Geradores de Tráfego (EIPGT).

**Art.265.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto para Polos Geradores de Tráfego (EIPGT) são instrumentos que deverão subsidiar as autorizações para a construção, ampliação, funcionamento ou regularização de obras e atividades que gerem alterações significativas nas dinâmicas urbana, social e ambiental no seu entorno.

**Art.266.** São objetivos do Estudo de Impacto para Polos Geradores de Tráfego (EIPGT), do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e seus respectivos relatórios:

I - subsidiar a indicação de alterações de projeto e tomadas de decisão referentes ao objeto analisado, visando o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado do espaço urbano resultante das intervenções propostas;

II - contribuir para o uso sustentável do espaço urbano, levando em consideração os aspectos ambientais, culturais e humanos;

III - evitar impactos negativos e danos irreversíveis ao Município, sejam eles de caráter urbanístico, ambiental, histórico, cultural ou de qualquer outra espécie;

IV - definir alterações de projeto, medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos do projeto analisado;

V - definir medidas potencializadoras dos impactos positivos do projeto analisado;

VI - contribuir para a garantia de boas condições de qualidade de vida, saúde e segurança da população;

VII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano;

VIII - dar publicidade e garantir o direito à participação social no processo de licenciamento urbano e ambiental.

**Art.267.** O EIV e o EIPGT compreendem dois tipos de análise:

I - Estudo Completo: EIV-C e EIPGT-C, que atenderá às exigências do Art.267 e do Art.268 desta Lei Complementar;

II - Estudo Simplificado: EIV-S e EIPGT-S, que será elaborado com base em formulário padrão a ser regulamentado por ato do Poder Público.

**Art.268.** Os empreendimentos que solicitarem autorização para construção, funcionamento ou regularização e que se enquadrarem em algum dos critérios previstos nos incisos deste artigo, deverão apresentar os respectivos estudos e documentos complementares, de acordo com os seguintes critérios:

I - empreendimentos residenciais com área construída computável entre 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverão apresentar EIV-S e EIPGT-S;

II - empreendimentos residenciais com área construída acima de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverão apresentar EIV-C e EIPGT-C;

III - empreendimentos não residenciais com área de atividade entre 1.000 m<sup>2</sup> (uns mil metros quadrados) e 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) serão obrigados a apresentar EIV-S e EIPGT-S;

IV - empreendimentos não residenciais com área de atividade superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) serão obrigados a apresentar EIV-C e EIPGT-C;

V - empreendimentos de uso comercial, institucional ou industrial a serem implantados em lote com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) serão obrigados a apresentar EIV-C e EIPGT-C;

VI - loteamentos com área igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) serão obrigados a apresentar EIV-C e EIPGT-C;

VII - empreendimentos especiais e institucionais serão obrigados a apresentar EIV-C e EIPGT-C, dentre eles as unidades prisionais, unidades de geração de energia, hospitais, necrotérios, cemitérios, crematórios, aeródromos, terminais rodoviários e ferroviários, quartéis, postos de combustíveis, abatedouros, aterros sanitários e unidades de triagem armazenagem e tratamento de resíduos e centros de compra (shopping centers);

VIII - empreendimentos localizados integral ou parcialmente no perímetro de alguma zona de proteção de aeródromos, e que possuam elementos construtivos que interfiram em superfície limitadora de obstáculos, conforme Planos de Zonas de Proteção de Aeródromos definidos pela autoridade aeronáutica devem apresentar EIV-S;

IX - Polos Geradores de Tráfego (PGT), classificados de acordo com o disposto em legislação específica e não enquadrados nos incisos anteriores, deverão apresentar EIPGT-S ou EIPGT-C.

§ 1º Todo empreendimento com área computável igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) será considerado um potencial Polo Gerador de Tráfego e deverá ser analisado pela Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), que deverá deliberar sobre a necessidade de elaboração de EIPGT, conforme diretrizes do Departamento Nacional de Trânsito.

§ 2º O EIV e o EIPGT deverão ser realizados e custeados integralmente pelo empreendedor.

§ 3º O Poder Público municipal poderá solicitar a qualquer tempo, mediante deliberação fundamentada da Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), que o requerente apresente EIV-C, o EIPGT-C ou outras peças técnicas necessárias para análise e dimensionamento dos impactos e respectivas mitigações.

§ 4º O Poder Público municipal poderá solicitar, a qualquer tempo, mediante deliberação fundamentada da Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), documentos técnicos complementares, como laudo de vegetação, laudo de fauna, laudo de emissões sonoras, estudo de insolação,

análises de cargas de poluentes, projetos técnicos específicos e aprovações em órgãos ambientais ou de outros segmentos.

§ 5º Empreendimentos de responsabilidade do Poder Público poderão ser isentos da apresentação do EIV e do EIPGT, desde que a Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) delibere fundamentadamente a respeito.

§ 6º Os empreendimentos que nunca apresentaram EIV ao Poder Público municipal, que estejam em operação e que se enquadrem nos critérios estabelecidos neste artigo, deverão apresentar EIV-S para os projetos de renovação ou regularização do alvará de funcionamento, podendo ser requerida a apresentação do EIV-C, de acordo com o disposto também neste artigo.

**Art.269.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança Completo (EIV-C) a ser realizado pelo empreendedor, deverá atender aos seguintes requisitos:

I - os pontos analisados no EIV-C deverão contemplar duas fases distintas:

a) Fase de Implantação ou Fase de Obras;

b) Fase de Funcionamento ou de Operação, sendo que, em caso de renovação ou regularização do funcionamento de empreendimentos que não envolvam obras, o EIV-C poderá abordar apenas a fase de operação.

II - as análises deverão contemplar a abrangência dos impactos sobre as áreas de estudo, assim definidos:

a) área de Intervenção: relativa ao limite do lote do empreendimento;

b) área de Influência: delimitada pela sobreposição de todos os locais onde houver impacto identificado no estudo, salvo impactos definidos como difusos.

**Art.270.** O EIV-C, além das mesmas informações contidas no formulário simplificado, deverá contemplar, em todas as suas fases, os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área do projeto e seu entorno, assim definidos:

I - negativo: definido como aquele gerado por ação direta ou indireta na área de influência do empreendimento e deverá ser mitigado total ou parcialmente, ou compensado;

II - positivo: para o qual podem ser apresentadas propostas que ampliem seus efeitos;

III - os pontos positivos e negativos deverão abordar os seguintes assuntos:

a) adensamento populacional;

b) demanda por equipamentos urbanos e comunitários e serviços públicos;

c) uso e ocupação do solo;

- d) valorização imobiliária;
- e) impacto sobre o sistema de mobilidade, incluindo geração de tráfego e demanda por transporte público;
- f) alteração das condições de ventilação e iluminação do entorno;
- g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- h) poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- i) geração de resíduos sólidos;
- j) alteração ou sobrecargas nos sistemas de infraestrutura urbana como abastecimento de água, coleta de esgotos, drenagem pluvial, rede elétrica e iluminação pública;
- k) impactos prejudiciais à saúde, à segurança e ao bem-estar da população;
- l) criação de condições adversas às atividades sociais e econômicas;
- m) outros aspectos identificados pela equipe técnica responsável pela elaboração do EIV-C ou pelo órgão municipal responsável pela análise do empreendimento deverão ser incluídos nos estudos;
- n) se afetam desfavoravelmente a biota;

o) se afetam as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente;

p) se lançam matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos;

q) se geram conflitos relacionados às restrições ligadas a zonas de proteção de aeródromos e demais restrições ligadas à presença de aeródromos.

**Art.271.** O EIPGT-C, além das mesmas informações contidas no formulário simplificado, deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre o trânsito e a mobilidade urbana, devendo abordar os seguintes assuntos:

I - geração e atração de viagens diárias e na hora de pico;

II - acessos de veículos e pedestres;

III - cálculo das áreas de estacionamento;

IV - áreas de embarque e desembarque de veículos;

V - áreas de carga e descarga;

VI - características da infraestrutura viária que sofrerão influência direta ou indireta;

VII - serviços de transporte coletivo na área de influência direta;

VIII - sistema de transporte ativo na área de influência direta;

IX - o efeito cumulativo de toda a ocupação do entorno considerando os empreendimentos já implantados anteriormente e o potencial de empreendimentos futuros, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo;

X - as categorias de usos e as atividades específicas previstas para o projeto;

XI - a localização do empreendimento no Município e em relação ao macrozoneamento.

**Art.272.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança Completo (EIV-C) e o Estudo de Impacto para Polo Gerador de Tráfego Completo (EIPGT-C) poderão ser realizados concomitantemente e deverão considerar os conteúdos em que haja interface entre os estudos, sendo apresentados na forma de relatórios individuais.

Parágrafo único. Os estudos deverão considerar a estimativa de adensamento futuro, conforme permitido pela legislação urbanística municipal, para os cálculos de projeção de demandas e para a análise de saturação das infraestruturas relativas ao adensamento construtivo.

**Art.273.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto para Polos Geradores de Tráfego (EIPGT) deverão indicar as ações categorizadas em três tipos de medidas, a serem apresentadas pelo empreendedor ou indicadas pelo Poder Público municipal:

I - alterações de projeto que são modificações diretas no empreendimento durante sua fase de concepção ou de licenciamento que visam a eliminação ou redução dos fatores geradores dos impactos negativos;

II - medidas mitigadoras que são obras ou serviços executados direta ou indiretamente pelo titular do empreendimento necessários para a solução de impactos negativos gerados por meio de ações físicas ou de gestão que eliminem ou reduzam, até onde a lei e a tecnologia do momento permitam, riscos e danos causados pela atividade;

III - medidas compensatórias que são obras ou serviços executados direta ou indiretamente pelo titular do empreendimento para compensar o Município dos impactos negativos amplos e não mitigáveis.

§ 1º As alterações do projeto, as medidas mitigadoras e as medidas compensatórias apresentadas no EIPGT deverão atender aos seguintes requisitos:

I - priorizar a segurança dos pedestres e a redução de acidentes, utilizando como parâmetro os indicadores e mapeamentos realizados pelo órgão municipal competente;

II - priorizar o fluxo de transporte coletivo e a mobilidade de toda a população;

III - atender às diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana e as diretrizes desta Lei Complementar;

IV - transferir os ônus de impactos negativos no sistema viário e nos espaços públicos para dentro do lote do empreendimento, sempre que possível.

§ 2º Da análise do EIV e do EIPGT, em razão da peculiaridade do empreendimento ou dos impactos analisados, poderão ser solicitadas alterações de projeto para mitigação de impactos negativos, bem como ser indicada a criação de Programas de Monitoramento Continuado para a avaliação dos impactos por meio da aferição de sua influência na vizinhança e a verificação da necessidade de criação ou alteração de medidas mitigadoras, e sua efetividade.

§ 3º Somente as medidas compensatórias poderão ser desenvolvidas ou ter seus recursos aplicados fora das áreas de influência do empreendimento.

§ 4º As medidas compensatórias poderão ser definidas como contrapartida financeira a ser depositada no Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional (FMPUH), ou como execução de obras e serviços a serem entregues pelo empreendedor.

§ 5º As medidas de mitigação e compensação serão custeadas integralmente pelo empreendedor, até o limite de 5% (cinco por cento) do custo total do empreendimento.

**Art.274.** Para formalizar as alterações de projeto, medidas mitigadoras e medidas compensatórias definidas pela Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), a partir dos estudos apresentados, deverá ser firmado entre empreendedor e Poder Público municipal, um Termo de Compromisso Urbanístico, através do qual o requerente se compromete a arcar integralmente com as despesas necessárias à mitigação e compensação dos impactos.

§ 1º A emissão do Termo de Compromisso Urbanístico não pressupõe o deferimento do pedido de alvará ou licença, tampouco restringe a

possibilidade de apontamentos e solicitações de peças técnicas e documentos ao longo do processo de aprovação ou licenciamento do projeto.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso Urbanístico, que deverá conter, no mínimo:

I - medidas mitigadoras obrigatórias, identificando o impacto a que se refere o requerimento e indicando as etapas para seu cumprimento nos termos do Art.273 desta Lei Complementar;

II - medidas compensatórias financeiras ou em obras e serviços obrigatórios, indicando as etapas para seu cumprimento;

III - alterações no projeto apresentado;

IV - documentos e peças técnicas complementares aos estudos apresentados avaliados como necessários à análise dos impactos;

V - cronograma de execução e/ou desembolso das medidas a serem efetivadas;

VI - Programas de Monitoramento Continuado eventualmente criados.

**Art.275.** Deverá ser feita a regulamentação do disposto nesta Seção, estabelecendo a publicação de manual orientador para elaboração do EIV-C e do EIPGT-C e modelos dos formulários EIV-S e EIPGT-S, que deverão ser disponibilizados em meio digital junto ao endereço eletrônico da Prefeitura.

**Art.276.** Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto para Polos Geradores de Tráfego (EIPGT) são documentos públicos e deverão ser disponibilizados por meio eletrônico pela Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), incluídos os projetos dos empreendimentos geradores de impactos, as propostas das ações mitigadoras e compensatórias dos impactos identificados e as deliberações do Poder Público municipal.

Parágrafo único. As organizações da sociedade civil poderão solicitar ao Poder Público municipal audiência pública ou vistas dos estudos de impacto sob análise, cabendo conjuntamente à Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) e ao CMPUH definir as formas de atendimento.

## **TÍTULO V - DAS POLÍTICAS PÚBLICAS**

### **CAPÍTULO I - DA POLÍTICA HABITACIONAL**

**Art.277.** São objetivos da Política de Habitação:

I - garantir o direito à moradia digna como direito social, conforme previsto no art. 6º da Constituição da República;

II - reduzir o déficit habitacional;

III - promover e estimular a produção de empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) de iniciativa pública ou privada;

IV - prover Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas com oferta adequada de infraestrutura, equipamentos, serviços e empregos;

V - promover a urbanização dos assentamentos precários e a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais;

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

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

VIII - estimular à utilização de imóveis ociosos, não edificados ou subutilizados, nas áreas com boa oferta de infraestrutura, equipamentos, serviços e empregos;

IX - reduzir o impacto dos assentamentos precários sobre as áreas ambientalmente frágeis;

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

XI - estimular a diversidade de usos, permitindo atividades produtivas que gerem emprego e possibilitem o acesso ao comércio e serviço próximos às moradias;

XII - fortalecer as instâncias de participação social, sobretudo do Conselho Municipal de Política Urbana e Habitacional, no acompanhamento da implantação dos planos, projetos e programas habitacionais de interesse social;

XIII - fazer a articulação institucional entre as demais esferas do Poder Público para busca de soluções conjuntas;

XIV - incentivar ações formativas e práticas voltadas para instrumentalização e organização das entidades de luta pela moradia;

XV - promover políticas habitacionais de autogestão, assistência técnica, cooperativas, entre outras.

**Art.278.** Para que os objetivos estabelecidos no Art.169 desta Lei Complementar sejam alcançados, os programas, ações e investimentos públicos e privados relacionados à habitação deverão ser orientados pelas seguintes diretrizes:

I - incentivar a produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular de iniciativa pública e privada;

II - atender prioritariamente aos moradores residentes de áreas insalubres, impróprias ou de risco, garantindo-lhes solução de moradia;

III - articular os programas da política habitacional com as políticas urbanas, ambientais, de mobilidade, trabalho, saúde e educação;

IV - diversificar os meios de provisão habitacional, através da implantação do programa de locação social e do serviço social de moradia;

V - impedir a ocupação irregular de novas áreas através da aplicação de normas e instrumentos urbanísticos e de fiscalização;

VI - promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais de baixa renda passíveis de consolidação atrelada à requalificação urbanística com sustentabilidade ambiental, complementando a infraestrutura e implantando equipamentos públicos;

VII - constituir banco de terras destinado à provisão habitacional, através da demarcação das ZEIS 1;

VIII - instituir sistema único informatizado de cadastro social dos beneficiários de todos os programas habitacionais de interesse social, dos moradores de núcleos urbanos informais de interesse social e do cadastro municipal do Programa Minha Casa Minha Vida, ou outro que venha a substituí-lo, atrelado ao Sistema de Informações Geográficas de Osasco (SIGO);

IX - realizar ações formativas e acompanhamento técnico e social de pós ocupação nos núcleos urbanizados e unidades habitacionais de interesse social;

X - estimular a produção de HIS pelas associações e cooperativas através da produção de moradia por autogestão;

XI - implantar assistência técnica e jurídica gratuita aos munícipes;

XII - revisar, criar projetos e programas e regulamentar o Plano Local de Habitação de Interesse Social para implementação.

### **Seção I - Habitação de Interesse Social (HIS)**

**Art.279.** A Habitação de Interesse Social (HIS) é destinada a famílias que atendam ao menos um dos requisitos:

I - renda bruta familiar mensal conforme art. 5º, da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, ou outra Lei Federal que venha a substituí-la;

II - removidas de assentamentos precários, para viabilizar a implantação de projetos de infraestrutura, urbanização ou regularização fundiária;

III - removidas por situações de risco.

§ 1º Em caso de HIS de promoção privada, a destinação das unidades habitacionais à faixa de renda estabelecida neste artigo deverá ser verificada como pré-requisito para emissão do auto de conclusão da obra.

§ 2º As habitações construídas com verba do Fundo Municipal de Políticas Urbanas e Habitacionais deverão ser destinadas exclusivamente às famílias inseridas dentro da Faixa Urbano 1, conforme art. 5º, da Lei Federal nº

14.620, de 13 de julho de 2023, ou outra Lei Federal que venha a substituí-la, e às famílias inclusas nos incisos II e III deste artigo.

**Art.280.** Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social são permitidos em todas as zonas do Município que permitem o uso habitacional, desde que o local seja provido de infraestrutura urbana básica e que ela seja instalada respeitando-se os parâmetros urbanísticos específicos da zona que a área está inserida e as demais legislações vigentes, no que esta Lei Complementar for omissa.

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

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

**Art.281.** Os empreendimentos de HIS serão isentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir e terão prioridade nos processos de aprovação de projetos habitacionais junto às secretarias municipais.

**Art.282.** As unidades habitacionais de interesse social produzidas no Município serão distribuídas pelo Poder Público municipal, de acordo com o cadastro municipal dos interessados em moradia, obedecidos os critérios dispostos no Art.279 desta Lei Complementar.

**Art.283.** No caso de HIS produzida por associações habitacionais ou cooperativas populares, a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela sua produção, observados os requisitos para enquadramento

da família como beneficiária de HIS, de acordo com Art.279, desta Lei Complementar.

**Art.284.** Os Empreendimentos de HIS, diante do benefício fiscal, deverão comprovar a destinação de, no mínimo, 80% das unidades para a população já residente ou com trabalho comprovado em Osasco.

**Art.285.** O valor de comercialização das unidades habitacionais deverá ser compatível com a renda familiar dos beneficiários conforme Art.279, para não comprometer mais que 30% (trinta por cento) da mesma.

§ 1º O preço máximo de comercialização será fixado por decreto do Poder Executivo e reavaliado uma vez por ano, ou quando houver alteração significativa dos indicadores econômicos e dos preços da construção civil que justifiquem essa alteração.

§ 2º No caso de programas habitacionais públicos de outras esferas de governo, o valor máximo de comercialização da unidade habitacional deverá ser compatível com o respectivo programa.

§ 3º No ato do pedido do alvará de construção, o requerente deverá informar, por declaração de Destinação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, qual o enquadramento desejado, indicando o dispositivo legal que defina o valor de venda máximo e a faixa de renda a ser destinada às unidades habitacionais.

§ 4º A análise, aceite e validação das comprovações será realizada pela Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU).

**Art.286.** As unidades habitacionais poderão ser do tipo unidade unifamiliar, unifamiliar evolutiva, multifamiliar horizontal ou multifamiliar vertical, considerando:

I - habitação unifamiliar evolutiva é aquela aprovada prevendo a ampliação, mas implantada parcialmente, devendo atender aos requisitos do Art.294 desta Lei Complementar;

II - habitação unifamiliar é aquela que prevê apenas uma unidade habitacional por lote;

III - habitação multifamiliar horizontal é aquela que prevê o agrupamento de unidades habitacionais horizontalmente num mesmo lote;

IV - habitação multifamiliar vertical é aquela que prevê o agrupamento de unidades habitacionais verticalmente num mesmo lote.

Parágrafo único. No caso das unidades unifamiliares, deverá ser garantido acesso independente para cada unidade habitacional.

**Art.287.** O projeto de HIS deverá atender aos parâmetros constantes no Quadro 6 e no Quadro 7, anexos a esta Lei Complementar.

**Art.288.** É de total responsabilidade do proprietário do imóvel e dos profissionais envolvidos na construção das HIS a definição e disposição interna dos compartimentos das unidades habitacionais, suas dimensões e funções.

Parágrafo único. Os responsáveis indicados neste artigo são obrigados a apresentar declaração atestando a conformidade da obra às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e

regulamentares aplicáveis, bem como a sua responsabilidade pela execução da obra, de acordo com o projeto aprovado.

**Art.289.** As unidades habitacionais de interesse social poderão ter:

I - 1 (um) banheiro, no máximo, por unidade habitacional;

II - 1 (uma) vaga, no máximo, de estacionamento de automóveis que, caso coberta, não será considerada área computável.

**Art.290.** Os projetos dos empreendimentos de HIS deverão reservar um percentual mínimo de unidades habitacionais para idosos, de acordo com o art. 38, Item I, da Lei Federal nº 10.741, de 1 de outubro de 2003 (Estatuto do Idoso), e um percentual mínimo de unidades habitacionais para famílias com pessoa com deficiência (PcD), de acordo com o art. 32, Item I, da Lei Federal nº13.146, de 16 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), incluindo as devidas adequações nas unidades habitacionais, observadas as leis e normas cabíveis.

§ 1º As unidades habitacionais com condições de adaptação deverão estar identificadas no projeto arquitetônico a ser licenciado.

§ 2º Na ausência de pessoas cadastradas que se enquadrem nos requisitos previstos neste artigo, a comercialização das unidades será liberada ao critério geral de destinação.

§ 3º Deverá ser garantida a acessibilidade para pessoas com deficiência (PcD) a todas as áreas de uso comum do conjunto habitacional, observadas as leis e normas cabíveis.

**Art.291.** Fica admitida a destinação de até 30% (trinta por cento) do total da área computável para moradia às unidades de HMP.

**Art.292.** Nos conjuntos habitacionais multifamiliares horizontais ou verticais de HIS, pode ser considerado não computável até 15% (quinze por cento) da área total computável de usos residenciais para usos não incômodos de comércio, serviços ou institucional.

§ 1º Na área destinada ao uso não residencial, deverá ser adota a fachada ativa, respeitados os critérios estabelecidos no 0 desta Lei Complementar.

§ 2º Deverá ser garantido o acesso de veículos e pedestres, às áreas de comércio e serviços, independente do acesso das áreas habitacionais.

§ 3º Para os usos não residenciais, o número mínimo de vagas de estacionamento de automóveis deverá obedecer ao disposto na Lei Municipal nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, e suas alterações posteriores.

§ 4º A área destinada ao número mínimo de vagas exigidas para os usos não residenciais, mesmo cobertas, será considerado como área não computável.

§ 5º As vagas de estacionamento poderão ocupar os recuos e afastamentos quando descobertas.

§ 6º Os usos não incômodos serão admitidos sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade e ao estudo de impacto de vizinhança das atividades.

§ 7º Os empreendimentos que se enquadrarem no disposto neste artigo serão licenciados no mesmo processo administrativo e, no caso de solicitação de auto parcial de conclusão da obra, será obedecida a mesma proporção.

**Art.293.** Aplicam-se aos conjuntos residenciais de HIS as regras de Fachada Ativa, conforme o previsto no Art.221 desta Lei Complementar, de Fruição Pública, conforme Art.227 desta Lei Complementar, de Ampliação de Passeios Público, conforme Art.233 desta Lei Complementar, e de Permeabilidade de Muros, conforme Art.236 desta Lei Complementar.

**Art.294.** A unidade evolutiva poderá ser utilizada nos casos de urbanização, para a implantação em lotes residuais, respeitados os parâmetros estabelecidos no Quadro 6 e no Quadro 7, anexos a esta Lei Complementar, para unidades unifamiliares e poderão ser agrupadas horizontalmente.

§ 1º A unidade evolutiva deverá compreender no mínimo sala, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço que poderá ser externa e descoberta, a ser aprovada com o projeto completo da unidade habitacional, incluída a previsão de ampliação.

§ 2º Será fornecido alvará de execução e certificado de conclusão parcial das obras para os casos de construção de unidade evolutiva.

§ 3º Para a ampliação da unidade evolutiva, será necessária a apresentação de responsável técnico e solicitação de alvará de execução dentro do prazo de validade do alvará de aprovação.

§ 4º Decorrido o prazo de validade do alvará de aprovação, a ampliação deverá ser submetida a nova análise.

**Art.295.** Nos conjuntos habitacionais multifamiliares na forma de condomínio, o número máximo de unidades habitacionais fica limitado a 200 (duzentas).

Parágrafo único. Os condomínios acima deste número deverão passar por avaliação e aprovação da Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU).

## **Seção II - Habitação de Mercado Popular (HMP)**

**Art.296.** A Habitação de Mercado Popular (HMP) é aquela destinada à população de renda familiar de até 12 (doze) salários-mínimos.

§ 1º Para a comercialização das unidades habitacionais, o valor das unidades deverá ser compatível com a renda familiar de até 12 (doze) salários-mínimos, de maneira a não comprometer mais que 30% (trinta por cento) da renda familiar.

§ 2º A análise, aceite e validação das comprovações será realizada pela Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU).

**Art.297.** Os Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular são permitidos em todas as zonas do Município, desde que na legislação de uso do solo seja permitido o uso habitacional, que a área esteja provida de infraestrutura básica e sejam respeitados os parâmetros urbanísticos específicos da zona e as demais legislações incidentes em âmbito estadual e federal.

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

**Art.298.** Os empreendimentos de HMP poderão adquirir o potencial adicional construtivo até o coeficiente de aproveitamento máximo da zona em que se encontram, mediante pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Art.207 ao Art.211 desta Lei Complementar.

**Art.299.** Será admitida a construção de até 25% (vinte e cinco por cento) da área computável de unidades de HIS no mesmo empreendimento, que serão consideradas como área não computável.

**Art.300.** As unidades habitacionais poderão ser do tipo unifamiliar, multifamiliar horizontal ou multifamiliar vertical.

**Art.301.** O projeto de HMP deverá atender aos parâmetros constantes no Quadro 6 e no Quadro 7, anexos a esta Lei Complementar.

**Art.302.** É de total responsabilidade do proprietário do imóvel e dos profissionais envolvidos na construção das HMP a definição e disposição interna dos compartimentos das unidades habitacionais, suas dimensões e funções.

Parágrafo único. Os responsáveis indicados neste artigo são obrigados a apresentar declaração atestando a conformidade da obra às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como a sua responsabilidade pela execução da obra, de acordo com o projeto aprovado.

**Art.303.** Será admitido no máximo 2 (dois) banheiros por unidade habitacional.

**Art.304.** Poderá ser destinada, no máximo, uma vaga de estacionamento para automóvel por unidade habitacional.

§ 1º No caso de a vaga ser coberta, será considerada como área não computável.

§ 2º As vagas de estacionamento poderão ocupar os recuos e afastamentos, quando descobertas.

**Art.305.** Nos empreendimentos de HMP deverão ser previstos 3% (três por cento) de unidades adaptáveis para pessoa com deficiência, observadas as leis e normas cabíveis.

Parágrafo único. As unidades habitacionais em condições de adaptação, conforme o disposto neste artigo, deverão estar identificadas no projeto arquitetônico a ser licenciado.

**Art.306.** Deverá ser garantida a acessibilidade para pessoas com deficiência a todas as áreas de uso comum do conjunto habitacional, observada a legislação e normas cabíveis.

**Art.307.** Aplicam-se aos conjuntos habitacionais de HMP as regras de Fachada Ativa, conforme Art.221 desta Lei Complementar, de Fruição Pública, conforme Art.227 desta Lei Complementar, de Ampliação de Passeios Público, conforme Art.233 desta Lei Complementar, de Permeabilidade de Muros, conforme Art.236 desta Lei Complementar, e a Cota de Provisão Habitacional, conforme Art.216 desta Lei Complementar.

### **Seção III - Disposições Gerais para HIS e HMP**

**Art.308.** As orientações referentes às normas técnicas para HIS e HMP não previstas nesta Lei Complementar, observarão, no que couber, a Lei Municipal nº 1.025/1971 (Código de Obras e Edificações), ou outra que vier a lhe substituir.

**Art.309.** O subsolo poderá ocupar até 80% (oitenta por cento) da área do lote, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - a área do lote deverá ser menor ou igual a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

II - os níveis superiores da laje de cobertura do subsolo não se situem acima de 0,50 m (cinquenta centímetros) dos níveis correspondentes do passeio público junto aos respectivos alinhamentos e divisas do lote;

III - não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;

IV - não atinjam o lençol freático, conforme constatado em laudo de sondagem específico.

**Art.310.** As vagas para motocicletas são facultativas, limitadas a uma vaga por unidade habitacional e, no caso de as vagas serem cobertas, serão consideradas como área computável.

**Art.311.** A previsão de bicicletário será facultativa para conjuntos multifamiliares com até 20 (vinte) unidades e obrigatória para conjuntos com mais de 20 (vinte) unidades habitacionais, com no mínimo uma vaga para cada duas unidades habitacionais, devendo atender ao disposto no Art.86 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As vagas de bicicletas exigidas, mesmo cobertas, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

**Art.312.** No caso de haver previsão de vagas de estacionamento, deverão ser atendidas as porcentagens de destinação específicas e vagas mínimas, conforme legislação correlata.

**Art.313.** Para conjuntos multifamiliares acima de 20 (vinte) unidades habitacionais, deverá ser prevista, no mínimo, uma vaga para pessoa com deficiência e uma vaga para carga e descarga.

**Art.314.** As vias condominiais deverão ser pavimentadas e atender aos seguintes requisitos:

I - vias para circulação de pedestres com largura mínima 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - vias para circulação de automóveis com largura mínima de 5,00 m (cinco metros) de largura, com dois sentidos de circulação e vagas perpendiculares, ou 2,75 m (dois metros e setenta e cinco centímetros) para um sentido de circulação e vaga paralela ao meio fio, descontadas as larguras das vagas.

**Art.315.** Os conjuntos habitacionais de HIS e HMP deverão ter acesso por via oficial.

**Art.316.** O recuo frontal será dispensado para edificações cuja elevação tenha altura igual ou inferior a 7 (sete) metros, contados a partir da cota da soleira de acesso à edificação, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I - definição em projeto de captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas;

II - elementos construtivos da edificação não deverão ultrapassar o alinhamento do lote.

§ 1º Será admitida projeção de cobertura sobre o passeio, quando esta respeitar a largura máxima de 60 cm (sessenta centímetros) e a altura mínima for de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), medidos a partir do ponto mais alto da grade da rua em relação à testada do lote, desde que não interfira na rede de energia elétrica do logradouro.

§ 2º O sistema de iluminação e ventilação não poderá interferir na rede de energia elétrica do logradouro.

**Art.317.** Os recuos de fundo e laterais serão dispensados para edificações cuja elevação tenha altura igual ou inferior a 10 m (dez metros) nestes pontos, contados a partir cota do piso de acesso à via.

Parágrafo único. Nenhuma abertura orientada para as divisas do lote poderá estar situada a uma distância menor que 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

**Art.318.** As edificações cuja elevação de frente, fundo e laterais tenham altura superior ao estabelecido nos Art.317 e Art.318 desta Lei Complementar deverão deixar recuos mediante a utilização da seguinte equação:

I - Recuos de frente:  $R = (H/10) + 0,5 > 4,0m$ , sendo:

a) R = recuo mínimo admitido, em metros;

b) H = altura contada a partir da cota da soleira de acesso a edificação, em metros.

II - Recuos de fundo e lateral:  $R = (H/10) + 0,5 > 3$  m, sendo:

a) R = recuo mínimo admitido, em metros;

b) H = altura contada contados a partir do piso de menor cota da edificação, em metros.

**Art.319.** Para os casos de implantação de mais de uma edificação por lote, deverão ser garantidos, além dos recuos exigidos nesta Lei Complementar, afastamentos entre os blocos para fins de iluminação e ventilação dos cômodos, de acordo com a seguinte fórmula:

I -  $E = (H/10) + 0,5$  com mínimo de 2,0m (dois metros) quando inexistirem aberturas confrontantes e;

II -  $E = (H/10) + 0,5$  com mínimo de 5,0m (cinco metros) quando existirem aberturas confrontantes, sendo:

a) E = largura do espaço de afastamento entre os blocos, em metros;

b) H = altura total da edificação contados a partir da cota da soleira de acesso à edificação, em metros.

Parágrafo único. Será admitida a supressão do afastamento entre os blocos quando ambas as fachadas não tiverem aberturas.

**Art.320.** Não será permitida a adoção de poços de iluminação e ventilação para HIS e HMP.

**Art.321.** Os empreendimentos de HIS e HMP deverão seguir os seguintes padrões construtivos:

I - pé direito mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para as cozinhas, banheiros, áreas de serviço e garagem;

II - pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e quarenta centímetros) para os demais compartimentos e áreas de uso comum.

**Art.322.** O empreendimento habitacional multifamiliar de HIS e HMP deverá conter:

I - acesso às unidades habitacionais, ao estacionamento e às áreas de lazer do conjunto através da área de uso comum, garantindo-se o acesso universal, observadas as normas e legislação aplicadas à matéria;

II - espaço de lazer, que deverá ser entregue implantado e equipado, com área equivalente a 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por unidade habitacional, com formato que permita a inserção de um círculo com raio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - espaço coberto para uso comunitário e de lazer, com área equivalente a 1,0 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por unidade habitacional, observada a área mínima de 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) para cada empreendimento, que poderá ser subdividido em mais de um perímetro desde que cada parcela tenha área mínima de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

IV - abrigo protegido para guarda de lixo no alinhamento com a via pública, com revestimento impermeável, abertura para área externa do condomínio e previsão de torneira para higienização;

V - quando houver edificação destinada à portaria do conjunto, esta deverá ser dotada de instalação sanitária e poderá estar junto ao alinhamento do lote, respeitado o limite máximo de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).

**Art.323.** O empreendimento habitacional multifamiliar vertical deverá ter elevador quando tiver altura superior a 11,00 m (onze metros), medida a partir da soleira de entrada à edificação ao piso do último pavimento localizado acima e, também, a partir da soleira de entrada à edificação ao último pavimento localizado abaixo.

§ 1º Os pavimentos localizados abaixo do pavimento de acesso à edificação, quando de uso exclusivo para vagas de automóveis, serão excluídos para efeito do cálculo de altura, desde que não haja vagas de automóveis destinadas ao uso exclusivo de pessoas com deficiência e idosos.

§ 2º A soleira de entrada à edificação poderá estar situada em nível superior ou inferior em relação à soleira de acesso junto ao alinhamento da via, que tenha desnível máximo de 1 m (um metro) e seja garantido o acesso universal.

**Art.324.** O Poder Público municipal deverá regulamentar o processo de licenciamento simplificado para a construção de HIS e HMP.

### **Subseção I - Produção de Moradia Por Autogestão**

**Art.325.** A produção de Moradia por Autogestão é a modalidade de produção de HIS em que o principal agente promotor são entidades sem fins lucrativos, como associações, movimentos organizados, cooperativas habitacionais, entre outros, que desenvolvam ou contratem projetos e obras, organizem as demandas e administrem os recursos financeiros em articulação com os agentes de Assistência Técnica e Jurídica Gratuita e com outros órgãos públicos municipais.

**Art.326.** São diretrizes gerais da Produção de Moradia por Autogestão:

I - respeitar a autonomia das associações e cooperativas habitacionais;

II - garantir o acesso à moradia digna;

III - garantir a participação das famílias atendidas em todas as etapas do processo, organizadas em associações ou cooperativas habitacionais;

IV - estimular a autogestão da moradia e do mutirão autogestionário;

V - promover capacitação em processos autogestionários;

VI - compatibilizar as tipologias edilícias com as características das famílias participantes;

VII - estimular o controle social da utilização dos recursos públicos;

VIII - promover a elevação dos padrões de construção e a melhoria da qualidade da produção habitacional;

IX - estimular formas inovadoras de desenvolvimento tecnológico e de gestão de canteiros de obras;

X - estimular as relações horizontais de hierarquia na gestão canteiros de obras;

XI - promover a valorização do trabalho social;

XII - estimular formas coletivas de fruição da posse e da função social da propriedade das unidades habitacionais.

**Art.327.** O Poder Público municipal deverá criar o programa municipal de Produção de Moradia por Autogestão destinado à construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, em parceria com associações e cooperativas habitacionais devidamente habilitadas junto à Secretaria de Habitação (SEHAB).

**Art.328.** O Programa de Produção de Moradia por Autogestão deverá ser operacionalizado pelas entidades da sociedade civil que tenham interesse, com apoio técnico da Secretaria de Habitação (SEHAB), por meio da assistência técnica.

Parágrafo único. A SEHAB poderá desenvolver editais para cofinanciamento do Programa por meio da utilização de recursos do Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional.

#### **Seção IV - Da Regularização Fundiária Urbana**

**Art.329.** A regularização fundiária urbana (Reurb) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para a promoção da

regularização dos núcleos urbanos informais e a sua incorporação ao ordenamento territorial e urbano, bem como a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o meio ambiente equilibrado e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, nos termos da legislação federal, em especial pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e desta Lei Complementar.

**Art.330.** Com a finalidade de promover a regularização fundiária urbana, o Município poderá utilizar, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - demarcação urbanística;

II - concessão de uso especial para fins de moradia;

III - concessão de direito real de uso;

IV - legitimação de posse;

V - legitimação fundiária para áreas públicas e privadas;

VI - Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

VII - usucapião individual ou coletiva;

VIII - assistência técnica e jurídica gratuita, conforme o disposto na Seção VI deste capítulo;

IX - Zonas Especiais de Interesse Social.

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

**Art.331.** A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, demarcados como ZEIS 3 ou áreas declaradas de interesse social para fins de regularização pelo Poder Público municipal;

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

**Art.332.** A regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) das áreas públicas municipais terá como beneficiários preferenciais para a titulação:

I - as mulheres;

II - os idosos;

III - as pessoas com deficiência.

## **Seção V - Do Programa de Locação Social**

**Art.333.** O Programa de Locação Social tem como objetivo garantir a provisão de unidades habitacionais de interesse social para a população alvo, ou encaminhadas pelo Serviço Social de Moradia, sem a transferência da titularidade da propriedade aos beneficiários.

**Art.334.** O atendimento habitacional através do Programa de Locação Social será realizado de acordo com os mesmos critérios previstos para atendimento do programa de HIS.

**Art.335.** As famílias enquadradas no atendimento do Serviço de Social de Moradia poderão ser encaminhadas para o Programa de Locação Social após análise econômica e social realizada pela equipe de acompanhamento.

**Art.336.** Os beneficiários da locação social serão responsáveis pelos custos de manutenção, pelos impostos e taxas municipais incidentes, pelas tarifas de serviços públicos e privados referentes ao consumo individual e comum existentes na unidade alocada e no empreendimento.

Parágrafo único. O Poder Público municipal poderá subsidiar total ou parcialmente os custos previstos neste artigo.

**Art.337.** A produção de unidades habitacionais para o Programa de Locação Social seguirá os mesmos critérios e parâmetros de produção de unidades de HIS.

**Art.338.** Os investimentos realizados com recursos próprios do Município para a produção de unidades habitacionais deverão ser prioritariamente aplicados

para a construção do parque público de moradia, destinado ao Programa de Locação Social.

**Art.339.** A gestão do parque público de moradia será de responsabilidade do Poder Público municipal, que deverá definir a estrutura interna do seu corpo técnico para a viabilização do Programa de Locação Social.

**Art.340.** O Programa de Locação Social terá carácter intersecretarial, com participação da Secretaria de Habitação (SEHAB) e da Secretaria de Assistência Social (SAS).

**Art.341.** Fica criada a Comissão do Programa de Locação Social e do Serviço Social de Moradia, responsável pela regulamentação, implementação e coordenação da gestão dos referidos programas.

**Art.342.** O Programa de Locação Social será prestado com recursos oriundos do Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional, por intermédio de transferências intergovernamentais, entre outras.

**Art.343.** Fica o Poder Público municipal autorizado a firmar parcerias público-privadas, por meio de incentivos tributários, financeiros e urbanísticos aos proprietários com o objetivo de aumentar a oferta de moradias ao Programa de Locação Social, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

**Art.344.** O Programa de Locação social deverá ser regulamentado pelo Poder Executivo municipal.

### **Subseção I - Serviço Social de Moradia**

**Art.345.** O Serviço Social de Moradia destina-se ao atendimento habitacional de caráter emergencial e temporário.

**Art.346.** O Serviço Social de Moradia tem caráter intersecretarial e será gerido pela Secretaria de Habitação (SEHAB) e pela Secretaria de Assistência Social (SAS), para o controle do custeio e da demanda, a integração de programas sociais de geração de trabalho e renda e ações integradas de acompanhamento permanente, com a participação da Defesa Civil.

**Art.347.** O Serviço Social de Moradia deverá constituir, a longo prazo, um parque público de moradia para atender às demandas por atendimento emergencial ou temporário de moradia, substituindo o auxílio aluguel.

**Art.348.** O Serviço Social de Moradia tem como público-alvo:

I - população em condições de vulnerabilidade e em atendimento pela Secretaria de Assistência Social (SAS), conforme indicado abaixo:

- a) idosos de baixa renda;
- b) imigrantes de baixa renda;
- c) mulheres vítimas de violência;
- d) pessoas em situação de rua;
- e) pessoas com deficiência;

- f) população LGBT+ em acompanhamento pela assistência social;
- g) enfermos graves e arrimos de família;
- h) egressos do sistema penitenciário;
- i) adolescentes oriundos de medidas socioeducativas e de abrigos;
- j) outras vulnerabilidades identificadas pelos técnicos sociais.

II - população de baixa renda que demande atendimento emergencial pelas seguintes situações:

- a) atingida por remoções decorrentes de intervenções públicas ou privadas;
- b) atingida por remoções decorrentes de risco hidrológico ou geológico;
- c) vítimas de desastres como desabamento, inundações, incêndios e contaminações.

Parágrafo único. Para o serviço social de moradia, são enquadrados como baixa renda aqueles que atendem a um dos seguintes critérios, além dos já estabelecidos no Art.279 desta Lei Complementar:

- I - pessoas sozinhas com renda de até 1 (um) salário-mínimo;

II - casal sem filhos com a renda familiar de até 1,5 (um e meio) salário-mínimo;

III - famílias com renda familiar de até 3 salários-mínimos.

**Art.349.** O Serviço Social de Moradia deverá observar os princípios e diretrizes definidos nesta Lei Complementar e ainda os seguintes:

I - gestão compartilhada, por meio de parcerias realizadas entre o Poder Público municipal e a sociedade civil;

II - constituição de parque imobiliário público, vinculado a programas de locação social;

III - adoção de medidas para ampliar a oferta de imóveis privados para o serviço de moradia social;

IV - acompanhamento socioeducativo, previamente à ocupação das unidades, durante a ocupação e na sua pós-ocupação;

V - definição, no âmbito da Comissão do Serviço Social de Moradia, de medidas para o acompanhamento, monitoramento e aperfeiçoamento dos programas decorrentes.

**Art.350.** O Serviço Social de Moradia será prestado com recursos oriundos da Política de Assistência Social e da Política Urbana e Habitacional, por intermédio de transferências intergovernamentais, entre outras.

**Art.351.** Os beneficiários das moradias previstas nesta Subseção serão responsáveis pelos custos de manutenção, pelas tarifas de serviços públicos e privados referentes ao consumo individual, vinculados ao pagamento de despesas condominiais, além dos impostos e das taxas municipais cabíveis.

Parágrafo único. O Poder Público municipal poderá subsidiar, total ou parcialmente, os custos indicados neste artigo.

**Art.352.** O beneficiário do Serviço Social de Moradia poderá ser encaminhado para um programa de provisão de moradia permanente, de acordo com a avaliação da assistente social que estiver acompanhando o caso, desde que haja disponibilidade de vagas no programa.

**Art.353.** A produção de unidades habitacionais para o programa do Serviço Social de Moradia será considerada HIS e deverá seguir os mesmos critérios dispostos no Art.279 a Art.295 desta Lei Complementar.

**Art.354.** Caberá ao Poder Público municipal acompanhar a implementação dos projetos de Serviço Social de Moradia, tomando todas as providências para a sua viabilização.

Parágrafo único. Para a consecução dos projetos previstos nesta Subseção, fica o Poder Público municipal autorizado a firmar convênios com instituições públicas ou privadas, de acordo com as determinações legais.

**Art.355.** O Serviço Social de Moradia deverá ser regulamentado pelo Poder Executivo municipal.

## **Subseção II - Do Auxílio Aluguel**

**Art.356.** O Programa de Auxílio Aluguel tem como objetivo a concessão de subsídio para a locação de imóvel, por parte do Poder Público municipal, para famílias em situação habitacional de emergência e moradores de áreas submetidas às intervenções urbanas de interesse público.

§ 1º A concessão do Auxílio Aluguel poderá estar vinculada à participação do beneficiário em outros programas municipais, na forma do que dispõe esta Lei Complementar e sua regulamentação.

§ 2º A inclusão das famílias no Programa de Auxílio Aluguel está condicionada aos recursos orçamentários disponibilizados pelo Poder Público municipal em seu orçamento anual, destinados especificamente ao pagamento do aluguel.

§ 3º Caberá à Secretaria de Habitação (SEHAB) dimensionar e distribuir os recursos orçamentários vinculados ao atendimento provisório das famílias que estejam relacionadas a projetos com atendimento habitacional definitivo.

**Art.357.** Considera-se família em situação de emergência, para os efeitos do Programa de Auxílio Aluguel, aquela que teve sua moradia interditada pela Coordenadoria Municipal de Defesa Civil por ter sido destruída ou interditada em função de deslizamentos, inundações ou outras condições que impeçam o seu uso seguro, e que comprovadamente resida no imóvel no momento da constatação da emergência.

**Art.358.** O Programa de Auxílio Aluguel substitui o atual Programa Bolsa Aluguel, sendo revogada a Lei nº 4.621, de 16 de janeiro de 2014.

**Art.359.** A inclusão no Programa de Auxílio Aluguel não garante à família beneficiada o atendimento habitacional definitivo.

**Art.360.** Para inclusão no Programa de Auxílio Aluguel, as pessoas ou as famílias deverão preencher os critérios indicados abaixo, além dos já estabelecidos no Art.279 desta Lei Complementar:

I - famílias cuja renda familiar esteja na faixa de até 1,5 (um e meio) salário-mínimo *per capita*, e que apresentem, na sua composição familiar:

- a) dependentes de 0 a 17 anos;
- b) idosos com renda insuficiente para despesas com moradia ou sem condições de trabalho;
- c) pessoas com deficiência com renda insuficiente para despesas com moradia ou sem condições de trabalho;
- d) outras vulnerabilidades identificadas pelos técnicos sociais da SEHAB;

II - casal sem filhos com a renda familiar de até 1,50m (um e meio) salário-mínimo;

III - pessoas sozinhas com renda de até 1 (um) salário-mínimo.

Parágrafo único. Não serão considerados como renda, nem contabilizados, os benefícios sociais como benefício de prestação continuada (BPC), bolsa família, seguro-desemprego e pensão alimentícia.

**Art.361.** Caberá à Secretaria de Habitação (SEHAB) reconhecer o preenchimento das condições para a inclusão no Programa de Auxílio Aluguel pelas famílias cadastradas, considerando as disposições dessa Lei e de seus regulamentos.

Parágrafo único. Caso a SEHAB identifique que existe relação locatícia ou qualquer outro vínculo oneroso entre a família ocupante do imóvel interditado e terceiros, independente de formalização contratual, poderá restringir o seu acesso ao Programa de Auxílio Aluguel.

**Art.362.** A partir do reconhecimento da situação indicada no Art.361 desta Lei Complementar, a Secretaria de Habitação (SEHAB) orientará os beneficiários sobre os procedimentos para buscar imóveis disponíveis para locação.

§ 1º Poderão ser objeto de locação, nos termos desta Lei Complementar, os imóveis localizados no Município de Osasco e nos municípios próximos.

§ 2º Para a locação de imóveis localizados nos municípios próximos, estes deverão estar situados em um raio de 10 (dez) quilômetros, a partir do Centro do Município de Osasco.

**Art.363.** Os contratos de locação deverão ser firmados entre o beneficiário, na condição de locatário, e o proprietário, na condição de locador, figurando a Prefeitura do Município de Osasco como interveniente.

Parágrafo único. O Poder Público municipal realizará o pagamento do subsídio de aluguel diretamente ao proprietário do imóvel locado.

**Art.364.** O benefício de auxílio aluguel será concedido pelo prazo de até 18 (dezoito) meses.

§ 1º No caso de beneficiário demandatário de projeto habitacional definitivo, fica a critério da Secretaria de Habitação (SEHAB) a prorrogação do prazo de que trata este artigo, até que o empreendimento habitacional seja concluído.

§ 2º A SEHAB definirá, através de parecer técnico específico, os critérios de prorrogação do prazo de que trata este artigo para o beneficiário que não seja demandatário de projeto habitacional definitivo.

**Art.365.** O não atendimento de qualquer comunicado emitido pela Secretaria de Habitação (SEHAB) poderá ocasionar o desligamento do beneficiário do Programa de Auxílio Aluguel.

**Art.366.** O Programa de Auxílio Aluguel contará com duas faixas de subsídio:

I - faixa 1 (um): com valor máximo de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) para imóveis unifamiliares;

II - faixa 2 (dois): com valor mínimo de R\$ 300,01 (trezentos reais e um centavo) e máximo de R\$ 600,00 (seiscentos reais), para imóveis destinados ao compartilhamento por núcleos familiares distintos, com cadastros individuais.

§ 1º Para efeito deste artigo, serão considerados imóveis unifamiliares aqueles destinados ao atendimento de um único cadastro habitacional, segundo critérios estabelecidos pela Secretaria de Habitação (SEHAB).

§ 2º Caberá à SEHAB normatizar o atendimento da faixa 2 (dois) prevista neste artigo.

**Art.367.** A Secretaria de Habitação (SEHAB) fica autorizada a firmar acordo com proprietários de imóveis residenciais multifamiliares para atendimento da demanda do Programa de Auxílio Aluguel.

Parágrafo único. Para o atendimento de pessoas sozinhas, a SEHAB está autorizada a firmar acordos com hotéis, pensões ou similares.

**Art.368.** Os contratos de locação poderão ter o valor do subsídio reajustado conforme ato do Poder Executivo municipal, garantida a disponibilidade e previsão de recursos orçamentários.

**Art.369.** As despesas decorrentes do Programa de Auxílio Aluguel correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Parágrafo único. No caso de solicitação de inclusão de beneficiário por outra secretaria que não a Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEHAB), os recursos orçamentários para seu custeio correrão por conta da pasta solicitante.

**Art.370.** O Programa de Auxílio Aluguel deverá ser regulamentado por ato do Chefe do Poder Executivo municipal em até 90 dias após a publicação desta Lei Complementar.

## **Seção VI - Do Financiamento da Política de Habitação de Interesse Social**

### **Subseção I - Do Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional**

**Art.371.** O Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional, estabelecido pela Lei nº 4.011, de 16 de março de 2006, tem o objetivo de centralizar e gerenciar recursos destinados ao apoio e suporte financeiro para a implementação de projetos, planos e programas habitacionais e urbanísticos, ou decorrentes desta Lei Complementar, em obediência às prioridades nela estabelecidas.

**Art.372.** Ficam incluídas as seguintes alterações na Lei nº 4.011, de 16 de março de 2006:

§1º. Substituição do inciso XI e inclusão do inciso XII do artigo 3º da referida lei:

“Art. 3º (...)

XI. deliberar sobre as contas e aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas do Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional, atendendo aos percentuais definidos no Art.11;

XII. a verificação da alocação percentual deve ser consolidada pelo Conselho Municipal de Política Urbana e Habitacional com periodicidade anual”.

§2º. Inclusão dos incisos XV, XVI e XVII ao artigo 11 da referida lei:

“Art.11 (...)

XV. destinação de no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir para os programas previstos na Seção de Política Habitacional conforme estabelecido nesta Lei Complementar;

XVI. destinação de até 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir para a implantação das obras necessárias para a implementação do EMIU e das novas travessias propostas no Mapa 14, anexo à esta Lei Complementar;

XVII. destinação de até 10% (dez por cento) dos recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir para a implantação dos parques, praças e áreas de lazer;

XVIII. destinação de até 15% (quinze por cento) dos recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir para a implantação de equipamentos públicos na Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos, conforme estabelecido na Lei Complementar que institui o Plano Diretor de Osasco”.

## **Subseção II - Do Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura (FMSAI)**

**Art.373.** Fica criado o Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura (FMSAI), cujo objetivo é promover a urbanização e a implantação da infraestrutura de saneamento ambiental, prioritariamente em núcleos urbanos informais.

Parágrafo único. Sem prejuízo das ações de saneamento básico e ambiental de responsabilidade da concessionária contratada para os serviços de saneamento, os recursos deste Fundo deverão ser aplicados no custeio das seguintes obras e serviços:

I - intervenção em áreas do entorno ou ocupadas predominantemente por população de baixa renda, para a promoção de urbanização e regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

II - limpeza, despoluição e canalização de córregos;

III - abertura ou melhoria do viário principal e secundário, vielas, escadarias e congêneres, em áreas do entorno ou ocupadas predominantemente por população de baixa renda, para a promoção de urbanização e regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

IV - provisão habitacional para atendimento de famílias em áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, para a promoção de urbanização e regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

V - implantação e melhoria de parques e de outras unidades de conservação necessárias à proteção das condições naturais e de produção de água, de reservatórios para o amortecimento de picos de cheias, de áreas de esporte, de obras de paisagismo e de áreas de lazer;

VI - drenagem, contenção de encostas e eliminação de riscos de inundação, deslizamentos e solapamentos, seguindo as recomendações de medidas estruturais e não estruturais do Instituto Geológico para cada área identificada;

VII - desapropriação de áreas para implantação das ações de responsabilidade do FMSAI;

VIII - investimentos na política de recuperação de resíduos sólidos, nos termos da Lei Municipal nº 4.763, de 10 de junho de 2016, que instituiu o Plano Municipal de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos de Osasco.

**Art.374.** O FMSAI será constituído por recursos provenientes das seguintes fontes:

I - repasses de recursos previstos no contrato de prestação de serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário a ser firmado com a concessionária contratada para os serviços de saneamento, destinados a investimentos complementares a cargo do Município;

II - dotações orçamentárias a ele especificamente destinadas;

III - créditos adicionais a ele destinados;

IV - rendimentos obtidos com a aplicação de seu próprio patrimônio;

V - outras receitas.

**Art.375.** Os recursos do FMSAI serão depositados em conta corrente específica de titularidade do Município, sob a denominação “Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura”, a ser aberta e mantida em instituição financeira oficial, vinculados exclusivamente ao atendimento das finalidades estabelecidas nesta Subseção e aos compromissos previstos no contrato de prestação de serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento

sanitário a ser firmado com a concessionária contratada para os serviços de saneamento.

§ 1º O FMSAI terá contabilidade própria e deverá manter registro de todos os atos administrativos a ele pertinentes, promovendo total transparência e liberando ao pleno conhecimento e acompanhamento da sociedade civil, mediante meio eletrônico de acesso público, informações pormenorizadas sobre a execução orçamentária e financeira deste Fundo, bem como das ações por ele financiadas.

§ 2º Decreto do chefe do Poder Executivo municipal regulamentará, em até 90 (noventa) dias da publicação desta Lei Complementar, a organização e funcionamento do FMSAI, bem como sua vinculação, mecanismos, procedimentos e responsáveis por sua gestão, observadas as determinações desta Lei Complementar.

§ 3º A gestão do FMSAI deverá ser realizada pelo Conselho Municipal de Política Urbana e Habitacional, que terá competência para definir as diretrizes e mecanismos de acompanhamento, gestão, fiscalização, controle, aplicação dos recursos, aprovação das contas deste Fundo e remessa de informação aos órgãos de controle e à Agência Reguladora de Saneamento e Energia do Estado de São Paulo (ARSESP).

§ 4º O FMSAI terá como agente operador a Secretaria de Finanças (SF) e como agente executor a Secretaria de Habitação (SEHAB), com a gestão compartilhada pelo Conselho Municipal de Política Urbana e Habitacional (CMPUH).

§ 5º O saldo financeiro deste Fundo será transferido para o exercício seguinte.

**Art.376.** A concessionária contratada para os serviços de saneamento poderá, mediante autorização expressa do Poder Público municipal, realizar a arrecadação da taxa de coleta e destinação final de resíduos sólidos e da taxa de drenagem urbana, instituídas pela legislação municipal, na mesma fatura dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário emitida por essa concessionária, devendo referida cobrança estar prevista no contrato de prestação dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário ou em instrumento específico.

Parágrafo único. As taxas arrecadadas pela concessionária contratada para os serviços de saneamento serão revertidas integralmente ao FMSAI, cujas cobranças serão restritas aos usuários dos serviços com ligações ativas de água e esgoto, devidamente identificados pelo Poder Público municipal.

#### **Seção VII - Do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Osasco**

**Art.377.** A revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Osasco (PLHIS) deverá seguir as diretrizes e objetivos definidos nos Art.277 e Art.278 desta Lei Complementar.

**Art.378.** Com base nos objetivos, diretrizes e ações dispostos nesta Lei Complementar, o Poder Público municipal elaborará a revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), que deverá conter, no mínimo:

I - diagnóstico das condições de moradia no Município;

II - análise do déficit habitacional qualitativo e quantitativo;

III - atualização das informações dos assentamentos precários e identificação das demandas;

IV - detalhamento dos objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação definida nesta Lei Complementar;

V - linhas de financiamento dos programas e projetos propostos, incluindo fontes de recursos, formas de contrato e condições de retorno do financiamento;

VI - definição dos critérios de priorização dos programas e projetos;

VII - definição de metas de atendimento da demanda, com a indicação de prazos;

VIII - critérios de priorização para atendimento da demanda;

IX - critérios e diretrizes para o Programa de Locação Social;

X - critérios e diretrizes para o Serviço Social de Moradia;

XII - critérios e diretrizes para o Programa de Moradia por Autogestão;

XIII - dispositivo para mapeamento e classificação dos cortiços.

**Art.379.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, deverão ser orientados segundo as diretrizes definidas no Art.278 desta Lei Complementar.

**Art.380.** A revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Osasco deverá ser elaborada no prazo de até 2 anos, contados da data de publicação desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO II - DA POLÍTICA AMBIENTAL INTEGRADA**

**Art.381.** A Política Ambiental Integrada do Município articula-se com as diversas políticas públicas, sistemas, planos, programas, estratégias e ações que integram esta Lei Complementar.

**Art.382.** A Política Ambiental Integrada deve seguir as diretrizes contidas na Política Nacional de Meio Ambiente, na Política Nacional de Recursos Hídricos, na Política Nacional de Saneamento Básico, na Política Nacional de Resíduos Sólidos, na Política Nacional de Mudanças Climáticas e nas demais normas e regulamentos federais e estaduais relacionados.

**Art.383.** São diretrizes da Política Ambiental Integrada:

I - preservar, conservar e recuperar a biodiversidade e os recursos ambientais;

II - proteger os remanescentes da Mata Atlântica, sua fauna e flora;

III - reduzir a poluição ambiental em todas as suas formas;

IV - promover o acesso universal ao saneamento básico;

V - promover o desenvolvimento sustentável;

VI - incentivar a adoção de tecnologias e práticas que visem à proteção e ao uso sustentável dos recursos ambientais;

VII - minimizar os impactos da urbanização sobre as áreas prestadoras de serviços ambientais;

VIII - diminuir as ilhas de calor e da impermeabilização do solo;

IX - prevenir os processos de erosão e de escorregamentos de solo e rocha;

X - minimizar e mitigar os efeitos das mudanças climáticas.

**Art.384.** São objetivos estratégicos da Política Ambiental Integrada:

I - aumento da área verde por habitante, através do acréscimo de 4,6 km<sup>2</sup> (4 vírgula seis quilômetros quadrados) à cobertura verde do município, atingindo a meta de 6,5 m<sup>2</sup> (seis vírgula cinco metros quadrados) de área verde por habitante;

II - criação de sistemas integrados de áreas verdes e azuis;

III - criação de incentivos fiscais e urbanísticos às construções sustentáveis, inclusive na reforma das edificações existentes;

IV - promoção de ações de educação ambiental, comunicação social e monitoramento voltadas aos programas e ações contidos na política

integrada do município e articuladas em outras políticas setoriais, em parceria com a sociedade civil, instituições, cooperativas, associações de bairros, condomínios, organizações não governamentais e escolas.

### **Seção I - Do Sistema de Áreas Verdes e Azuis**

**Art.385.** Fica criado o Sistema de Áreas Verdes e Azuis, conforme Mapa 7 anexo a esta Lei Complementar, que incorpora os maciços vegetados e os corpos d'água a fim de uma unidade de trocas ambientais, possibilitando conexões da biodiversidade por vias aérea, terrestre e subterrânea.

**Art.386.** Entende-se por Sistema de Áreas Verdes e Azuis o conjunto de áreas que prestam serviços ambientais, paisagísticos ou de lazer, sendo composto pelos seguintes tipos de áreas:

I - unidades que compõem o SNUC (Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza);

II - parques e praças;

III - espaços livres e áreas verdes de logradouros públicos;

IV - espaços livres e áreas verdes de instituições públicas;

V - espaços livres e áreas verdes originárias de parcelamento do solo;

VI - Áreas de Preservação Permanente (APP) inseridas em propriedade pública ou privada;

VII - Áreas de Preservação Ambiental (APP) inseridas em propriedades públicas e privadas;

VIII - hortas urbanas;

IX - cemitérios públicos e particulares;

X - caminhos verdes;

XI - córregos de meio de quadra;

XII - espaços livres e áreas verdes com vegetação em imóveis residenciais ou não residenciais em condomínios;

XIII - clubes de campo;

XIV - clubes esportivos sociais;

XV - sítios, chácaras e propriedades agrícolas;

XVI - terras indígenas delimitadas pela FUNAI (Fundação Nacional do Índio), declaradas pelo Ministério da Justiça ou homologadas pela Presidência da República.

**Art.387.** Deverá ser criado o Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica, conforme a Lei Federal nº 11.428/06.

**Art.388.** O Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica deverá abordar os seguintes temas:

I - atividades técnicas que vise à recuperação da diversidade biológica em áreas de vegetação nativa, por meio da reintrodução de espécies nativas;

II - manutenção e a recuperação da biodiversidade, vegetação, fauna e regime hídrico do Bioma Mata Atlântica para as presentes e futuras gerações;

III - pesquisas, difusão de tecnologias de manejo sustentável da vegetação e formação de consciência pública sobre a necessidade de recuperação e manutenção dos ecossistemas;

IV - atividades públicas e privadas compatíveis com a manutenção do equilíbrio ecológico;

V - projetos destinados à conservação e recuperação das áreas de preservação permanente, reservas legais, reservas particulares do patrimônio natural e áreas do entorno de unidades de conservação.

**Art.389.** São objetivos específicos do Sistema de Áreas Verdes e Azuis:

I - integrar os diferentes componentes do sistema;

II - criar corredores que possibilitem o desenvolvimento de processos ecológicos;

III - aumentar a permeabilidade do solo urbano, facilitando o escoamento de águas pluviais e impedindo alagamentos;

IV - combater as ações poluidoras nos corpos d'água e garantir a qualidade da água presente nos rios, córregos e nascentes;

V - prevenir a ocupação humana em áreas de proteção ambiental, criando espaços de recreação e convivência;

VI - qualificar espaço urbano para o transporte ativo integrando os diferentes componentes do sistema.

**Art.390.** São propostas estratégicas para consolidação do Sistema de Áreas Verdes e Azuis:

I - a criação da Área de Preservação Ambiental (APA) Paiva Ramos;

II - a mudança no zoneamento, com a criação da Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável, conforme Art.31 a Art.34, e dos Zoneamentos Especiais Ambientais, conforme Art.149 a Art.153 desta Lei Complementar;

III - a definição dos instrumentos urbanísticos Transferência do Direito de Construir, Termo de Compromisso Ambiental, Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental, IPTU Verde e Ecovila, conforme Art.238 a Art.261 desta Lei Complementar;

IV - a criação de Novos Parques;

V - o estabelecimento de Caminhos Verdes;

VI - a elaboração do Plano de Arborização;

VII - a consolidação do Programa de Revitalização de Córregos.

**Art.391.** Fica criada a APA do Paiva Ramos, delimitada no Mapa 9, anexo a esta Lei Complementar, que deverá ter regulamentação específica, com a instituição de um Conselho Gestor e a elaboração do plano de manejo.

Parágrafo único. O plano de manejo da APA deverá estabelecer o zoneamento e os parâmetros de uso e ocupação do solo para a unidade e conservação, respeitadas as determinações contidas nesta Lei Complementar.

**Art.392.** Os projetos de arquitetura, engenharia e paisagismo a serem desenvolvidos para implantação dos parques lineares, dos Caminhos Verdes, componentes do Plano de Arborização e do Programa de Revitalização de Córregos devem, quando possível, ser orientados pelo conceito de Infraestrutura Verde, como previsto no 0 desta Lei Complementar.

#### **Subseção I - Dos Novos Parques**

**Art.393.** Conforme áreas demarcadas no Mapa 8, anexo a esta Lei Complementar, são indicadas 10 (dez) áreas para a criação de novos parques, assim como a ampliação do Parque Glauco Villas Boas, localizado no bairro Três Montanhas, e a ratificação dos parques previstos para o Jd. Santa Maria e junto ao conjunto habitacional Miguel Costa.

**Art.394.** Os novos parques a serem implantados, ampliados ou ratificados são:

I - Parque Castelo Branco (a ser implantado);

II - Parque Metalúrgicos (a ser implantado);

- III - Parque CEU das Artes (a ser implantado);
- IV - Parque Conceição (a ser implantado);
- V - Parque Padroeira (a ser implantado);
- VI - Parque Linear Tietê (a ser implantado);
- VII - Parque Linear Veloso (a ser implantado);
- VIII - Parque Linear Santa Maria (a ser implantado);
- IX - Parque Adalgisa (a ser implantado);
- X - Parque Linear São Pedro (a ser implantado);
- XI - Parque Glauco Villas Boas (a ser ampliado);
- XII - Parque Jd. Santa Maria (a ser ratificado);
- XIII - Parque Miguel Costa (a ser ratificado).

### **Subseção II - Dos Caminhos Verdes**

**Art.395.** Ficam criados os Caminhos Verdes, conforme Mapa 7, anexo a esta Lei Complementar, que são corredores ecológicos que possibilitam o trânsito de diversas espécies de animais, pólen e sementes, favorecendo o crescimento e manutenção das espécies nativas, os quais serão implementados com o objetivo de interligar os componentes do Sistema de Áreas Verdes e Azuis.

**Art.396.** Os caminhos verdes deverão passar por processo de qualificação do espaço público, devendo ser considerados os seguintes aspectos:

I - prioridade na implantação de arborização;

II - melhoria nos passeios públicos e adequação quanto à acessibilidade;

III - melhoria e complementação da iluminação pública e sua compatibilização com a arborização;

IV - implantação de ciclovias, sempre que o relevo e a largura da via forem favoráveis.

### **Subseção III - Do Plano de Arborização**

**Art.397.** O Poder Público municipal deverá elaborar o Plano de Arborização Urbana, que será o instrumento para definir o planejamento, a implantação e o manejo da arborização urbana, estimulando o aumento no índice de projeção de copas no Município, promovendo aumento da diversidade de espécies e adequando-as às diferentes situações ambientais existentes.

**Art.398.** Até que o plano de arborização seja elaborado e aprovado, todas as árvores passam a ser imunes ao corte quando situadas: nas zonas especiais ambientais ZEP, ZEPAM e ZERA, nos passeios públicos de todo o município e nos Caminhos Verdes, conforme Mapa 7, salvo casos comprovados em que a espécie arbórea se encontra comprometida.

**Art.399.** O plano de arborização urbana deverá conter os seguintes dados e informações técnicas:

I - inventário qualitativo e quantitativo da arborização urbana;

II - diagnóstico do déficit de vegetação arbórea por Macrozona e bairros, com indicação de ordem de prioridade de arborização;

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

a) potencial em se tornar corredor ecológico;

b) largura dos passeios e canteiros;

c) caracterização das vias;

d) conflito com equipamentos urbanos;

e) presença de fiação elétrica aérea;

f) recuo das construções;

g) largura da pista de rolamento;

h) características do solo;

i) canalização subterrânea;

j) orientação solar;

k) atividades predominantes;

l) aspectos socioeconômicos e culturais da população para planejamento de ações de educação ambiental;

IV - objetivos e metas de curto, médio e longo prazo para prover o Município de cobertura arbórea compatível com a melhoria de indicadores ambientais;

V - classificação e indicação das espécies ou conjunto de espécies mais adequadas ao plantio urbano, preferencialmente nativas;

VI - indicação de espécies adequadas ao plantio nos passeios públicos, considerando largura do passeio, tipo de raiz e as características da copa;

VII - estabelecimento de critérios e técnicas de manejo, plantio, poda, supressão e transplante de árvores;

VIII - instrução e capacitação dos profissionais que trabalham com atividade de poda;

IX - criação e acompanhamento de medidas socioeducativas para engajamento popular, incluindo a implantação de programas de educação e sensibilização ambiental voltados à arborização urbana;

X - implantação de sistema de informações de plantio e manejo da arborização urbana, integrado ao Sistema de Informações Ambientais e ao programa de Gestão de Mudanças Climáticas, Art.436 desta Lei Complementar.

**Art.400.** O Plano de Arborização Urbana deve seguir as diretrizes desta Lei Complementar. Se necessário, este pode ampliar ou modificar os Caminhos Verdes e os parques propostos para intensificar os corredores de fauna, flora e circulação de ar no município, mantendo as funções do Sistema de Áreas Verdes e Azuis.

**Art.401.** Novos loteamentos devem reservar uma faixa mínima 1,5 m (um metro e meio) de largura rente a calçada para plantio de árvores.

Parágrafo único. Nas Zonas Especiais de Interesses Social (ZEIS) 1 e 5, quando possível, respeitar o *caput* deste artigo.

**Art.402.** Deverá ser criado grupo de trabalho, composto por membros da prefeitura e da sociedade civil, para a elaboração do Plano de Arborização que deverá ser aprovado por Lei Ordinária.

#### **Subseção IV - Do Programa de Revitalização de Córregos**

**Art.403.** O Programa de Revitalização de Córregos (PRC) é composto por intervenções urbanas que articulam ações de saneamento e urbanização de assentamentos precários e terá como objetivo erradicar o descarte de esgoto nos córregos e, paralelamente, requalificar os corpos d'água.

Parágrafo único. As áreas de intervenção do PRC abrangem os córregos e nascentes do município, bem como as Áreas de Proteção

Permanente (APP) vinculadas aos mesmos conforme Lei Federal nº 12.651/2012.

**Art.404.** O PRC, por seu caráter Intersecretarial, deverá contar com a colaboração obrigatória das secretarias municipais ligadas ao atendimento do previsto nesta Subseção, como a Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH), a Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG), a Secretaria de Habitação (SEHAB), a Secretaria de Serviços e Obras (SSO) e a Secretaria de Segurança e Controle Urbano (SECONTRU), sob a coordenação da SEMARH, ou outros órgãos com as mesmas atribuições que vierem a substituí-las, bem como a colaboração da sociedade civil, representada pelo COMDEMA.

**Art.405.** O PRC deverá exercer as funções:

I - firmar parceria com a concessionária de água e esgoto para ampliar a rede de coleta de esgoto;

II - monitorar a adesão das residências à rede expandida de esgoto e orientar os munícipes para ligarem seus imóveis à rede;

III - orientar projetos de requalificação e revitalizações de córregos, com preferência para os projetos relevantes ao Sistema de Drenagem Urbana, Gestão Integrada de Risco e de implantação de Parques Lineares.

**Art.406.** O Programa de Revitalização de Córregos deverá ser orientado pelos seguintes dados e informações técnicas:

I - diagnóstico das bacias e sub-bacias;

II - controle da demanda bioquímica de oxigênio (DBO) nos cursos d'água;

III - monitoramento das ocupações das margens dos córregos;

IV - controle dos processos erosivos e assoreamento;

V - projetos em execução de urbanização de ocupações das margens dos córregos.

**Art.407.** Deverá ser realizado levantamento da situação dos córregos de meio de quadra, conforme indicado no Mapa 7, anexo a esta Lei Complementar, devendo ser garantido o acesso público, a limpeza e o plantio de espécies vegetais adequadas, bem como o impedimento de ocupações por particulares.

§ 1º A Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH) deverá vistoriar e analisar áreas de córrego de meio de quadra para determinar a viabilidade de demarcar estas áreas como ZEPAM-1.

§ 2º Para os córregos de meio de quadra que têm seu curso integralmente em lotes particulares, o poder público poderá solicitar acesso aos proprietários para as ações previstas no *caput* deste artigo.

**Art.408.** O PRC deverá estar integrado à gestão do uso e ocupação do solo e às ações de saneamento, devendo ser estabelecidos os entendimentos necessários com a concessionária de água e esgoto e demais órgãos afins.

**Art.409.** Deve-se buscar a desocupação de Áreas de Preservação Permanente (APP) retirando construções, prevendo plano de manejo e a recomposição da vegetação nativa.

**Art.410.** Os córregos cujas margens são destinadas à implantação dos parques lineares, conforme áreas indicadas no Mapa 7, anexo a esta Lei Complementar, deverão ter atendimento prioritário.

**Art.411.** A execução do PRC poderá ser financiada pelas ações implantadas pelo Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura (FMSAI).

## **Seção II - Do Saneamento Ambiental**

**Art.412.** O Sistema de Saneamento Ambiental é composto pelo Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, Sistema de Abastecimento de Água, Sistema de Coleta, Tratamento de Esgoto e Sistema de Drenagem Urbana.

§ 1º O Sistema de Saneamento Ambiental deve seguir as diretrizes da Política Federal, regidas pelo Marco Legal do Saneamento Básico (Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007) e pela Lei Federal nº 9.984, de 17 de julho de 2000, assim como o Plano Municipal de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário Lei nº 4.764, de 23 de junho de 2016, os planos setoriais e outras normas municipais pertinentes.

§ 2º O Plano Municipal de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário de Osasco deverá ser revisado de acordo com os objetivos e diretrizes desta Lei complementar.

**Art.413.** São objetivos específicos do Sistema de Saneamento Ambiental:

I - garantir a oferta domiciliar de água potável em quantidade e qualidade adequada para todo os munícipes;

II - definir parâmetros de qualidade de vida populacional a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais que deverão nortear as ações relativas ao saneamento;

III - ampliar a área permeável no município contribuindo para a redução de enchentes, desafogamento do sistema de drenagem urbana, redução dos poluentes das águas subterrâneas.

### **Subseção I - Dos Resíduos Sólidos**

**Art.414.** O Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos é regido pela Lei Federal nº 12.305, de 2 de agosto 2010, pelo Plano Municipal de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos de Osasco, aprovado pela Lei nº 4.763, de 10 de junho de 2016, além de outras normas municipais pertinentes.

**Art.415.** O Plano Municipal de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos de Osasco, quando revisto, deverá ser elaborado com base na legislação federal, estadual e municipal vigente.

Parágrafo Único. A revisão prevista no *caput* deste artigo deverá atender aos objetivos e diretrizes previstos nesta Subseção, devendo conter, ainda:

I - dados da situação atual da gestão de resíduos sólidos no Município, informando os impactos nas condições de vida da população e dimensionando as demandas sociais a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos, ambientais e socioeconômicos;

II - metas de curto, médio e longo prazo para garantir maior sustentabilidade na gestão de resíduos sólidos, admitidas soluções graduais e progressivas;

III - programas, projetos, ações e investimentos necessários para atingir as metas mencionadas no inciso II deste artigo, compatíveis com os planos plurianuais e outros planos setoriais, identificando possíveis fontes de financiamento;

IV - ações emergenciais e de contingência relativas às ocorrências que envolvam os sistemas de gestão integrada de resíduos sólidos;

V - procedimentos para o monitoramento e avaliação dos resultados alcançados com a implementação dos projetos, ações e investimentos programados.

**Art.416.** Compõem o Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos os serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais relacionadas com o manejo e a destinação final de resíduos sólidos.

**Art.417.** São objetivos do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos:

I - aumentar a coleta de resíduos sólidos, por meio das seguintes ações:

a) elaborar Plano de Coleta de Resíduos, que deve servir de base para ampliação da rede de Ecopontos, mini-ecopontos e Postos de Entrega Voluntária, inclusive nos projetos de urbanização de assentamentos precários;

b) aperfeiçoar o serviço da coleta de resíduos, inclusive nos assentamentos precários, promovendo a equidade na prestação do serviço em todo o Município;

c) buscar alternativas e propor soluções criativas e novas tecnologias para estimular o mercado da reciclagem e a economia circular;

II - qualificar a gestão da coleta de resíduos especiais, por meio das seguintes ações:

a) criar instrumentos de controle e fiscalização da geração resíduos produzidos por grandes geradores, serviço de saúde, industriais e construção civil, ampliando instrumentos de controle e fiscalização da geração, transporte e destinação ambientalmente correta a ser disposto em regulamento específico;

b) instituir normas específicas para a correta destinação de resíduos contaminados e produtos perigosos da construção civil;

c) implantar sistema de monitoramento de áreas viciadas de descarte irregular e elaborar estratégias para diminuição e erradicação dessas áreas;

III - diminuir o volume de resíduos e aumentar a reciclagem:

a) buscar alternativa e implantar tecnologias de processamento e tratamento dos resíduos sólidos, de modo a aterrar apenas os rejeitos e reinserir os materiais recicláveis e reutilizáveis na cadeia produtiva, fomentando a economia circular;

b) criar metas para diminuição gradativa do lixo destinado ao aterro sanitário;

c) criar mecanismos para inclusão de catadores individuais no sistema de coleta de resíduos sólidos, através da formalização e criação pacotes de estímulo;

d) aperfeiçoar manejo dos resíduos das feiras livres e implantar usina de compostagem para seu processamento, com a finalidade de reutilização do composto;

e) ampliar e aperfeiçoar a gestão dos resíduos de óleo comestível, firmando colaboração com organizações de pesquisa, dentre outros, para melhorar seu reaproveitamento;

f) elaborar plano de recuperação das áreas ocupadas pelo aterro sanitário municipal, e sua inserção na Zona Especial de Proteção Ambiental, conforme previsto no 0 desta Lei Complementar, monitorando a sua implementação;

g) criar campanha em parcerias com concessionárias de coleta de lixo e instituições de ensino municipais e estaduais, em prol do meio ambiente, ensinando como reduzir, reutilizar, selecionar e reciclar o lixo.

**Art.418.** Poderão ser implantadas taxas para os serviços de manejo dos resíduos sólidos urbano, bem como resíduos produzidos por grandes geradores, serviços de saúde e resíduos da construção civil, de acordo com as diretrizes do Marco Regulatório de Saneamento Básico.

## **Subseção II - Do Abastecimento de Água**

**Art.419.** O Sistema de Abastecimento de Água é composto pela infraestrutura de captação, tratamento, adução, armazenamento e distribuição de água potável, além dos serviços e processos existentes no Município, e está ligado ao Sistema Integrado Metropolitano (SIM).

**Art.420.** São objetivos do Sistema de Abastecimento de Água:

I - ampliar a rede de abastecimento:

a) aprimorar o sistema de abastecimento público de água potável através da reserva e da distribuição de água, de forma a atingir cobertura integral do Município;

b) articular a expansão da rede de abastecimento com as ações de urbanização e regularização fundiária em núcleos urbanos informais;

c) implantar medidas voltadas à redução de perdas físicas e de receitas, que indicam o desperdício de água potável;

d) promover ações e articulação regional junto aos órgãos gestores dos recursos hídricos para garantir a disponibilidade de água necessária ao abastecimento do Município.

II - estimular o reuso de água:

a) implantar medidas voltadas ao reaproveitamento das águas utilizadas para abastecimento, prevendo o uso sustentável;

b) incentivar a construção de sistemas de captação e armazenamento de água da chuva e reutilização para fins não potáveis;

c) promover atividades de educação ambiental e comunicação social, com ênfase no uso consciente do consumo de água;

III - garantir qualidade da água potável:

a) implantar medidas, em articulação com os demais órgãos públicos ligados ao abastecimento de água, para o controle e o monitoramento das águas subterrâneas para aproveitamento humano;

b) sistematizar e monitorar o cadastro e o mapeamento das redes de água existentes e das que vierem a ser implantadas e projetadas, de modo a manter atualizadas as informações georreferenciadas;

c) modernizar a gestão dos serviços a fim de reduzir as perdas dos sistemas existentes;

### **Subseção III - Da Coleta e Tratamento de Esgoto**

**Art.421.** O Sistema de Esgotamento Sanitário é composto pelos sistemas de coleta, tratamento e disposição final de esgotos.

**Art.422.** São objetivos do Sistema de Esgotamento Sanitário:

I - ampliar a rede de coleta de modo a atingir a cobertura integral do Município:

a) definir e implantar estratégias para a cobertura de esgotamento sanitário de modo a atingir a cobertura integral do Município;

b) articular a expansão da rede de esgotamento com ações de urbanização de assentamentos precários e de regularização fundiária em núcleos urbanos informais;

II - melhorar o tratamento:

a) implantar, em articulação com outros municípios e órgãos públicos, novos interceptores e coletores-tronco;

b) planejar e implantar redes coletoras e Estações de Tratamento de Esgotos em localidades não atendidas pelo sistema de coleta instalado, inclusive com métodos de tratamento inovadores e sustentáveis para localidades remotas do Município.

III - despoluir rios e córregos:

a) eliminar o lançamento de esgoto nos cursos d'água, nos sistemas de drenagem e de coleta de águas pluviais;

b) estabelecer metas conjuntas entre o Poder Público Municipal e as concessionárias prestadoras de serviço para despoluição dos córregos e galerias;

c) implantar o Programa de Revitalização de Córregos, conforme Subseção IV, artigos 404 a 412 desta Lei Complementar;

IV - sistematizar o cadastro e o mapeamento das redes de coleta e tratamento de esgoto existentes, ou que venham a ser projetadas, a fim de manter atualizadas as informações georreferenciadas.

#### **Subseção IV - Da Drenagem Urbana**

**Art.423.** O Sistema de Drenagem é formado pelo conjunto das infraestruturas de macro e microdrenagem instaladas, pelos componentes geológicos e geotécnicos do terreno e pelo relevo;

Parágrafo único. O sistema tem a função de coletar, transportar e tratar as águas pluviais.

**Art.424.** O Sistema de Drenagem é composto por:

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

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

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

IV - o Sistema Ambiental Integrado, tais como áreas vegetadas, parques lineares, jardins de chuva e reservatórios de infiltração.

**Art.425.** São objetivos do Sistema de Drenagem:

I - ampliar os elementos de macrodrenagem e microdrenagem:

a) definir e implantar estratégias para a cobertura de coleta de águas pluviais de modo a atingir a cobertura integral do Município;

b) desassoreamento dos cursos d'água, canais, galerias, reservatórios e demais elementos do sistema de drenagem;

c) implantar o Programa de Revitalização de Córregos conforme Art.404 a Art.412 desta Lei Complementar;

d) implantar sistemas de retardo, detenção e retenção das águas pluviais, impedindo vazões excessivas e respeitando as capacidades hidráulicas dos corpos d'água, contribuindo assim para a melhoria do espaço urbano, da paisagem e do meio ambiente;

e) adotar medidas que minimizem a poluição difusa carregada para os corpos hídricos.

II - aumentar a capacidade de infiltração do solo urbano:

a) preservar, recuperar e restaurar das áreas de interesse para drenagem, principalmente várzeas, faixas sanitárias, fundos de vale e cabeceiras de drenagem;

b) adotar técnicas construtivas que aumentem a permeabilidade das áreas públicas, como pisos drenantes nas pavimentações de vias locais, passeios de pedestres, espaços de lazer e equipamentos públicos;

c) urbanizar ocupações irregulares, juntamente com a provisão adequada de infraestrutura de drenagem e remoção de habitações em fundos de vale e topos de morro;

d) manter as áreas verdes e parques existentes no Município, assim como, implementar novos parques conforme Art.394 desta Lei Complementar, garantindo a permeabilidade do solo dessas áreas;

III - articular o Sistema de Drenagem com o uso e ocupação do solo:

a) adequar das regras de uso e ocupação do solo ao regime fluvial nas várzeas;

b) adotar parâmetros urbanísticos e paisagísticos que possibilitem o aumento da taxa de permeabilidade do solo urbano, conforme Quadro 2, anexo a esta Lei Complementar, até a revisão da Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, que definirá taxas de permeabilidade específicas para cada zona;

c) promover participação social da população no planejamento, implantação e operação das ações de drenagem e de manejo das águas pluviais;

IV - melhoria da gestão e o monitoramento:

a) sistematizar as informações e mapeamentos dos pontos de alagamento e dos elementos de macro e microdrenagem, de modo a manter informações georreferenciadas atualizadas;

b) adotar tecnologias que permitam monitoramento das áreas de risco de inundação, considerando diferentes alternativas de intervenções;

c) implementar medidas de controle dos lançamentos na fonte, tanto em áreas privadas como públicas;

V - promover ações intersecretariais visando a elaboração de estratégias articuladas entre os órgãos da Prefeitura Municipal de Osasco para redução dos pontos de inundação e ampliação da cobertura do sistema de drenage.

**Art.426.** A infraestrutura Verde consiste na aplicação de recursos naturais como alternativa na gestão de águas urbanas, estudando e propondo soluções baseadas nos processos já existentes na natureza.

Parágrafo único. A Infraestrutura Verde deve ser utilizada sempre em complemento ao Saneamento Ambiental tradicional, sendo suas soluções incorporadas nos projetos de macro e microdrenagem e com a inclusão da participação da população.

**Art.427.** As intervenções de macrodrenagem, como sistemas de retenção ou retenção temporária das águas pluviais, deverão considerar previamente a adoção de medidas de microdrenagem, não estruturais, na mesma sub-bacia, como a implantação de parques lineares e jardins de chuva.

**Art.428.** Devem ser adotadas as sub-bacias hidrográficas como unidades territoriais de análise para diagnóstico, planejamento, monitoramento e elaboração de projetos.

**Art.429.** A Lei nº 4.382, de 10 de dezembro de 2009, referente aos sistemas de retenção de águas pluviais, deve ser revisada para estar alinhada às diretrizes desta Lei Complementar.

### **Subseção V - Da Gestão Integrada de Risco**

**Art.430.** A gestão integrada de riscos deverá atender ao disposto da Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012, atuando na contenção de ameaças, monitoramento do surgimento de novas áreas de risco e controle da expansão das existentes.

**Art.431.** Deverá ser formada a Comissão de Gestão Integrada de Riscos visando a mitigação de problemas de desastre ambiental, catastróficos e situações de emergência na cidade.

**Art.432.** Nas áreas de risco de qualquer natureza, deverão ser estabelecidos Núcleos de Proteção e de Defesa Civil (NUPDC).

**Art.433.** São ações para prevenção de enchentes:

I - implementar sistema integrado para obtenção, armazenamento e análise de dados e informações plúvio-fluviométricas das bacias do município;

II - sistematizar o monitoramento das áreas sujeitas a alagamento, estabelecendo relação entre a pluviosidade e o nível da cheia;

III - indicar com placas de trânsito os locais sujeitos a alagamento;

IV - realizar o cadastro georreferenciado das redes e dispositivos que compõem o sistema de microdrenagem do município, como as galerias de águas pluviais e bocas de lobo para monitoramento de vistorias e limpeza;

V - elaborar os projetos e executar as obras de afastamento de risco de solapamentos de margens de córregos, controle de drenagem superficial e de vazão dos córregos;

VI - elaborar programas de controle de erosão e assoreamento e de limpeza de resíduos sólidos das calhas dos córregos, mantendo a capacidade de vazão do canal;

VII - aprimorar o Sistema de Drenagem, conforme Art.424 desta Lei Complementar, com a elaboração de estudos e projetos técnicos visando o aumento das áreas permeáveis no município, bem como, a preservação das matas ciliares;

VIII - Implantar o Programa de Revitalização de Córregos, conforme Art.404 a Art.314 desta Lei Complementar, com a elaboração de estudos e projetos hidrológicos visando a requalificação dos corpos d'água no município no âmbito da renaturalização, revitalização e da recuperação.

**Art.434.** São ações para a prevenção de deslizamento de terra:

I - sistematizar o monitoramento das áreas sujeitas a deslizamento, com atualização a cada 18 (dezoito) meses, indicando a pluviosidade acumulada no período;

II - elaborar os projetos e executar as obras de afastamento de risco de movimentos de massa;

III - promover ações de melhoria de saneamento ambiental com a regularização de ligações de esgoto, bem como do sistema de escoamento de águas pluviais;

IV - elaborar programas de controle de erosão e de limpeza de resíduos sólidos, em taludes;

V - promover programas de educação ambiental visando a conscientização da população quanto à destinação adequada de resíduos sólidos;

VI - garantindo a vegetação e removendo árvores mortas ou doentes.

### **Seção III - Da Política Ambiental de Combate às Mudanças Climáticas**

**Art.435.** A Política Ambiental de Combate às Mudanças Climáticas deve promover ações integradas para mitigar os efeitos das alterações climáticas e contribuir para a redução dos fatores geradores, promovendo a adequação e redução dos efeitos adversos associados ao clima.

**Art.436.** Deve ser desenvolvido o Plano Municipal de Gestão das Mudanças Climáticas, em acordo com a Lei Federal nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009, e com o Programa Estadual Município Verde Azul, de acordo com a Resolução SIMA 81/2021;

**Art.437.** São diretrizes da Política Ambiental de Combate às Mudanças Climáticas:

I - Realizar pesquisas sobre os principais impactos das mudanças climáticas no Município, a fim de obter dados necessários para criação de estratégias;

II - identificar e propor medidas para a diminuição da emissão de gás carbônico e demais poluentes e estabelecimento de sumidouros de carbono;

III - incentivar o uso sustentável de recursos naturais de maneira adequada nas esferas públicas e privadas;

IV - aumentar a permeabilidade do solo e o combate à formação de ilhas de calor, decorrentes da urbanização;

V - incentivar um consumo e produção conscientes, fundamentados no princípio dos 5 “R” (repensar, recusar, reduzir, reutilizar e reciclar), tendo como visão a redução das quantidades de resíduos;

VI - promover a ecoeficiência, incentivando a utilização de tecnologias mais limpas, consumo consciente da energia, o aumento da eficiência energética e uso de recursos renováveis;

VII - promover a educação ambiental, passando pela divulgação do conhecimento, capacitação, conscientização e a participação popular desde a infância;

VIII - melhorar a qualidade do ar através da redução da emissão de gases poluentes de quaisquer fontes geradoras.

**Art.438.** São objetivos da Política Ambiental de Combate às Mudanças Climáticas:

I - implantar soluções de Infraestrutura Verde ;

II - fomentar a economia circular, para que seja gerada uma gestão mais eficiente dos recursos naturais existentes;

III - realizar, em parceria com outros órgãos e instituições civis, o monitoramento sistemático do clima e suas manifestações no território local, prioritariamente em áreas mais vulneráveis;

IV - fomentar a substituição da frota municipal e terceirizada para veículos movido a energias renováveis;

V - criar instrumentos de coibição de queimadas urbanas, garantindo a aplicação da Lei Municipal nº 5.019, de 25 de novembro de 2019.

**Art.439.** O combate às Mudanças Climáticas requer soluções transversais, fazendo parte desta política as seguintes estratégias urbanas:

I - criação das Macrozonas de Preservação e Conservação Ambiental;

II - criação do Sistema de Áreas Verdes e Azuis, incluindo os novos parques e os caminhos verdes;

III - implantação do programa de Revitalização de Córregos;

IV - alterações no Uso e Ocupação do Solo, com aumento das áreas permeáveis, intralote e adensamento construtivo próximo aos eixos de transporte público;

V - o incentivo à mobilidade ativa através da implementação do Sistema de Circulação de Pedestres e do Sistema Ciclovário;

VI - desenvolvimento de programas de moradias seguras para população de áreas vulneráveis ou atingidas por eventos decorrentes das mudanças climáticas.

**Art.440.** O poder executivo deve se articular com entidades, associações, sindicatos, empresas e condomínios, dentre outros, para buscar alternativas e propor soluções criativas e novas tecnologias para estimular o mercado da reciclagem e a economia circular.

#### **Seção IV - Da Gestão, Monitoramento e Controle da Política Ambiental**

**Art.441.** São atribuições da Gestão, Monitoramento e Controle da Política Ambiental:

I - fiscalizar as atividades e a ocupação urbana nas ZEPAM;

II - adotar procedimentos de aquisição de bens e contratação de serviços pelo Poder Público Municipal com base em critérios de sustentabilidade;

III - articular, no âmbito dos Comitês de Bacias Hidrográficas, ações conjuntas de conservação, recuperação e fiscalização ambiental entre os municípios do Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de São Paulo (Cioeste) e a Secretaria Estadual do Meio Ambiente (SEMA), em especial as relacionadas à despoluição do Rio Tietê;

IV - implantar estratégias integradas com os municípios do Cioeste, articuladas com outras esferas de governo, para a redução da poluição e degradação do meio ambiente;

V - criar conexão entre as áreas públicas e privadas que prestam serviços ambientais em corredores ecológicos, de modo a potencializar seus benefícios ao Município, constituindo um sistema ambiental integrado;

VI - produzir, em parceria com demais municípios do Cioeste, legislação específica, normas e estrutura de regulação, gestão e operação do Sistema de Saneamento Ambiental, com a finalidade de se constituir em uma agenda comum sub-regional para a solução integrada de saneamento ambiental.

**Art.442.** O Poder público deve oficializar o Programa de Monitoramento e Controle da Política Ambiental, conforme o Decreto nº 11.174, de 24 de setembro de 2015, e ampliá-lo para além do monitoramento de nascentes, desenvolvendo instrumentos de controle de inventário de espécies da fauna e flora e de geração de impacto ambiental, a partir da autodeclaração por parte de grandes empreendimentos.

### **CAPÍTULO III - DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL**

#### **Seção I - Objetivos e Diretrizes**

**Art.443.** O objetivo da Política Municipal de Cultura para o Patrimônio Histórico e Cultural é valorizar a memória cultural, a identidade e a diversidade por meio da documentação, proteção e recuperação dos bens tangíveis, naturais ou construídos, assim como dos bens intangíveis, representados pelo patrimônio histórico, artístico, cultural, turístico, paisagístico, arqueológico, arquitetônico ou ambiental, no âmbito do Município.

**Art.444.** São diretrizes para a Política Municipal de Cultura relativa ao Patrimônio Histórico e Cultural:

I - elaborar normas para garantir a preservação da memória existente no Município e os bens materiais e imateriais de importância histórica, artística, cultural, turística, paisagística, arqueológica, arquitetônica e ambiental;

II - promover o registro do patrimônio imaterial do Município;

III - assegurar a preservação da identidade dos bairros, valorizando as características e elementos que relatem sua história, aspectos sociais e cultura;

IV - desenvolver atividades culturais e a promoção de ações educativas voltadas para a sensibilização da população sobre a importância e a necessidade de preservação de seu patrimônio;

V - regulamentar o Conselho Municipal de Defesa e Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural da Cidade de Osasco (CODEPA), instituído pela Lei nº 4.402, de 11 de março de 2010;

VI - avaliar os bens indicados pela sociedade civil para tombamento apresentados no

Quadro 9 e no Mapa 11, anexos a esta Lei Complementar;

VII - indicar bens de importância patrimonial, materiais e imateriais, formando cadastro de dados informatizado e georreferenciado;

VIII - incentivar a participação da sociedade civil na identificação de bens de importância patrimonial material e imaterial, sistematizando informações georreferenciadas, quando possível;

IX - garantir o acesso e disponibilidade das informações sobre o patrimônio histórico e cultural à população e incentivar a visitação a bens tombados;

X - promover articulação com órgãos de outras esferas de governo a fim de garantir a valorização, fiscalização e preservação de bens históricos e culturais no Município;

XI - estipular normas para a definição das áreas do entorno dos bens tombados ou preservados, incentivando usos e atividades compatíveis com sua proteção, contribuindo para a preservação da paisagem urbana e condicionando o processo de aprovação de projetos e obras ao atendimento destas normas;

XII - incentivar a preservação do patrimônio histórico e cultural por meio de instrumentos urbanísticos;

XIII - criar parcerias com instituições, universidades, órgãos públicos e privados a fim de promover a valorização, a conservação e o restauro de bens tombados;

XIV - organizar sistema de informações e de divulgação da vida cultural e da história do Município;

XV - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, criando regras e parâmetros que facilitem a reciclagem e *retrofit* das edificações para novos usos.

**Art.445.** Dos instrumentos da política urbana e dos benefícios que poderão ser aplicados para a valorização, proteção e preservação dos bens de importância patrimonial:

I - tombamento;

II - inventário do patrimônio cultural;

III - registro do patrimônio imaterial, conforme Decreto Federal nº 3.551, de 04 de agosto de 2000;

IV - transferência do direito de construir;

V - direito de preempção;

VI - benefícios fiscais como fomento a atividades culturais, associadas ou não a usos complementares, a ser regulamentada por legislação específica;

VII - simplificação de procedimentos para a instalação, funcionamento e obtenção de autorizações e alvarás necessários, a ser regulamentada por legislação específica.

Parágrafo único. O inventário como instrumento de promoção e proteção do patrimônio histórico e cultural obedecerá ao disposto em legislação municipal específica, a ser regulamentada após a entrada em vigor desta Lei Complementar, e deverá submeter-se às disposições constantes no § 1º, do art. 216 da Constituição Federal.

**Art.446.** O Poder Público municipal deverá destinar corpo técnico, subordinado à Secretaria da Cultura (SECULT), capacitado para a gestão dos processos relacionados ao patrimônio histórico e cultural do Município.

## **Seção II - Da Paisagem Urbana**

**Art.447.** A paisagem urbana existente no Município é um bem cultural e ambiental, constituído por elementos essenciais ao bem-estar e à sensação de conforto individual e social da população, fundamental para a qualidade de vida.

**Art.448.** As ações públicas e privadas com interferência na paisagem urbana deverão atender ao interesse público, conforme os seguintes objetivos:

I - garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;

II - garantir a identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados, pelo cidadão;

III - incentivar a preservação da memória e do patrimônio histórico, cultural, religioso e ambiental e a valorização do ambiente natural e construído;

IV - garantir a preservação e da visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas dos edifícios;

V - contribuir para a preservação e a visualização dos elementos naturais tomados em seu conjunto e em suas peculiaridades ambientais;

VI - regular o uso e ocupação do solo e da implantação de infraestrutura visando a preservação do conjunto da paisagem urbana e a melhora da qualidade de vida da população.

**Art.449.** São diretrizes específicas para o ordenamento e a gestão da paisagem:

I - elaborar normas de ordenamento territorial relacionadas à inserção de elementos na paisagem urbana que considere as diferentes áreas do Município, a diversidade dos bairros, os bens culturais e ambientais de interesse de preservação, o sistema edificado e a infraestrutura;

II - identificar elementos significativos e referenciais da paisagem urbana, estabelecendo medidas de preservação de eixos visuais que garantam sua identificação pelos cidadãos;

III - garantir a participação da comunidade nos processos de identificação, valorização, preservação e conservação dos territórios culturais e dos elementos significativos da paisagem;

IV - promover o combate à poluição visual, bem como à degradação ambiental;

V - proteger, recuperar e valorizar o patrimônio cultural, paisagístico, bem como o meio ambiente natural ou construído da cidade;

VI - estabelecer regras de aproveitamento, dimensionamento e ocupação de lotes e glebas de forma compatível aos objetivos e diretrizes desta Lei Complementar, introduzindo a paisagem urbana como critério de composição do sistema edificado;

VII - promover ações de melhoria da paisagem urbana nos espaços públicos, em especial o enterramento do cabeamento aéreo, a arborização urbana, a ampliação, a qualificação e a manutenção de passeios públicos;

VIII - ordenar a inserção de anúncios nos espaços públicos, limitando o uso da publicidade, em atendimento aos objetivos expressos nesta Lei Complementar;

IX - assegurar a proteção da paisagem natural, buscando sua proteção ou sua recomposição, quando degradada;

X - condicionar a instalação de galerias compartilhadas para os serviços públicos, principalmente de energia elétrica, gás canalizado, saneamento e telecomunicações, desde que compatíveis;

XI - incentivar ações públicas e privadas de recuperação, restauração e manutenção de fachadas e passeios públicos em áreas degradadas.

#### **CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA**

**Art.450.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana consiste no conjunto de sistemas, políticas públicas e de gestão que garantem os deslocamentos pela cidade, tanto de pessoas quanto de cargas, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável.

**Art.451.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana é efetivada através do Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Osasco, que por sua vez segue as diretrizes, objetivos e definições estipuladas na Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana (PNMU).

**Art.452.** O Poder Público municipal deverá revisar o Plano Municipal de Mobilidade Urbana existente, de acordo com as diretrizes e objetivos desta Lei Complementar, no prazo de até 02(dois) anos, contados da publicação desta Lei Complementar.

**Art.453.** O principal órgão de participação e controle social da Política Municipal de Mobilidade Urbana é o Conselho Municipal de Mobilidade Urbana (COMURB), instituído pelo Decreto Municipal nº 11.018, de 02 de outubro de 2014, e suas alterações.

### **Seção I - Do Sistema de Mobilidade Urbana**

**Art.454.** O Sistema de Mobilidade Urbana é composto pelo conjunto dos modos de transporte, pelas infraestruturas e pelas instalações operacionais necessários para garantir a mobilidade de pessoas e o deslocamento de cargas pelo território municipal.

**Art.455.** O Sistema de Mobilidade Urbana é composto pelas infraestruturas municipais, como o subsistema viário e as estações ferroviárias e terminais rodoviárias e pelos seguintes subsistemas:

I - subsistema de transporte ativo, que integra a circulação de pedestres, ciclistas e qualquer meio que utilize apenas a força do próprio corpo;

II - subsistema de transporte coletivo municipal e intermunicipal;

III - subsistema de transporte motorizado particular;

IV - subsistema de logística e transporte de cargas.

**Art.456.** São diretrizes do Sistema de Mobilidade Urbana:

I - promover o desenvolvimento urbano sustentável, através da integração do adensamento populacional à oferta de infraestrutura de mobilidade;

II - priorizar a oferta do transporte público coletivo e do transporte ativo de qualidade, em atendimento ao Art. 6º da Lei Federal nº 12.587, de 03 de janeiro de 2012, incentivando o uso destes como modo de deslocamento cotidiano;

III - descentralizar as viagens no Município, melhorando a conexão entre bairros, otimizando os deslocamentos e reduzindo o tempo de viagem;

IV - melhorar as condições de mobilidade da população garantindo conforto, segurança e modicidade, com atenção especial a mulheres, gestantes, pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, pessoas de baixa renda e pessoas idosas;

V - mitigar os efeitos das mudanças climáticas.

**Art.457.** São objetivos estratégicos do Sistema de Mobilidade Urbana, que orientarão as ações e os investimentos públicos:

I - garantir as condições de acessibilidade em todos os componentes do Sistema de Mobilidade Urbana, com especial atenção às pessoas com deficiência e/ou pessoas com mobilidade reduzida;

II - qualificar os passeios públicos e os espaços de circulação de pedestre, garantindo conforto e segurança a todos, com especial atenção às necessidades de mulheres, crianças e seus cuidadores, e idosos;

III - ampliar o sistema cicloviário permitindo ao ciclista circular com conforto e segurança, conforme Art.469 desta Lei Complementar;

IV - promover a integração intermodal, incentivando o uso conjunto do transporte público com a mobilidade ativa, em concordância com outros instrumentos desta lei complementar;

V - mitigar os impactos urbanos decorrentes da implantação de Polos Geradores de Tráfego;

VI - incentivar o uso de veículos movidos a combustíveis menos poluentes ou energias renováveis.

**Art.458.** São propostas estratégicas do Sistema de Mobilidade Urbana:

I - os Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (EMIU), conforme apresentado no Art.54 a Art.57 desta Lei Complementar, que inclui adequação do subsistema viário, corredor de ônibus, ciclovias e passeios públicos;

II - a qualificação das Centralidades, conforme apresentado no Art.49 a Art.53 desta Lei Complementar;

III - as transposições norte-sul, a Rodovia Castelo Branco, o Rio Tietê e a Ferrovia da CPTM, que configuram barreiras urbanas;

IV - a implantação dos instrumentos urbanísticos Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Tráfego.

V - o incentivo à implantação de edifícios-garagem próximos das estações da CPTM, como estímulo ao uso do transporte público, conforme disposto no 0 desta Lei Complementar.

## **Seção II - Do Subsistema Viário**

**Art.459.** O Subsistema Viário é definido como o conjunto de logradouros públicos, vielas, vias de pedestre (calçadões), escadarias, parques e praças, que servem à circulação e permanência de pessoas e cargas, fazendo parte da rede de espaços públicos.

**Art.460.** A principal função do Subsistema Viário é viabilizar a implementação e funcionamento dos subsistemas que fazem parte do Sistema de Mobilidade Urbana, integrando funções e recebendo infraestruturas diversas que possibilitem a mobilidade de forma eficiente e sustentável no Município.

**Art.461.** O Subsistema Viário do Município de Osasco está apresentado no Mapa 12, anexo a esta Lei Complementar, e, para fins de organizações dos subsistemas, é hierarquizado, sendo composto pelos seguintes tipos de vias:

I - estruturais metropolitanas: vias de trânsito rápido de fluxos intermunicipais e regionais (rodovias);

II - estruturais arteriais: vias estruturadoras dos principais fluxos municipais;

III - vias coletoras: vias de ligação entre vias locais e vias estruturais;

IV - vias locais: vias internas dos bairros, com função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis;

V - vias componentes dos Eixos de Mobilidade Urbana (EMIU): vias prioritárias para a execução de intervenções, com o objetivo de serem convertidas em vias estruturais arteriais;

VI - vias componentes das Centralidades e dos Caminhos Verdes, que devem priorizar funções específicas e devem ser convertidas em vias coletoras, de acordo com esta Lei Complementar.

§ 1º A hierarquia viária municipal estabelecida poderá ser revisada por lei específica, respeitadas as diretrizes desta Lei Complementar e do Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PLANMOB).

§ 2º As vias que são componentes de mais de uma estratégia (EMIU, Centralidade ou Caminho Verde) deverão levar em conta as funções acumuladas no momento de sua requalificação.

**Art.462.** Como pertencente à rede de espaços públicos, o Subsistema Viário deve abrigar funções tanto de circulação como de permanência e lazer, podendo receber intervenções e eventos de caráter coletivo.

**Art.463.** São ações prioritárias da política de intervenção no Subsistema Viário:

I - estabelecer Subsistema Viário Estrutural que reduza a fragmentação municipal, de acordo com o disposto no Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PLANMOB), nos termos previstos na Lei nº 4.765, de 07 de julho de 2016, e com o Mapa 12 - Sistema Viário Estrutural anexo a esta Lei Complementar;

II - construir novas vias e qualificar existentes, conforme Mapa 13, anexo a esta Lei Complementar, que deverão receber qualificação de pavimentação, passeio públicos, iluminação e sinalização, além de passar por estudo de viabilidade de aumento da capacidade e promoção da mobilidade ativa;

III - ampliar e qualificar as vias relacionadas diretamente aos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (EMIU), às Zonas de Centralidades e aos Caminhos Verdes;

IV - construir as novas Transposições Norte-Sul propostas;

V - priorizar a redução das velocidades máximas das faixas de rolamento, atendendo aos requisitos de engenharia de tráfego e de segurança viária;

VI - reduzir os espaços de estacionamentos de automóveis na via pública quando necessário para implantação de corredores ou faixas exclusivas de ônibus, de estrutura cicloviária ou ampliação de passeios públicos.

Parágrafo único. A implantação de vias que passam por áreas de ZEIS 1 e 2 deverão ser atreladas aos planos de urbanização da ZEIS em questão.

### **Subseção I - Das Transposições Norte-Sul**

**Art.464.** As transposições propostas nesta Subseção estão distribuídas em cinco localizações, descritas a seguir e apresentadas no Mapa 14, anexo a esta Lei Complementar:

I - Travessia 1: conecta o bairro Industrial Altino ao bairro Industrial Remédios, e atenderá às instituições de ensino, como a FATEC Prefeito Hirant Sanazar e a ETEC Doutor Celso Giglio, transpondo a Rodovia Presidente Castello Branco e o Rio Tietê;

II - Travessia 2: conecta o bairro Castelo Branco ao bairro Piratininga e à área da Operação Urbana Consorciada Tietê I, próximo ao bairro Km 18, e tem por objetivo ligar a Rua Irene Pereira Leão e a Avenida dos Autonomistas, entre as estações Quitaúna e Comandante Sampaio da CPTM, transpondo a Rodovia Presidente Castello Branco e o Rio Tietê;

III - Travessia 3: conecta o bairro Rochdale ao bairro Industrial Centro, ligando a Avenida Marechal Rondon, à futura Avenida Marginal do braço morto do Rio Tietê, transpondo a Rodovia Presidente Castello Branco, o Rio Tietê e a ferrovia;

IV - Travessia 4: conecta o bairro Rochdale ao Centro, ligando a Rua Ceará à Rua Estér Rombenso, transpondo a Rodovia Presidente Castello Branco, o Rio Tietê e a ferrovia.

V - Travessia 5: conecta os bairros Munhoz Junior, Piratininga e Quitaúna, passando pelo extremo oeste do município, servindo, prioritariamente, à instalação de corredor de transporte público e à interligação entre a estação de trem General Miguel Costa e terminais de ônibus municipais.

§ 1º A forma de efetivação das transposições, incluindo as alterações no subsistema viário e as obras de arte de engenharia, serão analisadas e aprovadas mediante projetos específicos.

§ 2º Os projetos das transposições deverão abarcar todos os modos de transporte indicados nas diretrizes contidas nesta Lei Complementar e no Plano Municipal de Mobilidade.

### **Seção III - Do Subsistema de Mobilidade Ativa**

**Art.465.** O Subsistema de Mobilidade Ativa é composto pelas infraestruturas, equipamentos e regulamentações relativos à mobilidade a pé, de bicicleta e por qualquer meio que utilize apenas a força do próprio corpo, sem auxílio de motores.

**Art.466.** Fazem parte do Subsistema de Mobilidade Ativa todas as infraestruturas do Sistema de Mobilidade Urbana, incluindo os parques, as praças e os Caminhos Verdes, conforme previstos nesta Lei Complementar.

**Art.467.** Os passeios públicos, faixas de pedestres, transposições e passarelas existentes deverão garantir a acessibilidade universal, conforme normas técnicas regulamentares pertinentes e legislação específica pertinente, com prioridade ao atendimento de equipamentos públicos e de interesse coletivo.

§ 1º Entende-se por acessibilidade universal a condição para utilização de todos os sistemas por pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, idosos e crianças, com segurança e autonomia, total ou assistida.

§ 2º As condições de acessibilidade têm como principal referência o Estatuto da Pessoa com Deficiência, Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, a Lei de Acessibilidade, Lei Federal nº 10.098 de 19 de dezembro de 2000 e as normas técnicas que regulam o tema.

**Art.468.** Quando os imóveis inseridos na ZEMIU e ZCE forem reformados ou construídas edificações, deverá ser verificada a incidência ou não de ampliação compulsória do passeio público existente.

**Art.469.** As ações prioritárias do Subsistema de Mobilidade Ativa são:

I - elaboração de projeto específico para qualificação, uniformização e adequação da acessibilidade do ZEMIU;

II - qualificação dos passeios públicos nas Zonas de Centralidade e Caminhos Verdes;

III - exigência da construção correta de passeios públicos, com acessibilidade e faixas de serviço, livre e de acesso, conforme Lei Municipal nº 4624, de 6 de março de 2014, a ser controlada no processo de aprovação de novas obras e fiscalizada pelo poder público municipal;

IV - a implantação da rede cicloviária municipal, conforme prioridades e traçado representados no Mapa 15, anexo a esta Lei Complementar.

§ 1º Cabe ao poder público municipal estimular a construção das vias públicas baseadas em conceitos modernos de segurança viária, como faixas elevadas, estreitamento das vias nos cruzamentos, criação de pilotos com urbanismo tático e combinação de intervenções viárias com Infraestrutura Verde.

§ 2º Caberá à SETRAN, ou órgão que venha a substituí-la, especificar quais ações de engenharia de tráfego e de infraestrutura que serão necessárias para a implantação da rede de mobilidade ativa proposta.

§ 3º Deverão ser realizadas campanhas educativas que incentivem o uso do transporte ciclovitário no cotidiano.

**Art.470.** São ações complementares do Subsistema de Mobilidade Ativa:

I - passar a zeladoria dos passeios públicos nas ZEMIU e Zonas de Centralidade para a responsabilidade da municipalidade;

II - implantar bicicletários ou paraciclos cobertos, junto aos equipamentos públicos de uso coletivo, na mesma proporção de vagas estipulada para empreendimentos privados;

III - instalar e bicicletários ou paraciclos cobertos junto às estações de trem e terminais de ônibus e ampliar os existentes;

IV - estimular a implantação de bicicletários e paraciclos dentro de empreendimentos privados, novos ou que passem por reforma.

#### **Seção IV - Do Subsistema de Transporte Coletivo**

**Art.471.** O Subsistema de Transporte Coletivo é composto pelo conjunto de veículos que realizam o serviço de transporte coletivo, pelas estações, pontos de parada e terminais de integração e transbordo, pelo subsistema viário e outros equipamentos de apoio que realizam o serviço de transporte de passageiros público ou particular.

Parágrafo único. O serviço de Transporte Coletivo Público deverá ser acessível a toda a população, com itinerários e preços fixados.

**Art.472.** São ações prioritárias do Subsistema de Transporte Coletivo:

I - implantar os corredores de ônibus do EMIU, conforme representado no Mapa 3 e na Figura 1, anexos a esta Lei Complementar;

II - viabilizar paradas de ônibus acessíveis e seguras, inclusive através do incentivo às baias de ônibus;

III - remanejar as linhas de ônibus municipais e intermunicipais a fim de adequá-las ao novo modelo de desenvolvimento urbano atrelado ao transporte de massa;

IV - promover a integração física e tarifária do sistema de ônibus municipal com os ônibus intermunicipais e com o sistema ferroviário;

V - incentivar a criação de edifícios-garagem.

**Art.473.** As ações do Subsistema de Transporte Coletivo Público deverão se articular aos projetos desenvolvidos por outras esferas governamentais, em implantação ou previstos, que tenham sobreposição espacial ou de função, com destaque para:

I - Corredor Intermunicipal Itapevi – São Paulo, em implantação pela Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos (EMTU) ao longo da Avenida dos Autonomistas, conforme representado no Mapa 16, anexo a esta Lei Complementar;

II - linha de transporte coletivo de média capacidade no sentido norte-sul, lindeira ao Rodoanel Mário Covas, conforme proposto pelo Poder Público municipal, em parceria com a EMTU, cujo objetivo é interligar as seguintes vias, estação e bairro, conforme Mapa 16, anexo a esta Lei Complementar:

a) corredor metropolitano da Rodovia Raposo Tavares, no encontro dos Municípios de Osasco, Carapicuíba e Cotia;

b) Avenida dos Autonomistas, no Terminal Metropolitano Luiz Bortolosso;

c) estação ferroviária da CPTM, General Miguel Costa;

d) bairro do Munhoz Júnior, transpondo o Rio Tietê e a Rodovia Presidente Castello Branco.

III - linha 22 – Marrom, em estudo pela Companhia do Metropolitano de São Paulo (Metrô), que ligará Cotia a São Paulo, passando por Osasco nos bairros de Santa Maria e Conceição, conforme Mapa 16.

**Art.474.** São ações complementares do Subsistema de Transporte Coletivo Público:

I - regulamentar o transporte coletivo particular, em especial fretados e escolares;

II - implementar acessibilidade universal nos ônibus e suas paradas, e nos trens e suas estações;

III - ampliar políticas de inserção tarifária a pessoas de baixa renda;

IV - implementar frota de transporte público sustentável, incluindo critérios de uso de energia renovável nos contratos de concessão;

V - aprimorar a regulamentação do transporte por aplicativo, estudando a possibilidade de incluí-lo na rede de transporte público.

**Art.475.** Para estimular a intermodalidade e o uso do transporte coletivo de massa nos deslocamentos metropolitanos, o Poder Público municipal incentivará a criação de edifícios-garagem no entorno imediato das estações ferroviárias nas extremidades de Osasco, de acordo com os seguintes critérios e considerações:

I - edifícios-garagem são os empreendimentos que ofereçam vagas de estacionamento comercial de uso público em ao menos 70% (setenta por cento) da área total construída, com possibilidade de utilização do pavimento térreo para fins de comércio ou serviços;

II - entorno imediato das estações é o raio de 300 m (trezentos metros), contado a partir do ponto central da estação ferroviária;

III - serão consideradas as estações ferroviárias existentes e novas que venham a ser construídas, passando o estímulo a valer a partir do momento da inauguração da estação;

IV - poderá ser beneficiário, conforme o disposto neste artigo, todo lote que tenha ao menos 50% (cinquenta por cento) da sua área inserido dentro do entorno imediato destas estações;

V - os edifícios destinados ao uso de edifício-garagem deverão ter tratamento de fachada de modo a não interferir negativamente nas qualidades paisagísticas da cidade, tanto em seu pavimento térreo como nos demais pavimentos, estando sujeitos à aprovação do órgão público municipal responsável;

VI - os empreendimentos de edifício-garagem enquadrados em todos os critérios previstos neste artigo poderão usufruir do desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

VII - deverá ser criado mecanismo de Bolsão de Estacionamento Integrado próximo a estações de trem, metrô e terminais de ônibus presentes nas bordas da cidade, com o objetivo de redução de tráfego dos veículos nas regiões centrais;

VIII - estabelecer vantagens na tarifa do estacionamento para usuários que comprovem o uso do Bolsão de Estacionamento Integrado e do transporte público, podendo este mecanismo ser incluso na política de integração tarifária, devendo ser desenvolvido em legislação específica.

#### **Seção V - Do Subsistema de Transporte Motorizado Particular**

**Art.476.** O Subsistema de Transporte Motorizado Particular é constituído pelo subsistema viário municipal, pelas vagas de estacionamento em área pública e particular, pela rede de sinalização, pela rede semafórica e outras infraestruturas de controle de trânsito.

**Art.477.** São ações prioritárias do Subsistema Transporte Motorizado Particular:

I - elaborar o Plano de Circulação e de Estacionamento, para regulamentar o estacionamento nas vias, o estacionamento rotativo e carga e descarga, o rodízio de veículos e outras formas de ordenamento de atividades específicas, a ser desenvolvido pelo Poder Público, conforme o previsto no Código de Trânsito Brasileiro, Lei Federal nº 9.503/97;

II - criação de edifícios-garagem no entorno imediato das estações ferroviárias.

**Art.478.** São ações complementares do Subsistema Transporte Motorizado Particular:

I - criar incentivos, por meio de lei específica, para a migração da frota de veículos particulares para fontes renováveis de energia, através da implementação de zonas de circulação de baixa emissão e criação de rede de recarga de veículos elétricos;

II - criar programas municipais de veículos compartilhados, a fim de diminuir a demanda de vagas de estacionamento e otimizar o uso dos espaços públicos.

#### **Seção VI - Do Subsistema de Logística e Transporte de Cargas**

**Art.479.** O Subsistema de Logística e Transporte de Cargas é composto pelo subsistema viário, e pelas instalações e equipamentos que dão suporte ao transporte, armazenamento e distribuição de carga, associado a iniciativas públicas e privadas de gestão dos fluxos de cargas.

**Art.480.** São objetivos específicos do Subsistema de Logística e Transporte de Cargas:

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

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

III - atender ao Plano de Circulação e Estacionamentos;

IV - exigir a execução das medidas mitigatórias ou compensatórias necessárias à instalação de polos geradores de tráfego e impacto de vizinhança.

## **Seção VII - Do Subsistema de Iluminação Pública**

**Art.481.** São ações prioritárias da iluminação pública:

I - ampliar, qualificar e padronizar o sistema de iluminação pública das vias e logradouros, de acordo com a norma NBR 5101 ou com outra norma que venha a substituí-la, visando proporcionar luminosidade suficiente e adequada para garantir especialmente a segurança do pedestre, priorizando as áreas da ZEMIU, das ZCE, os caminhos verdes e da Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos;

II - ampliar o sistema de tele gestão da iluminação pública para as vias estruturais do município, otimizando a gestão de recursos e reduzindo os gastos com energia;

III - promover a sistematização georreferenciada dos pontos existentes, estimativas e projeções para o planejamento de demandas futuras e manutenção corretiva e preventiva;

IV - melhorar as condições de iluminação dos equipamentos sociais, praças e espaços públicos, assegurando condições de segurança e conforto;

V - priorizar o baixo consumo, o baixo custo e a sustentabilidade na iluminação pública com a implantação de iluminação LED (ou outras tecnologias

mais sustentáveis e menos onerosas que venham a ser disponibilizadas), com ganho de eficiência na luminosidade.

## **Seção VIII - Do Financiamento da Política de Mobilidade Urbana**

**Art.482.** Os recursos para a execução das ações da Política de Mobilidade Urbana virão do orçamento municipal, de fontes conveniadas, de parcerias público-privadas, das concessionárias de serviços de transporte público, do sistema de estacionamento rotativo, das compensações dos Polos Geradores de Tráfego e das demais arrecadações relacionadas ao desenvolvimento urbano e de mobilidade.

**Art.483.** A aplicação dos recursos deverá seguir os objetivos, as diretrizes e as prioridades previstos nesta Lei Complementar, no Plano Municipal de Mobilidade e na legislação nacional que instituiu a Política Nacional de Mobilidade Urbana.

## **CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE CRESCIMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TRABALHO**

**Art.484.** São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico e Trabalho:

I - diversificar as atividades econômicas buscando preservar as vocações econômicas do município;

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

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

**Art.485.** São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico e Trabalho:

I - fomentar a criação e descentralizar a distribuição dos postos de trabalho, privilegiando a Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos visando a redução da vulnerabilidade socioeconômica na área;

II - capacitar e qualificar profissionalmente os trabalhadores do Município;

III - incentivar o comércio e serviços de bairro, priorizando as zonas de Centralidade representadas no Mapa 2;

IV - incentivar a instalação de novas empresas e a permanência das existentes, priorizando os setores de comércio, serviços e financeiro, em especial na Zona do Eixo de Mobilidade e Integração Urbana visando o crescimento e desenvolvimento orientado pelo transporte municipal e urbano;

V - facilitar a instalação de empresas de comércio e serviços de grande porte na Macrozona de Desenvolvimento Empresarial visando explorar a proximidade com as vias de articulação metropolitana;

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

**Art.486.** O Poder Público municipal deverá criar políticas públicas e ações específicas para apoiar as micro e pequenas empresas a fim de promover ganho de competitividade e fortalecimento da economia local, formulando ações que incentivem a regulamentação de atividades produtivas complementares ao uso residencial e aos empreendimentos não regulares.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, entende-se por:

I - atividades produtivas complementares ao uso residencial aquelas exercidas por meio de estabelecimentos não residenciais de pequeno porte, em imóvel de uso misto, com ou sem a geração de vínculos formais de trabalho e que não causem impacto ou incômodo aos usos residenciais, de acordo com as disposições do §3º do Art.507 desta Lei Complementar;

II - empreendimentos não regulares aqueles sem licença ou alvará de funcionamento, sem vistoria e observância de normas de segurança, além de não terem licença especial para o pleno exercício de suas atividades.

**Art.487.** Visando atingir os objetivos de desenvolvimento econômico e a viabilização da implantação das propostas estratégicas previstas neste Capítulo, o Poder Público municipal poderá adotar estímulos para a criação de empresas e estabelecimentos voltados ao desenvolvimento sustentável, mediante o estabelecimento dos seguintes incentivos fiscais:

I - isenção ou suspensão de exigibilidade do IPTU;

II - isenção ou suspensão de exigibilidade do ITBI;

III - isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento;

IV - simplificação dos procedimentos para obtenção das autorizações e alvarás necessários.

§ 1º Em relação aos impostos indicados nos incisos I e III deste artigo, a suspensão da exigibilidade do crédito tributário dar-se-á para fatos

geradores de obrigações tributárias ocorridos no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de aprovação do pedido de incentivo fiscal.

§ 2º Em relação ao imposto indicado no inciso II deste artigo, a suspensão do crédito tributário dar-se-á para fatos jurídicos geradores da obrigação tributária ocorridos no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados da data de aprovação do pedido de incentivo fiscal.

§ 3º Terão direito aos incentivos previstos neste artigo os interessados que atenderem aos seguintes requisitos:

I - estar estabelecido em uma das regiões incentivadas;

II - exercer ao menos uma das atividades incentivadas;

III - estar com as inscrições atualizadas no Cadastro Municipal Mobiliário e Imobiliário;

IV - estar adimplente junto à Secretaria de Finanças;

V - exercer as atividades na região incentivada ou ter cadastrado ao menos um imóvel onde iniciará suas atividades.

§ 4º A implementação desses incentivos será regulamentada por lei específica, visando adequá-los aos objetivos de captação de empresas e entidades produtoras de desenvolvimento sustentável, segundo os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

**Art.488.** Será instituído o Sistema de Centralidades conforme previsto no Art.49 a Art.53 desta Lei Complementar, visando promover a descentralização das atividades produtivas do município.

**Art.489.** O Poder Público municipal deverá fomentar e incentivar as atividades econômicas e sociais locais que promovam as marcas do Município de Osasco, tais como:

I - esportivas;

II - gastronômicas;

III - de artesanato;

IV - culturais;

V - de feiras livres;

VI - outras de ordem tradicional e regional, voltadas para a memória e identidade da população Osasquense.

**Art.490.** Visando também promover o crescimento econômico local, deverá ser implantado o Calçadão da Zona Norte.

Parágrafo único. A implantação do Calçadão da Zona Norte deverá obrigatoriamente ser precedido de estudo urbano que subsidie a escolha de sua localização, levando em conta seus impactos urbanísticos, sociais e econômicos.

**Art.491.** O Poder Público municipal deverá simplificar os procedimentos para obtenção das autorizações e alvarás necessários à instalação dos empreendimentos.

**Art.492.** Visando a promoção e manutenção de espaços públicos mais dinâmicos, deverá ser incentivada a instituição de comércios e serviços locais por meio da Fachada Ativa, conforme instrumento previsto nesta Lei Complementar.

**Art.493.** O Poder Público municipal deverá promover o desenvolvimento econômico nas Áreas de Interesse Especial conforme artigos Art.58 a Art.63 desta Lei Complementar.

**Art.494.** O Poder Público municipal deverá promover junto às instituições de ensino, como universidades, institutos técnicos e Sistema S, a elevação da escolaridade, a capacitação e qualificação profissional dos trabalhadores do Município, além de estimular a inclusão e recolocação de jovens e trabalhadores acima de 45 (quarenta e cinco) anos no mercado de trabalho.

**Art.495.** O Poder Público municipal deverá instituir um marco legal, a ser discutido com representantes de entidades de classe e de empresas domiciliadas no Município, voltado para o estabelecimento de normas aos executores de obras e serviços públicos, a fim de ser destinado e intermediado um percentual de suas vagas para trabalhadores residentes no Município de Osasco.

Parágrafo único. As vagas destinadas a atender ao contido neste artigo deverão ser disponibilizadas junto ao Portal do Trabalhador, órgão vinculado à Secretaria de Emprego, Trabalho e Renda (SETRE).

**Art.496.** Deverá ser fortalecida a atuação da Incubadora Pública de Empreendimentos Populares Solidários, de acordo com as diretrizes estabelecidas na Lei Municipal nº 3.978, de 27 de dezembro de 2005, e no Decreto nº 9.823, de 04 de outubro de 2007.

Parágrafo único. A Incubadora Pública de Empreendimentos Populares Solidários deverá estabelecer como área de atuação prioritária a Macrozona de Dinamização Urbana em função de suas características e potenciais de desenvolvimento econômico.

## **CAPÍTULO VI - DA GESTÃO INTEGRADA**

### **Seção I - Da Gestão Integrada dos Imóveis e dos Equipamentos Públicos**

**Art.497.** A gestão integrada dos imóveis e dos equipamentos públicos tem como objetivo a otimização do seu aproveitamento, possibilitando a construção e a utilização de equipamentos adicionais em lotes públicos com potencial construtivo passível de utilização.

**Art.498.** O Poder Público municipal deverá planejar o uso e o melhor aproveitamento das terras e dos imóveis públicos, promovendo a gestão integrada dos imóveis e dos equipamentos públicos, buscando equilíbrio entre a disponibilidade de infraestrutura urbana e de serviços públicos essenciais.

§ 1º O Poder Público municipal deverá mapear e manter atualizada a base de dados georreferenciada dos imóveis, das terras e dos equipamentos públicos, identificando áreas com potencial para melhor aproveitamento.

§ 2º Deverá ser elaborado cadastro único de bens imóveis municipais, a ser disponibilizado em plataforma digital, permitindo acesso às

informações descritas no § 1º deste artigo, em um prazo de 6 (seis) meses a partir da publicação desta Lei Complementar.

§ 3º O Cadastro Único de Bens Imóveis Municipais deverá ser atualizado anualmente pelo Poder Público Municipal.

§ 4º A partir do levantamento dos imóveis públicos municipais ociosos ou com potencial construtivo passível de utilização e das deficiências encontradas em cada região deverá ser realizado o planejamento e a implantação do uso e gestão integrada dos imóveis públicos, tarefa que estará a cargo da Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG), com apoio da Secretaria de Serviços e Obras (SSO), ou outras, que pela competência vierem a substituí-las.

**Art.499.** O Poder Público municipal deverá mapear as áreas onde os serviços e equipamentos públicos são deficitários, considerando as recomendações referentes às Políticas Setoriais existentes no Município, a fim de definir as áreas prioritárias para investimento, considerando ainda o planejamento de cada secretaria e as previsões apontadas no PPA e nos planos setoriais.

**Art.500.** A instalação de novos equipamentos deverá estar de acordo com as políticas públicas e diretrizes estabelecidas para as Macrozonas, bem como com os diagnósticos elaborados pelas secretarias envolvidas.

**Art.501.** Para os casos de imóveis públicos ociosos ou com potencial construtivo passível de utilização, o Poder Público municipal poderá criar equipamentos multifuncionais a fim de atender às diversas políticas setoriais.

§ 1º Entende-se por equipamentos multifuncionais os equipamentos públicos que abriguem, num mesmo lote ou num mesmo edifício, mais de um equipamento público, destinados a diferentes políticas setoriais.

§ 2º Poderão ser criados programas que promovam a integração das diferentes políticas sociais abrigadas no equipamento multifuncional.

§ 3º O Poder Público municipal deverá criar modelos de gestão para compatibilizar a implantação de diferentes equipamentos e serviços integrados em um mesmo edifício ou lote, além de propor abordagem integrada das políticas setoriais, nos casos em que houver intersecção entre as diversas ações propostas.

§ 4º No caso de equipamentos multifuncionais num mesmo edifício, deverá ser garantido o acesso independente para cada equipamento instalado, bem como a garantia de acessibilidade universal.

**Art.502.** Poderão ser criados Parques Cidadãos, que consistem na implantação de equipamentos públicos integrados aos parques municipais, com a finalidade de promover o melhor aproveitamento dos imóveis públicos e a integração entre as diferentes funções e usos para o local.

§ 1º Os parques poderão ser compartilhados a fim de serem desenvolvidas as políticas setoriais de educação, saúde, assistência, cultura e esporte com a criação de novos equipamentos ou a extensão de atividades que normalmente ocorrem dentro de seus espaços.

§ 2º A Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH) será a responsável por identificar os parques que poderão integrar o programa previsto neste artigo.

**Art.503.** O Poder Público municipal deverá criar cadastro único dos equipamentos públicos para acesso dos munícipes, a fim de facilitar a avaliação e o planejamento das políticas setoriais.

## **Seção II - Da Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU)**

**Art.504.** Fica criada a Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU), que deverá integrar o Sistema Municipal de Planejamento Urbano, para acompanhar e deliberar sobre a aplicação da legislação urbanística de Osasco, com o objetivo de:

I - integrar as secretarias ligadas por suas atribuições para atuarem conjuntamente na análise e regulamentação da legislação urbanística;

II - expedir orientação aos empreendedores para a aprovação de licenciamento e execução de empreendimentos voltados à edificação e ao parcelamento do solo, de acordo com a legislação pertinente;

III - elaborar procedimentos e normas para o licenciamento de projetos e atividades no Município;

IV – acompanhar a aplicação do Plano Diretor.

**Art.505.** A regulamentação do funcionamento da Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) será instituída por ato do Poder Executivo municipal.

## TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art.506.** As disposições previstas nesta Lei Complementar entrarão em vigor a partir da data de sua publicação.

**Art.507.** Os assuntos tratados nesta Lei Complementar, que dependerem de leis específicas ou regulamentações por decreto, estarão subordinados às legislações em vigor até a publicação dos respectivos regulamentos.

**Art.508.** Ficam garantidos os direitos dos alvarás expedidos até a data de publicação da atualização ou substituição da Lei Complementar nº 382, de 15 de maio de 2020.

§ 1º Os projetos protocolados até a publicação desta Lei Complementar serão analisados de acordo com a lei vigente à data da protocolização do requerimento, desde que os projetos não sejam alterados posteriormente, exceto nos casos de manifestação formal do interessado optando pela análise integral nos termos desta Lei Complementar.

§ 2º A construção indicada no projeto deverá ser iniciada em até 1 (um) ano após a emissão do alvará, sob pena da licença ser revogada.

§ 3º No caso de revogação da licença prevista no § 2º deste artigo, o projeto deverá passar por nova aprovação, de acordo com a legislação em vigor.

§ 4º O início da construção, para os efeitos desta Lei Complementar, deverá ser considerado a partir da conclusão dos serviços de locação, escavações, aterros ou reaterros para toda a área do projeto aprovado.

**Art.509.** Até a entrada em vigor da revisão da Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, ou de nova lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, deverão ser aplicadas as seguintes disposições quanto aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar:

I - os perímetros definidos pelo Mapa 1, anexo a esta Lei Complementar, e os parâmetros urbanísticos definidos no Quadro 2, anexo a esta Lei Complementar, entrarão em vigor a partir da data sua publicação e deverão ser incorporados na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, que poderá demarcar zonas com parâmetros mais restritivos em função das características das zonas definidas em lei;

II - os perímetros demarcados na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), no Mapa 2, no Mapa 3, no Mapa 6, anexos a esta Lei Complementar, e parâmetros urbanísticos e no

, no Quadro 4, no

MINUTA

Quadro 5, no Quadro 6, no Quadro 7 e no Quadro 8, anexos a esta Lei Complementar, que definem as ZCE, ZCE-IS, ZEMIU, Zona Tietê I, Zona Tietê II, ZEIS, ZEP, ZEPAM e ZERA, deverão ser aplicados a partir da publicação desta Lei Complementar, tornando-se sem efeito as zonas existentes anteriormente nos locais onde foram demarcadas;

III - as áreas demarcadas como ZAV na Lei Municipal nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, e que não foram demarcadas nesta Lei Complementar como ZEPAM, conforme Mapa 6, anexo a esta Lei Complementar, continuarão a obedecer aos mesmos parâmetros urbanísticos contidos na Lei Municipal nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, até que esta seja revisada ou outra lei específica que vier a substituí-la.

§ 1º A revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano deverá estabelecer normas para o parcelamento do solo, incorporando as definições estabelecidas nos 0 e no 0 desta Lei Complementar quanto a tamanho máximo para os lotes.

§ 2º Os parâmetros definidos no Quadro 2, anexo a esta Lei Complementar, e nos perímetros demarcados no Mapa 1, anexos a esta Lei Complementar, não poderão ser alterados quando da revisão da Lei Municipal nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, ou outra lei específica que vier a substituí-la.

§ 3º Até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, serão considerados usos não incômodos ao uso residencial como aqueles enquadrados nas categorias C1, C2, S1 e S2 da referida lei.

**Art.510.** Caberá à Câmara Técnica Intersecretarial de Urbanismo (CTIU) tratar da transição entre os dispositivos desta Lei Complementar e a legislação em

vigor, analisando os casos omissos e deliberando sobre os parâmetros normativos a serem adotado, estabelecer outras restrições e criar critérios para classificar usos não incômodos não enquadrados nas categorias listadas no § 3º do Art.461 conforme cada caso, até a revisão da Lei Municipal nº 1.485, de 12 outubro de 1978.

**Art.511.** Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I - Mapa 1 - Macrozoneamento;
- II - Mapa 2 - Sistema de Centralidades (CE e ZCE);
- III - Mapa 3 - Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (EMIU e ZEMIU);
- IV - Mapa 4 - Áreas de Interesse Especial;
- V - Mapa 5 - Áreas Sujeitas ao Direito de Preempção;
- VI - Mapa 6 - Zoneamento Especial Ambiental;
- VII - Mapa 7 - Sistema de Áreas Verdes e Azuis;
- VIII - Mapa 8 - Parques Existentes e Propostos;
- IX - Mapa 9 - Unidades de Conservação;
- X - Mapa 10 - Áreas de Risco;

- XI - Mapa 11 - Patrimônio Cultural e Bens Representativos;
- XII - Mapa 12 - Sistema Viário Estrutural;
- XIII - Mapa 13 - Sistema Viário – Propostas;
- XIV - Mapa 14 - Propostas de Transposições Norte-Sul;
- XV - Mapa 15 - Sistema Cicloviário – Propostas;
- XVI - Mapa 16 - Sistema de Transporte Coletivo;
- XVII - Figura 1 - Tipologias dos Corredores de Ônibus do EMIU;
- XVIII - Figura 2 - Faixa não edificante do binário Av. Presidente Costa e Silva e R. Walt Disney;
- XIX - Figura 3 - Faixa não edificante da Av. Presidente Médici;
- XX - Figura 4 - Faixa não edificante da Av. dos Remédios;
- XXI - Figura 5 - Faixa não edificante da Av. São José;
- XXII - Figura 6 - Faixa não edificante da Av. das Esmeraldas;
- XXIII - Figura 7 - Faixa não edificante do binário R. Alexandre Baptistine e R. Nossa Senhora da Imaculada Conceição;

XXIV - Figura 8 - Faixa não edificante do binário Av. Hildebrando de Lima e R. Diogo Antônio Feijó;

XXV - Figura 9 - Faixa não edificante do binário R. General Pedro Pinho e R. Alberto Cortez;

XXVI - Figura 10 - Faixa não edificante da Av. João de Andrade;

XXVII - Figura 11 - Faixa não edificante da Av. Valter Boveri;

XXVIII - Figura 12 - Faixa não edificante da Av. Novo Osasco;

XXIX - Figura 13 - Faixa não edificante da Av. Sarah Veloso;

XXX - Figura 14 - Faixa não edificante da Av. Prestes Maia;

XXXI - Figura 15 - Faixa não edificante do binário R. Doutor Bento Vidal e R. Doutor Washington Pedro Lanzzelotti;

XXXII - Figura 16 - Faixa não edificante da R. Pernambucana, R. Monte das Oliveiras e R. Doze de Outubro;

XXXIII - Figura 17 - Faixa não edificante do binário Av. Clóvis Assaf e Av. dos Trabalhadores;

XXXIV - Quadro 1 - Definições;

XXXV - Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo nas Macrozonas;

XXXVI -

MINUTA

;

XXXVII - Quadro 4 - Parâmetros Urbanísticos (ZEMIU);

XXXVI -

MINUTA

Quadro 5 - Parâmetros Urbanísticos Zona Tietê I e Zona Tietê II

XXXIX - Quadro 6 - Parâmetros Urbanísticos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e das Zonas de Centralidade de Interesse Social (ZCE-IS);

XL - Quadro 7 - Parâmetros de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP);

XLI - Quadro 8 - Parâmetros do Zoneamento Ambiental;

XLII -

MINUTA

Quadro 9 - Bens Indicados para Tombamento Municipal;

XLIII - Quadro 10 - Pesos para cálculo de correspondência de áreas para Transferência do Direito de Construir.

**Art.512.** As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário

**Art.513.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as seguintes leis e artigos de leis:

I - Lei Complementar nº 44, de 12 de maio de 1995;

II - Lei Complementar nº 125, de 03 de agosto de 2004;

III - Lei Complementar nº 152, de 09 de outubro de 2006;

IV - Lei Complementar nº 222, de 26 de dezembro de 2011;

V - Lei Municipal nº 4.621, de 16 de janeiro de 2014;

VI - artigo 79 da Lei Municipal nº 1.485, de 12 de outubro de 1978;

VII - § 3º do art. 3º da Lei Municipal nº 4382, de 10 de dezembro de 2009.

## ANEXOS

- Mapa 1 - Macrozoneamento;
- Mapa 2 - Sistema de Centralidades (CE e ZCE);
- Mapa 3 - Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (EMIU e ZEMIU);
- Mapa 4 - Áreas de Interesse Especial;
- Mapa 5 - Áreas Sujeitas ao Direito de Preempção;
- Mapa 6 - Zoneamento Especial Ambiental;
- Mapa 7 - Sistema de Áreas Verdes e Azuis;
- Mapa 8 - Parques Existentes e Propostos;
- Mapa 9 - Unidades de Conservação;
- Mapa 10 - Áreas de Risco;
- Mapa 11 - Patrimônio Cultural e Bens Representativos;
- Mapa 12 - Sistema Viário Estrutural;
- Mapa 13 - Sistema Viário – Propostas;
- Mapa 14 - Propostas de Transposições Norte-Sul;
- Mapa 15 - Sistema Cicloviário – Propostas;
- Mapa 16 - Sistema de Transporte Coletivo;
- Figura 1 - Tipologias dos Corredores de Ônibus do EMIU;
- Figura 2 - Faixa não edificante do binário Av. Presidente Costa e Silva e R. Walt Disney;
- Figura 3 - Faixa não edificante da Av. Presidente Médici;
- Figura 4 - Faixa não edificante da Av. dos Remédios;
- Figura 5 - Faixa não edificante da Av. São José;
- Figura 6 - Faixa não edificante da Av. das Esmeraldas;
- Figura 7 - Faixa não edificante do binário R. Alexandre Baptistone e R. Nossa Senhora da Imaculada Conceição;
- Figura 8 - Faixa não edificante do binário Av. Hildebrando de Lima e R. Diogo Antônio Feijó;
- Figura 9 - Faixa não edificante do binário R. General Pedro Pinho e R. Alberto Cortez;
- Figura 10 - Faixa não edificante da Av. João de Andrade;

Figura 11 - Faixa não edificante da Av. Valter Boveri;  
Figura 12 - Faixa não edificante da Av. Novo Osasco;  
Figura 13 - Faixa não edificante da Av. Sarah Veloso;  
Figura 14 - Faixa não edificante da Av. Prestes Maia;  
Figura 15 - Faixa não edificante do binário R. Doutor Bento Vidal e R. Doutor Washington Pedro Lanzzelotti;  
Figura 16 - Faixa não edificante da R. Pernambucana, R. Monte das Oliveiras e R. Doze de Outubro;  
Figura 17 - Faixa não edificante do binário Av. Clóvis Assaf e Av. dos Trabalhadores;  
Quadro 1 - Definições;  
Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo nas Macrozonas;

MINUTA

;

Quadro 4 - Parâmetros Urbanísticos (ZEMIU);

MINUTA

Quadro 5 - Parâmetros Urbanísticos Zona Tietê I e Zona Tietê II

Quadro 6 - Parâmetros Urbanísticos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e das Zonas de Centralidade de Interesse Social (ZCE-IS);

Quadro 7 - Parâmetros de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP);

Quadro 8 - Parâmetros do Zoneamento Ambiental;

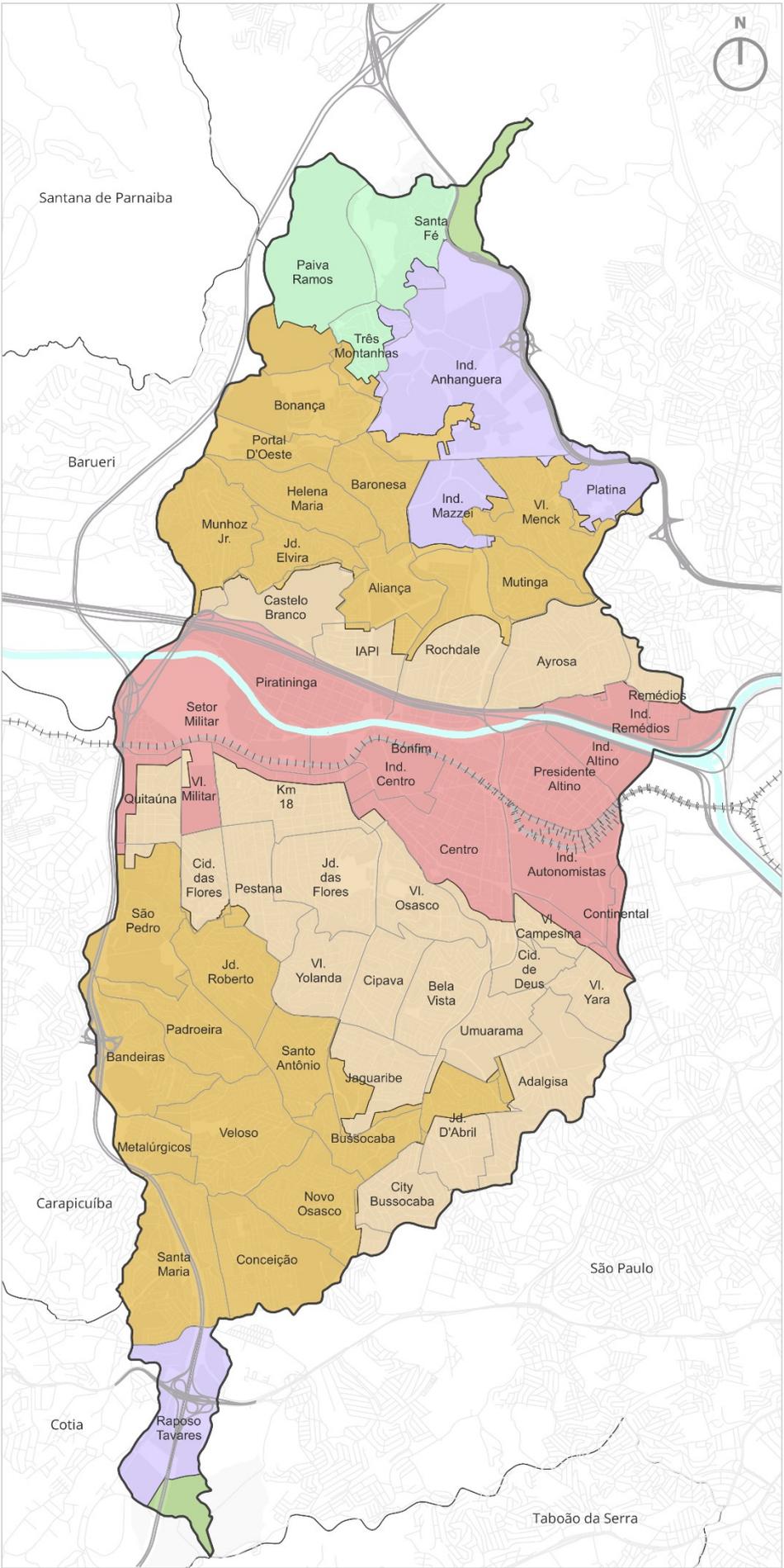
MINUTA

Quadro 9 - Bens Indicados para Tombamento Municipal;

Quadro 10 - Pesos para cálculo de correspondência de áreas para Transferência do Direito de Construir;

MINUTA

# MAPA 1 - MACROZONEAMENTO



### LEGENDA

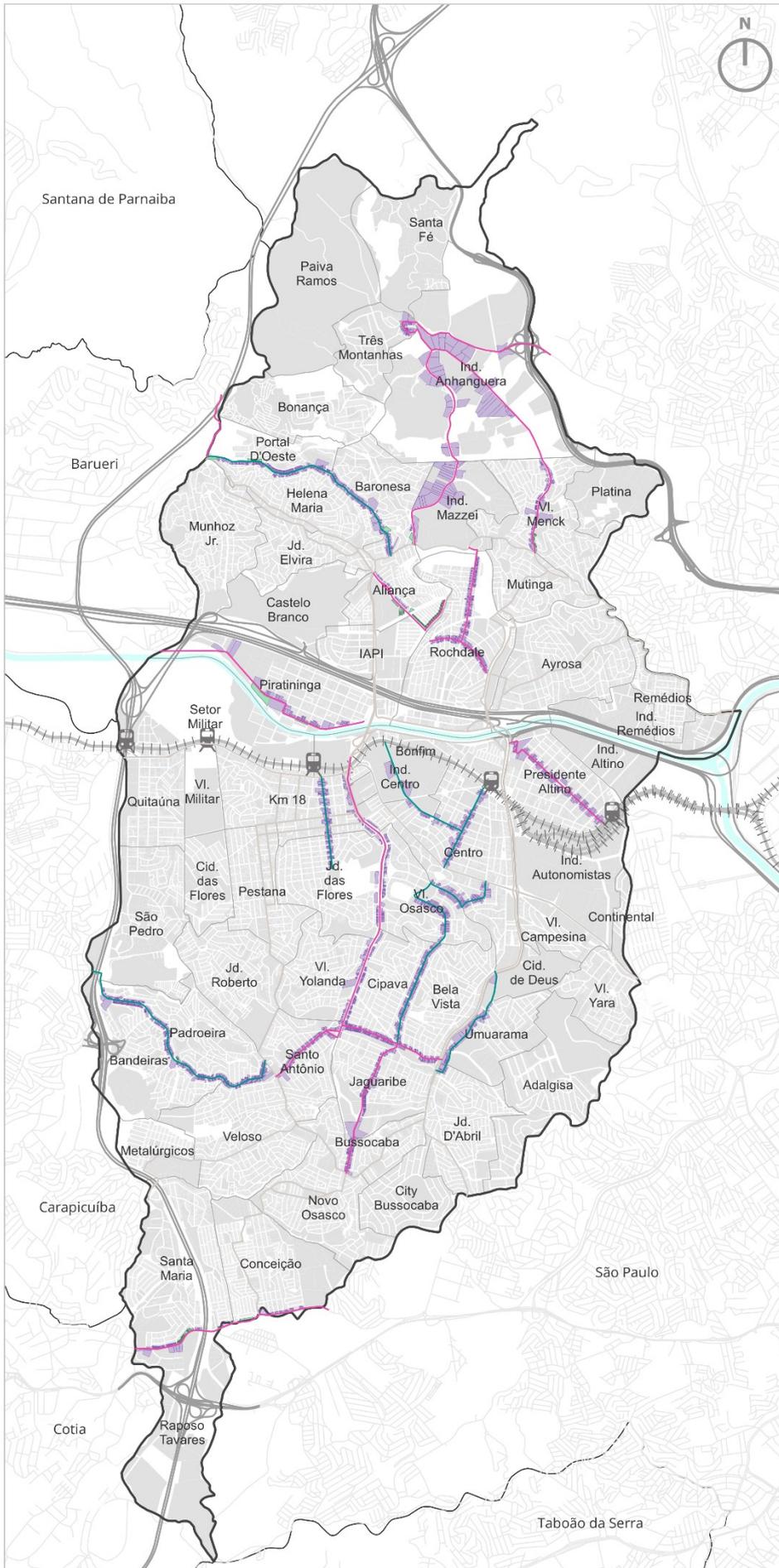
- Macrozoneamento
- Preservação Ambiental
- Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável
- Desenvolvimento Econômico e Tecnológico
- Desenvolvimento de Territórios Periféricos
- Urbanização Consolidada
- Dinamização Urbana
- Osasco
- Ferrovia
- Rodovias
- Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Bairros
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes



Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

## MAPA 2 - SISTEMA DE CENTRALIDADES



### LEGENDA

#### CENTRALIDADES

- Consolidada
- Potencial

#### ZONAS DE CENTRALIDADE (ZCE)

- Zonas de Centralidade (ZCE)
- Zonas de Centralidade de Interesse Social (ZCE-IS)

— EMIU

🚂 Estações de Trem

□ Osasco

□ Bairros

⦶ Ferrovía

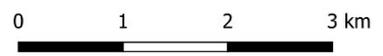
— Rodovias

— Rio Tietê

— Logradouros Região Metropolitana de São Paulo

□ Municípios Região Metropolitana de São Paulo

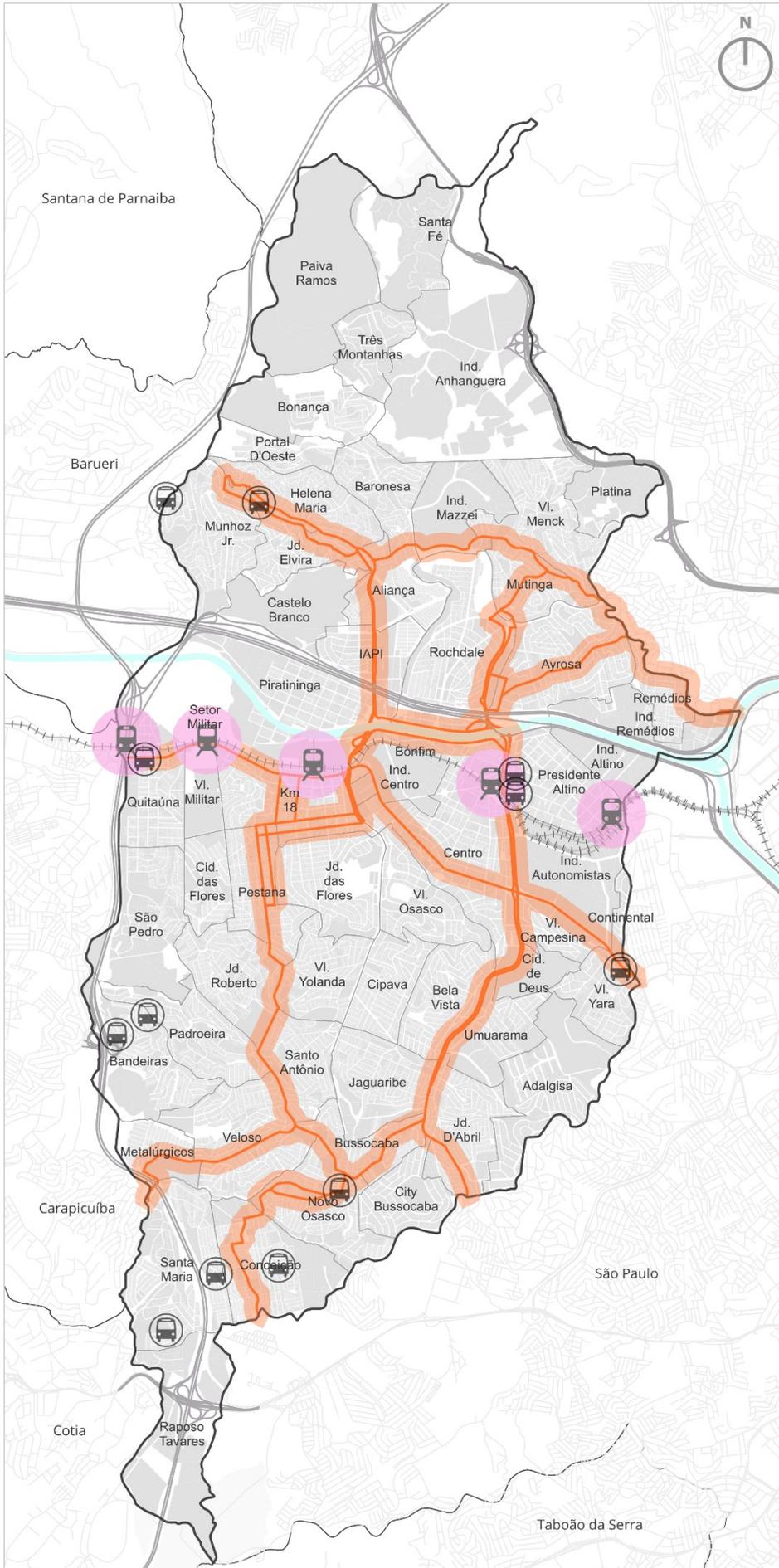
■ Lotes



Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

# MAPA 3 - EIXOS DE MOBILIDADE E INTEGRAÇÃO URBANA (EMIU E ZEMIU)



## LEGENDA

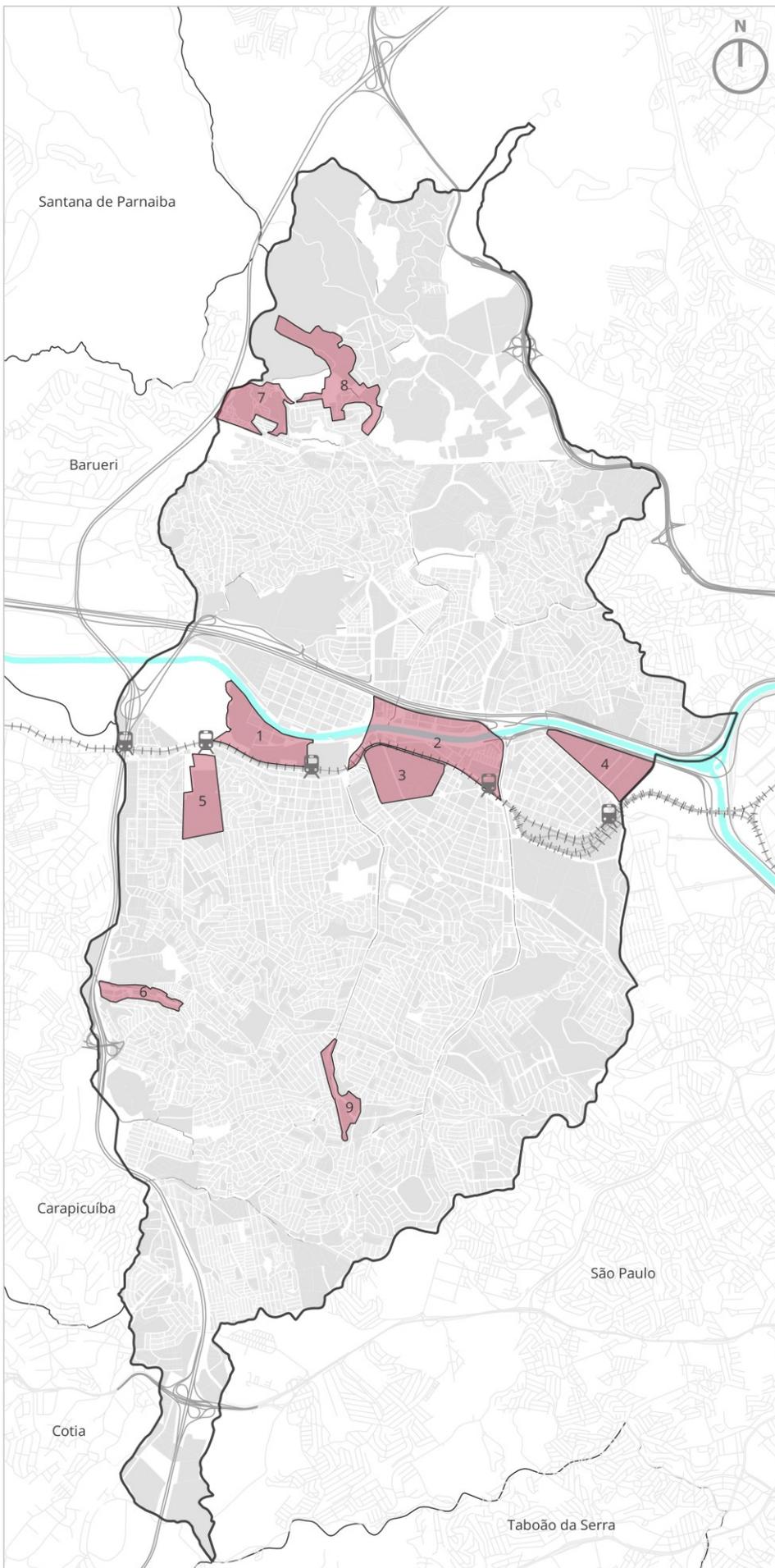
- Zona dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (ZEMIU 1)
- Zona dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana (ZEMIU 2)
- Eixos de Mobilidade e Integração Urbana
- Estações de Trem
- Terminais de Ônibus
- Osasco
- Ferrovia
- Rodovias
- Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Bairros
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes

0 1 2 3 km

Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

# MAPA 4 - ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL



- 1 - Zona Tietê I
- 2 - Zona Tietê II
- 3 - Área Industrial Centro
- 4 - Área Industrial Presidente Altino
- 5 - Unifesp
- 6 - Área vulnerável do Padroeira
- 7 - Área vulnerável do Bonança
- 8 - Área vulnerável do Morro do Socó
- 9 - Área vulnerável do Jaguaribe

**LEGENDA**

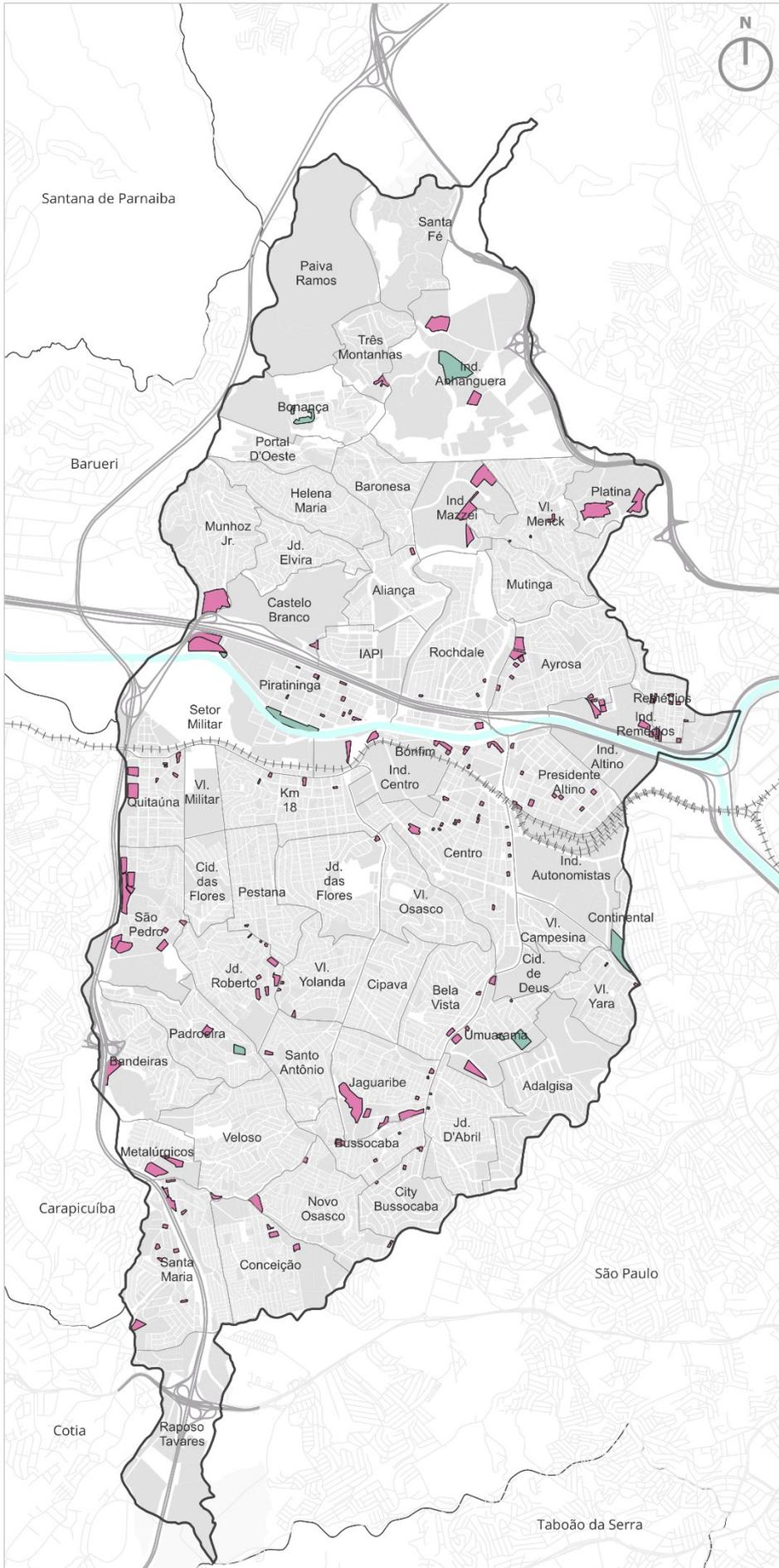
- Estações de Trem
- Áreas de Interesse Especial
- Osasco
- Ferrovia
- Rodovias
- Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes
- Bairros



Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

# MAPA 5 - ÁREAS SUJEITAS AO DIREITO DE PREEMPÇÃO



## LEGENDA

- ZEPAM sujeita ao direito de preempção
- ZEIS sujeita ao direito de preempção
- Osasco
- Ferrovias
- Rodovias
- Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Bairros
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes

0 1 2 3 km

Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

## MAPA 6 - ZONEAMENTO ESPECIAL AMBIENTAL



### LEGENDA

#### ZONEAMENTO ESPECIAL AMBIENTAL

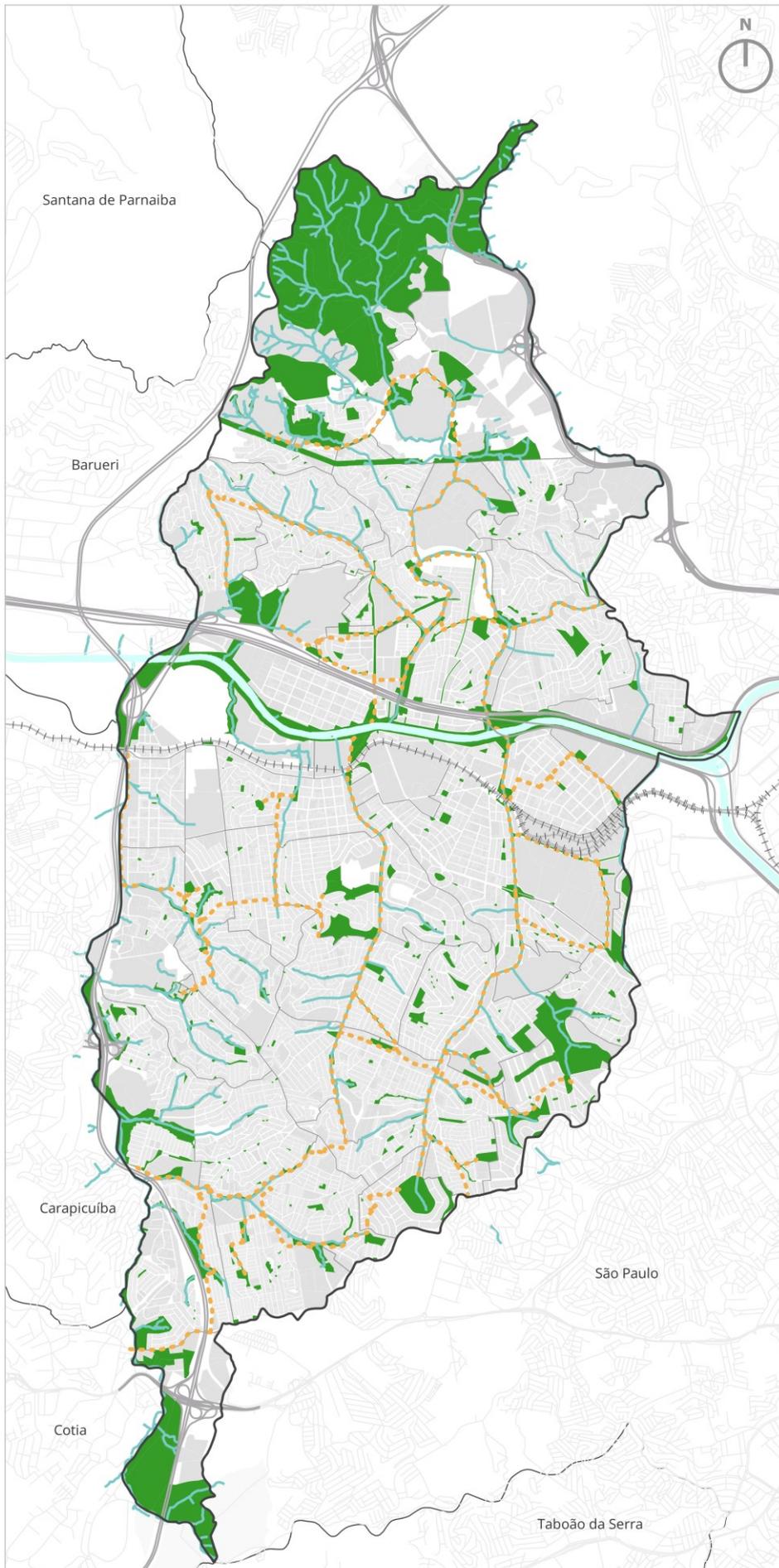
- ZEP
- ZEPAM-1
- ZEPAM-2
- ZEPAM-3
- ZERA
- Osasco
- Ferrovias
- Rodovias
- Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes

0 1 2 3 km

Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11,042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

## MAPA 7 - SISTEMA DE ÁREAS VERDES E AZUIS



### LEGENDA

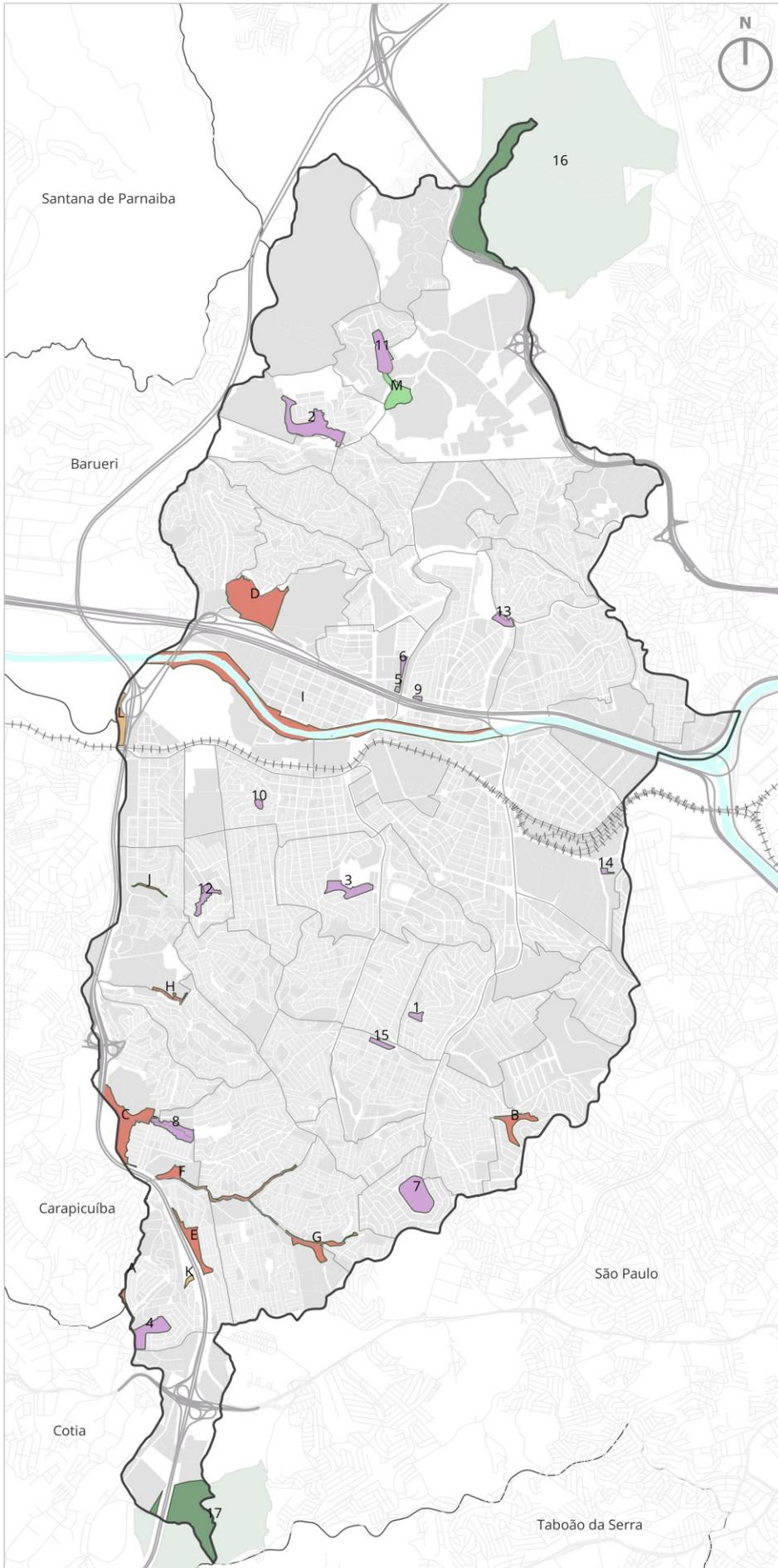
- Zoneamento Especial Ambiental
- Hidrografia
- Caminhos Verdes
- Osasco
- Ferrovia
- Rodovias
- Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Bairros
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes

0 1 2 3 km

Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

## MAPA 8 - PARQUES EXISTENTES E PROPOSTOS



### PARQUES MUNICIPAIS EXISTENTES

- 1 - Parque Agostinho Bezerra
- 2 - Parque Ecológico Jardim Bonança
- 3 - Parque Ecológico Dionísio Alvarez Mateos
- 4 - Parque Santa Maria
- 5 - Parque das Bicicletas
- 6 - Parque Ana Luíza Moura de Freitas
- 7 - Parque Chico Mendes
- 8 - Parque Manoel Manzano
- 9 - Parque Manoel Hipólito
- 10 - Parque Inácio Pereira Gurgel
- 11 - Parque Glauco Vilas Boas
- 12 - Parque Clóvis Assaf
- 13 - Parque Nelson Vilha Dias
- 14 - Pet Parque
- 15 - Parque de lazer Antônio Temporim

### PARQUES ESTADUAIS EXISTENTES

- 16 - Parque Estadual do Jaraguá
- 17 - Parque Jequitibá

### PARQUES MUNICIPAIS PROPOSTOS

- A - Parque linear Santa Maria
- B - Parque Adalgisa
- C - Parque Metalúrgicos
- D - Parque Castelo Branco
- E - Parque CEU das Artes
- F - Parque Veloso
- G - Parque Conceição
- H - Parque Padroeira
- I - Parque linear do Tiê
- J - Parque linear São Pedro

### PARQUES MUNICIPAIS PREVISTOS

- K - Jardim Santa Maria
- L - Parque Miguel Costa

### AMPLIAÇÃO DE PARQUE PROPOSTA

- M - Parque Glauco Vilas Boas

### LEGENDA

#### PARQUES EXISTENTES E PROPOSTOS

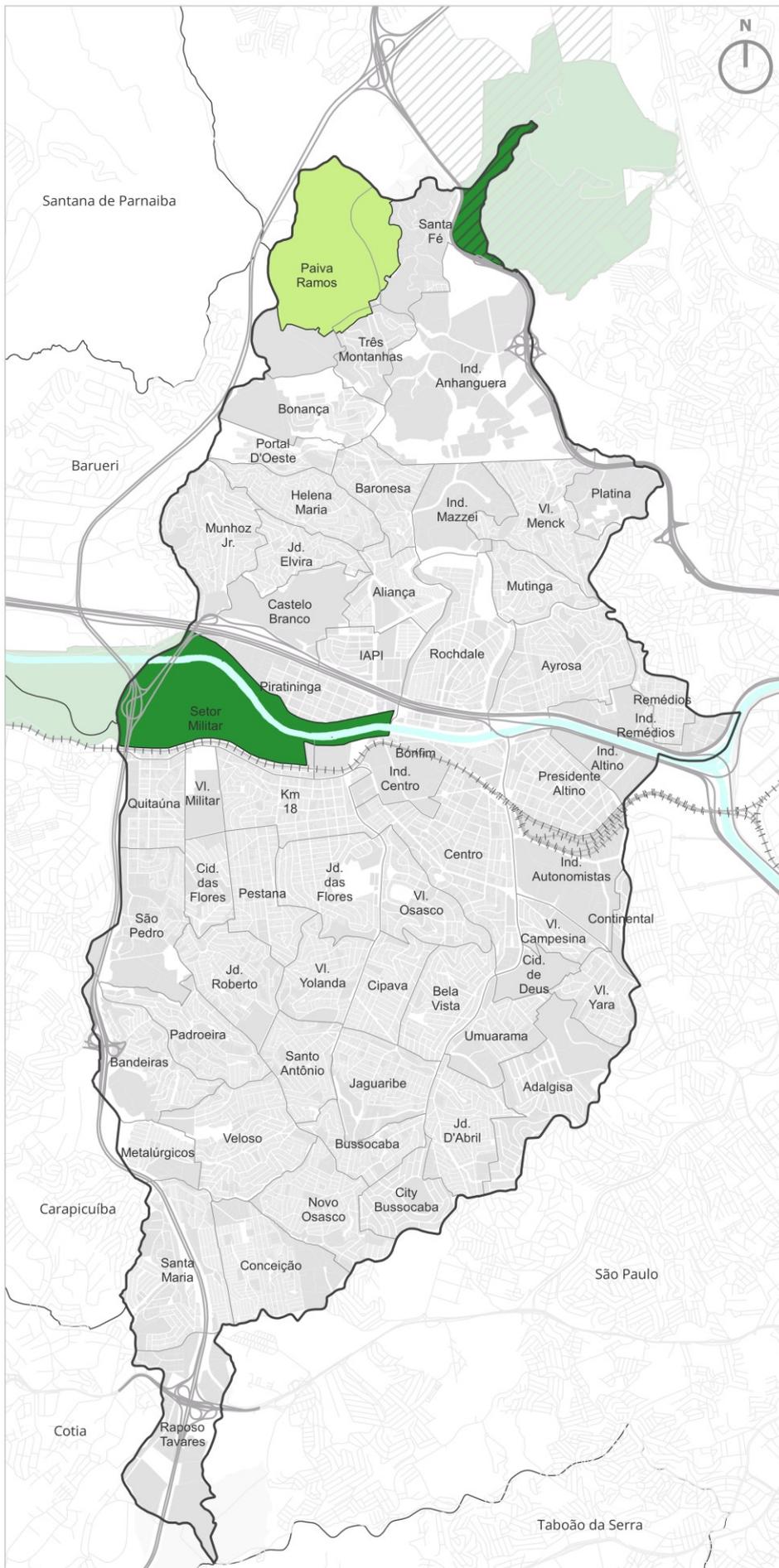
- Parque Estadual Existente
- Parques Existentes
- Parques Propostos
- Parques Previstos
- Ampliação de Parque Existente
- Osasco
- Ferrovia
- Rodovias
- Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Bairros
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes

0 1 2 3 km

Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014. Limite de Município de acordo com o IGC.

## MAPA 9 - UNIDADES DE CONSERVAÇÃO



### LEGENDA

#### UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

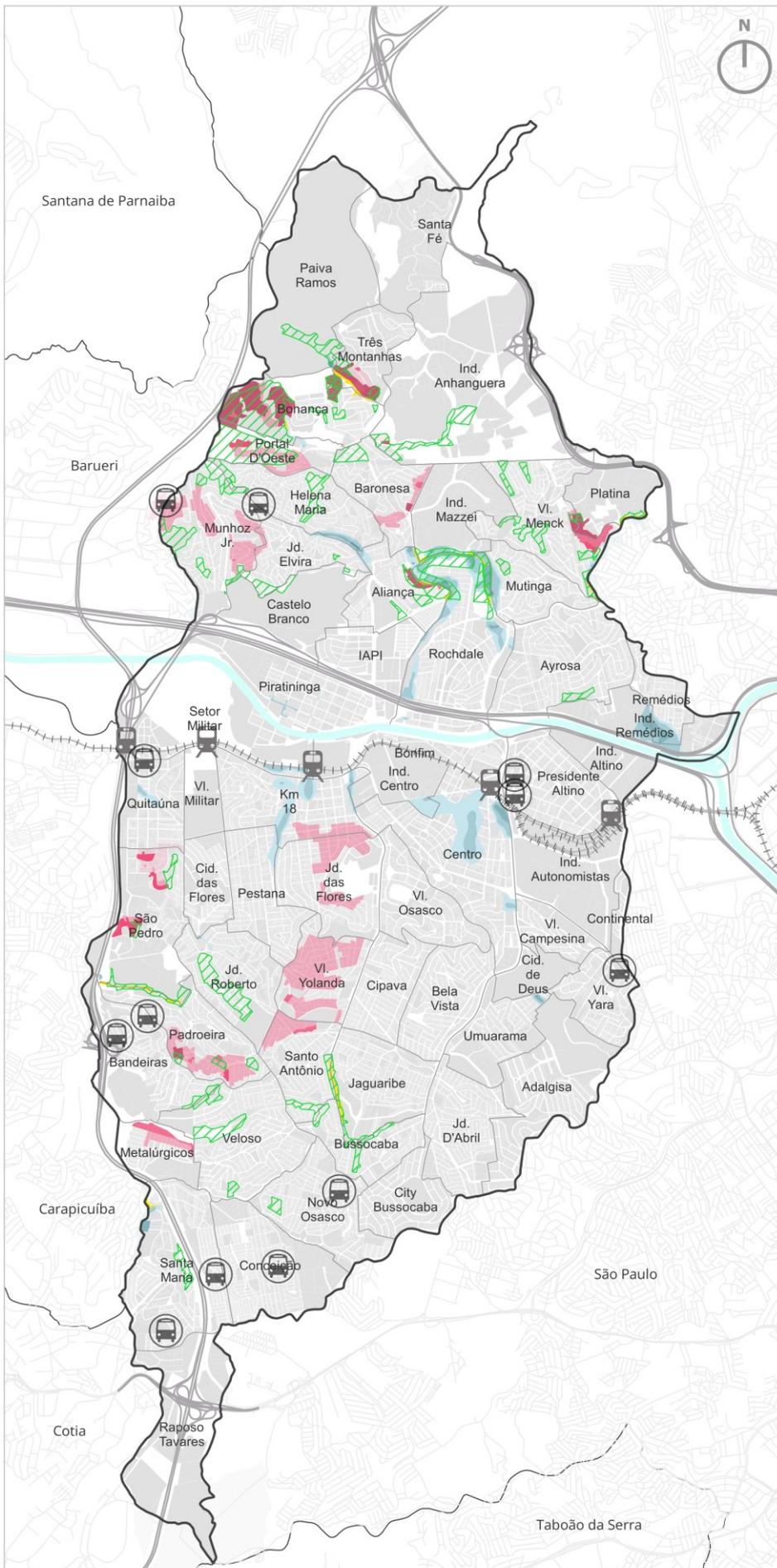
- Existente
- Proposta
- Terra Indígena
- Osasco
- Ferrovia
- Rodovias
- Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Bairros
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes

0 1 2 3 km

Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

# MAPA 10 - ÁREAS DE RISCO



## LEGENDA

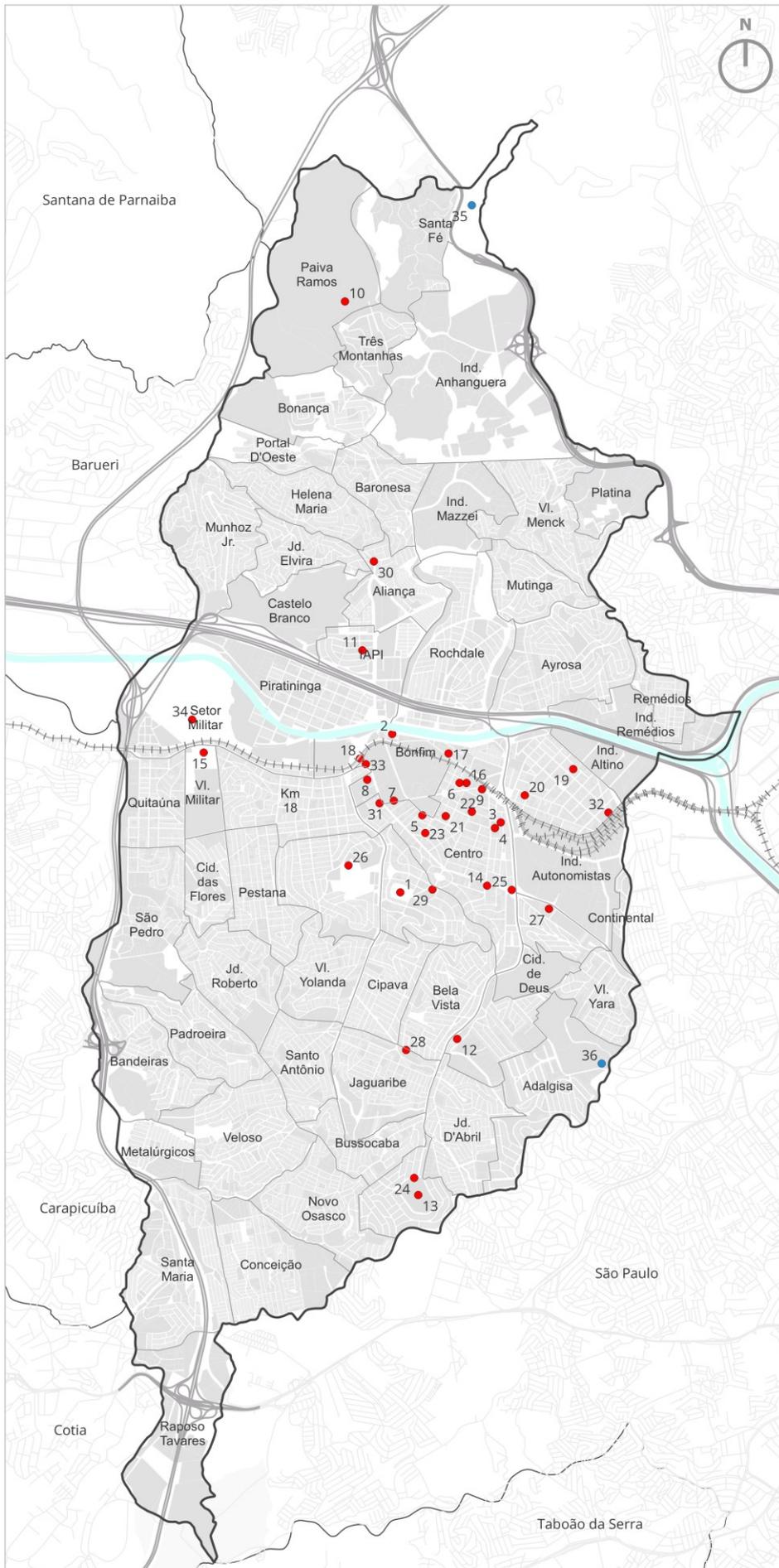
- Setores de Solapamento - IG (2020)
- Áreas de Risco - IPT
- SETORES DE ESCORREGAMENTO - - IG (2020)**
- R0 - Nulo ou Quase Nulo
- R1 - Muito Baixo e Baixo
- R2 - Médio
- R3 - Alto
- R4 - Muito Alto
- SETORES DE INUNDACAO - IG (2020)**
- R1 - Risco Baixo
- R2 - Risco Moderado
- R3 - Risco Alto
- R4 - Risco Muito Alto
- Estações de Trem
- Terminais de Ônibus
- Osasco
- Ferrovia
- Rodovias
- Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Bairros
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes

0 1 2 3 km

Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

# MAPA 11 - PATRIMÔNIO CULTURAL E BENS REPRESENTATIVOS



## LEGENDA

### PATRIMÔNIO CULTURAL E BENS REPRESENTATIVOS

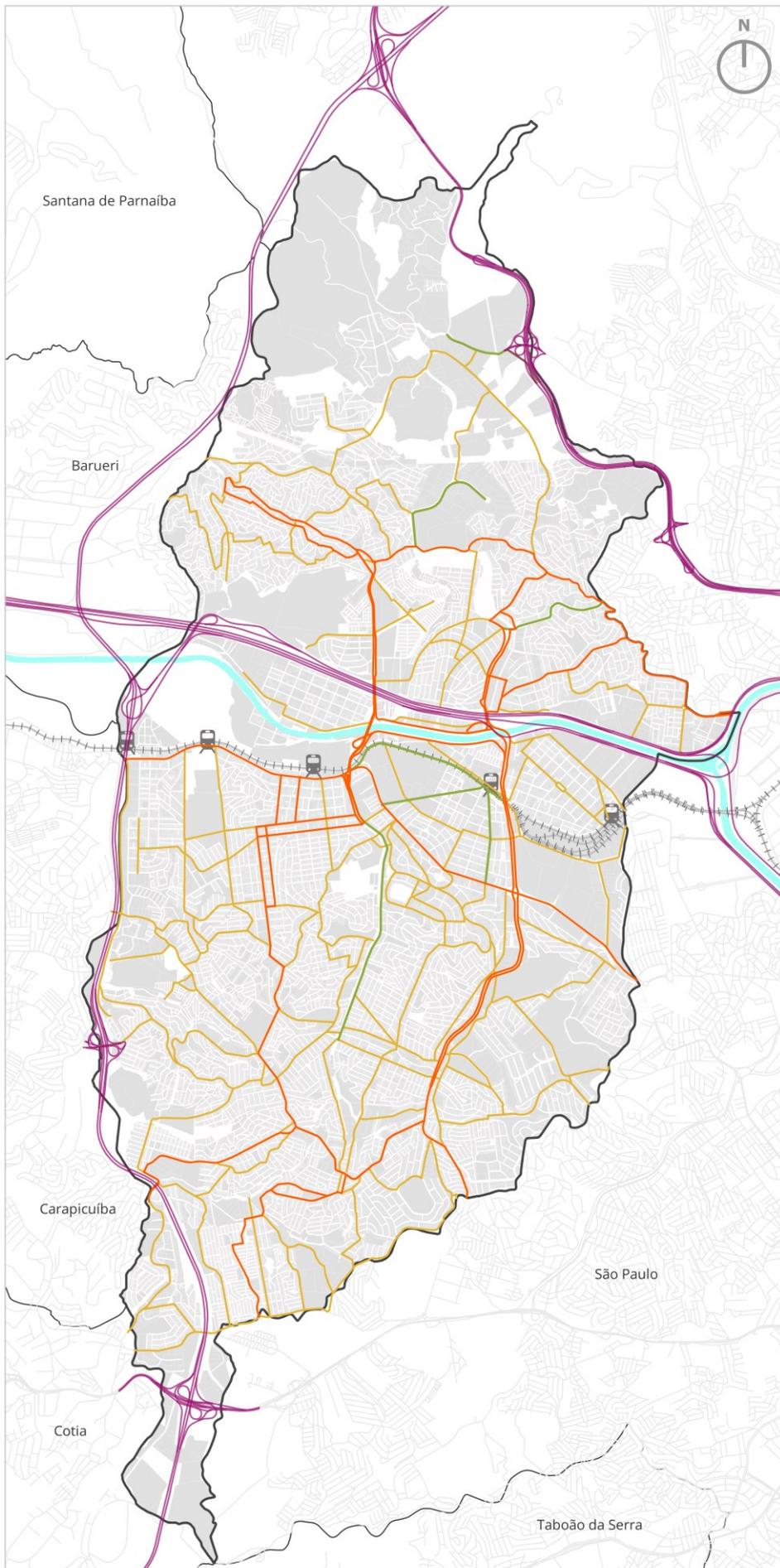
- Tombado pelo CONDEPHAAT
- Indicado por Técnicos e Sociedade Civil
- Osasco
- Ferrovia
- Rodovias
- Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Bairros
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes

0 1 2 3 km

Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

## MAPA 12 - SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL



### LEGENDA

#### Sistema Viário Estrutural

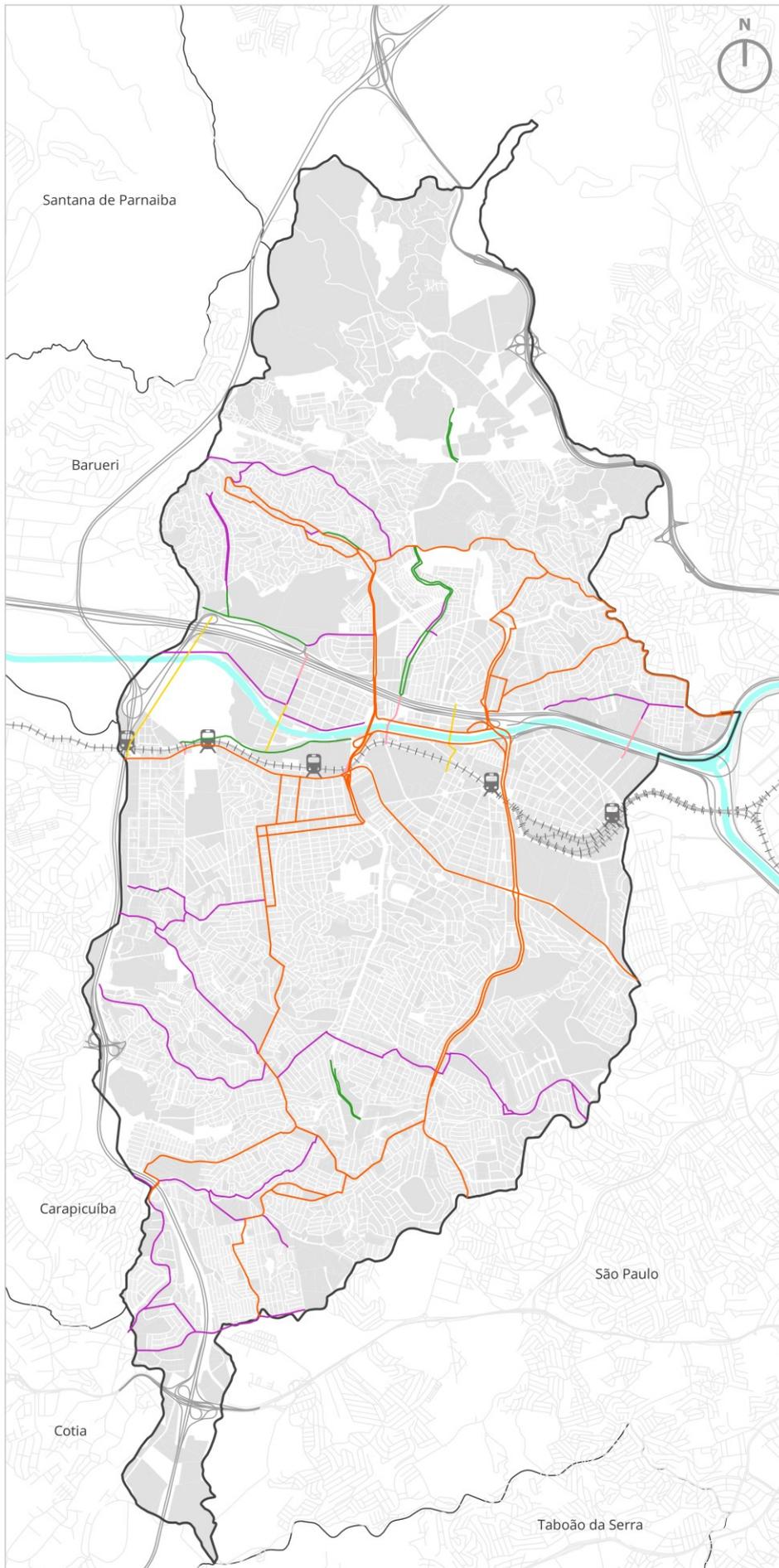
- Metropolitano
- EMIU
- Arterial
- Coletora
- Estações de Trem
- Osasco
- Ferrovia
- Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes



Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

# MAPA 13 - SISTEMA VIÁRIO - PROPOSTAS



## LEGENDA

### Propostas Viárias

- EMIU
- Implantação
- Transposição Prioritária
- Transposição
- Qualificação
- 🚂 Estações de Trem

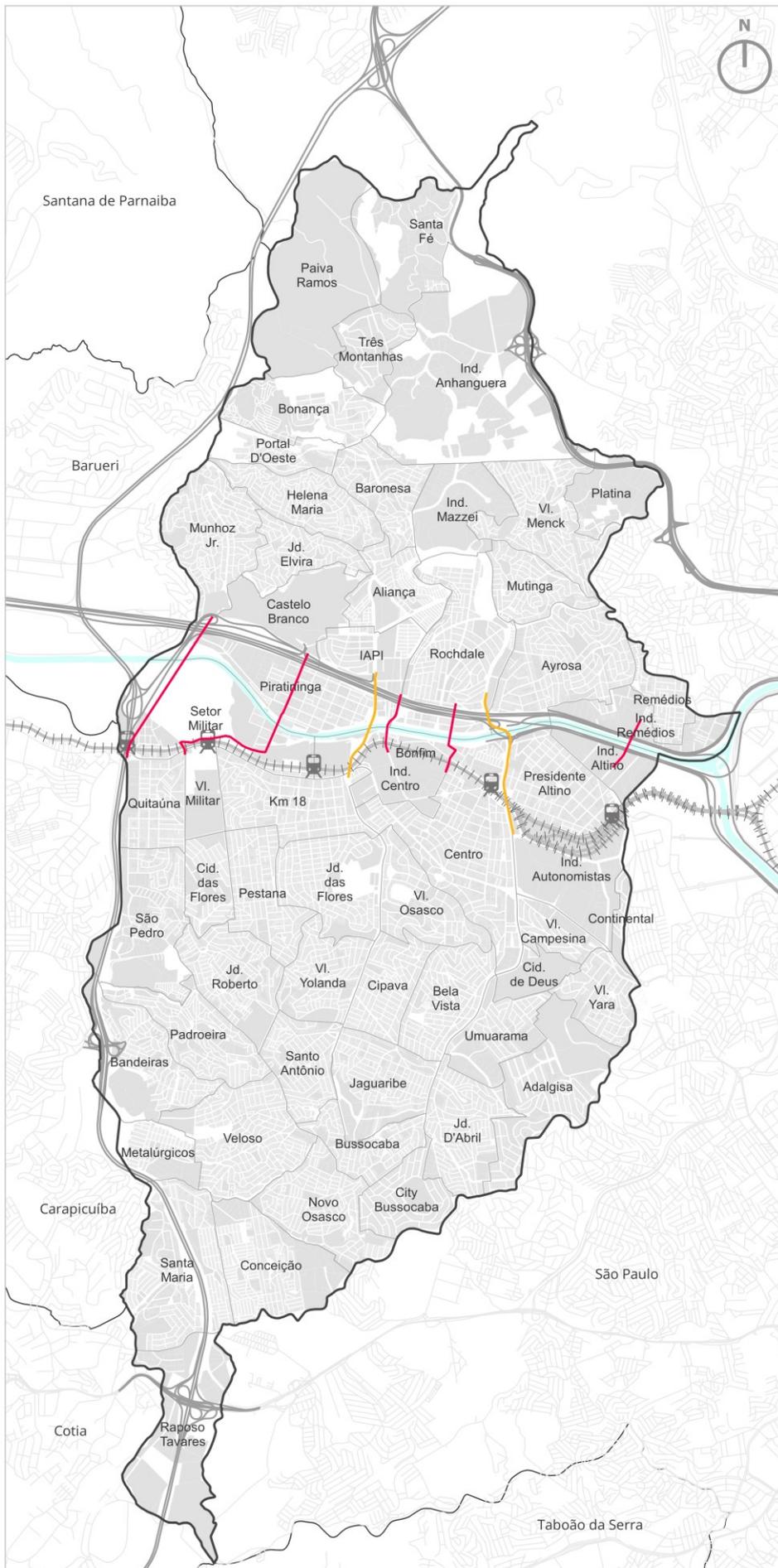
- ▭ Osasco
- ⋯ Ferrovia
- Rodovias
- 🌊 Rio Tietê
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- ▭ Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes



Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

## MAPA 14 - PROPOSTAS DE TRANSPOSIÇÃO NORTE - SUL



### LEGENDA

#### Transposições Norte - Sul

— Proposta

— Existente

🚂 Estações de Trem

▭ Osasco

▭ Bairros

⦶ Ferrovias

— Rodovias

— Rio Tietê

— Logradouros Região Metropolitana de São Paulo

▭ Municípios Região Metropolitana de São Paulo

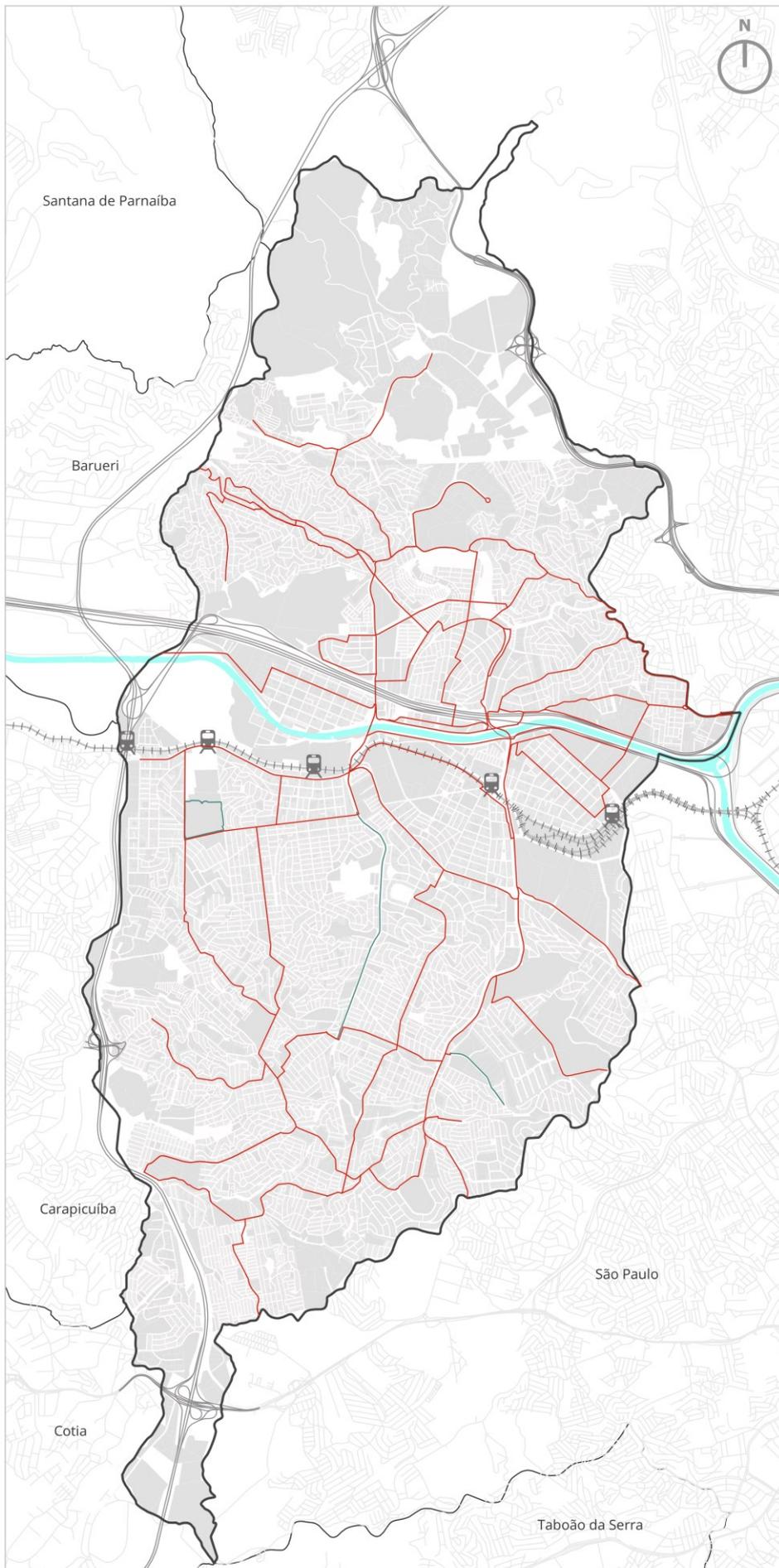
▭ Lotes



Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

# MAPA 15 - SISTEMA CICLOVIÁRIO - PROPOSTAS



## LEGENDA

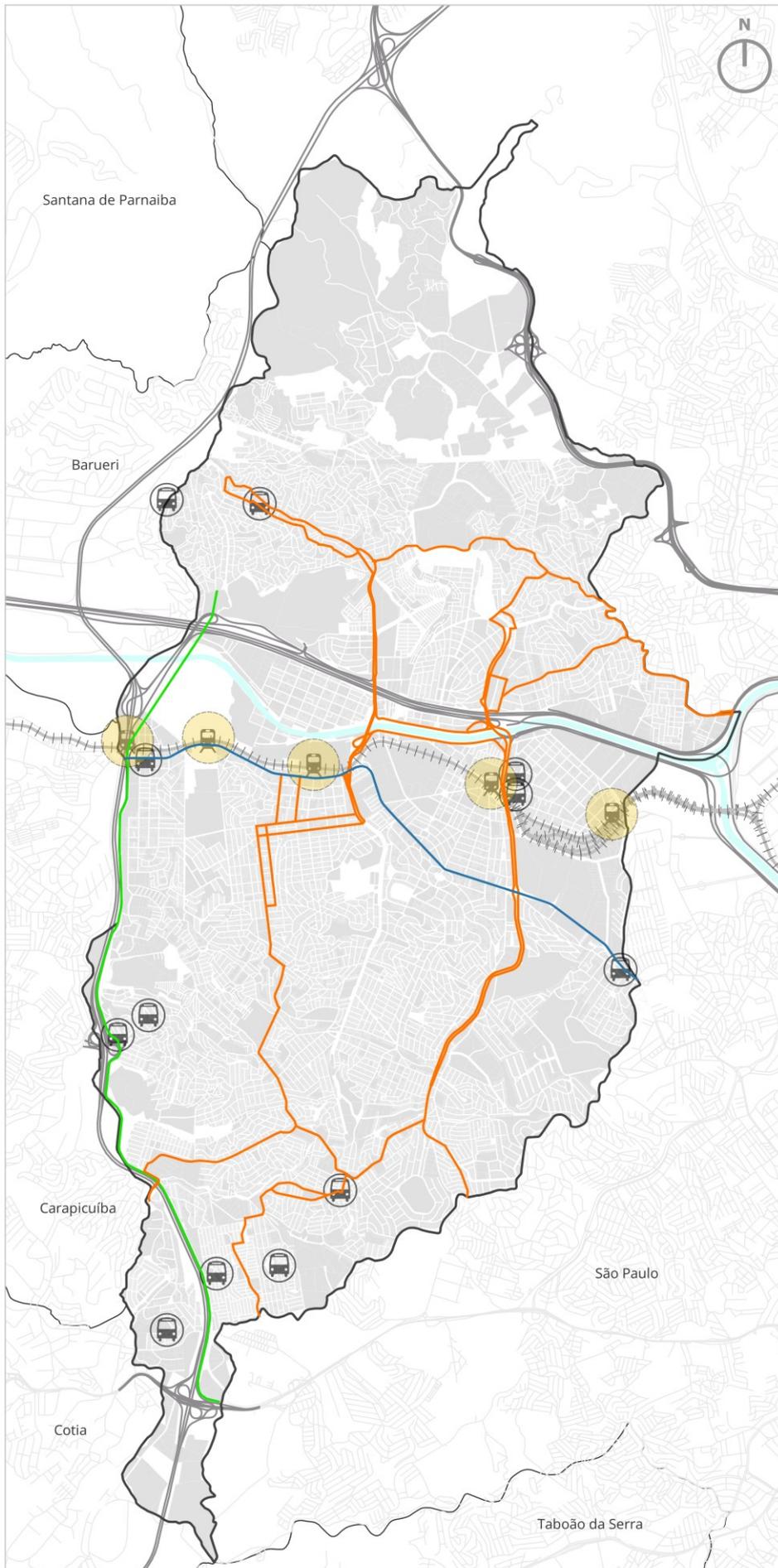
- Ciclovias Propostas
- Ciclovias Existentes
- Estações de Trem
- Osasco
- Ferrovia
- Rodovias
- Rio Tiete
- Logradouros Região Metropolitana de São Paulo
- Municípios Região Metropolitana de São Paulo
- Lotes

0 1 2 3 km

Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

## MAPA 16 - SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO



### LEGENDA

#### Sistema de Transporte Coletivo

— EMTU

— EMIU

— Média Capacidade

■ Incentivos para Edifícios Garagem

🚌 Terminais de Ônibus

🚆 Estações de Trem

▭ Osasco

⚡ Ferrovía

— Rodovias

— Rio Tietê

— Logradouros Região Metropolitana de São Paulo

▭ Municípios Região Metropolitana de São Paulo

■ Lotes

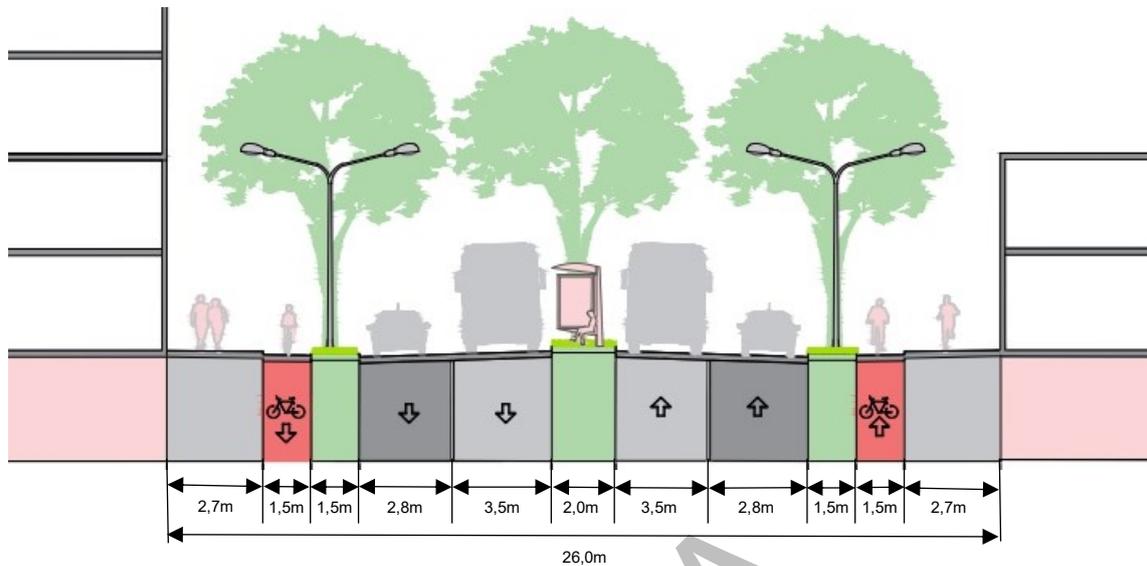
0 1 2 3 km

Projeção UTM/23S. Datum horizontal SIRGAS 2000/ EPSG:31983

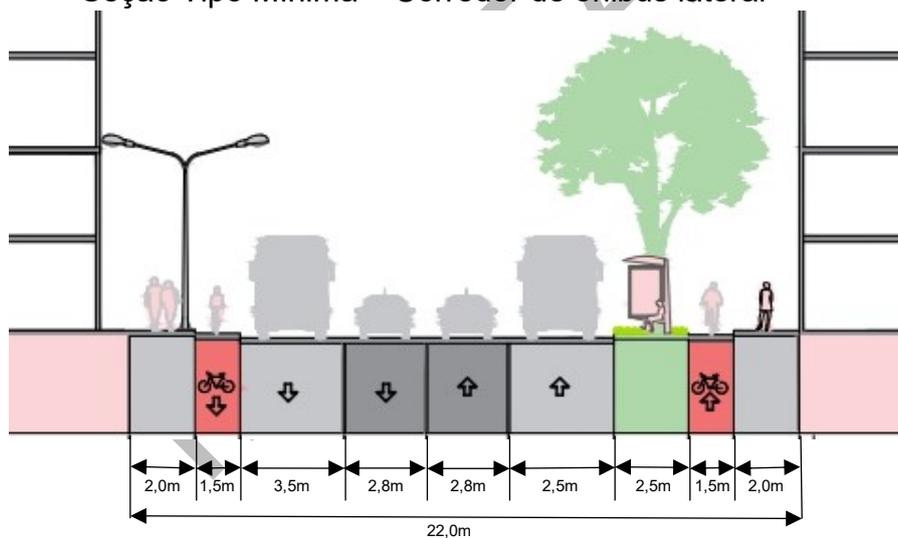
Limite dos bairros de acordo com o Decreto nº11.042 de 13 de novembro de 2014.  
Limite de Município de acordo com o IGC.

Figura 1 - Tipologias dos Corredores de Ônibus do EMIU

Seção Tipo Ideal – Corredor de ônibus central



Seção Tipo Mínima – Corredor de ônibus lateral



Seção Tipo – Corredor de ônibus em binário

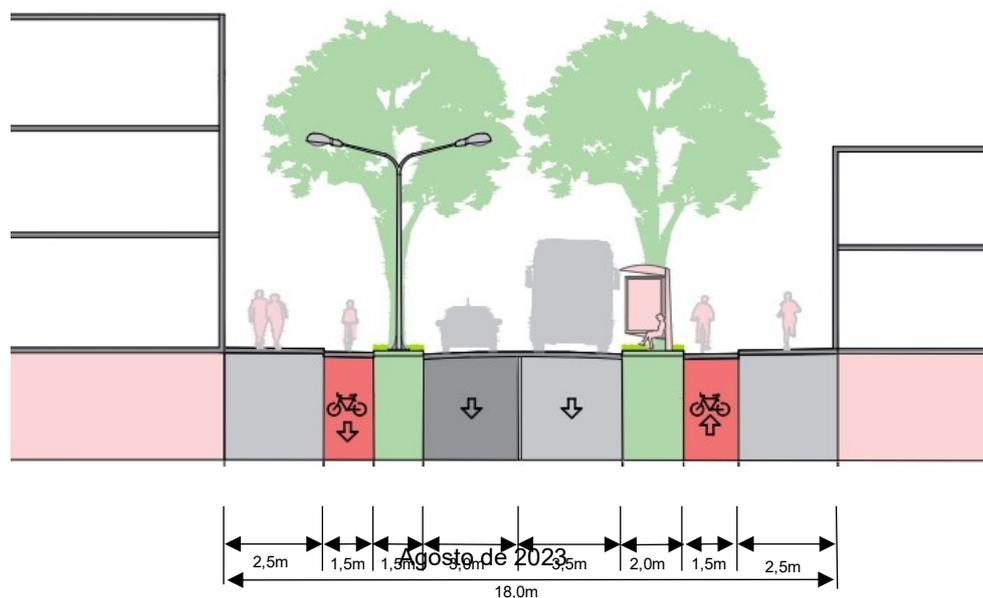


Figura 2 - Faixa não edificante do binário Av. Presidente Costa e Silva e R. Walt Disney

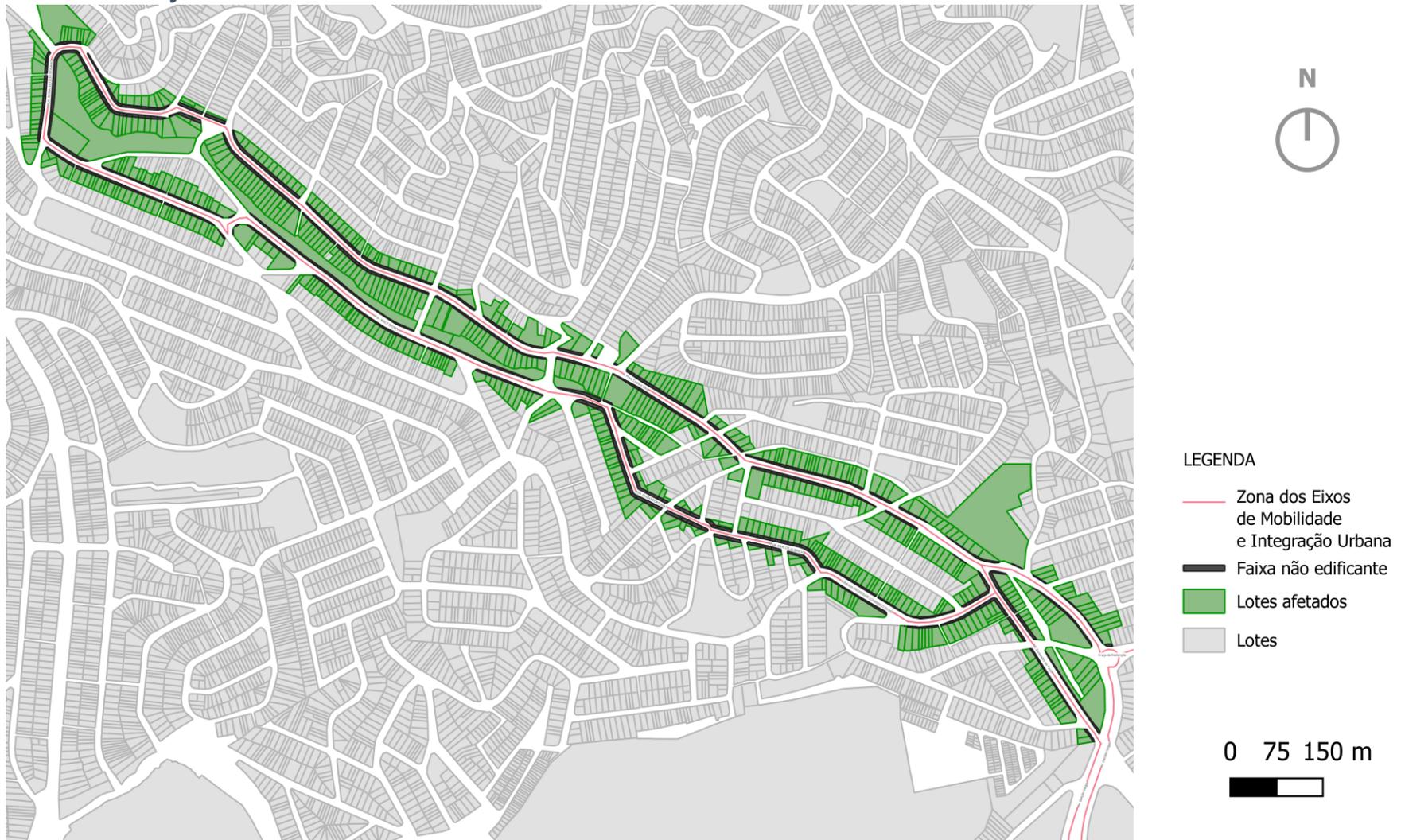


Figura 3 - Faixa não edificante da Av. Presidente Médici

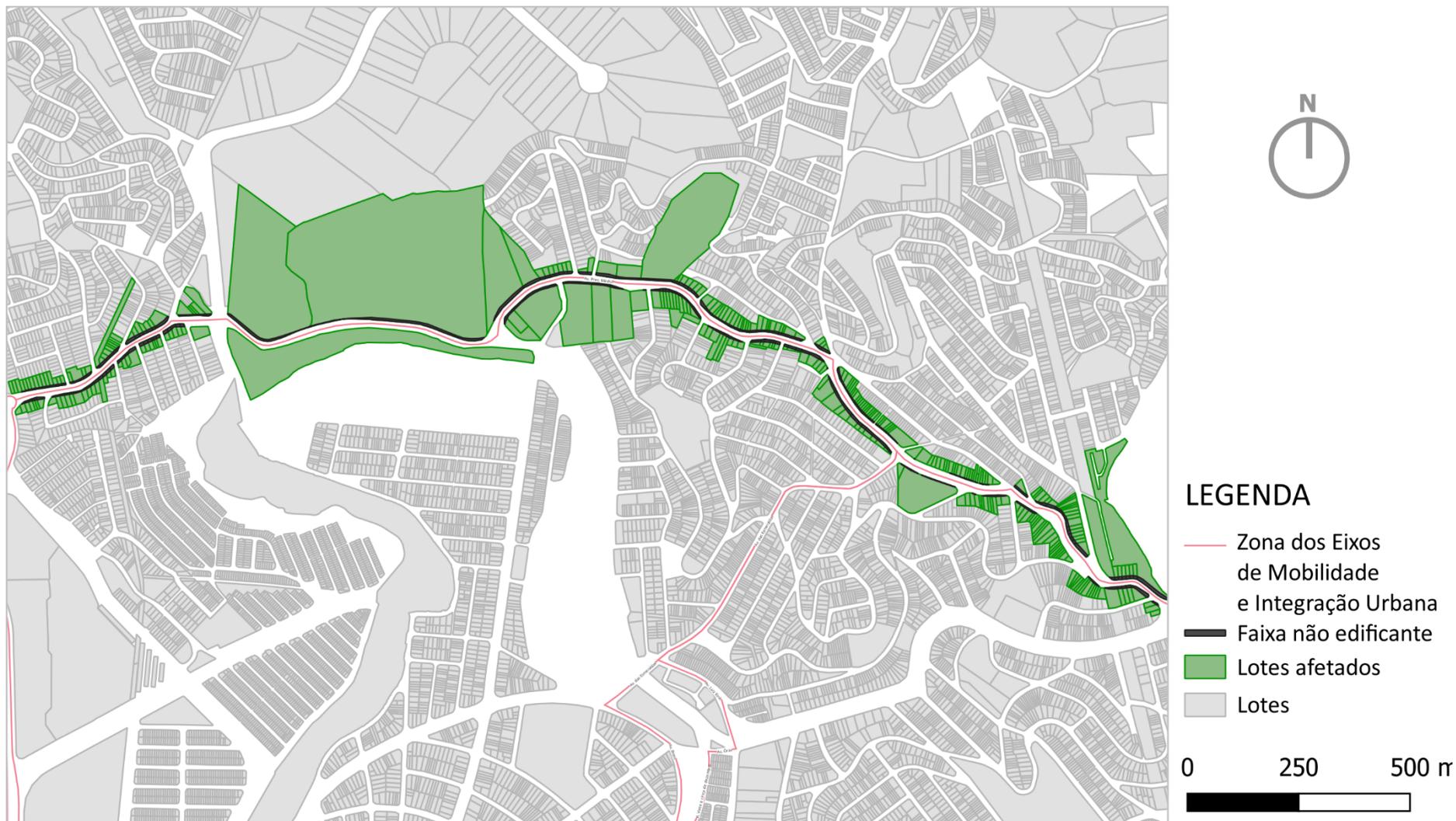


Figura 4 - Faixa não edificante da Av. dos Remédios

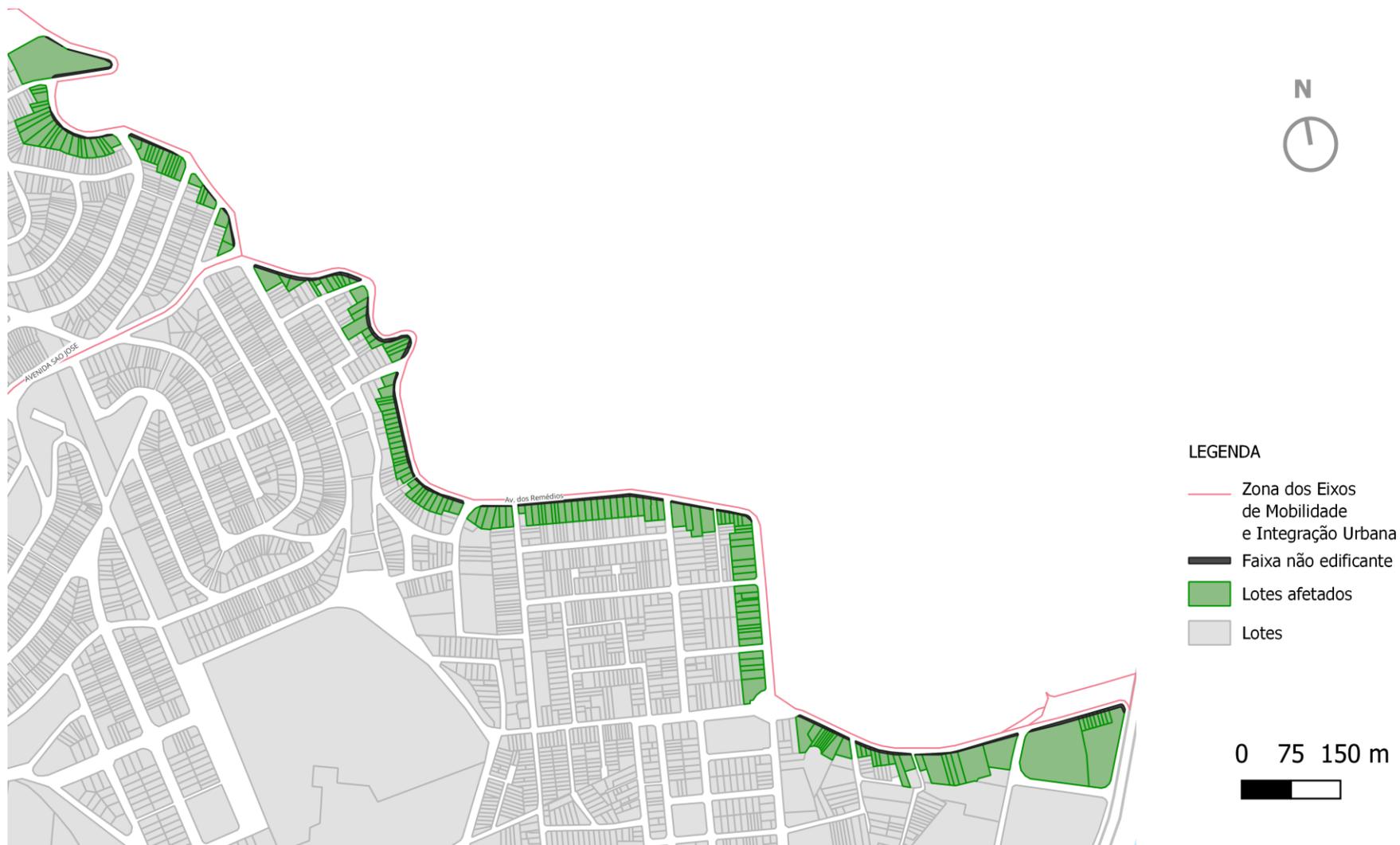


Figura 5 - Faixa não edificante da Av. São José

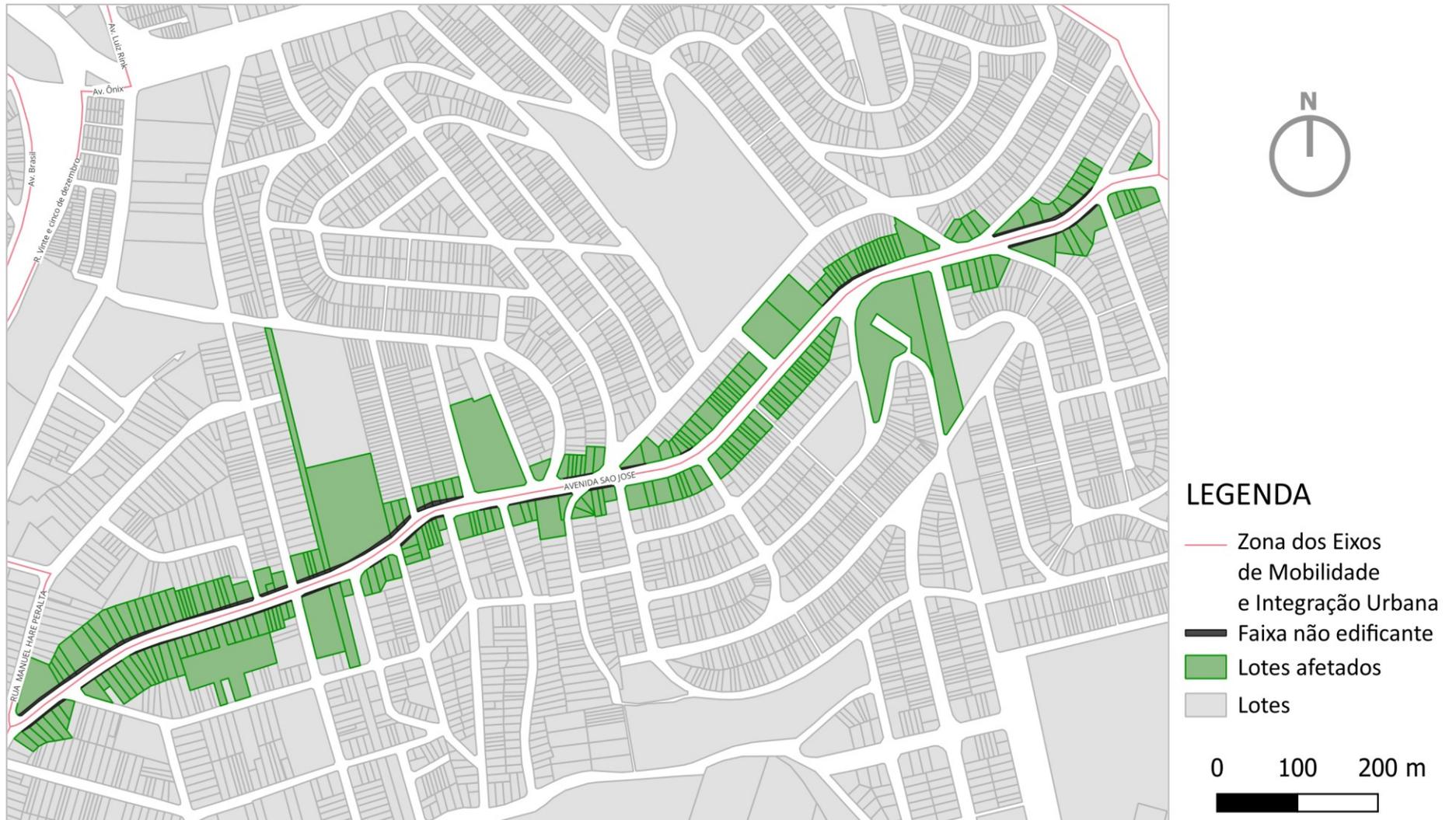


Figura 6 - Faixa não edificante da Av. das Esmeraldas



**Figura 7 - Faixa não edificante do binário R. Alexandre Baptistone e R. Nossa Senhora da Imaculada Conceição**



Figura 8 - Faixa não edificante do binário Av. Hildebrando de Lima e R. Diogo Antônio Feijó



Figura 9 - Faixa não edificante do binário R. General Pedro Pinho e R. Alberto Cortez



Figura 10 - Faixa não edificante da Av. João de Andrade

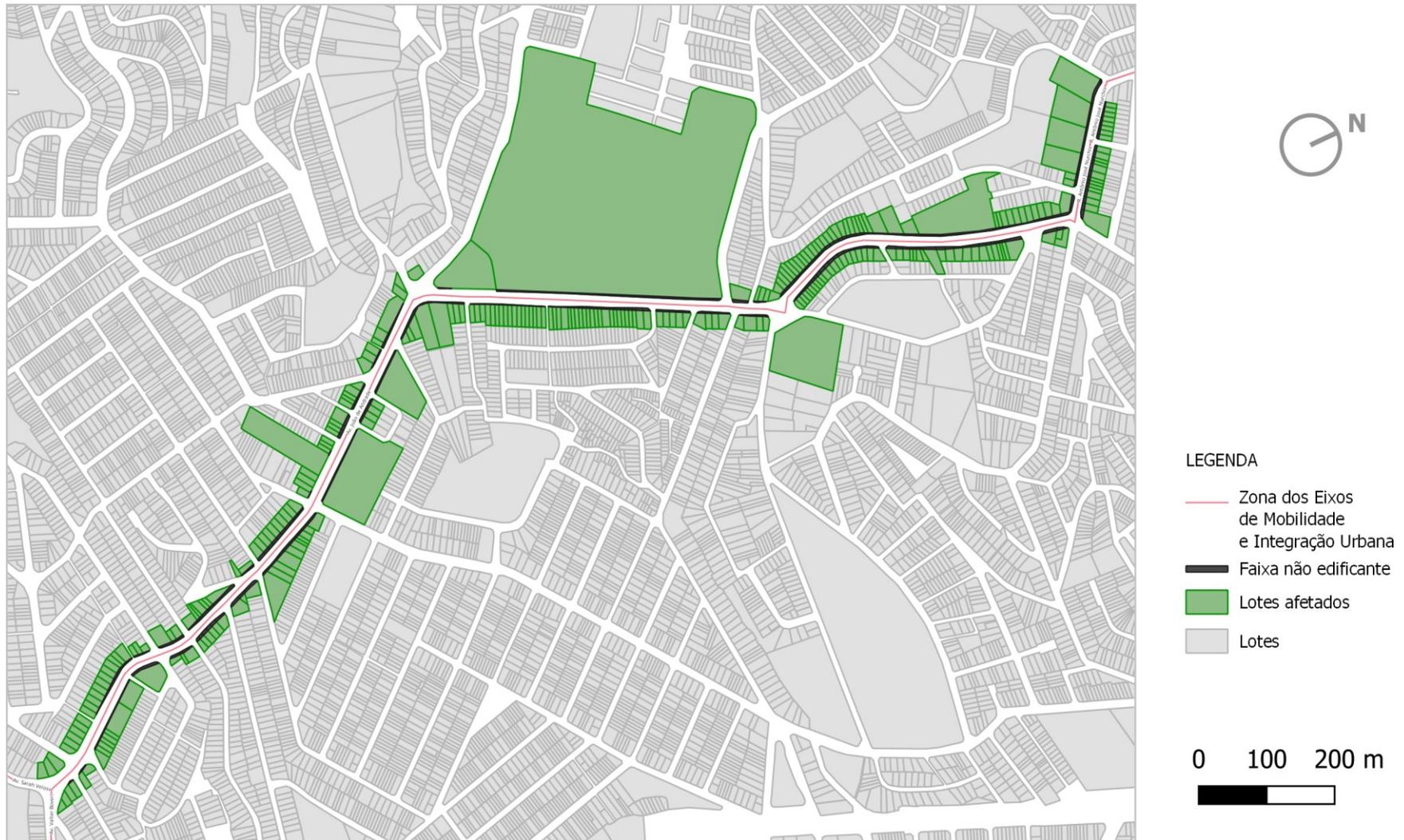


Figura 11 - Faixa não edificante da Av. Valter Boveri

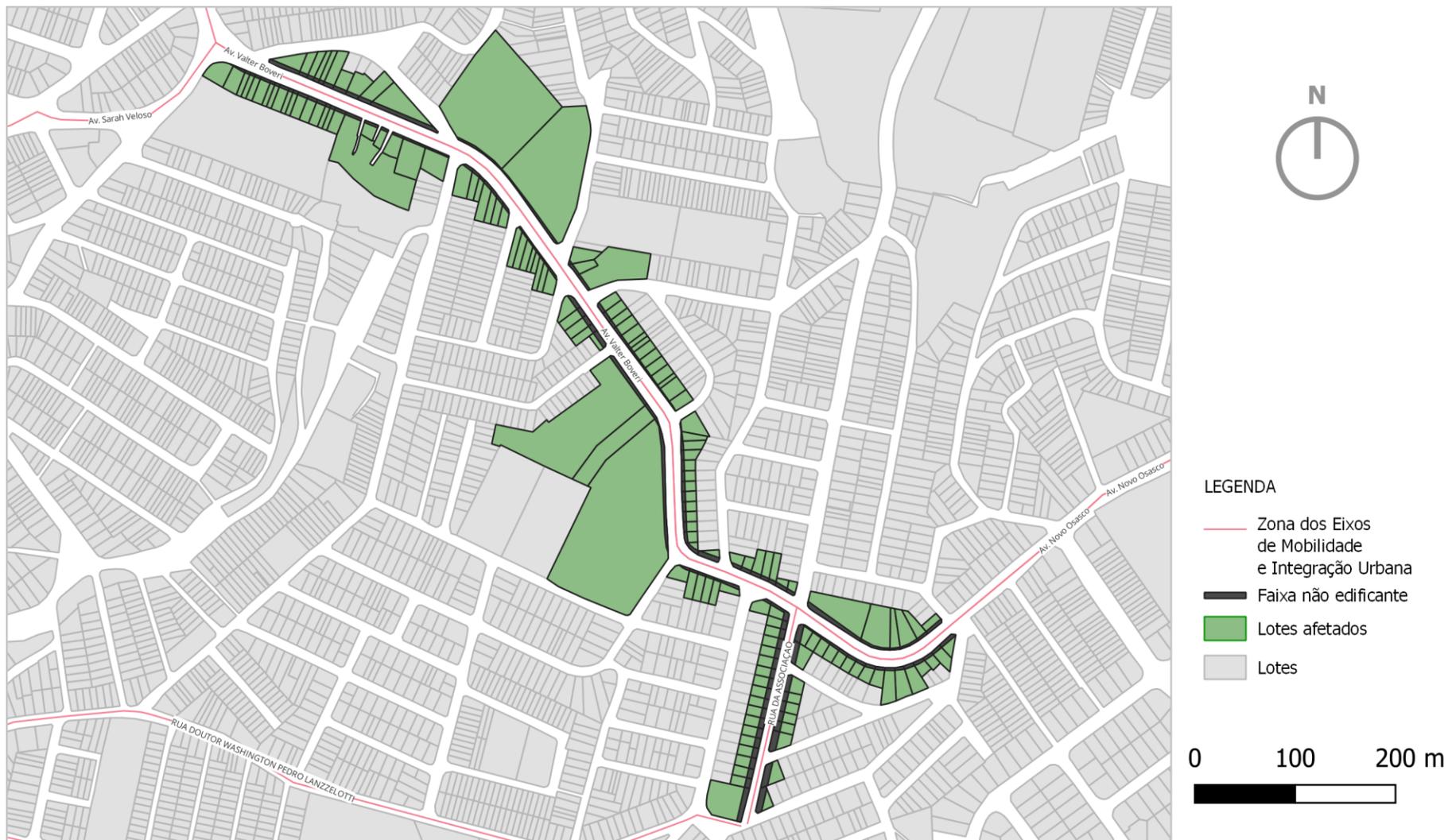


Figura 12 - Faixa não edificante da Av. Novo Osasco



*Figura 13 - Faixa não edificante da Av. Sarah Veloso*

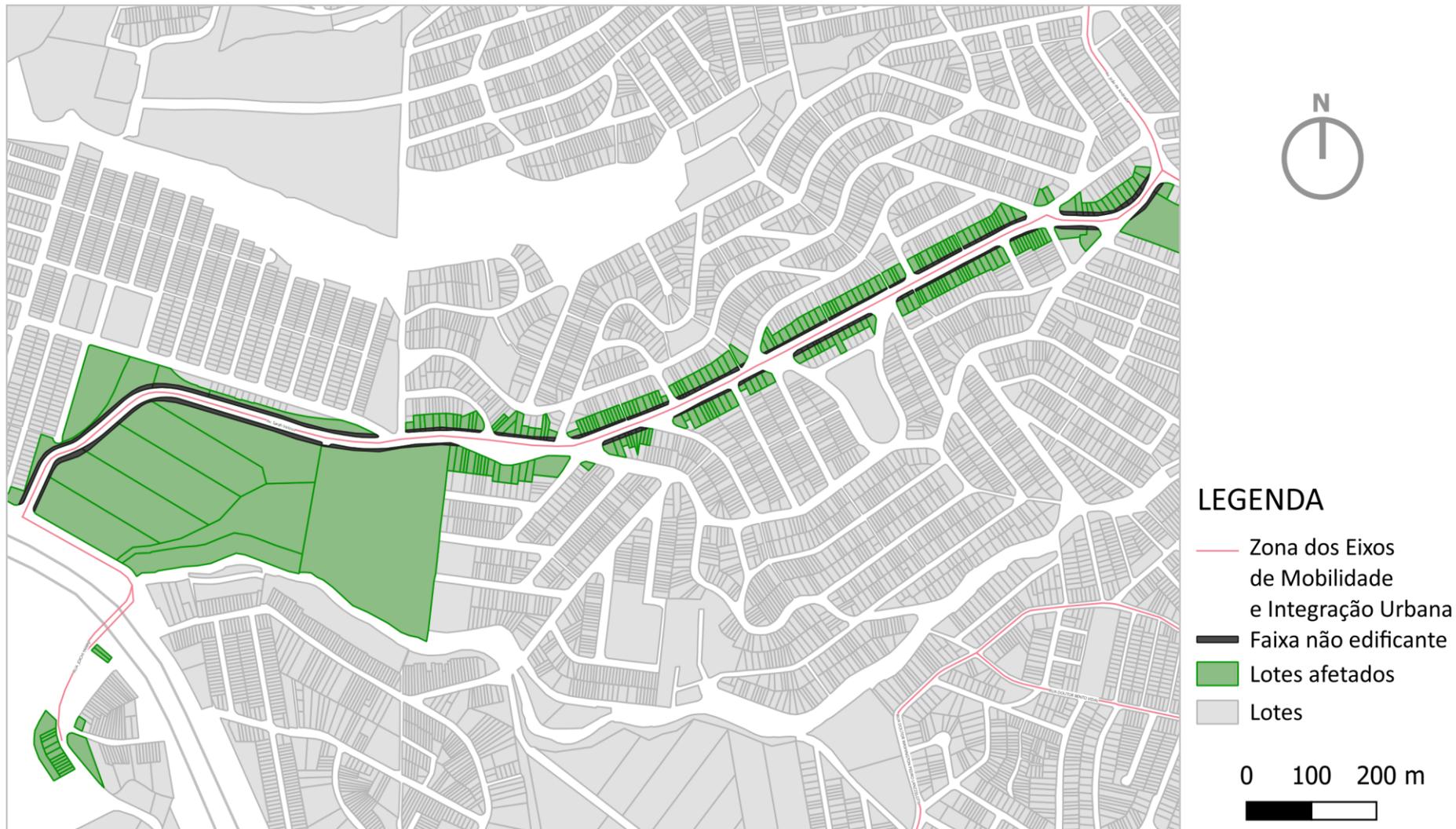


Figura 14 - Faixa não edificante da Av. Prestes Maia



*Figura 15 - Faixa não edificante do binário R. Doutor Bento Vidal e R. Doutor Washington Pedro Lanzzelotti*

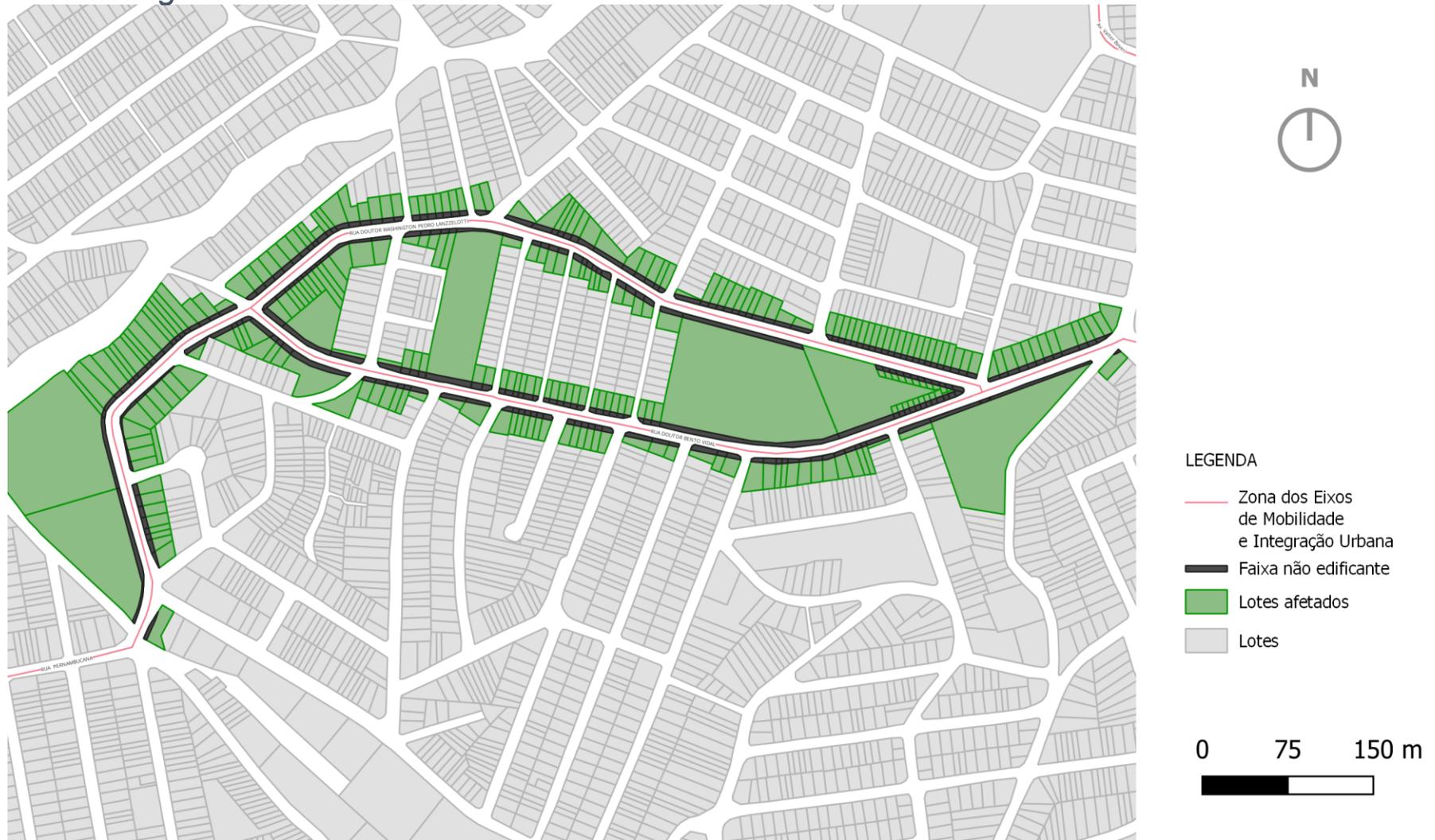


Figura 16 - Faixa não edificante da R. Pernambucana, R. Monte das Oliveiras e R. Doze de Outubro



Figura 17 - Faixa não edificante do binário Av. Clóvis Assaf e Av. dos Trabalhadores



*Quadro 1 - Definições*

<p><b>Área Computável</b> - Soma das áreas cobertas de todos os andares de uma edificação, inclusive subsolos e ocupadas por elementos de estrutura e vedação que são consideradas para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento de acordo com definição da legislação pertinente.</p>
<p><b>Área Não Computável</b> – Soma das áreas cobertas de todos os andares de uma edificação, inclusive subsolos e ocupadas por elementos de estrutura e vedação que não são consideradas para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento de acordo com definição da legislação pertinente.</p>
<p><b>Área Construída</b> – Soma de todas as áreas cobertas de uma edificação, incluindo Áreas Computáveis e Não Computáveis.</p>
<p><b>Áreas Verdes</b> – Espaço com predomínio de vegetação com funções de lazer, melhoria e preservação ambiental e paisagística.</p>
<p><b>Assentamento Precário</b> – ocupações urbanas informais com carência de serviços públicos essenciais tais como água, esgoto, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, iluminação pública e sistema viário, que necessitam passar por processo de urbanização e regularização fundiária.</p>
<p><b>Coeficiente de Aproveitamento (CA)</b> – Determina quantos metros quadrados poderão ser construídos no lote, quando multiplicado a área do lote pelo coeficiente definido em lei. O Coeficiente de Aproveitamento é dividido em 3 (três) definições:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mínimo: determina a área construída computável mínima que um lote deve abrigar para que não seja considerado subutilizado.</li><li>- Básico: determina a área construída computável que um lote pode abrigar como direito inerente à propriedade, sem que seja feita cobrança pelo direito de construção.</li><li>- Máximo: determina a área construída computável máxima que um lote pode abrigar e que não pode ser ultrapassada em hipótese alguma.</li></ul>
<p><b>Contrapartida Financeira</b> – Quantia em reais a ser depositada por pessoa ou entidade privada em favor do Poder Público para obtenção de benefício, com características e condições estabelecidas em lei.</p>
<p><b>Contrapartida Física</b> – Obra ou serviço a ser realizado por pessoa ou entidade privada para o Poder Público para obtenção de benefício, com características e condições estabelecidas em lei.</p>
<p><b>Desmembramento</b> – Parcelamento de glebas em lotes voltados à edificação sem a criação de novos trechos de vias ou logradouros públicos.</p>

<b>Frente do Lote</b> – Qualquer face do lote com frente para via oficial ou logradouro público.
<b>Gleba</b> – Terreno que ainda não foi objeto de parcelamento em lotes ou desmembramento.
<b>Imóvel não edificado</b> – Imóvel que possui Coeficiente de Aproveitamento igual a zero.
<b>Imóvel subutilizado</b> – Imóvel que tenha área construída menor do que o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo exigido.
<b>Lote</b> – Parcela de terreno resultante de loteamento, parcelamento ou desdobro, que deve ter frente para via oficial.
<b>Loteamento</b> – Divisão de uma ou mais glebas em lotes com abertura de novos trechos de vias.
<b>Macrozona</b> – Divisão territorial do município definida pelo Plano Diretor em função das características de sua ocupação, físicas e socioeconômicas e das estratégias propostas pelas políticas urbanas.
<b>Núcleo Urbano Informal</b> – ocupações urbanas irregulares, consolidadas urbanisticamente, que carecem de regularização fundiária.
<b>Permeabilidade do Solo</b> – É a capacidade de absorção de água pelo solo.
<b>Potencial Construtivo</b> – Estabelece o valor de área construída permitido para um lote e é calculado pela multiplicação da área do lote pelo valor do coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação urbana.
<b>Potencial Construtivo Adicional</b> – É igual à diferença entre o potencial construtivo do lote e o potencial construtivo máximo até o limite do Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido.
<b>Quadra</b> – Porção de terreno resultante de loteamento e delimitada por vias oficiais ou logradouros públicos.
<b>Recuo</b> – Distância entre o limite da edificação no alinhamento do terreno medida em projeção horizontal e perpendicularmente ao limite do lote.
<b>Remembramento</b> – É o processo de reagrupamento de dois ou mais lotes em um único, devendo respeitar as restrições estabelecidos pela legislação urbana.
<b>Subsolo</b> – Qualquer pavimento localizado abaixo do pavimento térreo.
<b>Taxa de Ocupação</b> – É o valor resultante da divisão da somatória das áreas de projeção das edificações de um lote dividida pela área deste mesmo lote.
<b>Taxa de Permeabilidade</b> – É a razão da somatória da área de solo permeável no lote (sem pavimentação, que permite infiltração de água no solo), pela área deste mesmo lote.
<b>Uso Residencial</b> – É caracterizado por imóvel que seja utilizado exclusivamente para habitação, seja esta individual ou coletiva.
<b>Uso Não Residencial</b> – É caracterizado por imóvel que não abrigue uso habitacional, sendo utilizado para atividades comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais.

**Uso Misto** – É caracterizado por imóvel que possua tanto uso residencial, como uso não residencial.

MINUTA

*Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo nas Macrozonas*

<b>MACROZONA</b>	CA Mín.	CA Bás.	CA Máx.	TO (%)	TP (%)
MDU	0,3	*4	4,0	70	20 <sup>1</sup>
MUC	0,3	*4	4,0	70	15
MDE	0,1	*4	4,0	80	15
MDTP	0,2	*4	4,0	70	15
MCADS	NE	0,7	0,7	30	70
MPA	NE	0,05	0,05	05	95

Notas:

- 1) Para lotes menores que 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metro quadrados), adotar 15% (quinze por cento).
- 2) Para ZCE ver Quadro 3, conforme §3º 0 desta Lei Complementar.
- 3) Para ZEMIU ver Quadro 4, conforme §3º 0 desta Lei Complementar.

- 4) Até a Revisão da Lei Complementar no 1.485 de 12 de outubro de 1978, será adotado Coeficiente de Aproveitamento básico nestas macrozonas igual ao Índice de Aproveitamento Máximo contidos no Quadro 3 da Lei Complementar no 1.485 de 12 de outubro de 1978.

Siglas:

CA – Coeficiente de Aproveitamento

TO – Taxa de Ocupação

TP – Taxa de Permeabilidade

ZEMIU – Zona dos Eixos de Mobilidade e Integração Urbana

ZCE – Zona de Centralidade

MDU – Macrozona de Dinamização Urbana

MUC – Macrozona de Urbanização Consolidada

MDE – Macrozona de Desenvolvimento Empresarial

MDTP – Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos

MCADS – Macrozona de Conservação Ambiental e  
Desenvolvimento Sustentável

MPA – Macrozona de Preservação Ambiental

NE – Não Existente

MINUTA

MACROZONA	Quadro 3 - Parâmetros Urbanísticos (ZCE)									
	ZCE									
	Categoria de Uso <sup>1</sup>	CA Mín.	CA Bás.	CA Máx.	TO (%)	TP (%)	Frente Mín. (m) <sub>1</sub>	Área Mín. (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Recuo Frontal (m) <sup>1 2</sup>	Recuos Lateral e Fundo Mín. (m) <sup>3</sup>
MDU	R1, C1, S1	0,3	*4	4,0	80	15	5	125	5	-
	R2, R3, C2, S2, E1, E2, E3, E4, I1						10	250		-
MUC	R1, C1, S1	0,3	*4	4,0	80	15	5	125	5	-
	R2, R3, C2, S2, E1, E2, E3, E4, I1						10	250		-
MDE	R1, C1, S1	0,1	*4	4,0	80	15	5	125	5	-
	R2, R3, C2, S2, E1, E2, E3, E4, I1						10	250		-
MDTP	R1, C1, S1	0,2	*4	4,0	80	15	5	125	5	-

	R2, R3, C2, S2, E1, E2, E3, E4, I1						10	250		-
--	---------------------------------------	--	--	--	--	--	----	-----	--	---

Notas:

R -

1) Serão adotados os valores constantes da tabela até a revisão da Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, que poderá estabelecer novos parâmetros.

2) Nas áreas destinadas para Fachada Ativa poderá ser dispensado o recuo frontal até 9m (nove metros) medidos do pavimento térreo, observadas as exigências de ampliação de passeios e garantida a distância de 3m (três metros) do meio fio.

3) Até a Revisão da Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, que poderá estabelecer novos parâmetros, serão adotadas as seguintes disposições:

- Os Recuos Laterais e de Fundos ficam dispensados para altura de até 9m (nove metros) medidos do pavimento térreo.

- Quando maior do que 9m (metros) de altura deverão seguir a fórmula:

$$R = H/6 - 3 \geq 3$$

Onde:

Recuo

H - Altura da edificação do pavimento térreo até a laje de cobertura, descontado ático, volume de casa de máquinas e caixa d'água

4) Até a Revisão da Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, será adotado Coeficiente de Aproveitamento básico nestas macrozonas igual ao Índice de Aproveitamento Máximo contidos no Quadro 3 da Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978.

Siglas:

MDU – Macrozona de Dinamização Urbana

MUC – Macrozona de Urbanização Consolidada

MDE – Macrozona de Desenvolvimento Empresarial

MDTP – Macrozona de Desenvolvimento de Territórios

Periféricos

R1, C1, S1, R2, R3, C2, S2, E1, E2, E3, E4, I1 –

Categorias de uso do solo conforme Lei Complementar nº

1.485 de 12 de outubro de 1978.

MINUTA

Quadro 4 - Parâmetros Urbanísticos (ZEMIU)

MACROZON A	ZEMIU									
	Categoria de Uso <sup>1</sup>	CA Mín.	CA Bás.	CA Máx	TO (%)	TP (%)	Frente Mín. (m) <sub>1</sub>	Área Mín. (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Recuo Frontal (m) <sub>1, 2</sub>	Recuos Lateral e Fundo Mín. (m) <sup>3</sup>
MDU	R1, C1, S1	0,3	*4	5,0	80	20	5	125	5	-
	R2, R3, C2, S2, E1, E2, E3, E4, I1						10	250		-
MUC	R1, C1, S1	0,3	*4	4,0	80	20	5	125	5	-
	R2, R3, C2, S2, E1, E2, E3, E4, I1						10	250		-
MDE	R1, C1, S1	0,1	*4	4,0	80	20	5	125	5	-
	R2, R3, C2, S2, E1, E2, E3, E4, I1						10	250		-
MDTP	R1, C1, S1	0,2	*4	4,0	80	20	5	125	5	-
	R2, R3, C2, S2, E1, E2, E3, E4, I1						10	250		-

Notas:

- 1) Serão adotados os valores constantes da tabela até a revisão Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, que poderá estabelecer novos parâmetros.
- 2) Nas áreas destinadas para Fachada Ativa poderá ser dispensado o recuo frontal até 9m (nove metros) medidos do pavimento térreo, observadas as exigências de ampliação de passeios e garantida a distância de 3m (três metros) do meio fio.
- 3) Até a Revisão da Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, que poderá estabelecer novos parâmetros, serão adotadas as seguintes disposições:
  - Os Recuos Laterais e de Fundos ficam dispensados para altura de até 9m (nove metros) medidos do pavimento térreo.

- Quando maior do que 9m (nove metros) de altura deverão seguir a fórmula:

$$R = H/6 - 3 \geq 3$$

Onde:

R - Recuo

H - Altura da edificação do pavimento térreo até a laje de cobertura, descontado ático, volume de casa de máquinas e caixa d'água

- 4) Até a Revisão da Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, será adotado Coeficiente de Aproveitamento básico nestas macrozonas igual ao Índice de Aproveitamento Máximo contidos no Quadro 3 da Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978.

Siglas:

MDU – Macrozona de Dinamização Urbana

MUC – Macrozona de Urbanização Consolidada

MDE – Macrozona de Desenvolvimento Empresarial

MDTP – Macrozona de Desenvolvimento de Territórios  
Periféricos

R1, C1, S1, R2, R3, C2, S2, E1, E2, E3, E4, I1 –

Categorias de uso do solo conforme Lei Complementar  
nº1.485 de 12 de outubro de 1978.

MINUTA

Quadro 5 - Parâmetros Urbanísticos Zona Tietê I e Zona Tietê II

Zona Tietê I e Zona Tietê II									
Categoria de Uso	CA Mín.	CA Bás.	CA Máx.	TO%	TP (%)	Frente Mín. (m) <sup>1</sup>	Área Mín. (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Recuo Frontal (m) <sup>1,2</sup>	Recuos Lateral e Fundo Mín. (m) <sup>3</sup>
R1, C1, S1	0,3	*4	7,0	80	20	5	125	5	-
R2, R3, C2, C3.1, C3.5, S2, E1, E2, E3, E4, I1						10	250		-

Notas:

- 1) Serão adotados os valores constantes da tabela até a revisão Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, que poderá estabelecer novos parâmetros.
- 2) Nas áreas destinadas para Fachada Ativa poderá ser dispensado o recuo frontal até 9m (nove metros) medidos do pavimento térreo, observadas as exigências de ampliação de passeios e garantida a distância de 3m (três metros) do meio fio.

3) Até a Revisão da Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, que poderá estabelecer novos parâmetros, serão adotadas as seguintes disposições:

- Os Recuos Laterais e de Fundos ficam dispensados para altura de até 9m (nove metros) medidos do pavimento térreo.
- Quando maior do que 9m (nove metros) de altura deverão seguir a fórmula:  

$$R = H/6 - 3 \geq 3$$

Onde:

R - Recuo

H - Altura da edificação do pavimento térreo até a laje de cobertura, descontado ático, volume de casa de máquinas e caixa d'água

4) Até a Revisão da Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, será adotado Coeficiente de Aproveitamento básico nestas macrozonas igual ao Índice de Aproveitamento Máximo contidos no Quadro 3 da Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978.

Siglas:

CA – Coeficiente de Aproveitamento

TO – Taxa de Ocupação

TP – Taxa de Permeabilidade

R1, C1, S1, R2, R3, C2, S2, E1, E2, E3, E4, I1 – Categorias de uso do solo conforme Lei Complementar nº 1.485 de 12 de outubro de 1978.

**Quadro 6 - Parâmetros Urbanísticos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e das Zonas de Centralidade de Interesse Social (ZCE-IS)**

ZONA	USO	TIPO	CONDIÇÃO	CA Mín.	CA Bás.	CA Máx.	TO (%)	TP (%)	LOTE Mín. (m)	LOTE Máx. (m)	FRENTE Mín. (m)	QUADRA Máx. (m)
ZEIS 1, 2, 3, 4 e ZCE-IS	Resid.1	HIS	Habitação unifamiliar	Conforme macrozona	Conforme macrozona	Conforme macrozona	80	-	45	90	3	300
			Habitação multifamiliar horizontal	Conforme macrozona	Conforme macrozona	Conforme macrozona	75	15	500	15.000	5	300
			Habitação multifamiliar vertical	Conforme macrozona	Conforme macrozona	Conforme macrozona	75	15	500	15.000	10	300
		HMP	Habitação unifamiliar	Conforme macrozona	Conforme macrozona	Conforme macrozona	70	-	60	125	3,5	300
			Habitação multifamiliar horizontal	Conforme macrozona	Conforme macrozona	Conforme macrozona	60	15	500	15.000	5	300

		Habitação multifamiliar vertical	Conforme macrozona	Conforme macrozona	Conforme macrozona	60	15	500	15.000	10	300
	Não Resid.	Usos Não Incômodos (comércio, serviço e institucional) <sup>2</sup>	Conforme macrozona	Conforme macrozona	Conforme macrozona	70	15	125	15.000	5	300
ZEIS 5 e ZEIS 4-A	HIS e HMP	Todas as modalidades de habitação	Conforme macrozona	Conforme macrozona	Conforme macrozona	50	35	125	20.000	5	-
	Não Resid.	Usos Não Incômodos (comércio, serviço e institucional) <sup>2</sup>	Conforme macrozona	Conforme macrozona	Conforme macrozona	50	35	125	20.000	5	-

Notas:

1) Empreendimentos de HIS e HMP fora de ZEIS seguem os parâmetros deste quadro, respeitando os limites do macrozoneamento em que se encontram.

2) Os recuos deverão atender aos mesmos critérios que HMP e deverá ser respeitado o disposto no §3º do 0 desta Lei Complementar.

Siglas:

CA – Coeficiente de Aproveitamento

TO – Taxa de Ocupação

TP – Taxa de Permeabilidade

HIS – Habitação de Interesse Social

HMP – Habitação de Mercado Popular

MINUTA

*Quadro 7 - Parâmetros de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP)*

TIPO	CONDIÇÃO	FRENTE Mín. (m)	ÁREA UH Mín. (m)	ÁREA UH Máx. (m)	VAGA AUTO Máx.	OUTROS USOS Máx. <sup>1</sup>
HIS	Habitação unifamiliar	3	35	80	1	-
	Habitação multifamiliar horizontal	5	25	60	1	30% HMP 15% não <sup>2 e 3</sup> residencial
	Habitação multifamiliar vertical	10	25	60	1	30% HMP 15% não residencial <sup>2 e 3</sup>
HMP	Habitação unifamiliar	3,5	35	90	1	-
	Habitação multifamiliar horizontal	5	25	80	1	25% HIS <sup>4</sup>
	Habitação multifamiliar vertical	10	25	80	1	25% HIS <sup>4</sup>

Notas:

- 1) Em relação à área computável do empreendimento.
- 2) 10% (dez por cento), caso o empreendimento seja em ZEIS 5.
- 3) Considerada área não computável.
- 4) Poderá haver destinação de área maior à HIS, este é o limite de área a ser considerada não computável

Siglas:

UH – Unidade Habitacional

HIS – Habitação de Interesse Social

HMP – Habitação de Mercado Popular

Quadro 8 - Parâmetros do Zoneamento Ambiental

ZONA	CONDIÇÃO	CA MIN	CA BAS	CA MAX	TO (%)	TP (%)	LOTE MÍN (m <sup>2</sup> )	LOTE MÁX (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍN (m)	QUADRA MÁX (m)	ÁREA VERDE E LAZER	INSTITUCIONAL
ZEPAM 1	Usos Institucionais e Públicos	-	0,15	0,15	15	80	-	-	-	-	-	-
ZEPAM 2	Residenciais; Comércios e Serviços de Alimentação; Turismo Ecológico	-	0,7	0,7	30	70	500	-	20	-	25%	5%
ZEPAM 3	Usos Institucionais e Lazer Públicos	-	0,3	0,3	20	70	-	-	-	-	-	-
ZEP	Pesquisa Científica;	-	0,05	0,05	5	95	-	-	-	-	-	-

	Uso Restrito											
ZERA	Recuperação Ambiental	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Notas:

1) A ser definido em Plano de Recuperação Ambiental específico.

Siglas:

CA – Coeficiente de Aproveitamento

TO – Taxa de Ocupação

TP – Taxa de Permeabilidade

ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental

ZEP – Zona Especial de Preservação Ambiental

ZERA – Zona Especial de Recuperação Ambiental

Quadro 9 - Bens Indicados para Tombamento Municipal

<b>CÓDIGO</b>	<b>BENS IMÓVEIS</b>	<b>ENDEREÇO</b>	<b>FONTE</b>
1	Cemitério Bela Vista	R. Diogo Antônio Feijó	GT
2	Vila Ferroviária da Vila Leonor	Av. das Nações Unidas, 32	GT
3	Igreja Ortodoxa Ucraniana	R. Tomás Spitaleti, 18	GT
4	Clube Floresta	R. Primitiva Vianco, altura no. 435, próx. ao Largo de Osasco	GT
5	Vila Operária	R. Dr. Alcides Vidigal, 76	GT
6	Mercado Municipal	Praça 21 de Dezembro - Centro	GT
7	Murais da Av. João Batista	Av. João Batista	GT
8	Torre Osram	Av. dos Autonomistas, 4229	GT
9	Largo de Osasco	Largo de Osasco - Centro	GT
10	Sede da Fazenda Paiva Ramos - Parque Municipal Glauco Vilas Boas	Parque Municipal Glauco Vilas Boas - Jd. Três Montanhas	GT
11	Casa de Assis Chateaubriand	R. Paraíba x Rua Tocantins, IAPI	GT
12	Chácara do Jaguaribe	Av. Pe. Vicente Melillo, altura do no. 1014	GT
13	Nascente do Córrego Bussocaba	R. Lázaro Suave - City Bussocaba	CP
14	Cine Estoril	Av. dos Autonomistas com Salem Bechara	GT

15	Complexo Militar Quitaúna, áreas adjacentes e paisagem	Av. dos Autonomistas, ao lado da Estação Quitaúna	GT
16	Ceneart	Praça Vinte e Um de Dezembro, 22	CP
17	Núcleo Urbano do Bonfim e Igreja local	Ao longo da R. André Rovai	GT
18	Vila Ferroviária do Km 18	R. Prof. Luis Eulalio Vidigal (altura da Praça 31 de Março)	GT
19	Igreja Apostólica Armênia São João Batista	R. Carlos da Costa Ramalho Júnior, 497 - Pres. Altino	GT
20	Igreja Presbiteriana de Altino	R. Rev. João Euclides Pereira, 155 - Pres. Altino	GT
21	Escola de Artes César Antônio Salvi	R. Ten. Avelar Píres de Azevedo, 360 - Centro	GT
22	Calçadão de Osasco	R. Antônio Agú - Centro	CP
23	Grupo Escolar Marechal Bittencourt	R. Gen. Bitencourt, 443 (Lgo. Monteiro Lobato) - Centro	GT/CP
24	Parque Chico Mendes	R. Lázaro Suave - City Bussocaba	CP
25	Ponte Metálica	Av. dos Autonomistas, 333 - Centro	CP
26	Concha Acústica da FITO	Av. das Flores, 701 - Jardim das Flores	CP
27	Teatro Municipal	Av. dos Autonomistas, 1533 - Vila Campesina	CP
28	Casa Do Violeiro	R. Líbero Carnicelli, 459 - Jaguaribe	CP

29	Catedral de Santo Antônio e Seminário	Avenida Santo Antônio, 1090 - Vila Osasco	CP
30	Capelinha - Helena Maria	Av. Pres. Médici X Av. Getúlio Vargas X Av. Pedro Lorena	CP
31	Museu de Osasco	Av. dos Autonomistas, 4001 - Centro	CP
32	Estação Presidente Altino	R. Abílio Mendes - Presidente Altino	CP
33	Praça da Bandeira	Praça Trinta e Um de Março	CP
34	Quartel de Quitaúna	Av. dos Autonomistas, s/n	CP

Siglas:

GT – Grupo de Trabalho formado por técnicos da área

CP – Consulta Pública realizada por meio digital

Quadro 10 - Pesos para cálculo de correspondência de áreas para Transferência do Direito de Construir

		Macrozona do imóvel receptor					
		MDU	MUC	MDE	MDTP	MCADS	MPA
Macrozona do imóvel	MDU	1,00	1,25	2,00	1,67	NP	NP
	MUC	0,80	1,00	1,60	1,33	NP	NP
	MDE	0,50	0,63	1,00	0,83	NP	NP
	MDTP	0,60	0,75	1,20	1,00	NP	NP
	MCADS	1,00	1,00	1,00	1,00	NP	NP
	MPA	NP	NP	NP	NP	NP	NP

Notas:

MDU – Macrozona de Dinamização Urbana

MUC – Macrozona de Urbanização Consolidada

MDE – Macrozona de Desenvolvimento Empresarial

MDTP – Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos

MCADS – Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável

MPA – Macrozona de Preservação Ambiental

NP – Não Permitido