



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
Biblioteca Legislativa

LEI Nº 9.924 **DE** 21 **DE** DEZEMBRO **DE** 2016

PUBLICADO: Diário do Grande ABC Nº 16738 : 02 DATA 23 / 12 / 16

Processo Administrativo nº 45.143/2005 – Projeto de Lei nº 40/2016.

DISPÕE sobre a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André, e dá outras providências.

CARLOS GRANA, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

LIVRO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Em atendimento às disposições do artigo 100 da Lei Municipal nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor de Santo André, e em conformidade com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, fica aprovada a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana e da Macrozona de Proteção Ambiental.

Art. 2º A presente lei tem como principais finalidades:

- I - ordenação e o controle do uso do solo, de forma a evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- II - definição de condicionantes para a implantação de empreendimentos de impacto e a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- III - complementação e o detalhamento dos parâmetros para a ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor;
- IV - a fixação de regras para novos parcelamentos do solo na Macrozona Urbana levando em conta a exiguidade de terrenos disponíveis e a necessidade de simplificação da legislação;
- V - a minimização dos fatores que geram interferência no tráfego;
- VI - compatibilizar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo, na Macrozona de Proteção Ambiental, em conformidade com a Lei Orgânica Municipal, com o Plano Diretor, e com a Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B e sua respectiva regulamentação;
- VII - garantir a produção de água e a proteção dos recursos naturais;
- VIII - disciplinar e compatibilizar o uso e a ocupação do solo com a proteção e recuperação dos recursos naturais;
- IX - estabelecer regras para parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental;

X - possibilitar o desenvolvimento socioeconômico sustentável das populações locais em consonância com a proteção e a recuperação dos recursos naturais;

XI - conservar as características naturais do território, visando assegurar a melhoria da qualidade ambiental e a conservação da biodiversidade da área.

Art. 3º Para efeitos desta lei será aplicado o Glossário constante do Anexo 5, parte integrante desta lei.

LIVRO II DA MACROZONA URBANA

TÍTULO I DA DISCIPLINA DO USO DO SOLO

Art. 4º O Anexo II da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004 - Plano Diretor, que dispõe sobre o uso do solo passa a vigor na forma do Mapa 1, Anexo 1.1 desta lei.

§1º Os itens 2.3 e 2.4 do Anexo III – Descrição Perimétrica das Zonas da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, Plano Diretor, passa a vigor na forma do Anexo 2.1 - Descrição Perimétrica da Zona de Ocupação Dirigida da Macrozona de Proteção Ambiental.

§2º Enquanto não forem regulamentadas, as Zonas Especiais obedecerão estritamente ao disposto para a Zona em que se situam.

CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 5º O art. 74 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor, passa a vigor com a seguinte redação:

“**Art. 74.** O uso do solo fica classificado em:

- I - residencial;
- II - não-residencial;
- III - misto.

§1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

§2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

§3º Considera-se uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não-residencial na mesma edificação ou lote.”

Seção I Das Tipologias do Uso Residencial

Art. 6º O uso residencial divide-se nas seguintes tipologias:

I - unifamiliar: edificação destinada a apenas uma unidade habitacional no lote;

II - multifamiliar: tipologia em condomínio destinada a mais de uma unidade habitacional no lote, subdividindo-se em:

- a) multifamiliar de pequeno porte caracterizado por unidades isoladas, justapostas ou geminadas e ou sobrepostas, uma sobre a outra;
- b) multifamiliar do tipo vila: caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas e ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades por via ou praça interna descobertas;
- c) multifamiliar vertical: edificação composta de unidades habitacionais sobrepostas em múltiplos pavimentos.

Art. 7º Será permitida a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, em toda a Macrozona Urbana, exceto na Zona Exclusivamente Industrial e nos setores não-residenciais do Eixo Tamanduateí.

Parágrafo único. Nas tipologias previstas no **caput**, atendido o disposto no Plano Diretor, será permitida a utilização do Coeficiente de Aproveitamento máximo previsto para a zona sem contrapartida financeira.

Seção II **Das Atividades do Uso Não-Residencial**

Art. 8º O uso não-residencial compreende as atividades industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

§1º As atividades relacionadas no **caput** poderão ter regras diferenciadas para implantação ou sofrer restrições quanto à sua localização no território, caso se caracterizem como especiais ou temporárias.

§2º As atividades especiais, definidas como aquelas, que, por motivos de segurança, periculosidade, especificidade ou outras razões ligadas à sua natureza requeiram tratamento diferenciado, estão reguladas na Seção I, do Capítulo III, do Título II desta lei.

§3º As atividades temporárias, definidas como aquelas exercidas por tempo determinado, não implicando em construção definitiva no lote, estão reguladas na Seção II, do Capítulo III, do Título II desta lei.

§4º O uso não residencial não será admitido na tipologia vila.

Art. 9º Será permitida a instalação de condomínio industrial, comercial ou prestação de serviços, respeitados os seguintes requisitos:

I - no condomínio industrial será admitida a implantação de atividades de uso classificadas como não-residencial do tipo comércio e serviços, desde que estas sejam correlatas à atividade industrial, não sendo descaracterizado como condomínio industrial;

II - o condomínio industrial, comercial ou prestação de serviços não caracteriza parcelamento do lote, tampouco arruamento ou ampliação do mesmo.

Parágrafo único. Condomínio industrial, comercial ou prestação de serviços será constituído por 2 (duas) ou mais atividades não-residenciais autônomas, que ocupem a mesma edificação ou lote e disponham de espaços e instalações de uso comum, mesmo que descobertas, caracterizadas como bens de condomínio.

Art. 10. Entende-se como correlatas à atividade industrial as seguintes atividades:

- I - prestação de serviços caracterizada pelo fornecimento de mão de obra de natureza técnica ou especializada;
- II - ensino e pesquisa relacionados à atividade industrial;
- III - administração, apoio e fomento à atividade industrial;
- IV - distribuição e comercialização por atacado dos produtos gerados pela atividade industrial;
- V - liberação aduaneira;
- VI - empresa transportadora de insumos e produtos manufaturados;
- VII - outras atividades de natureza similar;
- VIII - depósito fechado de insumos e produtos manufaturados.

§1º Para efeitos desta lei consideram-se instalações de uso comum, entre outras, as passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infraestrutura, instalações para fins de controle ambiental e insumos de processos, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condomínio.

§2º As edificações do condomínio deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de incomodidade e condições de instalação estabelecidas nesta lei, para cada categoria de uso permitida na zona, sem prejuízo de outras exigências ambientais legalmente exigidas.

Seção III Do Uso Misto

Art. 11. Considera-se uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não-residencial na mesma edificação ou lote.

Parágrafo único. No uso misto serão admitidas áreas comuns de estacionamento se atendidas as exigências específicas para cada uso.

Art. 12. Na tipologia residencial multifamiliar vertical será admitido o uso não-residencial não incômodo, ou incômodo nível I, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

Parágrafo único. Será admitida a existência de áreas de uso coletivo destinadas a serviços voltados exclusivamente às unidades residenciais, tais como local para lavagem e secagem de roupas, dentre outros, sem implicar na caracterização de uso misto.

Art. 13. O uso misto não será admitido na tipologia residencial multifamiliar de pequeno porte acima de 3 (três) unidades e na do tipo vila.

CAPÍTULO II DA DISTRIBUIÇÃO DOS USOS

Seção I Da Distribuição dos Usos por Incomodidade

Art. 14. Para fins de localização, os usos e atividades são classificados por fator de incomodidade, nos níveis constantes no Quadro 1, Anexo 3.1, que estabelece os padrões de incomodidade admissíveis.

Parágrafo único. Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físico-ambientais e suas vivências sociais.

Art. 15. Os padrões de incomodidade definem-se na seguinte conformidade:

- I - emissão de ruído: propagação sonora para fora dos limites do lote causada pelo uso de máquinas, equipamentos ou aparelhos ruidosos;
- II - emissão atmosférica: lançamento, na atmosfera, de matéria, poeira ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
- III -vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível;
- IV - poluição hídrica: toda e qualquer forma de matéria ou energia lançada ou liberada nas águas que venha a alterar as propriedades dessa água, afetando a saúde das espécies animais ou vegetais;
- V - geração de resíduos sólidos: resíduos nos estados sólido e semissólido, que resultam de atividades de origem industrial, comercial, agrícola, de serviços e de varrição;
- VI - periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde, em função da comercialização ou estocagem de materiais perigosos, explosivos, gás liquefeito de petróleo - GLP, combustíveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas que tratam do assunto.

Art. 16. O art. 77B da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigor, com a seguinte redação:

“Art. 77B. A hierarquização viária, para fins exclusivamente da distribuição dos usos por incomodidade, classifica as vias em:

- I -vias metropolitanas: destinadas a possibilitar o trânsito entre os municípios vizinhos, caracterizando-se por interseções em desnível ou em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade direta aos lotes lindeiros, normalmente através de faixas de desaceleração e aceleração;
- II - vias arteriais primárias, destinadas a possibilitar o trânsito entre as regiões da cidade, caracterizando-se por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais;
- III -vias arteriais secundárias: com a mesma função das vias arteriais primárias e menor carregamento de tráfego;
- IV - vias coletoras primárias: destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias metropolitanas ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- V - vias coletoras secundárias: com a mesma função das vias coletoras primárias e menor carregamento de tráfego;
- VI - vias locais: aquelas destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas.

§1º A hierarquização viária adotada está disposta no Quadro 2, Anexo 3.2.

§2º As vias não integrantes do anexo mencionado no parágrafo anterior serão consideradas vias locais.”

Art. 17. Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade constantes do Quadro 1, Anexo 3.1 desta lei, e distribuídos no território da Macrozona Urbana, conforme abaixo:

- I - não incômodo: o uso residencial e as categorias de uso não-residencial com ele compatíveis, permitida sua localização em toda Macrozona Urbana;
- II - incômodo nível I: o uso não-residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em toda Macrozona Urbana, à exceção das vias locais;
- III - incômodo nível II: o uso não-residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em toda Macrozona Urbana, à exceção das vias locais e vias coletoras secundárias;
- IV - incômodo nível III: o uso não-residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação no Setor Não Residencial do Eixo Tamandateí e em toda Macrozona Urbana, à exceção das vias locais, coletoras primárias e secundárias;
- V - incômodo nível IV: o uso industrial e correlato, cujas atividades apresentem níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial, sendo permitido apenas na Zona Exclusivamente Industrial.

§1º Na Zona Exclusivamente Industrial, para o uso industrial, admitir-se-ão incômodos superiores aos fixados no Quadro 1, Anexo 3.1, desta lei, desde que autorizados pelo licenciamento ambiental exigido.

§2º Lei ordinária, amparada na legislação estadual e federal pertinentes, poderá instituir novos parâmetros para enquadramento dos fatores de incomodidade definidos pelo Quadro 1, Anexo 3.1, desta lei.

§3º A atividade licenciada deverá manter o atendimento aos níveis de incomodidade previstos para o local.

Art. 18. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa a análise da interferência no tráfego, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o licenciamento ambiental, nos casos em que a lei os exigir.

Art. 19. Quando da solicitação de Alvará do Uso do Solo à Prefeitura, o interessado deverá fornecer, no mínimo, os dados do empreendimento ou da atividade, fazendo constar o uso, a localização e a definição dos padrões de incomodidade previstos para o empreendimento.

Art. 20. Com base nas informações fornecidas pelo interessado, será fornecido o Alvará do Uso do Solo enquadrando o empreendimento ou atividade no nível de incomodidade permitido e demais restrições urbanísticas incidentes sobre o empreendimento.

Seção II

Da Distribuição das Atividades por Interferência no Tráfego

Art. 21. Entendem-se como atividades que causam interferência no tráfego:

- I - geradoras de carga e descarga;
- II - geradoras de embarque e desembarque;

III - geradoras de tráfego de pedestres;

IV - caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 22. São consideradas Atividades Geradoras de Interferência no Tráfego:

I - local de reunião: associações, casa de espetáculo, cinema, teatro, templo religioso e outras atividades assemelhadas;

II - local de festas: tais como salão de festas e buffet;

III - local de prestação de serviço médico, exceto hospital: centro médico, e clínicas médicas em geral;

IV - local de diagnóstico médico: laboratórios de análises clínicas e diagnóstico por imagem;

V - hospital, maternidade e pronto-atendimento;

VI - ensino infantil: berçário, creche, jardim e maternal;

VII - ensino fundamental e médio: escolas de ensino fundamental, de ensino médio, de supletivo e profissionalizante de ensino médio;

VIII - ensino superior: faculdade, universidade e escolas de pós-graduação;

IX - outras escolas: escola de idiomas, de informática, de música, de dança e profissionalizante de ensino superior;

X - telemarketing e call center;

XI - prestação de serviço com atendimento presencial de clientes;

XII - posto de serviço com venda de combustíveis para abastecimento de veículos, garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros, depósitos abertos ou fechados, armazém de carga, central de distribuição e outras atividades assemelhadas;

XIII - estacionamento comercializado;

XIV - oficina automotiva em geral;

XV - transportadora, garagem, estacionamento e oficina mecânica de caminhões e ônibus;

XVI - local de vistoria e inspeção veicular;

XVII - concessionária de veículos;

XVIII - academia de ginástica e natação;

XIX - local de prática esportiva (exceto academia): clube esportivo, quadra esportiva, escola esportiva e outras atividades assemelhadas;

XX - local de diversão: paintball, kartódromo, shows ao ar livre, parque de diversões, circos, danceterias e outras atividades assemelhadas;

XXI - casa lotérica, loja de crédito e outras atividades assemelhadas;

- XXII - agências bancárias e de correios;
- XXIII - casa de repouso: lar para idosos, local de abrigo ou tratamento com internação, albergues, orfanatos e outras atividades assemelhadas;
- XXIV - local de refeições: restaurante, lanchonete, bar, café, bar noturno, pizzaria, churrascaria, casa de chá e outras atividades assemelhadas;
- XXV - supermercado, comércio atacadista e centro de compras;
- XXVI - comércio varejista: comércio varejista não classificado em outras atividades;
- XXVII - indústria;
- XXVIII - atividades que operem com sistema de drive-thru ou valet service.

Art. 23. Em função da localização e do porte da Atividade Geradora de Interferência no Tráfego são definidas as exigências para instalação e funcionamento, conforme disposto no Quadro 3, Anexo 3.3 desta lei.

§1º Fica criado, exclusivamente para fins de exigência para construção e funcionamento, o Setor Especial de Tráfego, descrito no Anexo 2.2, como uma porção do território que se caracteriza pela concentração de atividades que geram interferência no tráfego.

§2º As exigências definidas para o Setor Especial de Tráfego se aplicam também para os lotes que fazem frente com a linha que define seu perímetro.

§3º O porte a que se refere o **caput** se estabelece em função da área construída, ou da área utilizada pela atividade no lote, ou ambas, consideradas as especificidades da mesma, na seguinte conformidade:

- I - para o cálculo da área construída não serão computadas as áreas destinadas ao estacionamento de veículos, caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e equipamento mecânico, ático, elevadores e obras complementares previstas pela presente lei;
- II - para o cálculo da área utilizada pela atividade no lote, considera-se a somatória das áreas construídas ou não construídas, utilizadas no exercício da atividade e definida como sendo a área que embora descoberta, efetivamente é utilizada no exercício de atividades tais como, prática esportiva, exceto academia, postos de venda de combustíveis, vistoria e inspeção veicular, estacionamento comercializado e outras atividades assemelhadas;
- III - para as atividades cujo porte é estabelecido conforme descrito nos incisos anteriores, não será computada a área destinada ao estacionamento de veículos, quando se tratar de vagas estipuladas no Quadro 3, Anexo 3.3.

Art. 24. Ficam criadas exclusivamente para fins de exigência para construção e funcionamento de atividades, as vias e áreas de pedestres, descritas no Quadro 4, Anexo 3.4.

§1º São consideradas vias e áreas de pedestres aquelas destinadas à circulação prioritária de pedestres e com tráfego de veículos proibido, exceto se autorizado pelo órgão gestor de trânsito do município.

§2º Em decorrência da dinâmica da cidade as vias e áreas de pedestres descritas no Quadro 4, Anexo 3.4, poderão ser alteradas mediante lei, fundamentada em estudos do órgão de trânsito do município.

Art. 25. Para atividade cuja testada do lote encontra-se em frente à via e áreas de pedestres descritas no Quadro 4, Anexo 3.4, a necessidade, quantidade e operacionalidade das vagas de estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga e moto-delivery, serão definidas caso a caso pelo órgão gestor de trânsito do município, não se aplicando o índice de vagas estabelecido pelo Quadro 3, Anexo 3.3.

Parágrafo único. Somente deverão ser encaminhados para o órgão gestor de trânsito do município as atividades que necessitem de uma ou mais vagas descritas no **caput** de acordo com o Quadro 3, Anexo 3.3.

Art. 26. As exigências para construção e funcionamento das Atividades Geradoras de Interferência no Tráfego são definidas em termos de:

- I - índice de oferta de vagas de estacionamento;
- II - número de vagas operacionais de embarque e desembarque;
- III - número de vagas operacionais para carga e descarga;
- IV - número de vagas operacionais para moto-delivery;
- V - definição dos respectivos espaços de manobra das vagas descritas nos incisos acima.

§1º Quando houver uso misto ou mais de um uso não-residencial no mesmo lote, serão adotadas, proporcionalmente, as exigências estabelecidas para cada atividade, em função da área construída ou da área utilizada por cada atividade no lote.

§2º No caso de reforma sem acréscimo de área e sem alteração de uso regularmente existente, não serão exigidas vagas adicionais.

§3º No caso de reforma com acréscimo de área e sem mudança de uso regularmente existente, será considerada apenas a área construída adicional para a definição das exigências desta lei quanto a estacionamento, sendo que o número de vagas necessário para a área a ampliar deverá ser acrescido às vagas existentes.

§4º Em se tratando de reformas com ou sem acréscimo de área, mas com alteração de uso, deverá ser considerada a área total para a definição das exigências de vagas.

§5º As vagas de estacionamento, operacionais de embarque e desembarque e operacionais de carga e descarga, deverão ser localizadas internamente ao lote, sendo que a demarcação destas vagas na via pública somente será realizada nas situações previstas na legislação federal pertinente, através do órgão gestor de trânsito.

§6º Nos casos de funcionamento de empreendimentos enquadrados como Pólo Gerador de Tráfego - PGT com projetos já aprovados para o uso, não haverá necessidade de encaminhamento de diretrizes para a atividade, exceto se houver alteração de acessos e áreas de estacionamento e manobras de veículos.

Art. 27. As vagas de estacionamento resultantes da aplicação do índice a que se refere o inciso I do artigo anterior deverão observar:

| ESTACIONAMENTO | PESSOAS COM DEFICIÊNCIA | IDOSOS | MOTOCICLETA | BICICLETA |
|---------------------------------|-------------------------|--------|-------------|-----------|
| Privativo até 100 vagas | - | - | 10% | 5% |
| Privativo com mais de 100 vagas | 1% | 5% | 10% | 5% |
| Coletivo até 10 vagas | - | - | 20% | 10% |
| Coletivo mais de 10 vagas | 3% | 5% | 20% | 10% |

§1º Para fins do previsto no **caput** ficam definidos:

- I - privativo: de utilização exclusiva da população permanente da edificação;
- II - coletivo: aberto à população permanente e flutuante da edificação.

§2º As vagas destinadas a idosos e pessoas com deficiência fazem parte do total de vagas exigidas somente nos estacionamentos coletivos e as vagas destinadas a motocicletas e bicicletas são além do total das vagas necessárias.

§3º Nos espaços de estacionamento, as vagas destinadas a bicicletas, calculadas de acordo com a tabela acima deverão atender as seguintes condições:

- I - localização em bolsões isolados das vagas de veículos automotores, como automóveis e motocicletas;
- II - facilidade de acesso, com localização no piso mais próximo ao logradouro público e acesso garantido aos usuários do estacionamento;
- III - instalação de suporte para prender a bicicleta, com distância mínima de 0,75 m (setenta e cinco centímetros) entre eles;
- IV - comprimento mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), em espaços com pé direito mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

§4º Poderão ser aceitas configurações e dimensões diversas das estabelecidas no parágrafo anterior, de acordo com a solução adotada no projeto.

§5º Nos pedidos de ampliação de edificação existente, com ou sem mudança de uso, o número de vagas destinadas às bicicletas será calculado em relação à área ampliada.

§6º Ficam isentas das disposições previstas neste artigo, as edificações:

- I - localizadas no alinhamento das vias públicas e que não possuam área com acesso para estacionamento;
- II - que não possuam condição de ofertar no lote o estacionamento exigido em função da construção existente no lote.

§7º Ficam isentas da necessidade de vagas de bicicletas os lotes localizados em vias nas quais o tráfego de bicicleta é proibido pelo órgão municipal de trânsito.

§8º O estacionamento do uso residencial multifamiliar será considerado privativo e o de uso residencial unifamiliar será tratado como particular.

Art. 28. Será admitida a oferta de vagas de estacionamento em lote distinto e vinculado ao empreendimento, exceto aquelas destinadas a pessoa idosa ou com deficiência, desde que este esteja a uma distância máxima de 200,00m (duzentos metros) medidos pelo menor percurso de pedestres entre os acessos dos empreendimentos.

§1º A vinculação das vagas de estacionamento em lote distinto ao da atividade deverá ficar registrada através de declaração dos proprietários, na aprovação do projeto ou na instalação da atividade, e cadastrada no banco de dados do município.

§2º O limite de vagas vinculadas a serem ofertadas em estacionamento vinculado será de, no máximo, 15 (quinze).

§3º Para fins de funcionamento de atividade ou reforma de edificação existente com alteração de uso e sem acréscimo de área construída, as vagas de estacionamento poderão ser ofertadas da seguinte forma:

- I - em lote vinculado, desde que em distância máxima de 400m (quatrocentos metros) do empreendimento medida pelo menor percurso de pedestres entre os acessos dos empreendimentos;
- II - em estacionamento conveniado com número de vagas limitado a 15 (quinze) desde que em distância máxima de 400m (quatrocentos metros) do empreendimento, medida pelo menor percurso de pedestres entre os acessos dos empreendimentos;
- III - o limite de vagas conveniadas poderá ser superior ao estabelecido mediante estudo técnico que deverá ser aprovado pelo órgão competente.

Art. 29. Os responsáveis por imóveis edificados ou não, lindeiros a vias públicas dotadas de guias e sarjetas, devem zelar para que, ao oferecerem vagas, obrigatórias ou não, nos recuos da edificação para estacionamento ou parada de veículos, estas não venham a ultrapassar os limites do alinhamento do lote, de forma a ocupar total ou parcialmente o espaço da calçada.

§1º As vagas oferecidas deverão estar sinalizadas até o limite do alinhamento do imóvel e respeitar as dimensões mínimas estabelecidas na Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000 - Código de Obras e Edificações de Santo André – COESA e as regras de acessibilidade.

§2º A oferta de vagas na extensão da testada do imóvel não autoriza o rebaixamento contínuo do meio fio, cuja extensão deverá obedecer as especificações e restrições do COESA.

§3º As vagas dos usos não residenciais não poderão ser perpendiculares ao alinhamento frontal do lote quando situadas em vias metropolitanas e arteriais primárias, de forma a não gerarem manobras de veículos de ré na via.

Art. 30. Deverão ser encaminhados ao órgão gestor de trânsito e estarão sujeitos ao cumprimento de diretrizes, os projetos de construção, reforma ou ampliação, regularização ou, ainda, as solicitações de funcionamento de atividade, quando:

- I - caracterizados como Pólo Gerador de Tráfego- PGT;
- II - a localização se der em lote com frente para 02 (duas) ou mais vias quando o mesmo possuir atividades não residenciais e estiver em via com leito carroçável (pista) com largura inferior a 6,20m (seis metros e vinte centímetros), para onde se der o acesso do uso não residencial.

§1º Fica dispensado de ser encaminhado ao órgão gestor de trânsito o caso previsto no inciso II, quando estiver localizado em lote de esquina, ou em lote com uso misto não caracterizado como Pólo Gerador de Tráfego, ou exclusivamente residencial.

§2º Consideram-se como Atividades Geradoras de Interferência no Tráfego as atividades relacionadas no Quadro 3, Anexo 3.3 desta lei, com as seguintes áreas construídas, ou áreas utilizadas pela atividade no lote:

- I - hospital, ensino superior, transportadora, garagem de veículos de carga e passageiros, estacionamento e oficina mecânica de caminhões e ônibus, local de vistoria e inspeção veicular, concessionária de veículos e local de diversão, com qualquer área;
- II - local de festas com área construída acima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III - ensino infantil e ensino fundamental e médio e outras escolas, com área construída acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
- IV - estacionamento comercializado com área utilizada pela atividade no lote acima de 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados);
- V - todas as demais atividades com área construída ou área utilizada pela atividade no lote, quando for o caso, acima de 1000,00m² (mil metros quadrados);
- VI - atividade que opere com sistema de drive-thru ou valet service;
- VII - quando a soma das áreas construídas, ocupadas por conjunto de atividades não residenciais no lote, for superior a 1000,00m² (mil metros quadrados);
- VIII - agências bancárias e de correios com área construída acima de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).

§3º Os Pólos Geradores de Tráfego serão objeto de diretrizes especiais que poderão fixar a quantidade de vagas adicionais daquelas estabelecidas ou constantes no Quadro 3, Anexo 3.3, além de medidas mitigadoras e compensatórias para a instalação da atividade, compreendidas como adequação do sistema viário, implantação de sinalização, sistemas de controle de tráfego, adequação de área de acomodação de pedestres e acumulação de veículos.

§4º As vagas, quando adicionais àquelas estabelecida no Quadro 3, Anexo 3.3, poderão, a critério do órgão técnico competente, ser totalmente ofertadas em estacionamento conveniado, desde que comprovada a operacionalidade dessas vagas e atendidas as distâncias máximas estipuladas no art. 28 desta lei.

§5º No caso de Atividade Geradora de Interferência no Tráfego o Certificado de Conclusão de Obra ou o Alvará de Funcionamento definitivo da atividade só será emitido mediante a comprovação, perante o Poder Público, do efetivo atendimento das Diretrizes do órgão gestor de trânsito.

§6º Quando se tratar de atividade enquadrada como Atividade Geradora de Interferência no Tráfego, não se aplicam o disposto nos §2º e §3º do art. 26, ficando o órgão técnico competente responsável pela definição da oferta de vagas necessárias à atividade.

Art. 31. A atividade enquadrada como Atividade Geradora de Interferência no Tráfego deverá apresentar Declaração de Funcionamento de Atividade - DFA, conforme Anexo

4.1, no processo de aprovação de construção ou funcionamento de atividades, exceto os postos de serviço com venda de combustíveis para abastecimento de veículos e os estacionamentos comercializados.

Parágrafo único. Medidas complementares poderão ser exigidas após a entrada em funcionamento da atividade, caso seja constatada interferência no tráfego decorrente da falta de informação ou omissão do interessado na DFA ou, ainda, se constatado o descumprimento das diretrizes estabelecidas.

Seção III Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 32. Estão sujeitos à emissão de Diretrizes Urbanísticas prévias pelo Poder Público, anteriormente à apresentação de projeto de aprovação, os seguintes empreendimentos, juntando-se a documentação especificada nos Anexos 4.2 e 4.3:

- I - empreendimento não-residencial localizado em terreno com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);
- II - empreendimento residencial localizado em terreno com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), ou com mais de 200 (duzentos) unidades;
- III - estabelecimento de lazer e diversão com música ao vivo ou mecânica, com área de terreno igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);
- IV - central de abastecimento;
- V - sistema e terminal de transporte;
- VI - presídio, local de detenção provisória e unidade de reeducação de menores;
- VII - empreendimento com uso extraordinário, destinado a esportes e lazer, tais como: parque temático, estádio, autódromo, kartódromo ao ar livre e similares;
- VIII - empreendimento em área de terreno superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) localizado dentro do perímetro do Eixo Tamandateí;
- IX - desmembramento;
- X - loteamento;
- XI - hospital;
- XII - cemitério ou crematório;
- XIII - estação de tratamento de água;
- XIV - concessão de uso do subsolo nas áreas públicas;
- XV - Plano de Ocupação em ZEIS.

§1º As Diretrizes serão expedidas pelo Grupo Técnico Multidisciplinar e submetidas ao Grupo Gestor, de acordo com o Decreto nº 16.510, de 17 de abril de 2014.

§2º Será admitido 01 (um) pedido de reconsideração às diretrizes expedidas, tecnicamente fundamentado, que deverá ser submetido ao Grupo Técnico Multidisciplinar.

§3º No caso de indeferimento do pedido de reconsideração, será admitido 01 (um) recurso a ser analisado pelo Secretário ou Superintendente da área objeto do pedido de recurso.

Art. 33. A emissão de Diretrizes para os empreendimentos substituirá, para todos os efeitos, o Alvará de Uso do Solo para a aprovação de projetos e terá validade de 1 (um) ano.

§1º Será permitida a emissão de Alvará de Uso do Solo, previamente ao pedido de diretrizes, para atestar a viabilidade do uso no imóvel.

§2º No caso previsto no parágrafo anterior, deverá constar nota no alvará quanto a necessidade de emissão de diretrizes, para iniciar o processo de aprovação de projeto.

Art. 34. As Diretrizes para o desenvolvimento dos projetos relativos ao empreendimento abordarão todos os aspectos que devem ser observados pelo empreendedor quando da apresentação de projeto para aprovação, sem prejuízo da observância do disposto em outros diplomas legais.

Parágrafo único. No caso de empreendimentos que não se enquadrem como parcelamento do solo, em conformidade com legislação federal pertinente, mas o Grupo Técnico Multidisciplinar aponte a necessidade de ajustes no sistema viário local em face da sua instalação, estes estarão sujeitos a reserva de faixas não edificáveis, necessárias para futura implantação dos ajustes viários.

Art. 35. As diretrizes estabelecerão, dentre outros, os seguintes requisitos:

- I - preservação de vegetação existente;
- II -implantação de infraestrutura básica;
- III -reserva de faixas não edificáveis para implantação de equipamentos urbanos ou para ciclovias e ciclofaixas;
- IV - destinação e localização da área reservada para doação;
- V - recuos adicionais em lotes limítrofes à via férrea e em vias com necessidade de ajustes geométricos no sistema viário;
- VI - sistema de circulação e sua articulação com as vias oficiais ou projetadas e, eventualmente, a necessidade de abertura de viário ou ainda o alargamento das vias públicas existentes, em face de justificativa técnica indicada pelo órgão gestor de trânsito;
- VII - outras situações específicas em função das características do lote ou gleba, apontadas pelo grupo técnico multidisciplinar.

§1º As áreas de preservação permanente definidas por legislação específica, a critério do grupo técnico multidisciplinar, poderão ser doadas ao Município mas não serão computadas nos percentuais da doação exigida.

§2º Lotes que, embora cadastrados pelo Município e lançados em IPTU, ainda não implantados no local, sem infraestrutura básica, podem ser objeto de implantação de edificação, desde que o interessado se responsabilize, às suas expensas,

integralmente pela implantação do conjunto de redes e serviços componentes da infraestrutura básica, inclusive pela implantação de viário.

Seção IV Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 36. O art. 91 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 91.** São considerados Empreendimentos de Impacto:

- I -edificações não-residenciais localizadas em terreno com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) ou com área construída igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), excluídas as áreas destinadas a estacionamento coberto;
- II - empreendimentos residenciais com mais de 2 (duas) unidades habitacionais;
- III -supermercados e hipermercados com área de venda igual ou superior a 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados);
- IV - estabelecimentos de lazer e diversão, com música ao vivo ou mecânica, instalados em área de terreno igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), ou com área construída igual ou superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);
- V - loteamentos com área de terreno maior ou igual a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);
- VI - central de carga;
- VII - central de abastecimento;
- VIII - estação de tratamento;
- IX - terminal de transporte;
- X - cemitério ou crematórios;
- XI - presídios, locais de detenção provisória e unidades de reeducação de menores;
- XII - empreendimentos com uso extraordinário, destinado a esportes e lazer, tais como: parques temáticos, estádios, autódromos, kartódromos ao ar livre e similares;
- XIII - concessão de uso do subsolo nas áreas públicas;
- XIV - heliporto;
- XV - hospital e maternidade;
- XVI - estações de transbordo e triagem;
- XVII - usina de geração de energia.

§1º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto de 3 (três) a 200 (duzentas) unidades habitacionais previstos no inciso II estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo I.

§2º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto acima de 200 (duzentas) unidades habitacionais previstos no inciso II e os previstos nos incisos III, IV, V, VI, VII, VIII, XIII, XIV, XV e XVI estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo II.

§3º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos nos incisos I, IX, X, XI, XII, XVII estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo III.”

Art. 37. A instalação e o funcionamento de Empreendimentos de Impacto ficam condicionados à elaboração, pelo empreendedor, de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, nos termos da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004 – Plano Diretor.

Parágrafo único. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 38. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existirão com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

Parágrafo único. Entende-se como vizinhança o entorno do local afetado pela instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, podendo ser:

- I - vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes e quadras lindeiros;
- II - vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida, abrangendo no mínimo um raio de 500,00m (quinhentos metros) contados dos limites dos lotes.

Art. 39. O art. 91A da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 91A.** O EIV será exigido para:

- I - construção;
- II - ampliação de empreendimento existente, que já tenha sido objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando esta for superior a 50% (cinquenta por cento) da área regularmente existente;
- III - ampliação de empreendimento, sempre que se enquadrar nos limites estabelecidos no art. 36 desta lei, considerada a edificação como um todo;
- IV - funcionamento de atividades.

Parágrafo único. Nos casos previstos nos incisos II e III aplica-se o mais restritivo.”

Art. 40. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização imobiliária;
- IV - infraestrutura e serviços urbanos;
- V - equipamentos comunitários;
- VI - patrimônio natural e cultural;
- VII - sistema de circulação e transportes;
- VIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 41. Os aspectos e elementos que serão objeto de análise em cada uma das questões relacionadas no artigo anterior estão dispostos nos Quadros 5, Anexo 3.5 e Quadro 6, Anexo 3.6, desta lei.

Art. 42. O EIV deverá conter, no mínimo, os itens abaixo discriminados:

- I - apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo as seguintes indicações:
 - a) localização geográfica;
 - b) atividade (s) prevista (s), bem como objetivos e justificativas;
 - c) descrição do projeto e de suas alternativas tecnológicas;
 - d) áreas, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;
 - e) indicação das entradas e saídas, distribuição do sistema viário de acesso ao empreendimento e informações acerca de possíveis interferências no tráfego.
- II - delimitação da área de vizinhança imediata e mediata, com justificativa e descrição da mesma;
- III - compatibilização do projeto com os planos e programas governamentais, com a legislação urbanística e ambiental, com a infraestrutura urbana e com o sistema viário na área de vizinhança;
- IV - identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de construção e operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo:
 - a) definição de áreas de empréstimo;
 - b) destino final dos resíduos da construção civil, inclusive aqueles decorrentes das áreas de corte.
- V - caracterização da cobertura vegetal do terreno;
- VI - produção e nível de ruído;

- VII - demanda de infraestrutura e recursos naturais;
- VIII - descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual;
- IX - definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;
- X - elaboração de programas de monitoramento de todos os impactos negativos identificados e da implementação das medidas preventivas, compensatórias, corretivas, mitigadoras e a metodologia e parâmetros a serem adotados, os prazos de execução, além dos responsáveis pela execução e o cronograma de implementação, acompanhado do orçamento previsto para o empreendimento.

Parágrafo único. Todas as informações deverão ser objetivas, claras e sucintas e, obrigatoriamente, conter as fontes de referências.

Art. 43. Nos termos do Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004, o Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento exigirá conforme o caso como condição para aprovação do projeto as medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias, abaixo relacionadas:

- I - alterações e complementações do projeto;
- II - ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- III - doação de terreno ou de equipamento comunitário necessários para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento ou atividade ou reforma de equipamento existente em valor equivalente à demanda identificada;
- IV - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização ou outras indicadas pelo órgão responsável;
- V - proteção acústica, que minimize os incômodos da atividade;
- VI - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como a recuperação ambiental da área;
- VII - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VIII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- IX - possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade;
- X - implantação ou manutenção de áreas verdes, ou ambas;
- XI - mitigação das incomodidades;
- XII - disponibilização de área dentro do próprio empreendimento para implantação de atividades complementares, em face da demanda gerada pelo próprio empreendimento;
- XIII - restrição das atividades ao interior do estabelecimento em horários específicos;
- XIV - realização de melhorias no entorno de modo a compensar a

desvalorização imobiliária;

- XV - criação de ambiente urbano integrado e harmonioso com o entorno;
- XVI - implantação do empreendimento de forma que não prejudique a visibilidade do bem de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;
- XVII - criação ou ampliação de área permeável, vegetada ou arborizada;
- XVIII - pagamento, em dinheiro, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, em rubrica específica destinada à aquisição de terreno, construção, reforma ou ampliação de equipamentos urbanos e comunitários no valor equivalente à demanda identificada.

§1º Excepcionalmente, poderão ser exigidas medidas adicionais àquelas estabelecidas na legislação ordinária.

§2º O pagamento, em dinheiro, ao FMDU será utilizado quando da anuência do poder público nos casos em que a demanda identificada não justifique a construção integral de um equipamento.

§3º O pagamento não poderá substituir a execução de medidas preventivas, compensatórias, corretivas e mitigadoras identificadas pela área competente como essenciais ao funcionamento do empreendimento.

§4º O valor total da contrapartida financeira para a aprovação do EIV do Tipo I será estabelecido em função de percentual fixo de 2,5% (dois e meio por cento) do valor de custo total do empreendimento, a ser recolhido até a solicitação do Certificado de Conclusão.

§5º O valor total da contrapartida financeira para a aprovação do EIV do Tipo II no caso de empreendimentos acima de 300 (trezentas) unidades será estabelecido em função de percentual fixo de 3,5% (três e meio por cento) do valor do custo total de empreendimento, a ser recolhido até a solicitação do Certificado de Conclusão.

§6º O valor total das medidas definidas na análise para a aprovação do EIV do Tipo II e III poderá variar entre 1 a 5% (um a cinco por cento) do custo total do empreendimento a ser apresentado pelo empreendedor e aferido pelo Poder Público.

§7º Para o cálculo do custo total do empreendimento deverá ser considerado o valor venal do terreno somado ao valor da construção com utilização do Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon-SP para padrão baixo sem desoneração.

§8º Empreendimentos públicos ou privados caracterizados como Habitação de Interesse Social - HIS terá isenção e desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor das medidas e contrapartidas financeiras estabelecidas.

§9º Os recursos da contrapartida financeira do EIV do Tipo I serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano em rubrica própria e posteriormente repassados aos fundos municipais na seguinte proporção:

- I - 40% (quarenta por cento) ao Fundo Municipal de Gestão e Saneamento;
- II - 20% (vinte por cento) ao Fundo Municipal de Trânsito;
- III - 20% (vinte por cento) ao Fundo Municipal de Saúde;
- IV - 20% (vinte por cento) ao Fundo Municipal de Apoio à Educação.

§10º Os recursos da contrapartida financeira do EIV do Tipo II e III serão depositados

no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano em rubricas específicas com valor correspondente a contrapartida financeira, quando for o caso.

Art. 44. Os procedimentos para elaboração do EIV serão:

- I - EIV Tipo I - Estudo simplificado elaborado por meio do preenchimento de formulário a ser disponibilizado pela prefeitura, isento do atendimento dos arts. 40 a 42, cuja aprovação é condicionada ao atendimento da medida no percentual estabelecido no inciso XVIII e no § 3º do art. 43;
- II - EIV Tipo II - Estudo elaborado por meio da identificação dos impactos e das medidas preventivas, compensatórias, corretivas e mitigadoras cuja análise e aprovação se darão pelos órgãos técnicos responsáveis;
- III - EIV Tipo III - Estudo elaborado por meio da identificação dos impactos e das medidas preventivas, compensatórias, corretivas e mitigadoras cuja análise e aprovação se darão pelos órgãos técnicos responsáveis e posterior aprovação pelo Conselho Municipal de Política Urbana - C MPU, que estarão sujeitas às adequações necessárias.

Parágrafo único. Os estudos deverão ser elaborados por profissional ou empresa habilitados perante a Prefeitura Municipal e aos Conselhos Regionais de Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia e Agronomia.

Seção I **Da Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**

Art. 45. O empreendedor, público ou privado, deverá:

- I - elaborar o EIV e fornecer exemplares do estudo em papel e em meio digital, com vistas à sua disponibilização na página oficial da Prefeitura na rede mundial de computadores-internet;
- II - cumprir as exigências, quando solicitadas, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV;
- III - promover a realização de audiências públicas, quando for o caso;
- IV - assinar Termo de Compromisso, antes da aprovação do empreendimento, responsabilizando-se pela execução, custos das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, nos termos da minuta fornecida;
- V - implementar as medidas compatibilizadoras, mitigadoras e compensatórias e os respectivos programas de monitoramento;
- VI - apresentar um cronograma de execução dos projetos e obras das medidas mitigadoras que deverá ser avaliado pela prefeitura quando da assinatura do termo de compromisso;
- VII - prestar contas periodicamente, ao poder executivo municipal, do andamento da execução das medidas mitigadoras aprovadas, de acordo com o previsto no Termo de Compromisso firmado pelo empreendedor, observado o cronograma de execução dos projetos e obras apresentado;
- VIII - dar publicidade aos seguintes documentos: protocolo do EIV e sua aprovação pela Prefeitura, Termo de Compromisso, cronograma dos projetos e

obras, prestação de contas do andamento da implantação das medidas mitigadoras após a sua aprovação.

§1º O EIV deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, às expensas do empreendedor, cujos membros deverão estar devidamente habilitados na sua área de atuação, que se responsabilizarão pelas informações, resultados e conclusões apresentadas, não podendo, sob nenhuma hipótese possuir vínculo direto ou indireto com o Poder Executivo.

§2º As garantias previstas deverão obedecer ao valor equivalente do custo orçado das obras, o qual deverá ser ratificado pelos órgãos técnicos municipais.

§3º O EIV do Tipo I fica isento do estabelecido neste artigo à exceção dos incisos II e IV.

Art. 46. O interessado somente poderá iniciar o processo de aprovação do empreendimento após a aprovação do EIV, através de processo específico, com a emissão do respectivo Parecer Técnico Final.

Art. 47. O Certificado de Conclusão da Obra, o Alvará de Funcionamento Definitivo e o Termo de Recebimento de Loteamento, só serão emitidos mediante comprovação pelo Poder Público da efetiva conclusão de todas as medidas definidas pelo EIV e pela licença ambiental, quando for o caso.

§1º Poderão ser emitidos, a critério da Prefeitura o Certificado de Conclusão Parcial de Obra e Termo de Recebimento Parcial de Loteamento, bem como o Alvará de Funcionamento Provisório, desde que as medidas mitigadoras do EIV ainda não efetivadas não causem prejuízo à cidade, observadas as manifestações das áreas competentes.

§2º Excepcionaliza-se do estabelecido no parágrafo anterior, as medidas enquadradas no inciso XVIII e §3º do art. 43.

§3º Os documentos especificados nos parágrafos anteriores poderão ser emitidos, desde que o responsável pelo empreendimento apresente Termo de Compromisso, com firma reconhecida, onde se comprometa a executar as mitigações pendentes no prazo fixado pela municipalidade, necessários para obtenção dos documentos definitivos, sob pena de cassação dos mesmos.

§4º As áreas responsáveis pela aprovação do EIV se manifestarão previamente sobre a viabilidade ou não da expedição do Certificado de Conclusão Parcial da Obra e do Termo de Recebimento Parcial de Loteamento, avaliando se as medidas ainda não implantadas não prejudiquem o funcionamento do empreendimento e não causem transtornos à cidade.

§5º Eventuais pedidos de reconsideração do Parecer Técnico Final do EIV, serão submetidos ao Grupo Técnico Multidisciplinar e ao Grupo Gestor, ou ao Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, conforme o caso.

§6º Pedidos de recursos serão submetidos ao CMPU.

Art. 48. Nos casos em que couber EIV e licenciamento ambiental o Poder Público Municipal fará a análise de forma integrada, cujos procedimentos serão regulamentados por decreto.

Art. 49. A Prefeitura cobrará emolumentos para a análise do EIV em face da sua complexidade, cujos parâmetros para cobrança serão objeto de regulamentação por decreto.

Subseção I
Da Aprovação pelo Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU

Art. 50. Nos casos que exijam análise do CMPU, o EIV deverá ser acompanhado do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), que seguirá ao CMPU juntamente com o Parecer Técnico Final do EIV.

Parágrafo único. O RIV deverá apresentar, de forma resumida e em linguagem acessível, a conclusão do EIV e cada um dos itens que o compõem, devendo ser ilustrado com mapas, fotos e demais recursos visuais que auxiliem na demonstração das vantagens e desvantagens do projeto e das consequências de sua instalação e funcionamento.

Art. 51. Durante o processo de análise do EIV/RIV pelo CMPU, poderão ser convocadas audiências públicas por decisão do próprio Conselho ou quando sugerida pelos moradores da vizinhança imediata ou mediata do empreendimento ou por suas associações.

Parágrafo único. A regulamentação desta lei detalhará critérios para aplicação do disposto no *caput*.

Art. 52. São condições prévias à realização de audiências públicas:

- I - publicação, às expensas do interessado, no jornal de maior circulação local, de todas as informações para a realização da referida audiência pública, tais como a data, local, horário e o assunto a ser tratado, bem como outras julgadas necessárias pelo CMPU;
- II - disponibilização do EIV/RIV, objeto da audiência pública, para consulta nas dependências da Prefeitura Municipal, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos antes da realização da audiência.

Subseção II
Da Publicidade do EIV sujeito à aprovação pelo Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU

Art. 53. O empreendedor deverá dar publicidade do Estudo de Impacto de Vizinhança através da publicação do aviso do protocolo e da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança em jornal periódico de ampla circulação local ou regional e publicada no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, subsequentes à data do protocolo do Estudo de Impacto de Vizinhança, e comprovar a publicidade no processo administrativo competente na Prefeitura.

Art. 54. A publicação deverá ser realizada de acordo com as normas de publicação da imprensa oficial.

Parágrafo único. A publicação deverá ser realizada preferencialmente nas seções ou locais destinados às publicidades dos atos oficiais.

Art. 55. Na publicação do aviso de apresentação do protocolo do Estudo de Impacto de Vizinhança deverá constar, no mínimo, as seguintes informações:

- I - nome da pessoa física ou jurídica, responsável pelo empreendimento;
- II - descrição do empreendimento ou atividade que será desenvolvida;
- III - local do empreendimento ou atividade;

IV - prazos para manifestação;

V - indicação do número do processo administrativo protocolado junto a Prefeitura.

Art. 56. Na publicação do aviso de aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança deverá constar, no mínimo, as seguintes informações:

I - nome da pessoa física ou jurídica, responsável pelo empreendimento;

II - descrição do empreendimento ou atividade que será desenvolvida;

III - local do empreendimento ou atividade;

IV - indicação do número do processo administrativo protocolado junto a Prefeitura;

V - indicação do número do Parecer Técnico Final de aprovação do EIV;

VI - número do respectivo processo ambiental, caso haja.

Art. 57. A publicação deverá tornar público que foi protocolado ou aprovado o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o caso, e deverá:

I - conter os dados mínimos exigidos referentes ao protocolo ou a aprovação, conforme listados em artigos anteriores;

II - conter informação que está aberto o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação escrita, endereçada à Prefeitura de Santo André.

Art. 58. Cabe ao interessado a comprovação das publicações mediante a juntada de exemplar, seção ou página do periódico, devidamente demarcada, ao respectivo processo onde se encontra em tramitação de análise o EIV.

TITULO II DA DISCIPLINA DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 59. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de ocupação;

III - recuos obrigatórios;

IV - gabarito;

V - número máximo de pavimentos;

VI - Taxa de Permeabilidade do solo - TP.

Parágrafo único. Os parâmetros referidos nos incisos de I a IV estão dispostos nos Quadros 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8 desta lei e no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004.

Art. 60. O número máximo de pavimentos é definido em função do comprometimento da paisagem conforme o estabelecido no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004.

Art. 61. A Taxa de Permeabilidade do solo - TP será de no mínimo:

- I - 5% (cinco por cento) nos lotes com área igual ou superior a 500m² e inferior a 1.000m²;
- II - 10% (dez por cento) nos lotes com área igual ou superior a 1.000m² e inferior a 3.000m²;
- III - 15% (quinze por cento) nos lotes com área igual ou superior a 3.000m² e inferior a 10.000m²;
- IV - 20% (vinte por cento) nos lotes com área igual ou superior a 10.000m².

§1º O atendimento às exigências quanto a área permeável não dispensa a aplicação de outras exigências dispostas em legislação específica.

§2º No caso de ampliação de edificação regularmente existente conforme Código de Obras e Edificações de Santo André - COESA e com impossibilidade de atendimento da área permeável exigida, esta deverá ser substituída ou complementada por caixa de retenção ou absorção de águas pluviais.

Art. 62. Além da Taxa de Permeabilidade prevista no artigo anterior, será exigida caixa de retenção ou absorção a ser dimensionada observando a seguinte fórmula e os seguintes incisos:

- I - $V = 0,045 \times A_i \times IP \times t$ nos lotes com área inferior a 500m²;
- II - $V = 0,06 \times A_i \times IP \times t$ nos lotes com áreas igual ou superior a 500m² e inferior a 1.000m²;
- III - $V = 0,10 \times A_i \times IP \times t$ nos lotes com áreas igual ou superior a 1.000m² e inferior a 3.000m²;
- IV - $V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$ nos lotes com área superior a 3.000m².

Onde:

V = volume do reservatório

A_i = área impermeabilizada em metros quadrados

IP = Índice pluviométrico igual a 0,06 m/h

t = tempo de duração da chuva igual a 1 hora

Art. 63. A água contida no reservatório deverá seguir um dos seguintes destinos:

- I - infiltrar-se no solo;
- II - ser despejada na rede pública de drenagem, após 1 (uma) hora de chuva;
- III - ser utilizada em finalidades não potáveis, como água de reuso, caso as edificações tenham reservatório específico para essa finalidade.

Art. 64. Em lotes onde comprovadamente o lençol freático aflorar deverá ser executada caixa de retenção.

Parágrafo único. As caixas de retenção deverão, obrigatoriamente, estar ligadas à rede pública de drenagem de águas pluviais.

Art. 65. A Taxa de Permeabilidade prevista no art. 62 poderá ser substituída total ou parcialmente pela execução de caixa de retenção, caixa de absorção ou outras soluções técnicas exigidas por legislação específica.

§1º A substituição da Taxa de Permeabilidade por caixa de retenção ou absorção referida no **caput** deste artigo será feita mediante aumento percentual do volume

original de reservação desta, conforme parâmetros constantes no Quadro 9, Anexo 3.9 desta lei.

§2º Será obrigatória a execução da caixa de retenção ou absorção, dimensionada em conformidade com o Art. 62 e inciso correspondente a área do lote, para o uso residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte.

Art. 66. Lote ou gleba com área acima de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área permeável, prevista no art. 61, com vegetação de porte arbóreo ou arbustivo.

Art. 67. No caso de área impermeabilizada maior que 500m², deverão ser atendidas as exigências de reservação da legislação estadual e municipal, devendo ser adotada a que resultar maior volume de reservação.

Art. 68. O estacionamento comercializado e o pátio de estacionamento de empreendimento não-residencial, descoberto e assentado diretamente sobre o solo, com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), deverão ter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da sua área total revestido com piso permeável.

§1º O estacionamento existente em período anterior a esta lei deverá se adequar às disposições previstas no **caput** ou construir drenos para escoamento, acumulação e infiltração das águas pluviais, em prazo de até 3 (três) anos a partir da publicação desta lei.

§2º A Prefeitura notificará os estabelecimentos para que se adéquem conforme estabelecido no parágrafo anterior.

§3º Em local com afloramento do lençol freático em nível que inviabilize tecnicamente a utilização do piso permeável, será aceito como alternativo sistema de drenagem, ou solução técnica equivalente, para escoamento das águas pluviais, evitando assim empoçamento, sem prejuízo de outras exigências legais.

§4º Deverá ser previsto, no mínimo, o plantio de 1 (uma) árvore de porte preferencialmente grande de espécie nativa regional, a cada 10 (dez) vagas de estacionamento, distribuídas pelo pátio de estacionamento dos empreendimentos tratados no **caput**, observados os critérios de plantio adequados ao porte das árvores.

Art. 69. Somente será considerado permeável o piso do tipo pedrisco, bloco vazado, bloco intertravado, concreto ou asfalto poroso ou paralelepípedo.

§1º A área de piso permeável definida no **caput** será exigida como medida complementar à Taxa de Permeabilidade do solo.

§2º Os materiais a serem adotados e as técnicas de assentamento do piso deverão garantir alta Taxa de Permeabilidade da água pluvial e estar em consonância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§3º Outros pisos poderão ser considerados permeáveis, desde que tecnicamente atestada a sua eficiência quanto à capacidade de infiltração.

Art. 70. O uso residencial somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 71. Para fins do número máximo de pavimentos serão considerados os pavimentos localizados acima do nível do logradouro.

§1º Subsolo aflorado, dentro dos limites estabelecidos não será computado no número máximo de pavimentos.

§2º O mezanino será computado como pavimento.

§3º Caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e ático não serão computados como pavimentos.

Art. 72. As obras complementares poderão ocupar a faixa de recuo obrigatório, e não serão computadas no cálculo dos índices urbanísticos (Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação), desde que observem o Quadro 10, Anexo 3.10, referente aos parâmetros das obras definidas como complementares da edificação.

Art. 73. Os lotes localizados na zona de amortecimento do Parque do Pedroso terão limitação de número máximo de pavimentos e restrições específicas conforme definido no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004 e, posteriormente, no Plano de Manejo do Parque do Pedroso.

Art. 74. Na faixa de 40,00m (quarenta metros) no entorno das ZEIAS "A", da Praça Assunção e da Praça Almeida Junior, as edificações poderão ter, no máximo, 2 (dois) pavimentos contados a partir do ponto mais baixo do alinhamento, sendo admitido abaixo destes mais um pavimento, limitada à altura da edificação em até 9,00m (nove metros), medidos a partir do ponto onde o pavimento mais baixo aflorar o perfil natural do terreno.

Parágrafo único. Para o pavimento destinado exclusivamente a estacionamento, será admitido afloramento em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto e 3,00m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento, mantido o disposto no **caput**.

Art. 75. Na faixa de 40,00m (quarenta metros) no entorno dos parques e unidades de conservação municipais e estaduais, as edificações poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona para onde ele for transferido, atendido todos os demais parâmetros urbanísticos.

Parágrafo único. A transferência do potencial construtivo deverá ser aprovada pelo CMPU, a ser regulamentado posteriormente.

Art. 76. As edificações no entorno do Centro Cívico poderão ter no máximo 11 (onze) pavimentos e gabarito máximo de 30,00m (trinta metros).

Parágrafo único. O entorno do Centro Cívico delimita-se pelas Avenidas Portugal e Quinze de Novembro e pelas Ruas José Caballero, Catequese e Delfim Moreira.

Art. 77. Nas edificações ou lotes com 02 (duas) ou mais frentes, em vias de hierarquizações diferentes, as restrições de uso e ocupação do solo serão as da via por onde se der o acesso principal, exceto o recuo que será exigido em função da via.

Parágrafo único. O uso não-residencial só poderá ter acesso para a outra via caso atenda aos níveis de incomodidade da mesma.

Art. 78. Nas Vias Metropolitanas, será exigido o recuo frontal mínimo de 10,00m (dez metros).

Parágrafo único. Lotes existentes à data desta lei, que se tornem inaproveitáveis para edificação em face ao recuo fixado, poderão ter o recuo obrigatório reduzido para 5,00m (cinco metros), mediante parecer favorável do Grupo Técnico Multidisciplinar.

Art. 79. Fica permitida a redução de um dos recuos de frente para 2,00m (dois metros) nos lotes de esquina:

- I - edificação de uso residencial com até 4 (quatro) unidades;
- II - para os 2 (dois) primeiros pavimentos das demais edificações desde que utilizem coeficiente básico de aproveitamento de até 1,5 (um e cinquenta centésimos).

§1º Ficam vedados balanços sobre o recuo de 2,00m (dois metros).

§2º A redução prevista no **caput** não se aplica para os recuos nas Vias Metropolitanas e para as vias com recuos específicos.

Art. 80. Os pavimentos em balanço devem observar altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao alinhamento.

Art. 81. O art. 122 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 122. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$BF = At \times Vr \times Cp \times Ic \times Fr$, onde:

BF– Benefício Financeiro

At – Área do Terreno

Vr – Valor de Referência do metro quadrado do terreno para aplicação da outorga onerosa do direito de construir

Cp – diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido

Ic–Índice de Conversão de 0.4 (quatro décimos) para zona de qualificação urbana e de 0,33 para a Zona de Reestruturação Urbana

Fr – Fator de Redução de 0,8

§1º O valor de referência do metro quadrado de terreno, base de cálculo para Aplicação do Benefício Financeiro da Outorga Onerosa do Direito de Construir, é definido pelo Mapa 2, Anexo 1.2.

§2º A Prefeitura Municipal dará publicidade aos valores de referência, a que se refere o parágrafo anterior.

§3º A Secretaria Municipal de Finanças atualizará por decreto os valores de referência do metro quadrado de terreno, definidos por pesquisas imobiliárias do valor de mercado dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município, em período não superior a 2 (dois) anos.

§4º A contrapartida financeira deverá ser paga antes da Emissão do Certificado de Conclusão da Obra.

§5º Os recursos financeiros obtidos na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão utilizados na construção de HIS preferencialmente na Macrozona Urbana e ou em infraestrutura na Zona de Recuperação Urbana, ZEIS A ou ZEIS D.

§6º Os recursos financeiros obtidos na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC na área do projeto do Eixo Tamanduateí, acima do Coeficiente de Aproveitamento 3 (três), serão investidos somente nesta área e destinados a infraestrutura urbana e equipamentos públicos.

§7º Os pedidos de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC que forem indeferidos terão direito a apenas 01 (um) pedido de reconsideração, desde que motivado por fato novo.

§8º A autorização de Outorga Onerosa do Direito de Construir terá validade de 1 (um) ano a partir de sua emissão e após esse prazo deverá ser revalidada, da seguinte forma:

- I - automaticamente, no caso das áreas técnicas manterem seus pareceres à época da concessão;
- II - mediante aprovação do CPMU, no caso de haver alteração dos pareceres técnicos.”

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO RESIDENCIAL

Seção I Do Uso Residencial Unifamiliar e Multifamiliar de Pequeno Porte

Art. 82. Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a implantação das tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte:

- I - Taxa de Ocupação máxima: 67% (sessenta e sete por cento);
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);
- III - recuos mínimos: frente 5,00m (cinco metros);
- IV - número máximo de pavimentos para lotes com testada menor que 10,00 m (dez metros):
 - a) 4 (quatro), sendo no máximo 2 (dois) acima do térreo, limitado ao número de pavimentos definido pelo Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004 para o lote;
 - b) subsolo será considerado como pavimento;
 - c) gabarito máximo permitido de 9,00m (nove metros);
 - d) para os lotes com frente para 02 (dois) ou mais logradouros, exceto de esquina, preservado o gabarito de 9,00m (nove metros) para cada logradouro, deverá ser observado em qualquer ponto o máximo de 3 (três) pavimentos com 9,00m (nove metros) de altura, sendo admitido um quarto pavimento nos termos deste artigo, limitado a 50% (cinquenta por cento) da área construída do último pavimento;
 - e) no lote de esquina em declive, será admitido o afloramento para a rua onde se dá o declive, sendo exigido o recuo de 5,00m (cinco metros) para um dos logradouros e 2,00m (dois metros) para os demais logradouros, mantido o número máximo de 4 (quatro) pavimentos.
- V – número máximo de pavimentos para lotes com testada igual ou maior que 10,00m (dez metros):

- a) 5 (cinco), sendo no máximo 3 (três) acima do térreo, limitado ao número de pavimentos definido pelo Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004 para o lote;
- b) Subsolo será considerado como pavimento;
- c) Gabarito máximo permitido de 12,00m (doze metros);
- d) Para os lotes com frente para dois ou mais logradouros, exceto de esquina, preservado o gabarito de 12,00m (doze metros) para cada logradouro, deverá ser observado em qualquer ponto o máximo de 4 (quatro) pavimentos com 12,00m (doze metros) de altura, sendo admitido um quinto pavimento nos termos deste artigo, limitado a 50% (cinquenta por cento) da área construída do último pavimento;
- e) No lote de esquina em declive, será admitido o afloramento para a rua onde se dá o declive, sendo o exigido o recuo de 5,00m (cinco metros) para um dos logradouros e 2,00m (dois metros) para os demais logradouros, mantido o número máximo de 5 (cinco) pavimentos.

VI - quota mínima de terreno por unidade habitacional será igual a 31,25m² (trinta e um metros e vinte e cinco centímetros quadrados);

VII - vaga de estacionamento: 1 (uma) para cada unidade, no mínimo;

VIII - pavimentos totalmente abaixo do nível do alinhamento do logradouro utilizados para estacionamento estarão isentos de recuos obrigatórios, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observados os demais parâmetros desta lei;

IX - pavimento térreo utilizado para estacionamento, exceto abrigo de autos, deve atender ao recuo frontal obrigatório, estando isento da Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observado os demais parâmetros desta lei;

X - plantio no passeio de 01 (uma) árvore a cada 5,00m (cinco metros) de testada do lote, conforme os padrões estabelecidos pelo departamento competente, mediante regulamentação;

XI - construção de abrigo de lixo, conforme os padrões estabelecidos na presente lei;

XII – somente será permitido a edificação em via com leito carroçável (pista) igual ou superior a 5,00m (cinco metros);

XIII - contrapartida financeira de 2,5% (dois e meio por cento) do valor do custo do empreendimento, conforme estabelecido no § 4º do art. 43;

XIV - Taxa de Permeabilidade;

XV - caixa de retenção com reaproveitamento de águas pluviais;

XVI - rebaixamento de guias limitado a 3,00m (três metros).

§1º O uso unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte com até 2 (duas) unidades habitacionais estão isentos do disposto nos incisos X, XI, XII, e XVI deste artigo.

§ 2º Será permitida a cobertura leve, acima do último pavimento, sem que a mesma exceda os limites de projeção do último pavimento e limitada a 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento, bem como permitido a execução do acesso para a

cobertura por caixa de escada individualizada, não sendo permitido cobrir o poço de iluminação e ventilação.

§ 3º Não será computado na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento a caixa de escada, bem como a cobertura leve, a qual também não será computada no número máximo de pavimentos permitidos.

Art. 83. Para fins de aprovação de projeto, em áreas resultantes de desdobro, haverá necessidade de efetivação da divisão fiscal do lote no Cartório de Registro de Imóveis e na Prefeitura.

Art. 84. Não serão computados no coeficiente de aproveitamento e no número de pavimentos, a caixa de escadas de uso comum, bem como a cobertura da mesma limitada à sua área, caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e ático.

Art. 85. Sempre que houver mais de uma unidade residencial no lote, caracterizando condomínio, conforme legislação federal pertinente, deverá o projeto apresentar área de utilização comum condominial, indicada em planta e quadro de áreas, mesmo que descoberta.

§1º As áreas de uso comum previstas no condomínio, bem como os equipamentos de infraestrutura em geral, tais como caixa d'água, gás, telefonia, etc., não poderão possuir acesso privativo e exclusivo por unidade.

§2º Não serão permitidas edificações horizontais com 03 (três) ou mais unidades em lotes com testada igual ou menor que 10,00 (dez) metros.

Seção II

Do Uso Residencial Multifamiliar dos Tipos Vertical e Vila

Art. 86. O uso residencial multifamiliar das tipologias vertical e vila somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. As tipologias multifamiliar vertical e vila poderão estar reunidas num mesmo condomínio, valendo-se dos parâmetros do multifamiliar vertical.

Art. 87. No uso residencial ou misto, implantados em lote com área acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), deverão ser reservados pelo menos 15% (quinze por cento) de área do terreno para doação para uso público, destinados a atividade institucional ou área verde.

§1º Excepcionalmente, o interessado poderá requerer a substituição da área tratada no **caput** por:

- I- edificação de equipamento em área pública, em valor equivalente, às expensas do interessado;
- II- imóvel equivalente localizado no entorno, dentro de raio de 1km (um quilômetro) a partir dos limites de seu perímetro;
- III- dinheiro, em valor equivalente aferido pela Comissão Especial de Avaliação.

§2º O disposto no parágrafo anterior somente será adotado após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade e com a devida anuência do Grupo Técnico Multidisciplinar.

§3º O valor auferido será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, visando à aquisição de terras para implantação ou para edificação de equipamentos públicos e deverá ser quitado até a ocasião do pedido do Certificado de Conclusão de Obra, mesmo que parcial.

Subseção I **Do Uso Residencial Multifamiliar do Tipo Vila**

Art. 88. Vila é o conjunto exclusivamente residencial caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas e ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades por via ou praça interna, descobertas.

Art. 89. Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para o uso residencial multifamiliar do tipo vila:

- I- Taxa de Ocupação máxima: 67% (sessenta e sete por cento);
- II- Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);
- III- recuo mínimo: de frente: 5,00m (cinco metros);
- IV- número máximo de pavimentos:
 - a) 4 (quatro), sendo no máximo 2 (dois) acima do térreo, limitado ao número de pavimentos definidos pelo Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004;
 - b) subsolo será considerado como pavimento;
 - c) gabarito máximo permitido de 9,00m (nove metros);
 - d) para os lotes com frente para 02 (dois) ou mais logradouros, exceto de esquina, preservado o gabarito de 9,00m (nove metros) para cada logradouro, deverá ser observado em qualquer ponto o máximo de 3 (três) pavimentos com 9,00m (nove metros) de altura, sendo admitido um quarto pavimento nos termos deste artigo, limitado a metade do comprimento do lote;
 - e) no lote de esquina em declive, será admitido o afloramento para a rua onde se dá o declive, sendo exigido o recuo mínimo, mantido o número máximo de 4 (quatro) pavimentos.
- V- quota mínima de terreno por unidade habitacional é igual a 40,00m² (quarenta metros quadrados);
- VI- pavimentos totalmente abaixo do nível do alinhamento do logradouro utilizados para estacionamento estarão isentos de recuos obrigatórios, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observados os demais parâmetros desta lei;
- VII- pavimento térreo utilizado para estacionamento, exceto abrigo de autos, deve atender ao recuo frontal obrigatório, estando isento da Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observado os demais parâmetros desta lei.

Art. 90. O conjunto tipo vila deverá ainda atender as seguintes exigências:

- I- previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados correspondentes a 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, agrupadas em áreas de no mínimo de 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

- II- previsão de no mínimo 1 (uma) vaga de estacionamento de veículos por unidade, podendo estar situada na própria unidade habitacional, em bolsão de estacionamento, no subsolo ou no térreo;
- III- acesso independente e direto a cada unidade habitacional por meio de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, ou praças internas ao conjunto e descobertas, sendo que:
 - a) a via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), observadas as normas técnicas oficiais quanto a acessibilidade para a pessoa com deficiência;
 - b) a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter declividade máxima de 15% (quinze por cento), largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), dos quais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) destinados a circulação de pedestres que deverão observar as normas técnicas oficiais quanto à acessibilidade para a pessoa com deficiência.
- IV- as vagas de estacionamento em subsolo comum às unidades, deverão observar o disposto no COESA, referente aos estacionamentos de uso coletivo;
- V- no projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas a lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, da Taxa de Ocupação, observando recuos e número total de pavimentos, previstos para essa tipologia;
- VI- os espaços de uso comum, as vias internas de circulação serão consideradas frações do condomínio;
- VII- não serão computados no coeficiente de aproveitamento e no número de pavimentos, a caixa de escadas de uso comum, bem como a cobertura da mesma limitada à sua área, caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e ático;
- VIII- as edificações não poderão ter balanço sobre as vias de circulação;
- IX- a aprovação do conjunto vila deverá prever:
 - a) arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;
 - b) drenagem das águas pluviais;
 - c) sistemas de distribuição de água e de coleta de águas e esgoto;
 - d) abrigo para coleta de lixo, atendido os parâmetros estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único. Quando previsto pântico de entrada ao condomínio, este deverá observar vão de entrada com altura mínima livre de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e vão de passagem veicular livre de 4,00m (quatro metros), limitados a 1,00m (um metro) de profundidade, não podendo exceder os limites do alinhamento do lote.

Art. 91. Para o conjunto tipo vila com até 15 (quinze) unidades, observadas as disposições fixadas nos artigos anteriores, poderão ser aceitos:

- I- vias de circulação de pedestres com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e via de circulação de veículos com largura mínima de

2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros), observados os demais parâmetros;

- II- a via de circulação de pedestres definida no inciso anterior poderá ser acessada por escada ou rampa localizada sobre o recuo frontal obrigatório, observada a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), desde que respeitadas as normas de acessibilidade;
- III- os espaços ajardinados exigidos poderão ser distribuídos nas unidades habitacionais.

Subseção II Do Uso Residencial Multifamiliar do Tipo Vertical

Art. 92. Os parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical estão definidos nos Quadro 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8 desta lei.

Art. 93. A quota mínima de terreno por unidade habitacional será igual a 15,00m² (quinze metros quadrados).

Parágrafo único. A quota mínima definida no *caput* poderá ser alterada, mediante Lei, em função da conclusão do estudo de Capacidade de Suporte da estrutura urbana.

Art. 94. Não serão computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento nas edificações com tipologia multifamiliar vertical:

- I- área do pavimento térreo, quando utilizado somente como área de uso comum, de lazer e de serviços, exceto casa de zelador, observadas as demais restrições previstas nos Quadro 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8;
- II- a garagem, quando estiver localizada no pavimento subsolo, no térreo ou no 1º (primeiro) pavimento;
- III- caixa d'água, barrilete, casa de máquinas, poço de elevador, ático, caixa de escada, hall social e serviço.

§1º O pavimento subsolo totalmente enterrado utilizado para garagem, fica dispensado de recuos mínimos e da Taxa de Ocupação, devendo observar a Taxa de Permeabilidade mínima quando exigida.

§2º Será admitido pavimento subsolo aflorado em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto e 3,00m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento, utilizado para garagem, ficando neste caso, dispensado de todos os recuos, inclusive o de frente, e não sendo computado na Taxa de Ocupação e no número máximo de pavimentos permitidos acima do nível da rua, conforme previsto no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004:

§3º Em caso de afloramento acima do indicado no § 2º e de no máximo 20% (vinte por cento) acima do permitido, será obrigatório o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros), não sendo computado no número máximo de pavimentos.

§ 4º Em terrenos de esquina, nos pavimentos em subsolo utilizados como estacionamento, com diferença de níveis maior que 3,00m (três metros) contados do ponto mais baixo do passeio, deverão respeitar o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros), para um dos logradouros e 2,00m (dois metros) para os demais logradouros.

I – deverá ser observada a Taxa de Permeabilidade quando exigida e caixa e captação e retenção de águas pluviais.

II- As regras previstas nos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo se aplicam também aos demais usos verticalizados.

§ 5º No pavimento subsolo serão admitidos depósitos com até 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, sanitários de funcionários, vestiários e área técnica de equipamentos, não sendo computados para efeitos de Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.

§6º Os depósitos indicados no parágrafo anterior, com área superior a 5,00 m² (cinco metros quadrados), serão computados integralmente no Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.

§7º A garagem localizada em pavimento térreo deve atender ao recuo frontal obrigatório estando isento dos demais recuos, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observados os demais parâmetros desta lei.

§8º O primeiro pavimento acima do térreo utilizado para garagem, deverá observar o recuo de frente e será computado no número máximo de pavimentos – Lei nº 9.394/2012.

Art. 95. Garagens situadas nos demais pavimentos do edifício residencial deverão observar todos os índices e restrições constantes do Quadro 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8.

Art. 96. Garagem localizada em edifício específico dentro do empreendimento residencial, deverá observar os recuos e demais restrições do Quadro 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8, para o conjunto dos edifícios residenciais e garagem, para fins de atendimento dos índices urbanísticos.

Parágrafo único. Os pavimentos Subsolo, Térreo e 1º (primeiro) Pavimento do edifício garagem poderão observar as mesmas disposições previstas para os mesmos pavimentos localizadas no edifício residencial.

Art. 97. Para o uso residencial multifamiliar vertical serão exigidas vagas de estacionamento na proporção:

- I- 1 (uma) vaga, no mínimo, para unidades com área privativa de até 75 m² (setenta e cinco metros quadrados);
- II- 2 (duas) vagas, no mínimo, para unidades com área privativa superior a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados).

Seção III

Dos parâmetros específicos de trânsito para o uso residencial a partir de 35 unidades

Art. 98. Fica definida a exigência de oferta interna ao lote de vagas, visitantes e de moto delivery, conforme Quadro 11, Anexo 3.11, para as construções residenciais multifamiliares de 36 (trinta e seis) até 200 (duzentas) unidades habitacionais.

Art. 99. As edificações acima de 80 (oitenta) até 300 (trezentas) unidades habitacionais deverão obrigatoriamente ofertar as vagas de carga e descarga, visitantes e moto-delivery internamente ao lote na seguinte proporção:

- I- 1 (uma) vaga para carga e descarga com dimensão mínima de 3,10m x 8,00m (três metros e dez centímetros por oito metros);

- II- 1 (uma) vaga a cada 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais para estacionamento de visitantes com dimensão conforme estabelecida no COESA sendo no mínimo 01 (uma);
- III- 1 (uma) vaga a cada 80 (oitenta) unidades habitacionais para moto-delivery com dimensão de 1,00m x 2,00m (um metro por dois metros), sendo no mínimo 01 (uma).

Parágrafo único. As vagas para moto-delivery deverão ser locadas junto ao acesso principal de pedestres.

Art. 100. As vagas para estacionamento de visitantes deverão ser locadas obrigatoriamente antes do controle de acesso do estacionamento privativo e preferencialmente no recuo frontal, de forma a torná-las operacionais.

Art. 101. A vaga para carga e descarga poderá ser concomitante com as vagas de visitantes e deverá estar locada de forma a não usar a calçada para o transporte da carga.

Art. 102. Para as construções com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais a ofertas das vagas serão estabelecidas pelo órgão gestor de trânsito.

Art. 103. Nas vias arteriais secundárias, coletoras e locais são permitidas manobras dos veículos de ré na via desde que atendidas às questões de segurança e fluidez estabelecidas pelo órgão gestor de trânsito.

Seção IV

Dos parâmetros específicos para abrigo de resíduos para o uso residencial a partir de 3 unidades

Art. 104. Nos lotes de uso residencial multifamiliar a partir de 3 (três) unidades habitacionais é obrigatória a construção de abrigo para armazenamento dos resíduos.

§1º Para o cálculo do volume do abrigo de resíduos sólidos, deverá ser aplicada a fórmula:

$$V = N \times 0,097$$

Onde:

V = volume do abrigo em metros cúbicos

N = número de unidades habitacionais do empreendimento

§2º O volume mínimo exigido para o abrigo é de 1,50m³ (um metro e cinquenta centímetros cúbicos);

§3º O pé direito mínimo dos abrigos deverá ser de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

§4º O abrigo deve ser construído em área interna e, preferencialmente, no alinhamento do lote, devendo ser garantido o livre acesso de coleta ao abrigo através de abertura ou portão.

Art. 105. É facultado aos empreendimentos de 3 (três) a 40 (quarenta) unidades habitacionais, exceto o multifamiliar de pequeno porte, a substituição do abrigo por área impermeável interna e no alinhamento do lote, exclusiva para disposição de contêineres no período de coleta.

§1º A área mínima para disposição de contêineres deve ser de 2,25m² (dois metros e vinte e cinco centímetros quadrados) para cada 10 (dez) unidades habitacionais, com, ao menos uma de suas dimensões de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§2º Deverá ser garantido o livre acesso à área pelo serviço de coleta através de abertura ou portão.

Art. 106. Na tipologia multifamiliar de pequeno porte com até 8 (oito) unidades habitacionais, o abrigo de lixo poderá estar localizado acima do abrigo do cavalete de entrada de água, sobre área impermeabilizada e deverá ter as seguintes dimensões:

- I- largura mínima de 0,75m (setenta e cinco centímetros);
- II- profundidade máxima de 0,80m (oitenta centímetros);
- III- altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV- altura máxima da base em relação ao passeio de 0,60m (sessenta centímetros).

Parágrafo único. Os empreendimentos definidos no **caput** ficam isentos do estabelecido nos §2º e §3º do art. 104.

Art. 107. Ficam desobrigados ao estabelecido nos artigos anteriores desta seção os empreendimentos localizados na Subárea Centro, estabelecida pela Lei da Zona Especial de Interesse Comercial – ZEIC A.

Art. 108. O número de vagas exigido para carga e descarga está definido no Quadro 11, Anexo 3.11 desta lei será compartilhada para atividade do veículo coletor de resíduos, tendo sua preferência durante a prestação do serviço de coleta.

Art. 109. No caso de empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança ou Licenciamento Ambiental, poderão ser exigidos parâmetros diferenciados a critério da área competente.

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO NÃO RESIDENCIAL E MISTO

Art. 110. O uso não-residencial e misto seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes do Quadro 7, Anexo 3.7 e do Quadro 8, Anexo 3.8 desta lei, sendo admitido:

- I- Taxa de Ocupação máxima: 67% (sessenta e sete por cento);
- II- Coeficiente de Aproveitamento básico: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);
- III- recuo mínimo: de frente: 5,00m (cinco metros);
- IV- número máximo de pavimentos:
 - a) máximo 2 (dois) acima do térreo, limitado ao número máximo de pavimentos definido no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, para o lote;
 - b) subsolo será considerado como pavimento;
 - c) gabarito máximo permitido de 15,00m (quinze metros);
 - d) para os lotes com frente para 02 (dois) ou mais logradouros, exceto os de esquina, preservado o gabarito de 15,00m (quinze metros) para cada logradouro, deverá ser observado em qualquer ponto o máximo de 3 (três)

pavimentos com 15,00m (quinze metros) de altura, sendo admitido um quarto pavimento nos termos deste artigo, limitado a metade da área construída do último pavimento.

- V- no lote de esquina em declive, será admitido o afloramento para a rua onde se dá o declive, sendo exigido o recuo mínimo, mantido o número máximo de 4 (quatro) pavimentos;
- VI- pavimentos totalmente abaixo do nível do alinhamento do logradouro utilizados para estacionamento estarão isentos de recuos obrigatórios, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observados os demais parâmetros desta lei;
- VII- estacionamento localizado em pavimento térreo deve atender ao recuo frontal obrigatório estando isento dos demais recuos, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, observados os demais parâmetros desta lei.

§1º O uso não-residencial e misto enquadrado como Não-incômodo ou Incômodo nível I, poderá valer-se integralmente dos parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical da zona definidos no Quadro 7, Anexo 3.7 e Quadro 8, Anexo 3.8, observados os parâmetros do Quadro 3, Anexo 3.3, quanto às restrições de estacionamento:

- I- pavimentos utilizados como estacionamento de veículos no uso não-residencial, mesmo acima do pavimento térreo, que se utilizam dos parâmetros do Quadro 7, Anexo 3.7, estarão isentos do Coeficiente de Aproveitamento desde que correspondam às vagas necessárias para atendimento do Quadro 3, Anexo 3.3, sendo entretanto computados no número máximo de pavimentos;
- II- a área de estacionamento que exceder ao necessário no parágrafo anterior estará sujeita ao Coeficiente de Aproveitamento.

§2º No caso previsto no parágrafo anterior, o pavimento térreo utilizado para uso administrativo de apoio ao condomínio, como recepção, recreação, administração, portaria, sanitários, vestiários e equipamentos técnicos, sem caracterização de unidades autônomas, não será computado para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

§3º Não será permitido abrigo de auto no recuo frontal para o uso não-residencial.

§4º Não serão computados para efeito de Coeficiente de Aproveitamento, a caixa d'água, barriletes, casa de máquinas, poço de elevador e ático.

§5º As edificações de uso não-residencial e misto, previstas no **caput**, que não se utilizarem dos parâmetros previstos no § 2º, deverão se valer dos parâmetros urbanísticos dos usos não-residencial e misto, previstos no Quadro 7 do Anexo 3.7, mantida a linearidade da tabela, sendo consideradas áreas não computadas neste caso as garagens, exceto quando localizadas em edifício de uso exclusivo de garagem.

§6º O uso residencial no uso misto deverá observar as quotas mínimas previstas para o mesmo na presente lei.

Art. 111. No uso não residencial, implantados em lote com área acima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deverá ser reservado pelo menos 7,5% (sete e meio por cento) de área do terreno para doação para uso público, destinado a atividade institucional ou área verde.

§1º Excepcionalmente, o interessado poderá requerer a substituição da área tratada no **caput** por:

- I- edificação de equipamento em área pública, em valor equivalente, às expensas do interessado;
- II- imóvel equivalente localizado no entorno, dentro de raio de 1,00km (um quilômetro) a partir dos limites de seu perímetro;
- III- dinheiro, em valor equivalente aferido pela Comissão Especial de Avaliação.

§2º O disposto no parágrafo anterior somente será adotado após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade e com a devida anuência do Grupo Técnico Multidisciplinar.

§3º O valor auferido será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, visando à aquisição de terras para implantação ou para edificação de equipamentos públicos e deverá ser quitado até a ocasião do pedido do Certificado de Conclusão de Obra, mesmo que parcial.

Seção I

Dos parâmetros específicos para abrigo de resíduos para o uso não residencial e misto

Art. 112. Nos lotes de uso não residencial com área construída computável maior ou igual a 200m² (duzentos metros quadrados) é obrigatória a construção de abrigo para armazenamento dos resíduos.

§1º Para o cálculo do volume do abrigo de resíduos sólidos, deverá ser aplicada a fórmula:

$$V = A \times 0,003$$

Onde:

V = volume do abrigo em metros cúbicos

A = área construída computável

§2º O volume mínimo exigido para o abrigo é de 1,5m³ (um metro e cinquenta centímetros cúbicos).

§3º O pé direito mínimo dos abrigos deverá ser de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

§4º O abrigo deve ser construído em área interna e, preferencialmente, no alinhamento do lote, devendo ser garantido o livre acesso de coleta ao abrigo através de abertura ou portão.

Art. 113. É facultado aos empreendimentos com área construída computável de 200m² (duzentos metros quadrados) a 500m² (quinhentos metros quadrados), a substituição do abrigo por área impermeável interna e no alinhamento do lote, exclusiva para disposição de contêineres no período de coleta.

§1º A área mínima para disposição de contêineres deve ser de 2,25m² (dois metros e vinte e cinco centímetros quadrados) para empreendimentos com área construída computável de 200m² (duzentos metros quadrados) a 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados).

§2º A área mínima para disposição de contêineres deverá ser de 4,50m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados) para empreendimentos com área construída computável acima de 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) até 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

§3º A área para disposição de contêineres deverá ter, ao menos 01 (uma) de suas dimensões de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§4º Deverá ser garantido o livre acesso à área ao serviço de coleta através de abertura ou portão.

Art. 114. A vaga exigida para carga e descarga no Anexo 3.3 desta lei será compartilhada para atividade do veículo coletor de resíduos, tendo sua preferência durante a prestação do serviço de coleta.

Art. 115. Nos lotes de uso misto, quando este for multifamiliar ou quando a área computável da atividade não residencial for maior ou igual a 200m² (duzentos metros quadrados), é obrigatória a construção de abrigo para armazenamento de resíduos.

Art. 116. Para o cálculo do volume do abrigo de resíduos sólidos, deverão ser aplicadas separadamente as fórmulas correspondentes ao uso residencial, e a ao uso não-residencial, podendo ser somados os volumes resultantes e compatibilizados num único abrigo.

§1º O volume mínimo exigido para o abrigo é de 1,50m³ (um metro e cinquenta centímetros cúbicos).

§2º O pé direito mínimo dos abrigos deverá ser de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

Art. 117. Ficam desobrigados ao estabelecido nos art. 112 a 116 os empreendimentos localizados na Subárea Centro, definida na Lei nº 8.966, de 12 de julho de 2007, Lei da Zona Especial de Interesse Comercial – ZEIC A.

Art. 118. No caso de empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança ou Licenciamento Ambiental, poderão ser exigidos parâmetros diferenciados a critério da área competente.

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OS USOS ESPECIAIS

Seção I Dos Usos Especiais Sujeitos a Restrições de Localização

Art. 119. Os usos abaixo discriminados deverão obedecer a uma distância mínima de 200m (duzentos metros) dos estabelecimentos de educação do ensino fundamental e médio:

- I- casas noturnas dos tipos dancing, boates e similares;
- II- estabelecimentos de jogos e diversões eletrônicas;
- III- estabelecimentos cuja atividade predominante seja a venda e consumo de bebidas alcoólicas no local, tais como: bares, adegas, cachaçarias, lanchonetes, choperias e similares.

§1º O percurso será medido a partir dos limites dos acessos dos lotes.

§2º Não havendo coincidência de horários entre o funcionamento dos usos discriminados nos incisos deste artigo e dos estabelecimentos de educação mencionados no **caput**, o dispositivo previsto não será aplicado.

Art. 120. As casas noturnas dos tipos dancing, boate, bares com música ao vivo ou mecânica e outras que possuam fonte sonora vinculada ao funcionamento da atividade, deverão obedecer ao raio mínimo de 300m (trezentos metros) de hospitais e prontos atendimentos.

§1º O raio será medido a partir dos limites dos lotes.

§2º Fica vedada a instalação de casas noturnas dos tipos dancing, boate e bares com música ao vivo ou mecânica em vias locais.

§3º As casas noturnas dos tipos dancing, boate e bares com ou sem música ao vivo ou mecânica, regularmente existentes, localizados em vias locais, terão seu horário de funcionamento limitado ao máximo até as 22hs00min.

Art. 121. Atividades caracterizadas como motel e drive-in só poderão se localizar nas Avenidas dos Estados, Presidente Costa e Silva, Prestes Maia, Giovanni Batista Pirelli e Capitão Mário Toledo de Camargo.

Art. 122. Atividades que possuam fonte sonora vinculada ao funcionamento da atividade deverão ser dotadas de proteção acústica caso o som se propague para fora do lote, independente de outras exigências ambientais.

Parágrafo único. A proteção acústica deverá ser atestada através de laudo técnico emitido por empresa ou profissional legalmente habilitado junto ao conselho da categoria, com ART ou RRT e inscrito na Prefeitura.

Subseção I

Dos postos de serviços com ou sem venda de combustíveis, lavagem de veículos automotores e troca de óleo

Art. 123. Nos postos de serviços com ou sem venda de combustíveis, com lavagem de veículos automotores e em estacionamentos comercializados não poderá haver o consumo de bebidas alcoólicas, mesmo nas lojas de conveniência.

Art. 124. Os postos de serviços terão as seguintes restrições de localização:

- I- se com venda de combustíveis, somente nas vias arteriais e metropolitanas;
- II- se destinados à lavagem de veículos automotores ou troca de óleo, sem venda de combustíveis, em toda a Macrozona Urbana, à exceção das vias locais.

Art. 125. Os postos de serviços com venda de combustíveis para veículos automotores observarão os seguintes parâmetros:

- I- testada mínima: 30,00m (trinta metros) para a via principal, nos lotes de esquina e de 40,00m (quarenta metros) para os lotes de meio de quadra;
- II- área mínima do terreno: 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);
- III- altura mínima dos muros divisórios: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 126. Os postos de serviços com venda de combustíveis deverão ofertar internamente ao lote 01 (uma) vaga para caminhão tanque com dimensão mínima de 3,50m x 18,00m (três metros e cinquenta centímetros por dezoito metros).

§1º Fica vedada a manobra do veículo tanque de ré na via pública, devendo a vaga estar locada de forma a permitir que o caminhão ingresse e saia do lote, somente de frente.

§2º Serão admitidas vagas com dimensões menores a critério do órgão gestor de trânsito.

Art. 127. Fica vedado o rebaixamento de guias para o acesso de veículos onde houver sinalização viária horizontal para faixas de pedestres e faixas de canalização.

Art. 128. Os postos de serviços de lavagem de veículos automotores deverão adotar os seguintes critérios:

- I- testada mínima: 10,00m (dez metros) para a via principal em lote de esquina e 12,00m (doze metros) quando no meio da quadra;
- II- área mínima do terreno: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III- altura mínima dos muros divisórios: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para a área de lavagem.

Parágrafo único. No caso de estabelecimentos que executem apenas a higienização a seco, das partes internas dos veículos, poderão se instalar em lotes com testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que não caracterize posto de lavagem de veículo.

Art. 129. Os postos de serviços com apenas troca de óleo e serviços de lubrificação observarão os seguintes parâmetros:

- I- testada mínima: 10,00m (dez metros) para a via principal em lote de esquina e 12,00m (doze metros) quando no meio da quadra;
- II- área mínima do terreno: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III- atender as normas federais, estaduais e municipais quanto a obrigatoriedade de coleta e destinação do óleo lubrificante automotivo usado.

Art. 130. Coberturas leves para proteção de bombas de combustíveis nos postos de serviço não serão computadas no Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação e dispensarão recuos, respeitados os percentuais de área permeável exigida.

Art. 131. Os postos de serviços com venda de combustíveis e de lavagem de veículos automotores deverão demarcar as calçadas limítrofes da atividade, em toda a extensão do perímetro do lote voltado para a via pública, com faixas que deverão obedecer aos seguintes critérios:

- I- possuir traço contínuo de 0,20m (vinte centímetros) de largura, na cor amarela, padrão Munsell, tonalidade 10 YR 7,5/14 de acordo com as normas da ABNT;
- II- estar contida na calçada, tendo como uma das bordas o limite do alinhamento do lote;
- III- ser mantida em bom estado de conservação e limpeza, de modo a garantir sua permanência e visualização;
- IV- ser executada em material antiderrapante, durável e resistente quando em contato com resíduos de derivados de petróleo;

V- possibilitar sua percepção pelas pessoas com deficiência visual, conforme NBR, mantendo-se o nível do piso.

Subseção II

Das transportadoras e estacionamentos ou garagens de veículos de carga ou de transporte de passageiros

Art. 132. As transportadoras, estacionamento e garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros terão as seguintes restrições:

- I- quando se utilizar de veículos pequenos ou leves só poderão se instalar em lotes com testada mínima de 13,50m (treze metros e cinquenta centímetros), em vias cuja pista tenha largura mínima de 7,00m (sete metros) em toda a Macrozona Urbana;
- II- quando se utilizar de veículos médios, só poderão se instalar em lotes com testada mínima de 22,50m (vinte e dois metros e cinquenta centímetros), em vias cuja pista tenha largura mínima de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), em toda a Macrozona Urbana, exceto nas vias locais;
- III- quando se utilizar de veículos pesados, só poderão se instalar em lotes com testada mínima de 22,50m (vinte e dois metros e cinquenta centímetros), em vias cuja pista tenha largura mínima de 10,00m (dez metros), em toda a Macrozona Urbana, exceto nas vias locais.

§1º O enquadramento acima estabelecido se dará sempre pelo veículo de maior porte utilizado pela atividade.

§2º O empreendedor será responsabilizado por quaisquer danos causados ao pavimento da via em decorrência do exercício da atividade, devendo arcar com as despesas para a sua correção.

Art. 133. Para efeito de definição dos tipos de veículos para as transportadoras e estacionamento/garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros, consideram-se:

I - veículos pequenos: veículo utilitário, caminhonete, camioneta e caminhão-trator não acoplado a reboque ou semi-reboque com dimensões máximas de 2,10m (dois metros e dez centímetros) de largura por 6,60m (seis metros e sessenta centímetros) de comprimento;

II - veículos leves: caminhão e micro-ônibus com dimensões máximas de 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros) de largura por 7,25m (sete metros e vinte e cinco centímetros) de comprimento;

III - veículos médios: caminhão e ônibus com dimensões máximas de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) de largura por 14,00m (quatorze metros) de comprimento;

IV - veículos pesados: caminhão-trator acoplado a reboque ou semi-reboque com dimensões superiores aos veículos anteriores.

Art. 134. A dimensão do lote deverá ser compatível com o tipo e quantidade dos veículos utilizados pela atividade, prevendo área interna para a realização das manobras, considerando o porte do maior veículo.

Subseção III
Do Armazenamento e Comércio de recipientes transportáveis de GLP

Art. 135. O armazenamento e o comércio de recipientes transportáveis de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) deverão observar as seguintes restrições urbanísticas, sem prejuízo das disposições previstas na legislação federal, estadual e Normas Brasileiras Regulamentadoras pertinentes:

- I- testada mínima do terreno: 10,00m (dez metros);
- II- área mínima do terreno: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§1º Considera-se botijão o recipiente transportável de GLP, com capacidade nominal de até 13 kg (treze quilos), com formato, dimensões e demais características estabelecidas pelas normas técnicas oficiais.

§2º Não será permitido o uso misto no mesmo lote.

§3º A restrição do parágrafo anterior não será considerada caso a edificação utilizada pelo comércio, inclusive a área de armazenamento, estiver separada fisicamente de edificação residencial unifamiliar no lote, observadas as exigências de segurança contra o fogo, previstas pelo órgão técnico competente.

§4º Não poderá haver a comercialização de alimentos e de materiais perigosos junto ao comércio de GLP.

Subseção IV
Dos hospitais, maternidades e prontos atendimentos médicos

Art. 136. Ficam definidos os seguintes parâmetros a serem observados para a atividade de prestação de serviços de saúde caracterizada como Hospital, Maternidade e Pronto Atendimento Médico de urgência:

- I- Taxa de Ocupação Máxima: 80%;
- II- Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5 (dois e meio) para as Zonas de Qualificação Urbana e Recuperação Urbana e 3,0 (três) para a Zona de Reestruturação Urbana;
- III- recuo mínimo de frente: 5,00m (cinco metros), exceto nas vias metropolitanas onde o recuo mínimo será de 10,00m (dez metros).

Art. 137. Para os usos previstos no art. 136, nas Zonas de Qualificação Urbana e de Reestruturação Urbana, mediante Outorga Onerosa, a edificação poderá atingir o Coeficiente de Aproveitamento máximo de 5.4 (cinco inteiros e 4 décimos) e 4.0 (quatro) respectivamente.

Art. 138. Ficam excluídas das áreas computáveis, para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas à garagem, estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos, caixa de escadas, poço do elevador, casa de máquinas, equipamentos técnicos e caixa d'água.

Art. 139. Os hospitais deverão destinar vagas de estacionamento, embarque e desembarque e carga e descarga, dimensionadas conforme Quadro 3 Anexos 3.3 e demais disposições da presente lei.

Subseção V
Do Comércio de fogos de artifício

Art. 140. O uso de comércio varejista de fogos de artifício deverá observar para sua instalação a distância mínima dos seguintes locais:

- I- 200,00m (duzentos metros) de hospitais, estabelecimentos com internação médica ou tratamento ambulatorial e asilos;
- II- 100,00m (cem metros) de creches ou escolas de ensino regular (fundamental, médio ou superior);
- III- 200,00m (duzentos metros) de fábricas de fogos de artifício ou de explosivos;
- IV- 100,00m (cem metros) de comércio de fogos de artifício, postos de combustível, comércio de gases inflamáveis ou combustíveis e seus respectivos depósitos;
- V- 100,00m (cem metros) de estabelecimentos onde haja depósito ou comércio exclusivo de produtos químicos inflamáveis ou líquidos combustíveis;
- VI- 100,00m (cem metros) de estações ferroviárias, rodoviárias ou terminais de transporte público;
- VII- 100,00m (cem metros) de shopping-center, cinema, teatro e casa de espetáculos;
- VIII- 100,00m (cem metros) de repartições de órgãos públicos;
- IX- 50,00m (cinquenta metros) de rede de alta tensão;
- X- 50,00m (cinquenta metros) de velórios;
- XI- 50,00m (cinquenta metros) de igrejas com área construída acima de 100m² (cem metros quadrados).

§1º A distância será medida em raio a partir dos limites dos lotes considerados.

§2º Os estabelecimentos de que trata o **caput** somente poderão funcionar das 08h00min às 22h00min.

§3º No funcionamento do uso deverá ser apresentado pelo proprietário “Termo de Responsabilidade” por todos os danos que vierem a ocorrer decorrentes do exercício da atividade comercial de venda e de guarda de fogos de artifício e estampidos.

§4º Não havendo projeto aprovado para o uso, as condições de segurança e estabilidade da edificação deverão ser atestadas por profissional habilitado, com ART ou RRT correspondente, e inscrito na Prefeitura.

§5º As atividades descritas no **caput** não serão permitidas em vias locais.

Art. 141. O comércio varejista de fogos de artifício deverá observar ainda as normas técnicas específicas referentes a proteção contra incêndio, inclusive instrução técnica do Corpo de Bombeiros que trata do assunto.

Art. 142. Não será permitido o comércio atacadista de fogos de artifício e estampidos.

Art. 143. O Alvará de Funcionamento de empresas de comércio varejista de fogos de artifício terá validade de 12 (doze) meses.

Parágrafo único. Em caso de continuidade da atividade, o interessado deverá solicitar novo pedido de Alvará a cada 12 (doze) meses, desde que observe as restrições previstas na legislação à época do novo pedido.

Subseção VI Dos Usos Especiais Diversos

Art. 144. Não poderão se instalar em vias locais e vias coletoras secundárias os estabelecimentos caracterizados pela criação, estadia e hospedagem de animais domésticos para comercialização ou não.

Art. 145. Os usos de coleta, reciclagem e comércio de materiais e os depósitos de sucatas somente poderão se instalar nas vias metropolitanas, nas arteriais e coletoras primárias.

Art. 146. As oficinas de serviços automotivos deverão observar as seguintes regras:

- I- as atividades caracterizadas pelo desmonte legal de veículos com comercialização de peças automotivas somente poderão se instalar nas vias metropolitanas e nas arteriais primárias;
- II- as atividades que executem serviços de pintura e funilaria deverão observar as normas ambientais vigentes de modo a não emitir odores prejudiciais à saúde, bem como não emitir partículas poluidoras na atmosfera;
- III- as oficinas automotivas deverão atender as normas vigentes quanto a adequada destinação dos resíduos gerados, de modo a não poluir o meio ambiente;
- IV- oficinas automotivas que possuam serviços de pintura não poderão se instalar em vias locais.

Art. 147. Os usos de comércio de materiais de construção com depósito a céu aberto e a fabricação de artefatos de cimento somente poderão se instalar nas vias metropolitanas, arteriais e coletoras primárias, sendo enquadrados como PGT.

Art. 148. O uso de comercialização de água por caminhões, com ou sem extração e depósito no local, não será permitido nas vias locais e será enquadrado como Pólo Gerador de Tráfego.

Art. 149. As quadras esportivas, cobertas ou não, poderão se instalar em todas as vias, com exceção das locais, desde que observados os parâmetros de incomodidade permitidos.

Art. 150. Abatedouros de animais não poderão se instalar em vias locais, coletoras e arteriais secundárias.

Subseção VII Da Infraestrutura de Estação de Radiocomunicação e dos Serviços de Telecomunicações

Art. 151. As disposições referentes à política de uso do solo relativa à infraestrutura de estações de radiocomunicação e dos serviços de telecomunicações, que envolvam o conjunto de equipamentos ou aparelhos, dispositivos e demais meios necessários à realização de telecomunicações, bem como seus acessórios e periféricos, será disciplinada em legislação específica, observadas a legislação federal e estadual pertinentes.

Seção II Das Atividades Temporárias

Art. 152. Para fins de alvará de funcionamento de atividades temporárias, do tipo parque de diversões, circos, eventos culturais, feiras de exposição e venda de produtos e serviços, shows artísticos e afins, deverão ser apresentados no mínimo, os seguintes quesitos, além do atendimento de eventual legislação específica para o assunto:

- I- laudo técnico, assinado por profissional legalmente habilitado e inscrito na Prefeitura, com ART ou RRT, atestando que o mesmo será responsável pela estabilidade e segurança de todas as instalações utilizadas pelo evento;
- II- laudos técnicos de todos os profissionais envolvidos na implantação do evento, se necessário, em face da natureza dos equipamentos instalados;
- III- documento que ateste a permissão do proprietário do imóvel para a implantação do evento;
- IV- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro - AVCB.

§1º Havendo a comercialização ou manipulação de alimentos, será necessária a vistoria sanitária pelo órgão competente pela vigilância à saúde.

§2º Os laudos técnicos deverão também indicar o período de funcionamento da atividade no local.

Art. 153. Para os eventos descritos no artigo anterior, instalados internamente a outros estabelecimentos, em funcionamento regular, poderá ser aceito o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) do estabelecimento existente, desde que seja apresentado laudo técnico, assinado por profissional habilitado e inscrito na Prefeitura, com ART ou RRT, atestando a instalação de equipamentos de proteção contra incêndio, em conformidade com as normas técnicas pertinentes, necessárias para a proteção do evento.

§1º Havendo a instalação de palcos ou grandes estruturas, cobertas ou não, para aglomeração de pessoas, o AVCB deverá ser específico para o evento.

§2º O previsto no **caput** não exclui a obrigatoriedade de respeitar as demais disposições legais pertinentes.

Art. 154. Não será permitida a utilização de animais de qualquer espécie na realização de espetáculos.

Art. 155. No caso de instalação de evento em imóveis públicos, deverão ser apresentados também:

- I- termo de autorização de uso da área pública, com a finalidade pretendida especificada, fornecido pela Prefeitura;
- II- termo de compromisso, assinado pelo proprietário ou responsável legal do evento, de que será responsável pela manutenção e conservação do imóvel e de suas instalações durante e imediatamente após a realização do evento, da área disponibilizada e imediações;
- III- se o evento pretendido for instalado em logradouro público, deverá observar restrições conforme legislação específica.

Art. 156. Nos eventos caracterizados pela aglomeração de pessoas causando interferência no sistema de trânsito, será necessário que o responsável ou seu representante legal apresente junto ao pedido de funcionamento da atividade, o aceite do órgão gestor do trânsito para a realização do evento.

§1º O pedido no órgão gestor do trânsito deverá ser feito com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência do evento, informando dia, horário, natureza do evento, público previsto e planta com indicação do layout pretendido e indicação dos acessos.

§2º O órgão gestor do trânsito poderá fazer exigências necessárias à minimização da interferência do evento no sistema de tráfego.

Art. 157. Os empreendimentos caracterizados como “shows artísticos”, sem prejuízo das demais exigências, deverão, ainda:

- I- funcionar por período máximo de 07(sete) dias corridos e observar intervalo mínimo de 90 (noventa) dias para a realização de mesmo evento no mesmo local;
- II- apresentar comprovante de comunicado perante a Polícia Militar, informando da realização do evento, nos termos dispostos em normas específicas;
- III- apresentar Termo de Compromisso de utilização de ambulância para atendimento médico de emergência.

Art. 158. As feiras de exposição e venda de produtos e serviços e os eventos culturais poderão funcionar pelo período máximo de 30 (trinta) dias ininterruptos no mesmo local.

Parágrafo único. A realização do mesmo evento no mesmo local, somente poderá ser autorizada após o período de 60 (sessenta) dias da realização do evento anterior.

Art. 159. Os eventos culturais, shows artísticos e as feiras de exposição e venda de produtos e serviços deverão apresentar, ainda:

- I- nome, razão social ou denominação do responsável pela organização e realização do evento;
- II- cópia do CNPJ da pessoa jurídica ou da identidade e do CPF, se pessoa física;
- III- denominação da natureza do evento;
- IV- número estimado de participantes;
- V- data e horário do início e término do evento;
- VI- planta, em escala legível, com indicação do layout das instalações e equipamentos, que serão montados no imóvel;
- VII- Termo de compromisso que disponibilizará sanitários em quantidade compatível com o número de frequentadores, conforme disposições do COESA.

§1º Para a realização de feira de exposição e comércio de produtos da indústria e comércio, será necessário ofertar aos comerciantes locais do município, em prazo mínimo de 20 (vinte) dias antecedentes à realização do evento, 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, da quantidade total de boxes ou compartimentos destinados ao evento.

§2º Caso o percentual disponibilizado não seja utilizado pelos comerciantes locais, estes poderão ser ocupados a critério do organizador do evento.

Art. 160. Os pedidos para instalação de eventos temporários deverão ser requeridos com toda a documentação exigida, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias anteriores ao início de funcionamento do evento e devem atender os parâmetros de incomodidade previstos para o local.

Art. 161. Feiras de exposição e venda de produtos e serviços, com funcionamento em período superior ao fixado, mesmo que funcione apenas em finais de semana não serão consideradas como eventos temporários.

Parágrafo único. O Alvará de Funcionamento neste caso será analisado como de caráter definitivo, exigindo-se inclusive os documentos ou diretrizes emitidas por outros órgãos.

CAPITULO IV DO EIXO TAMANDUATEÍ

Seção I Do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

Art. 162. A Área do projeto Eixo Tamanduateí está delimitada no Mapa 3, Anexo 1.3, e descrita no Anexo 2.3, desta lei.

Art. 163. Ficam criados o Setor de Uso Não-Residencial e o Setor de Uso Misto dentro do perímetro de abrangência do Eixo Tamanduateí.

§1º O Setor de Uso Não-Residencial caracteriza-se pela predominância de lotes ocupados por atividades industriais e correlatas, disponibilidade de infraestrutura e logística e tem como objetivo a manutenção das atividades existentes, incentivo a novas atividades não residenciais e a reserva de área para a sua ampliação.

§2º O Setor de Uso Misto caracteriza-se pela diversidade de usos com predominância do uso residencial e de atividades de comércio e serviços, disponibilidade de sistemas de transporte coletivo e tem como objetivo a criação de uma dinâmica de ocupação visando o atendimento de demandas habitacionais e de desenvolvimento econômico compatível.

§3º Os setores definidos no **caput** estão delimitados no Mapa 4, Anexo 1.4 e descritos no Anexo 2.4.

Art. 164. No Setor de Uso Não-Residencial serão permitidas as seguintes atividades:

- I- industrial;
- II- correlatas à industrial;
- III- logística;
- IV- institucional.

§1º Entendem-se como correlatas à industrial do inciso II apenas as estabelecidas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do art. 10 desta lei.

§2º No setor definido no **caput** são vedados o uso residencial e misto e as demais atividades.

Art. 165. No Setor de Uso Não-Residencial serão admitidas atividades enquadradas como nível de incomodidade até Incomodo III, conforme os parâmetros estabelecidos no Quadro 1, Anexo 3.1 e dispensadas às disposições definidas no art. 14 desta lei.

Art. 166. No Setor de Uso Misto serão permitidas todas as atividades, desde que atendidas às disposições para fins de localização definidas no art. 14, da zona em que está inserido e as demais restrições estabelecidas por esta lei.

Art. 167. Ficam criados os subsetores do Setor de Uso Misto:

- I- Subsetor 1;
- II- Subsetor 2;
- III- Subsetor 3.

Parágrafo único. Os subsetores definidos no **caput** estão delimitados no Mapa 4, Anexo 1.4 e descritos no Anexo 2.4.

Art. 168. Deverão ser observadas as seguintes proporções de ocupação destinada ao uso residencial em relação à área de lote:

- I- no Subsetor 1, o mínimo de 40% (quarenta por cento) e o máximo de 60% (sessenta por cento);
- II- no Subsetor 2, o mínimo de 20% (vinte por cento) e o máximo de 40% (quarenta por cento);
- III- no Subsetor 3, o máximo de 20% (vinte por cento).

§1º Para empreendimentos em lotes de uso misto não sujeitos a parcelamento de solo ou desdobro, a proporção de ocupação poderá ser substituída por proporção de área construída por uso.

§2º As restrições de uso definidas no **caput** são válidas apenas para novas ocupações e em lotes de área acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

§3º Exclui-se o estabelecido no **caput** as ampliações e reformas, desde que não se enquadrem como lotes subutilizados conforme definição estabelecida pelo Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004.

§4º As porções de terreno a serem reservadas serão calculadas a partir da área total do lote, descontadas as áreas de doação ao Poder Público, quando houver.

§5º A aprovação do Plano de Ocupação dar-se-á com a emissão de Certidão de Diretrizes para elaboração de projeto, válida por 1 (um) ano.

§6º Os lotes resultantes do Plano de Ocupação terão sua destinação de uso grafada no Banco de Dados Municipal e na Matrícula do Registro de Imóveis após aprovação de projeto no todo ou em parte do imóvel.

Art. 169. O art. 141-A da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 141A.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o uso não residencial no Setor de Uso misto do Projeto Eixo Tamanduateí:

- I- coeficiente de aproveitamento máximo 4 (quatro) mediante outorga onerosa do direito de construir nos termos desta lei;
- II- recuo frontal de 5,00m (cinco metros);
- III- recuos laterais de 2,00m (dois metros);
- IV- recuos de fundo de 4,00m (quatro metros).

Parágrafo único. Os recuos laterais e de fundo serão exigidos somente a partir do 3º (terceiro) pavimento.”

Art. 170. Salvo o disposto no artigo anterior, os demais parâmetros urbanísticos para o Eixo Tamandateí deverão obedecer àqueles fixados para as Zonas onde se localiza, conforme o disposto nos Quadros 7 e 8, Anexos 3.7 e 3.8, integrantes desta lei.

Art. 171. No perímetro do Eixo Tamandateí, a abertura de novas vias observará as diretrizes específicas a serem estabelecidas pelo Grupo Técnico Multidisciplinar.

Parágrafo único. No fornecimento das diretrizes poderão ser adotados requisitos diferenciados e específicos referentes à abertura e às características das vias, a critério do órgão gestor de trânsito.

Art. 172. Na abertura de novas vias, as calçadas deverão obedecer à largura mínima de 4,00m (quatro metros), devendo ser, no mínimo, de 1,00m (um metro) além da reserva para faixa de serviço para implantação de equipamentos.

Art. 173. Nos empreendimentos sujeitos a diretrizes urbanísticas, onde houver projetos de ampliação do sistema viário, os proprietários deverão reservar faixa não edificável destinada à futura ampliação do sistema viário.

Parágrafo único. Para efeito de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento será considerada a área total do lote, incluindo a faixa não edificável reservada.

Art. 174. A área a ser reservada como Área Verde na aprovação de projetos deverá preservar a vegetação existente, quando for o caso, ou ser revegetada ou arborizada, de acordo com critérios definidos pelo órgão municipal competente.

Art. 175. A Taxa de Permeabilidade para qualquer empreendimento na área do perímetro do Eixo Tamandateí deverá seguir os seguintes índices mínimos:

- I- 5% (cinco por cento) nos terrenos com área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II- 10% (dez por cento) nos terrenos de área igual ou superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e inferior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
- III- 15% (quinze por cento) nos terrenos com área igual ou superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e inferior a 1.000,00m² (mil metros quadrados);
- IV- 20% (vinte por cento) nos terrenos com área igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados) e inferior a 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados);
- V- 25% (vinte e cinco por cento) nos terrenos com área acima de 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados).

§1º O atendimento às exigências quanto à área permeável não dispensa a aplicação de outras exigências dispostas em legislação específica.

§2º No caso de ampliação de edificação regularmente existente conforme COESA e com impossibilidade de atendimento da área permeável exigida, esta deverá ser substituída ou complementada por caixa de retenção ou absorção de águas pluviais.

Art. 176. Além da Taxa de Permeabilidade, prevista no artigo anterior, será exigida caixa de retenção ou absorção a ser dimensionada observando a fórmula disposta no art. 62 desta lei.

Art. 177. Aplica-se aos lotes situados no Eixo Tamandateí o mesmo regramento de drenagem disposto entre os art. 63 a 67.

TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 178. O parcelamento do solo para fins urbanos depende de análise e aprovação de projeto com a emissão da respectiva licença urbanística pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não dispensa, quando couber, a necessidade da respectiva licença ambiental e da aprovação do EIV.

Art. 179. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§1º Para os fins da presente lei considera-se:

- I- loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- II- desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem implicar na abertura de novas vias e logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;
- III- gleba: o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou registrado em Cartório;
- IV- lote: a unidade imobiliária servida de infraestrutura básica e que seja fruto de loteamento regularmente aprovado e recebido pela Prefeitura Municipal;
- V- infraestrutura básica: o sistema viário, os equipamentos urbanos de: coleta das águas pluviais, abastecimento de água potável, redes de esgoto sanitário, energia elétrica pública domiciliar e iluminação pública.

§2º Para os efeitos da presente lei, na Macrozona Urbana, gleba com área igual ou menor que 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), desde que servida por infraestrutura básica e com frente para via oficial, será considerada como lote.

§3º Lotes regularmente cadastrados na Prefeitura Municipal antes da promulgação da Lei Federal nº 6.766, de 17 de dezembro de 1979, e suas alterações, serão considerados regulares, não necessitando passar novamente pelo procedimento de aprovação da Prefeitura Municipal de Santo André, previsto no inciso IV, do § 1º deste artigo.

§4º Não caracteriza parcelamento do solo o alargamento de viário existente quando no atendimento de diretrizes do Poder Público.

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 180. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

- II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III- em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V- em áreas ambientalmente protegidas, exceto na Macrozona de Proteção Ambiental cujo regramento obedecerá às disposições específicas;
- VI- onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII- nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental, excetuando-se a ZEIA – B.

Parágrafo único. As exigências específicas para declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) envolverão a necessidade de diretrizes geotécnicas, fornecidas pelo órgão competente, incluindo recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto à deformação (recalques), estabilidade dos terrenos a erosão, bem como orientações para escolha das fundações.

Art. 181. A aprovação dos projetos de parcelamento e de edificações poderá se dar de forma integrada, hipótese em que as licenças urbanísticas expedidas serão vinculadas e o recebimento das obras, ainda que em etapas, se dará concomitantemente.

§1º A elaboração do projeto, execução das obras, manutenção e utilização das edificações obedecerão às normas estabelecidas pelo COESA.

§2º O Certificado de Conclusão da edificação será emitido de acordo com o previsto no COESA e posteriormente ao recebimento total ou parcial do loteamento.

Art. 182. As áreas de especial interesse definidas pelo Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004, como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, Zonas Especiais de Interesse Comercial - ZEIC e Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio - ZEIP observarão disciplina própria de parcelamento do solo.

Art. 183. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado das mesmas, salvo maiores exigências de legislação específica.

§1º As faixas não edificáveis especificadas no **caput** a critério das diretrizes determinadas pela Administração Municipal, poderão ser utilizadas para sistema viário, áreas verdes, de lazer e recreação.

§2º A área reservada como área verde deverá preservar a vegetação existente ou em caso de não mais contar com vegetação original, ser revegetada de acordo com critérios definidos pela municipalidade.

§3º Se necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias será exigida, observados os critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 184. Nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica e ao longo das águas correntes e dormentes, será exigida reserva de área não edificável, definida em legislação específica, no âmbito do licenciamento ambiental correspondente.

Art. 185. Nos casos em que o escoamento natural de águas pluviais e rede de esgoto não for possível ao longo das vias públicas, será obrigatória a reserva de faixa sanitária não edificável, que deverá ser gravada como de servidão pública.

Parágrafo único. O dimensionamento e a largura da faixa serão definidos pelo órgão competente em função das características do empreendimento.

CAPITULO II DA RESERVA E DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 186. Deverão ser reservadas e doadas ao Município 15% (quinze por cento) do total da área a ser loteada ou desmembrada, distribuídos e definidos em conformidade com as diretrizes fornecidas, para os seguintes fins:

- I- áreas verdes;
- II- área institucional destinada a equipamentos comunitários.

§1º Considera-se área verde aquela destinada a garantir a manutenção da cobertura vegetal de qualquer porte, preservando-se a permeabilidade do solo, a fauna e flora existentes, observando-se ainda:

- I- a obrigatoriedade da recomposição da flora nativa, quando a área apresentar degradação em qualquer nível;
- II- não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retorno;
- III- parte da área verde poderá, a critério da Municipalidade, ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos.

§2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§3º Lote ou gleba com área igual ou inferior a 5.000,009 m² (cinco mil metros quadrados) ficam isentos da reserva de que trata este artigo.

Art. 187. O Poder Público poderá exigir a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos e ciclovias.

Parágrafo único. Consideram-se equipamentos urbanos, para os efeitos desta lei, aqueles destinados ao abastecimento de água potável, de rede de esgoto sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás canalizado e similar.

Art. 188. Todas as áreas reservadas para a implantação de equipamentos comunitários deverão ser entregues ao Poder Público com declividade máxima de 15% (quinze por cento), não podendo ser área de fundo de vale ou área sujeita a enchentes, anteriormente ao recebimento do parcelamento.

§1º Os procedimentos para recebimento dessas áreas, pelos setores competentes, serão posteriormente regulamentados por decreto.

§2º As áreas objeto de doação deverão ser entregues ao Poder Público livres e desocupadas.

CAPÍTULO III DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 189. Considera-se Sistema Viário o conjunto de vias, sinalização de trânsito e seu funcionamento.

Art. 190. Para os efeitos desta lei, nos termos do Anexo 5, consideram-se:

- I- via pública: logradouro por onde transitam pessoas, veículos e animais, compreendendo a pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central;
- II- logradouro público: bem reconhecido oficialmente pela administração como bem de uso comum do povo destinado à circulação por qualquer indivíduo, tais como parada e estacionamento de veículos, ou de circulação de pedestres, tais como as calçadas, calçadas, praças, parques e áreas de lazer;
- III- pista: parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros centrais;
- IV- calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;
- V- passeio: parte da calçada, livre de interferência, destinada à circulação exclusiva de pedestre;
- VI- faixa de serviço: parte da calçada, adjacente a guia destinada à locação de mobiliário e equipamentos urbanos e de infraestrutura e vegetação;
- VII- ciclofaixa: parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;
- VIII- ciclovias: pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.

Art. 191. A abertura de novas vias deverá obedecer aos seguintes requisitos:

- I- disposição das vias de um plano de loteamento deve assegurar a continuidade do sistema viário em que se inserir;
- II- via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, não poderá ter largura inferior a essa;
- III- todas as vias deverão se conectar em vias de categoria igual ou imediatamente superior ou inferior;
- IV- via a ser intercalada entre outras de larguras diferentes, já existentes ou constantes de projeto já aprovado pela Prefeitura Municipal, prevalecerá como padrão a de maior largura;
- V- as vias deverão ser entregues com as obras implantadas referentes aos projetos específicos.

Art. 192. A aprovação de projetos de abertura de vias junto às rodovias estaduais ou federais, estradas de ferro e linhas de alta tensão de energia elétrica, ficará sujeita à

prévia consulta aos órgãos gestores competente, bem como atender as especificações dos mesmos.

Art. 193. Somente serão permitidos dispositivos de captação e escoamento de águas pluviais transversais à pista, tais como grelhas e sarjetões, quando o cálculo de drenagem dispensar a execução de galerias de águas pluviais.

Art. 194. As vias públicas obedecerão a seguinte categorização, em função das suas características físicas, conforme o Quadro 12, Anexo 3.12, desta lei.

- I- 1ª Categoria: largura mínima de 35,90m (trinta e cinco metros e noventa centímetros);
- II- 2ª Categoria: largura mínima de 29,90m (vinte e nove metros e noventa centímetros);
- III- 3ª Categoria: largura mínima de 24,00m (vinte e quatro metros);
- IV- 4ª Categoria: largura mínima de 17,60m (dezessete metros e sessenta centímetros);
- V- 5ª Categoria, largura mínima de 14,00m (quatorze metros).

Parágrafo único. A composição básica das vias poderá ser alterada por meio de diretrizes específicas do órgão gestor de trânsito do município.

Art. 195. As vias públicas terão a seguinte designação:

- I- avenida: vias de categorias, 1ª, 2ª e 3ª;
- II- rua: vias de categorias 4ª e 5ª.

§1º Após o recebimento do loteamento, a Prefeitura Municipal providenciará a denominação dos novos logradouros, franqueando-se às sugestões da futura população.

§2º Caberá a Prefeitura providenciar o emplacamento com a identificação dos logradouros denominados.

Art. 196. As calçadas deverão obedecer ao disposto na NBR 9050, ou outra que venha a substituí-la, e atender aos seguintes critérios:

- I- ter declividade transversal de, no mínimo 1,00% (um por cento) e no máximo de 3,00% (três por cento);
- II- ter declividade longitudinal igual à da pista que a acompanha;
- III- os passeios deverão ter piso com superfície regular, firme, estável e antiderrapante, sob qualquer condição, que não provoque trepidação em dispositivos com rodas;
- IV- ser dotadas de rampa para pedestres;
- V- ser sinalizadas nas travessias de pedestres;
- VI- observar largura mínima e demais parâmetros do Quadro 12, Anexo 3.12.

Art. 197. A declividade longitudinal da pista, exceto nos trechos de curva vertical, deverá ser: mínima de 0,5% (meio ponto percentual) e máxima de 8,33% (oito pontos e trinta e três por cento).

Parágrafo único. Excepcionalmente, em casos devidamente justificados por motivos de ordem técnica, poderá ser permitido, em trechos de até 50,00m (cinquenta metros), declividade superior, que poderá chegar até a 10,5% (dez pontos e meio por cento).

Art. 198. No cruzamento de vias de declividade muito diferentes, será permitida a declividade transversal de 3% (três por cento), no máximo, em pequena extensão de uma delas, para facilitar a concordância das pistas.

Art. 199. Nas vias cujas pistas não estejam no mesmo nível dos terrenos marginais, será obrigatória a construção de taludes, cuja declividade máxima deverá ser de 60% (sessenta por cento).

§1º A critério da Prefeitura Municipal, os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou de proteção, que serão executados às expensas do empreendedor.

§2º Os taludes deverão prever condições de drenagem e estabilidade.

Art. 200. Nas interseções das vias públicas, para a concordância dos alinhamentos das guias de meio-fio, deverão ser utilizados os raios de concordância horizontal conforme o Quadro 12, Anexo 3.12, desta lei, não se admitindo ângulos menores de 30° (trinta graus) entre as vias, exceto nos casos de entroncamento e bifurcações.

Parágrafo único. Entende-se como cruzamento a interseção de 02 (duas) vias em nível.

Art. 201. A concordância horizontal dos alinhamentos dos lotes de esquina será feita por meio de chanfro, com lados maiores ou iguais a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 202. As curvas horizontais devem ser implantadas com raio que garanta condições de visibilidade, conforto e segurança, adotando-se o valor correspondente à categoria da via, de acordo com o Quadro 12, Anexo 3.12, desta lei.

Art. 203. As curvas verticais devem ser implantadas com comprimento que garanta condições de visibilidade, conforto e segurança, adotando-se o valor "K" correspondente à categoria da via, de acordo com o Quadro 12, Anexo 3.12, desta lei.

Art. 204. A área de retorno na via de 5ª categoria deverá possuir geometria que possibilite o retorno de veículos com 9,00m (nove metros) de comprimento, admitindo-se manobra.

Parágrafo único. Considera-se área de retorno a parte da pista destinada a permitir a manobra de veículos automotores.

Art. 205. As pistas das vias públicas deverão ser dotadas de guias, sarjetas e pavimentação, preferencialmente asfálticas.

§1º As guias de meio-fio, de ambos os lados da via, deverão estar no mesmo nível, salvo nos casos de existir canteiro central e nas curvas onde houver a necessidade de sobre-elevação.

§2º As vias de acesso ao sistema viário proposto também deverão ser pavimentadas, caso não possuam pavimentação.

Seção I Das Quadras e dos Lotes

Art. 206. A frente ou testada das quadras deverá ter extensão máxima de até 200,00m (duzentos metros).

§1º Serão permitidas vielas sanitárias, com largura mínima de 2,00m (dois metros), destinadas ao escoamento das águas pluviais ou à colocação da rede pública de abastecimento de água ou esgoto.

§2º Nenhum lote poderá ter frente para viela e nem possuir acesso por ela.

§3º As vielas sanitárias não caracterizam sistema viário e nem na subdivisão da quadra definida no **caput**, sendo consideradas como equipamento urbano.

Art. 207. Os lotes terão área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), observadas as demais disposições constantes desta lei.

§1º Os lotes de esquina e aqueles lindeiros às vielas deverão possuir dimensão mínima de 6,00m (seis metros) para a menor testada.

§2º O disposto no parágrafo anterior só se aplica aos casos de novos parcelamentos.

CAPITULO IV DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Seção I Da Solicitação das Diretrizes

Art. 208. Antes da elaboração do projeto de loteamento ou desmembramento, deverão ser solicitadas diretrizes para a Prefeitura Municipal, juntando-se a documentação especificada no Anexo 4.3.

Parágrafo único. As diretrizes serão expedidas por um grupo técnico multidisciplinar, regulamentado por decreto.

Art. 209. A Prefeitura Municipal traçará nas plantas apresentadas os seguintes elementos:

- I- as áreas verdes;
- II- faixas não edificáveis ou retificação de córregos;
- III- áreas institucionais destinadas a equipamentos comunitários;
- IV- equipamentos urbanos.

Art. 210. As vias de interesse do município serão objetos de diretrizes específicas para definição de sua composição e pontos principais de ligação das mesmas.

Parágrafo único. Caberá ao interessado o desenvolvimento do projeto viário.

Seção II Da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança no loteamento

Art. 211. Após a emissão das diretrizes o interessado deverá apresentar o EIV, nos moldes das disposições dadas no Capítulo III, Título I, da presente lei.

Parágrafo único. O interessado somente poderá iniciar o processo de aprovação do empreendimento na Prefeitura após a aprovação do EIV, com a emissão do respectivo Parecer Técnico Final.

Seção III Da Elaboração do Projeto

Art. 212. O interessado deverá elaborar o projeto de parcelamento do solo, bem como os projetos específicos de infraestrutura, em conformidade com as diretrizes fornecidas pelos órgãos responsáveis e ainda pelo EIV, quando exigido.

§1º Os elementos e os documentos necessários para a elaboração do projeto de loteamento estão especificados no Anexo 4.4.

§2º Os elementos e os documentos necessários para a elaboração do projeto de desmembramento estão especificados no Anexo 4.5.

§3º As plantas apresentadas para análise deverão ser assinadas pelo proprietário da área ou pelo seu representante legal, juntamente com o responsável técnico, inscrito na PSA e legalmente habilitado junto ao respectivo Conselho da categoria.

§4º Os procedimentos administrativos e documentais serão regulamentados por decreto.

§5º O projeto do sistema viário será submetido a análise pelo órgão gestor de trânsito.

Art. 213. Deverá ainda o empreendedor prestar, obrigatoriamente, compromisso por escrito, com firma reconhecida, de que realizará às suas expensas, os seguintes serviços:

- I- colocação de marcos de concreto nos alinhamentos das vias e praças;
- II- abertura de vias, logradouros e praças do plano de arruamento e demais obras de terraplanagem;
- III- pavimentação e revestimento das vias observando-se a capacidade de suporte, de acordo com o projeto aprovado pelo setor competente;
- IV- colocação de guias e sarjetas em todas as vias e praças, conforme normas vigentes no Município;
- V- construção de galerias de águas pluviais, pontes, pontilhões, bueiros, muros e outras benfeitorias exigidas;
- VI- extensão de rede de energia elétrica para consumo domiciliar em todas as vias e praças;
- VII- iluminação pública;
- VIII- arborização de todas as vias praças e áreas verdes;
- IX- sinalização de trânsito;
- X- redes de esgotamento sanitário e de abastecimento de água potável.

§1º Nas obras de terraplanagem das quadras, das áreas verdes e das áreas para equipamentos comunitários, deverá ser preservada a camada superficial fértil do solo,

devendo ser inicialmente retirada e posteriormente recolocada sobre os aterros ou cortes, sem que se misture ao solo estéril também removido.

§2º No caso de necessidade de empréstimo de terra ou bota-fora, o pedido deverá ser acompanhado de elementos referentes à regularidade do terreno envolvido e autorização do proprietário para a execução do serviço.

§3º Os pontos de captação de água pluvial, os postes de iluminação pública e a arborização de vias e praças deverão coincidir com as demarcações dos lotes.

Art. 214. O prazo de execução das obras e serviços especificados no artigo anterior deverá ser de, no máximo, 4 (quatro) anos.

§1º A critério do Poder Público, o prazo especificado no caput poderá ser prorrogado, excepcionalmente e devidamente justificado por motivos de ordem técnica, por mais 1 (um) ano.

§2º Sempre que não forem cumpridos os prazos o empreendedor deverá apresentar um novo cronograma, acompanhado da devida justificativa.

§3º A aprovação do novo cronograma dependerá de verificação, pela Prefeitura Municipal, das obras já executadas.

Seção IV Das Alterações do Projeto

Art. 215. O interessado poderá solicitar alteração no projeto de parcelamento do solo, já aprovado ou em tramitação, mediante novas diretrizes e observadas as disposições desta lei.

§1º Deverá ser anexado ao pedido, o estudo de viabilidade urbanística da alteração pretendida, firmado pelo proprietário e pelos adquirentes dos lotes envolvidos quando for o caso.

§2º Poderá ser solicitado, pelos órgãos competentes, apresentação de elementos que se refiram à totalidade da gleba, ou à porção maior do que a área objeto da alteração, quando julgados necessário ao correto exame da alteração pretendida.

§3º Depois de aprovada as alterações, o novo projeto deverá ser encaminhado, pelo interessado, ao Cartório de Registro de Imóveis para as providências legais cabíveis.

§4º A exigência de novo EIV será necessária em caso de alteração significativa do projeto, a ser avaliado pelo Grupo Técnico Multidisciplinar quando da emissão das novas diretrizes.

Art. 216. Considera-se alteração que necessite nova aprovação a supressão, acréscimo, implantação ou redimensionamento de lotes, de logradouros públicos ou das áreas de destinação pública.

§1º Não se consideram alterações que necessitem de nova aprovação, os ajustes que venham a ser efetuados no respectivo projeto, em função de sua realocação na gleba, desde que não impliquem em modificações das áreas de destinação pública.

§2º Durante a execução das obras ou serviços, qualquer alteração que se fizer necessária só será aceita mediante justificativa técnica, a qual deverá ser autorizada pelo órgão competente.

Art. 217. Nos loteamentos ou desmembramentos em que tecnicamente se fizer necessária a modificação de canalizações de água e de esgoto existentes, retificação ou canalização de rios ou córregos, remoção de postes, árvores ou quaisquer outros serviços, as despesas correrão por conta do interessado, mesmo que eles possam ser executados pelos órgãos municipais ou pelas concessionárias de serviço público.

Seção V Das Garantias Hipotecárias

Art. 218. A execução das obras de urbanização e infraestrutura será objeto de garantia por parte do interessado, atendida a legislação vigente referente às modalidades previstas, na seguinte conformidade:

- I- garantia hipotecária;
- II- caução em dinheiro;
- III- caução em títulos da dívida pública;
- IV- fiança bancária ou seguro-garantia.

§1º As garantias deverão obedecer ao valor equivalente do custo orçamentado das obras, o qual deverá ser ratificado pelos órgãos técnicos competentes.

§2º A garantia hipotecária deverá ser correspondente ao custo orçamentado das obras, que deverá ser convertido em número de lotes, devendo ser, no mínimo, equivalente a 30% (trinta por cento) dos lotes gerados.

Art. 219. A garantia constituída será formalizada através do Termo de Vinculação.

§1º As despesas decorrentes da prestação do vínculo, bem como da liberação da área vinculada, correrão por conta exclusiva do interessado.

§2º Os lotes a serem vinculados deverão observar os seguintes requisitos:

- I- constar do loteamento ou desmembramento a ser implantado, obedecendo aos critérios definidos pela Prefeitura Municipal;
- II- as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento ou desmembramento não poderão ser dadas em garantia;
- III- a garantia poderá ser liberada na medida em que forem entregues as obras, desde que não se desfigure a efetiva garantia do restante das obras;
- IV- poderão, a critério da Prefeitura, estar distribuídos no loteamento, desde que desocupados e providos dos equipamentos urbanos básicos.

Art. 220. A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

- I- o valor do bem oferecido para a segunda hipoteca deverá ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;
- II- comprovação pelo interessado de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento;
- III- anuência da entidade financeira.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO E EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 221. Para a aprovação do projeto de loteamento e emissão do respectivo alvará, deverá ser apresentado:

- I- aprovação do projeto junto ao órgão estadual competente;
- II- aprovação pelas áreas competentes dos projetos citados no Anexo 4.3;
- III- informações das áreas competentes sobre o valor das obras de infraestrutura, para definição do valor da garantia;
- IV- indicação do tipo de garantia que pretende adotar;
- V- 2(duas) vias do projeto do loteamento;
- VI- 2 (duas) vias do memorial descritivo;
- VII- 2 (duas) vias do cronograma de obras;
- VIII- EIV aprovado com indicação das medidas mitigadoras.

Art. 222. Caberá à Comissão Especial de Avaliação - CEA, ou seu sucedâneo legal, definir se o valor da garantia está condizente com o valor das obras.

Art. 223. O tipo de garantia sugerido será apreciado pelo órgão responsável pela emissão do Termo de Vinculação.

Art. 224. Após a emissão do Termo de Vinculação será emitido o Alvará de Loteamento.

Art. 225. Quando da aprovação do loteamento o interessado, mediante ao pagamento da taxa específica, retirará os seguintes documentos, para registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis e possibilitar o início das obras:

- I- 1 (uma) via do Alvará de Loteamento;
- II- 1 (uma) cópia do Memorial descritivo;
- III- 1 (uma) cópia do cronograma de obras;
- IV- 1 (uma) via do projeto de loteamento;
- V- 1 (uma) cópia do Termo de Vinculação.

Art. 226. Após o registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o loteador deverá apresentar à Prefeitura:

- I- Cópia de matrícula de registro de imóveis onde conte o registro do loteamento;
- II- Matrícula dos lotes hipotecados, caso exista;
- III- Cópia do projeto do loteamento em meio analógico;
- IV- Cópia do projeto do loteamento em meio digital, georeferenciado.

Art. 227. Para a emissão do Alvará de Desmembramento, deverá ser atendido o disposto no Anexo 4.5.

Seção I Do Canteiro de Obras

Art. 228. O canteiro de obras deve ser instalado e mantido em bom estado e segurança de uso, de acordo com as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - e as legislações estadual e federal pertinentes, em especial quanto à:

- I- proteção dos logradouros públicos, terrenos e edificações vizinhas;
- II- segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas;
- III- higiene no trabalho e sua influência sobre a vizinhança;
- IV- manutenção da limpeza dos logradouros;
- V- ao manejo de resíduos sólidos da construção civil.

Art. 229. O canteiro de obras deve, ainda, garantir durante todo o período de execução da obra ou serviço:

- I- desobstrução do passeio e do logradouro, garantindo a acessibilidade;
- II- visibilidade e acessibilidade aos equipamentos públicos;
- III- visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito;
- IV- manutenção da arborização e da iluminação do logradouro.

§1º O despejo das águas servidas e das águas pluviais não poderá ocasionar problemas ao trânsito de pedestres no passeio, nem danos aos terrenos e edificações vizinhas.

§2º O armazenamento de materiais e componentes e o depósito de material residual, de qualquer natureza, serão realizados na área objeto dos serviços, não podendo ser utilizada área externa ao mesmo.

Art. 230. As ligações provisórias de água, esgoto, gás encanado, energia e telefone devem atender às exigências específicas dos órgãos responsáveis.

Art. 231. A área destinada à carga e descarga de materiais deverá assegurar a mínima interferência possível no tráfego de pedestres e veículos, bem como no funcionamento das edificações vizinhas.

Seção II Do Recebimento

Art. 232. O Termo de Recebimento Parcial ou Total de Loteamento será expedido a pedido do interessado, assistido pelo responsável técnico habilitado, no processo administrativo, quando da conclusão e aceite das obras e serviços previstos.

§1º O recebimento do parcelamento é vinculado à implantação total e ao cumprimento das obras, serviços e dos demais encargos assumidos pelo empreendedor, de acordo com as normas dos órgãos municipais competentes e as exigências do EIV e da competente licença ambiental.

§2º O interessado deverá solicitar, a cada órgão competente, a vistoria final e o aceite das obras e serviços executados e apresentá-los no processo administrativo.

Art. 233. Serão admitidos recebimentos parciais, no caso de logradouros que apresentem continuidade com a rede viária oficial do município, desde que as medidas mitigadoras do EIV ainda não efetivadas não causem prejuízo a cidade, observadas manifestações das áreas competentes, relacionadas a natureza da mitigação.

Parágrafo único. Deverá acompanhar o requerimento de vistoria para recebimento parcial, a planta indicativa do trecho do projeto a ser vistoriado e o comprovante de pagamento da respectiva taxa.

Art. 234. Findo o prazo legal e, não tendo sido executadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal poderá, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, executar a garantia e realizará as obras e serviços, nos termos da legislação federal pertinente.

Art. 235. Os procedimentos a serem adotados serão detalhados em decreto.

CAPÍTULO VI DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Art. 236. Para fins das disposições desta lei, consideram-se agentes envolvidos no processo de produção da edificação ou equipamento, e execução de obra ou serviço:

- I- poder público e seus agentes;
- II- proprietário ou possuidor;
- III- responsável técnico;
- IV- adquirente de unidade habitacional ou lote ou associação representativa de adquirentes.

Parágrafo único. Aplicam-se aos agentes envolvidos os direitos e responsabilidades previstos na legislação civil e penal vigentes.

Art. 237. Visando o cumprimento das exigências e restrições desta lei e outras correlatas, são da competência da Prefeitura Municipal:

- I- fornecer subsídios, restrições e diretrizes para a elaboração de projetos e execução de obras e serviços;
- II- licenciar obras e serviços e aprovar projetos, emitindo alvarás e outros documentos;
- III- analisar os pedidos de baixa e assunção de responsabilidade técnica emitindo parecer decisório;
- IV- fornecer o Termo de Recebimento e o Certificado de Conclusão da obra ou serviço;
- V- fiscalizar a execução de obras e serviços;
- VI- aplicar sanções administrativas e multas pecuniárias;
- VII- comunicar aos órgãos fiscalizadores competentes a ocorrência de exercício irregular de profissional, cuja atuação incorra em comprovada

imperícia, negligência, má fé ou direção de obra ou serviço sem os documentos exigidos pela legislação;

VIII- exigir a assistência de profissional habilitado para elaboração de projeto, implantação e execução de obra ou serviço, quando a legislação assim o determinar, ou a seu critério quando julgar necessário;

IX- exigir que as questões técnicas dos processos sejam acompanhadas pelo autor do projeto ou responsável técnico, ou por profissional habilitado com autorização deste;

X- responsabilizar o proprietário e o profissional pelo desatendimento à legislação pertinente.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por qualquer sinistro ou dano decorrente de deficiência do projeto ou da execução da obra ou serviço, e da não observância às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 238. São direitos e responsabilidades do proprietário:

I- promover e executar obras e serviços mediante licença da Prefeitura Municipal, observadas as prescrições desta lei, do COESA e demais legislações pertinentes;

II- atender às especificações do projeto aprovado e orientações do responsável técnico, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;

III- apresentar novo profissional habilitado se ocorrer a baixa de responsabilidade técnica;

IV- manter paralisada a obra ou serviço até a assunção de novo responsável sempre que esta não ocorrer na mesma ocasião da baixa de responsabilidade técnica.

§ 1º Para fins das disposições desta lei, considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica portadora do título de propriedade registrado em cartório de registro imobiliário.

§ 2º Para fins das disposições desta lei, considera-se profissional habilitado a pessoa física ou jurídica, inscrita na prefeitura e legalmente habilitada junto ao respectivo Conselho da categoria.

Art. 239. Compete ao autor do projeto:

I- elaborar o projeto em conformidade com as disposições desta lei, legislação correlata e normas técnicas, responsabilizando-se pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas;

II- preencher corretamente os formulários e requerimentos e apresentar os documentos necessários para o licenciamento da obra ou serviço;

III- garantir o desempenho do projeto, consideradas as condições de segurança, habitabilidade, durabilidade e acessibilidade;

IV- acompanhar, nas questões técnicas, as fases de diretrizes e de aprovação do projeto pessoalmente ou por nomeação de outro profissional habilitado.

§1º Para fins das disposições desta lei, considera-se autor do projeto o profissional habilitado responsável pela elaboração e apresentação gráfica do projeto, assumindo sua responsabilidade no momento do protocolo do pedido de aprovação ou da apresentação da Comunicação.

§2º As questões de direito autoral observarão a legislação vigente.

Art. 240. Compete ao responsável técnico:

- I- executar a obra ou serviço de acordo com as peças gráficas e descritivas constantes do projeto previamente aprovado;
- II- observar a legislação pertinente e as normas técnicas na execução de qualquer obra ou serviço;
- III- responder pelas consequências diretas e indiretas advindas das modificações efetuadas no terreno, inclusive interferências no meio ambiente;
- IV- preencher corretamente o requerimento e apresentar os documentos necessários para a emissão do Certificado de Conclusão ou do Termo de Recebimento da obra ou serviço;
- V- manter na obra ou serviço placa indicativa contendo nome e qualificação profissional, número do registro junto ao correspondente Conselho da categoria, número do cadastro municipal (CRP) e número do processo administrativo que licenciou a obra ou serviço, nome do loteamento, nome do proprietário, número do registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§1º Para fins das disposições desta lei, considera-se responsável técnico, o profissional habilitado responsável pela direção técnica e execução da obra ou serviço, bem como pela sua segurança e eventuais riscos que venha causar a terceiros, a partir da data do protocolo do requerimento, ou da apresentação de Comunicação.

§2º Poderá ocorrer a transferência de responsabilidade técnica, assumindo o novo profissional, quando for o caso, a responsabilidade pela parte da obra ou serviço já executado, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e aplicação de eventuais sanções ao antecessor.

§3º No caso de parcelamento do solo, a transferência de responsabilidade fica condicionada a parecer decisório da Prefeitura.

§4º No caso de impedimento legal do exercício profissional será obrigatória a baixa da responsabilidade técnica.

TÍTULO IV DO DESDOBRO E DO ENGLOBALAMENTO

Art. 241. O desdobro de lote ou gleba, para efeito da presente lei, fica entendido como a divisão dos mesmos sem implicar na abertura de novas ruas ou no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, não configurando modalidade de parcelamento do solo.

§1º Para lote ou gleba com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) não se exigirá a reserva e doação de áreas públicas, se o número de lotes resultantes for igual ou inferior a 3 (três).

§2º Na situação descrita no parágrafo anterior, será anotado no Alvará de Desdobro e em cadastro do Município, para todos os lotes resultantes, a condição de impedimento de novos desdobros.

§3º O lote resultante de desdobro nos termos do §1º, poderá ser objeto de parcelamento nas condições definidas no Título III desta Lei.

§4º Quando da aprovação de empreendimento nos lotes resultantes de desdobro, nos termos do § 1º, qualquer que seja sua superfície total, será exigida a reserva e doação de áreas ao poder público, mesmo se o empreendimento for em condomínio.

§5º Se a aprovação for de uso residencial multifamiliar a reserva e doação exigida no parágrafo anterior será no mínimo de 15% (quinze por cento) e poderá ser:

- I- substituída pela edificação de equipamento público em valor equivalente, às expensas do interessado;
- II- feita em imóvel equivalente localizado no entorno, dentro de raio de 1 km a partir dos limites de seu perímetro;
- III- em dinheiro, em valor equivalente, aferido pela Comissão Especial de Avaliação.

§6º As alternativas dos incisos I a III do § 5º serão adotadas se houver solicitação do interessado e anuência do Poder Público Municipal, após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade.

§7º Se a aprovação for de uso não residencial a reserva e doação de área para lotes resultante do desdobro nos termos do §1º, será no mínimo de:

- I- 5% (cinco por cento) para lotes com área de até 10.000m² (dez mil metros quadrados) e deverá ser em dinheiro, em valor equivalente a ser depositado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, em rubrica própria, a ser aplicada em melhorias de infraestrutura, dentro de raio de 1 km (um quilômetro) a partir dos limites do lote;
- II- 7,5% (sete e meio por cento) para lotes com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e poderá ser:
 - a) substituído pela edificação de equipamento público em valor equivalente, às expensas do interessado;
 - b) feito em imóvel equivalente localizado no entorno, dentro de raio de 1 km (um quilômetro) a partir dos limites de seu perímetro;
 - c) em dinheiro, em valor equivalente, aferido pela Comissão Especial de Avaliação.

§8º As alternativas dos incisos I e II do §7º serão adotadas se houver solicitação do interessado e anuência do Poder Público Municipal, após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade.

§9º Em qualquer hipótese, o desdobro somente será permitido se os lotes resultantes observarem:

- I- pelo menos uma divisa para logradouro público;
- II- recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para aberturas da edificação existente à divisa proposta;

III- recuo mínimo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) para aberturas perpendiculares à divisa proposta;

IV- área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

V- frente mínima de 5,00m (cinco metros) para o logradouro público;

VI- frente mínima de 6,00m (seis metros) para o logradouro público para lote lindeiro à viela, no caso de lotes com testada maior ou igual a 11,00m (onze metros).

§10. Não será considerado desdobro as áreas resultantes de desapropriação, dação em pagamentos e ampliação de sistema viário, quando no atendimento de diretrizes do Poder Público.

§11. Não será considerado desdobro a divisão de lote motivada por ação ou resultante de decisão judicial.

§12. As áreas destinadas à doação para integrar o sistema viário não previsto em legislação específica, em atendimento às diretrizes da Prefeitura, incorporarão a área total do lote para efeito de Coeficiente de Aproveitamento.

§13. Os elementos e os documentos necessários para a elaboração do projeto de desdobro ou englobamento estão especificados no Anexo 4.6.

Art. 242. O lote resultante do desdobro ou englobamento poderá estar parcialmente em área de preservação permanente, desde que garantida a possibilidade de utilização da área restante para edificação ou instalação de equipamento, observados os parâmetros desta lei, do COESA e legislação ambiental vigente.

Art. 243. Fica permitido o englobamento, entendido como a junção de dois ou mais lotes resultando num único.

Art. 244. Para desdobro ou englobamento de lotes ou glebas, com frente maior que 10,00m (dez metros) para logradouro público, será exigido responsável técnico legalmente habilitado e inscrito na Prefeitura de Santo André.

Art. 245. Em lote com mais de uma frente, exceto os de esquina, a testada será considerada isoladamente para fins de aplicação do artigo anterior.

Art. 246. Lote comprovadamente subdividido anteriormente à promulgação da Lei Federal nº 6.766/1979, com dimensões inferiores ao mínimo definido nesta lei, terão seus direitos garantidos.

Parágrafo único. A comprovação citada no *caput* dar-se-á mediante:

I- apresentação de projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, onde conste a subdivisão pretendida indicada em quadro de áreas ou caracterização da subdivisão indicada em projeto;

II- apresentação de contrato de venda e compra, com firma reconhecida anteriormente à data estabelecida.

Art. 247. Para autorização do desdobro ou englobamento, o interessado deverá efetuar pedido na Prefeitura Municipal, contendo os elementos especificados no Anexo 4.5.

LIVRO III DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 248. A Macrozona de Proteção Ambiental corresponde às áreas de proteção do ambiente natural que compreendem as bacias hidrográficas dos rios Grande e Pequeno, Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais e do rio Mogi

Art. 249. A Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigor acrescida do art. 46-A com a seguinte redação:

“**Art. 46A.** São diretrizes específicas da Macrozona de Proteção Ambiental:

- I- conservar a cobertura vegetal visando a sua ampliação, de forma a garantir o potencial de produção de água;
- II- recuperar ambientalmente as áreas degradadas;
- III- requalificar as áreas ocupadas, disciplinando sua expansão;
- IV- prever áreas para o desenvolvimento econômico e incentivar usos compatíveis com a conservação dos recursos naturais;
- V- estimular programas de fomento e apoio ao manejo sustentável dos recursos naturais;
- VI- implementar infraestrutura de baixo impacto ambiental;
- VII- implantar Programa Municipal de Pagamentos por Serviços Ambientais e outros incentivos à preservação, conservação e recuperação ambiental.”

TÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 250. O artigo 37, da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigor com a seguinte redação:

“**Art. 37.** A Macrozona de Proteção Ambiental subdivide-se em:

- I -Zona de Conservação Ambiental;
- II - Zona de Recuperação Ambiental;
- III -Zona de Ocupação Dirigida;
- IV - Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível;
- V - Zona Turística de Paranapiacaba.”

CAPÍTULO I DA CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS E SETORES

Art. 251. O art. 51 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 51.** A Zona de Ocupação Dirigida caracteriza-se pelo parcelamento em lotes, chácaras e sítios já ocupados, áreas ainda desocupadas, presença de glebas passíveis de parcelamento e pela presença de vegetação significativa.”

Art. 252. O art. 52 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigor com a seguinte redação:

“**Art. 52** São objetivos da Zona de Ocupação Dirigida:

- I - promover a ocupação de baixa densidade;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a produção de água;

- III - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- IV - qualificar, paisagística e urbanisticamente, os assentamentos existentes.”

Art. 253. A Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar acrescida da Subseção VII – Dos Setores e do art. 58A, com a seguinte redação:

“**Art. 58-A.** Ficam criados os seguintes Setores na Macrozona de Proteção Ambiental, delimitados no Mapa 5, Anexo 1.5 e descritos no Anexo 2.5.

- I- Setor de Baixa Ocupação 1 (SBO-1) - Compreende parte de glebas, não passíveis de parcelamento ou desdobro, localizadas nas cabeceiras dos rios Grande, Pequeno, Araçáúva, Mogi e de cursos d'água sem denominação na divisa com Mauá e as ilhas do reservatório Billings. Caracteriza-se pela presença de terrenos com baixa declividade, cobertos por campos naturais, na bacia do rio Pequeno; por terrenos com declividades acentuadas, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica, nas cabeceiras dos rios Grande, Araçáúva, Mogi, de cursos d'água sem denominação na divisa com Mauá e nos contrafortes da Serra do Mar e por possuir ocupação humana esparsa ou inexistente;
- II- Setor de Baixa Ocupação 2 (SBO-2) - Compreende os loteamentos Acampamento Anchieta, Chácaras Carreira, Estância Rio Grande, Jardim Alteza, Jardim das Garças, Jardim Guaripocaba, Jardim Joaquim Eugênio de Lima, Jardim Silvia, Parque das Garças, Parque Rio Grande; glebas não parceladas entre: o loteamento Parque Represa Billings, gleba 2 e a divisa com Ribeirão Pires, o loteamento Jardim Guaripocaba e a divisa com Ribeirão Pires e o loteamento Parque das Garças e a divisa com São Bernardo do Campo. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica;
- III- Setor de Ocupação 1 (SO-1) - Compreende o loteamento Parque Billings e parte dos loteamentos Chácaras Engenho da Serra e Sítio Taquaral. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica;
- IV- Setor de Ocupação 2 (SO-2) - Compreende parte do loteamento Parque América. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica, concentrada próximo da divisa municipal com Rio Grande da Serra;
- V- Setor de Ocupação 3 (SO-3) - Compreende parte do loteamento Jardim Club de Campo. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica;
- VI- Setor de Ocupação 4 (SO-4) - Compreende parte dos loteamentos Jardim Club de Campo e Sítio Taquaral. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média, que possuem fragmentos de vegetação nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir baixa densidade demográfica;
- VII- Setor de Ocupação 5 (SO-5) - Compreende o loteamento Parque Miami e parte do loteamento Jardim Riviera. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta, poucos fragmentos de vegetação

nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir alta densidade demográfica;

- VIII- Setor de Ocupação 6 (SO-6) - Compreende partes do loteamento Parque Represa Billings, glebas 2 e 3. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; pouco florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é acentuada e predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é inexistente ou esparsa;
- IX- Setor de Ocupação 7 (SO-7) - Compreende a maior parte do loteamento Recreio da Borda do Campo. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades altas, poucos fragmentos de vegetação nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir alta densidade demográfica;
- X- Setor de Ocupação 8 (SO-8) - Compreende partes dos loteamentos Parque Represa Billings, glebas 2 e 3 e Parque América. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média e predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é inexistente ou esparsa;
- XI- Setor de Ocupação Especial - Compreende as áreas ocupadas pelos assentamentos precários denominados Pintassilgo, situado entre o Rodoanel, a estrada do Pedroso e o loteamento Parque Miami, e Rio Corumbiara, situado em parte do lote de classificação fiscal imobiliária 29.021.007, contíguo ao loteamento Parque Miami. Caracteriza-se pela ocupação de assentamentos residenciais precários de baixa renda consolidáveis e à provisão de Habitação de Interesse Social (HIS) para atender a eventuais reassentamentos e relocações de populações atingidas por intervenções corretivas, no âmbito da Macrozona de Proteção Ambiental, passíveis de regularização com base na legislação estadual de proteção e recuperação dos mananciais;
- XII- Setor de Ocupação Turística (SOT) - Compreende parte de glebas, passíveis de parcelamento ou desdobro, localizadas entre a rodovia Antônio Adib Chammas (SP-122) e as cabeceiras do rio Grande. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades acentuadas, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir ocupação humana esparsa ou inexistente;
- XIII- Setor de Paranapiacaba (SP) - Compreende a vila histórica de Paranapiacaba e parte do pátio ferroviário da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí, área delimitada por lei específica municipal como Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba. Caracteriza-se pela presença de terrenos com baixa declividade, não cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica, por possuir patrimônio histórico, cultural e ambiental tombados e baixa densidade demográfica;
- XIV- Setor de Preservação Ambiental (SPA) - Compreende as Unidades de Conservação Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba; Parque Natural Municipal do Pedroso; Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba; parte do Parque Estadual da Serra do Mar; gleba isolada situada ao Sul do Jardim Riviera, entre o Rodoanel e a represa; a faixa de domínio do Rodoanel Mário Covas (SP-21); áreas verdes do loteamento Recreio da Borda do Campo, situadas entre o Rodoanel e o Parque Natural Municipal do Pedroso; área verde do loteamento Parque Miami, limítrofe ao Parque Natural Municipal do Pedroso. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica.”

TÍTULO III DA DISCIPLINA DO USO DO SOLO

Art. 254. A Macrozona de Proteção Ambiental tem como critério fundamental para instalação dos usos e atividades a compatibilidade com a proteção dos recursos naturais e o fomento ao desenvolvimento sustentável.

Art. 255. A instalação de qualquer uso ou atividade na Macrozona de Proteção Ambiental fica sujeito ao licenciamento ambiental, de acordo com a legislação específica.

Art. 256. Na Zona de Recuperação Ambiental será admitido o uso residencial e não-residencial, desde que atenda aos níveis de incomodidade Não - incômodo, Incômodo Nível I e II, conforme o Quadro 13, Anexo 3.13, desta lei.

Art. 257. Na Zona de Ocupação Dirigida serão admitidas, além do uso residencial, os seguintes usos e atividades:

- I- prestação de serviços de lazer;
- II- turismo sustentável;
- III- ensino e pesquisa;
- IV- agroecologia;
- V- aquicultura, preferencialmente piscicultura de sistema fechado e controlado;
- VI- manejo de espécies da fauna e da flora;
- VII- comércio, produção de artesanato, prestação de serviços para atendimento às necessidades diárias da população residente e indústria não incômoda;
- VIII- equipamentos comunitários;
- IX- institucional.

Art. 258. Na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC somente será admitido o uso não residencial, cujo impacto ambiental seja compatível com a proteção e recuperação dos recursos naturais, respeitando o princípio da sustentabilidade, as restrições da legislação estadual específica para a bacia hidrográfica do reservatório Billings e os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 13, Anexo 3.13 desta lei.

Art. 259. Na Zona de Conservação Ambiental somente será admitido uso ou ocupação não-residencial, desde que compatível com o objetivo de proteção e recuperação da Zona, referente a:

- I- turismo sustentável;
- II- ensino e pesquisa;
- III- aquicultura, preferencialmente piscicultura de sistema fechado e controlado;
- IV- manejo de espécies da fauna e da flora;
- V- extrativismo vegetal e mineral, conforme legislação vigente.

Art. 260. Na Zona Turística de Paranapiacaba serão permitidos os usos residencial e não-residencial referentes a:

- I- turismo sustentável;
- II- ensino e Pesquisa;
- III-aquicultura, preferencialmente piscicultura de sistema fechado/controlado;
- IV- manejo de espécies da fauna e da flora;
- V- comércio e prestação de serviços de apoio ao turismo.

§1º O uso residencial a que se refere o **caput** restringe-se à ZEIP da Vila de Paranapiacaba.

§2º As atividades de comércio e prestação de serviços de pequeno porte para apoio ao turismo somente poderão se instalar na ZEIP da Vila de Paranapiacaba.

§ 3º Na Zona Turística de Paranapiacaba serão admitidos empreendimentos de logística desde que sejam atendidos os aspectos descritos no caput deste artigo, bem como as exigências complementares a seguir:

I – Seja obtido o respectivo licenciamento ambiental considerando a Lei Federal 6.938/81; a Lei Estadual 9.509/97; o Decreto Estadual 47.400/02; as Resoluções CONAMA 01/89 e 237/97 e a Resolução SMA 49/14;

II – Aprovação de EIA/RIMA nos termos SNUC (Lei Federal 9.985/00);

III – Demonstrar o atendimento da Lei Estadual 997/76 e Decreto Estadual 8.468/76 no que se refere ao controle da poluição;

IV – Demonstrar o atendimento às Resoluções CONAMA 357/05 e 430/11 em relação às condições e padrões de lançamento dos efluentes líquidos;

V – Demonstrar o atendimento ao Decreto Estadual 59.113/13 e à Resolução CONAMA 03/90 quanto aos padrões de qualidade do ar;

VI – Demonstrar o atendimento à Resolução CONAMA 382/06 no que se refere à emissão de poluentes atmosféricos para fontes fixas;

VII – Demonstrar o atendimento à Resolução CONAMA 01/90 que dispõe sobre padrões de emissão de ruído;

VIII – Atender a Lei Federal 12.651/12, novo Código Florestal;

IX – Atender a Instrução Normativa MMA 443/14 quanto ao manejo de espécies da flora brasileira;

X – Atender a Resolução SMA 57/16 quanto ao manejo de espécies da flora do Estado de São Paulo;

XI – Atender o disposto na Lei 11.428/06 – Lei da Mata Atlântica;

XII – Atender o disposto no Decreto Estadual 52.762/08 que regulamenta a Lei Estadual 10.780/01 dispendo sobre a reposição florestal no Estado de São Paulo;

XIII – Atender a Resolução SMA 31/09 quanto à supressão de vegetação nativa para parcelamento e edificação em área urbana;

XIV – Atender a Resolução SMA 32/14 no que se refere a restauração ecológica no Estado de São Paulo;

XV – Atender a Instrução Normativa nº 5/11 do IBAMA quanto à anuência prévia de supressão de vegetação da Mata Atlântica;

XVI – Observar o disposto na Lei Federal 9.985/00 e Decretos Federais 3.3831/01 e 4.340/01 que dispõem sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC;

XVII – Considerar as Resoluções CONAMA 428/10 e 085/12 que dispõem sobre licenciamento de empreendimentos ou atividades de significativo impacto ambiental que possam afetar unidades de conservação ou zonas de amortecimento;

XVIII – Atender todas as demais exigências cabíveis tanto de conservação ambiental como do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e arquitetônico;

XIX – O empreendimento deverá estar localizado fora da ZEIP de Paranapiacaba;

§4º O disposto no parágrafo anterior somente se aplica às áreas localizadas até a cota 795m em relação ao nível do mar;

§5º A delimitação definitiva das áreas referidas nos parágrafos 3º e 4º deste artigo serão definidas em decreto em 90 dias.

§6º Os parâmetros urbanísticos e os padrões de incomodidade serão os mesmos aplicados a empreendimentos previstos para a Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível.

Art. 261. Fica proibida a produção, comercialização e utilização de agrotóxicos e afins, bem como o transporte e destinação inadequada de embalagens vazias destes produtos que possam causar qualquer dano à saúde das pessoas ou ao meio ambiente.

Art. 262. Para fins de uso e ocupação do solo, a Macrozona de Proteção Ambiental fica dividida em setores que obedecerão a parâmetros urbanísticos específicos.

CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 263. A categoria de uso do solo na Macrozona de Proteção Ambiental aplica-se o disposto no art. 5º desta lei.

Seção I Das Tipologias do Uso Residencial

Art. 264. O uso residencial na Macrozona de Proteção Ambiental divide-se em:

I - unifamiliar: edificação destinada a apenas uma unidade habitacional no lote;

II - multifamiliar do tipo Vila: caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas ou sobrepostas, com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades por via ou praça interna descobertas.

Art. 265. Na Macrozona de Proteção Ambiental a produção de Habitação de Interesse Social - HIS é permitida somente nos Setores de Ocupação SO-1; SO-2; SO-3; SO-4; SO-5, SO-6 e SO7.

Seção II Das Atividades do Uso Não-Residencial

Art. 266. O uso não-residencial compreende as atividades industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional nos termos do art. 8º da presente lei.

Art. 267. Fica permitida a instalação de Condomínio Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços somente na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível e nos Setores de Ocupação SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, SO-5, SO-6 e SO-7, respeitados os seguintes requisitos:

- I- o condomínio será constituído por 2 (duas) ou mais atividades não-residenciais autônomas, que ocupem a mesma edificação ou lote e disponham, no mínimo, de espaços, acessos e instalações de uso comum, mesmo que descobertas, caracterizadas como bens de condomínio, desde que cada uso atenda à cota-parte mínima estabelecida para o Setor ou Zona;
- II- no condomínio industrial será admitida a implantação de atividades de uso classificadas como não-residencial, do tipo comércio e serviços, desde que estas sejam correlatas à atividade industrial;
- III- atender o nível de incomodidade estabelecido para cada Zona ou Setor.

§1º São atividades correlatas à atividade industrial:

- I- prestação de serviços caracterizada pelo fornecimento de mão de obra de natureza técnica ou especializada;
- II- ensino e pesquisa relacionados à atividade industrial;
- III- administração, apoio e fomento à atividade industrial;
- IV- distribuição e comercialização por atacado dos produtos gerados pela atividade industrial;
- V- liberação aduaneira;
- VI- empresa transportadora de produtos manufaturados;
- VII- outras atividades de natureza similar;
- VIII- depósito fechado dos produtos fabricados.

§2º Para efeitos desta lei consideram-se instalações de uso comum, entre outras, as passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infraestrutura, equipamentos de controle ambiental e insumos de processos produtivos.

§3º No Setor de Ocupação Turística fica permitida somente a instalação de Condomínio Comercial ou de Prestação de Serviços, respeitados os requisitos estabelecidos nos incisos I a III deste artigo.

Art. 268. No condomínio que se instalar em lote ou gleba não servido de rede coletora de esgoto, o sistema tratamento de efluentes deverá ser isolado e possuir eficiência de, no mínimo, 90 % do efluente tratado.

Art. 269. O condomínio que se instalar na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC deverá elaborar e implementar, previamente à emissão do Alvará de Funcionamento, Programa de Risco e Contingência, de acordo com a legislação específica para o uso ou atividade.

Seção III Do Uso Misto

Art. 270. Considera-se uso misto aquele constituído por usos residenciais e não-residenciais na mesma edificação ou lote.

§1º Cada atividade deverá atender à cota-parte mínima estabelecida para o Setor ou Zona.

§2º No uso misto serão admitidas áreas comuns de estacionamento, devendo cada uso possuir, no mínimo, uma vaga e atender as exigências para cada uso.

Art. 271. Os usos permitidos pela legislação vigente poderão se instalar na Macrozona de Proteção Ambiental e sua distribuição no território se dará em função da potencialidade dos mesmos em gerar:

I- incomodidades ambientais;

II - impacto aos recursos naturais e atividades produtivas locais.

CAPÍTULO II DA DISTRIBUIÇÃO DOS USOS

Seção I Da Distribuição dos Usos por Incomodidade

Art. 272. Para fins de localização, os usos e atividades são classificados por fator de incomodidade, nos níveis constantes do Quadro 13, Anexo 3.13, que estabelece os padrões de incomodidade admissíveis.

Parágrafo único. Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, conforme estabelecido por esta lei, causando reação adversa sobre a vizinhança.

Art. 273. Para a Macrozona de Proteção Ambiental, os padrões de incomodidade são os dispostos no art. 14 desta lei.

Art. 274. Os usos serão enquadrados nos níveis de incomodidade em função da atividade e da localização na Macrozona de Proteção Ambiental estabelecido no Quadro 13, Anexo 3.13, conforme abaixo:

I- não-incômodo:

a) Atividade não residencial referente à pesquisa, turismo sustentável, agroecologia, manejo de espécies da fauna e da flora, comércio e prestação de serviço de apoio ao turismo, conforme legislação vigente;

b) Uso residencial Atividade totalmente compatível com o uso residencial.

II- incômodo nível I: Categoria de uso não-residencial compatível com o uso residencial;

III- incômodo nível II; Uso não-residencial cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial;

IV- incômodo nível III: Atividade compatível com o zoneamento estabelecido pela lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba – ZEIPP;

V- incômodo nível IV: Atividade cujo nível de incomodidade e nocividade é incompatível com o uso residencial.

Parágrafo único. O uso residencial é enquadrado como não incômodo e será permitido de acordo com sua localização, conforme Capítulo I “Das Categorias de Uso”.

Art. 275. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa a análise da interferência no tráfego e o licenciamento ambiental, nos casos em que a legislação exigir.

Art. 276. Quanto à expedição do Alvará do Uso do Solo aplicam-se os arts. 19 e 20 desta lei.

Art. 277. Caso a atividade a ser licenciada não se enquadre no nível de incomodidade admitido na localização pretendida, o interessado deverá adequá-la aos níveis permitidos para o local.

Parágrafo único. Uma vez implantado o empreendimento ou atividade, o não atendimento dos níveis de incomodidade previstos para o local, conforme Quadro 13 do Anexo 3.13, acarretará na ação fiscal cabível.

Seção II

Da Distribuição das Atividades por Interferência no Tráfego

Art. 278. Na Macrozona de Proteção Ambiental será considerada Atividade Geradora de Interferência no Tráfego aquela não residencial com área construída igual ou superior a:

- I- 300m² (trezentos metros quadrados) nos Setores de Ocupação SO-5 e SO-6 e SO-7;
- II- 500m² (quinhentos metros quadrados) nos demais Setores e na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC.

§1º A Atividade Geradora de Interferência no Tráfego está sujeita ao atendimento de diretrizes fornecidas pelo órgão gestor de trânsito para sua instalação e funcionamento.

§2º O comércio atacadista e o uso industrial, independentemente da área construída, deverão dispor de área para carga e descarga interna ao lote, com o mínimo de 1 (uma) vaga medindo, no mínimo, 3,40m x 5,00m (três metros e quarenta centímetros por 5 metros).

§3º Exclui-se da área construída, para fins de consideração de interferência no tráfego, a área destinada a estacionamento coberto.

Art. 279. O uso não-residencial deverá prever, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento.

Seção III

Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 280. Estão sujeitos à emissão de Diretrizes Urbanísticas prévias pelo Poder Público, anteriormente à apresentação de projeto de aprovação, os seguintes

empreendimentos, juntando-se a documentação especificada nos Anexos 4.7, 4.8 e 4.9:

- I- edificações não-residenciais com área construída superior a 1.000m² (mil metros quadrados), excluídas as áreas destinadas a estacionamento coberto;
- II- empreendimento residencial multifamiliar do tipo vila, em terreno com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou com mais de 4 (quatro) unidades habitacionais;
- III- desmembramentos;
- IV- loteamentos.

§1º As diretrizes serão expedidas por um grupo técnico multidisciplinar, regulamentado por decreto.

§2º Os recursos às diretrizes expedidas serão submetidos ao grupo técnico multidisciplinar.

Art. 281. Aplica-se para a emissão de Diretrizes o disposto nos arts. 33 a 35.

Seção IV Dos Empreendimentos de Grande Porte

Art. 282. Na Macrozona de Proteção Ambiental são considerados Empreendimentos de Grande Porte:

- I- central de abastecimento;
- II- central de carga;
- III- complexo esportivo, clube recreativo ou desportivo e similares, com quadras poliesportivas cobertas ou não;
- IV- crematório ou velório;
- V- duto para qualquer finalidade;
- VI- edificação não residencial com área construída superior a 1.000m² (mil metros quadrados), excluídas as áreas destinadas a estacionamento coberto;
- VII- empreendimento com uso extraordinário destinado a esporte e lazer, parque temático, religioso, turístico e similares;
- VIII- empreendimento residencial com mais de 30 (trinta) unidades habitacionais;
- IX- equipamento de saúde pública ou similares;
- X- estação de tratamento;
- XI- ferrovias;
- XII- heliponto;
- XIII- hidroporto;

- XIV- loteamento em área de terreno maior ou igual a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);
- XV- mineração;
- XVI- obras hidráulicas de saneamento;
- XVII- rodovias;
- XVIII- terminal de transporte;
- XIX- terminal rodoviário de passageiros;
- XX- transportadora ou garagem de veículos de transporte coletivo ou de carga.

Art. 283. Na Macrozona de Proteção Ambiental o licenciamento ambiental estabelecerá o tipo de estudo ambiental necessário aos Empreendimentos de Grande Porte, de acordo com sua complexidade.

Art. 284. Na Macrozona de Proteção Ambiental fica dispensada a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

TÍTULO IV DA DISCIPLINA DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 285. Os parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo são:

- I- coeficiente de aproveitamento;
- II- taxa de permeabilidade do solo;
- III- reserva de área vegetada;
- IV- número máximo de pavimentos;
- V- área mínima de lote;
- VI- cota-parte mínima;
- VII- testada mínima do lote;
- VIII- recuos de frente, lateral e de fundo.

§1º Considera-se cota-parte mínima a fração de um lote ou gleba atribuída a cada unidade residencial ou não residencial e que corresponde à área mínima do lote estabelecida para cada Setor.

§2º Excetuam-se do previsto no parágrafo anterior:

- I- a ZDEC e o SOT cuja cota-parte é de, no mínimo, 3.000m²;
- II- o SBO-1 cuja cota-parte é de, no mínimo, 7.500m².

§3º Nos loteamentos preexistentes em que existam lotes menores que o lote mínimo previstos nesta lei, fica salvaguardado o direito adquirido em matrícula de registro de imóveis.

§4º Os parâmetros referidos nos incisos de I a VII estão dispostos no Quadro 14, Anexo 3.14, desta lei.

§5º O pavimento térreo é computado no número máximo de pavimentos.

§6º O subsolo e o mezanino serão computados no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e serão considerados pavimentos.

Art. 286. O lote com duas ou mais frentes deverá obedecer aos recuos em todas as frentes.

Art. 287. Fica permitida a redução de um dos recuos de frente para 2,00m (dois metros) nos lotes de esquinas.

Parágrafo único. Fica vedado balanço sobre o recuo mínimo de frente.

Art. 288. Em imóvel afetado por dutovia deverá ser mantida faixa não edificável de 5,00m (cinco metros) de largura a partir do limite da faixa de domínio ou de servidão.

Art. 289. Serão computadas para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento todas as áreas construídas ou cobertas, exceto:

- I- abrigo para portão, porta, lixo, gás ou medidor;
- II- pérgula;
- III- subsolo, quando destinado a porão não habitável, desde que possua altura máxima de 1,80m.

Art. 290. O lote atingido por dois Setores, com parâmetros urbanísticos diferentes, poderá transferir até 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo da parte localizada no Setor com parâmetros mais restritivos para a parte no Setor com parâmetros menos restritivos.

Art. 291. Na Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba - ZEIPP aplicam-se os parâmetros definidos pela lei específica desta Zona.

Art. 292. O número máximo de pavimentos é aquele fixado nos arts. 297, 312 e constante no Quadro 14, Anexo 3.14.

Art. 293. As obras complementares poderão ocupar a faixa de recuo urbanístico obrigatório, desde que observem o Quadro 14 do Anexo 3.14, referente aos parâmetros das obras definida como complementares da edificação.

Seção I **Da Reserva de Área Vegetada**

Art. 294. Considera-se Reserva de Área Vegetada - RAV a parte do lote que deverá ser mantida com vegetação arbustiva e arbórea e averbada na matrícula do imóvel.

§1º A Reserva de Área Vegetada - RAV deverá ser, no mínimo:

- I- 15% (quinze por cento) da área do lote no Setor SO-6, independentemente do uso;

- II- 20% (vinte por cento) da área do lote nos Setores SO-2 e SO-5, independentemente do uso;
- III- 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote no Setor SO-4, independentemente do uso;
- IV- 30% (trinta por cento) da área do lote no Setor SO-7, independente do uso;
- V- 35% (trinta e cinco por cento) da área do lote no Setor SO-3, independentemente do uso;
- VI- 60% (sessenta por cento) da área do lote na ZDEC e no Setor SOT independentemente do uso;
- VII- 60% (sessenta por cento) da área do lote nos Setores SO-1 e SO-8, independentemente do uso;
- VIII- 70% (setenta por cento) da área do lote no Setor SBO-2, independentemente do uso;
- IX- 80% (oitenta por cento) da área do lote no Setor SBO-1, independentemente do uso.

§2º A RAV poderá sobrepor-se à área permeável do lote.

§3º Para a emissão do Certificado de Conclusão Total, será necessária a comprovação da implantação total da RAV mediante apresentação de documento do órgão ambiental municipal.

Art. 295. A RAV será exigida quando tratar-se de pedido de:

- I- alvará de construção nova;
- II- alvará de ampliação de construção existente;
- III- alvará de reforma com acréscimo de área;
- IV- certificado de regularização de obra;
- V- alvará de regularização com ampliação de área.

§1º A averbação da RAV na matrícula do imóvel deverá ser comprovada para deferimento do pedido de Alvará ou Certificado de Regularização de obra.

§2º A RAV deverá ser implantada em até 4 (quatro) anos da expedição do alvará ou do certificado de regularização de obra.

Art. 296. A RAV deverá receber tratamento de forma a recompor sua vegetação, de acordo com as quantidades e espécies determinadas pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único. A recomposição deverá contemplar espécies vegetais do bioma Mata Atlântica, com o objetivo de se tornar o mais próximo possível da situação original.

CAPÍTULO II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO RESIDENCIAL

Seção I Do Uso Residencial Unifamiliar e Multifamiliar do tipo Vila

Art. 297. Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a implantação das tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar do tipo Vila:

I- recuos:

- a) frente: 5,00m;
- b) lateral: 1,50m em um dos lados para lotes com até 500m²;
- c) lateral: 1,50 m em ambos os lados para lotes acima de 500m²;
- d) lateral: dispensado, apenas para os lotes com testada de até 7,50m, inclusive, com construção comprovadamente existente e consolidada até julho de 2009, conforme a lei estadual que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings.

II- vaga de estacionamento: no mínimo 01 (uma) para cada unidade habitacional;

III- faixa não edificável: 2,00 m (dois metros) entre a Reserva de Área Vegetada e a (s) edificação (ões) existentes no imóvel;

IV- número máximo de pavimentos: 03 (três);

V- Coeficiente de Aproveitamento fixado para o Setor:

- a) 0,2 no SBO-2
- b) 0,5 no SO-1, SO-2, SO-3 e SO-8
- c) 0,6 no SO-4
- d) 0,7 no e SO-6
- e) 1 no SO5 e SO-7

VI- Taxa de Permeabilidade fixada para o Setor em relação à área do lote:

- a) 80% (oitenta por cento) no SBO-2
- b) 70% (setenta por cento) no SO-1, SO-3 e SO-8
- c) 50% (cinquenta por cento) no SO-4
- d) 40% (quarenta por cento) no SO-7
- e) 35% (trinta e cinco por cento) no SO-2 e SO-5
- f) 30% (trinta por cento) no SO-6

VII- Reserva de Área Vegetada fixada para o Setor em relação à área do lote:

- a) 70% (setenta por cento) no SBO-2
- b) 60% (sessenta por cento) no SO-1 e SO-8
- c) 35% (trinta e cinco por cento) no SO-3
- d) 30% (trinta por cento) no SO-7
- e) 25% (vinte e cinco por cento) no SO-4
- f) 20% (vinte por cento) no SO-2 e SO-5
- g) 15% (quinze por cento) no SO-6

VIII- área mínima de lote fixada para o Setor:

- a) 7.500,00m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) no SBO-2 e no SO-8 do loteamento Pq. Represa Billings
- b) 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) no SO-1

- c) 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados) no SO-8 do loteamento Pq. América
- d) 3.000,00m² (três mil metros quadrados) no SO-3 e SO-4
- e) 1.000,00m² (mil metros quadrados) no SO-7
- f) 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) no SO-2
- g) 300,00m² (trezentos metros quadrados) no SO-6
- h) 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) no SO-5

IX- cota-parte mínima fixada para o Setor:

- a) 7.500,00m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) no SBO-2 e no SO-8 do loteamento Pq. Represa Billings
- b) 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) no SO-1
- c) 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados) no SO-8 do do loteamento Pq. América
- d) 3.000,00m² (três mil metros quadrados) no SO-3 e SO-4
- e) 1.000,00m² (mil metros quadrados) no SO-7
- f) 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) no SO-2
- g) 300,00m² (trezentos metros quadrados) no SO-6
- h) 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) no SO-5

X- testada mínima fixada para o Setor:

- a) 10,00m (dez metros) no SBO-1, SBO-2, SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, SO-6 e SO-7, SO-8
- b) 5,00m (cinco metros) no SO-5

§1º O pavimento subsolo também deverá observar o recuo de frente.

§2º O lote com área de até 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) fica dispensado dos recuos quando houver incidência de legislação federal ou estadual que comprometa sua ocupação.

§3º Considera-se comprometida a ocupação quando:

- I- no lote com área inferior a 1.000,00m² (mil metros quadrados), a ocupação mínima possível for menor do que 70,00m² (setenta metros quadrados);
- II- no lote com área de 1.000,00m² (mil metros quadrados) até 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), a ocupação mínima for menor do que 100,00m² (cem metros quadrados).

§4º A dispensa dos recuos incidirá primeiro nos recuos laterais e se, mesmo assim, não atingir a ocupação mínima prevista nos incisos I e II do parágrafo anterior, poderá avançar no recuo frontal até o limite máximo de 4,00m (quatro metros).

§5º O recuo frontal mínimo de 1,00m (um metro) deverá ser sempre respeitado, mesmo que a ocupação do lote não atinja a área mínima prevista nos incisos I e II do § 3º.

§6º Na não ocorrência do estabelecido na alínea “d”, do inciso I deste artigo, prevalece o disposto nas alíneas “b” e “c” do mesmo inciso.

§7º No Setor de Ocupação 7 - SO-7 fica permitido o lote mínimo de 250m², a cota-parte mínima de 250m² e a testada mínima de 5m, apenas para os lotes resultantes de subdivisões comprovadamente existentes e consolidadas até julho de 2009, conforme a lei estadual que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings e seus regulamentos.

Art. 298. É facultada a utilização de parte da unidade habitacional para o exercício de atividade intelectual, artesanal, comercial e de prestação de serviços, com emprego de no máximo 01(um) funcionário, ficando dispensada a expedição do Alvará de Funcionamento, desde que:

- I- sem guarda ou estoque de mercadorias na unidade habitacional;
- II- sem atendimento a clientes na unidade habitacional;
- III- observe o nível de incomodidade;
- IV- mantenha as características do uso residencial;
- V- possua inscrição no Cadastro Municipal de Contribuinte – CMC.

Art. 299. Nos Setores de Baixa Ocupação 1, de Ocupação Turística, na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível não é permitido o uso residencial.

Art. 300. Nos usos residenciais unifamiliar e multifamiliar do tipo Vila serão admitidos abrigos para veículos no recuo frontal.

Art. 301. Fica vedado balanço sobre os recuos laterais.

Art. 302. Sempre que houver mais de uma unidade residencial no lote, caracterizando condomínio conforme legislação federal pertinente, deverá o projeto apresentar área de utilização comum condominial, indicada em planta e quadro de áreas, mesmo que descoberta.

Parágrafo único. As áreas de uso comum previstas no condomínio, bem como os equipamentos de infraestrutura em geral, tais como: água, gás, telefonia, etc., não poderão possuir acesso privativo e exclusivo por unidade.

Seção II

Do Uso Residencial Multifamiliar do tipo Vila

Art. 303. Para efeito da Macrozona de Proteção Ambiental considera-se Vila o disposto no art. 88 desta lei.

Art. 304. O uso residencial multifamiliar do tipo Vila poderá ser implantado desde que:

- I- a fração ideal de cada unidade habitacional seja igual ou superior a cota-parte;
- II- seja prevista, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento de veículos por unidade habitacional, podendo estar situada na própria unidade habitacional, em bolsão de estacionamento, no subsolo ou em pilotis.

Art. 305. Em lote ou gleba não servido de rede coletora de esgoto, o sistema tratamento de efluentes deverá ser isolado e possuir eficiência de, no mínimo, 90 % do efluente tratado.

Art. 306. O acesso às unidades habitacionais deve ser individual, independente e direto, por via particular de circulação descoberta, de veículos ou de pedestres, interna ao conjunto e deverá observar:

- I- via de circulação de pedestres com largura mínima de 3,00m (três metros), observadas as normas técnicas oficiais quanto à acessibilidade para a pessoa com deficiência;

- II- via de circulação de veículos, interna ao conjunto, com declividade máxima de 15% (quinze por cento), largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), dos quais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) destinados à circulação de pedestres.

Parágrafo único. Fica vedado o balanço sobre a via de circulação.

Art. 307. O projeto deverá prever:

- I- arborização e tratamento de áreas comuns;
- II- drenagem das águas pluviais;
- III- implantação de sistemas de abastecimento de água e de coleta e tratamento de efluentes, interligados a rede municipal ou autônomo, quando da impossibilidade de extensão do sistema existente;
- IV- sistema de captação e reuso de água pluvial;
- V- abrigo de alvenaria e recipientes para armazenamento temporário de resíduos sólidos para a coleta.

§1º As áreas de uso comum destinadas a lazer, recreação ou outros serviços de uso coletivo, deverão observar os recuos e o número máximo de pavimentos previstos para a tipologia Vila.

§2º As áreas condominiais, como vias de circulação interna e espaços de uso comum, deverão estar identificadas no projeto.

Art. 308. As garagens no subsolo podem ser individuais ou coletivas e deverão observar as disposições do COESA.

Parágrafo único. No conjunto tipo Vila as vagas de estacionamento poderão estar em abrigos coletivos, limitados a 10,50 m² (dez metros e cinquenta centímetros quadrados) por unidade, devendo observar o recuo mínimo obrigatório.

Art. 309. O conjunto tipo Vila deverá ainda atender as seguintes exigências:

- I- os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, bem como as vias internas de circulação serão considerados frações do condomínio;
- II- as edificações não poderão ter balanço sobre as vias de circulação.

Parágrafo único. Quando previsto pórtico de entrada ao condomínio, este deverá observar vão de entrada com altura mínima livre de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros).

Seção III

Parâmetros específicos de trânsito para o uso residencial a partir de 35 unidades

Art. 310. Fica definida a exigência de oferta interna ao lote, de vagas operacionais de carga e descarga e visitantes, a partir de 10 unidades habitacionais:

- I- 1 (uma) vaga a cada 10 unidades habitacionais para carga e descarga com dimensão mínima de 3,10m x 8,00m;

- II- 1 (uma) vaga a cada 10 unidades habitacionais para estacionamento de visitantes com dimensão conforme estabelecido no COESA, sendo no mínimo uma.

Art. 311. A vaga para carga e descarga poderá ser concomitante com as vagas de visitantes e deverá estar locada de forma a não usar a calçada para o transporte da carga.

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OS USOS NÃO RESIDENCIAL E MISTO

Art. 312. Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para os usos não residencial e misto:

I- Recuos:

- a) frente: 5,00m (cinco metros);
- b) lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados para lotes com até 500m²;
- c) lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambos os lados para lotes acima de 500m²;
- d) lateral: dispensado, apenas para os lotes com testada de até 7,50m, inclusive, com construção comprovadamente existente e consolidada até julho de 2009, conforme a lei estadual que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings.

II- vaga de estacionamento: no mínimo 01 (uma) para cada uso ou atividade;

III-faixa não edificável: 2,00m (dois metros) entre a Reserva de Área Vegetada e as edificações;

IV- número máximo de pavimentos: 03 (três), exceto na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível, onde o número máximo de pavimentos é 07 (sete);

V- Coeficiente de Aproveitamento:

- a) 0,08 no SBO-1
- b) 0,1 no SBO-2
- c) 0,5 no SO-1, SO-2, SO-3, SO-8, SOT e na ZDEC
- d) 0,6 no SO-4
- e) 1 no SO-5 SO-6 e SO7

VI- Taxa de Permeabilidade em relação à área do lote:

- a) 90% (noventa por cento) no SBO-1
- b) 80% (oitenta por cento) no SBO-2
- c) 70% (setenta por cento) no SO-1, SO-3, SO-8, SOT e na ZDEC
- d) 50% (cinquenta por cento) no SO-4
- e) 40% (quarenta por cento) no SO-7
- f) 35% (trinta e cinco por cento) no SO-5 e SO-2
- g) 30% (trinta por cento) no e SO-6

VII - Reserva de Área Vegetada - RAV em relação à área do lote:

- a) 80% (oitenta por cento) no SBO-1
- b) 70% (setenta por cento) no SBO-2
- c) 60% (sessenta por cento) no SO-1, SO-8, SOT e na ZDEC

- d) 35% (trinta e cinco por cento) no SO-3
- e) 30% (trinta por cento) no SO-7
- f) 25% (vinte e cinco por cento) no SO-4
- g) 20% (vinte por cento) no SO-2, SO5
- h) 15% (quinze por cento) no SO-6

VIII - Área mínima de lote:

- a) 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) no SOT e na ZDEC
- b) 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) no SBO-2 e no SO-8 do loteamento Pq. Represa Billings
- c) 5.000m² (cinco mil metros quadrados) no SO-1
- d) 4.000m² (quatro mil metros quadrados) no SO-8 do Pq. América
- e) 3.000m² (três mil metros quadrados) no SO-3 e SO-4
- f) 1.000m² (mil metros quadrados) no SO-7
- g) 400m² (quatrocentos metros quadrados) no SO-2
- h) 300m² (trezentos metros quadrados) no SO-6
- i) 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) no SO-5

IX - Cota-parte mínima:

- a) 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) no SBO-1, SBO-2 e no SO-8 do loteamento Pq. Represa Billings
- b) 5.000m² (cinco mil metros quadrados) no SO-1
- c) 4.000m² (quatro mil metros quadrados) no SO-8 do loteamento Pq. América
- d) 3.000m² (três mil metros quadrados) no SO-3, SO-4, SOT e na ZDEC
- e) 1.000m² (mil metros quadrados) no SO-7
- f) 400m² (quatrocentos metros quadrados) no SO-2
- g) 300m² (trezentos metros quadrados) no SO-6
- h) 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) no SO-5

X - Testada mínima:

- a) 50m (cinquenta metros) no SOT e na ZDEC
- b) 10m (dez metros) no SBO-1, SBO-2, SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, SO-6 e SO-8
- c) 5m (cinco metros) no SO-5
- d) 5m (cinco metros) no SO-7, apenas para os lotes resultantes de subdivisões comprovadamente existentes e consolidadas até julho de 2009, conforme a lei estadual que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings, mantendo-se as testadas dos demais lotes conforme loteamento anteriormente aprovado.

§1º No Setor de Paranapiacaba - SP aplicam-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos na lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba - ZEIPP.

§2º No Setor de Preservação Ambiental - SPA aplicam-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano de Manejo da respectiva Unidade de Conservação.

§3º No Setor de Preservação Ambiental, nas áreas relacionadas abaixo, se aplica as diretrizes e normas específicas do Plano de Manejo do Parque Natural Municipal do Pedroso:

- I- a gleba isolada situada ao sul do Jardim Riviera, entre o Rodoanel e a represa;
- II- a faixa de domínio do Rodoanel Mário Covas (SP-21);

III- as áreas verdes do loteamento Recreio da Borda do Campo, situadas entre o Rodoanel e o Parque Natural Municipal do Pedroso;

IV- a área verde do loteamento Parque Miami, limítrofe ao Parque Natural Municipal do Pedroso.

§4º No SBO-1 fica vedado o parcelamento do solo.

§5º As restrições urbanísticas previstas nos incisos IV a X estão dispostas no Quadro 14, Anexo 3.14, desta lei.

§6º O pavimento subsolo deverá observar o recuo de frente.

§7º Na não ocorrência do estabelecido na alínea “d”, do inciso I deste artigo, prevalece o disposto nas alíneas “b” e “c” do mesmo inciso.

§8º No Setor de Ocupação 8 - SO-8 aplicam-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos nos acordos judiciais de regularização fundiária específicos.

§9º No Setor de Ocupação 7 - SO-7 fica permitido o lote mínimo de 250,00m², a cota-parte mínima de 250,00m² e a testada mínima de 5,00m, apenas para os lotes resultantes de subdivisões comprovadamente existente e consolidada até julho de 2009, conforme a lei estadual que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings e seus regulamentos.

Art. 313. No caso de uso misto cada uso ou atividade deverá atender à cota-parte mínima estabelecida nesta lei.

Parágrafo único. Não será permitido abrigo de veículo no recuo frontal para o uso não residencial.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OS USOS ESPECIAIS

Seção I Dos Usos Especiais Sujeitos a Restrições de Localização

Art. 314. Os usos abaixo discriminados deverão obedecer a uma distância mínima de 300,00m (trezentos metros) dos estabelecimentos de educação do ensino fundamental e médio, de saúde e casa de repouso, medidos a partir dos limites do lote:

I- casa noturna do tipo dancing, boate e similares;

II- estabelecimento de jogos e diversões eletrônicas dos tipos bingo, snooker, fliperama e similares;

III- estabelecimento cuja atividade predominante seja a venda e consumo de bebida alcoólica no local, tais como: bar, adega, cachaçaria, lanchonete, choperia e similares;

IV- canil ou gatil;

V- depósito de material de construção a céu aberto;

VI- extração e comercialização de água por caminhão pipa;

VII- templo religioso;

VIII- quadra esportiva;

IX- revenda de gás liquefeito de petróleo;

X- bar com música e outras atividades com fonte sonora vinculada ao funcionamento da atividade.

Art. 315. Atividade com fonte sonora vinculada ao seu funcionamento deverá ser dotada de proteção acústica, independente de outras exigências ambientais.

Parágrafo único. A proteção acústica deverá ser atestada por meio de laudo técnico emitido por empresa ou profissional legalmente habilitado junto ao Conselho da categoria, com ART ou RRT e inscrito na Prefeitura.

Art. 316. Atividade enquadrada como motel ou drive-in somente poderá instalar-se nos imóveis ao longo das rodovias SP - 31 e SP - 122.

Subseção I Dos Postos de Serviços

Art. 317. Na Macrozona de Proteção Ambiental fica proibida a instalação de postos de serviços com venda de combustíveis.

Art. 318. Postos de serviços destinados à lavagem de veículos automotores e troca de óleo poderão instalar-se somente nos Setores de Ocupação SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, SO-5, SO- 6, SO7 e na ZDEC bem como observar os seguintes parâmetros:

I- testada mínima: 15,00m (quinze metros) para uma das vias, em lote de esquina e de 20,00m (vinte metros) para os lotes de meio de quadra;

II- área mínima do terreno: 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

III- altura mínima dos muros divisórios: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para a área de lavagem.

Art. 319. Os postos de serviços com apenas lavagem de veículos automotores ou com apenas troca de óleo e serviços de lubrificação poderão instalar-se somente nos Setores de Ocupação SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, SO-5, SO- 6, SO7 e na ZDEC, bem como observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

I- testada mínima: 10,00m (dez metros) para uma das vias, em lote de esquina e 15,00m (quinze metros) quando no meio da quadra;

II- área mínima do terreno: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III- altura mínima dos muros divisórios na área de lavagem: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. No caso de estabelecimento que execute apenas a higienização das partes internas dos veículos, poderá instalar-se em lotes com testada mínima de 10,00m (dez metros).

Art. 320. Nos postos de serviços destinados à lavagem de veículos automotores ou troca de óleo não poderá haver venda e nem consumo de bebidas alcoólicas, mesmo sob a forma de loja de conveniência.

Art. 321. Fica vedado o rebaixamento de guias para o acesso de veículos onde houver sinalização viária horizontal para faixas de pedestres e faixas de canalização.

Art. 322. Os postos de serviço deverão demarcar as calçadas limítrofes da atividade, em toda a extensão do perímetro do lote voltado para a via pública, com faixas que deverão obedecer aos seguintes critérios:

- I- possuir traço contínuo de 20 cm (vinte centímetros) de largura, na cor amarela, padrão Munsell, tonalidade 10 YR 7,5/14 de acordo com as normas da ABNT;
- II- estar contida na calçada, tendo como uma das bordas o limite do alinhamento do lote;
- III- ser mantida em bom estado de conservação e limpeza, de modo a garantir sua permanência e visualização;
- IV- ser executada em material antiderrapante, durável e resistente quando em contato com resíduos de derivados de petróleo;
- V- possibilitar sua percepção pelas pessoas com deficiência visual, conforme as normas da ABNT, mantendo-se o nível do piso.

Subseção II

Das transportadoras e estacionamentos ou garagens de veículos de carga ou de transporte de passageiros

Art. 323. As transportadoras e estacionamentos, garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros terão as seguintes restrições:

- I- quando se utilizar de veículos pequenos só poderão se instalar em lotes com testada mínima de 15 (quinze metros);
- II- quando se utilizar de veículos leves, médios ou pesados, só poderão se instalar na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC ou em imóvel que possua frente para rodovia.

§1º O enquadramento acima estabelecido se dará sempre pelo veículo de maior porte utilizado pela atividade.

§2º O empreendedor será responsabilizado por danos causados ao pavimento da via em decorrência do exercício da atividade, devendo arcar com as despesas para a correção do dano.

Art. 324. Transportadoras, estacionamentos e garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros observarão as restrições com relação à testada mínima de lote para cada tipo de veículo, conforme os arts. 132 e 133 desta lei.

Subseção III

Do Armazenamento e comércio de recipientes transportáveis de GLP

Art. 325. O armazenamento e comércio de recipientes transportáveis de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, deverá observar as restrições do art. 135 desta lei.

Subseção IV

Da fabricação e do comércio de fogos de artifício

Art. 326. A fabricação e o comércio atacadista de fogos de artifício ficam proibidos na Macrozona de Proteção Ambiental.

Art. 327. A atividade de comércio varejista de fogos de artifício deverá observar, para sua instalação, a distância mínima dos seguintes locais:

- I- 200m (duzentos metros) de posto de saúde, unidade de pronto atendimento, clínica médica e outros estabelecimentos de saúde que tenham internação, lar de idosos e casa de repouso;
- II- 200m (duzentos metros) de creche, escola de ensino infantil, fundamental, médio, jovens e adultos e de ensino superior;
- III- 200m (duzentos metros) de outro estabelecimento de comércio varejista de fogos de artifício, posto de serviços, comércio de gases inflamáveis seus respectivos depósitos;
- IV- 200m (duzentos metros) de estabelecimento onde haja depósito ou comércio exclusivo de produto químico inflamável ou líquido combustível;
- V- 200m (duzentos metros) de estação de trem ou terminal de transporte público;
- VI- 200m (duzentos metros) de local onde haja aglomeração de pessoas, tais como templo religioso e casa de espetáculos;
- VII- 200m (duzentos metros) de repartição de órgão público;
- VIII- 100m (cem metros) de rede de alta tensão;
- IX- 100m (cem metros) de crematórios ou velórios.

§1º A distância será medida em raio a partir dos limites dos lotes considerados.

§2º Os estabelecimentos de que trata o **caput** somente poderão funcionar das 08h00min às 22h00min horas.

§3º No funcionamento do uso deverá ser apresentado pelo proprietário “Termo de Responsabilidade” por todos os danos que vierem a ocorrer decorrentes do exercício da atividade comercial de venda e de guarda de fogos de artifício e estampidos.

Art. 328. O comércio varejista de fogos de artifício deverá observar, ainda, as normas técnicas específicas referentes a proteção contra incêndio, inclusive instrução técnica do Corpo de Bombeiros que trata do assunto.

Art. 329. O Alvará de Funcionamento seguirá as regras do art. 143 desta lei.

Subseção V Dos Usos Especiais Diversos

Art. 330. Na Macrozona de Proteção Ambiental fica proibida a instalação de:

- I- cemitério;
- II- Centro de Detenção Provisória, penitenciária e similares;
- III- aeroporto ou heliporto;
- IV- sanatórios e similares;
- V- mineração, exceto captação de água mineral;
- VI- indústrias químicas;

- VII- postos de serviços com venda de combustíveis;
- VIII- produção ou comércio atacadista de fogos de artifício;
- IX- suinocultura;
- X- aterro sanitário;
- XI- depósitos de sucata;
- XII- pátios de veículos apreendidos;
- XIII- autódromo;
- XIV- estádio.

Parágrafo único. O estabelecido no *caput* do artigo não se aplica a estação de transbordo operada pelo Poder Público.

Art. 331. Os locais caracterizados pela criação, estadia e hospedagem de cães e gatos para comercialização, somente poderão se instalar no Setor de Baixa Ocupação 2.

Art. 332. O comércio de materiais de construção, com depósito a céu aberto, somente poderá se instalar nos Setores de Ocupação SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, SO-5, SO-6, SO7 e na ZDEC.

Art. 333. As atividades que executem serviços de pintura e funilaria deverão observar as normas ambientais vigentes de modo a não emitir odores prejudiciais à saúde, bem como não emitir partículas poluidoras na atmosfera.

Art. 334. As oficinas de serviços automotivos deverão atender as normas vigentes quanto a adequada destinação dos resíduos gerados, de modo a não poluir o meio ambiente.

Seção II Das Atividades Temporárias

Art. 335. As atividades temporárias estão disciplinadas pelos arts. 152 a 161 desta lei.

TÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 336. Além do disposto nos arts. 179 e 180, excetuando os § 2º e § 3º, o parcelamento do solo obedecerá ao disposto neste Título.

Art. 337. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§1º O parcelamento do solo fica proibido no Setor de Ocupação SBO-1 e na Zona Especial de Interesse Ambiental “E” - ZEIA-E.

§2º Não caracteriza parcelamento do solo o alargamento de viário existente, mediante diretriz de órgão competente da Prefeitura e com comprovado interesse público.

§3º Ficam proibidos novos loteamentos para fins residenciais na Macrozona de Proteção Ambiental.

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 338. Além do disposto no art. 181, os requisitos urbanísticos atenderão o disposto neste capítulo.

Art. 339. A aprovação dos projetos de parcelamento e de edificações seguirá o disposto no art. 181, 184 e 185 desta lei.

Art. 340. As áreas de especial interesse definidas pelo Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004 como Zonas Especiais observarão disciplina própria de parcelamento do solo.

Art. 341. A reserva das faixas de domínio público ao longo das rodovias e ferrovias seguirá o disposto no art. 183 desta lei.

Art. 342. Nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica e ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de área não edificável definida em legislação específica, no âmbito do licenciamento ambiental, devendo sua vegetação ser mantida ou recuperada, se for o caso.

Art. 343. Nos casos em que o escoamento natural de águas pluviais e rede de esgoto não for possível ao longo das vias públicas, será obrigatória a reserva de faixa sanitária não edificável, que deverá ser gravada como de servidão pública.

Parágrafo único. O dimensionamento e a largura da faixa serão definidos pelo órgão competente em função das características do empreendimento.

CAPÍTULO II DA RESERVA E DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 344. Deverão ser reservadas e doadas ao Município 15% (quinze por cento) do total da área a ser loteada, distribuídos e definidos em conformidade com as diretrizes fornecidas, para os seguintes fins:

- I- áreas verdes;
- II- área institucional destinada a equipamentos comunitários.

§1º Considera-se área verde aquela destinada a garantir a manutenção da cobertura vegetal de qualquer porte, preservando a permeabilidade do solo, a fauna e flora existentes, observando-se ainda:

- I- a obrigatoriedade da recomposição da flora nativa, quando a área apresentar degradação em qualquer nível;
- II- não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retorno;
- III- parte da área verde poderá, a critério da Municipalidade, ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos.

§2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 345. O Poder Público poderá exigir a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos e ciclovias.

Parágrafo único. Consideram-se equipamentos urbanos, para os efeitos desta lei, aqueles destinados ao abastecimento de água potável, de esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás canalizado e similar.

Art. 346. Todas as áreas reservadas para a implantação de equipamentos comunitários deverão ser entregues ao Poder Público com declividade máxima de 15% (quinze por cento), não podendo ser área de fundo de vale ou área sujeita a enchentes, anteriormente ao recebimento do parcelamento ou, ainda, área com restrição legal ou ambiental.

§1º Os procedimentos para recebimento dessas áreas, pelos setores competentes, serão posteriormente regulamentados por decreto.

§2º As áreas objeto de doação deverão ser entregues ao Poder Público livres e desocupadas.

CAPÍTULO III DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 347. O Sistema Viário obedecerá ao disposto nos art. 189 a 193 e 197 a 203 desta lei.

Art. 348. As vias públicas obedecerão a classificação estabelecida no art. 352, em função das suas características físicas, conforme Anexo 1.6 – Mapa 6 – Mapa de Classificação Viária desta lei.

Parágrafo único. A composição básica das vias poderá ser alterada por meio de diretrizes específicas do órgão gestor de trânsito do município.

Art. 349. As vias públicas terão a seguinte designação:

I- avenida: vias de Classe A e B;

II- rua: vias de Classe C, D e E.

Parágrafo único. Após o recebimento do loteamento, a Prefeitura providenciará a denominação dos novos logradouros, franqueando-se às sugestões da população.

Seção I Das Quadras e dos Lotes

Art. 350. Os lotes deverão possuir área mínima de acordo com a Zona ou Setor em que se localizam, conforme o Anexo 3.14, Quadro 14 desta lei.

Seção II Da Infraestrutura de baixo impacto para a Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 351. No sistema viário da Macrozona de Proteção Ambiental serão adotadas infraestruturas diferenciadas, com o objetivo de mitigar os impactos ambientais bem como considerando as características das ocupações existentes e da legislação vigente.

Art. 352. As vias na Macrozona de Proteção de Ambiental serão classificadas na seguinte conformidade:

I - classe A;

II - classe B;

III - classe C;

- IV - classe D;
- V - classe E.

Parágrafo único. A classificação definida no **caput** está representada no Mapa 6, Anexo 1.6 e no Quadro 15, Anexo 3.15 desta lei.

Art. 353. A pavimentação do sistema viário existente deverá possuir as seguintes dimensões:

- I- leito carroçável mínimo de 5,00m (cinco metros) e máximo de 7,00m (sete metros) nas vias de classe D e E;
- II- leito carroçável mínimo de 7,00m (sete metros) e máximo de 12,00m (doze metros) metros nas vias de classe A, B e C;
- III- os passeios poderão ter calçamento impermeável de no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) independente da classificação viária.

Art. 354. A pavimentação do leito carroçável da via deverá ser:

- I - impermeável nas vias de Classe A;
- II - semipermeável nas vias de Classes B e D;
- III - permeável nas vias de Classes C e E.

Parágrafo único. Os trechos de vias com declividade superior a 15% (quinze por cento) deverão receber pavimentação impermeável e armada, independente de sua classificação.

Art. 355. Serão admitidos como:

- I- permeáveis os pavimentos em terra batida, brita ou pedrisco e pavimentos com Taxa de Permeabilidade maior ou igual a 80% (oitenta por cento);
- II- semipermeáveis os pavimentos em macadame, blocos de concreto intertravado, concreto poroso, paralelepípedo e pavimentos com Taxa de Permeabilidade menor de 80% (oitenta por cento) a maior ou igual a 20% (vinte por cento);
- III- impermeáveis os pavimentos em asfalto, concreto ou outros com Taxa de Permeabilidade menor de 20% (vinte por cento).

Parágrafo único. Poderão ser admitidos outros tipos de pavimentos desde que comprovadas tecnicamente as características de permeabilidade exigidas em função da classificação viária e aprovadas pelo órgão de aprovação municipal responsável.

Art. 356. Em novos parcelamentos as vias deverão:

- I- acompanhar os parâmetros estabelecidos nesta lei de acordo com a classificação viária a ser definida pelo Grupo Técnico Multidisciplinar - GTMD;
- II- acompanhar os parâmetros específicos, quando situadas na ZDEC.

Parágrafo único. Deverá ser atendido, no que couber, o disposto no Capítulo IV do Título III do Livro II, à exceção do disposto neste Capítulo.

Art. 357. As vias de classe A terão mínimo de 30,00m (trinta metros) e máximo de 32,00m (trinta e dois metros) de largura sendo:

- I- 02 (duas) faixas de rolamento, cada uma com mínimo de 7,00m (sete metros) e máximo de 8,00m (oito metros) de largura;
- II- canteiro central vegetado com 6,00m (seis metros) de largura;
- III- calçadas laterais vegetadas com 5,00m (cinco metros) de largura cada;
- IV- canteiro central vegetado e arborizado com 6,00m (seis metros) de largura;
- V- calçadas laterais vegetadas e arborizadas com 5,00m (cinco metros) de largura cada.

Parágrafo único. As calçadas laterais deverão ter passeio pavimentado com 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura cada, garantida a acessibilidade e devendo o restante ser vegetada e arborizada.

Art. 358. As vias de Classe B terão mínimo de 15,00m (quinze metros) e máximo de 17,00m (dezesete metros) de largura sendo:

- I- 01 (uma) faixa de rolamento com mínimo de 8,00m (oito metros) e máximo de 10,00m (dez metros) de largura;
- II- calçadas nas laterais com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura.

Parágrafo único. As calçadas laterais deverão ter passeio pavimentado com 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura cada, garantida a acessibilidade e devendo o restante ser vegetada e arborizada.

Art. 359. O sistema de drenagem da via deverá ser composto por:

- I- guia, sarjeta e rede de drenagem pública nas vias com pavimento impermeável;
- II- guia, sarjeta e sistema de drenagem local através de poços de retenção ou absorção e nas vias com pavimento semipermeável;
- III- canaleta gramada e sistema de drenagem local através de poços de retenção ou absorção nas vias com pavimentos permeáveis.

Art. 360. As infraestruturas de pavimentação e drenagem das vias na Vila de Paranapiacaba ficam excluídas do regramento desta seção ou capítulo e deverão respeitar o padrão existente e seguir as orientações dos órgãos de proteção do patrimônio competentes.

Art. 361. Poderão ser implementadas redes de abastecimento de água ou coletoras de esgoto onde a legislação o permitir.

Art. 362. Nos locais onde não houver rede coletora de esgoto ou naqueles em que a legislação não a permitir, é obrigatória a instalação de sistemas autônomos de tratamento de efluentes com eficiência mínima de:

- I- 90% (noventa por cento) do efluente tratado quando se tratar de atividades residenciais e comerciais, particulares ou coletivas;
- II- 100% (cem por cento) do efluente tratado quando se tratar de atividade industrial.

Art. 363. Os sistemas de captação e abastecimento de água, se coletivos, deverão possuir captação em um único local.

CAPITULO IV DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO

Seção I Da Solicitação das Diretrizes

Art. 364. A elaboração do projeto de loteamento, ou condomínio, deverá obedecer ao disposto nos arts. 208 a 210 desta lei.

Parágrafo único. Os elementos e os documentos necessários para a elaboração do projeto de desdobro ou englobamento estão especificados no Anexo 4.7.

Art. 365. Caberá à Comissão Especial de Avaliação - CEA, ou seu sucedâneo legal, definir se o valor da garantia está condizente com o valor das obras.

Art. 366. O tipo de garantia sugerido será apreciado pelo órgão responsável pela emissão do Termo de Vinculação.

Art. 367. Após a emissão do Termo de Vinculação será emitido o Alvará de Loteamento.

Art. 368. Quando da aprovação do loteamento o interessado retirará os seguintes documentos, para registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis e possibilitar o início das obras:

- I- 1 (uma) via do Alvará de Loteamento;
- II- 1 (uma) cópia do Memorial Descritivo;
- III- 1 (uma) cópia do cronograma de obras;
- IV- 1 (uma) via do projeto de loteamento;
- V- 1 (uma) cópia do Termo de Vinculação.

Art. 369. Após o registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o loteador deverá apresentar à Prefeitura:

- I- cópia de matrícula de registro de imóveis onde conste o registro do loteamento;
- II- matrículas dos lotes hipotecados, caso existam;
- III- cópia do projeto do loteamento em meio analógico;
- IV- cópia do projeto do loteamento em meio digital, georeferenciado.

Seção II Da Elaboração e das Alterações do Projeto

Art. 370. O interessado deverá elaborar o projeto de parcelamento do solo, nos termos dos art. 212 a 214 desta lei.

Art. 371. As alterações no projeto de parcelamento do solo obedecerão ao disposto nos art. 196 a 198 desta lei.

§1º Para a emissão do Alvará de Projeto de Loteamento deverá ser atendido o disposto no Anexo 4.8.

§2º Para a emissão do Alvará de Desmembramento, deverá ser atendido o disposto no Anexo 4.9.

Seção III Das Garantias Hipotecárias

Art. 372. A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do interessado, quando atendidos os art. 199 a 201 desta lei.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO E EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 373. Para aprovação do projeto de loteamento e emissão do respectivo alvará, deverá ser observado o disposto nos arts.. 202 a 208 desta lei.

Seção I Do Canteiro de Obras

Art. 374. O canteiro de obras deverá observar o disposto nos arts. 228 e 231 desta lei.

Art. 375. Constatada precariedade nas condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço, os responsáveis deverão comunicar a Prefeitura Municipal e ainda:

- I- iniciar imediatamente as medidas necessárias à solução do problema, apresentando cronograma simples das ações a serem realizadas;
- II- apresentar, no final dos trabalhos, relatório de inspeção por profissional habilitado, comprovando as condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço, Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e do respectivo comprovante de pagamento.

Art. 376. Constatada precariedade nas condições de segurança e estabilidade da obra ou serviços das edificações ou terrenos vizinhos, além das medidas previstas no artigo anterior, haverá a interdição, parcial ou total e, se necessário, também o seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis vizinhos, mediante Termo de Interdição.

§1º O Termo de Desinterdição somente será emitido após a apresentação de relatório de técnico de inspeção instruído com cópias da ART e RRT acompanhadas do respectivo comprovante de pagamento comprovando a eliminação da situação de risco e também os com reparos aos danos causados.

§2º Durante a interdição a obra ou serviço deverá permanecer paralisado, sendo somente permitida, a pedido do interessado, a execução dos trabalhos para sanar a situação de risco.

Art. 377. A não eliminação da situação de precariedade de segurança ou estabilidade da obra ou serviço implicará na responsabilização do proprietário, do responsável técnico ou de qualquer outro responsável pela obra, eximindo-se a Prefeitura Municipal da responsabilidade por danos decorrentes de eventual sinistro.

Parágrafo único. É facultado à Prefeitura Municipal executar as obras e serviços necessários, inclusive aqueles referentes à correção de danos e obstrução de equipamentos públicos, os quais serão cobrados do proprietário, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

Seção II Do Recebimento

Art. 378. O interessado deverá solicitar, no prazo de até 30 (trinta) dias após o término das obras do loteamento, a vistoria final e o aceite das obras e serviços executados, a cada órgão competente, sob pena de multa.

Parágrafo único. O recebimento do parcelamento é vinculado à implantação total e ao cumprimento das obras, serviços e dos demais encargos assumidos pelo empreendedor, de acordo com as normas dos órgãos municipais competentes do licenciamento ambiental.

Art. 379. Serão admitidos recebimentos parciais, no caso de logradouros que apresentem continuidade com a rede viária oficial do município.

Parágrafo único. Deverá ser anexado ao requerimento de vistoria para recebimento, a planta indicativa do trecho do projeto a ser vistoriado e o comprovante de pagamento da respectiva taxa.

Art. 380. Findo o prazo legal e não tendo sido executadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal poderá, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, executar a garantia e realizará as obras e serviços, nos termos da legislação federal pertinente.

Art. 381. O Termo de Recebimento Parcial ou Total de Loteamento será expedido a pedido do interessado, assistido pelo responsável técnico habilitado no processo administrativo, quando da conclusão e aceite das obras e serviços previstos.

Parágrafo único. Os procedimentos a serem adotados serão detalhados em decreto.

TÍTULO VI DO DESDOBRO, DO DESMEMBRAMENTO E DO ENGLOBAMENTO

Art. 382. Fica permitido o desdobro de lote, entendido como a divisão dos mesmos sem implicar na abertura de novas vias, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, não configurando modalidade de loteamento do solo.

§1º O desdobro deverá atender à área de terreno e testada mínimas estabelecida para a Zona ou Setor onde se localiza o imóvel, conforme estabelecido no Quadro 14 do Anexo 3.14.

§2º O desdobro somente será permitido se os lotes resultantes apresentarem pelo menos uma testada para logradouro público.

§3º Na Macrozona de Proteção Ambiental o desdobro somente será permitido se os lotes resultantes apresentarem, no mínimo:

- I- uma divisa para logradouro público;
- II- recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para aberturas da edificação existente à divisa proposta;
- III- recuo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) para aberturas perpendiculares à divisa proposta;
- IV- 70,00m² (setenta metros quadrados), em área única passível de ocupação, se a área total do lote ou gleba for inferior a 1.000,00m² (mil metros quadrados);

V- 100,00m² (cem metros quadrados) em área única passível de ocupação, se a área total do lote ou gleba possuir de 1.000,00m² (mil metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados);

VI- 1% (um por cento) de área passível de ocupação, se a área total do lote ou gleba for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Art. 383. Fica permitido o desmembramento de gleba, exceto no Setor de Baixa Ocupação 1, SBO-1 e na Zona Especial de Interesse Ambiental E - ZEIA E, entendido como a divisão da mesma sem implicar na abertura de novas vias, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, não configurando modalidade de loteamento do solo.

§1º O desmembramento deverá atender à área de terreno e testada mínimas estabelecida para a Zona ou Setor onde se localiza o imóvel, conforme estabelecido no Quadro 14 do Anexo 3.14.

§2º O desmembramento somente será permitido se as glebas resultantes apresentarem pelo menos uma testada para logradouro público.

§3º Na Macrozona de Proteção Ambiental o desmembramento somente será permitido se os lotes resultantes apresentarem, no mínimo:

- I- Uma divisa para logradouro público;
- II- Recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para aberturas da edificação existente à divisa proposta;
- III- Recuo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) para aberturas perpendiculares à divisa proposta;
- IV- 70m², em área única passível de ocupação, se a área total do lote ou gleba for inferior a 1.000m²;
- V- 100m², em área única passível de ocupação, se a área total do lote ou gleba possuir de 1.000m² até 10.000m²;
- VI- 1% de área passível de ocupação, se a área total do lote ou gleba for superior a 10.000m².

§ 4º Na Macrozona de Proteção Ambiental a gleba originada por desmembramento deverá possuir, no mínimo:

- I- 70m² (setenta metros quadrados), em área única passível de ocupação, se a área total da gleba for inferior a 1.000m²;
- II- 100m² (cem metros quadrados), em área única passível de ocupação, se a área total da gleba possuir de 1.000m² até 10.000m²;
- III- 1% (um por cento) de área passível de ocupação, se a área total da gleba for superior a 10.000m².

Art. 384. Fica permitido o englobamento, entendido como a junção de dois ou mais lotes ou glebas, resultando em um único.

Art. 385. Para desdobro, desmembramento, ou englobamento de lote ou gleba, será exigido responsável técnico legalmente habilitado com registro no CREA ou no CAU e inscrito na Prefeitura de Santo André.

Art. 386. Para o requerimento do desdobro, desmembramento, ou englobamento, o interessado deverá efetuar pedido na Prefeitura Municipal, contendo os elementos especificados no Anexo 4.10 desta lei.

TÍTULO VII DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Art. 387. Os direitos e responsabilidades dos envolvidos seguirão o disposto nos artigos. 236 a 240 desta lei.

Art. 388. Cabe ao Poder Público desenvolver ações visando à orientação e comunicação à população sobre a importância da Macrozona de Proteção Ambiental, a sinalização que identifique a sua localização, o seu sistema viário e a segurança pública da população.

LIVRO IV DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 389. A Administração Direta e Indireta, através de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução das obras do parcelamento, desde a implantação do canteiro de obras até sua conclusão, verificando a observância ao projeto aprovado e o atendimento à legislação pertinente.

Parágrafo único. O servidor público municipal encarregado da vistoria, mediante a apresentação da sua identidade funcional, terá livre ingresso ao local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

Art. 390. Deverá ser mantido no local da obra ou serviço placa com as seguintes informações:

- I- nome do loteamento, tal como constante em projeto aprovado e registrado;
- II- número do processo de aprovação e do alvará de loteamento;
- III- nome do proprietário do loteamento;
- IV- número do registro do loteamento no Cartório;
- V- nome do responsável técnico pelas obras, número do CRP e número da ART/RRT;
- VI- número do processo do licenciamento ambiental e da licença ambiental;
- VII- número do Relatório Técnico Final de aprovação do EIV.

Parágrafo único. Constatada a inexistência de placa na obra, o responsável técnico será notificado a providenciar a colocação da mesma no prazo de 15 (quinze) dias corridos, sob pena de aplicação de multa e reaplicação a cada 30 (trinta) dias enquanto não for atendida a Notificação.

Art. 391. Deverá ser mantida na obra ou serviço uma cópia do projeto aprovado e do respectivo Alvará.

Parágrafo único. Constatada a inexistência de cópia do projeto aprovado e do respectivo Alvará no local da obra ou serviço, o proprietário será notificado a apresentá-los no prazo de 3 (três) dias, sob pena de aplicação de multa e reaplicação a cada 30 (trinta) dias enquanto não for atendida a notificação.

Art. 392. Constatado o não cumprimento ao disposto nos arts. 228 e 229 desta lei, o proprietário e responsável técnico quando houver serão multados e a obra embargada. A multa será reaplicada quinzenalmente até que sejam sanadas as irregularidades.

Art. 393. Constatado o não cumprimento ao disposto no art. 231 desta lei o proprietário e responsável técnico, quando houver, serão multados diariamente até que sejam sanadas as irregularidades.

Art. 394. Constituem infrações aos dispositivos desta lei para o parcelamento do solo, sob pena de embargo da obra ou serviço e multa para o proprietário e, se for o caso, ao responsável técnico, sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações estadual e federal:

- I- ausência do respectivo Alvará;
- II- execução em desacordo com o projeto aprovado;
- III- ausência de responsável técnico;
- IV- não apresentação de Comunicação de Obra Emergencial e início imediato da mesma;
- V- infração a qualquer outro dispositivo desta lei.

§1º O proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, providenciar:

- I- protocolo do pedido de Alvará, no caso de início da obra ou serviço sem a respectiva licença;
- II- protocolo de pedido de alteração do projeto do loteamento, no caso de execução em desacordo com o projeto aprovado;
- III- apresentação de responsável técnico;
- IV- correção da infração notificada.

§2º Decorrido o prazo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados a cada 15 (quinze) dias corridos, enquanto não for atendida a notificação, independentemente das demais penalidades cabíveis.

§3º A Comunicação prevista para obra emergencial observará os procedimentos previstos no COESA para o documento, ficando a fiscalização a cargo do órgão responsável.

§4º Na hipótese prevista no § 3º, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados diariamente, enquanto não for atendida a notificação, independentemente das demais penalidades cabíveis.

Art. 395. O embargo previsto somente será suspenso na ocorrência de:

- I- apresentação do Alvará;
- II- apresentação de responsável técnico;
- III- conclusão de obra emergencial com apresentação de Relatório de Inspeção, assinado por profissional habilitado, atestando as condições de estabilidade e segurança da obra ou serviço;

IV- eliminação das demais infrações que o motivaram.

§1º No caso de não eliminação da irregularidade ou de indeferimento do pedido de licença ou alteração de projeto, as multas previstas no artigo anterior voltarão a ser aplicadas enquanto não regularizada a situação, devendo a obra permanecer embargada até sua regularização.

§2º Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sendo permitida somente a execução dos trabalhos referentes a obra emergencial devidamente licenciada e, ou à eliminação da infração constatada.

§3º O desrespeito ao embargo, a que se refere o § 2º, implicará na lacração da obra após a segunda multa.

§4º A Prefeitura poderá proceder a lacração da obra de imediato caso constatado grave prejuízo urbanístico ou ambiental.

§5º Caso os serviços que visem sanar a situação de risco não sejam iniciados imediatamente, o proprietário e ou o responsável técnico, se for o caso, serão multados.

§6º A deslacração da obra ou serviço ocorrerá após a regularização da mesma.

Art. 396. Constatada a precariedade das condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço, o proprietário e o responsável técnico, se for o caso, serão notificados a:

- I- iniciar, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema;
- II- apresentar, no final dos trabalhos: relatório de inspeção por profissional habilitado, comprovando as condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço; cópias da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e da correspondente guia quitada.

Parágrafo único. O não atendimento à Notificação implicará na interdição da obra/serviço e na aplicação de multa ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, reaplicada enquanto não iniciados os trabalhos.

Art. 397 Constatada a precariedade nas condições de segurança e estabilidade da obra ou serviços, das edificações ou terrenos vizinhos, além das medidas previstas no artigo anterior, a obra ou serviço poderá ser interditado, parcial ou totalmente, e se necessário também o seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis vizinhos, mediante Termo de Interdição, do qual constarão os dados necessários à caracterização da situação.

§1º O respectivo Termo de Desinterdição da obra ou serviço, das edificações ou terrenos vizinhos somente será emitido após a apresentação, por profissional habilitado, de relatório de inspeção comprovando a eliminação da situação de risco com reparos aos danos causados.

§2º Durante a interdição a obra ou serviço deverá permanecer paralisado, sob pena de aplicação de multa diária ao proprietário e das medidas judiciais cabíveis sendo somente permitida, a pedido do interessado, a execução dos trabalhos visando sanar a situação de risco.

Art. 398. O não atendimento à notificação para eliminar situação de precariedade de segurança ou estabilidade da obra ou serviço implicará na responsabilização exclusiva

do proprietário e do responsável técnico, quando houver, eximindo-se a Prefeitura Municipal da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

Parágrafo único. É facultado à Prefeitura Municipal executar as obras e serviços necessários, inclusive aqueles referentes à correção de danos e obstrução de equipamentos públicos, os quais serão cobrados do proprietário, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

Art. 399. Constatada a ocorrência de dano ou obstrução de curso d'água, galeria, via, passeio ou outro equipamento público, durante ou após a conclusão de obra de terra, o proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para:

- I- promover, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema mediante acompanhamento do órgão competente;
- II- apresentar, no prazo de 15 (quinze) corridos dias após a emissão da notificação, relatório de inspeção, por profissional habilitado, comprovando a correção do dano ou a eliminação da obstrução.

§1º O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de multa diária ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, enquanto não forem atendidas as exigências.

§2º O embargo somente será suspenso, a pedido do interessado, após a apresentação do relatório de inspeção.

§3º Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sob pena de aplicação de multa ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, sendo somente permitida a execução de obra emergencial.

Art. 400. Constatado o desrespeito à lacração prevista na presente lei, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados, devendo a Prefeitura Municipal promover aplicação de multa e a abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Penal, bem como, promover as medidas judiciais que se fizerem necessárias para a efetiva paralisação da obra ou serviço.

§1º Durante a lacração a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sendo somente permitida a execução de obra emergencial.

§2º Serão aplicadas multas diárias enquanto não houver a regularização da obra/serviço, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis.

§3º Deverá ser objeto de comunicado ao Cartório de Registro de Imóveis de Santo André - CRISA, ou seu sucedâneo legal, a situação irregular do loteamento.

Art. 401. O prazo para pagamento da multa ou para apresentação de defesa contra a sua aplicação será de 20 (vinte) dias corridos contados a partir da data da emissão do Comunicado, ou da sua publicação nos atos oficiais do município.

§1º Caso a defesa venha a ser indeferida, caberão 3 (três) recursos, dirigidos sucessivamente à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão, observada a hierarquia administrativa do setor competente.

§2º O prazo para formalização dos recursos será de 20 (vinte) dias corridos, contados a partir da data da emissão do comunicado que notificou o indeferimento da defesa ao infrator, ou sua publicação nos atos oficiais do município.

Art. 402. O pagamento da multa não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes praticados contra a administração pública previstos na legislação penal.

Art. 403. Deverão constar da Notificação os seguintes dados:

- I- identificação do proprietário (conforme dados constantes do cadastro do imóvel desta Prefeitura que deverá ser mantido atualizado pelo proprietário);
- II- classificação fiscal do imóvel;
- III- endereço da obra ou serviço;
- IV- descrição sucinta das obrigações impostas, prazo para atendimento e preceito legal violado;
- V- penalidades previstas no caso de não atendimento;
- VI- data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

Art. 404. Deverão constar do Auto de Embargo, Auto de Multa, Termo de Interdição, Termo de Desinterdição, Termo de Lacração e Termo de Deslacração, no mínimo, os seguintes dados pertinentes a cada caso:

- I- identificação do proprietário (conforme dados constantes do cadastro do imóvel desta Prefeitura que deverá ser mantido atualizado pelo proprietário);
- II- classificação fiscal do imóvel;
- III- endereço da obra/serviço;
- IV- estágio da obra/serviço, quando da lavratura do Auto;
- V- tipo de obra ou serviço;
- VI- preceito legal violado;
- VII- valor da multa e prazos legais para o seu recolhimento, assim como para interposição de recursos;
- VIII- data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

Parágrafo único. O servidor público municipal que emitir a Notificação, Auto ou Termo, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Art. 405. Na hipótese do infrator estar ausente ou se recusar a assinar a Notificação, Auto ou Termo, o servidor municipal deverá relatar a ocorrência no próprio documento, devendo, a prefeitura, nesse caso:

- I- dar ciência ao proprietário, através da emissão de comunicado para o endereço da notificação constante do cadastro do imóvel na prefeitura;
- II- publicar a Notificação, Auto de Embargo, Termo de Interdição e de Desinterdição, Termo de Lacração e Termo de Deslacração nos atos oficiais do município.

Parágrafo único. O prazo para atendimento das exigências passará a contar a partir da data da publicação do item II.

Art. 406. Constatada irregularidade grave em relação aos dispositivos desta lei, de modo a causar prejuízo ao meio ambiente e risco a terceiros, bem como a equipamentos públicos, quanto às questões de segurança, estabilidade ou meio ambiente, o responsável técnico poderá, a critério da Prefeitura, ser suspenso até a regularização da situação, ficando impedido temporariamente de protocolar novos projetos na Administração Municipal.

Art. 407. Constatada, na Macrozona de Proteção Ambiental, a não implantação da RAV - Reserva de Área Vegetada, no prazo estabelecido pelo órgão competente, ou implantada em desacordo com o aprovado, será aplicada multa conforme Anexo 3.9.

§1º O responsável deverá implantar a RAV no prazo de até 30 (trinta) dias após o recebimento da multa, sob pena de multa em dobro se não o fizer.

§2º Em caso de não cumprimento de implantação da RAV serão adotadas as medidas judiciais cabíveis.

Art. 408. Constatado o consumo de bebidas alcoólicas, mesmo que sob a forma de loja de conveniência, conforme disposto no art. 125, o estabelecimento estará sujeito a ação fiscal conforme estabelecido em legislação específica e multa prevista no Quadro 16, Anexo 3.16, desta lei.

Art. 409. O não atendimento do disposto no art. 68 acarretará multa ao proprietário do empreendimento ou atividade, prevista no Quadro 16, Anexo 3.16, sem prejuízo das demais penalidades previstas em legislação específica.

Art. 410. Caso a atividade a ser licenciada não se enquadre no nível de incomodidade admitido na localização pretendida, o interessado deverá adequá-la aos níveis permitidos para o local.

Parágrafo único. Uma vez implantado o empreendimento ou atividade, o não atendimento dos níveis de incomodidade previstos para o local, conforme Quadro 1, Anexo 3.1, acarretará multa ao proprietário do empreendimento ou atividade sem prejuízo das demais sanções previstas em legislação específica.

Art. 411. Constatada interferência no tráfego decorrente da falta de informação ou omissão do interessado na Declaração de Funcionamento de Atividade - DFA, ou ainda o descumprimento das diretrizes estabelecidas, o proprietário será notificado e poderão ser exigidas medidas complementares que deverão ser atendidas no prazo de 20 dias corridos, sob pena de aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I- multa;

II- multa em dobro após 60 dias corridos de aplicação da primeira multa, caso persista a irregularidade;

III- interdição da atividade, após 120 dias corridos da aplicação da primeira multa, caso persista a irregularidade.

§1º Os valores das multas a serem aplicadas estão especificados na Tabela de Multas constante do Quadro 17, Anexo 3.17.

§2º Em caso de constatação de possibilidade de riscos à segurança de pessoas decorrentes da inobservância das diretrizes fornecidas, a interdição do estabelecimento poderá se dar a qualquer momento após a efetiva constatação do risco.

§3º As penalidades previstas não prejudicam a aplicação de eventuais sanções previstas por legislação específica

Art. 412. A aplicação de penalidades referidas nesta lei não isenta o infrator das demais penalidades que forem cabíveis.

Art. 413. Os valores das multas previstas nesta lei estão especificados nas Tabelas de Multas, Quadro 16, Anexo 3.16 e Quadro 17, Anexo 3.17, desta lei.

Parágrafo único. Os procedimentos de cobrança, bem como os de atualização monetária e cobrança de juros e multas seguirão os dispositivos do Código Tributário Municipal.

Art. 414. Na Macrozona de Proteção Ambiental, fica sujeito a multa e embargo, previstas no Quadro 16, Anexo 3.16, ao dar início, por qualquer forma ou meio, sem as devidas licenças ou autorizações, ou em desacordo com as emitidas, as seguintes intervenções:

- I- loteamento;
- II- desmembramento;
- III- desdobro.

§1º Constatado dano ambiental, os responsáveis deverão iniciar recuperação da área, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, podendo a autoridade competente exigir apresentação de Plano de Recuperação Ambiental.

§2º O não atendimento ao estabelecido no parágrafo 1º sujeita o infrator à penalidade de multa em dobro.

LIVRO V DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

TÍTULO I DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I DO ALVARÁ DO USO DO SOLO

Art. 415. Toda nova construção, ampliação, reforma com ou sem aumento de área, depende da emissão do Alvará de Uso do Solo que informará os usos permitidos e os parâmetros urbanísticos admitidos, de acordo com as disposições desta lei.

§1º Na Macrozona Urbana, excetuam-se das disposições do **caput**, o uso residencial unifamiliar, e o multifamiliar de pequeno porte, bem como reformas sem acréscimo de área e sem mudança de uso.

§2º Na Macrozona Urbana, a critério da Prefeitura, o Alvará de Uso do Solo poderá ser, opcionalmente, substituído pela análise dos parâmetros de uso do solo junto ao procedimento de aprovação de projetos, sem necessidade de pedido específico ou emissão do documento, desde que o projeto envolva:

- I- residencial, com até 200 (duzentas) unidades habitacionais, em terrenos com até 5.000m² (cinco mil) e coeficiente de aproveitamento básico;
- II- comercial varejista e prestação de serviço sem atividade definida, com área máxima construída de 1.000 m² (mil) e coeficiente de aproveitamento básico;

III- misto, caracterizado pelos usos previstos nos incisos anteriores, com área construída total máxima de 1.000 m² (mil) e coeficiente de aproveitamento básico.

§3º A Prefeitura poderá alterar ou complementar os usos e limites especificados nas disposições do parágrafo anterior mediante regulamentação por Decreto.

§4º Na Macrozona de Proteção Ambiental excetuam-se das disposições do **caput**:

I- o uso residencial unifamiliar;

II- a regularização ou reforma de uso residencial unifamiliar, com ou sem ampliação de área construída e sem alteração de uso, desde que regularmente licenciado junto ao órgão ambiental competente.

§5º O Alvará de Uso do Solo e o Relatório de Diretrizes não implicam na concessão do Alvará de Construção ou do Alvará de Funcionamento, que ficarão sujeitos às disposições da legislação pertinente.

§6º O Alvará de Uso do Solo poderá ser emitido eletronicamente, mediante disponibilidade de elementos no sistema eletrônico da Prefeitura.

§7º Para fins de análise na aprovação de projetos junto à Prefeitura, havendo a emissão de Alvará de Uso do Solo eletrônico, a análise poderá utilizar dados do Alvará constante no sistema informatizado, facultando-se a apresentação do documento pelo interessado.

§8º O Alvará de Uso do Solo poderá ser emitido para fins de subsidiar o licenciamento junto a órgãos ambientais, devendo conter informação quanto a permissão e restrições urbanísticas de uso do solo e que o uso está vinculado à licença do órgão ambiental licenciador.

Art. 416. Para fins de licença de funcionamento de atividade, na análise quanto ao uso, aplicam-se as mesmas exigências urbanísticas e ambientais previstas na presente lei.

Parágrafo único. Para fins específicos de certificação de viabilidade de instalação de atividade poderá ser expedida eletronicamente Certidão de Viabilidade de Uso do Solo, previamente à emissão do Alvará de Funcionamento.

CAPÍTULO II DA VALIDADE DAS DIRETRIZES, DOS ALVARÁS E DO EIV

Art. 417. As diretrizes vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano após sua emissão.

§1º O prazo especificado no **caput** é para fins do protocolamento do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, para o Empreendimento de Impacto, inclusive com o pagamento das taxas devidas.

§2º No caso de diretrizes fornecidas para empreendimento não enquadrado como de impacto, o prazo especificado é para o protocolamento do processo de aprovação de construção ou desmembramento, inclusive com o pagamento das taxas devidas,

§3º Expirado o prazo e não tendo havido o protocolo dos documentos especificados nos parágrafos anteriores, deverão ser solicitadas novas diretrizes.

Art. 418. O Alvará de loteamento vigorará pelo prazo de 4 (quatro) anos após a sua emissão.

Art. 419. O Alvará de desmembramento vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos após a sua emissão.

Art. 420. O Alvará de desdobro ou de englobamento terá validade 2 (dois) anos após a sua emissão.

Art. 421. O Parecer Técnico Final de aprovação do EIV terá validade de 01(um) ano da data de sua emissão, para protocolo do processo de aprovação.

Art. 422. O Alvará de Uso do Solo terá validade de 1 (um) ano após a sua emissão.

Art. 423. A Certidão de Viabilidade de Uso do Solo para certificação de viabilidade de instalação de atividade terá validade de 1 (um) ano após a sua emissão.

CAPÍTULO III DAS TAXAS

Art. 424. Serão cobradas taxas para exame e verificação das obras e serviços tratados nesta lei, devendo ser recolhidas no ato de apresentação ou no protocolo dos pedidos de:

- I- comunicação de obra emergencial em parcelamento do solo;
- II- alvará de Loteamento;
- III- alvará de Desmembramento;
- IV- alvará de Desdobro ou Englobamento de lote;
- V- termo de Recebimento de Loteamento;
- VI- outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VII- estudo de Impacto de Vizinhança;
- VIII- alvará de Uso do Solo.

§1º As alíquotas e bases de cálculo correspondentes a cada tipo de pedido estão fixadas no Quadro 18, Anexo 3.18, desta lei.

§2º As taxas serão recolhidas:

- I- integralmente: quando se referir ao protocolo de Comunicação de Obra Emergencial de Parcelamento do Solo, Alvará de Desdobro ou Englobamento, Outorga Onerosa do Direito de Construir, EIV, Termo de Recebimento de Loteamento e Alvará de Uso do Solo;
- II- parceladamente: sendo metade no momento do protocolo do requerimento e a outra metade no ato da retirada do documento, quando o pedido se referir a qualquer dos documentos relacionados nos incisos II e III do **caput** deste artigo.

§3º Os procedimentos referentes a lançamento e cobrança de débitos, inclusive quanto à atualização monetária, juros e multas pecuniárias, serão aqueles constantes do Código Tributário Municipal e legislação correlata.

§4º São isentos do pagamento das taxas previstas na presente lei:

- I- as obras ou serviços da União, Estados, Municípios, autarquias e fundações públicas;
- II- os programas de habitação de interesse social promovidos pelo Poder Público ou entidade sob controle acionário do Poder Público.

§5º O alvará de Uso do Solo, bem como o Alvará de Funcionamento estarão dispensados da cobrança de taxa quando emitido eletronicamente (pela internet).

§6º A taxa para a cobrança do EIV do tipo II e III será regulamentada por decreto.

TITULO II DA EDIFICAÇÃO E DO USO CONFORME OU NÃO CONFORME

Art. 425. A edificação, para fins de disciplina de uso e ocupação do solo, classifica-se como conforme ou não conforme.

§1º Edificação conforme é aquela que atende a todos os parâmetros urbanísticos previstos nesta lei e no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004.

§2º Edificação não conforme é aquela que, apesar de não atender a um ou mais parâmetros urbanísticos previstos nesta lei e no Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004, é regular porque atendeu aos parâmetros urbanísticos da legislação anterior.

Art. 426. O uso de imóvel, para fins da disciplina de uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme.

§1º O uso conforme é aquele permitido no local em função do tipo de zona de uso e que atende as disposições da presente lei.

§2º O uso não conforme é aquele que, apesar de não ser permitido no local em função do tipo de zona de uso ou de restrição específica de implantação, prevista pela presente lei, é regular porque atendeu ao estabelecido na legislação anterior.

Art. 427. Na edificação em situação regular, ainda que não conforme, serão toleradas reformas e ampliações de área construída, desde que o Coeficiente de Aproveitamento máximo não seja ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação em relação aos parâmetros urbanísticos desta lei.

§1º A ampliação passível de outorga onerosa do direito de construir, de acordo com as disposições específicas, será tolerada desde que atendidas a todas as exigências pertinentes.

§2º Desdobro e englobamento de lote com edificação serão permitidos desde que a divisão não agrave ou crie desconformidade para cada lote resultante em relação aos parâmetros urbanísticos da presente lei e do Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004.

§3º Na Macrozona Urbana, tratando-se de desdobro ou englobamento com construção de uso residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte, em cada lote resultante, a análise ficará restrita ao disposto no § 9º do art. 241.

Art. 428. O uso conforme poderá instalar-se em edificação regular, ainda que não conforme.

Art. 429. A edificação será considerada regular quando:

- I- possuir certificado de conclusão, de regularização ou equivalente;
- II- se caracterizar como comprovadamente existentes, conforme parâmetros previstos no COESA;
- III- possuir projeto de regularização aprovado através de lei específica.

Art. 430. O uso regularmente instalado dentro da legislação anterior, que tenha se tornado não conforme nos termos desta lei, poderá ser tolerado desde que sua existência regular seja comprovada pela Prefeitura:

§1º Entende-se como existência regular:

- I- a edificação que possua projeto aprovado e certificado de conclusão para o uso;
- II- a edificação com uso definido, ainda que sem projeto aprovado, mas já utilizada mediante licença para o uso.

§2º Para fins do inciso II, serão toleradas alterações de razão social desde que não alterado o uso e que seu funcionamento regular esteja comprovado à data da presente lei.

§3º A tolerância de que trata este artigo cessará quando ocorrer alteração ou ampliação da atividade, de modo a agravar a não conformidade existente.

Art. 431. Na edificação ocupada por usos não conforme, será permitida apenas reforma necessária à segurança e higiene da edificação e suas instalações e equipamentos, bem como à segurança do patrimônio ou da integridade física de terceiros, admitindo-se a ampliação de áreas não computáveis em índices urbanísticos previstos nesta lei, bem como de equipamentos e instalações em face de evolução tecnológica, desde que limitados ao máximo de 25% (vinte e cinco por cento) da área regular existente.

Art. 432. Na aprovação de projeto modificativo ou substitutivo, com alvará dentro do prazo de validade, referente a edificação ou parcelamento, prevalece o direito a legislação de uso do solo anterior, não sendo entretanto admitidos:

- I- a incorporação de novos lotes, aumentando ou diminuindo a área de terreno do projeto aprovado;
- II- qualquer alteração que agrave a desconformidade ao projeto com relação ao estabelecido na presente lei;
- III- acréscimo do número de unidades habitacionais, lotes ou de vagas de veículos, bem como alteração do número máximo de pavimentos.

Art. 433. O uso não conforme terá que se adequar aos níveis de incomodidade exigidos para o local em que estiver situado, bem como aos horários de funcionamento.

Art. 434. Será permitida a alteração de uso em edificação regularmente existente para a instalação de boxes comerciais e de serviços, desde que:

- I- seja apresentado laudo técnico, atestando as condições de segurança, salubridade e estabilidade da edificação para o uso, assinado por profissional legalmente habilitado e com ART ou RRT e inscrito na Prefeitura;

- II- os corredores de circulação entre os boxes, observem largura mínima de 3,00m (três metros);
- III- os corredores com mais de 30,00m (trinta metros) de extensão, observem largura mínima de 4,00m (quatro metros);
- IV- observe as demais exigências previstas pela legislação vigente, decorrentes da atividade pretendida.

Art. 435. Os pedidos de Alvará de construção, ampliação, demolição ou regularização e parcelamento do solo protocolados na Prefeitura Municipal até a data da publicação desta lei, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso, dentro dos prazos legais, poderá ser analisado integralmente de acordo com a legislação anterior, mas deverá obedecer aos níveis de incomodidade estabelecidos por esta lei.

Art. 436. As Diretrizes e o Alvará de Uso do Solo emitidos não perderão o prazo de validade com a publicação desta lei, mantendo-se o prazo de validade especificado no documento expedido.

LIVRO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 437. Nas unidades habitacionais em qualquer zona de uso é facultado ao proprietário ou possuidor a utilização concomitante de parte da unidade residencial para o exercício de atividade profissional, artesanal, comercial e de prestação de serviço, sem a necessidade de expedição do Alvará de Funcionamento, salvo disposição específica em contrário, desde que:

- I- não haja estoque de mercadorias no local;
- II- não haja o atendimento presencial a clientes;
- III- atenda aos níveis de incomodidade previstos na presente lei, previsto para o uso não incômodo;
- IV- não haja descaracterização do uso residencial;
- V- possua inscrição no Cadastro Municipal de Contribuinte - CMC;
- VI- máximo de 1 (um) funcionário;
- VII- não utilize nenhum tipo de combustível.

Parágrafo único. A autorização para funcionamento será sempre concedida a título precário, podendo ser cancelada pelo órgão competente quando a atividade desenvolvida contrariar as normas de higiene, saúde, segurança e outras de ordem pública, urbanística ou ambiental.

Art. 438. O valor da contrapartida decorrente da utilização do Coeficiente de Aproveitamento adicional acima do básico deverá ser quitado obrigatoriamente até a ocasião do pedido do Certificado de Conclusão da edificação, mediante cronograma de desembolso firmado e aprovado no licenciamento.

Parágrafo único. No pedido de Certificado de Conclusão Parcial o valor a ser quitado será proporcional à metragem da edificação objeto da solicitação.

Art. 439. No licenciamento de novo uso, obra ou atividade não será admitida qualquer forma de compensação, exceto para os casos previstos na lei estadual que define a

Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B e em seus regulamentos.

Art. 440. As multas desta lei que vierem a ser aplicadas na Macrozona de Proteção Ambiental deverão ser revertidas para dotação específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU e ser utilizadas exclusivamente para aplicações na própria Macrozona de Proteção Ambiental.

| TIPO DE PEDIDO | | UNIDADE TAXADA | VALOR (FMP) |
|--------------------|------------------------|--------------------------|---|
| Movimento de Terra | Inicial e substituição | m ³ ou fração | Até 50m ³ = 10 |
| | | | Acima de 50m ³ até 150m ³ , inclusive = 0,36 do volume |
| | | | Acima de 150m ³ até 5.000m ³ inclusive: a) 0,36 do volume até 150m ³ b) 0,31 do volume acima de 150m ³ |
| | | | Acima de 5.000m ³ a) 0,36 do volume até 150m ³ b) 0,31 do volume acima de 150m ³ até 5.000 m ³ c) 0,29 do volume acima de 5.000 m ³ |

Art. 441. O parágrafo único, do art. 14, da Lei nº 7.733, de 14 de outubro de 1998, ou legislação que a suceder, fica alterado para parágrafo primeiro e ficam criados os parágrafos 2º e 3º, para esse mesmo artigo, com as seguintes redações:

“**Art. 14.**

.....

§2º 50% (cinquenta por cento) dos recursos arrecadados pelo Fundo Municipal de Gestão e Saneamento ambiental - FUMGESAN deverão ser, obrigatoriamente, aplicados na Macrozona de Proteção Ambiental.

§3º Não sendo possível aplicar todo o percentual estabelecido no § 2º, o Comugesan decidirá como se dará a aplicação do percentual não aplicado na Macrozona de Proteção Ambiental.”

Art. 442. A tabela de taxas de serviços de movimento de terra, constante do Anexo I da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 443. Os casos omissos desta lei, ou aqueles em que houver dúvidas sobre sua aplicação, serão resolvidos pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 444. Todo projeto de edificação submetido à aprovação deverá ser apresentado por meio de projeto compartimentado, composto de plantas, cortes e fachadas, com exceção, na Macrozona Urbana do uso residencial de até 2 (duas) unidades residenciais no mesmo lote, que poderá ser substituído por croqui, como disposto no COESA e regulamentações.

Art. 445. Na Macrozona de Proteção Ambiental todo projeto de obra, edificação ou de sistema de tratamento de efluentes submetido à aprovação deverá ser apresentado por

meio de projeto compartimentado, composto de plantas, cortes e fachadas, acompanhado do respectivo memorial descritivo.

Art. 446. O Município, por meio de seu órgão competente, definido no Plano de Contingência de Proteção e Defesa Civil, disciplinado pela Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012, deverá mapear as áreas suscetíveis a ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Parágrafo único. Os critérios de identificação, mapeamento das áreas e fornecimento de diretrizes para edificações nessas áreas serão regulamentadas por legislação específica.

Art. 447. O artigo. 32, da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, passa a vigor com a seguinte redação:

“**Art. 32.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS- são porções do território com parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepostos àqueles previstos para a Macrozona em que se situarem, destinadas prioritariamente à regularização fundiária e a urbanização de assentamentos precários e a produção de HIS.”

Art. 448. As calçadas no Município deverão ser adequadas e mantidas de acordo com a NBR 9050, da ABNT, com as sanções do artigo 78, da Lei 8.065, de 13 de julho de 2000, COESA, observado as disposições do Plano de Ajuste de Calçadas do Município.

§1º Os proprietários dos imóveis são os responsáveis pela construção e manutenção das calçadas na extensão da testada frontal dos lotes.

§2º Deverá ser garantida a faixa livre de circulação de pedestres conforme o dimensionamento estipulado na NBR 9050 em função do fluxo de tráfego de pedestres observando:

- I- a faixa de circulação de pedestres de 1,50m sempre que possível;
- II- a faixa de circulação poderá ter 1,20m quando da impossibilidade de atendimento da largura recomendada desde que tecnicamente justificada;
- III- deverá ser garantida a faixa de serviço junto à guia com dimensão mínima de 0,50m, contados a partir de sua face externa junto à sarjeta.

§3º Atendidos os incisos do parágrafo anterior deverá ser garantido espaço compatível para plantio de indivíduo arbóreo, preferencialmente nativo regional, de acordo com os critérios adotados pelo órgão municipal de gestão de áreas verdes urbanas.

§4º As calçadas com larguras reduzidas de tal forma a não ser possível a aplicação do disposto neste artigo, serão objeto de avaliação e deliberação no âmbito do Plano de Ajuste de Calçadas do Município.

Art. 449. A utilização das calçadas por estabelecimentos para colocação de mesas e cadeiras, quando prevista por legislação específica, fica limitada até às 22hs00min (vinte e duas horas).

Art. 450. A multa prevista no Anexo II da Lei nº 8.767, de 21 de outubro de 2005, referente à infração caracterizada pelo art 26, §5º da referida lei, tipificada como “Manutenção da atividade após a interdição”, fica alterada para 800 (oitocentos) FMP para as atividades enquadradas nos artigos 4º e 10, §2º e para 400 (quatrocentos)

FMP para as demais atividades, reaplicadas a cada 30 (trinta) dias corridos enquanto não houver a regularização, sem prejuízo de demais sanções legais previstas, inclusive a colocação de obstáculos físicos nos acessos do estabelecimento.

Parágrafo único. No caso de reinterdição da atividade por utilização de música ao vivo ou mecânica e constatado o prosseguimento da atividade, as multas serão reaplicadas em dobro.

Art. 451. Caberá ao Poder Público Municipal formular e implantar a política de regulamentação do reuso de água, objetivando a redução, a utilização racional e o eficiente do recurso.

Parágrafo único. Fica permitida a implantação de cisterna de captação e armazenamento de águas pluviais, desde que observadas as normas técnicas da ABNT e devidas normas sanitárias.

Art. 452. O *caput* do artigo 96A, da lei nº 8696, de 17 de dezembro de 2004, introduzido pela Lei nº 9.394, de 05 de janeiro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 96A.**” O número máximo de pavimentos para a Macrozona Urbana, independente do uso, é aquele fixado conforme mapa 13, Anexo XXXII e perímetros descritos no Anexo XXXIII, que passam a vigorar como instrumento de definição e parâmetro para limitação do número máximo de pavimentos. ”

Art. 453. Fica acrescido o inciso VII, ao § 4º, do art. 116, da Lei nº 8696, de 17 de dezembro de 2004, com a seguinte redação:

“**Art. 116.**
.....

VII – localizados no Setor Não Residencial do Projeto Eixo Tamanduateí.”

Art. 454. O Poder Público Municipal criará Programa para oferecer assistência técnica profissional gratuita nos processos de aprovação e regularização de construções residenciais, em conformidade com a Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

§1º O Programa deverá contemplar o licenciamento ambiental para a Macrozona de Proteção Ambiental.

§2º O Programa de que trata o *caput* do artigo será regulamentado por decreto.

Art. 455. É definida como Habitação de Mercado Popular (HMP) aquela produzida pela iniciativa privada, por associações habitacionais, ou ainda por cooperativas populares, e destinada a famílias ou pessoas com renda familiar mensal acima de 3 (três) até o equivalente a 10 (dez) salários mínimos, excetuando-se as famílias ou pessoas com renda per capita mensal menor ou equivalente a 0,75 salários mínimos.

Parágrafo único. A Habitação de Mercado Popular deverá ainda atender os seguintes parâmetros construtivos:

- I- área privativa da unidade residencial menor ou equivalente a 55 m² (cinquenta e cinco metros quadrados);
- II- 01 (uma) vaga de veículos para cada unidade, com dimensão mínima de 2,2m x 4,50m (dois metros e vinte centímetros por quatro metros e cinquenta centímetros);

- III- quota mínima de terreno de 15m² (quinze metros quadrados) por unidade habitacional;
- IV- 5% (cinco por cento) do total das vagas poderão ter dimensões superiores às definidas no inciso II, com no máximo 3,00m x 6,00m (três metros por seis metros).

Art. 456. As disposições gerais e os parâmetros urbanísticos para HIS – Habitação de Interesse Social - bem como as disposições sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo nas ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social - para a Macrozona Urbana, são definidas em legislação específica.

Art. 457. A tipologia habitacional de HMP - Habitação de Mercado Popular - passa a observar os parâmetros urbanísticos do uso habitacional previstos na presente lei, inclusive os QUADROS 6 e 7 e os ANEXOS 3.6 e 3.7, bem como para parcelamento do solo, mesmo se localizada em ZEIS.

Art. 458. O TÍTULO II, da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“TÍTULO II -DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS”

Art. 459. O inciso I do art. 4º da Lei nº 8.869/2006, de 18 de julho de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“I – Com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 6 (seis) salários mínimos.”

Art. 460. Fica revogado o inciso II do art. 4º da Lei nº 8.869/2006, de 18 de julho de 2006.

Art. 461. O CAPÍTULO III, do TÍTULO II, da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“CAPÍTULO III
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA HIS”**

Art. 462. A Seção III, do CAPÍTULO III, do TÍTULO II da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Seção III
Dos Parâmetros Urbanísticos Gerais da HIS”**

Art. 463. Ficam revogados os QUADROS 01 e 02 e os ANEXOS I e II da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006.

Art. 464. O §5º, do art. 28, da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, incluído pela Lei nº 9066, de 04 de julho de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§5º Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS com áreas entre 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) estão desobrigados da doação tratada no **caput**, desde que área equivalente não edificável seja reservada internamente e destinada a equipamentos e áreas de lazer para uso dos moradores, às expensas do interessado.”

Art. 465. O art. 106, da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 106.** As reservas de área pública quando da implantação de HIS do tipo multifamiliar horizontal, vertical ou combinado, fora do perímetro das ZEIS, observarão o previsto na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo”.

Art. 466. Os incisos do art. 112, da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, com redação dada pela Lei nº 9066, de 04 de julho de 2008 passam a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 112.**

I – ANEXO III – QUADRO 3 – Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo - HIS;

II – ANEXO IV – QUADRO 4 – Parâmetros para Ocupação e Parcelamento do Solo em ZEIS B e C destinados a HIS;

III – ANEXO V – QUADRO 5 – Índices, Recuos e demais Restrições para o Uso Multifamiliar Vertical – Habitação de Interesse Social nas ZEIS B e C;

IV – ANEXO VI – QUADRO 6 – Sistema Viário – Composição das Vias;

V – ANEXO VII –QUADRO 7 – Sistema Viário – Intersecção das Vias;

VI – ANEXO VIII – Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

VII – Mapa 1 – Planta do Município de localização com demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.”

Art. 467. O art. 21 da Lei nº 9066, de 04 de julho de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 21.** O Anexo IV: Mapa 3 – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a redação do inciso VII do art. 112, Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006.

Parágrafo único. O Anexo V: Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a redação do incisos VI do art. 112 da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006.”

Art. 468. As disposições gerais e os parâmetros urbanísticos para a produção de HIS na Macrozona de Proteção Ambiental, bem como a regulamentação das ZEIS D, serão objeto de legislação específica.

Art. 469. O art. 10 da Lei nº 8.767, de 21 de outubro de 2005, passa a vigorar acrescido de um § 7º, com a seguinte redação:

“**Art 10.**

§7º Na Macrozona de Proteção Ambiental não se aplicam os incisos II e III do **caput** e § 4º estabelecidos neste artigo.”

Art. 470. Fica alterada a redação da descrição das seguintes ZEIA-D (Zona Especial de Interesse Ambiental), item 17 constante no Anexo IX da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, o Plano Diretor:

“17 - WAISBERG.

Começa no ponto de divisa entre o loteamento Recreio da Borda do Campo e a cota 747 metros da Represa Billings, segue pela cota 747 metros da Represa até se encontrar com o ponto onde se encontram as divisas entre o Parque do Pedroso e o loteamento Recreio da Borda do Campo, deste ponto deflete à direita e segue pela divisa do loteamento Recreio da Borda do Campo até se encontrar novamente com a cota 747 metros da Represa Billings, onde teve início esta descrição. Compreende os lotes de Classificações Fiscais 29.002.006, 29.002.007, 29.002.023 e 29.002.008 com áreas respectivas de 595.058,94m², 92.319,00m², 123.540,50m² e 1.124.049,40 m², totalizando uma área de 1.934.967,84m².”

Art. 471. Acresce o inciso V e altera o §1º do art. 125 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, na seguinte conformidade:

“**Art. 125.**

V – doação de área a municipalidade em atendimento ao interesse público.

§1º Os imóveis listados nos incisos I, III e V poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.”

Art. 472. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Art. 473. Ficam revogados:

- I- Lei nº 5.492, de 18 de setembro de 1978;
- II- Lei nº 6.633, de 29 de maio de 1995;
- III- Lei nº 7.229, de 10 de março de 1995;
- IV- Lei nº 7.294, de 11 de setembro de 1995;
- V- Lei nº 7.624, de 9 de março 1998;
- VI- o inciso III, do artigo 47, da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000;
- VII- os artigos 193 e 217 da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000;
- VIII- Lei nº 8.366, de 13 de junho de 2002;
- IX- Lei nº 8.389 de 15 de julho de 2002;
- X- o inciso V, do art. 32, da lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004;
- XI- os artigos 53, 54 e 77A, da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004;
- XII- os itens 2.3 e 2.4, do Anexo III, da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004;

- XIII- os arts. 1 a 72, os incisos I a III do art. 77 e 79 a 172 da Lei nº 8.836, de 10 de maio de 2006 - Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;
- XIV- os arts. 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20 e § 2º do art. 31 da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006;
- XV- os QUADROS 01 e 02, e os ANEXOS I e II da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006;
- XVI- Lei nº 8.959, de 29 de junho de 2007;
- XVII- Art. 24, da Lei nº 9.066, de 04 de julho de 2008 e correspondentes Anexos;
- XVIII- Lei nº 9.252, de 30 de agosto de 2010;
- XIX- Lei nº 9.920, de 24 de março de 2010;
- XX- Lei nº 9.621, de 25 de setembro de 2014;
- XXI- Lei nº 9.675, de 06 de maio de 2015.

Prefeitura Municipal de Santo André, 21 de dezembro de 2016.

CARLOS GRANA
PREFEITO MUNICIPAL

PAULO PIAGENTINI
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

RICARDO DI GIORGIO
SECRETÁRIO DE GESTÃO DOS RECURSOS NATURAIS DE PARANAPIACABA E
PARQUE ANDREENSE

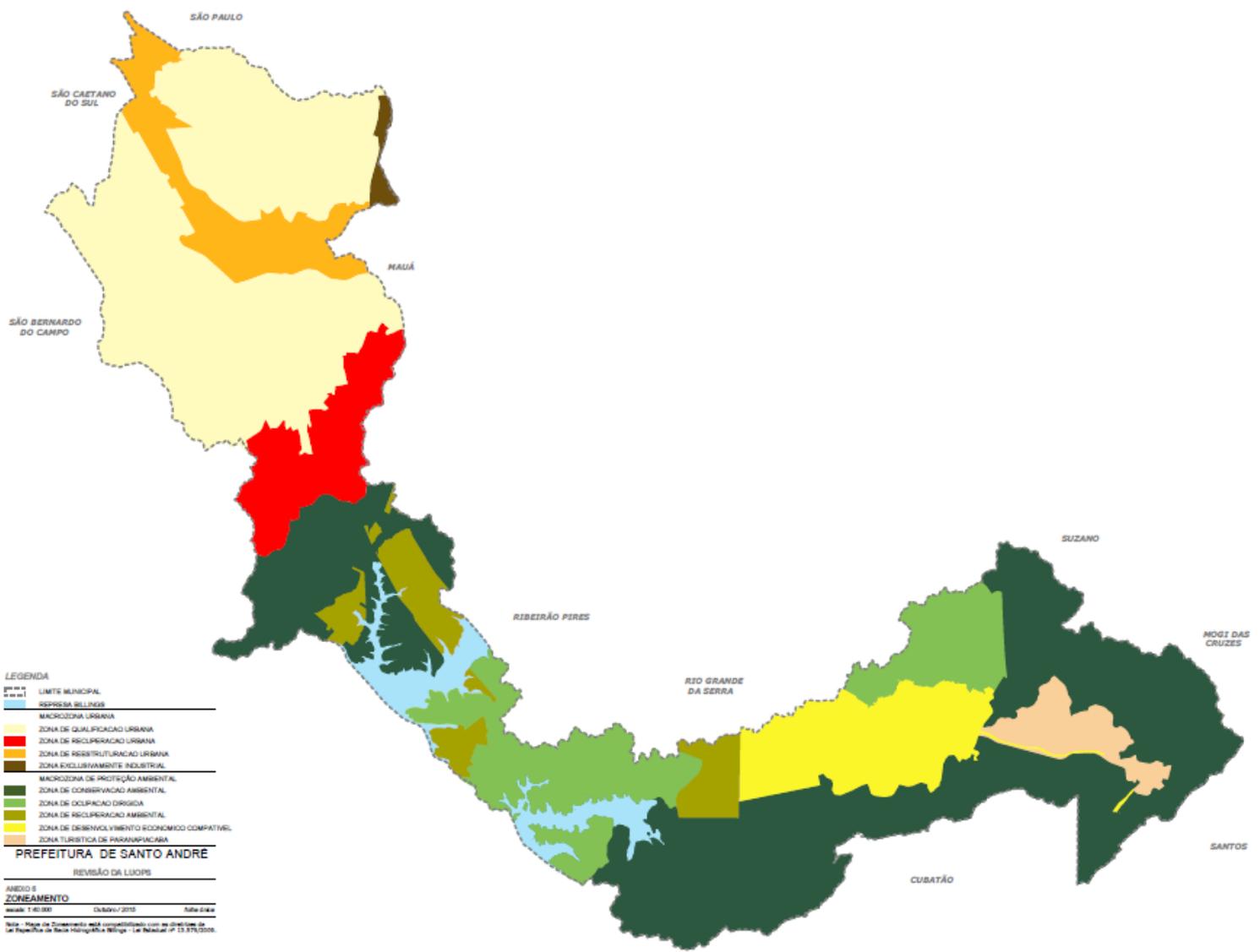
MYLENE BENJAMIN GIOMETTI GAMBALE
SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Registrada e digitada na Enc. de Expediente do Gabinete, na mesma data, e publicada.

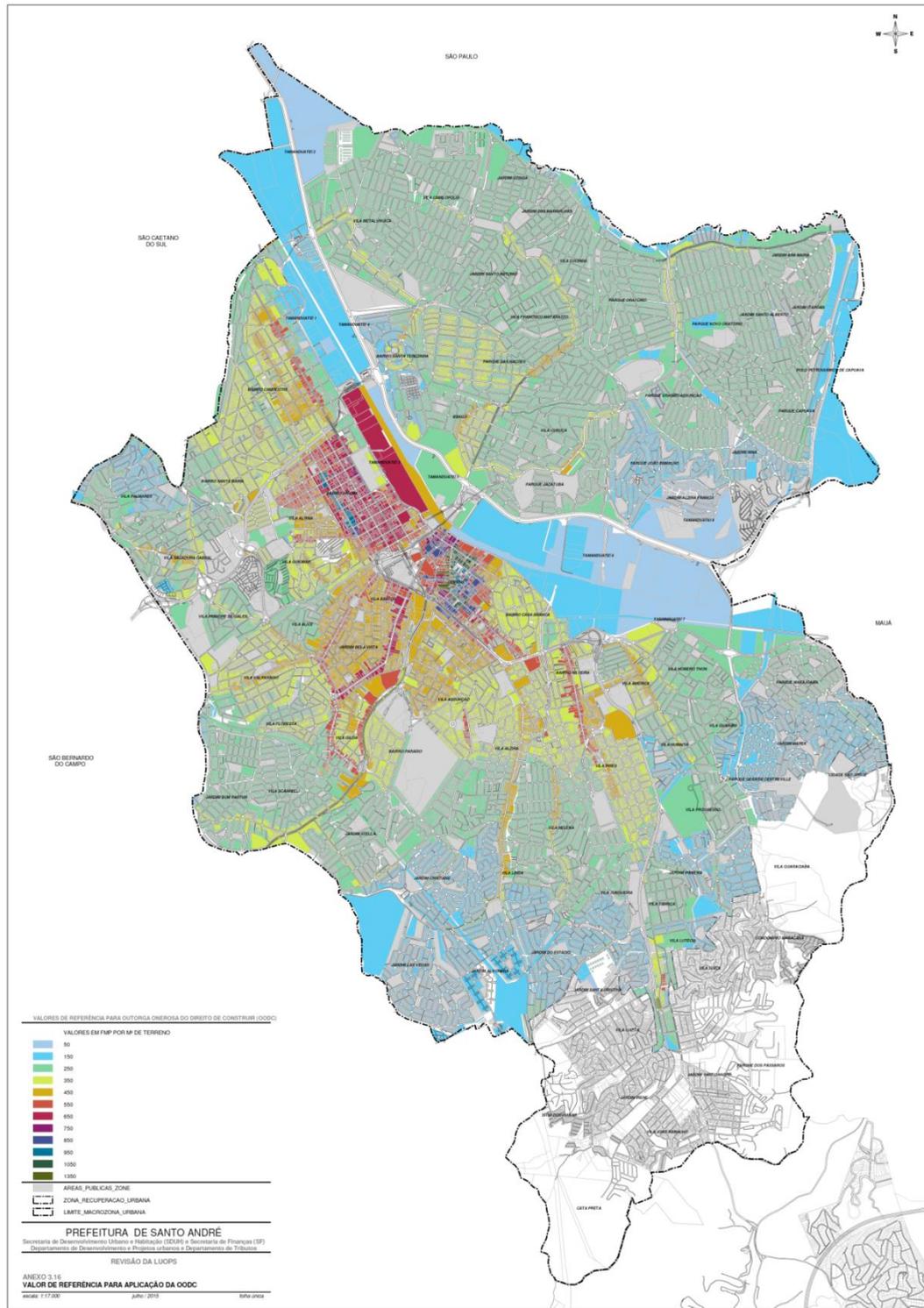
ARLINDO JOSÉ DE LIMA
SECRETÁRIO DE GOVERNO

Os anexos que integram a presente lei estão disponíveis para consulta no endereço eletrônico <http://www.santoandre.sp.gov.br> (acessar abas: Prefeitura / Secretarias / Desenvolvimento Urbano e Habitação / Auditorias).

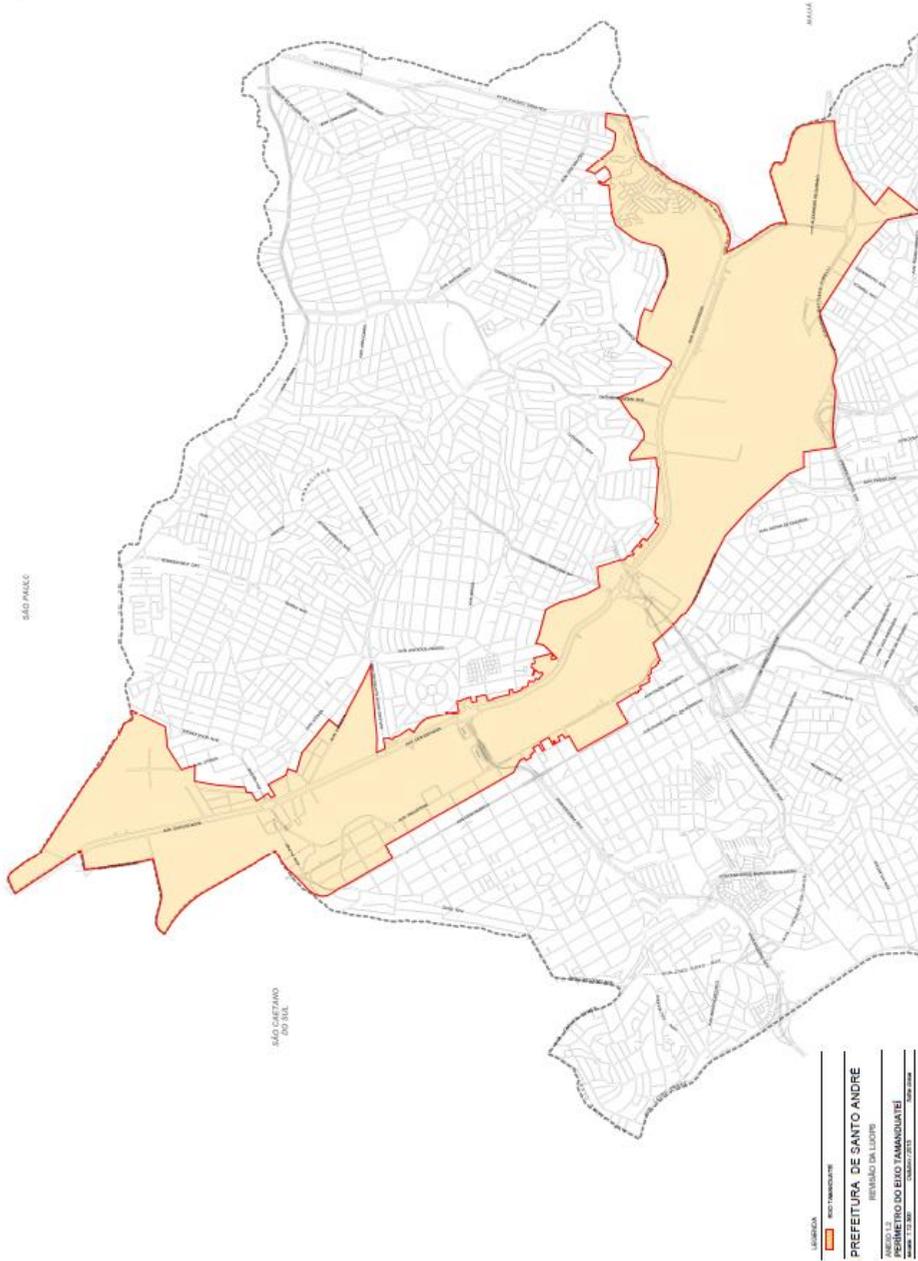
ANEXO 1.1 MAPA 1 – ZONEAMENTO



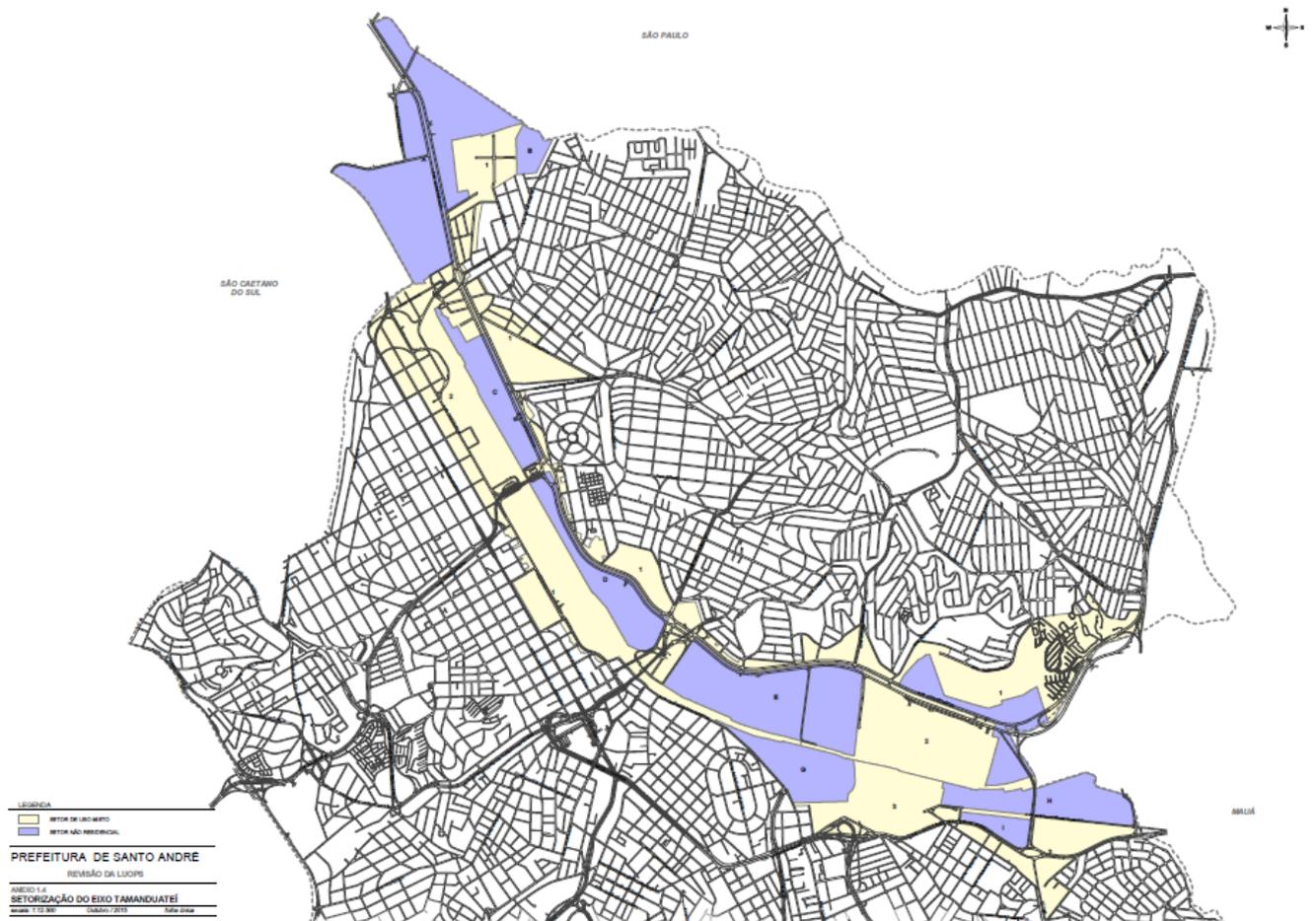
ANEXO 1.2
MAPA 2 – VALOR DE REFERÊNCIA PARA CÁLCULO DA OUTORGA
ONEROSADO DIREITO DE CONSTRUIR



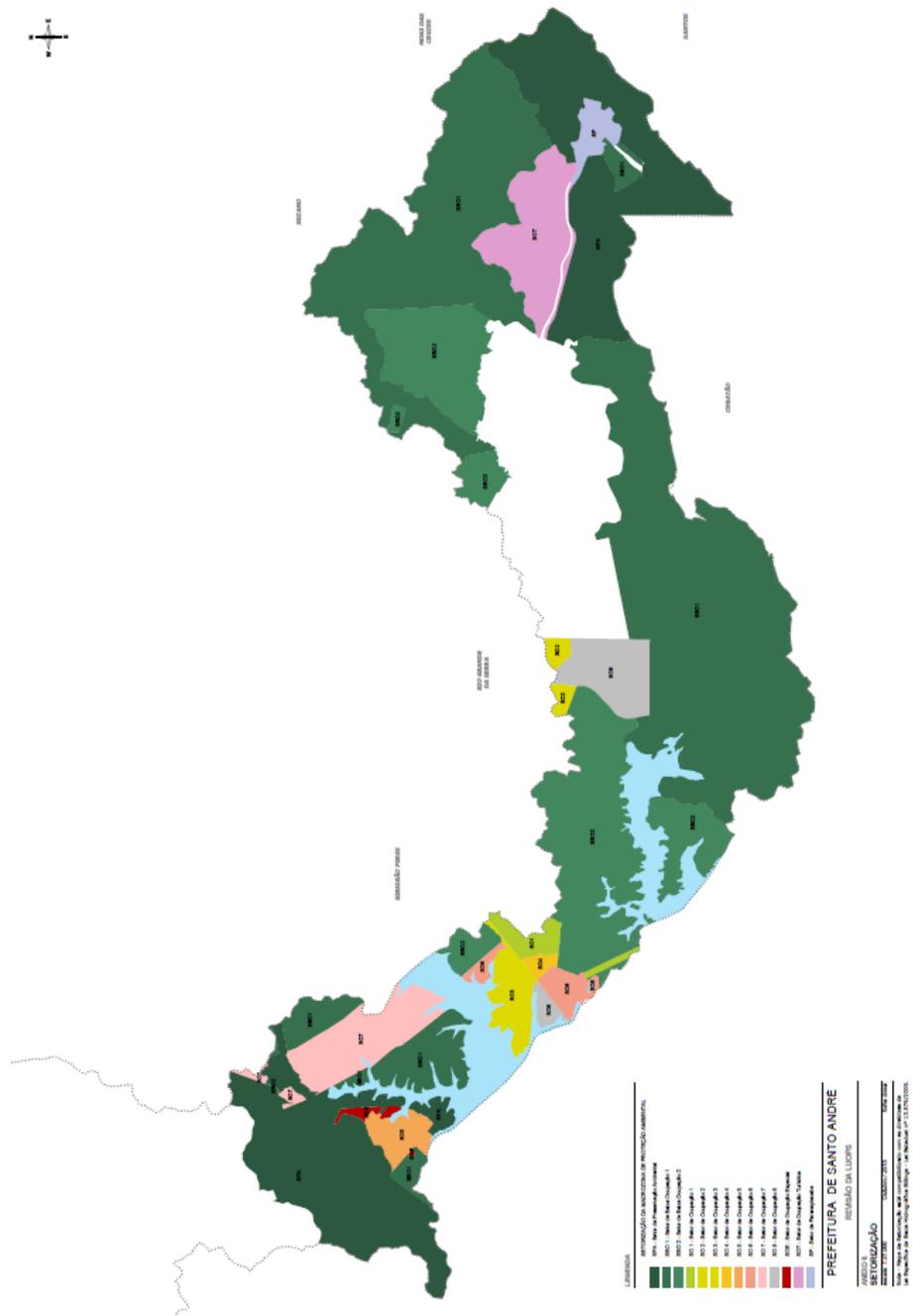
ANEXO 1.3
MAPA 3 – PERÍMETRO DA ÁREA DO EIXO TAMANDUATEÍ



ANEXO 1.4
MAPA 4 – SETORIZAÇÃO DA ÁREA DO EIXO TAMANDUATEÍ



ANEXO 1.5
MAPA 5 – SETORIZAÇÃO DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



ANEXO 2

2.1. - DESCRIÇÃO PERIMETRICA DA ZONA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Alterados os itens 2.3 e 2.4 do Anexo III da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004

“2.3. ZONA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA

2.3.1. JARDIM CLUBE DE CAMPO, ACAMPAMENTO ANCHIETA E PARQUE RIO GRANDE.

Tem início na divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, no cruzamento com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, no sentido Norte, por uma distância aproximada de 20 metros, até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m, por uma distância de cerca de 6.500 metros, até encontrar um curso d'água sem denominação, limítrofe entre os loteamentos Jardim Club de Campo e Parque Represa Billings, gleba 2; desse ponto segue pelo leito do curso d'água sem denominação até o cruzamento com o eixo Rodovia SP - 31; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo Rodovia SP - 31 sentido São Bernardo do Campo - Mogi das Cruzes, por uma distância de cerca de 130 metros, na altura do limite do loteamento Parque Represa Billings, gleba 2, com glebas de terra não loteadas; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta até o cruzamento do limite do loteamento Parque Represa Billings, gleba 2, com a estrada Velha do Mar; desse ponto segue em linha reta pelo limite do loteamento Parque Represa Billings, gleba 2, até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m, por uma distância de cerca de 1.000 metros, até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires; desse ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires até cruzamento com a divisa municipal entre Santo André, Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até o cruzamento com o limite entre os loteamentos Parque Rio Grande e Parque América, gleba A; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta pelo limite entre os loteamentos Parque Rio Grande e Parque América, gleba A, por uma distância de cerca de 600 metros, até o eixo da estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon, por uma distância de cerca de 1.400 metros, até um curso d'água sem denominação entre a rua Vicentina Paula de Oliveira e a estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon; desse ponto segue pelo leito do curso d'água sem denominação até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m, por uma distância de cerca de 12.700 metros, até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com o eixo da estrada Velha do Mar; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da estrada Velha do Mar, por uma distância de cerca de 980 metros, até o cruzamento com o eixo da rua Medianeira; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da rua Medianeira até o cruzamento com o eixo da rua Palotina; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da rua Palotina, até o cruzamento com o eixo da estrada Velha do Mar; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de cerca de 480 metros, até topo do morro de cota altimétrica 824m; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo divisor de águas até o topo do morro de cota altimétrica 819m; desse ponto segue pelo divisor de águas até o cruzamento com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Rodovia SP - 31, sentido Mogi das Cruzes - São

Bernardo do Campo, até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, onde teve início essa descrição.

2.3.2. PARQUE DAS GARÇAS.

Tem início na divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, no cruzamento com a Estrada conhecida pelos nomes de Zanzalá ou do Gasoduto; desse ponto segue pelo eixo da Estrada do Zanzalá, até o limite do loteamento Parque das Garças; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Parque das Garças até a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com a Estrada do Zanzalá, onde teve início essa descrição.

2.3.3. JARDIM JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA, CHÁCARAS CARREIRAS E ESTÂNCIA DO GRANDE.

Tem início na divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra no limite entre o loteamento Estância Rio Grande e o lote de Classificação Fiscal 31.008.050; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 31.014.007; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.014.007 até o cruzamento com o Ribeirão Araçáua, no limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima até o cruzamento com o Rio Grande; desse ponto deflete à direita e segue pelo Rio Grande até o cruzamento com o limite do loteamento Estância Rio Grande, na Rua Utinga; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Estância Rio Grande até a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, marco inicial dessa descrição.”

ANEXO 2.2

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DO SETOR ESPECIAL DE TRÁFEGO

Tem início no ponto de interseção dos eixos da Rua Sumaré com a Avenida Dom Pedro II; segue pelo eixo da Av. D. Pedro II até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Tietê; deflete à direita, segue pelo eixo da Av. Tietê até o ponto de interseção com o eixo da Rua Diogo Fernandes; deflete à esquerda, segue pelo eixo da Rua das Figueiras até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Lino Jardim, deflete à direita, segue pelo eixo da Av. Lino Jardim até o ponto de interseção com o eixo de Avenida Dr. Cesário Bastos; deflete à direita, contorna a Praça Kennedy até atingir o eixo da Rua Haddock Lobo; deflete à direita, segue novamente pelo eixo da Avenida Lino Jardim até o ponto de interseção com o eixo da Rua Gonçalo Fernandes; segue pelo eixo da Rua Gonçalo Fernandes até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Portugal; deflete à direita, contorna a Praça Allan Kardec até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Higienópolis; segue pelo eixo da Av. Higienópolis até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Gilda, segue pelo eixo da Av. Gilda até o ponto de interseção com o eixo da Praça Roldão dos Santos Ferreira; deflete à esquerda, segue pelo eixo da Av. Pereira Barreto até o ponto de interseção com o eixo do prolongamento da Rua Juazeiro; deflete à direita, segue por este até atingir o eixo da Rua Juazeiro, segue pelo eixo da R. Juazeiro até o ponto de interseção com o eixo da Rua Gamboa; deflete à esquerda, segue pelo eixo da R. Gamboa até o ponto de interseção com o eixo da Rua José Bonifácio, segue pelo eixo da R. José Bonifácio até o ponto de interseção com o eixo da Rua Visconde de Mauá; deflete à direita, segue pelo eixo da R. Visconde de Mauá até o ponto de interseção com o eixo da Rua Paulo Proença; deflete à esquerda, segue pelo eixo da R. Paulo Proença até o ponto de interseção com o eixo da Praça Almeida Júnior; deflete à direita, contorna a Praça

Almeida Júnior até o ponto de interseção com o eixo da Rua Paranapanema; segue pelo eixo da R. Paranapanema até o ponto de interseção com o eixo da Rua Coronel Seabra; deflete à esquerda, segue pelo eixo da R. Cel. Seabra até o ponto de interseção com o eixo da Rua Aimorés, deflete à direita, segue pelo eixo da R. Aimorés até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Emboabas; segue pelo eixo da R. Emboabas até o ponto de interseção com o eixo da Avenida D. Pedro I; deflete à esquerda, segue pelo eixo da Av. D. Pedro I até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Queirós dos Santos; segue pelo eixo da Av. Queirós dos Santos até atingir o ponto de interseção com o eixo da Rua Itambé; segue pelo eixo da R. Itambé até atingir o ponto de interseção com o eixo da Avenida Industrial; deflete à direita, segue pelo eixo da Av. Industrial até o ponto de interseção com o eixo da Rua Sumaré; deflete à direita, segue pelo eixo da R. Sumaré até o ponto de interseção com o eixo da Alameda Roger Adam, deflete à direita, segue pelo eixo da Al. Roger Adam até o ponto de interseção com o eixo da Rua Sumaré, deflete à direita, segue pelo eixo da R. Sumaré até o ponto de interseção com a linha de projeção do Viaduto Juvenal Fontanella, no cruzamento com o prolongamento do eixo da Rua Fernão Dias, deflete à esquerda, segue novamente pelo eixo da Rua Sumaré até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Dom Pedro II, ponto este onde teve início a presente descrição.

ANEXO 2.3

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DA ÁREA DO EIXO TAMANDUATEI

“Tem início no ponto de interseção dos eixos do Rio Tamanduateí e Ribeirão Oratório que divide os municípios de Santo André e São Paulo; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.126.007; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.185.002; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Utinga; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Teixeira de Freitas; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Travessa Chicago; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Miami; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Havana; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Chipre; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.116.031; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.102.026; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.102.068; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Londres; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Carrara; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bárbara Heliodora; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bilbao; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Napoli; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Berenice; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Varsóvia; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Engenheiro Olavo Alaysio de Lima; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida dos Estados; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Engenheiro Olavo Alaysio de Lima; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.072.042; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.072.075; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.066.042; deflete à esquerda, segue por este, pelos fundos dos lotes de classificação fiscal: 04.066.043, 04.066.044, 04.066.053, 04.066.054, 04.066.049, 04.066.035 e 036, 04.066.061, 04.066.041, 04.066.032, 04.066.031, 04.066.038 e 039, 04.066.057 e 04.066.027; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Praça Samuel de Castro Neves; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.048.019; deflete à esquerda,

segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Distrito Federal; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.156.008; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o fundo dos lotes de classificação fiscal 04.156.007 e 04.156.006 até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.156.021; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação 04.044.054; segue pelos fundos dos seguintes lotes de classificação fiscal: 04.044.032 a 035, 04.044.044 e 045, 04.044.052 e 053; 04.044.049, 04.044.025 e 026, 04.044.067 e 04.044.023; segue pelo limite do lote de classificação fiscal 04.041.017; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.040.025; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com os fundos dos lotes de classificação fiscal 04.040.023 e 04.040.048, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.040.020; deflete à esquerda, segue por este até ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.152.030, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.152.029; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.152.078; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Santa Adélia; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Abolição; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Oratório; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 06.130.001; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 06.157.046; deflete à esquerda, segue pelos lotes de classificação fiscal 06.157.038, 06.157.051 e 052, 06.157.054 e 055, 06.157.030, 06.157.056 e 057; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 06.158.038; segue pelo fundos dos lotes de classificação fiscal 06.158.048, 06.158.024 a 034 e 06.158.039; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Caraguatatuba; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Guaxinduva; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 06.176.012; segue pelo fundos dos lotes de classificação fiscal 06.176.015 e 014, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Icó; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ibicaba; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Igapira; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Praça Seijim Toguchi; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ipiranga; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Sorocaba; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bertioga; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Viela ao lado do lote de classificação fiscal 14.118.005; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Guaratinguetá; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Sorocaba; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.115.049, deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.141.002; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.141.004; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Corina Maggini; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Olavo Hansen; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Jutlândia; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Malaia; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Travessa Fontoura; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Presidente Costa e Silva; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamandateí que serve de divisa com o Município de Mauá; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Cassaquera que divide os municípios de Santo André e Mauá; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Itrapoã que divide os municípios de Santo André e Mauá; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com

o eixo da Rua Giovanni Battista Pirelli; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Silla Nalon Gonzaga; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Victória Pena Giorgi; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Fernando Pessoa; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Cassaquera; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Capuava; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Giovanni Battista Pirelli; deflete à esquerda, segue por este, até ponto de interseção com o eixo da Avenida Santos Dumont; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Professor Garrete; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.111.087; deflete à esquerda, segue pela lateral deste até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Queirós dos Santos; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 03.169.011; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 03.170.026; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Industrial; deflete à direita, segue por este até encontrar a Praça Galdino Ramos da Silva e segue até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Coqueiros; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Rosa de Siqueira; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Dom Pedro II; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Alegre; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Utinga que divide os municípios de Santo André e São Caetano do Sul; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.217.010; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Felipe Camarão; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Prosperidade; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua do Ouro; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamandateí que divide os municípios de Santo André e São Caetano do Sul; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Ribeirão do Oratório que divide os municípios de Santo André e São Paulo, ponto este onde teve início a presente descrição. Está incluído no perímetro do Eixo Tamandateí os lotes que fazem frente para os logradouros Avenida dos Estados e Avenida Industrial.”

ANEXO 2.4

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DOS SETORES DO EIXO TAMANDATEÍ

1. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DOS SETORES DE USO NÃO RESIDENCIAL

1.1. SETOR NÃO RESIDENCIAL ‘A’

“Tem início no ponto de interseção dos eixos do Rio Tamandateí e Ribeirão Oratório que divide os municípios de Santo André e São Paulo; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.186.003; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite da Zona Especial de Interesse Social C - 3 (ZEIS C - 3); deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Dr. Belizário Alves Tavares; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamandateí; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Comendador Júlio Pignatari; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.217.006; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.217.010; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com a linha da CPTM; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Felipe Camarão; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Prosperidade; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua do Ouro; deflete

à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Ribeirão Oratório que divide os municípios de Santo André e São Paulo, ponto este onde teve início a presente descrição.”

1.2. SETOR NÃO RESIDENCIAL ‘B’

“Tem início no ponto de interseção do limite do lote de classificação fiscal 02.186.003 com o eixo do Ribeirão Oratório que divide os municípios de Santo André e São Paulo; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.126.007, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.126.009; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.126.008; segue por este até o ponto e interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.186.003, segue por este até ponte de interseção com o eixo do Ribeirão Oratório que divide os municípios de Santo André e São Paulo, ponto este onde teve início a presente descrição.”

1.3. SETOR NÃO RESIDENCIAL ‘C’

“Tem início no ponto de interseção dos limites dos lotes de classificação fiscal 01.215.014 e 01.215.012; segue por este até o ponto de interseção com o prolongamento da linha imaginária da divisa Sul da Zona Especial de Interesse Social A - 6 (ZEIS A - 6); deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.215.002; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.215.010; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.215.012, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.215.014, ponto este onde teve início a presente descrição.”

1.4. SETOR NÃO RESIDENCIAL ‘D’

“Tem início no ponto de interseção do eixo do Viaduto Presidente Castelo Branco com o eixo do Rio Tamanduateí, deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Antonio Cardoso; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 03.169.014; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 03.169.011; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Viaduto Presidente Castelo Branco; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí, ponto este onde teve início a presente descrição.”

1.5. SETOR NÃO RESIDENCIAL ‘E’

“Tem início no ponto de interseção do eixo da Avenida Henri Sannejouand com o eixo do Rio Tamanduateí; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Guarará; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.146.011; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.145.001, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Henri Sannejouand; deflete à direita, segue por este até ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí, ponto este onde teve início a presente descrição.”

1.6. SETOR NÃO RESIDENCIAL ‘F’

“Tem início no ponto de interseção do limite dos lotes de classificação fiscal 14.115.063 e 14.115.054; deflete à direita, segue pelo limite do lote de classificação fiscal 14.115.054 até o ponto de interseção com o limite da ZEIS C 17, excluindo a área

destinada a Habitação de Interesse Social – HIS da ZEIS C 8; deflete à direita, segue por este até o prolongamento dos fundos do lote de classificação fiscal 14.115.039; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.115.032; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.115.033; deflete à direita, segue por este em uma linha reta até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção como eixo do Córrego Cassaquera que divide os municípios de Santo André e Mauá, deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.146.045; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.146.009; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.115.054; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.115.063, ponto este onde teve início a presente descrição.”

1.7. SETOR NÃO RESIDENCIAL ‘G’

“Tem início no ponto de interseção do limite dos lotes de classificação fiscal 05.111.053 e 05.111.054, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.145.001; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.111.062; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Queirós dos Santos; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.111.053; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.111.054, ponto este onde teve início a presente descrição.”

1.8. SETOR NÃO RESIDENCIAL ‘H’

“Tem início no ponto de interseção do limite dos lotes de classificação fiscal 05.146.011 e 05.111.082; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Cassaquera; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Itrapoã, que divide os municípios de Santo André e Mauá; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Alexandre de Gusmão; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.111.082; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.146.011, ponto este onde teve início a presente descrição.”

1.9. SETOR NÃO RESIDENCIAL ‘I’

“Tem início no ponto de interseção do eixo da Rua Arthur Friedenreich com o limite do lote de classificação fiscal 07.158.001; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Viaduto Salvador Avamileno; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Giovanni Battista Pirelli; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com eixo da Rua Arthur Friedenreich; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 07.158.001, ponto este onde teve início a presente descrição.”

2. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DOS SUBSETORES DE USO MISTO

2.1 SUBSETOR DE USO MISTO 1

“Tem início no ponto de interseção do eixo do Ribeirão Oratório que divide os municípios de Santo André e São Paulo com o limite do lote de classificação fiscal 02.186.003; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.184.002; segue por este até o ponto de interseção com o

limite do lote de classificação fiscal 02.126.007; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.185.002; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Utinga; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Teixeira de Freitas; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Travessa Chicago; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Miami; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Havana; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Chipre; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.116.031; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.102.026; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.102.068; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Londres; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Carrara; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bárbara Heliadora; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bilbao; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Napoli; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Berenice; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Varsóvia; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Engenheiro Olavo Alaysio de Lima; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida dos Estados; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Engenheiro Olavo Alaysio de Lima; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.072.039; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.072.075; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.066.042; deflete à esquerda, segue por este, pelos fundos dos lotes da quadra 04.066, que possui frente para a Avenida dos Estados; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Praça Samuel de Castro Neves; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.048.019; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Distrito Federal; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.156.008; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o fundo dos lotes de classificação fiscal 04.156.007 e 04.156.006; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.156.021; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação 04.044.054; segue pelos fundos dos lotes das quadras: 04.044, 04.041 e 04.040, que possuem frente para a Avenida dos Estados; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.040.020; deflete à direita, segue por este até ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.152.030, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.152.029; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 04.152.078; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Santa Adélia; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Abolição; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Oratório; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 06.130.001; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 06.157.046; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 06.157.038; segue pelos fundos dos lotes da quadra 06.157 e 06.158, que fazem frente para a Avenida dos Estados; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Guaxinduva; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 06.176.012; segue pelo fundos dos lotes de classificação fiscal 06.156.015 e 014, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Icó; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua

Ibicaba; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Igapira; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Praça Seijim Toguchi; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ipiranga; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Sorocaba; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bertioga; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Viela localizada entre os lotes de classificação fiscal 14.118.005 e 14.118.056; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Guaratinguetá; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Sorocaba; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.115.049, deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.141.002; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.141.004; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Corina Maggini; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Olavo Hansen; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Jutlândia; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Malaia; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Travessa Fontoura; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Presidente Costa e Silva; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí, que divide os municípios de Santo André e Mauá; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.115.034; deflete à direita; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.115.040; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.115.039; segue por este e de seu prolongamento até o ponto de interseção com o limite da ZEIS C 17; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 14.115.054; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí, excluindo a área destinada a Habitação de Interesse Social – HIS da ZEIS C 8; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Henri Sannejouand; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.145.001; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.111.054; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.145.001; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 03.169.011; deflete à esquerda, segue por este até ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 03.170.026; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 03.052.029; segue pelos fundos dos lotes das quadras: 03.052, 03.064, 03.075, 03.077, 03.087, 01.140 e 01.139 que fazem frente para a Avenida Industrial; segue pelos fundos dos lotes até o ponto de interseção com o eixo da Praça Galdino Ramos da Silva; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Coqueiros; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Porto Carreiro; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Viaduto Presidente Castelo Branco; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 03.169.011; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 03.174.002; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Antonio Cardoso; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Viaduto Presidente Castelo Branco; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.215.001; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.215.002; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Doutor Belizário Alves Tavares; deflete à direita, segue por este até o

ponto de interseção com o limite da ZEIS C -3; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.186.002; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 02.186.003; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Ribeirão Oratório que divide os municípios de Santo André e São Paulo, ponto este onde teve início a presente descrição.”

2.1.SUBSETOR DE USO MISTO 2

“Tem início no ponto de interseção do eixo da Rua Comendador Júlio Pignatari com o eixo do Rio Tamandateí; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite da ZEIS A-6; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.215.012; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.215.010; segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.215.002; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Viaduto Presidente Castelo Branco; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Porto Carreiro; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Coqueiros; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Rosa de Siqueira; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Dom Pedro II; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Alegre; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Utinga que divide os municípios de Santo André e São Caetano do Sul; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.217.010; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 01.217.014; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Comendador Júlio Pignatari; deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamandateí, ponto este onde teve início a presente descrição.”

2.2.SUBSETOR DE USO MISTO 2ª

“Tem início no ponto de interseção do eixo do Córrego Guarará e Rio Tamandateí; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.146.009; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.146.045; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do Córrego Cassaquera que divide os municípios de Santo André e Mauá; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.146.011; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Guarará; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamandateí, ponto este onde teve início a presente descrição.”

2.3.SUBSETOR DE USO MISTO 3

“Tem início no ponto de interseção do eixo do Córrego Guarará com o limite do lote de classificação fiscal 05.146.011; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.111.082; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Alexandre de Gusmão; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Itrapoã que divide os municípios de Santo André e Mauá; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Giovanni Battista Pirelli; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Silla Nallon Gonzaga; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Victória Pena Giorgi; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Fernando Pessoa; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Luiz Ignácio de Anhaia Melo; deflete à direita, segue por esta até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Capuava;

deflete à esquerda, segue por esta até o ponto de interseção com o eixo da Rua Giovanni Battista Pirelli; deflete à esquerda, segue por este até ponto de interseção com o eixo da Avenida Santos Dumont; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Professor Garrete; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.111.086 e 087; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Queirós dos Santos; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.111.062; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Guarará; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de classificação fiscal 05.146.011, ponto este onde teve início a presente descrição.” Excluir o lote de classificação fiscal 07.158.001 (SETOR NÃO RESIDENCIAL I).

ANEXO 2.5 DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DOS SETORES DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

1. SBO 1(A) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 1 RIO GRANDE - RIBEIRÃO ARAÇÁÚVA

Tem início no cruzamento do limite municipal entre os municípios de Santo André e Rio Grande da Serra e o limite do loteamento denominado Jardim Silvia; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até o limite com o loteamento denominado Chácaras Carreira; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento denominado Chácaras Carreira até o cruzamento como limite municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até a divisa municipal entre Santo André, Rio Grande da Serra e Suzano; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Suzano até a divisa municipal entre Santo André, Suzano e Mogi das Cruzes; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Mogi das Cruzes até o cruzamento do limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba com o lote de Classificação Fiscal 31.016.001; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001 numa distância de 300m do eixo do Rio Grande, medidos em projeção horizontal; desse ponto deflete à esquerda e segue por uma linha imaginária, paralela ao eixo do Rio Grande, distante 300m do referido eixo, medidos em projeção horizontal, até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 31.005.001; desse ponto deflete à esquerda, segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.005.001 até o Rio Grande; desse ponto, cruza o Rio grande e segue pelo divisor de águas até o topo do morro de cotas altimétrica 793m; desse ponto segue pelo divisor de águas passando pelos topos de morro de cota altimétricas 792m, 808m, 806m, 796m, 792, 803m; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo divisor de águas até o cruzamento com o eixo da Estrada de Paranapiacaba; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Estrada de Paranapiacaba, até o cruzamento com o eixo da Estrada de Campo Grande; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Estrada de Campo Grande, até o cruzamento com o eixo da Estrada do Araçáúva; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada do Araçáúva até o cruzamento com o Rio Grande, no limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento denominado Jardim Joaquim Eugênio de Lima até o cruzamento com o ribeirão Araçáúva, no limite com o lote de Classificação Fiscal 31.014.007; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo ribeirão Araçáúva até sua foz; desse ponto deflete à direita e segue pelo rio Grande até o cruzamento com o limite do loteamento denominado Estância Rio Grande; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento denominado Estância Rio Grande até o limite do loteamento denominado Jardim Silvia; desse ponto segue pelo limite do loteamento denominado Jardim Silvia até o cruzamento com o limite municipal entre os municípios de Santo André e Rio Grande da Serra, onde teve início esta descrição.

2. SBO 1(B) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 1 RIO PEQUENO - RIO MOGI

Tem início no cruzamento do divisor de águas que separa a Bacia Hidrográfica do Rio Mogi da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings e o limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba; segue pelo limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba até o cruzamento com o limite municipal entre Santo André e Cubatão; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite municipal entre Santo André e Cubatão até o limite municipal entre Santo André, Cubatão e Santos; desse ponto segue limite municipal entre Santo André e Santos até cruzar com a Estrada do Zanzalá; desse ponto deflete à direita e segue pelo o eixo da Estrada do Zanzalá até cruzar com o limite do loteamento denominado Parque das Garças; desse ponto segue pelo limite do loteamento denominado Parque das Garças até o lote de Classificação Fiscal 31.004.330, no cruzamento com a cota altimétrica 747,00 metros, nível máximo de água do reservatório do Rio Pequeno; desse ponto segue pela cota altimétrica 747,00 metros até a foz de um curso d'água sem denominação entre a rua Vicentina Paula de Oliveira e a estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon; desse ponto segue pelo leito do curso d'água sem denominação até encontrar a a estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon por uma distância de cerca de 280 metros até o limite do loteamento denominado Parque América; desse ponto deflete a esquerda e segue pelo limite do loteamento denominado Parque América até o cruzamento com os limites dos lotes de Classificações Fiscais 31.008.009 e 31.008.050; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre os lotes de Classificação Fiscal 31.008.009 e 31.008.050 até o cruzamento com o limite das Bacias Hidrográficas entre os Rios Grande e Mogi; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Mogi até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 31.008.062; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, pelo limite de lote de classificação fiscal 31.008.062, por uma distância de 137,70 metros, até o ponto de coordenadas UTM 362.235,489 x 7.369.683,839; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 31,24 metros e azimute de 130°11'18", (graus, minutos, segundos), até o ponto de coordenadas UTM 362.259,353 x 7.369.663,681; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 17,84 metros e azimute de 139°53'15", até o ponto de coordenadas UTM 362.270,847 x 7.369.650,037; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 18,62 metros e azimute de 103°55'33", até o ponto de coordenadas UTM 362.288,921 x 7.369.645,555; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 39,01 metros e azimute de 38°52'52", até o ponto de coordenadas UTM 362.313,410 x 7.369.675,924; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 11,99 metros e azimute de 349°50'45", até o ponto de coordenadas UTM 362.311,295; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 20,59 metros e azimute de 44°11'54", até o ponto de coordenadas UTM 362.325,651 x 7.369.702,495; desse ponto deflete à direita e segue por uma distância de 15,16 metros e azimute de 72°52'34", até o ponto de coordenadas UTM 362.340,141 x 7.369.706,959; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 10,40 metros azimute de 126°29'47", até o ponto de coordenadas UTM 362.348,502 x 7.369.700,774; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 5,50 metros e azimute de 142°46'23", até o ponto de coordenadas UTM 362.351,831 x 7.369.696,393; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 13,83 metros e azimute de 168°59'09", até o ponto de coordenadas UTM 362.354,473 x 7.369.682,818; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 34,51 metros e Azimute de 164°15'54", até o ponto de coordenadas UTM 362.363,832 x 7.369.649,598; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 10,98 metros e Azimute de 102°16'37", até o ponto de coordenadas UTM 362.374,568 x 7.369.647,262; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 15,09 metros e Azimute de 209°49'15", até o ponto de coordenadas UTM 362.367,062 x 7.369.634,167; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 23,48 metros e Azimute de 96°52'03", até o ponto de coordenadas UTM 362.390,377 x 7.369.631,359; desse ponto deflete à

esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 36,34 metros e Azimute de 60°55'42", até o ponto de coordenadas UTM 362.422,142; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 29,62 metros e Azimute de 45°20'31", até o ponto de coordenadas UTM 362.443,210 x 7.369.669,836; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 3,51 metros e Azimute de 45°20'31", até o ponto de coordenadas UTM 362.445,707; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 35,10 e Azimute de 89°34'04", até o ponto de coordenadas UTM 362.480,806 x 7.369.672,568; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 13,72 metros e Azimute de 42°56'03", até o ponto de coordenadas UTM 362.490,154 x 7.369.682,615; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 19,46 metros e Azimute de 15°19'45", até o ponto de coordenadas UTM 362.495,299 x 7.369.701,384; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 15,70 metros e Azimute de 31°37'54", até o ponto de coordenadas UTM 362.503,535 x 7.369.714,755; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 12,73 metros e Azimute de 340°01'10", até o ponto de coordenadas UTM 362.499,185 x 7.369.726,718; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 22,08 metros e Azimute de 27°46'47", até o ponto de coordenadas UTM 362.509,480 x 7.369.746,259; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 29,41 metros e Azimute de 39°42'19", até o ponto de coordenadas UTM 362.528,270 x 7.369.768,888; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 34,04 metros e Azimute de 46°53'21", até o ponto de coordenadas UTM 362.553,121; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 67,44 metros e Azimute de 28°24'14", até o ponto de coordenadas UTM 362.585,204 x 7.369.851,479; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 4,32 metros e Azimute de 28°24'14", até o ponto de coordenadas UTM 362.587,263 x 7.369.855,285; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 39,21 metros e Azimute de 15°57'47", até o ponto de coordenadas UTM 362.598,046 x 7.369.892,982; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 25,90 metros e Azimute de 07°06'26", até o ponto de coordenadas UTM 362.601,251 x 7.369.918,690; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 23,76 metros e Azimute de 02°48'39", até o ponto de coordenadas UTM 362.602,416 x 7.369.942,424; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 20,37 metros e Azimute de 359°09'16", até o ponto de coordenadas UTM 362.602,116 x 7.369.962,798; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 22,27 metros e Azimute de 330°00'59", até o ponto de coordenadas UTM 362.590,984 x 7.369.982,092; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 9,32 metros e Azimute de 318°38'24", até o ponto de coordenadas UTM 362.584,823 x 7.369.989,090; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 9,93 metros e Azimute de 71°17'00", até o ponto de coordenadas UTM 362.594,232 x 7.369.992,278; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 9,49 metros e Azimute de 65°00'30", até o ponto de coordenadas UTM 362.602,834 x 7.369.996,287; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 0,43 metros e Azimute de 65°00'30", até o ponto de coordenadas UTM 362.603,223 x 7.369.996,468; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 6,70 metros e Azimute de 61°37'39", até o ponto de coordenadas UTM 362.609,117 x 7.369.999,652; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 3,08 metros e Azimute de 57°55'51", até o ponto de coordenadas UTM 362.611,728 x 7.370.001,287; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 16,43 metros e Azimute de 48°06'06", até o ponto de coordenadas UTM 362.623,956 x 7.370.012,259; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 7,25 metros e Azimute de 45°02'03", até o ponto de coordenadas UTM 362.629,085 x 7.370.017,381; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 5,13 metros e Azimute de 48°09'22", até o ponto de coordenadas UTM 362.632,911 x 7.370.020,807; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 9,86 metros e Azimute de 52°15'13", até o ponto de coordenadas

UTM 362.640,712 x 7.370.026,847; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 11,32 metros e Azimute de 51°44'20", até o ponto de coordenadas UTM 362.649,599 x 7.370.033,856; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 11,59 metros e Azimute de 53°10'59", até o ponto de coordenadas UTM 362.658,879 x 7.370.040,802; desse ponto deflete à direita e segue por uma distância de 5,02 metros e Azimute de 55°30'50", até o ponto de coordenadas UTM 362.663,016 x 7.370.043,644; desse ponto deflete à direita e segue por uma distância de 21,87 metros e Azimute de 74°27'44", até o ponto de coordenadas UTM 362.684,086 x 7.370.049,502; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 19,40 metros e Azimute de 63°35'04", até o ponto de coordenadas UTM 362.701,467 x 7.370.058,136, no cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 31.008.044; desse ponto segue pelo limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Mogi até o cruzamento com o limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba, onde teve início esta descrição.

ANEXO 2.6

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DA ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

Alterado os itens 2.1.2 e 2.5 do Anexo III da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004

"2.1.2. PARANAPIACABA, RIO PEQUENO, ALTO RIO GRANDE E ALTO ARAÇÁUVA

Tem início na divisa municipal entre Santo André, Santos e Mogi das Cruzes; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Santos até a divisa municipal entre Santo André, Santos e Cubatão; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Cubatão até a divisa municipal entre Santo André, Cubatão e São Bernardo do Campo; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com a Estrada conhecida pelos nomes de Zanzalá ou do Gasoduto; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Estrada do Zanzalá, até o limite do loteamento Parque das Garças; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Parque das Garças até a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite do loteamento Parque Rio Grande, na Rua Carmem Miranda; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Parque Rio Grande até o cruzamento com a Estrada Marechal Rondon e com o limite da Gleba C do loteamento Parque América; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da Gleba C do loteamento Parque América até o cruzamento com os limites dos lotes de Classificação Fiscal 31.008.009 e 31.008.050; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre os lotes de Classificação Fiscal 31.008.009 e 31.008.050 até o cruzamento com o limite das Bacias Hidrográficas entre os Rios Grande e Mogi; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Mogi até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 31.008.062; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, pelo limite de lote de classificação fiscal 31.008.062, por uma distância de 137,70 metros, até o ponto de coordenadas UTM 362.235,489 x 7.369.683,839; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 31,24 metros e azimute de 130°11'18, (graus, minutos, segundos), até o ponto de coordenadas UTM 362.259,353 x 7.369.663,681; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 17,84 metros e azimute de 139°53'15", até o ponto de coordenadas UTM 362.270,847 x 7.369.650,037; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 18,62 metros e azimute de 103°55'33", até o ponto de coordenadas UTM 362.288,921 x 7.369.645,555; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 39,01 metros e azimute de 38°52'52", até o ponto de coordenadas UTM 362.313,410 x 7.369.675,924; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 11,99 metros e azimute de 349°50'45", até o ponto de coordenadas UTM 362.311,295; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta,

por uma distância de 20,59 metros e azimute de $44^{\circ}11'54''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.325,651 x 7.369.702,495; desse ponto deflete à direita e segue por uma distância de 15,16 metros e azimute de $72^{\circ}52'34''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.340,141 x 7.369.706,959; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 10,40 metros azimute de $126^{\circ}29'47''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.348,502 x 7.369.700,774; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 5,50 metros e azimute de $142^{\circ}46'23''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.351,831 x 7.369.696,393; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 13,83 metros e azimute de $168^{\circ}59'09''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.354,473 x 7.369.682,818; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 34,51 metros e Azimute de $164^{\circ}15'54''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.363,832 x 7.369.649,598; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 10,98 metros e Azimute de $102^{\circ}16'37''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.374,568 x 7.369.647,262; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 15,09 metros e Azimute de $209^{\circ}49'15''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.367,062 x 7.369.634,167; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 23,48 metros e Azimute de $96^{\circ}52'03''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.390,377 x 7.369.631,359; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 36,34 metros e Azimute de $60^{\circ}55'42''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.422,142; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 29,62 metros e Azimute de $45^{\circ}20'31''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.443,210 x 7.369.669,836; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 3,51 metros e Azimute de $45^{\circ}20'31''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.445,707; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 35,10 e Azimute de $89^{\circ}34'04''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.480,806 x 7.369.672,568; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 13,72 metros e Azimute de $42^{\circ}56'03''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.490,154 x 7.369.682,615; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 19,46 metros e Azimute de $15^{\circ}19'45''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.495,299 x 7.369.701,384; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 15,70 metros e Azimute de $31^{\circ}37'54''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.503,535 x 7.369.714,755; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 12,73 metros e Azimute de $340^{\circ}01'10''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.499,185 x 7.369.726,718; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 22,08 metros e Azimute de $27^{\circ}46'47''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.509,480 x 7.369.746,259; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 29,41 metros e Azimute de $39^{\circ}42'19''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.528,270 x 7.369.768,888; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 34,04 metros e Azimute de $46^{\circ}53'21''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.553,121; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 67,44 metros e Azimute de $28^{\circ}24'14''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.585,204 x 7.369.851,479; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 4,32 metros e Azimute de $28^{\circ}24'14''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.587,263 x 7.369.855,285; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 39,21 metros e Azimute de $15^{\circ}57'47''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.598,046 x 7.369.892,982; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 25,90 metros e Azimute de $07^{\circ}06'26''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.601,251 x 7.369.918,690; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 23,76 metros e Azimute de $02^{\circ}48'39''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.602,416 x 7.369.942,424; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 20,37 metros e Azimute de $359^{\circ}09'16''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.602,116 x 7.369.962,798; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 22,27 metros e Azimute de $330^{\circ}00'59''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.590,984 x 7.369.982,092; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 9,32 metros e Azimute de $318^{\circ}38'24''$, até o ponto de coordenadas UTM 362.584,823 x 7.369.989,090; desse ponto deflete à direita

e segue em linha reta, por uma distância de 9,93 metros e Azimute de 71°17'00", até o ponto de coordenadas UTM 362.594,232 x 7.369.992,278; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 9,49 metros e Azimute de 65°00'30", até o ponto de coordenadas UTM 362.602,834 x 7.369.996,287; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 0,43 metros e Azimute de 65°00'30", até o ponto de coordenadas UTM 362.603,223 x 7.369.996,468; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 6,70 metros e Azimute de 61°37'39", até o ponto de coordenadas UTM 362.609,117 x 7.369.999,652; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 3,08 metros e Azimute de 57°55'51", até o ponto de coordenadas UTM 362.611,728 x 7.370.001,287; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 16,43 metros e Azimute de 48°06'06", até o ponto de coordenadas UTM 362.623,956 x 7.370.012,259; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 7,25 metros e Azimute de 45°02'03", até o ponto de coordenadas UTM 362.629,085 x 7.370.017,381; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 5,13 metros e Azimute de 48°09'22", até o ponto de coordenadas UTM 362.632,911 x 7.370.020,807; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 9,86 metros e Azimute de 52°15'13", até o ponto de coordenadas UTM 362.640,712 x 7.370.026,847; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 11,32 metros e Azimute de 51°44'20", até o ponto de coordenadas UTM 362.649,599 x 7.370.033,856; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 11,59 metros e Azimute de 53°10'59", até o ponto de coordenadas UTM 362.658,879 x 7.370.040,802; desse ponto deflete à direita e segue por uma distância de 5,02 metros e Azimute de 55°30'50", até o ponto de coordenadas UTM 362.663,016 x 7.370.043,644; desse ponto deflete à direita e segue por uma distância de 21,87 metros e Azimute de 74°27'44", até o ponto de coordenadas UTM 362.684,086 x 7.370.049,502; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 19,40 metros e Azimute de 63°35'04", até o ponto de coordenadas UTM 362.701,467 x 7.370.058,136, no cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 31.008.044; desse ponto segue pelo limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Mogi até o cruzamento com o limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba até o cruzamento com a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., em seu lado direito, no sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. até a Referência de Nível (RN) 3040 - 7619; desse ponto deflete à direita em ângulo de 90 graus e segue em linha reta até eixo da Rodovia SP – 122; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Rodovia SP – 122, sentido Rio Grande da Serra - Paranapiacaba, até o seu final, quando encontra a Avenida Serrana; segue pelo eixo desta avenida, até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 31.008.005; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.008.005 até o cruzamento com a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista; desse ponto segue em linha reta até encontrar a divisa do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba, no topo de morro cotado 848m, de coordenadas quilométricas 367.140 - S e 7.369.330 - O; desse ponto pelo limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba até o cruzamento com o limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001 numa distância de 300m do eixo do Rio Grande, medidos em projeção horizontal; desse ponto deflete à esquerda e segue por uma linha imaginária, paralela ao eixo do Rio Grande, distante 300m do referido eixo, medidos em projeção horizontal, até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 31.005.001; desse ponto deflete à esquerda, segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.005.001 até o Rio Grande; desse ponto, cruza o Rio grande e segue pelo divisor de águas até o topo do morro de cotas altimétrica 793m; desse ponto segue pelo divisor de águas passando pelos topos de morro de cota altimétricas 792m, 808m, 806m, 796m, 792, 803m; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo divisor de águas até o cruzamento com o eixo da Estrada de Paranapiacaba; desse

ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Estrada de Paranapiacaba, até o cruzamento com o eixo da Estrada de Campo Grande; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Estrada de Campo Grande, até o cruzamento com o eixo da Estrada do Araçáua; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada do Araçáua até o cruzamento com o Rio Grande, no limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima até o cruzamento com o ribeirão Araçáua, no limite com o lote de Classificação Fiscal 31.014.007; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.014.007 até a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até a divisa municipal entre Santo André, Rio Grande da Serra e Suzano; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Suzano até a divisa municipal entre Santo André, Suzano e Mogi das Cruzes; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Mogi das Cruzes até a divisa municipal entre Santo André, Santos e Cubatão, onde teve início essa descrição.

Exclui-se dessa Zona a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.”

2.5. ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO COMPATÍVEL

Tem início na divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, no limite entre a Gleba B do loteamento Parque América e o lote de Classificação Fiscal 31. 008.009; desse ponto segue pelo limite do lote 31.008.009 até o cruzamento da Gleba C do loteamento Parque América com os lotes de Classificação Fiscal 31.008.009 e 31.008.050; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote 31.008.050 até o cruzamento com o limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Mogi; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Mogi até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 31.008.062; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, pelo limite de lote de classificação fiscal 31.008.062, por uma distância de 137,70 metros, até o ponto de coordenadas UTM 362.235,489 x 7.369.683,839; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 31,24 metros e azimute de 130°11'18" (graus, minutos, segundos), até o ponto de coordenadas UTM 362.259,353 x 7.369.663,681; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 17,84 metros e azimute de 139°53'15", até o ponto de coordenadas UTM 362.270,847 x 7.369.650,037; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 18,62 metros e azimute de 103°55'33", até o ponto de coordenadas UTM 362.288,921 x 7.369.645,555; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 39,01 metros e azimute de 38°52'52", até o ponto de coordenadas UTM 362.313,410 x 7.369.675,924; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 11,99 metros e azimute de 349°50'45", até o ponto de coordenadas UTM 362.311,295; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 20,59 metros e azimute de 44°11'54", até o ponto de coordenadas UTM 362.325,651 x 7.369.702,495; desse ponto deflete à direita e segue por uma distância de 15,16 metros e azimute de 72°52'34", até o ponto de coordenadas UTM 362.340,141 x 7.369.706,959; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 10,40 metros azimute de 126°29'47", até o ponto de coordenadas UTM 362.348,502 x 7.369.700,774; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 5,50 metros e azimute de 142°46'23", até o ponto de coordenadas UTM 362.351,831 x 7.369.696,393; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 13,83 metros e azimute de 168°59'09", até o ponto de coordenadas UTM 362.354,473 x 7.369.682,818; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 34,51 metros e Azimute de 164°15'54", até o ponto de coordenadas UTM 362.363,832 x 7.369.649,598; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 10,98 metros e Azimute de 102°16'37", até o ponto de coordenadas UTM 362.374,568 x 7.369.647,262; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 15,09 metros e Azimute de 209°49'15", até o ponto de coordenadas UTM 362.367,062 x 7.369.634,167; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha

reta, por uma distância de 23,48 metros e Azimute de 96°52'03", até o ponto de coordenadas UTM 362.390,377 x 7.369.631,359; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 36,34 metros e Azimute de 60°55'42", até o ponto de coordenadas UTM 362.422,142; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 29,62 metros e Azimute de 45°20'31", até o ponto de coordenadas UTM 362.443,210 x 7.369.669,836; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 3,51 metros e Azimute de 45°20'31", até o ponto de coordenadas UTM 362.445,707; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 35,10 e Azimute de 89°34'04", até o ponto de coordenadas UTM 362.480,806 x 7.369.672,568; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 13,72 metros e Azimute de 42°56'03", até o ponto de coordenadas UTM 362.490,154 x 7.369.682,615; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 19,46 metros e Azimute de 15°19'45", até o ponto de coordenadas UTM 362.495,299 x 7.369.701,384; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 15,70 metros e Azimute de 31°37'54", até o ponto de coordenadas UTM 362.503,535 x 7.369.714,755; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 12,73 metros e Azimute de 340°01'10", até o ponto de coordenadas UTM 362.499,185 x 7.369.726,718; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 22,08 metros e Azimute de 27°46'47", até o ponto de coordenadas UTM 362.509,480 x 7.369.746,259; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 29,41 metros e Azimute de 39°42'19", até o ponto de coordenadas UTM 362.528,270 x 7.369.768,888; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 34,04 metros e Azimute de 46°53'21", até o ponto de coordenadas UTM 362.553,121; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 67,44 metros e Azimute de 28°24'14", até o ponto de coordenadas UTM 362.585,204 x 7.369.851,479; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 4,32 metros e Azimute de 28°24'14", até o ponto de coordenadas UTM 362.587,263 x 7.369.855,285; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 39,21 metros e Azimute de 15°57'47", até o ponto de coordenadas UTM 362.598,046 x 7.369.892,982; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 25,90 metros e Azimute de 07°06'26", até o ponto de coordenadas UTM 362.601,251 x 7.369.918,690; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 23,76 metros e Azimute de 02°48'39", até o ponto de coordenadas UTM 362.602,416 x 7.369.942,424; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 20,37 metros e Azimute de 359°09'16", até o ponto de coordenadas UTM 362.602,116 x 7.369.962,798; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 22,27 metros e Azimute de 330°00'59", até o ponto de coordenadas UTM 362.590,984 x 7.369.982,092; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 9,32 metros e Azimute de 318°38'24", até o ponto de coordenadas UTM 362.584,823 x 7.369.989,090; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 9,93 metros e Azimute de 71°17'00", até o ponto de coordenadas UTM 362.594,232 x 7.369.992,278; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de 9,49 metros e Azimute de 65°00'30", até o ponto de coordenadas UTM 362.602,834 x 7.369.996,287; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 0,43 metros e Azimute de 65°00'30", até o ponto de coordenadas UTM 362.603,223 x 7.369.996,468; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 6,70 metros e Azimute de 61°37'39", até o ponto de coordenadas UTM 362.609,117 x 7.369.999,652; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 3,08 metros e Azimute de 57°55'51", até o ponto de coordenadas UTM 362.611,728 x 7.370.001,287; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 16,43 metros e Azimute de 48°06'06", até o ponto de coordenadas UTM 362.623,956 x 7.370.012,259; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 7,25 metros e Azimute de 45°02'03", até o ponto de coordenadas UTM 362.629,085 x 7.370.017,381; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 5,13 metros e Azimute de 48°09'22", até o ponto de coordenadas UTM 362.632,911 x 7.370.020,807;

desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 9,86 metros e Azimute de 52°15'13", até o ponto de coordenadas UTM 362.640,712 x 7.370.026,847; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 11,32 metros e Azimute de 51°44'20", até o ponto de coordenadas UTM 362.649,599 x 7.370.033,856; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de 11,59 metros e Azimute de 53°10'59", até o ponto de coordenadas UTM 362.658,879 x 7.370.040,802; desse ponto deflete à direita e segue por uma distância de 5,02 metros e Azimute de 55°30'50", até o ponto de coordenadas UTM 362.663,016 x 7.370.043,644; desse ponto deflete à direita e segue por uma distância de 21,87 metros e Azimute de 74°27'44", até o ponto de coordenadas UTM 362.684,086 x 7.370.049,502; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 19,40 metros e Azimute de 63°35'04", até o ponto de coordenadas UTM 362.701,467 x 7.370.058,136, no cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 31.008. 044; desse ponto segue pelo limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Mogi até o cruzamento com o limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba até o cruzamento com a Rodovia SP - 122; desse ponto segue pelo eixo da Estrada de Paranapiacaba, sentido Campo Grande – Paranapiacaba, até o cruzamento com a Estrada de Campo Grande; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada de Campo Grande, sentido Campo Grande – Jardim Joaquim Eugênio de Lima, até o cruzamento com o eixo da Estrada do Araçáúva; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada do Araçáúva até o cruzamento com o Rio Grande, no limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo Rio Grande até o cruzamento com o limite do loteamento Estância Rio Grande, na Rua Utinga; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Estância Rio Grande até a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até o limite entre a Gleba B do loteamento Parque América e o lote de Classificação Fiscal 31.008.009, marco inicial dessa descrição.

Inclui-se nessa zona a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A."

3. SBO 1(C) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 1 VALE DO RIO MOGI

Tem início no limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba com o eixo da rodovia SP - 122; desse ponto segue em linha curva eixo da rodovia SP - 122, por uma distância de cerca de 140 metros; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de cerca de 110m, até o limite da faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, pelo limite da faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí, por uma distância de cerca de 120 metros; desse ponto deflete à direita e segue em linha sinuosa, pelo limite da faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí, por uma distância de cerca de 100 metros; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, pelo limite da faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí por uma distância de cerca de 250 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de cerca de 150 metros, cruzando a faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de cerca de 650 metros; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de cerca de 50 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de cerca de 180 metros, cruzando a faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de cerca de 620 metros, limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de cerca de 150 metros, cruzando a faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí e segue pelo limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba, por uma distância de cerca de 840 metros, até o cruzamento com o eixo da rodovia SP - 122, onde teve início essa descrição. Exclui-se desse Setor a faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí.

4. SBO 1 (D) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 1 TRÊS DIVISAS

Tem início na divisa Municipal entre Santo André, Mauá e Ribeirão Pires; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires até o cruzamento com o limite do loteamento Recreio da Borda do Campo; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Recreio da Borda do Campo até a divisa Municipal entre Santo André e Mauá; deste ponto segue pela divisa Municipal entre Santo André e Mauá até a divisa Municipal entre Santo André, Mauá e Ribeirão Pires, onde teve início essa descrição. Exclui-se deste Setor a faixa de Domínio do Rodoanel Mário Covas (SP-21).

5. SBO 1 (E) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 1 WAISBERG

Tem início no cruzamento do limite do loteamento Recreio da Borda do Campo com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings, e o lote de Classificação Fiscal 29.002.008; desse ponto segue pela cota altimétrica 747m até o limite do loteamento Recreio da Borda do Campo; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Recreio da Borda do Campo até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, onde teve início essa descrição.

6. SBO 1 (F) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 1 WAISBERG

Tem início no cruzamento do limite do loteamento Recreio da Borda do Campo e a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings e a área pública no lote de classificação fiscal 29.082.095; desse ponto segue pelo limite do loteamento Recreio da Borda do Campo até o encontro com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings até o encontro com o limite do loteamento Recreio da Borda do Campo e a área pública no lote de classificação fiscal 29.082.095, onde teve início essa descrição.

7. SBO 1 (G) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 1 DIVISA COM SBC E S. ANDRÉ

Tem início no cruzamento da divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, com o limite do Parque Natural Municipal do Pedroso e com o lote de Classificação Fiscal 29.082.005; desse ponto segue pelo limite entre o lote de Classificação Fiscal 29.082.005 e o Parque Natural Municipal do Pedroso até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 29.084.107, área verde do loteamento do Parque Miami; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 29.082.005, por uma distância de cerca de 550 metros; desse ponto deflete à direita, em ângulo de cerca de 113 graus, e segue em linha reta, por uma distância de cerca de 132 metros; desse ponto deflete à direita, em ângulo reto, e segue em linha reta por uma distância de cerca de 100 metros; desse ponto deflete à direita, em ângulo reto, e segue em linha reta por uma distância de cerca de 85 metros, até o cruzamento com o limite do lote de Classificação Fiscal 29.082.007; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 29.082.007 até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 29.082.013; desse ponto, deflete à direita e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 29.082.007 até a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com o limite do Parque Natural Municipal do Pedroso e com o Classificação Fiscal 29.082.005 onde teve início essa descrição.

8. SBO 2 (A) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 2 ACAMPAMENTO ANCHIETA - PARQUE RIO GRANDE

Tem início na divisa municipal entre Santo André, Rio Grande da Serra e Ribeirão Pires; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires até

o cruzamento com limite do loteamento Sítio Taquaral; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do loteamento Sítio Taquaral até o cruzamento com limite do loteamento Acampamento Anchieta; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre os loteamentos Acampamento Anchieta e Sítio Taquaral até o cruzamento com limite dos loteamentos Acampamento Anchieta, Sítio Taquaral e Parque Represa Billings, gleba 3; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite entre os loteamentos Acampamento Anchieta e Parque Represa Billings, gleba 3, até a Estrada Velha do Mar; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada Velha do Mar até a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite do loteamento Parque Rio Grande, desse ponto segue pela cota altimétrica 747,00 metros até a foz de um curso d'água sem denominação entre a rua Vicentina Paula de Oliveira e a estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon; desse ponto segue pelo leito do curso d'água sem denominação até encontrar a estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon, por uma distância de cerca de 1.400 metros, até o limite entre os loteamentos Parque América e Parque Rio Grande; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite entre os loteamentos Parque América e Parque Rio Grande até a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até a divisa municipal entre Santo André, Rio Grande da Serra e Ribeirão Pires, onde teve início esta descrição. Exclui-se desse Setor o loteamento Parque Billings, pertencente ao Setor de Ocupação 1, SO-1.

9. SBO 2 (B) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 2 CHÁCARAS CARREIRA

Tem início na divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, no cruzamento com a rua Valeriano Carreira Gonçalves; desse ponto segue pelo eixo da rua Valeriano Carreira Gonçalves, por uma distância de cerca de 85 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do loteamento Chácara Carreira com o lote de Classificação Fiscal 31.014.006, por uma distância de cerca de 460 metros; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Chácara Carreira com o lote de Classificação Fiscal 31.014.005 por uma distância de cerca de 253 metros; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Chácara Carreira com o lote de Classificação Fiscal 31.014.003, por uma distância de cerca de 500 metros, até o cruzamento com a rua Valeriano Carreira Gonçalves; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da rua Valeriano Carreira Gonçalves, por uma distância de cerca de 120 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, pelo limite do loteamento Chácara Carreira, por uma distância de cerca de 75 metros, até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até o cruzamento com a rua Valeriano Carreira Gonçalves, onde teve início esta descrição.

10. SBO 2 (C) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 2 ESTÂNCIA RIO GRANDE

Tem início na divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, no cruzamento com a rua Ubiraci; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, até o limite com o lote de Classificação Fiscal 31.008.050; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do loteamento Estância Rio Grande com o lote de Classificação Fiscal 31.008.050, por uma distância de cerca de 740 metros, até o rio Grande; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo rio Grande, por uma distância de cerca de 1.060 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta pelo limite do loteamento Estância Rio Grande, por uma distância de cerca de 620 metros, até o limite com o lote de Classificação Fiscal 31.014.002;

desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do loteamento Jardim Silvia, por uma distância de cerca de 140 metros, até a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, no cruzamento com a rua Ubiraci, onde teve início esta descrição.

11. SBO 2 (D) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 2 JARDIM JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA

Tem início no cruzamento da Estrada do Araçáua com o rio Grande, no limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima; desse ponto segue pelo limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima com os lotes de classificações fiscais 31.013.006, 31.013.004 e 31.014.007, até o cruzamento com o ribeirão Araçáua; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo ribeirão Araçáua até sua confluência com o rio Grande; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo rio Grande até o cruzamento com a Estrada do Araçáua, onde teve início esta descrição.

12. SBO 2 (E) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 2 PARQUE DAS GARÇAS

Tem início na divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, no cruzamento com a Estrada do Zanzalá; desse ponto segue pelo eixo da Estrada do Zanzalá, até o limite com o loteamento Parque das Garças; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Parque das Garças até a cota altimétrica 747 m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747 m até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com a Estrada do Zanzalá, onde teve início esta descrição.

13. SBO 2 (F) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 2 SÍTIO DOS TECO

Tem início na divisa municipal entre Santo André, Rio Grande da Serra e Ribeirão Pires; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite do loteamento Parque Represa Billings, Gleba 2; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do loteamento Parque Represa Billings, Gleba 2 até o cruzamento com o eixo da Rodovia SP – 31.

14. SBO 2 (G) SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 2 RECREIO DA BORDA DO CAMPO

Tem início no cruzamento do limite do Parque Natural Municipal do Pedroso com o lote de classificação fiscal 29.014.025; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.014.025 até o eixo da Rua Leão Marinho; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Rua Leão Marinho até o cruzamento com o limite entre os lotes de classificações fiscais 29.014.033 e 29.014.037; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre os lotes de classificações fiscais 29.014.033 e 29.014.037 até cruzamento com o limite do Parque Natural Municipal do Pedroso; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do Parque Natural Municipal do Pedroso até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 29.014.025, onde teve início esta descrição.

15. SO 1 (A) SETOR DE OCUPAÇÃO 1 ENGENHO DA SERRA - SÍTIO TAQUARAL

Tem início no cruzamento da divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires até o cruzamento com o loteamento Sítio Taquaral, na rua Pitágoras; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Sítio Taquaral, na rua Pitágoras, até o cruzamento com o limite do loteamento Acampamento Anchieta, bloco A, na estrada do Rio Pequeno; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Acampamento Anchieta, bloco A, até o cruzamento com a rua Lavoisier;

desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da rua Lavoisier até o cruzamento com a estrada Velha do Mar; desse ponto segue pela estrada Velha do Mar até o cruzamento com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Rodovia SP - 31 até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires, onde teve início esta descrição.

16. SO 1 (B) SETOR DE OCUPAÇÃO 1 PARQUE BILLINGS

Tem início na estrada Velha do Mar, no cruzamento com a faixa de domínio de uma linha de transmissão de energia elétrica da empresa CTEEP; desse ponto segue em linha reta, pelo limite da faixa de domínio da linha de transmissão de energia elétrica da empresa CTEEP com o loteamento Parque Billings, até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com o limite do loteamento Parque Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do loteamento Parque Billings até o cruzamento com a estrada Velha do Mar; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da estrada Velha do Mar até o cruzamento com a faixa de domínio com linha de transmissão de energia elétrica da empresa CTEEP, onde teve início esta descrição.

17. SO 2 (A) SETOR DE OCUPAÇÃO 2 PARQUE AMÉRICA

Tem início na estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon, no cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto segue pela estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon, por uma distância de cerca de 514 metros, até o limite entre os loteamentos Parque América e Parque Rio Grande; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre os loteamentos Parque América e Parque Rio Grande até a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até o cruzamento com a estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon, onde teve início esta descrição.

18. SO 2 (B) SETOR DE OCUPAÇÃO 2 PARQUE AMÉRICA

Tem início no limite do loteamento Parque América com o lote de Classificação Fiscal 31.008.009, no cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto segue em linha reta pelo limite do loteamento Parque América com o lote de Classificação Fiscal 31.008.009, por uma distância de cerca de 620 metros; desse ponto deflete à direita e segue por linha sinuosa, passando por topos de morros cotados de 813 m e 819 m, respectivamente, até encontrar a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, por uma distância de cerca de 780 metros, até o limite do loteamento Parque América com o lote de Classificação Fiscal 31.008.009, onde teve início esta descrição.

19. SO 3 (A) SETOR DE OCUPAÇÃO 3 JARDIM CLUBE DE CAMPO

Tem início no cruzamento da divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires até o cruzamento com o eixo da Estrada Velha do Mar; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada Velha do Mar até o cruzamento com o limite do loteamento Jardim Club de Campo; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Jardim Club de Campo até a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite do loteamento Parque Represa Billings, Gleba 3; desse ponto segue pelo limite entre os loteamentos Jardim Club de Campo e Parque Represa Billings, Gleba 3, até o cruzamento com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto segue pelo eixo da Rodovia SP - 31, sentido São Bernardo do Campo -

Mogi das Cruzes, até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires, onde teve início esta descrição.

20. SO 4 (A) SETOR DE OCUPAÇÃO 4 SÍTIO TAQUARAL

Tem início no cruzamento da estrada Velha do Mar com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto segue pelo eixo da estrada Velha do Mar até o cruzamento com a rua Lavousier; desse ponto segue pela rua Lavousier até o cruzamento com o limite do loteamento Acampamento Anchieta, bloco A, desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Acampamento Anchieta, bloco A, até o cruzamento com a estrada Velha do Mar; desse ponto segue pelo eixo da estrada Velha do Mar até o cruzamento com a rua Bromélia; desse ponto segue pelo eixo da rua Bromélia até o cruzamento com a Rodovia SP - 31; desse ponto segue pelo eixo da Rodovia SP - 31 cruzamento com a estrada Velha do Mar, onde teve início esta descrição.

21. SO 5 (A) SETOR DE OCUPAÇÃO 5 LOTEAMENTOS PARQUE MIAMI E JARDIM RIVIERA

Tem início no cruzamento da divisa municipal entre os Municípios de Santo André e São Bernardo do Campo com os lotes de classificações fiscais 29.082.007 e 29.077.001; deste ponto segue pelo limite entre os lotes de classificações fiscais 29.082.007 e 29.077.001 até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 29.082.013; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite dos lotes de classificação fiscal 29.082.007, 29.082.006 e 29.082.005 em linha reta por cerca de 781 metros até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 29.084.107, área verde do loteamento Parque Miami; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.084.107 até o cruzamento com o limite do Parque Natural Municipal do Pedroso; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre o loteamento Parque Miami e o Parque Natural Municipal do Pedroso até a estrada do Pedroso; desse ponto, deflete à esquerda e cruza a estrada do Pedroso em linha reta por uma distância de cerca de 18_m até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 29.083.003; desse ponto deflete à esquerda, e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.083.003 até o cruzamento com a faixa de servidão de uma linha de transmissão de energia elétrica; desse ponto cruza a faixa de servidão, em linha reta, por uma distância de cerca de 65 metros; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da faixa de servidão até o eixo da Rua Rio Cassioporé; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Rua Rio Cassioporé até o cruzamento com o eixo da Rua Rio Amapari; desse ponto deflete à direita e atravessa perpendicularmente a Rua Rio Cassioporé e segue pela Rua Rio Amapari até o cruzamento com a divisa dos lotes de classificações fiscais 29.083.072, área verde do loteamento do Pq. Miami e 29.083.060; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite entre os lotes de classificações fiscais 29.083.072 e 29.083.060 até o cruzamento com a divisa do loteamento Parque Miami; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta pela divisa do loteamento Parque Miami, por uma distância de cerca de 165 metros, até o cruzamento com a faixa de servidão de uma linha de transmissão de energia elétrica; desse ponto atravessa a faixa de servidão da linha de transmissão de energia até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 29.083.045; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite de do lote de classificação fiscal 29.083.045 localizado na Rua Rio Oiapoque até o lote de classificação fiscal 29.085.001; deste ponto, deflete à esquerda e segue pelo limite do loteamento Parque Miami até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com a faixa de domínio do Rodoanel e com o lote de classificação fiscal 29.102.005; desse ponto deflete à direita e segue pela faixa de domínio do Rodoanel até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m até seu o cruzamento com a divisa municipal entre os Municípios de Santo André e São Bernardo do Campo ; desse ponto segue pela divisa municipal entre os Municípios de

Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com os lotes de classificações fiscais 29.082.007 e 29.077.001, onde teve início esta descrição.

22. SO 6 (A) SETOR DE OCUPAÇÃO 6 PARQUE REPRESA BILLINGS, GLEBA 2

Tem início no limite do loteamento Parque Represa Billings, Gleba 2 com o lote de Classificação Fiscal 31.019.120, no cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto segue pelo limite do loteamento Parque Represa Billings, Gleba 2, até o cruzamento com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Rodovia SP - 31, numa distância aproximada de 100m, até o km 38,7, no cruzamento com um curso d'água sem denominação que passa sob a Rodovia; desse ponto deflete à direita e segue pelo curso d'água até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com limite da Gleba II do loteamento Parque Represa Billings, onde teve início esta descrição.

23. SO 6 (B) SETOR DE OCUPAÇÃO 6 PARQUE REPRESA BILLINGS, GLEBA 3

Tem início na divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, no cruzamento com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto segue pelo eixo da Rodovia SP - 31, sentido São Bernardo do Campo - Mogi das Cruzes, até o km 38,5; desse ponto deflete à direita e segue pelo divisor de águas até o topo do morro de cota altimétrica 819m; desse ponto segue pelo divisor de águas até topo do morro de cota altimétrica 824m; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta até o eixo da Estrada Velha do Mar, no cruzamento com a Rua Palotina; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada Velha do Mar até a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com o eixo da Rodovia SP - 31, onde teve início esta descrição.

24. SO 7 (A) SETOR DE OCUPAÇÃO 7 RECREIO DA BORDA DO CAMPO

Tem início na divisa municipal entre Santo André e Mauá; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Mauá até o cruzamento com o lote de classificação fiscal 29.016.020; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.016.020, em linha reta, até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 29.017.001; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.017.001, por cerca de 1.535 metros; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, por uma distância de cerca de __ metros, até o cruzamento com o limite dos lotes de classificações fiscais 29.014.025 e 29.014.024; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.014.025 até cruzamento com o limite do Parque Natural Municipal do Pedroso; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do Parque Natural Municipal do Pedroso até a divisa municipal entre Santo André e Mauá, onde teve início esta descrição.

25. SO 7 (B) SETOR DE OCUPAÇÃO 7 RECREIO DA BORDA DO CAMPO

Tem início no cruzamento do lote de classificação fiscal 29.014.034 com o limite do Parque Natural Municipal do Pedroso; desse ponto segue pelo limite do Parque Natural Municipal do Pedroso até o cruzamento com os limites dos lotes de classificações fiscais 29.014.034 e 29.014.070, área verde do loteamento Recreio da Borda do Campo; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.014.070 até o cruzamento com os limites do Parque Natural Municipal do Pedroso e do lote de classificação fiscal 29.014.042; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do Parque Natural Municipal do Pedroso até o cruzamento com o limite da faixa de domínio do Rodoanel Mário Covas (SP-21); desse

ponto deflete à esquerda e segue pelo limite da faixa de domínio do Rodoanel até o cruzamento com o eixo da Rua Leão Marinho; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Rua Leão Marinhopor cerca de 232 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta até o cruzamento com os limites dos lotes de classificações fiscais 29.014.033 e 29.014.037; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre os lotes de classificações fiscais 29.014.033 e 29.014.034 até o cruzamento com o limite do Parque Natural Municipal do Pedroso, onde teve início esta descrição..

26. SO 7 (C) SETOR DE OCUPAÇÃO 7 RECREIO DA BORDA DO CAMPO

Tem início na divisa Municipal entre Santo André e Ribeirão Pires; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite do loteamento Recreio da Borda do Campo; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Recreio da Borda do Campo até o cruzamento com a cota altimétrica 747m; desse ponto, deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite do loteamento Recreio da Borda do Campo; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Recreio da Borda do Campo até o cruzamento com a faixa de domínio do Rodoanel; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da faixa de domínio do Rodoanel até o cruzamento com o limite do loteamento Recreio da Borda do Campo; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Recreio da Borda do Campo até a divisa Municipal entre Santo André e Ribeirão Pires, onde teve início essa descrição.

27. SO 8 (A) SETOR DE OCUPAÇÃO 8 PARQUE AMÉRICA

Tem início na estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon, no cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto segue pelo eixo da estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon, por uma distância de cerca de 2.195 metros, até o limite entre o loteamento Parque América e o lote de classificação fiscal 31.007.012; desse ponto deflete a esquerda e segue em linha reta, por uma distância de cerca de 1.498 metros, pelo limite entre o loteamento Parque América e o lote de classificação fiscal 31.007.012, até o cruzamento com os limites do lote de Classificação Fiscal 31.008.050; desse ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de cerca de 1.566 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue por linha sinuosa, passando por topos de morros cotados de 813 m e 819 m, respectivamente, até encontrar a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto deflete a esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, por uma distância de cerca de 414 metros, até a estrada Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon, onde teve início esta descrição.

28. SO 8 (B) SETOR DE OCUPAÇÃO 8 PARQUE REPRESA BILLINGS

Tem início na divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, no cruzamento com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto segue pelo eixo da Rodovia SP - 31, sentido São Bernardo do Campo - Mogi das Cruzes, até o km 38,5; desse ponto deflete à esquerda e segue por um curso d'água até a cota 747 m, limite do reservatório Billings; desse ponto deflete a esquerda e segue pela cota 747 m até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com o eixo da Rodovia SP - 31, onde teve início esta descrição.

29. SO 8 (C) SETOR DE OCUPAÇÃO 8 PARQUE REPRESA BILLINGS

Tem início em um ponto situado a uma distância em linha reta de cerca de 100 metros do eixo da estrada Velha do Mar, limítrofe à faixa de domínio de uma linha de transmissão de energia elétrica; desse ponto segue em linha reta, por uma distância de cerca de 116 metros, limítrofe à faixa de domínio de uma linha de transmissão de energia elétrica; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de cerca de 156 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de cerca de 85 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de cerca de 173 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha sinuosa, por uma distância de cerca de 80 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de cerca de 130 metros, onde encontra o ponto situado a uma distância em linha reta de cerca de 100 metros do eixo da estrada Velha do Mar, limítrofe à faixa de domínio de uma linha de transmissão de energia elétrica, onde teve início essa descrição.

30. SOE (A) SETOR DE OCUPAÇÃO ESPECIAL - ASSENTAMENTO PRECÁRIO “PINTASSILGO”

Começa no ponto “A”, localizado no alinhamento da Estrada do Pedroso, esquina com Rua Pintassilva, junto ao lote de classificação fiscal 29.082.095. Segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Pintassilva, por 195,43m, até o ponto “B”. Deste ponto, deflete à direita por linha reta por 197,61m, até o ponto “C”. Deste ponto, segue em curva à direita por 9,63 m, até o ponto “D”. Deste ponto, segue em linha reta por 41,84m, até o ponto “E”. Deste ponto, segue em curva à direita por 25,87m, até o ponto “F”. Deste ponto, segue em linha reta por 138,24m, até o ponto “G”. Deste ponto, segue em curva à direita por 7,35m, até o ponto “H”. Deste ponto, segue em linha reta por 204,59m, até o ponto “I”. Deste ponto, deflete à direita por linha reta por 27,61m, até o ponto “J”, situado na divisa dos lotes de classificação fiscal 29.082.095 e 29.083.072, sendo que, dos pontos “A” a “J”, os segmentos de retas e curvas dividem partes do lote de classificação fiscal 29.082.095. Do ponto “J”, deflete à direita por linha reta por 76,99m, até o ponto “K”. Deste ponto, deflete à esquerda por linha reta por 48,37m, até o ponto “L”, situado junto ao alinhamento da Rua Rio Cassioporé. Deste ponto, deflete à esquerda, seguindo por curva à direita por 15,19m ao longo do alinhamento da Rua Rio Cassioporé, até o ponto “M”. Deste ponto, segue por curva à esquerda por 20,81m, ao longo do alinhamento da Rua Rio Cassioporé, até o ponto “N”. Deste ponto, deflete perpendicularmente à direita por linha reta por 9,00m, atravessando a Rua Rio Cassioporé, até o ponto “O”, situado na concordância dos alinhamentos das Ruas Rio Cassioporé e Rio Amapari. Deste ponto, deflete à direita, seguindo por curva à esquerda pela concordância dos alinhamentos das Ruas Rio Cassioporé e Rio Amapari por 8,42m, até o ponto “P”. Deste ponto, segue por curva à direita pelo alinhamento da Rua Rio Amapari por 28,60m, até o ponto “Q”. Deste ponto, prossegue pelo alinhamento da Rua Rio Amapari por curva à direita por 10,95m, até o ponto “R”. Deste ponto, prossegue pelo alinhamento da Rua Rio Amapari por curva à esquerda por 22,74m, até o ponto “S”, sendo que, dos pontos “J” a “S”, os segmentos de retas e curvas dividem partes do lote de classificação fiscal 29.083.072. Do ponto “S”, deflete à esquerda por linha reta, seguindo pela divisa entre os lotes de classificação fiscal 29.083.072 e 29.083.060, por 62,24m, até o ponto “T”, situado na divisa entre os lotes de classificação fiscal 29.083.072 e 29.083.060 com o lote de classificação fiscal 29.082.095. Deste ponto, deflete à direita por linha reta, seguindo pela divisa entre os lotes de classificação fiscal 29.083.060, 29.083.059, 29.083.058, 29.083.057, 29.083.056, 29.083.055, 29.083.054, 29.083.053, 29.083.052, 29.083.051 e 29.083.050 com o lote de classificação fiscal 29.082.095 por 162,00m, até o ponto “U”, situado na intersecção dos lotes de classificação fiscal 29.083.050, 29.083.049 e 29.082.024 com a divisa com o lote de classificação fiscal 29.082.095. Deste ponto, deflete à direita por linha reta, seguindo pela divisa entre os lotes de classificação fiscal 29.083.049, 29.083.048, 29.083.047 e 29.083.046 com o lote de classificação fiscal 29.082.024 por 71,00m, até o ponto “V”, situado na intersecção dos lotes de classificação fiscal 29.083.046 e 29.082.024 com a divisa com o lote de classificação fiscal 29.083.076. Deste ponto, deflete à esquerda por linha reta, seguindo pela divisa entre os lotes de

classificação fiscal 29.082.024 e 29.083.076, este último ocupado pela Faixa de Domínio da Eletropaulo, por 55,30m, até o ponto “W”, situado na intersecção da divisa entre os lotes citados acima com o alinhamento da Rua Pintassilva. Deste ponto, deflete à direita por linha reta, seguindo pelo alinhamento da Rua Pintassilva por 10,13m, até o ponto “X”. Deste ponto, prossegue pelo alinhamento da Rua Pintassilva por curva à direita por 26,87m, até o ponto “Y”. Deste ponto, prossegue pelo alinhamento da Rua Pintassilva por linha reta por 13,57m, até o ponto “Z”, situado na intersecção dos lotes de classificação fiscal 29.083.076 e 29.082.024 com o alinhamento da Rua Pintassilva, sendo que dos pontos “W” a “Z”, os segmentos de retas e curva seguem pelo alinhamento da Rua Pintassilva junto ao lote de classificação fiscal 29.083.076, este ocupado pela Faixa de Domínio da Eletropaulo. Do ponto “Z”, deflete à direita por linha reta, seguindo pela divisa entre os lotes de classificação fiscal 29.083.076 e 29.082.024 por 71,39m, até o ponto “AA”. Deste ponto, deflete à esquerda por linha reta, seguindo pela divisa entre os lotes de classificação fiscal 29.082.024 e 29.083.045 por 28,50m, até o ponto “AB”, situado na intersecção das divisas dos lotes citados com o alinhamento da Rua Rio Oiapoque. Deste ponto, segue por linha reta por 12,52m, atravessando a Rua Rio Oiapoque, até o ponto “AC”, situado na intersecção do alinhamento desta via com a margem esquerda de córrego sem denominação existente no local. Deste ponto, segue em linha sinuosa pela margem esquerda do referido córrego, delimitando com o lote de classificação fiscal 29.082.024, por 214,09m, até o ponto “AD”, situado na intersecção da margem esquerda do córrego com a margem da Represa Billings. Deste ponto, segue em linha sinuosa pela margem da Represa Bilings, confrontando com o lote de classificação fiscal 29.082.024, por 283,82m, até o ponto “AE”. Deste, deflete à esquerda por linha reta por 46,62m, dividindo partes do lote de classificação fiscal 29.082.024, até o ponto “AF”, situado na divisa da Faixa de Domínio do Rodoanel Mário Covas com o lote de classificação fiscal 29.082.024. Deste ponto, deflete à esquerda, seguindo pela divisa da Faixa de Domínio do Rodoanel Mário Covas com o lote de classificação fiscal 29.082.024 por uma sucessão de segmentos de retas e curvas que totalizam 262,90m, até o ponto “AG”, situado na intersecção da Faixa de Domínio do Rodoanel Mário Covas com a divisa entre o lote de classificação fiscal 29.082.024 e a Faixa de Domínio da Eletropaulo. Deste ponto, deflete à esquerda por linha reta, seguindo pela divisa entre o lote de Classificação Fiscal 29.082.024 com a Faixa de Domínio da Eletropaulo por 201,98m, até o ponto “AH”, situado na intersecção da divisa entre o lote de classificação fiscal 29.082.024 e a Faixa de Domínio da Eletropaulo com o alinhamento da Rua Pintassilva. Deste ponto, deflete à direita por linha reta, seguindo pelo alinhamento da Rua Pintassilva por 12,39m, até o ponto “AI”. Deste ponto, prossegue pelo alinhamento da Rua Pintassilva por curva à esquerda por 30,64m, até o ponto “AJ”. Deste ponto, prossegue pelo alinhamento da Rua Pintassilva por linha reta por 7,22m até o ponto “AK”, situado na intersecção da divisa entre o lote de classificação fiscal 29.082.024 e a Faixa de Domínio da Eletropaulo com o alinhamento da Rua Pintassilva. Deste ponto, deflete à direita por linha reta, seguindo pela divisa entre o lote de classificação fiscal 29.082.024 e a Faixa de Domínio da Eletropaulo por 163,95m até o ponto “AL”, situado na intersecção da Faixa de Domínio do Rodoanel Mário Covas com a divisa entre o lote de classificação fiscal 29.082.024 e a Faixa de Domínio da Eletropaulo. Deste ponto, deflete à esquerda, seguindo pela divisa da Faixa de Domínio do Rodoanel Mário Covas com o lote de classificação fiscal 29.082.024 por uma sucessão de segmentos de retas e curvas que totalizam 187,37m, até o ponto “AM”, situado na intersecção da Faixa de Domínio do Rodoanel Mário Covas com a divisa entre os lotes de classificação fiscal 29.082.024 e 29.082.095. Deste ponto, segue pela divisa da Faixa de Domínio do Rodoanel Mário Covas com o lote de classificação fiscal 29.082.095 por uma sucessão de segmentos de retas e curvas que totalizam 661,21m, até o ponto “AN”, situado na divisa da Faixa de Domínio do Rodoanel Mário Covas com o lote de classificação fiscal 29.082.095. Deste ponto, deflete à esquerda por linha reta por 354,43 m, até o ponto “AO”. Deste ponto, deflete à direita por linha reta por 26,15m, até o ponto “AP”. Deste ponto, deflete à esquerda por linha reta por 57,68m, até o ponto “AQ”. Deste ponto, deflete à esquerda por linha reta por 71,22m, até o ponto “AR”, situado no alinhamento da Estrada do Pedroso junto ao

lote de classificação fiscal 29.082.095, sendo que dos pontos “AN” a “AR” os segmentos de reta dividem partes do lote de classificação fiscal 29.082.095. Do ponto “AR”, deflete à esquerda por linha reta pelo alinhamento da Estrada do Pedroso junto ao lote de classificação fiscal 29.082.095 por 51,03m, até o ponto “AS”. Deste ponto, deflete à esquerda por linha reta por 33,23m, até o ponto “AT”. Deste ponto, deflete à direita por linha reta por 43,62m, até o ponto “AU”, situado junto ao alinhamento da Rua Pintassilva, sendo que do ponto “AS” ao ponto “AU”, os segmentos de reta dividem a parte do lote de classificação fiscal 29.082.095 ocupada pelo SOE da parte do lote de mesma classificação fiscal ocupada pelo Posto da Guarda Civil Municipal. Do ponto “AU”, deflete à direita, seguindo em linha reta pelo alinhamento da Rua Pintassilva junto à parte do lote de classificação fiscal 29.082.095 ocupado pelo Posto da Guarda Civil Municipal por 75,69m, até o ponto “AV”. Deste ponto, segue em curva à direita pela concordância dos alinhamentos da Rua Pintassilva e da Estrada do Pedroso por 21,74m, até o ponto “AW”. Deste ponto, deflete à esquerda, seguindo por linha reta pelo alinhamento da Estrada do Pedroso, junto à entrada da Rua Pintassilva, por 40,24m, até o ponto “A”, onde teve início essa descrição, encerrando uma área de 237.527,67 m² (duzentos e trinta e sete mil, quinhentos e vinte e sete metros quadrados e sessenta e sete decímetros quadrados).

31. SOE (B) SETOR DE OCUPAÇÃO ESPECIAL - ASSENTAMENTO PRECÁRIO “RIO CORUMBIARA”

Tem início no cruzamento dos lotes de Classificação Fiscal 29.082.007 e 29.087.066; desse ponto segue em ângulo de cerca de 113 graus em relação ao alinhamento do lote Classificação Fiscal 29.082.007 em direção ao seu interior pela extensão do alinhamento do lote de Classificação Fiscal 29.087.066, e segue em linha reta, por uma distância de cerca de 132 metros; desse ponto deflete à esquerda, em ângulo reto, e segue em linha reta por uma distância de cerca de 100 metros; desse ponto deflete à esquerda, em ângulo reto, e segue em linha reta por uma distância de cerca de 85 metros, até o cruzamento com o limite do lote de Classificação Fiscal 29.082.007; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 29.082.007 até o encontro com o limite do lote de Classificação Fiscal 29.087.066, onde teve início essa descrição.

32. SOT SETOR DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Tem início no cruzamento do limite da faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí, em seu lado esquerdo, sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista e do lote de Classificação Fiscal 31.016.001; desse ponto segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001, numa distância de 300m do eixo do Rio Grande, medidos em projeção horizontal; desse ponto deflete à esquerda e segue por uma linha imaginária, paralela ao eixo do Rio Grande, distante 300m do referido eixo, medidos em projeção horizontal, até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 31.005.001; desse ponto deflete à esquerda, segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.005.001 até o Rio Grande; desse ponto, cruza o Rio grande e segue pelo divisor de águas até o topo do morro de cotas altimétrica 793m; desse ponto segue pelo divisor de águas passando pelos topos de morro de cotas altimétricas 792m, 808m, 806m, 796m, 792, 803m; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo divisor de águas até o cruzamento com o eixo da Estrada de Paranapiacaba; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Estrada de Paranapiacaba, até o cruzamento com a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., em seu lado direito, no sentido Planalto Paulistano - Baixada Santista; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite da faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. até a Referência de Nível (RN) 3040 - 7619; desse ponto deflete à direita em ângulo de 90 graus e segue em linha reta até o eixo da Rodovia SP - 122; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Rodovia SP - 122 até o km 5; desse ponto deflete à esquerda em ângulo de 90 graus e segue em linha reta até o cruzamento com a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., em seu lado esquerdo, sentido Planalto Paulistano -

Baixada Santista; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí até o lote de Classificação Fiscal 31.016.001, onde teve início essa descrição.

Exclui-se desse Setor a faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí.

33. SP SETOR DE PARANAPIACABA

Tem início no cruzamento do limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba com o lote de Classificação Fiscal 31.016.001; desse ponto segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001 até o cruzamento com o limite da faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí, em seu lado esquerdo, sentido Planalto Paulistano - Baixada Santista; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí até a altura do km 51 da Rodovia SP - 122; desse ponto deflete à esquerda em ângulo de 90 graus e segue em linha reta até o eixo da Rodovia SP - 122, no km 51; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Rodovia SP - 122, sentido Rio Grande da Serra - Paranapiacaba, até o seu final, quando encontra a Avenida Serrana; segue pelo eixo da Avenida Serrana, até o cruzamento com o limite entre os Setores Fiscais 12 e 31; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre os Setores Fiscais 12 e 31 até o cruzamento com a faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí, sentido Planalto Paulistano - Baixada Santista; desse ponto segue em linha reta até o cruzamento com a divisa do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba, no topo de morro cotado 848m, de coordenadas quilométricas 367.140 - S e 7.369.330 - O; desse ponto segue pelo limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba até o cruzamento com o limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001, onde teve início esta descrição.

34. SPA (A) SETOR DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - CONJUNTO DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

Tem início na divisa municipal entre Santo André, Santos e Mogi das Cruzes; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Santos até a divisa municipal entre Santo André, Santos e Cubatão; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta pela divisa municipal entre Santo André e Cubatão até o cruzamento com o limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba; desse ponto deflete à esquerda e prossegue pela divisa municipal entre Santo André e Cubatão, margeando a Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba, até o limite dessa última ao longo da citada divisa municipal; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba até o cruzamento com a faixa de domínio da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí; desse ponto deflete à direita e prossegue pelo limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba até o cruzamento com o limite do Parque Estadual da Serra do Mar; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta pelo limite do Parque Estadual da Serra do Mar até o cruzamento com o limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba até o cruzamento com o limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001; desse ponto deflete à esquerda e prossegue pelo limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba, margeando o lote de Classificação Fiscal 31.016.001, até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e Mogi das Cruzes; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Mogi das Cruzes até a divisa municipal entre Santo André, Santos e Mogi das Cruzes, onde teve início essa descrição.

35. SPA (B) SETOR DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - PARQUE NATURAL MUNICIPAL DO PEDROSO

Tem início no cruzamento da divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo com a cumeeira divisora de águas das bacias hidrográficas dos rios Grande e

Tamanduateí; desse ponto segue pelo divisor de águas das bacias hidrográficas dos rios Grande e Tamanduateí até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e Mauá; desse ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal entre Santo André e Mauá até o cruzamento com o limite do loteamento Recreio da Borda do Campo, no lote de classificação fiscal 29.011.024; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Recreio da Borda do Campo até a viela sanitária entre os lotes de classificações fiscais 29.014.026 e 29.014.027; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta pelo limite entre a viela sanitária e o lote de classificação fiscal 29.014.026 até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 29.017.001; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.017.001, por uma distância de cerca de 1.535 metros; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta até o cruzamento com o lote de classificação fiscal 29.016.020; desse ponto segue em linha reta pelo limite do lote de classificação fiscal 29.016.020 até o cruzamento com o limite do loteamento Recreio da Borda do Campo; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Recreio da Borda do Campo até o cruzamento com o limite da faixa de domínio do Rodoanel; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da faixa de domínio do Rodoanel até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 29.017.001; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.017.001 por uma distância de cerca de 510 metros; desse ponto deflete à esquerda e cruza perpendicularmente a rua Leão Marinho até o cruzamento com a viela sanitária; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite entre a viela sanitária e o lote de classificação fiscal 29.014.027 até o cruzamento com o limite do Parque Natural Municipal do Pedroso; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do Parque Natural Municipal do Pedroso até o cruzamento com o lote de classificação fiscal 29.014.070; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.014.070 até o cruzamento entre os limites do loteamento Recreio da Borda do Campo e do Parque Natural Municipal do Pedroso; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Recreio da Borda do Campo até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota 747m até o limite do loteamento Parque Miami; desse ponto deflete à direita e segue pelo limites do loteamento do Pq. Miami até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 29.085.001; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.085.001 até o encontro com a Rua Rio Oiapoque; desse ponto, deflete à direita e cruza em linha reta a Rio Oiapoque até o encontro com o limite do lote de classificação fiscal 29.083.045; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.083.045 até o cruzamento com o limite da faixa de servidão de uma linha de transmissão de energia elétrica, situada no lote de classificação fiscal 29.083.076; desse ponto cruza a faixa de servidão da linha de transmissão de energia elétrica em linha reta, por uma distância de cerca de 39 metros, até o cruzamento entre o lote de classificação fiscal 29.083.046 e o limite do loteamento Parque Miami; desse ponto segue pelo limite do loteamento Parque Miami por uma distância de cerca de 165 metros até o cruzamento com o limite entre os lotes de classificações fiscais 29.083.072, área verde do loteamento Pq. Miami, e 29.083.060; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite entre os lotes de classificações fiscais 29.083.072, e 29.083.060 até o cruzamento com as ruas Rio Amapari e Rio Cassioporé; desse ponto deflete à direita e cruza perpendicularmente a rua Rio Cassioporé até o cruzamento com o limite da faixa de servidão de uma linha de transmissão de energia elétrica; deste ponto cruza a faixa de servidão em linha reta, por uma distância de cerca de 65 metros, até o cruzamento com o limite entre os lotes de classificações fiscais 29.083.003 e 29.083.002; desse ponto segue em linha reta pela divisa entre os lotes de classificações fiscais 29.083.003 e 29.083.002, até a estrada do Pedroso; desse ponto deflete à direita e prossegue em linha reta por uma distância de cerca de 38 metros até o cruzamento entre o limite do Parque Natural Municipal do Pedroso e o loteamento Parque Miami; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre o Parque Natural Municipal do Pedroso e o loteamento Parque Miami até o cruzamento com o limite do lote de classificação fiscal 29.084.107, área

verde do loteamento Parque Miami; desse ponto segue pelo limite do lote de classificação fiscal 29.084.107 até o cruzamento do limite do Parque Natural Municipal do Pedroso com o lote de classificação fiscal 29.082.005; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do Parque Natural Municipal do Pedroso com o lote de classificação fiscal 29.082.005 até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até a cumeeira divisora de águas das bacias hidrográficas dos rio Grande e Tamanduateí, onde teve início esta descrição. Exclui-se desse Setor a faixa de domínio do Rodoanel Mário Covas e a Zona de Especial de Interesse Social Pintassilgo

36. SPA (C) SETOR DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL PARQUE NATURAL MUNICIPAL DO PEDROSO

Tem início no cruzamento do limite da faixa de domínio do Rodoanel Mário Covas com o lote de classificação fiscal 29.082.010 e com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite da faixa de domínio do Rodoanel e o lote de classificação fiscal 29.102.004; desse ponto, deflete à esquerda e segue pelo limite da faixa de domínio do Rodoanel Mário Covas (SP-21) até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings, onde teve início esta descrição. Exclui-se desse Setor a faixa de domínio do Rodoanel Mário Covas.

37. SPA (D) SETOR DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – FAIXA DE DOMÍNIO DO RODOANEL

Tem início no cruzamento do limite da faixa de domínio do Rodoanel Mário Covas com o lote 29.082.009 e com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings, ; deste ponto segue pelo limite da a cota altimétrica 747m até o cruzamento com a faixa de domínio do Rodoanel e o lote 29.082.010; deste ponto deflete à esquerda e segue pela da faixa de domínio do Rodoanel até o cruzamento da cota altimétrica 747m; deste ponto segue por linha imaginária, atravessando o Reservatório Billings, até o cruzamento da faixa de domínio do Rodoanel com o lote de classificação fiscal 29. 082. 024; deste ponto segue pela Faixa de domínio do Rodoanel até o cruzamento com a municipal entre Santo André e Mauá; deste ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e Mauá até o cruzamento com o limite da faixa de domínio do Rodoanel; deste ponto deflete à esquerda e segue pelo limite da faixa de domínio do Rodoanel até o cruzamento com o lote de classificação fiscal 29.082.024 e a cota 747m; desse ponto segue por linha imaginária, atravessando o Reservatório Billings, até o cruzamento entre a faixa de domínio do Rodoanel e o lote de classificação fiscal 29.102.004, deste ponto segue pelo limite da faixa de domínio do Rodoanel até o cruzamento com o lote 29.082.009 e com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings, onde teve início esta descrição.