



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

EVILÁSIO CAVALCANTE DE FARIAS, Prefeito Municipal de Taboão da Serra, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele promulga a seguinte Lei.

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

LEI COMPLEMENTAR Nº 132 de 26 de dezembro de 2006 com as alterações da Lei Complementar 164 de 24 de abril de 2008, da Lei Complementar 176 de 03 de fevereiro de 2009 e da Lei Complementar 290 de 28 de dezembro de 2012

Dispõe sobre: “INSTITUI o Plano Diretor Participativo e o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa do Município de Taboão da Serra, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, do capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e da Lei Orgânica do Município de Taboão da Serra”.

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

TÍTULO I CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Capítulo I – Conceituação

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

Art. 3º. Este Plano Diretor Participativo institui o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa, estabelece diretrizes e objetivos das políticas de desenvolvimento urbano, regulamenta instrumentos urbanísticos, disciplina o parcelamento, uso e a ocupação do solo e define ações, programas, projetos e obras a serem seguidos até o ano de 2018.

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

Art. 4º. O Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa consiste na articulação do planejamento com a gestão das políticas públicas e, de acordo com o artigo 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, compreende os seguintes instrumentos:



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- I. Plano Diretor Participativo;
- II. Plano Plurianual;
- III. diretrizes orçamentárias e orçamento anual,
- IV. planos, programas e projetos setoriais;
- V. planos de desenvolvimento econômico e social;
- VI. Programas de Gestão Integrada.

§ 1º. Todos os instrumentos referidos no “caput” deste artigo devem ser elaborados por meio de processos participativos

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

§ 3º. O Plano Plurianual será elaborado no primeiro ano de cada administração municipal, de acordo com os princípios, diretrizes, objetivos e regras estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS GERAIS DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

Art. 5º. As Políticas Públicas a serem desenvolvidas pelo Município de Taboão da Serra deverão estar fundamentadas nos seguintes princípios:

- I. função social da cidade;
- II. função social da propriedade;
- III. direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- IV. desenvolvimento sustentável;
- V. justiça social;
- VI. equidade;
- VII. redução da desigualdade;
- VIII. sustentabilidade ambiental;
- IX. universalização da mobilidade e acessibilidade;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- X. fortalecimento do setor público e das suas funções de planejamento e fiscalização;
- XI. gestão democrática e participativa;
- XII. cooperação como a base para a relação com os demais entes federativos.

Art. 6º. A cidade cumpre sua função social quando:

- I. garante o direito à cidade, definido no artigo 5º, inciso III desta Lei;
- II. proporciona condições para o desempenho de atividades econômicas;
- III. garante a preservação do patrimônio ambiental e cultural e da paisagem urbana;
- IV. possibilita os espaços de referência e identidade urbana;
- V. cria mecanismos de transparência, informação, comunicação e controle social entre o Poder Público e o cidadão e suas diversas formas de organização.

Art. 7º. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitada a função social da cidade, for utilizada de acordo com o estabelecido neste Plano Diretor Participativo e de forma compatível com:

- I. a capacidade da infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
- II. evitar a ociosidade, a subutilização ou a não utilização de edifícios, terrenos e glebas;
- III. a preservação do meio ambiente e a preservação do patrimônio cultural e urbano;
- IV. as necessidades dos cidadãos no que diz respeito à implantação de equipamentos sociais e áreas verdes;
- V. a segurança, bem-estar e saúde de seus usuários e vizinhos;
- VI. as necessidades de implantação de projetos de habitação de interesse social.

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

CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Artigo 8º. Os objetivos gerais da política de desenvolvimento urbano são:



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- I.** criar e difundir a identidade da cidade, aumentando a auto-estima da população taboanense;
- II.** qualificar o espaço público, a paisagem e o ambiente urbano;
- III.** fomentar a implantação de atividades econômicas que gerem empregos e renda;
- IV.** garantir a mobilidade e a acessibilidade urbana;
- V.** estruturar a rede viária e articular o transporte coletivo;
- VI.** melhorar as condições de circulação de pedestres e ciclistas;
- VII.** preservar e recuperar as áreas ambientalmente sensíveis;
- VIII.** minimizar os efeitos das enchentes, melhorando o sistema de drenagem e recuperando os fundos de vale;
- IX.** ampliar e qualificar as áreas verdes, de esporte e lazer;
- X.** garantir condições dignas de habitação, incluindo segurança na posse, urbanização e universalização dos serviços de saneamento básico;
- XI.** completar a rede de equipamentos sociais, com uma localização que garanta o acesso a toda população;
- XII.** controlar o processo de parcelamento, uso e ocupação do solo, garantindo que ele seja compatível com a infra-estrutura existente e prevista, com as condições ambientais e com o respeito à vizinhança;
- XIII.** atrair novos empreendimentos imobiliários, de forma controlada para evitar o adensamento populacional e construtivo excessivo;
- XIV.** evitar a substituição da população moradora local, em especial a de baixa renda;
- XV.** fortalecer a administração municipal e instituir uma gestão integrada e participativa;
- XVI.** promover a cooperação entre o Município e os demais Municípios da Sub-Região Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo e o Estado, articulando ações comuns.

Art. 9º. Nas políticas de desenvolvimento urbano deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

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



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- II.** inclusão social e urbana, evitando que a população de baixa renda seja excluída dos benefícios gerados pelo desenvolvimento urbano;
- III.** redução das desigualdades territoriais, em todas as políticas urbanas desenvolvidas no Município;
- IV.** combate ao uso especulativo da terra e imóveis urbanos, que resulte na sua subutilização ou não utilização, assegurando o cumprimento da função social da propriedade;
- V.** garantia da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- VI.** promoção da distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à capacidade, presente ou prevista, da infra-estrutura, da mobilidade e do atendimento à rede pública de serviços;
- VII.** reconhecimento dos assentamentos existentes, desde que sua urbanização seja compatível com a segurança dos moradores, o interesse público e social e o respeito às condições ambientais;
- VIII.** aumento da eficiência da cidade, ampliando os benefícios sociais e reduzindo os custos operacionais para os setores público e privado;
- IX.** promoção da eficiência dos investimentos públicos e privados em termos sociais, econômicos, urbanísticos e ambientais;
- X.** priorização do transporte coletivo público em relação ao individual na utilização do sistema viário principal;
- XI.** garantia de acessibilidade para as pessoas com deficiência e locomoção reduzida em todos os espaços de uso público;
- XII.** subordinação da realização de parcerias entre os setores público e privado ao atendimento do interesse público, da função social da cidade e dos objetivos deste Plano Diretor Participativo;
- XIII.** fortalecimento de centralidades, incentivando a dinamização das atividades econômicas e a criação de identidade da cidade;
- XIV.** proteção ao meio ambiente e ao patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico;
- XV.** estímulo à recuperação da memória do Município, como aspecto indispensável da formação de sua identidade;
- XVI.** inclusão em todas políticas Urbanas, respeito aos Direitos Constitucionais, sem distinção de qualquer natureza;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

XVII. aperfeiçoamento do controle do processo de ocupação do solo, por meio de monitoramento, fiscalização e estruturação de um sistema de informação.

CAPÍTULO IV. DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 10. A regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Taboão da Serra terá como objetivo geral estruturar a cidade, ordenar e controlar o processo de ocupação do solo atendendo aos seguintes objetivos específicos:

- I.** controlar o adensamento construtivo, garantindo sua compatibilização com a infra-estrutura urbana existente e prevista;
- II.** restringir o processo de ocupação das áreas ambientalmente sensíveis, em particular na região noroeste do Município e nas áreas de proteção permanente;
- III.** aumentar as áreas permeáveis e arborizadas;
- IV.** consolidar as centralidades existentes e criar novas;
- V.** preservar e recuperar os fundos de vale;
- VI.** retardar a chegadas das águas pluviais no sistema de drenagem urbano;
- VII.** criar regras específicas para a urbanização e regularização de assentamentos precários e loteamentos irregulares e clandestinos;
- VIII.** promover o cumprimento da função social de terrenos e glebas vazias;
- IX.** evitar a proximidade ou conflito entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
- X.** implementar estrutura institucional para possibilitar o controle do uso e ocupação do solo;
- XI.** regularizar as edificações irregulares existentes.

Art. 11. A política municipal para a Habitação terá como objetivo geral garantir condições dignas de habitação para toda a população, visando o bom uso do imóvel e a condições adequadas de urbanização e infra-estrutura urbana.

§ 1º. O objetivo geral estabelecido neste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

- I.** reduzir substancialmente as necessidades habitacionais do Município, tanto no que se refere ao déficit quantitativo quanto ao qualitativo;
- II.** garantir a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos precários e a legalização da moradia;
- III.** garantir o acesso universal dos domicílios às redes de infra-estrutura;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- IV. garantir uma rede de equipamentos sociais, em particular das áreas de educação e saúde, acessível às áreas habitacionais, em todo o Município, de acordo com os padrões estabelecidos pelas políticas específicas;
- V. melhorar as condições de habitabilidade e o acabamento das moradias existentes;
- VI. erradicar as moradias em situação de risco;
- VII. controlar e fiscalizar a ocupação de áreas inadequadas para uso habitacional, destinando-as a usos compatíveis;
- VIII. estimular a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação Popular, de acordo com os critérios definidos nesta Lei;
- IX. criar parâmetros específicos para habitação de interesse social.

§ 2º. Por moradia digna entende-se aquela que garanta condições adequadas de habitabilidade, incluindo instalações sanitárias, que seja atendida por serviços públicos essenciais, entre eles ligação à rede de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, acesso aos equipamentos sociais básicos e que seja edificada com materiais apropriados.

Art. 12. A política municipal para a Mobilidade terá como objetivo geral estruturar a mobilidade, implantando o sistema viário principal e criando um sistema articulado de transporte coletivo.

Parágrafo Único. O objetivo geral estabelecido no “caput” deste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

- I. criar um sistema viário no Município, estabelecendo hierarquia entre as vias;
- II. criar ligações para veículos e pedestres que permitam a travessia de barreiras urbanas, como a Rodovia Régis Bittencourt - BR 116 e os córregos;
- III. melhorar as condições de pavimentação do sistema viário da cidade;
- IV. implantar o sistema articulado de transporte coletivo, integrando as linhas dos sistemas complementar, municipal e regional, buscando a redução e unificação das tarifas;
- V. garantir a ligação do Município com a rede de metrô junto às estações, Butantã, Vila Sônia e Capão Redondo;
- VI. melhorar as condições de segurança e conforto dos passageiros do transporte coletivo;
- VII. reduzir a poluição gerada pelo sistema de transporte coletivo e veículos de carga, com a implantação gradativa de ônibus movidos à fonte de energia limpa e controle da emissão de poluentes;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- VIII.** estruturar uma rede cicloviária articulada com o sistema de transporte coletivo;
- IX.** garantir a acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;
- X.** melhorar a segurança e as condições de circulação dos pedestres, qualificando as calçadas e implantando passarelas e faixas de pedestres nos pontos críticos de atropelamentos;
- XI.** garantir a adequação do viário à circulação de veículos pesados;
- XII.** melhorar as condições de ligação do Município de Taboão da Serra com os outros Municípios da Região Metropolitana de São Paulo.

Art. 13. A política municipal para o Meio Ambiente e Saneamento tem como objetivo geral minimizar o efeito das enchentes, ampliar as áreas verdes, universalizar os serviços de saneamento básico, reduzir a poluição do ar, da água e do solo, no Município.

Parágrafo Único. São objetivos específicos para o Meio Ambiente e Saneamento:

- I.** completar a rede de coleta e tratamento de esgoto, inclusive nos assentamentos precários;
- II.** fazer gestão junto à concessionária para regularizar a rede de abastecimento de água em áreas não abastecidas ou com irregularidade no atendimento;
- III.** ampliar e otimizar a rede de drenagem de águas pluviais existente;
- IV.** preservar e recuperar os recursos hídricos;
- V.** implementar a coleta seletiva e reciclagem de resíduos sólidos;
- VI.** reduzir a poluição do ar;
- VII.** estimular a utilização de fontes alternativas de energia e buscar formar alternativas de tratamento dos resíduos sólidos;
- VIII.** reduzir a contaminação do solo e do subsolo;
- IX.** promover a educação ambiental.

Art. 14. A política municipal para as Áreas Verdes terá como objetivo geral ampliar as áreas verdes do Município.

Parágrafo Único. O objetivo geral estabelecido neste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

- I.** preservar e recuperar as áreas verdes significativas, públicas e privadas;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- II. ampliar as áreas verdes públicas do Município, destinando mais espaços para parques e praças;
- III. aumentar a área permeável e a arborização dos lotes, das ruas e dos equipamentos públicos.

Art. 15. A política municipal para as áreas e espaços públicos terá como objetivo geral a qualificação do espaço urbano, da paisagem e do ambiente urbano.

Parágrafo Único. O objetivo geral estabelecido neste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

- I. qualificar as vias públicas e calçadas;
- II. tornar o trânsito de pedestres nas calçadas seguro e acessível, inclusive para pessoas com dificuldades de locomoção;
- III. controlar a poluição visual, regulamentando o uso do espaço aéreo;
- IV. envolver a população na qualificação e cuidado dos espaços urbanos;
- V. reforçar e qualificar as centralidades;
- VI. qualificar lugares de referência para os cidadãos, com o intuito de reforçar a identidade da cidade;
- VII. regulamentar o uso privado do espaço público.

Art. 16. A distribuição e localização dos equipamentos públicos terão como objetivo geral garantir o acesso de seus usuários de tal forma que o porte e tipo dos equipamentos seja proporcional e adequado à população atendida.

§1º. O objetivo geral estabelecido neste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

- I. prever a destinação de áreas públicas para ampliação da rede de equipamentos, respondendo às necessidades de acesso, de acordo com os critérios estabelecidos pelas Secretarias Municipais responsáveis pelos setores de educação e cultura, saúde, assistência social e esportes;
- II. garantir o pleno funcionamento dos equipamentos existentes, por meio de sua manutenção e recuperação;
- III. mapear as deficiências de equipamentos e serviços públicos nas diversas regiões do Município;
- IV. integrar os diversos equipamentos sociais, para seu melhor aproveitamento;
- V. criar e manter espaços públicos devidamente equipados e capazes de garantir a produção, divulgação e apresentação das manifestações culturais e artísticas;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

VI. criar centros para formação de adolescentes, com cursos regulares para a formação de profissionais da área teatral, musical, literária, artes plásticas, gráficas e outros gêneros afins.

§ 2º. As áreas correspondentes a equipamentos públicos municipais desativados somente poderão ser destinadas a áreas verdes, áreas de lazer, a outros equipamentos públicos.

§ 3º. As áreas a que se refere o parágrafo anterior poderão ser objeto de venda ou permuta, desde que os recursos ou a área adquirida sejam destinados à implantação de áreas verdes ou de lazer ou equipamentos de uso público.

Art. 17. A política municipal de promoção do desenvolvimento econômico deve ter como principal objetivo estimular as atividades econômicas que gerem empregos e receita para o Município e sua população.

§ 1º. O objetivo geral estabelecido no “caput” deste artigo compreende os seguintes objetivos específicos:

I. promover o desenvolvimento econômico local, para que os trabalhadores do Município nele exerçam suas atividades;

II. atrair indústrias que gerem emprego e renda para o Município e sua população;

III. melhorar as condições de infra-estrutura e mobilidade para as instalações industriais já existentes e as que vierem a se instalar;

IV. estimular as centralidades urbanas já existentes e qualificá-las, equipando-as;

V. estimular a criação de centralidades de bairro;

VI. qualificar a mão-de-obra local;

VII. criar equipamentos de apoio às atividades econômicas;

VIII. fomentar a melhoria de condições de alojamento, moradia e lazer para os profissionais dos setores técnico e empresarial;

IX. promover a economia solidária, estimulando organizações coletivas e autônomas para geração de emprego e renda, como as cooperativas, com prioridade para a população de baixa renda.

§ 2º. Os objetivos estabelecidos neste artigo devem ser realizados de forma articulada com o desenvolvimento social e a proteção do meio ambiente.

TÍTULO II



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

DA GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA

Art. 18. A Política de Desenvolvimento Urbano será formulada, executada e acompanhada, em todas as suas etapas, de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade, de acordo com o disposto neste Título.

CAPÍTULO I – DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS DA GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA

Art. 19. A gestão participativa do planejamento municipal será feita observando as seguintes diretrizes:

- I.** transparência da gestão;
- II.** articulação da política de desenvolvimento urbano com as políticas públicas em âmbito municipal;
- III.** articulação entre a gestão do Município e a implementação deste Plano Diretor Participativo;
- IV.** garantia de participação dos cidadãos, não somente criando instâncias participativas, mas assegurando os meios para que eles possam participar dessas instâncias;
- V.** informação ao cidadão, promovendo uma gestão participativa mais qualificada;
- VI.** distribuição do poder de decisão por meio dos instrumentos de gestão participativa;
- VII.** articulação entre as diversas instâncias participativas do Município.

Art. 20. A gestão integrada e participativa do planejamento municipal tem como objetivos:

- I.** garantir a implementação das intervenções, programas e ações previstos neste Plano Diretor Participativo;
- II.** estabelecer prioridades claras na gestão municipal e organizar estratégias para sua implantação;
- III.** garantir à população a participação na formulação, acompanhamento e implementação da Política de Desenvolvimento Urbano;
- IV.** criar mecanismos de fiscalização e informação, aumentando a transparência da administração pública;
- V.** possibilitar o acompanhamento, implementação e revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Taboão da Serra;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DA GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA

Art. 21. A Gestão do Planejamento Urbano Municipal será realizada pela estrutura administrativa da Prefeitura de Taboão da Serra, com a participação da população pelos seguintes meios:

- I.** Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;
- II.** Conferências Municipais de Política Urbana;
- III.** audiências e consultas públicas;
- IV.** plebiscito e referendo popular;
- V.** iniciativa popular de projeto de lei.

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

§ 2º. Será instituído um sistema de informação georeferenciado, atualizado e com acesso público, para garantir o monitoramento e fiscalização da ocupação do solo.

Art. 22. A Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano ocorrerá ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

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

Art. 23. A Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá, dentre outras atribuições:

- I.** participar da elaboração e fiscalizar a implementação dos planos e programas da política habitacional de interesse social, propondo sobre suas diretrizes, estratégias e prioridades;
- II.** debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- III.** sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- IV.** Sugerir plano de trabalho para o biênio seguinte;
- V.** sugerir propostas de alteração desta Lei, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

Art. 24. Conforme disposto na Lei Federal nº 9.709 de 18 de novembro de 1998, plebiscito e referendo são consultas formuladas à população para que delibere sobre matéria de acentuada relevância, de natureza constitucional, legislativa ou administrativa.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 1º. O plebiscito é convocado anteriormente a ato legislativo ou administrativo, cabendo à população, pelo voto, aprovar ou rejeitar o que lhe tenha sido submetido.

§ 2º. O referendo é convocado posteriormente a ato legislativo ou administrativo, cumprindo à população a respectiva ratificação ou rejeição.

Art. 25. A iniciativa popular consiste na apresentação de projeto de lei à Câmara dos Vereadores, conforme as regras estabelecidas na Lei Orgânica do Município de Taboão da Serra.

CAPÍTULO III – DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

Art. 26. Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, atendendo às disposições dos artigos da Lei Orgânica do Município de Taboão da Serra.

Art. 27. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, órgão colegiado de natureza deliberativa, integrante da estrutura da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, tem por finalidade propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, meio ambiente e habitação, bem como acompanhar e avaliar a sua execução.

Parágrafo Único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente terá reunião ordinária a cada dois meses.

Art. 28. Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente compete:

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

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

III. acompanhar e fiscalizar a gestão dos recursos do Fundo Municipal da Cidade e do Meio Ambiente, de que trata o Capítulo IV deste Título;

IV. Propor o Plano Anual de destinação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;

V. aprovar anualmente as contas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;

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



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- VII.** emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, deste Plano Diretor Participativo, e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;
- VIII.** apoiar a cooperação entre os governos da União, do Estado, dos Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, especialmente da Sub-Região Sudoeste e a sociedade civil na formulação e execução da política municipal de desenvolvimento urbano;
- IX.** estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pela população;
- X.** promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados estratégicos alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos no âmbito da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- XI.** definir os critérios de atendimento com base nas diferentes realidades e problemas que envolvam o desenvolvimento urbano no Município;
- XII.** aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

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

Art. 29. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente terá a seguinte composição tripartite:

I. 10 (dez) representantes do Poder Público Municipal, sendo que 8(oito) serão indicados pelo Prefeito Municipal e 2(dois) indicados pelo Poder Legislativo, na seguinte proporção:

- a) o(a) Secretário (a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- b) um representante da Secretaria de Finanças;
- c) dois representantes do Poder Legislativo;
- d) um representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos;
- e) um representante da Secretaria de Obras e Infra-estrutura;
- f) um representante da Secretaria de Serviços Urbanos;
- g) um representante da Secretaria do Trânsito e Transportes;
- h) um representante da Secretaria do Desenvolvimento Econômico;
- i) um representante de uma das Secretarias da área social;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

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

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

a) 02 (dois) representantes do setor empresarial;

b) 03 (três) representantes de entidade representativa dos movimentos de moradia com atuação no Município;

c) 01 (um) representante das associações de bairro do Município;

d) 01 (um) representante de conselho profissional;

e) 01 (um) representantes de movimentos sociais, entidades ou Organizações Não-Governamentais – ONGs, com atuação no Município;

f) 01 (um) representante de sindicato de trabalhadores;

g) 01 (um) representante de entidades educacionais, universitárias ou de pesquisa.

§ 1º. Para a definição das regiões a que se refere o inciso II do “caput” deste artigo será adotada a divisão regional efetuada para a implementação do orçamento participativo, ou outra que vier a substituí-la.

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

§ 3º. O regimento interno do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente será aprovado por Resolução do próprio Conselho.

§ 4º. A eleição dos representantes regionais e da sociedade civil será, em sua primeira edição, convocada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, sendo que as eleições subsequentes serão convocadas pelo próprio Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

§ 5º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente ira propor mediante resoluções, por maioria simples dos presentes, tendo seu Presidente o voto de qualidade no caso de empate.

§ 6º. Os membros eleitos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente terão mandato de dois anos, podendo ser reconduzidos uma única vez.

Art. 30. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente contará com a assessoria dos seguintes Comitês Técnicos, a serem coordenados por funcionários (as) indicado(a)s pelo (a) Secretário(a)s de Desenvolvimento Urbano e Habitação:

I. de Habitação;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

II. de Meio Ambiente e Saneamento;

III. de Ordenamento Territorial.

§ 1º. A composição dos Comitês Técnicos será definida por votação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, devendo ser observadas as diferentes categorias de representação do Conselho.

§ 2º. Os Comitês Técnicos serão subordinados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e terão caráter consultivo.

Art. 31. São atribuições do Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente:

I. convocar e presidir as reuniões do colegiado;

II. solicitar a elaboração de estudos, informações e posicionamento sobre temas de relevante interesse público;

III. firmar as atas das reuniões e homologar as resoluções;

IV. constituir os Comitês Técnicos e convocar as respectivas reuniões;

V. emitir voto de desempate.

Parágrafo Único: O Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente será o Prefeito Municipal.

Art. 32. O regimento interno do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente será aprovado no prazo de sessenta dias a contar da data de sua instalação.

Art. 33. Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação prover o apoio administrativo e os meios necessários à execução dos trabalhos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, exercendo as atribuições de Secretaria Executiva do Conselho e de seus Comitês Técnicos.

Art. 34. Para cumprimento de suas funções, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente contará com recursos orçamentários e financeiros consignados no orçamento da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 35. A participação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, em suas Comissões e nos Comitês Técnicos será considerada função relevante, não remunerada.

Art. 36. As dúvidas e os casos omissos nesta Lei sobre a competência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e de seus membros serão tratados no Regimento Interno do Conselho.

CAPÍTULO IV – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 37. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, composto pelos seguintes recursos:

- I. recursos próprios do Município;
- II. transferências intergovernamentais;
- III. transferências de instituições privadas;
- IV. transferências de instituições estrangeiras;
- V. transferências de pessoas físicas;
- VI. receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas;
- VII. receitas provenientes da outorga onerosa do direito de construir;
- VIII. receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- IX. rendas resultantes da aplicação financeira de seus próprios recursos;
- X. doações;
- XI. multas e emolumentos provenientes das atividades de fiscalização, aprovação e regulamentação desenvolvidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- XII. recursos provenientes da aplicação de Termos de Compromisso Ambiental - TCAs e Termos de Ajustamento de Conduta – TACs, bem como dos Termos de Compromissos de Medidas Atenuadoras e Compensatórias de Impacto de Vizinhança;
- XIII. outras receitas que lhes sejam destinadas por lei.

Parágrafo Único. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente serão depositados em conta corrente especialmente aberta para esta finalidade, mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 38. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, será gerido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com acompanhamento e fiscalização de seus recursos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 39. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente poderão ser aplicados para os seguintes fins:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. regularização fundiária;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

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

Parágrafo Único. O Plano anual de aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano deve ser elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e fiscalizado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Capítulo V – DOS PROGRAMAS DE GESTÃO INTEGRADA

Art. 40. Os Programas de Gestão Integrada são instrumentos de gestão que objetivam implementar as estratégias definidas pelo Plano Diretor Participativo para alcançar seus objetivos prioritários para os próximos doze anos, incluindo programas setoriais, projetos, obras e instrumentos a serem implantados de forma articulada, integrando diversos órgãos da administração municipal.

§ 1º. Considerando os objetivos estratégicos definidos no Plano Diretor Participativo, os Programas de Gestão Integrada prioritários são os seguintes:

- I. Programa de Gestão Integrada de Drenagem e Recuperação dos Fundos de Vale;
- II. Programa de Gestão Integrada de Implementação do Sistema de Áreas Verdes;
- III. Programa de Gestão Integrada de Inclusão Social em Assentamentos Precários;
- IV. Programa de Gestão Integrada de Qualificação das Centralidades e do Espaço Público;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

V. Programa de Gestão Integrada de Desenvolvimento Econômico;

VI. Programa de Gestão Integrada de Mobilidade Urbana.

§2º. Os Programas de Gestão Integrada serão gerenciados de forma intersecretarial e contando com a participação de representantes da sociedade diretamente relacionados com o objeto específico de cada Programa.

§ 3º. Na implementação dos Programas de Gestão Integrada deverão ser articulados os meios necessários para alcançar os objetivos específicos de cada Programa, como a elaboração de estudos e projetos, estabelecimento de parcerias com o setor privado, ações comuns com outros entes da federação ou a busca de financiamento em organismos nacionais ou internacionais, públicos ou privados.

§ 4º. Cada Programa de Gestão Integrada terá a respectiva Comissão de Acompanhamento, composta de forma paritária entre o Poder Público e a sociedade civil e indicada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 41. O Programa de Gestão Integrada de Drenagem e Recuperação de Fundos de Vale tem como objetivo planejar e coordenar as ações voltadas para viabilizar soluções para as enchentes, e envolverá as seguintes ações prioritárias:

I. elaborar e implantar os Planos Regionais de Drenagem e de Micro-Drenagem com os demais Municípios integrantes da bacia do Pirajuçara;

II. tratamento de margens e fundos de vale, implementando usos sustentáveis;

III. ampliar a vazão do córrego Pirajuçara;

IV. estimular e fiscalizar a construção de tanques de retenção por particulares, para ampliar a retenção de águas das chuvas, buscando evitar as enchentes, conforme disposto neste Plano Diretor Participativo.

Art. 42. O Programa de Gestão Integrada de Implantação do Sistema de Áreas Verdes tem como objetivo planejar e coordenar as ações necessárias para a implantação de um Sistema de Áreas Verdes no Município de Taboão da Serra e compreende as seguintes ações:

I. firmamento de Termos de Ajustamento de Conduta Ambiental, que deverão ser encaminhados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, para que os particulares que desrespeitaram a legislação ambiental procedam às medidas mitigadoras necessárias e ofereçam contrapartidas ao Poder Público, voltadas à recuperação ambiental e implantação de parques;

II. viabilizar a implementação do Parque da Avenida Cid Nelson Jordano e do Parque na área da Polícia Militar;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

III. desenvolver parcerias com proprietários privados de áreas incluídas no Sistema de Áreas Verdes para garantir a sua preservação e, quando de interesse público, possibilitar sua incorporação nos parques municipais;

IV. implementar, em conjunto com as associações e as escolas municipais, a arborização das ruas e dos equipamentos públicos;

V. criação de parques lineares ao longo do Poá e Pirajuçara.

Art. 43. O Programa de Gestão Integrada de Inclusão Social em Assentamentos Precários tem como objetivo garantir a inclusão urbana da população moradora nos assentamentos precários do Município, delimitados como ZEIS, por meio de um conjunto de ações da área social para alterar as condições habitacionais e sociais dessa população e compreende as seguintes ações prioritárias:

I. elaboração do Plano Municipal de Habitação;

II. regularização jurídica e urbanística dos assentamentos precários, por meio da formulação de Projetos de Urbanização;

III. produção de unidades habitacionais de interesse social;

IV. viabilizar a assessoria técnica e jurídica gratuitas para a população moradora das áreas em que será aplicado este Programa;

V. criar programa de melhoria das moradias, apoiando os munícipes;

VI. desenvolver programas integrados da área social, visando capacitar os moradores para o mercado de trabalho e desenvolver projetos de economia solidária;

VII. completar a rede de equipamentos públicos, de preferência integrando as várias áreas sociais, de forma a dar acesso a todos os cidadãos;

VIII. garantir acesso da população moradora desses locais a todo o Município, em particular aos parques e equipamentos de lazer, esportes e cultura de caráter municipal.

Art. 44. O Programa de Gestão Integrada de Qualificação das Centralidades e do Espaço Público tem como objetivo criar centralidades, delimitadas e descritas no Mapa 02 e Quadro 02, integrantes desta Lei, e qualificá-las como pólos comerciais, de prestação de serviços, de atividades administrativas e culturais, transformando-as em áreas de referência e possibilitando o fortalecimento da identidade da cidade e compreende as seguintes ações prioritárias:

I. criar uma nova centralidade, a Centralidade 4 – Paço Municipal, definida no artigo 61 desta Lei, por meio de parceria com o setor privado;

II. implantar em parceria com o setor privado centro de convenções, teatro municipal e hotel, a serem localizados na centralidade indicada no inciso anterior;

III. qualificar as centralidades tradicionais;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

a) centro de Taboão, no entorno da Praça Nicola Vivilecchio;

b) Estrada Kizaemon Takeuti.

IV. valorizar os pontos de referência e identidade da cidade, como a Praça Luiz Gonzaga, o Morro do Cristo e o CEMUR;

V. qualificar as principais ruas e pólos comerciais;

VI. estimular empreendimentos imobiliários verticalizados nas centralidades, obtendo contrapartidas para viabilizar a implantação da infra-estrutura adequada nestas regiões.

Art. 45. O Programa de Gestão Integrada de Desenvolvimento Econômico tem como objetivo principal estimular e dar condições para que sejam desenvolvidas atividades que gerem empregos e renda para o Município, por meio da promoção de um conjunto de ações que incentivem os setores industrial, comercial e de serviços a se instalar na cidade e compreende as seguintes ações prioritárias:

I. elaboração do Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico;

II. implantação de infra-estrutura e viário principal para viabilizar as áreas industriais do Município;

III. implantação e gestão dos instrumentos destinados a estimular a ocupação de vazios urbanos para a instalação de novos empreendimentos imobiliários e atividades que gerem renda e emprego;

IV. viabilização da implantação do “Porto Seco” no prolongamento da Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco;

V. estímulo à instalação de usos relacionados com as atividades empresariais, como estrutura hoteleira, centro de convenções e serviços de apoio;

VI. estímulo à verticalização, com adensamento construtivo, em áreas demarcadas neste Plano Diretor Participativo.

Art. 46. O Programa de Gestão Integrada de Mobilidade tem como objetivo melhorar a qualidade e tornar mais eficiente a mobilidade no Município, integrando o transporte coletivo e implantação da estrutura viária principal, bem como melhorar as condições de acessibilidade urbana e compreende as seguintes ações prioritárias:

I. formulação do Plano Municipal de Mobilidade.

II. viabilizar em conjunto com o governo do Estado e a prefeitura de São Paulo a integração do sistema de transporte coletivo municipal com o transporte intermunicipal e metropolitano;

III. estruturar o sistema viário principal priorizando as seguintes intervenções:



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- IV.** abertura de vias perimetrais que garantam a ligação da parte sul à parte norte do Município, como a ligação entre a Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco e Rua Vaticano, no Município de São Paulo.
- V.** implantação de trevos e das marginais da Rodovia Régis Bittencourt -BR-116;
- VI.** abertura ou qualificação das vias pertencentes ao sistema viário principal previsto neste Plano Diretor Participativo;
- VII.** fazer gestão junto ao Metrô para implantação de Estação em Taboão da Serra nas seguintes áreas:
 - a) Centralidade 1 - Taboão - no entorno da Praça Nicola Vivilecchio;
 - b) Centralidade 5 – Estrada Benedito Cesário de Oliveira – entorno do entroncamento entre a Estrada Benedito Cesário de Oliveira e a Rodovia Régis Bittencourt.
- VIII.** Implantação das ciclovias ao longo dos fundos de vale e de bicicletários nas estações de transportes coletivos.

Capítulo VI – Da Participação na Gestão Metropolitana

Art. 47. O Município de Taboão da Serra deverá estabelecer cooperação com os demais Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, principalmente da Sub-Região Sudoeste, articulando ações para enfrentar problemas urbanos comuns e buscando o apoio do Estado para a resolução desses problemas.

Art. 48. Fica o Executivo autorizado a firmar convênios com o Estado e Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, especialmente da Sub-Região Sudoeste, para a implementação de ações explicitamente previstas neste Plano Diretor Participativo, em especial para atingir os seguintes objetivos:

- I.** articular com os demais Municípios da Sub-Região Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo ações conjuntas para impulsionar as atividades do CONISUD – Consórcio Intermunicipal da Região Sudoeste da Grande São Paulo;
- II.** elaboração de soluções conjuntas para os problemas de drenagem e poluição dos cursos d'água da bacia do Pirajuçara;
- III.** promover ações conjuntas visando a implantação do Parque “Fazenda Tizo”;
- IV.** articular com os demais Municípios da Sub-Região Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo a implantação de uma usina de compostagem;
- V.** buscar a integração do sistema de transporte coletivo, desenvolvendo ações comuns para reduzir o custo do transporte coletivo, inclusive por meio do estabelecimento de uma tarifa única;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- VI.** articular o sistema viário principal de Taboão com as principais rodovias que atravessam a Sub-Região Sudoeste, em particular para facilitar o acesso ao Rodoanel e Rodovias Régis Bittencourt - BR-116 e Rodovia Raposo Tavares;
- VII.** promover, em conjunto com o Município de Embu, a implantação de trevo de retorno de uso comum aos dois Municípios;
- VIII.** compartilhar equipamentos públicos regionais já existentes de saúde, educação, cultura e lazer, e implantar novos, para ampliação e melhoria do atendimento
- IX.** compartilhar a organização e divulgação de eventos regionais, estimulando o turismo regional;
- X.** buscar a igualdade das alíquotas tributárias, evitando a disputa fiscal entre os Municípios da região;
- XI.** buscar a compatibilização dos Planos Diretores e das políticas urbanas dos Municípios do entorno;
- XII.** formular e implementar um Plano de Desenvolvimento Econômico Regional;
- XIII.** integrar organismos metropolitanos existentes ou que venham a ser criados;

TÍTULO III DA ESTRUTURAÇÃO URBANA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES E CONCEITOS

Art. 49. Para os efeitos desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

- I.** Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- II.** Área Construída Não Computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- III.** Área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;
- IV.** Área Permeável é a área livre que permite a infiltração de água no solo;
- V.** Assentamentos Precários são aqueles que apresentam acentuada deficiência nas suas condições habitacionais e urbanísticas, incluindo ilegalidade fundiária, ausência de serviços básicos da infra-estrutura e equipamentos sociais e edificações inacabadas ou insalubres, ou construídas com materiais improvisados;
- VI.** Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área construída computável e a área do lote, podendo ser:



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

a) básico, que determina o potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) máximo, que não pode ser ultrapassado;

c) mínimo, abaixo do qual o imóvel será considerado subutilizado ou inutilizado.

VII. Contrapartida Financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie;

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

IX. Habitação de Interesse Social - HIS é aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com até 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída computável, 1 (um) sanitário e até uma vaga de garagem a cada 3 (três) unidades habitacionais, nos termos do artigo 107, parágrafo 2º. , I e II;

X. Habitação Popular é aquela que se destina a famílias de renda igual ou inferior a 10 (dez) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com até 80m² (oitenta metros quadrados) de área construída computável, até 2 (dois) sanitários e até uma vaga de garagem;

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

XII. Potencial Construtivo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento;

XIII. Potencial Construtivo Adicional corresponde à diferença entre o Potencial Construtivo igual ou inferior ao Máximo e o Potencial Construtivo Básico;

XIV. Potencial Construtivo Básico de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado;

XV. Potencial Construtivo Máximo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado;

XVI. Potencial Construtivo Mínimo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

XVII. Potencial Construtivo Utilizado de um lote corresponde à área construída utilizada;

XVIII. Potencial Construtivo Virtual é o potencial construtivo dos imóveis, passível de ser transferido para outras áreas, conforme o disposto nesta Lei;

XIX. Recuo é a distância entre a projeção da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a este;

XX. Regularização urbanística é um conjunto de ações destinadas a prover infra-estrutura urbana e legalizar os assentamentos irregulares, garantindo acesso e segurança jurídica aos ocupantes;

XXI. Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;

XXII. Taxa de Permeabilidade é a relação entre a área permeável e a área do lote.

Parágrafo Único. O padrão de unidade habitacional estabelecido para HIS no inciso IX deste artigo, poderá ser modificado quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das unidades ou pelas características da composição familiar, mediante consulta à Comissão de Análise de Programas Habitacionais de Interesse Social – CAPHIS, de que trata esta Lei.

CAPÍTULO II – DAS ÁREAS HOMOGÊNEAS

Art. 50. As Áreas Homogêneas definidas neste Capítulo são porções do território delimitadas para fixar as regras do ordenamento territorial, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

Art. 51. O território do Município fica dividido em quatro Áreas Homogêneas, descritas e delimitadas no Quadro 01 e no Mapa 01, integrantes desta Lei:

- I. Área Homogênea de Preservação Ambiental;
- II. Área Homogênea de Desenvolvimento Econômico;
- III. Área Homogênea de Urbanização Precária;
- IV. Área Homogênea de Urbanização Consolidada.

Seção I – Da Área Homogênea de Preservação Ambiental

Art. 52. São objetivos para a Área Homogênea de Preservação Ambiental:

- I. controlar a expansão urbana;
- II. preservar e proteger as áreas verdes e ambientalmente sensíveis existentes;
- III. recuperar as áreas ambientalmente degradadas e promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos existentes;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

IV. nos trechos em que a ocupação urbana for permitida, controlar, com restrições ambientais, o processo de urbanização e construção, priorizando a habitação de baixa densidade;

V. nos trechos em que forem permitidos usos não residenciais, buscar a implantação de atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável;

VI. implantar parques e áreas de lazer.

Art. 53. Na Área Homogênea de Preservação Ambiental serão utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

- I.** Zoneamento Ambiental;
- II.** Transferência de Potencial Construtivo;
- III.** Termo de Compromisso Ambiental;
- IV.** Disciplina de Uso e Ocupação do Solo.

seção II – Da Área Homogênea de Desenvolvimento Econômico

Art. 54. Para a Área Homogênea de Desenvolvimento Econômico têm-se como objetivos:

- I.** estimular e potencializar as atividades não residenciais e a geração de empregos para os moradores de Taboão da Serra;
- II.** estimular e qualificar as centralidades;
- III.** solucionar os problemas viários e de infra-estrutura, implantando o viário principal, e viabilizando o acesso às áreas industriais distantes da Rodovia Régis Bittencourt – BR 116;
- IV.** combater a manutenção de terrenos e glebas vazias, buscando baratear o preço da terra e estimular a implantação de atividades geradoras de emprego e renda.

Art. 55. Na Área Homogênea de Atividades Econômicas serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:

- I.** parcelamento e edificação compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos;
- II.** planos de desenvolvimento econômico;
- III.** consórcio imobiliário e concessão urbanística;
- IV.** disciplina de uso e ocupação do solo;
- V.** transferência de potencial construtivo e outorga onerosa do direito de construir.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

VI. Dação em pagamento

Seção III – Da Área Homogênea de Urbanização Precária

Art. 56. São objetivos para a Área Homogênea de Urbanização Precária:

- I.** regularizar e urbanizar os assentamentos precários;
- II.** qualificar os assentamentos existentes, minimizando o impacto decorrente da ocupação irregular do território;
- III.** implantar equipamentos públicos de educação, saúde, cultura e lazer;
- IV.** implantar áreas verdes;
- V.** melhorar as condições de mobilidade urbana, em particular do transporte público;
- VI.** estimular a construção de empreendimentos para Habitação de Interesse Social – HIS.

Art. 57. Na Área Homogênea de Urbanização Precária serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:

- I.** ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, com seus respectivos Planos de Urbanização;
- II.** direito de preempção;
- III.** concessão de uso especial e concessão do direito real de uso;
- IV.** assessoria técnica e jurídica gratuita à população de baixa renda;
- V.** prioridade para a implantação dos equipamentos sociais, culturais e de lazer;
- VI.** disciplina de uso e ocupação do solo.

Seção IV – Da Área Homogênea de Urbanização Consolidada

Art. 58. Para a Área Homogênea de Urbanização Consolidada têm-se como objetivos:

- I.** melhorar a qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente;
- II.** estimular as atividades de comércio e serviços;
- III.** implantar o sistema viário principal;
- IV.** preservar a qualidade urbana das áreas residenciais já consolidadas;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

V. estimular a implantação de novos empreendimentos imobiliários em área vazias ou subutilizadas;

VI. controlar o adensamento e a saturação viária, de forma a compatibilizar com o aproveitamento da infra-estrutura existente, ou a obter contrapartidas para sua ampliação.

Art. 59. Na Área Homogênea de Urbanização Consolidada serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:

- I. edificação compulsória;
- II. outorga onerosa do direito de construir;
- III. transferência de potencial construtivo;
- IV. disciplina de uso e ocupação do solo.
- V. Dação em pagamento

Capítulo III. Das estratégias de estruturação urbana e ordenação do território

Art. 60. A ordenação do território proposta por este Plano Diretor Participativo está baseada nas seguintes estratégias:

- I. consolidação ou criação de centralidades, com a qualificação urbana do espaço público;
- II. definição e implantação de um sistema viário principal, articulado com o sistema de transporte coletivo;
- III. criação do Sistema de Áreas Verdes e recuperação dos fundos de vale;
- IV. urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;
- V. estruturação urbana para o desenvolvimento econômico.

Seção I. Das Centralidades

Art. 61. Ficam definidas as seguintes áreas como prioritárias para o desenvolvimento de centralidades:

I - Centralidade 1 - Taboão, localizada no centro tradicional do Município, no entorno da Praça Nicola Vivilecchio;

II - Centralidade 2 - Pirajuçara, localizada ao longo da Estrada Kizaemon Takeuti, em particular no entorno da Praça Luis Gonzaga;

III - Centralidade 3 - Shopping Taboão, localizada na área ocupada pelo Shopping Taboão;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

IV - Centralidade 4 - Paço Municipal, localizada na Praça Miguel Ortega;

V - Centralidade 5 – Estrada Benedito Cesário de Oliveira – entorno do entroncamento entre a Estrada Benedito Cesário de Oliveira e a Rodovia Régis Bittencourt.

§ 1º A implementação das centralidades indicadas no *caput* deste artigo poderá acontecer em ordem diversa da apresentada nos incisos.

§ 2º As áreas descritas no "caput" deste artigo estão delimitadas e descritas no Mapa 02 e no Quadro 02, integrantes desta Lei.

Art. 62. Nas áreas definidas como centralidades deverão ser permitidas altas densidades construtivas, estimulados usos compatíveis com os centros urbanos, sem restrições ao horário de funcionamento, e vedadas atividades que descaracterizem e desqualifiquem o local.

§ 1º. Para que seja aplicado o disposto no “caput” deste artigo, será criada uma zona de uso específica de centralidade, com parâmetros de ocupação e de uso definidos na Subseção IV da Seção IV do Capítulo V deste Título.

§ 2º. Nas centralidades deverão ser implantadas Áreas “24 horas”, onde será estimulado o funcionamento de atividades noturnas, nos termos da Lei nº 1.358/2000.

§ 3º. Nas centralidades o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado mediante o pagamento da outorga onerosa do direito de construir.

§ 4º. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir deverão ser aplicados de acordo com as prioridades definidas no artigo 136 desta Lei.

§ 5º. Revogado

§ 6º. Os restaurantes, pizzarias, casas de comida rápida para viagem e casas de espetáculo que estejam de acordo com as posturas municipais, possuam alvará de funcionamento e atendam às normas que zelem pelo sossego público, especialmente a Lei 1358/2000, poderão, mediante alvará específico, e com observância da legislação em vigor, funcionar além do limite de horário previsto no parágrafo anterior.

Art. 63. As centralidades deverão ser objeto de intervenções que garantam sua qualificação urbanística e de sua infra-estrutura, enfatizando os seguintes aspectos:

- I. qualificação de ruas comerciais;
- II. identificação e sinalização padronizada em todas as ruas.
- III. arborização, ajardinamento, calçamento e iluminação das ruas, ilhas de avenidas e áreas dos equipamentos públicos;
- IV. instalação de mobiliário urbano, como lixeiras, pontos de ônibus, bicicletários e bancos;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- V. definição de locais específicos para o comércio ambulante, de forma a liberar as vias e calçadas;
- VI. estabelecimento e implantação de padrões para piso, atividade e largura das calçadas, inclusive para garantir acessibilidade às pessoas com dificuldades de locomoção,
- VII. regulação do espaço aéreo e redução e controle da poluição visual;
- VIII. fiscalização rigorosa para garantir o cumprimento da legislação relativa ao espaço público;
- IX. utilização dos espaços públicos situados nas centralidades para a divulgação da origem e da cultura da cidade.

Parágrafo Único. Na qualificação de ruas comerciais, deverá ser prioritária a Estrada Kizaemon Takeuti, devendo o Executivo buscar parcerias ou consórcios para viabilizar a intervenção.

Art. 64. Na Centralidade 1 – Taboão, indicada no inciso I do artigo 61 desta Lei, deverá ser incentivada a criação de um corredor cultural, a ser promovido pelos setores público e privado.

§ 1º. O CEMUR – Centro Municipal de Recreação Cultural “Carlos Drummond de Andrade” deverá ser reformado e reabilitado como um pólo de atividades culturais do Município.

§ 2º. Na centralidade indicada no “caput” deste artigo, deverá ser reservada área para a implantação de escolas técnicas e cursos profissionalizantes.

§ 3º. O trecho da Rodovia Régis Bittencourt - BR - 116 que cruza a centralidade definida no “caput” deste artigo deverá ser urbanisticamente qualificado.

Art. 65. Na centralidade indicada no inciso IV do artigo 61 desta Lei deverá ser implantado o Paço Municipal, onde estarão concentrados os vários edifícios representativos do Poder Público no Município, em particular as sedes do Executivo e do Legislativo municipais.

§ 1º. A centralidade referida no “caput” deste artigo deverá ser implantada mediante plano de urbanização específico que caracterize o local como uma referência do Município e reforce a identidade dos munícipes com a cidade.

§ 2º. Nesta centralidade, deverá ser estimulada a implantação de atividades que reforcem o caráter de centro de atendimento administrativo e de pólo de serviços voltado para o lazer, cultura e eventos, como Centro de Convenções, Teatro, Hotel e centro gastronômico.

§ 3º. Para a implantação desta centralidade deverá ser estimulada uma parceria do Poder Público com o setor privado, garantindo os objetivos e princípios definidos neste Plano Diretor Participativo.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 4º. revogado

Art. 66. As entradas do Município deverão ser qualificadas do ponto de vista urbanístico, de forma a reforçar a identidade da cidade.

Parágrafo Único. A área situada entre as ruas Santa Luzia, Getulio Vargas, Rua do Carmo e João Santucci está demarcada no Mapa 05, integrante desta Lei, e será adquirida pelo Município com a finalidade de ser implantada no local área verde, incluindo atividades de lazer e recreação ao ar livre, integrada ao Parque do Poá.

Art. 67. O Morro do Cristo deverá ser objeto de projeto de qualificação para reforçar o seu caráter de ponto de referência da cidade.

§ 1º. No entorno do Morro do Cristo será estabelecido gabarito de altura máxima das edificações, conforme artigo 188 desta Lei, para garantir a sua visibilidade.

§ 2º. O gabarito de altura máxima da Área de Proteção Paisagística do Morro do Cristo - 01 é igual a 10m (dez metros).

§ 3º. O gabarito de altura máxima da Área de Proteção Paisagística do Morro do Cristo - 02 é igual a 15m (quinze metros).

§ 4º. Os perímetros das Áreas de Proteção Paisagística de que tratam os parágrafos 2º e 3º deste artigo estão descritos no Quadro 22 e delimitados no Mapa 06, integrantes desta Lei.

Art. 68. Além das centralidades citadas no artigo 61 desta Lei, deverá ser estimulada a criação de centros de bairro.

§ 1º. O executivo deverá identificar os centros de bairros, que deverão ser objeto de intervenções urbanas, conforme artigo 63 desta Lei.

§ 2º. Os centros de bairro deverão sempre que possível agregar pólos de equipamentos públicos de caráter local.

Art. 69. Para garantir os objetivos relacionados com a qualificação do espaço público, em particular nas centralidades, o Executivo deverá encaminhar ao Legislativo projeto de lei relativo ao Código de Posturas, conforme disposto no artigo 143 desta Lei.

Art. 70. Para implementar as ações e disposições relativas às centralidades e à qualificação do espaço público deverá ser criado o Programa de Gestão Integrada de Qualificação das Centralidades e do Espaço Público.

Seção II. Da Mobilidade

Art. 71. O Sistema Viário Municipal será estruturado de acordo com a classificação de vias utilizadas pelo Departamento Nacional de Trânsito – DENATRAN e será composto pelos seguintes tipos de vias:

I. Vias de Trânsito Rápido – VTR;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

II. Vias Arteriais;

III. Vias Coletoras;

IV. Vias Locais.

§1º. vetado

§2º. O Plano Municipal de Mobilidade e o Programa de Gestão Integrada de Mobilidade Urbana deverão observar a classificação estabelecida no “caput” deste artigo em seus planos e ações.

Art. 72. As Vias de Trânsito Rápido e as Arteriais formam a estrutura viária principal do Município, recebem os fluxos veiculares das vias coletoras e locais, permitem a articulação e o deslocamento entre os pontos extremos das regiões do Município, e o trânsito de passagem é predominante sobre o local.

§ 1º. As Vias de Trânsito Rápido são constituídas de pista dupla ou única, duas ou mais faixas de rolamento em cada sentido, não permitem acesso a lotes, e seu fluxo veicular é ininterrupto.

§ 2º. As Vias Arteriais ligam as diferentes regiões do Município, permitem acesso a lotes, e seu fluxo veicular é interrompido.

Art. 73. As Vias Coletoras apóiam a circulação do trânsito das Vias de Trânsito Rápido e das Vias Arteriais, coletam e distribuem os fluxos veiculares das vias de trânsito rápido e arteriais para as vias locais e permitem simultaneamente o trânsito de passagem e de acessibilidade aos lotes.

Art. 74. As Vias Locais são aquelas em que a acessibilidade pontual é prioritária em relação à circulação, atendem aos deslocamentos de trânsito estritamente locais e são constituídas por pista dupla ou única, duas ou mais faixas de rolamento por sentido, permitindo acesso a lotes, e seu fluxo veicular é interrompido.

Art. 75. As Vias integrantes da estrutura viária principal do Município se encontram descritas e delimitadas no Quadro 03 e Mapa 03, integrantes desta Lei.

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

Art. 76. Para implantar a estrutura viária principal do município, ficam definidas como prioritárias as seguintes intervenções:

I. Criação de novas vias:

a) Ligação entre a Av. Marechal Umberto de Alencar Castelo Branco X Rua Vaticano, no município de São Paulo;

b) Implantação de trechos de marginais ao longo da rodovia Régis Bittencurt - BR-116;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- c) Extensão da Av. Jovina de Carvalho Dau;
- d) Ligação entre a Rua Maria Abadia dos Santos X Est. de São Francisco.
- e) vetado
- f) Abertura de via pública no Jardim São Judas (proximidades rua Austrália e Ásia) conforme croqui anexo.
- g) Abertura de via pública – Jardim Scândia e proximidades da rua Ásia.
- h) Abertura de via pública no Jardim Santo Onofre e Jardim Scândia (conforme croqui anexo).
- i) Abertura de via pública – Jardim Maria Helena – Saint Moritz – São Judas – Rua Mario João da Silva.
- j) Criação de sistema viário que libere a chegada da BR. 116 até a divisa de São Paulo, criando vias locais de circulação – a serem denominadas Boulevard da Serra ou Boulevard Verde – Trecho da BR. 116 – proximidades de São Paulo e do Shopping.
- k) Integração ao sistema viário municipal de rua que ligará o acesso que está sendo executado pela Cooperativa Habitacional Vida Nova – Km 271 + 043 m da pista PR-SP até a rua José Maciel Neto (Br. 116).
- l) Integração ao sistema viário municipal na via de acesso que está sendo executada pela Cooperativa Habitacional Vida Nova no Km 271 + 043 m pista PR-SP até o Km 270 + 200 m (proximidades da BR. 116).
- m) Abertura de via pública – rua Ricardo Knorick até rua Hipopótamo – Parque Jacarandá

II. Implantação de viadutos sobre a rodovia Régis Bittencourt – BR 116 com alças de acesso nos seguintes locais:

- a) Entre a Av. Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco X Est. Benedito Cesário de Oliveira;
- b) vetado
- c) No entroncamento da Est. de São Judas X Rod. Régis Bittencourt BR116, no município de Embu.

§ 1º. O viaduto previsto na alínea "c" do inciso II do "caput" deste artigo deverá ser viabilizado mediante convenio com o município de Embu.

§ 2º. Na impossibilidade de implantação do viaduto a que se refere o parágrafo anterior, deverá ser implantado outro localizado no entroncamento da Rua Carlos Marques Teixeira X Rod. Régis Bittencourt BR-116.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 77. Para implantar a estrutura cicloviária do Município, ficam definidas como prioritárias as seguintes ciclovias:

- I.** ao longo do córrego Pirajuçara;
- II.** ao longo do córrego Poá;
- III.** ao longo do córrego Ponta Alta;
- IV.** ao longo do córrego João Cachoeira;
- V.** no trecho desde o córrego Pirajuçara até o córrego Poá.

§ 1º. As ciclovias estão delimitadas no Mapa 04 integrantes desta lei.

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

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

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

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

Art. 78. Com base nos objetivos, diretrizes e ações enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará o Plano Municipal de Mobilidade, estabelecendo, no mínimo:

I. hierarquização das vias para organização do tráfego em:

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



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- II. definição detalhada do sistema viário principal com os traçados definitivos das vias arteriais;
- III. mecanismos de integração entre o sistema de transporte coletivo municipal e sistemas de transporte coletivo intermunicipal e metropolitano;
- IV. hierarquização e integração dos sistemas de transporte coletivo estrutural e local;
- V. distribuição geográfica dos terminais e paradas de ônibus;
- VI. estabelecer os locais prioritários para a implantação de abrigos e pontos de ônibus e a distância mínima obrigatória entre eles;
- VII. implantação de mobiliário urbano nos terminais, especialmente bicicletários, lixeiras e bancos;
- VIII. mecanismos de garantia da acessibilidade de todos, inclusive das pessoas com dificuldades de locomoção, ao sistema público de transportes do Município;
- IX. definição das rotas dos veículos de carga pesada compatibilizada com as zonas industriais;
- X. traçado definitivo das ciclovias e ciclofaixas, assim como localização dos bicicletários;
- XI. identificação dos percursos dos pedestres, para sua implementação e qualificação.
- XII - As margens dos córregos do Município serão destinadas da seguinte forma, obedecendo o disposto no artigo 88 desta lei:

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

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

Art. 79. Para o alcance dos objetivos da Política Municipal de Mobilidade, além das intervenções citadas no artigo 76 e 77 desta Lei, deverão ser implementadas ainda as seguintes ações:

- I. aumentar a fluidez viária;
- II. construir passarelas nos principais pontos de travessia de pedestres sobre a Rodovia Régis Bittencourt - BR – 116;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- III. construir pontes para travessia de pedestres sobre o córrego Pirajuçara e o córrego Poá;
- IV. estimular o uso da bicicleta;
- V. implementar ações que valorizem e incentivem o respeito ao pedestre;
- VI. redesenhar as linhas de transporte coletivo público, hierarquizando-as;
- VII. integrar o sistema de transporte de ônibus e peruas;
- VIII. criar terminais de ônibus em finais de trajeto;
- IX. estabelecer a distância mínima entre abrigos e pontos de ônibus;
- X. buscar a integração do sistema municipal de transporte coletivo com o metrô, em especial nas estações Butantã, Vila Sônia e Capão Redondo;
- XI. buscar a utilização de veículos com energia limpa no transporte coletivo;
- XII. garantir o acesso dos idosos e pessoas com necessidades especiais ao sistema de transporte coletivo;
- XIII. melhorar as calçadas, adequando-as principalmente à locomoção de pessoas com qualquer tipo de dificuldade de locomoção;
- XIV. criar programas de pavimentação das vias públicas, conforme as necessidades dos bairros;
- XV. estabelecer rotas específicas para veículos de grande porte;
- XVI. estabelecer horários específicos para carga e descarga em regiões comerciais.
- XVII. priorizar as características urbanas da BR 116 no trecho entre a Rua Pedro Mari e a divisa com o Município de São Paulo, dotando de mobiliário urbano e calçadas que garantam a circulação e a segurança de pedestres e a fluidez do trânsito através de transposições em nível com redutores de velocidade e sinalização adequada.

Art. 80. O Programa de Gestão Integrada de Mobilidade Urbana tem como objetivo implementar as intervenções na área da mobilidade prevista neste Plano Diretor Participativo e detalhadas no Plano Municipal de Mobilidade, de modo integrado com as demais políticas públicas.

Seção III. Do Meio Ambiente, Saneamento e Drenagem

Art. 81. Fica instituído o Sistema de Áreas Verdes do Município de Taboão da Serra, que será composto por espaços significativos ajardinados ou arborizados existentes ou a serem criados, conforme delimitado e descrito no Mapa 05, integrante desta Lei.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 82. As áreas verdes do Município são necessárias à manutenção da qualidade ambiental urbana, e a constituição de um Sistema de Áreas Verdes tem como objetivos:

- I. a preservação e a recuperação das áreas verdes existentes;
- II. a ampliação das áreas verdes e arborizadas;
- III. o aumento das áreas permeáveis;
- IV. combate às enchentes e aos alagamentos;
- V. a diminuição das ilhas de calor;
- VI. a melhoria da qualidade do ar;
- VII. melhoria da qualidade ambiental e da paisagem e espaço urbanos.

Parágrafo Único: vetado

Art. 83. Os imóveis pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes somente poderão alterar a destinação da parte considerada área verde com autorização específica do órgão municipal competente.

Parágrafo Único. No caso da autorização prevista no “caput” deste artigo, o órgão municipal somente poderá concedê-la em casos excepcionais e se for assumido pelo proprietário do imóvel o compromisso de compensação ambiental compatível com a área suprimida, conforme estabelecido na Seção V do Capítulo IV deste Título.

Art. 84. As áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município serão classificadas em:

- I. unidades de conservação;
- II. parques públicos;
- III. praças e jardins;
- IV. áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos e do sistema viário;
- V. caminhos verdes.
- VI. cemitérios
- VII. áreas com vegetação significativa de imóveis particulares;
- VIII. chácaras, sítios e clubes;
- IX. áreas situadas nas Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER;
- X. áreas particulares que, por lei, ou por solicitação do proprietário, passem a integrar o Sistema de Áreas Verdes.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 85. Dentre as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes, são prioritárias e cumprem um papel estratégico para a estruturação urbana e ordenamento do território:

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

Art. 86. Na área delimitada no Mapa 05 integrante desta Lei, deverá ser criada uma Área de Preservação Ambiental – APA Municipal, por meio de lei específica.

§ 1º. A APA Municipal terá como objetivo ordenar o processo de uso sustentável desta área, compatibilizando a ocupação e os diversos usos permitidos com a preservação ambiental.

§ 2º. A lei específica que instituir a APA deverá prever, no mínimo:

- I.** a delimitação precisa do perímetro da APA, a partir das diretrizes deste Plano Diretor Participativo;
- II.** a disciplina de uso e ocupação do solo, com o respectivo zoneamento ambiental;
- III.** o Conselho Gestor da APA, composto de forma tripartite, com um terço de representantes do Poder Público, um terço de representantes da população moradora na área e um terço de representantes indicados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;
- IV.** instrumentos de gestão, monitoramento, controle e fiscalização.

Art. 87. A implantação dos Parques do Poá, do Pirajuçara e Central deverá se dar gradativamente durante o prazo de vigência deste Plano Diretor Participativo, transferindo-se terrenos privados ao Poder Público por meio da utilização dos seguintes instrumentos:

- I.** Transferência de potencial construtivo com doação do terreno, conforme estabelecido no artigo 139 desta Lei;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- II. Outorga onerosa do direito de construir, conforme estabelecido nos artigos 131 a 136 desta Lei;
- III. Direito de Preempção, conforme estabelecido nos artigos 125 a 129 desta Lei;
- IV. Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental, conforme estabelecido no artigo 151 desta Lei;
- V. Desapropriação por utilidade pública.
- VI. Dação em pagamento.

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

§ 2º. Na destinação dos recursos orçamentários, a implantação do Parque Central será prioritária em relação à implantação dos demais parques previstos no “caput” deste artigo.

Art. 88. A implantação dos trechos dos parques Poá e Pirajuçara situados nos fundos de vale deverá ser acompanhada pelos seguintes procedimentos:

- I. nos terrenos e glebas ainda não ocupados, situados em Áreas de Proteção Permanente - APP, deverão ser rigorosamente respeitadas as faixas “non aedificandi” de 30m (trinta metros) a partir das margens, conforme a Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965 – Código Florestal, e suas respectivas alterações, e classificadas como Zona de Preservação Ambiental - ZPA;
- II. nas faixas “non aedificandi” citadas no inciso I, deverão ser evitadas a implantação de vias de tráfego pesado, admitindo-se, quando for necessário para o acesso aos lotes, vias locais;
- III. nas áreas situadas nas Áreas de Preservação Permanente - APP e que estiverem ocupadas irregularmente por assentamentos precários de baixa renda consolidados, se for inviável a transferência dos moradores para projetos habitacionais novos, deverão ser firmados Termos de Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC para possibilitar sua regularização, desde que o Poder Público se comprometa a substituir a área ocupada irregularmente por terrenos de dimensão equivalente onde seriam implantados trechos dos parques propostos;
- IV. nas áreas situadas nas Áreas de Preservação Permanente - APP, ocupadas irregularmente por outras atividades que não possam ser caracterizadas como assentamentos precários de baixa renda, mas que não causem danos irreversíveis ao meio ambiente, poderão, como alternativa à mera desocupação, ser objeto de Termos de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC para possibilitar sua regularização, desde que os proprietários privados se comprometam a compensar a área ocupada irregularmente por terrenos de valor equivalente e dimensão nunca inferior à área ocupada irregularmente, localizados necessariamente na mesma bacia, destinados para a implantação de trechos dos parques propostos;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

V. as áreas situadas nas Áreas de Preservação Permanente - APP de fundo de vale, ocupadas irregularmente por outras atividades que não possam ser caracterizadas como assentamentos precários de baixa renda e que provoquem danos irreversíveis ao meio ambiente ou que sejam indispensáveis para a implantação dos parques propostos ou do Sistema de Áreas Verdes, deverão ser objeto de ações judiciais voltadas ao desfazimento ou demolição, sendo vetada a assinatura de TAC;

VI. as áreas públicas ou privadas, integrantes do Sistema de Áreas Verdes, contínuas ou próximas aos parques propostos, inclusive as faixas “non aedificandi” dos cursos d’água e nascentes dos córregos Poá e Pirajuçara, deverão ser, quando possível, a ele incorporadas, buscando-se obter os terrenos que viabilizem a continuidade física do parque e utilizar os mesmos instrumentos e critérios estabelecidos neste artigo;

VII. nos fundos de vale ao longo dos córregos Pirajuçara, Poá, Joaquim Cachoeira e Ponte Alta deverão ser implantadas ciclovias ou ciclofaixas, utilizando-se pisos drenantes.

VIII. as matas ciliares deverão ser recuperadas e recompostas, protegendo-se nascentes e cursos d’água.

§ 1º. Deverá ser estruturado um sistema de fiscalização especial, com monitoramento periódico e participação da comunidade para impedir novas ocupações ou a ampliação das áreas ocupadas nessas faixas.

§ 2º. Nas demais Áreas de Preservação Permanente - APPs, não definidas no “caput” deste artigo, ocupadas por assentamentos irregulares de baixa renda e por outras construções irregulares, deverão ser firmados Termos de Ajustamento de Conduta Ambiental – TACs, que busquem soluções que minimizem os danos ambientais, respeitando-se o estabelecido neste artigo.

§ 3º. Deverá ser elaborada atuação conjunta com os Municípios de Embu, Cotia, Osasco e São Paulo para preservar a área do Parque Fazenda Tizo, situado no limite entre os cinco Municípios.

Art. 89. Os caminhos verdes são faixas arborizadas a serem implantadas prioritariamente ao longo das vias e fundos de vales.

Parágrafo Único. Prioritariamente os caminhos verdes devem ser implantados nas vias integrantes do Sistema Viário Principal, constantes do Quadro 03 e do Mapa 03, integrantes desta Lei, e nas vias situadas nas faixas “non aedificandi”, e ao longo dos fundos de vale, constantes do Mapa 05, integrante desta Lei.

Art. 90. Deverá ser estimulada a arborização da cidade, incluindo vias, equipamentos, espaços públicos e terrenos particulares, inclusive com a distribuição de mudas.

§ 1º. Para ampliar a arborização urbana, em particular nos terrenos públicos ocupados por equipamentos sociais, deverá ser implementado o Programa Uma Fruta no Quintal, a ser realizado em conjunto com professores, estudantes e pais da rede municipal de



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

ensino e será feita gestão para que o programa seja também implementado na rede estadual de ensino.

§ 2º. Na arborização da cidade, deverá ser incentivada a utilização de espécies arbóreas brasileiras nativas da Mata Atlântica.

§ 3º. Os terrenos ocupados por estacionamentos, com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados) deverão ser arborizados na proporção de uma unidade arbórea para cada 50m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 91. Para a manutenção e ampliação das áreas verdes existentes, o Município deverá implementar as seguintes ações:

- I. implantar praças e áreas verdes públicas nos bairros em que elas não existam;
- II. manter, recuperar e equipar as praças e áreas verdes públicas existentes;
- III. realizar parcerias com o setor privado para estimular a apropriação e conservação das áreas verdes e espaços de lazer.

Art. 92. O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município poderá ser feito por meio da Transferência de Potencial Construtivo e por incentivos fiscais diferenciados de acordo com as características de cada área, a serem definidos em lei específica.

Art. 93. Nas áreas verdes públicas, existentes e futuras, integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município poderão ser implantadas instalações de lazer e recreação de uso coletivo, obedecendo-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

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

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

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

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

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



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 94. Nas áreas verdes públicas ou particulares, integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município que já estejam em desacordo com as condições estabelecidas nesta Lei não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes.

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

Art. 95. O Poder Executivo deverá regulamentar o Sistema de Áreas Verdes no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei.

Art. 96. Serão implantadas pelo Executivo as condições para que o Município tenha a gestão do licenciamento ambiental de acordo com as diretrizes do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e da legislação ambiental estadual.

Art. 97. Deverá ser regulamentado e fiscalizado o depósito de substâncias poluentes no solo, em particular pelas indústrias.

Parágrafo Único. O executivo deverá no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias criar um cadastro de áreas contaminadas para que possa ser estabelecido um plano de recuperação dessas áreas e o controle de novos usos.

Art. 98. Os empreendimentos novos e localizados em terrenos com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) poderão implantar tanques de retenção destinados a retardar em duas horas a chegada das águas pluviais no sistema de drenagem, córregos e rios.

§ 1º. O Executivo, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, deverá regulamentar o disposto neste artigo, estabelecendo a dimensão do tanque de retenção que deve ser proporcional à dimensão do terreno e ao índice pluviométrico máximo dos últimos 10 (dez) anos.

§ 2º. O Município deverá criar incentivos fiscais para a instalação de tanques de retenção em empreendimentos novos com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

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

Art. 99. Para o alcance dos objetivos em relação ao saneamento básico, deverão ser implementadas ainda as seguintes ações:

- I. aplicar a lei que obriga os domicílios a se integrarem à rede de água e esgoto;
- II. regularizar áreas não abastecidas pela rede de água, criando condições para que passem a ser abastecidas;
- III. coletar e afastar os esgotos residenciais e industriais dando-lhes destinos adequados;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

IV. fazer gestão junto à concessionária responsável para que seja possível conduzir todo o esgoto à Estação de Tratamento de Esgoto – ETE de Barueri;

V. elaborar lei que obrigue as indústrias a tratar e conduzir seus efluentes.

Art. 100. Para o alcance dos objetivos em relação à drenagem, deverão ser implementadas as seguintes ações:

I. elaborar e implantar os Planos Regionais de Drenagem e de Micro-Drenagem com os demais Municípios integrantes da bacia do Pirajuçara, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei;

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

III. utilizar material permeável na pavimentação de vias e calçadas;

IV. ampliar a vazão do córrego Pirajuçara;

V. tratar os fundos de vale implementando usos sustentáveis;

VI. construir reservatórios de águas pluviais para aproveitamento da água em atividades que não sejam de consumo por seres humanos;

VII. cobrir os piscinões já existentes e reutilizar os espaços criados para áreas de lazer e educação ambiental;

VIII. Realizar manutenção periódica das calhas dos córregos e dos piscinões.

Art. 101. Para o alcance dos objetivos em relação ao combate à poluição do ar, deverão ser implementadas as seguintes ações:

I. regulamentar e fiscalizar de forma complementar ao órgão ambiental estadual a emissão de substâncias poluentes;

II. estimular o uso de combustíveis de energia limpa nos veículos, principalmente nos utilizados para transporte coletivo.

Art. 102. Os objetivos da política para os resíduos sólidos deverão ser alcançados com a implementação das seguintes ações:

I. elaborar a Política Municipal de Resíduos Sólidos, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da entrada em vigor desta Lei;

II. fiscalizar a deposição inadequada do lixo;

III. promover educação ambiental, especialmente no que concerne ao manejo de resíduos sólidos e à coleta seletiva de lixo;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

IV. implantar coleta seletiva de lixo e destinar de forma adequada o lixo orgânico;

V. implantar usina de tratamento dos resíduos sólidos;

VI. implantar usina de reciclagem de entulho da construção civil.

Seção IV. Da Habitação e da inclusão social

Art. 103. Para alcançar os objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo ficam criadas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Art. 104. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são instrumentos de política habitacional, fazendo parte da estratégia de equacionamento do problema habitacional do Município, no que se refere à recuperação urbanística, regularização de assentamentos precários e produção de habitação de interesse social, destinadas à população de baixa renda.

§ 1º. Por Habitação de Interesse Social - HIS entende-se aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com até 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída computável, 1 (um) sanitário e até uma vaga de garagem a cada 3 (três) unidades habitacionais, observado o disposto no parágrafo único do artigo 49 e artigo 107, parágrafo 2º., I e II desta Lei.

§ 2º. A produção de HIS obedecerá regras especiais definidas nesta Seção e na Seção V do Capítulo V do Título III desta Lei, e quando implantada em ZEIS 1 obedecerá as regras especiais do Plano de Urbanização de que trata o artigo 110 desta Lei, quando houver.

Art. 105. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS serão demarcadas na disciplina de uso e ocupação do solo como uma das zonas em que se divide a cidade para efeito do estabelecimento dos parâmetros de uso e ocupação a partir da existência de:

I. favelas;

II. habitações coletivas precárias;

III. parcelamento e loteamentos irregulares e clandestinos de baixa renda;

IV. conjunto habitacional de promoção pública;

V. conjunto de unidades habitacionais precárias;

VI. imóveis não edificados ou subutilizados com potencial de ocupação por Habitação de Interesse Social.

Art. 106. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são classificadas como:



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

I. ZEIS 1 – áreas públicas ou privadas definidas nos incisos I a V do artigo anterior, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, de interesse público na promoção da regularização urbanística e fundiária;

II. ZEIS 2 – áreas com predominância de imóveis definidos no inciso VI do artigo anterior e conforme estabelecido no artigo 121 desta Lei, adequados à urbanização, de interesse público na promoção de Habitação de Interesse Social - HIS, para famílias de baixa renda que não possuam moradia.

Art. 107. As áreas demarcadas como ZEIS destinam-se a:

I. recuperação urbanística;

II. regularização urbanística e fundiária;

III. produção de HIS;

IV. recuperação de imóveis degradados ou em condições precárias de habitabilidade;

V. desadensamento de assentamentos precários e de coabitações;

VI. provisão de espaços públicos e equipamentos sociais, comércio e serviços de caráter local, complementares à moradia;

VII. provisão de espaços de capacitação profissional e de atividades de geração de emprego e renda.

§ 1º. Nas ZEIS 2, no mínimo 70% (setenta por cento) da área construída computável deverá ser destinada a HIS.

§ 2º. Nas áreas definidas como ZEIS-2, devem ser reservadas para habitação de interesse social – HIS, observados os seguintes critérios:

I. No mínimo, 50% (cinquenta por cento) das habitações construídas devem ser destinadas às famílias com renda mensal, formal ou informal, de até 03 (três) salários mínimos.

II. A implantação de empreendimentos habitacionais nas áreas de ZEIS-2 deve ser realizada preferencialmente pelo Poder Público em suas diversas esferas de atuação, com prioridade à aplicação de programas habitacionais de financiamentos subsidiados.

III. Para o cumprimento do previsto no inciso I deste parágrafo, será admitida a utilização de outros terrenos ou lotes no território do município caso necessários para o atendimento da demanda por moradia de habitantes do município.

IV. O previsto no inciso I deste parágrafo tem como principal objetivo viabilizar a urbanização de favelas no município.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 3º. Não existindo mais a demanda prevista pelo inciso I do parágrafo anterior, a produção de HIS em ZEIS 2 deverá respeitar o disposto no parágrafo 2º do artigo 170 desta Lei.

Art. 108. Para viabilizar a implantação das ZEIS e de acordo com o interesse público aplicam-se nelas os seguintes instrumentos previstos nesta Lei e no Estatuto da Cidade:

I. Direito de preempção;

II. Transferência do potencial construtivo;

III. Edificação, parcelamento e utilização compulsórios e demais instrumentos relativos ao cumprimento da função social da propriedade, no caso de ZEIS 2.

IV. Doação em pagamento

§ 1º. A transferência de potencial construtivo das ZEIS poderá ser aplicada no caso de doação de imóvel considerado adequado à destinação de HIS, a critério do Executivo.

§ 2º. O direito de preempção e a edificação, parcelamento e utilização compulsórios deverão ser aplicados em todas as ZEIS 2.

§ 3º. O direito de preempção deverá ser aplicado em todos os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados inseridos nos perímetros das ZEIS 1, conforme parágrafos 1º e 2º do artigo 126 desta Lei.

§ 4º. Os imóveis de que trata o parágrafo anterior serão utilizados para a implantação de HIS para realocação das famílias moradoras das ZEIS 1 e para a implantação de equipamentos públicos necessários à regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários.

Art. 109. As regras de uso e ocupação do solo das ZEIS 2 serão definidas na Subseção VI da Seção IV do Capítulo V deste Título.

Parágrafo Único. Casos excepcionais necessários para viabilizar empreendimentos financiados pelo Poder Público poderão ser aprovados mediante parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 110. Para cada ZEIS 1, setor ou conjunto de ZEIS 1 deverá ser elaborado um Plano de Urbanização, a ser submetido a apreciação do Poder Legislativo.

§ 1º. O Plano de Urbanização de que trata o “caput” deste artigo deverá prever:

I. diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos e usos permitidos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana, respeitadas as normas estabelecidas na legislação e nas normas técnicas pertinentes;

II. diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo:



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- a) análise físico-ambiental da área que compreende a ZEIS e seu entorno;
- b) análise urbanística e fundiária;
- c) caracterização socioeconômica da população residente;
- d) estudo de viabilidade econômico-financeira;

III. os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo infra-estrutura básica, sistema viário, remembramentos de lotes e recuperação ambiental e, quando for necessário, eliminação das situações de risco e estabilização de taludes e margens de córregos;

IV. instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V. forma de integração das ações dos diversos setores públicos cuja ação tem interface no perímetro da ZEIS objeto do Plano;

VI. fontes de recursos para a implementação das intervenções;

VII. plano de ação social, incluindo formas de participação da população e atividades de geração de emprego e renda, onde for possível.

§ 2º. No caso de ZEIS 1 em área de preservação permanente, além dos requisitos definidos no §1º deste artigo, o Plano de Urbanização deverá considerar critérios que permitam a recuperação ambiental da área.

§ 3º. Nos Planos de Urbanização das ZEIS 1 o Poder Público Municipal deverá promover a implantação de equipamentos sociais e áreas livres equipadas para uso público na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento, quando for necessário.

§ 4º. As áreas livres e institucionais a serem doadas ao Poder Público, necessárias para a regularização do assentamento, poderão estar localizadas fora deste, quando o Plano de Urbanização indicar a inviabilidade de sua aplicação na própria área.

§ 5º. Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situados em ZEIS 1 quando necessários para implementação do Plano de Urbanização, em todos os seus aspectos, deverão ser desafetados do uso público, garantido o estabelecido no § 3º deste artigo.

§ 6º Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS 1, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora, ficando autorizado a firmar convênios com entidades sem fins lucrativos para a prestação dessas assessorias.

§ 7º. Os proprietários de lotes ou glebas no perímetro das ZEIS 1 e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão elaborar Plano de Urbanização de acordo com orientação do Executivo.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 111. vetado

Art. 112. Ficam enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 e ZEIS 2 os perímetros descritos nos Quadros 16 e 17, e delimitados nos Mapas 06 e 07, integrantes desta Lei.

Art. 113. Deverão ser garantidas todas as condições necessárias para adesão plena do Município ao Sistema Nacional de Habitação, articulando a política municipal às políticas estadual e federal para ampliar a destinação de recursos para a promoção de programas habitacionais.

Art. 114. Com base nos objetivos, diretrizes e ações enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará o Plano Municipal de Habitação - PMH, contendo, no mínimo:

- I.** diagnóstico das condições de moradia no Município;
- II.** identificação das demandas;
- III.** detalhamento dos objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação definida nesta Lei;
- IV.** linhas de financiamento dos programas e projetos propostos, incluindo fontes de recursos, formas de contrato e condições de retorno do financiamento;
- V.** definição dos critérios de priorização dos programas e projetos;
- VI.** definição de metas de atendimento da demanda, com prazos;
- VII.** critérios de priorização para atendimento da demanda.

Parágrafo Único. vetado

Art. 115. Para o alcance dos objetivos relacionados à habitação e inclusão territorial, além das intervenções citadas, deverão ser implementadas ainda as seguintes ações:

I. ampliar a captação de recursos externos para os programas habitacionais do Município por meio de:

- a) elaboração de projetos para captar recursos externos ao Município;
- b) divulgação e, no que couber, garantia do apoio técnico buscando facilitar o acesso a financiamentos existentes em outras instâncias governamentais;
- c) apoio ao acesso da população atendida pelos programas habitacionais municipais aos programas de financiamento de materiais de construção;

II. criar e implementar os seguintes programas habitacionais, a serem detalhados no Plano de Habitação:



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- a) urbanização e regularização fundiária em assentamentos precários;
- b) produção de unidades novas;
- c) melhoria das unidades habitacionais;
- d) assessoria técnica e jurídica para atuação de forma integrada com os programas de regularização fundiária e legalização da moradia;
- e) locação social.

III. articular a política habitacional com as políticas das demais áreas sociais e econômicas, para viabilizar o acesso à rede de equipamentos sociais e aos programas de capacitação técnica e profissional e geração de emprego e renda;

IV. articular os programas e projetos habitacionais do Município com os projetos de estruturação urbana e de qualificação do espaço público da cidade;

V. elaboração de plano de erradicação de áreas de risco, incluindo os seguintes aspectos:

- a) elaborar diagnóstico de todas as áreas de risco;
- b) oferecer alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco;
- c) realizar obras de contenção de risco;
- d) evitar a reocupação das áreas de risco que foram atendidas por programas habitacionais, destinando-as para outros usos imediatamente após o término da desocupação;
- e) evitar a ocupação de novas áreas de risco e de proteção ambiental.

VI. garantir o acesso a equipamentos sociais de educação, saúde, cultura, esportes e lazer à população moradora dos projetos habitacionais municipais;

VII. fazer gestões junto a Ministério Público, Cartórios de Registro de Imóveis e Poder Judiciário para agilização dos procedimentos necessários para a regularização de imóveis;

VIII. desenvolver ação integrada com as concessionárias de serviços estaduais para a implementação de tarifas sociais mínimas de água, esgoto, energia elétrica e gás nas áreas de interesse social;

IX. estimular a produção de conjuntos residenciais populares pelo setor privado, por meio de:

- a) revisão do Código de Obras;
- b) agilização da aprovação de empreendimentos habitacionais;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

c) divulgação da legislação de uso e ocupação do solo.

X. criação de cadastro de imóveis disponíveis para locação de interesse social.

Art. 116. Para alcançar os objetivos previstos nesta Seção deve ser criado o Programa de Gestão Integrada de Inclusão Social em Assentamentos Precários, que deverá implementar as ações previstas no artigo anterior.

Seção V. Do Desenvolvimento Econômico

Art. 117. Além das intervenções já citadas neste Capítulo, para o alcance dos objetivos estabelecidos para o Desenvolvimento Econômico devem ser implementadas as seguintes ações:

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

II. criar condições legais e de infra-estruturas para a fixação de empreendimentos industriais, de comércio e de serviços;

III. melhorar as redes de acesso e de infra-estrutura nas regiões industriais e comerciais;

IV. estimular a implantação de entreposto aduaneiro – “Porto Seco” - dividido por segmento, para facilitar o acesso ao mercado externo, no entorno da continuidade da Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco, localizado na ZI/02, delimitada no Mapa 06 e descrita no Quadro 15, integrantes desta Lei;

V. definir áreas específicas para armazenamento e carga e descarga;

VI. simplificar a documentação exigida para a abertura de empresas e indústrias no Município e criar um posto único de atendimento para esse fim;

VII. simplificar e agilizar os processos administrativos de aprovação dos projetos e obras na Prefeitura;

VIII. estabelecer incentivos tributários para a manutenção e atração de indústrias e empresas de comércio e serviços para o Município;

IX. criar programas de incentivos a cooperativas e incubadoras;

X. promover uma política tributária que estimule atividades econômicas no Município;

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

Capítulo V – Dos Instrumentos INDUTORES DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 118. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do ordenamento do território urbano, serão adotados os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:

I. instrumentos indutores do uso social da propriedade:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Direito de Preempção.
- e) vetado.
- f) demarcação urbanística.

II. instrumentos indutores do desenvolvimento urbano

- a) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- b) Transferência de Potencial Construtivo;

III. Dos instrumentos de regulação urbanística e edilícia

- a) Disciplina de uso e ocupação do solo;
- b) Disciplina de parcelamento do solo;
- c) Código de Obras;
- d) Lei de Habitação de Interesse Social;
- e) Código de Posturas.

IV. instrumentos de regularização fundiária:

- a) Zonas Especiais de Interesse Social;
- b) Concessão de Direito Real de Uso;
- c) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- d) Usucapião Especial Urbana;
- e) Assistência técnica e jurídica gratuita.

V. instrumentos ambientais:

- a) Termo de Compromisso Ambiental;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- b) Termo de Ajuste de Conduta;
- c) Estudo de Impacto de Vizinhança;
- d) Estudo de Impacto Ambiental;
- e) zoneamento ambiental.

VI. instrumentos de parceria entre os setores público e privado:

- a) Consórcio Imobiliário;
- b) Concessão Urbanística.

Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art. 119. O Executivo, na forma da lei, deverá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I.** parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II.** Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III.** desapropriação com pagamento por meio de títulos da dívida pública.
- IV.** vetado

Art. 120. vetado

Subseção I – Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 121. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados situados na ZEIS 2, na Área Homogênea de Urbanização Consolidada e na Área Homogênea de Desenvolvimento Econômico, delimitadas e descritas nos Mapas 01, 06 e 07 e nos Quadros 15 e 17, integrantes desta Lei.

§ 1º. Consideram-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), com o coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero.

§ 2º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, conforme Quadro 05 e Mapa 06, integrantes desta Lei.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 3º. Não serão considerados subutilizados ou não utilizados os imóveis localizados nas Zonas de Preservação Ambiental.

§ 4º Não serão considerados subutilizados ou não utilizados os imóveis:

I. utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para seu exercício, exceto estacionamentos e quadras de uso privado;

II. situados em áreas sujeitas a enchentes de forma recorrente.

§ 5º. As exceções previstas no parágrafo anterior deverão ser aprovadas, caso a caso, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

§ 6º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos.

§ 7º. Fica o Executivo autorizado a firmar Consórcio Imobiliário com os proprietários dos imóveis de que trata este artigo, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade, para cumprir objetivos definidos neste Plano Diretor Participativo.

§ 8º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

Art. 122. Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados deverão ser identificados pelo Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a entrada em vigor desta Lei, e seus proprietários notificados e informado ao Poder Legislativo.

§ 1º. A notificação será realizada:

I. por funcionário do órgão competente do Executivo, que deverá informar e esclarecer ao proprietário do imóvel o conteúdo da notificação, e no caso de o proprietário ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes para receber notificações;

II. por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 2º. A notificação deverá ser informada ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação de execução de parcelamento ou edificação.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto, sem possibilidade de renovação de prazo, para os efeitos decorrentes da aplicação deste instrumento.

§ 5º. As edificações não utilizadas deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 6º. A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 7º. Os lotes e glebas subutilizados ou não edificados não poderão sofrer desdobro e desmembramento sem que este esteja condicionado à aprovação de projeto de edificação.

Subseção II - Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 123. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos para a edificação, utilização e parcelamento compulsórios, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, aumentadas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. As alíquotas dobrarão a cada ano, respeitado o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra tal obrigação.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas ao IPTU Progressivo no Tempo.

Art. 124. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública ou dação em pagamento.

§ 1º. Os títulos da dívida pública serão emitidos com autorização do Legislativo Municipal por meio de lei específica, terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização a que se refere o parágrafo anterior deverá excluir de seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. No pagamento da indenização da desapropriação, desde que não haja controvérsia administrativa ou judicial, deverá ser abatido o valor de IPTU eventualmente devido referente ao imóvel desapropriado.

§ 4º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 5º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, visando os objetivos definidos neste Plano Diretor Participativo, no prazo máximo de dois anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório e os objetivos do Plano Diretor Participativo.

§ 7º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel não edificado ou não utilizado as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, sem que haja qualquer tipo de suspensão ou interrupção dos prazos estabelecidos nesta Subseção em decorrência da alienação do imóvel.

Subseção III – Do direito de preempção

Art. 125. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, oferecendo primeiro a prefeitura, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas, conforme os objetivos e estratégias previstas neste Plano Diretor Participativo, para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- IV. implantação de equipamentos urbanos e sociais;
- V. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- VIII. execução de programas de reabilitação e requalificação urbanísticas;
- IX. obras de infra-estrutura urbana.
- X. implantação de equipamentos públicos na área de saúde, educação, transporte, formação técnica profissional.

Art. 126. Os imóveis situados nas áreas de incidência do direito de preempção, durante o prazo de cinco anos contados a partir da publicação desta Lei, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição.

§ 1º. Estão incluídos nas áreas de que trata o “caput” deste artigo:



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

I. os imóveis relacionados no Quadro 19 e indicados no Mapa 08, integrantes desta Lei;

II. os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados inseridos nos perímetros das ZEIS 1.

§ 2º. Os imóveis de que trata o inciso II do parágrafo 1º deste artigo serão identificados pelo Poder Executivo no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da entrada e vigor desta Lei e comunicados ao Poder Legislativo.

§ 3º. Os imóveis de que trata o parágrafo anterior serão utilizados para a implantação de HIS para realocação das famílias moradoras das ZEIS 1 e para a implantação de equipamentos públicos necessários à regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários.

Art. 127. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei.

§ 1º. O Executivo deverá informar ao Cartório de Registro de Imóveis competente as restrições decorrentes da aplicação do direito de preempção.

§ 2º. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no “caput”, o proprietário deverá comunicar imediatamente ao órgão competente sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 3º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 128. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Prefeitura poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura de exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 129. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor total da alienação.

§ 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere este artigo.

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção II – Dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano

Art. 130. O Executivo, na forma desta lei, objetivando garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público, poderá utilizar os seguintes instrumentos:

- I. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II. Transferência de Potencial Construtivo.

Subseção I. Da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 131. A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 132. As áreas passíveis de aquisição de Outorga Onerosa são aquelas em que o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida definida no artigo 135 desta Lei e conforme o Quadro 05 integrante desta Lei.

Art. 133. A contrapartida financeira à outorga onerosa do direito de construir, quando houver HIS no empreendimento, será calculada do acordo com a seguinte fórmula:

$$OO = FP \times V \times (ACa - AChis) / CAB$$



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Onde:

OO – outorga onerosa

FP – Fator de planejamento

V – valor do metro quadrado do lote ou gleba constante da Planta Genérica de Valores – PGV

ACa – Área Construída Adicional

CAB – Coeficiente de Aproveitamento Básico

ACHis - Área Construída exclusivamente em unidades habitacionais enquadradas como de HIS, nos termos do disposto no artigo 49, IX, desta Lei.

Parágrafo Único. Quando a ACa for menor do que a ACHis não haverá cobrança de outorga onerosa.

Art. 134. Os recursos auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados em ações urbanas prioritárias vinculadas aos objetivos gerais previstos no Plano Diretor Participativo, relacionadas no artigo 136 desta Lei.

Parágrafo Único. Os recursos mencionados no “caput” deste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, em conta específica vinculada a cada ação urbana prioritária.

Art. 135. A contrapartida financeira à outorga onerosa do direito de construir será calculada do acordo com a seguinte fórmula:

$$OO = FP \times V \times ACa / CAB$$

Onde:

OO – outorga onerosa

FP – Fator de planejamento

V – valor do metro quadrado do lote ou gleba constante da Planta Genérica de Valores – PGV

ACa – Área Construída Adicional

CAB – Coeficiente de Aproveitamento Básico

§ 1º. A outorga onerosa poderá ser paga em contrapartida urbanística na forma de terrenos ou obras relacionados com as ações estabelecidas no artigo anterior, desde que o valor seja equivalente, mediante laudo emitido pelo órgão competente e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

§ 2º. O Fator de Planejamento será definido de acordo os seguintes critérios:

- a) Para as zonas ZC/06, ZC/07, ZM2/07, ZM2/08, ZI/09, ZI/10, ZI/11, ZI/12, ZI/13, ZI/14, Zeis 2, Zona de Centralidade Linear da Estrada Kizaemon Takeuti e Zonas Mistas Lineares da Estrada Tenente José Maria da Cunha, da Avenida Cidnelson Jordano e da Estrada Kizaemon Takeuti o Fator de Planejamento é igual a 0,4 (quatro décimos).
- b) Para as demais zonas não mencionadas na alínea anterior o Fator de Planejamento é igual a 1 (um).

Art. 136. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir deverão ser aplicados, prioritariamente, na implantação e qualificação do sistema viário principal, previsto neste Plano Diretor Participativo, e na recuperação e manutenção de



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

fundos de vale e implantação de parques e áreas verdes e a qualificação da estrada Kizaemon Takeuti.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente definirá as prioridades das intervenções previstas no “caput”.

I. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir nas ZC/04, ZC/05, ZM2/05, ZM2/06, ZPR3/01, ZPR3/02, ZI/05, ZI/06, ZI/07, ZI/08 deverão ser aplicadas na implantação, qualificação do sistema viário principal, previsto neste Plano Diretor Participativo, situada na Área Homogênea de Urbanização Consolidada delimitada no Mapa 01, integrante desta Lei, e na recuperação do fundo de vale e implantação do trecho do parque do córrego Pirajuçara entre o Largo do Taboão e a Estrada Kizaemon Takeuti;

II. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir nas ZC/06, ZC/07, ZM2/07, ZM2/08, ZI/09, ZI/10, ZI/11, ZI/12, ZI/13 deverão ser aplicadas na implantação na qualificação urbanística do entorno da Estrada Kizaemon Takeuti e na implantação do Parque Central;

III. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir nas ZC/01, ZC/02, ZC/03, nas ZM2/01, ZM2/02 e ZM2/03, ZM2/04, ZI/01, ZI/02, ZI/03 e ZI/04 ao norte da BR deverão ser aplicados na implantação do Parque do Poá e na sua ligação com a Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco e com a Avenida Engenheiro Heitor Antonio Eiras Garcia, no Município de São Paulo.

§ 1º. Para as zonas indicadas nos incisos I e III do “caput” deste artigo, o Fator de Planejamento é igual a 1 (um).

§ 2º. Para as zonas indicadas no inciso II do “caput” deste artigo, o Fator de Planejamento é igual a 0,4 (quatro décimos)

§ 3º. Nos 3 (três) primeiros anos a partir da entrada em vigor desta Lei, os fatores de planejamento determinados nos parágrafos anteriores terão um desconto de 30% (trinta por cento).

§ 4º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente definirá as prioridades das intervenções previstas no âmbito de cada um dos incisos do “caput” deste artigo.

Subseção II – Da Transferência de Potencial Construtivo

Art. 137. O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer seu direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, nos termos desta Lei, para fins de:

I. implantação de parques, áreas verdes, equipamentos urbanos e comunitários;

II. preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§1º. A autorização a que se refere o “caput” deste artigo deverá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo, com exceção do inciso II, caso em que a transferência poderá se dar sem a doação, desde que o proprietário se responsabilize pela preservação da área ou imóvel.

§ 2º. Os imóveis particulares enquadrados nos incisos I a III do “caput” deste artigo poderão transferir a diferença entre o Potencial Construtivo Máximo e o Potencial Construtivo Utilizado determinados para a zona em que estão localizados.

Art. 138. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o Coeficiente Básico for menor que o Coeficiente Máximo e este ainda não houver sido atingido.

Art. 139. A aplicação da transferência de potencial construtivo seguirá as seguintes determinações:

I. os imóveis doados para o Município localizados nas ZEIS 2 poderão transferir o potencial construtivo para qualquer área;

II. os imóveis, lotes ou glebas inseridos no perímetro do Parque do Poá poderão transferir o potencial construtivo para as zonas receptoras situadas ao norte da Rodovia Régis Bittencourt - BR-116;

III. os imóveis, lotes ou glebas localizados na área definida para a implantação do Parque Central e para a implantação de áreas verdes ao longo do fundo de vale do Pirajuçara que forem doados para o Município poderão transferir o potencial construtivo para os imóveis passíveis de recepção de potencial construtivo situadas ao sul da Rodovia Régis Bittencourt - BR-116;

IV. os imóveis, lotes ou glebas situados na Zona de Preservação Ambiental – ZPA poderão transferir o potencial construtivo na forma em que vier a definir lei específica.

Seção III - Dos instrumentos de regulação urbanística e edílicia

Art. 140. O Executivo deverá garantir a regulação de uso e ocupação do solo, assim como disciplinar o processo de construção das edificações, por meio dos seguintes instrumentos:

I. Disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II. Código de Obras;

III. Código de Posturas.

Art. 141. A disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo tem por objetivo estabelecer os usos permitidos e os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo em todo o território do Município e é tratada no Capítulo V deste Título nesta Lei.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 142. O Código de Obras e Edificações estabelece as regras para a edificação no Município.

Parágrafo Único. O Executivo deverá promover a revisão do Código de Obras e Edificações atualmente em vigor, Lei Municipal nº 1.098/95, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei.

Art. 143. O Código de Posturas regulamenta o uso do espaço público, compreendendo os seguintes aspectos:

- I. normas relativas ao uso do espaço público;
- II. normas relativas ao espaço aéreo e à publicidade no espaço público;
- III. normas relativas ao uso do subsolo;
- IV. normas relativas ao calçamento e ordenação dos passeios e calçadas.

Parágrafo Único. Parágrafo Único. Lei específica deverá estabelecer o Código de Posturas no Município, no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias contados a partir da entrada em vigor desta Lei.

Seção IV – Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 144. O Executivo deverá promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários, loteamentos irregulares e clandestinos, por meio dos seguintes instrumentos:

- I. criação de zonas especiais de interesse social;
- II. concessão de direito real de uso, de acordo com o Decreto-Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967;
- III. concessão de uso especial para fins de moradia, de acordo com a Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001;
- IV. usucapião especial de imóvel urbano;
- V. assistência técnica, urbanística, jurídica e social gratuita.
- VI. demarcação urbanística, nos termos do disposto no artigo 56, da Lei Federal nº 11.977/2009.

Art. 145. O Executivo deverá promover a regularização fundiária e urbanística das áreas delimitadas neste Plano Diretor Participativo como ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social 1.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 1º. As diretrizes e normas para a regularização prevista no caput deste artigo estão estabelecidas na Seção IV do Capítulo III e na Subseção VI da Seção IV do Capítulo V deste Título.

§ 2º. O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios de Registro de Imóveis, das diversas instâncias governamentais, bem como dos grupos sociais envolvidos, com o objetivo de equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Subseção I – Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 146. O Executivo, nos termos da Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001 deverá outorgar àquele que, até 30 de julho de 2001, residia em área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia relativa à mesma área, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. Quando o direito a que se refere o “caput” deste artigo for concedido de ofício pelo Executivo, deverá ser dada prioridade aos terrenos com área de até 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º. O Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual e coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área que cause risco à vida ou à saúde dos moradores.

§ 3º. O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

- I.** ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público;
- II.** ser área destinada a projeto e obra de urbanização;
- III.** ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV.** ser área reservada à construção de represas e obras congêneres; lagoas de retenção de águas pluviais ou parques;
- V.** ser área situada em via de comunicação.

§ 4º. As intervenções previstas no parágrafo anterior deverão estar definidas no Plano Diretor Participativo ou nos demais instrumentos de gestão integrada relacionados nesta Lei.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 5º. Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local.

§ 6º. A concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 7º. Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

Art. 147. O Executivo poderá promover Plano de Urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda e usucapidas individual ou coletivamente por seus possuidores para fins de moradia, nos termos do Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. O Executivo poderá oferecer assessoria jurídica gratuita a indivíduos ou entidades, grupos comunitários e movimentos da área de Habitação de Interesse Social para a viabilização do direito à usucapião especial, garantido pela Constituição da República e pelo Estatuto da Cidade.

Subseção IV. Da assessoria técnica, urbanística e jurídica gratuita

Art. 148. Cabe ao Executivo garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos da área de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à Cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária, qualificação dos assentamentos existentes e à melhoria das unidades habitacionais de interesse social.

Parágrafo Único. Fica o Executivo autorizado a firmar convênios ou contratos com organizações sociais de interesse público, organizações não governamentais sem fins lucrativos, Cooperativas, Conselhos Profissionais e entidades acadêmicas e profissionais objetivando a prestação de assessoria técnica, urbanística, social e jurídica gratuita para a habitação de interesse social.

Seção V – Instrumentos de Gestão Ambiental e do Patrimônio Cultural.

Art. 149. O Executivo deverá garantir os objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo em relação à Política de Meio Ambiente, por meio dos seguintes instrumentos:

- I. Termos de Compromisso Ambiental - TCA;
- II. Termos de Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC;
- III. Estudos e Relatórios de Impacto Ambiental – EIA/RIMA;
- IV. Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

V. Zoneamento Ambiental.

Subseção I. Dos termos de compromisso ambiental e de ajustamento de conduta ambiental

Art. 150. Fica instituído o Termo de Compromisso Ambiental - TCA, documento a ser firmado entre o Poder Público e pessoas físicas ou jurídicas, resultante da negociação de contrapartidas nos casos de autorização prévia para supressão de espécies arbóreas.

§1º. A supressão de espécies arbóreas somente poderá ser autorizada, mediante contrapartida, quando a área em que ocorrer a supressão não fizer parte do Sistema de Áreas Verdes do Município, na forma da Lei.

§2º. O Termo de Compromisso Ambiental – TCA será objeto de regulamentação por ato do Executivo no prazo de 360 (trezentos e sessenta), contados a partir da entrada em vigor desta Lei.

Art. 151. Para o cumprimento do disposto nesta Lei, fica o órgão ambiental municipal autorizado a celebrar, com força de título executivo extrajudicial e nos termos da Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC com pessoas físicas ou jurídicas responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados, efetiva ou potencialmente, poluidores.

§ 1º. O TAC tem por objetivo a recuperação do meio ambiente degradado, mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicas que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator em relação à atividade degradante a que deu causa, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

§ 2º. As obrigações e condicionantes técnicas a serem exigidas devem estar compatíveis com os objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

Subseção II - Dos relatórios de impacto ambiental e de vizinhança

Art. 152. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades que utilizem recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, de acordo com a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 001/86 ou legislação que venha a sucedê-la, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, nos termos da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º. A Licença Ambiental para empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 2º. Para os empreendimentos ou atividades cujos impactos ambientais, efetivos ou potenciais, tenham caráter menos abrangente, o órgão ambiental municipal competente, nos termos das Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, definirá:

- I. os estudos ambientais pertinentes;
- II. os procedimentos do processo de licenciamento ambiental.

§ 3º. O estudo a ser apresentado para a solicitação da Licença Ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

- I. diagnóstico ambiental da área;
- II. descrição da ação proposta e suas alternativas;
- III. identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;

§ 4º. Até a aprovação de lei que defina os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental municipal, bem como os procedimentos e critérios aplicáveis, deverá ser adotada a legislação ambiental vigente.

Art. 153. Quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, a alterações das características urbanas do entorno, os empreendimentos ou atividades especificados em lei municipal estarão dispensados da obtenção da Licença Ambiental referida no artigo anterior, mas estarão sujeitas à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIVI/RIV) por parte do órgão ambiental municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, conforme dispõe o Estatuto da Cidade.

§ 1º. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

- I. adensamento populacional em relação ao adensamento construtivo, à contrapartida e à infra-estrutura prevista;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. paisagem e espaço urbanos e patrimônio natural e cultural;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

VII. definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 2º. Os empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente serão dispensados do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de vizinhança.

§ 3º. A elaboração do EIVI/RIV não substitui a elaboração do EIA/RIMA.

Art. 154. O Executivo, com base na análise dos estudos ambientais apresentados, poderá exigir do empreendedor a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade.

Art. 155. Será dada publicidade aos documentos integrantes dos EIVI/RIV e EIA/RIMA, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º. Cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV será fornecida gratuitamente quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º. O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV e do Relatório de Impacto Ambiental – RIMA deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Subseção III. Zoneamento Ambiental

Art. 156. O Município poderá, em lei específica, estabelecer zoneamento ambiental, definindo os usos e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo específicos nas Zonas de Preservação Ambiental delimitadas nesta Lei.

Parágrafo Único. A lei específica que disciplinar a Área de Preservação Ambiental – APA prevista no artigo 86 desta Lei deverá estabelecer o seu zoneamento ambiental.

Seção VI. Dos Instrumentos de Parceria do Poder Público com o Setor Privado

Art. 157. O Executivo poderá promover ações conjuntas com o setor privado, visando alcançar objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo, por meio dos seguintes instrumentos:

- I. Consórcio Imobiliário;
- II. Concessão Urbanística.

Subseção I. Do Consórcio Imobiliário

Art. 158. O Poder Executivo Municipal poderá receber por transferência imóveis que, a requerimento dos seus proprietários, lhe sejam oferecidos como forma de viabilização financeira do melhor aproveitamento do imóvel.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 1º. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 2º. O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, excluídos expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º. O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

Subseção II. Da Concessão Urbanística

Art. 159. O Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes deste Plano Diretor Participativo.

§ 1º. A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 2º. A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 do Estatuto da Cidade, cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.

§ 3º. A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente, e, no que couber, pelo disposto no artigo 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 08 de maio de 1992.

Capítulo V – DA REGULAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I. Do parcelamento do solo

Art. 160. O Parcelamento do solo no Município será regido pelas leis federais e estaduais que disciplinam a matéria e por esta Lei.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Parágrafo Único. Nos loteamentos e parcelamentos destinados à produção de HIS aplicam-se as disposições da Seção V do Capítulo V do Título III desta Lei.

Art. 161. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento de glebas ou desdobro de lotes.

Parágrafo Único. O desdobro de lotes poderá ser feito simultaneamente ao remembramento e à aprovação de projeto de edificação.

Art. 162. Para o parcelamento deverá ser exigida a destinação de um percentual mínimo de áreas públicas em relação à área total da gleba a parcelar:

I. no loteamento, 15% (quinze por cento) para o sistema viário, 10% (dez por cento) para área institucional e 10% (dez por cento) para área verde;

II. no desmembramento, 15% (quinze por cento) para área verde e 5% (cinco por cento) para área institucional.

§ 1º. No desmembramento de glebas com área menor ou igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e no desdobro de lotes não será exigida a destinação de áreas públicas.

§ 2º. Quando a área destinada ao sistema viário não atingir 15% (quinze por cento) da área total da gleba, a diferença deverá ser acrescida à área verde.

§ 3º. A localização das áreas institucional e verde, bem como do viário principal deverá ser feita pelo proprietário mediante a aprovação da Prefeitura.

Art. 163. Todos os lotes resultantes de parcelamento deverão ter frente para via pública de circulação de veículos.

Parágrafo Único. Na regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários fica excetuada a exigência do “caput” deste artigo desde que o lote tenha acesso por via de circulação de pedestres.

Art. 164. Os lotes resultantes de loteamento deverão ser servidos de infra-estrutura básica de acordo com as disposições da legislação federal pertinente.

Parágrafo Único. As características e dimensões mínimas das vias de circulação estão fixadas no Quadro 20, integrante desta Lei.

Art. 165. Com o objetivo de garantir a execução das obras necessárias à implantação do loteamento, a Prefeitura deverá exigir do proprietário loteador a prestação de garantias correspondentes ao valor das obras, que poderão ser:

I. caução em dinheiro;

II. hipoteca.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 1º. As garantias só poderão ser liberadas quando for atestada a execução das obras, que poderá ser parcial na forma estabelecida pelo regulamento.

§ 2º. No caso de o loteador não executar as obras no prazo estabelecido, total ou parcialmente, as garantias deverão ser utilizadas pela Prefeitura para sua execução.

Art. 166. Os procedimentos administrativos relativos aos pedidos de Diretrizes, Aprovação de Parcelamento e Aceitação de Obras de Loteamento serão objeto de regulamentação pelo Executivo.

§ 1º. As diretrizes a que se refere o “caput” deste artigo deverão ser expedidas num prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 2º. Os projetos de parcelamento deverão ser aprovados ou rejeitados nos seguintes prazos máximos.

- I. 120 (cento e vinte) dias, nos casos de loteamento;
- II. 90 (noventa) dias, nos casos de desmembramento;
- III. 60 (sessenta) dias, no caso de desdobro.

§ 3º. Os prazos definidos no parágrafo anterior serão considerados desde que seja apresentada toda a documentação necessária e desde que sejam atendidas todas as exigências técnicas.

§ 4º. O Alvará de Loteamento acompanhado do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia deverão ser submetidos ao Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 5º. As obras do loteamento só poderão ser iniciadas após a comprovação do registro do loteamento no competente Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º. As obras realizadas deverão ser aceitas ou recusadas no prazo de 90 (noventa) dias.

§ 7º. A regulamentação dos procedimentos administrativos deverá prever uma sistemática de acompanhamento e fiscalização das fases da obra de implantação do loteamento.

Art. 167. As multas por parcelamento irregular estão fixadas no Quadro 21, integrante desta Lei, independentemente das sanções e penalidades cabíveis resultantes da aplicação da legislação estadual e federal.

Seção II. Dos Usos

Art. 168. Para fins de uso e ocupação do solo, considera-se uso o tipo de atividade pública ou privada, realizada em imóvel edificado ou não, com ou sem fins econômicos.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 169. Os usos ficam classificados em categorias segundo suas características, porte, tipologia construtiva e impacto potencial, com o objetivo de estabelecer a relação adequada entre as características das zonas e as categorias de uso nelas permitidas.

Art. 170. Os usos residenciais ficam classificados nas seguintes categorias:

I. R1 – uma única residência no lote;

II. CRP – conjunto residencial popular, caracterizado por edificação e parcelamento simultâneos, com todos os lotes resultantes com frente para via pública, frente mínima de 4m (quatro metros) e área mínima de 60m² (sessenta metros quadrados), e no máximo 10 (dez) unidades residenciais e área total de terreno de no máximo 3.000m² (três mil metros quadrados);

III. CRCH – conjunto residencial em condomínio horizontal – conjunto constituído por duas ou mais unidades no lote sem parcelamento, com unidades de no máximo 3 (três) pavimentos, área de terreno de no máximo 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e quota mínima de terreno por unidade de 80m² (oitenta metros quadrados);

IV. CRCV – conjunto residencial em condomínio vertical – conjuntos constituídos de um ou mais blocos de unidades residenciais agrupadas verticalmente, com área de terreno de no máximo 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e quota mínima de terreno por unidade resultante da fórmula $q = 100 \text{ m}^2/\text{CAap}$, onde CAap corresponde ao coeficiente de aproveitamento adotado no projeto.

§ 1º. Os conjuntos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades deverão prever espaço livre descoberto para lazer e recreação de no mínimo 3m² (três metros quadrados) por unidade.

§ 2º. Os conjuntos residenciais poderão ser implantados em lotes ou glebas com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) desde que seja destinada área junto à via pública correspondente a 15% (quinze por cento) da área total da gleba ou lote, para área verde e institucional, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo órgão público responsável.

§ 3º. A produção de HIS de que trata a Seção V do Capítulo V do Título III desta Lei fica excetuada das disposições estabelecidas pelos parágrafos 1º e 2º deste artigo, respeitado o disposto no parágrafo 3º do artigo 107.

§ 4º. As unidades habitacionais, de que trata o inciso III deste artigo, podem ser sobrepostas, desde que essas possuam acessos independentes.

§ 5º. Para empreendimento de uso misto que incluam HIS, a destinação prevista no artigo 2º deste artigo será proporcional ao número de unidades, descontadas as de HIS, e será calculada do acordo com a seguinte fórmula:

$$AD = (At - Athis)(*) \times 15\%$$

Onde:



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

AD - Área de Destinação

At - Área do Terreno total

Athis – Quota de Terreno de HIS calculada de acordo com a seguinte fórmula:

Athis= $(At/nh)^{(*)}$ x nhis

Onde:

nh – número total de unidades habitacionais do empreendimento incluídas as de HIS;

nhis – número de unidades habitacionais exclusivamente enquadradas como de HIS prevista no artigo 49, IX, desta Lei.

Art. 171. Os usos não residenciais ficam classificados nas seguintes categorias:

I. SCP – serviços comunitários públicos, compreendendo serviços públicos de qualquer natureza, estabelecimentos direta ou indiretamente administrados pelo Poder Público, inclusive os estabelecimentos de educação e saúde;

II. SE – serviços especiais, compreendendo atividades sujeitas a controle específico, como instalações e equipamentos de infra-estrutura, instalações para disposição e tratamento de qualquer natureza e cemitérios;

III. CSR – comércio e serviços compatíveis com o uso residencial, compreendendo usos que ocupem edificação com no máximo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída computável e correspondam às atividades que podem se adequar aos mesmos padrões do uso residencial;

IV. IAR – instituições e associações compatíveis com o uso residencial, compreendendo associações comunitárias, instituições culturais ou religiosas, clubes e locais de reunião que ocupem edificação com no máximo 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída computável;

V. IAD - instituições e associações diversificadas compreendendo associações comunitárias, instituições culturais ou religiosas, clubes e locais de reunião sem limite de área construída;

VI. CSD – comércio e serviços diversificados, compreendendo toda a gama de atividades comerciais e de serviços sem limite de área construída;

VII. CCSC – conjuntos de comércio e serviços em condomínio, compreendendo mais de uma unidade de comércio e serviços, com áreas livres e edificadas de uso comum das unidades com área de terreno de no máximo 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

VIII. CSP – comércio e serviços perigosos, compreendendo atividades que armazenem, comercializem ou manipulem materiais tóxicos, explosivos e inflamáveis, inclusive postos de abastecimento de veículos;

IX. STGP - serviço de transporte de grande porte, compreendendo transportadoras e garagens de veículos de transporte coletivo, de cargas ou de armazenamento de produtos em geral para distribuição, entreposto ou porto seco, exceto os comércios e serviços tratados no inciso anterior;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

X. ID – indústria diversificada, compreendendo as atividades assim classificadas nos termos da legislação estadual pertinente, com área construída computável de no máximo 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

XI. IG – indústria genérica, compreendendo toda a gama de atividades e processos sem limite de área construída;

XII. CIC – conjuntos industriais em condomínio, compreendendo mais de uma unidade industrial no lote, com áreas livres e edificadas de uso comum das unidades, com área de terreno de no máximo 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

XIII. UCZPA – usos compatíveis com a Zona de Preservação Ambiental – ZPA.

§ 1º. Serão admitidos conjuntos de comércio e serviços em condomínio – CCSC com área de terreno superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e conjuntos industriais em condomínio – CIC com área de terreno superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) desde que seja destinada área junto à via pública correspondente a 15% (quinze por cento) da área total da gleba ou lote, para área verde e institucional, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo órgão público responsável.

§ 2º. A atividade motel será permitida somente nas Zonas Mistas – ZM localizadas ao longo da Rodovia Régis Bittencourt - BR 116.

§ 3º. O Executivo deverá, por meio de Decreto, relacionar as atividades enquadradas nas categorias de uso definidas nos incisos II, III, IV, VIII e XIII do “caput” deste artigo.

Art. 172. Será admitido o uso misto no lote e na edificação entre as categorias de uso permitidas na zona exceto quando um dos usos for classificado como:

- I.** CRCH – conjunto residencial em condomínio horizontal;
- II.** SE – serviços especiais;
- III.** CSP – comércio e serviços perigosos;
- IV.** ID – indústria diversificada;
- V.** IG – indústria genérica.

§ 1º. Não será admitido o uso misto no lote e na edificação entre as categorias de uso permitidas na zona quando uma das atividades for classificada como ensino seriado público ou privado, clínicas e hospitais com internação.

§ 2º. Será admitido o uso misto com a categoria de uso ID – indústria diversificada, quando esta não ocupar área construída superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

§ 3º. Será admitido o uso misto das categorias de uso CSR com a atividade posto de abastecimento de veículos, quando a soma da área construída computável não ultrapassar 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 4º. Nas Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR1, ZPR2 e ZPR3, será admitido o uso misto com as atividades classificadas como CSR, quando a soma da área construída computável não ultrapassar 500m² (quinhentos metros quadrados).

§ 5º. Na Zona Predominantemente Residencial –ZPR2, será admitido o uso misto com as atividades classificadas como ID, quando a soma da área construída computável não ultrapassar 500m² (quinhentos metros quadrados).

§ 6º. Nos conjuntos de comércio e serviços em condomínio – CCSC e nos conjuntos industriais em condomínio – CIC serão admitidos usos complementares, e as licenças de instalação e funcionamento serão concedidas a cada unidade, aos usos complementares e às áreas comuns do condomínio em separado.

§ 7º. Os estacionamentos de veículos quando constituírem uso complementar poderão ser objeto de licença de instalação e funcionamento em separado, exceto quando se destinarem às vagas obrigatórias exigidas por esta Lei para os usos residenciais.

§ 8º. Será admitido o uso misto com a categoria de uso CRCH quando o lote tiver uso exclusivamente residencial.

Art. 173. Serão considerados usos com potencial gerador de impacto de vizinhança em razão do tipo de atividade e do porte, os empreendimentos públicos ou privados que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura e equipamentos urbanos e degradação na qualidade de vida da vizinhança, a seguir classificados:

I. CRCH e CRCV - conjuntos residenciais em condomínio quando implantados em lotes com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e com mais de 100 (cem) unidades;

II. SCP - serviços comunitários e públicos com área construída computável superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

III. SE - serviços especiais independente do porte;

IV. CSD - serviço e comércio diversificados com área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados);

V. IG – indústrias genéricas com área construída computável superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

VI. CCSC – conjuntos de comércio e serviços em condomínio com área construída computável superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

VII. CIC – conjuntos industriais em condomínio com área construída computável superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

VIII. STGP – serviço de transporte de grande porte.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 1º. A aprovação dos projetos de construção, ampliação ou reforma das edificações destinadas aos usos classificados como potenciais geradores de impacto de vizinhança deverá ser precedida de análise do empreendimento e de seus impactos pelo órgão público competente no sentido de determinar as contrapartidas necessárias à mitigação dos impactos, considerando:

- I. sistema viário local, acessos e estacionamento;
- II. sistema de drenagem;
- III. permeabilidade do solo e vegetação;
- IV. previsão de espaços de uso público.

§ 2º. O Comitê Técnico de Ordenamento Territorial de que trata o inciso III do artigo 30 desta Lei deverá analisar e emitir parecer quanto aos projetos definidos no parágrafo anterior.

Seção III. Dos Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 174. Os novos lotes resultantes de parcelamento, desmembramento ou desdobro e as novas edificações, instalações ou equipamentos, bem como as ampliações e reformas das existentes deverão observar os índices e parâmetros de ocupação do solo fixados nesta seção, estabelecidos para determinadas categorias de uso na Seção I – Dos Usos, determinados segundo a zona de uso na Seção IV deste Capítulo e indicados no Quadro 05, a seguir relacionados:

- I. dimensionamento mínimo dos lotes;
- II. dimensionamento mínimo de vias particulares;
- III. quota mínima de terreno por unidade;
- IV. taxa de ocupação máxima;
- V. taxa de permeabilidade mínima;
- VI. coeficientes de aproveitamento, mínimo, básico e máximo;
- VII. recuos mínimos;
- VIII. gabarito de altura;
- IX. número mínimo de vagas de estacionamento;
- X. área mínima de carga e descarga.

Subseção I. Do Dimensionamento dos lotes



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 175. Os novos lotes resultantes de parcelamento, desmembramento ou desdobro deverão observar as seguintes dimensões mínimas, segundo as zonas de uso:

I. na ZPR3, ZC, ZCL e ZEIS2 área de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e frente de 12m (doze metros);

II. na ZER, área de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente de 12m (doze metros);

III. nas ZPR1, ZPR 2, ZM 1, ZM2, ZML área de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente de 5(cinco) metros;

IV. na ZI, área de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente de 20m (vinte metros).

V. Nas ZEIS 1, area de 75m² (setenta e cinco metros quadrados) e frente de 05 (cinco) metros

§ 1º. Nas ZEIS 1, as dimensões mínimas definidas no inciso V deste artigo ficam em vigor até a aprovação do respectivo Plano de Urbanização, estabelecido no artigo 110 desta Lei.

§ 2º. Os lotes resultantes da implantação dos conjuntos residenciais populares – CRP poderão ter área mínima de 60m² (sessenta metros quadrados) e frente mínima de 4m (quatro metros).

§ 3º. As dimensões mínimas do lote para a produção de HIS são aquelas estabelecidas pelo inciso IV do artigo 224 desta Lei.

§ 4º. Na ZER – 02, fica determinado que as dimensões mínimas do lote não poderão ser inferiores a 1500 m² (metros quadrados). Nas demais áreas de ZER, ficam mantidos os limites mínimos de 250 m² (metros quadrados).

Art. 176. Os lotes ou glebas destinados à implantação das categorias de uso relacionadas a seguir, não poderão ter área superior a:

I. para os conjuntos residenciais populares – CRP, 3.000m² (três mil metros quadrados);

II. para os conjuntos residenciais em condomínio – CRCH e CRCV, 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

III. para os conjuntos de comércio e serviços em condomínio – CCSC, 10.000m² (dez mil metros quadrados);

IV. para os conjuntos industriais em condomínios – CIC, 10.000m² (dez mil metros quadrados).

§ 1º. A área máxima estabelecida para as categorias de uso relacionadas nos incisos do “caput” deste artigo poderá ser ultrapassada desde que seja destinada área, junto à via



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

pública, correspondente a 15% (quinze por cento) da área total da gleba ou lote, para área verde e institucional, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo órgão público responsável.

§ 2º. A produção de HIS de que trata a Seção V do Capítulo V do Título III desta Lei fica excetuada das disposições estabelecidas pelos incisos I e II deste artigo.

Subseção II. Do dimensionamento das vias particulares

Art. 177. As vias particulares, internas aos lotes, de acesso às unidades dos conjuntos em condomínio, deverão atender os seguintes parâmetros:

I. quando servirem simultaneamente ao acesso de veículos e pedestres, largura mínima de 6m (seis metros) para o leito carroçável e 2m (dois metros) para cada calçada, e inclinação máxima de 15 % (quinze por cento);

II. quando servirem exclusivamente ao acesso de pedestres, largura mínima de 2m (dois metros), quando as unidades a acessar ficarem de um único lado da via, e 4m (quatro metros) quando houver unidades dos dois lados da via, e inclinação máxima de 10 % (dez por cento).

§ 1º. Quando a via servir de acesso a mais de 50 veículos a largura mínima do leito carroçável deverá ser acrescida de 0,50m (meio metro) por cada 100 veículos acima de 50.

§ 2º. Nos conjuntos de comércio e serviços em condomínio – CCSC, quando o acesso às unidades se fizer exclusivamente por via de pedestres a inclinação deverá estar de acordo com as disposições da NBR9050, ou por meio de equipamento de circulação vertical de acordo com a norma citada.

§ 3º. Aplicam-se à produção de HIS os parâmetros para as vias particulares estabelecidos nos incisos I e II do artigo 224 desta Lei.

Subseção III. Da quota de terreno por unidade

Art. 178. O número de unidades dos conjuntos em condomínio fica limitado segundo as seguintes quotas de terreno por unidade, definidas para as categorias de uso:

I. conjunto residencial em condomínio horizontal – CRCH localizado nas zonas exclusivamente residenciais - ZER, 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II. conjunto residencial em condomínio horizontal – CRCH localizado nas zonas predominantemente residenciais 1 – ZPR 1, 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

III. conjunto residencial em condomínio horizontal – CRCH, 80m² (oitenta metros quadrados);

IV. conjunto residencial em condomínio vertical – CRCV, quota resultante da fórmula $q = 100m^2 / CAap$, onde CAap corresponde ao coeficiente de aproveitamento adotado no projeto;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

V. conjunto industrial em condomínio – CIC, 500m² (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo Único. A produção de HIS de que trata a Seção V do Capítulo V do Título III desta Lei fica excetuada das disposições estabelecidas pelos incisos III e IV deste artigo.

Subseção IV. Da Taxa de ocupação

Art. 179. Taxa de ocupação é o índice obtido por meio da divisão da área correspondente à projeção horizontal da edificação pela área do lote.

§ 1º. Poderão ser descontadas do cálculo da taxa de ocupação as áreas destinadas a:

I. estacionamento de veículos, exclusivamente, quando em subsolo;

II. abrigo de veículos, limitados à altura de 3m (três metros) e área de 30 m² (trinta metros quadrados);

III. beirais, marquises, brises e assemelhados, que não constituam área de piso, com projeção além da edificação de no máximo 1m (um metro);

IV. guaritas, bilheterias, cabines de força, abrigos de gás, lixo e assemelhados, desde que não ultrapassem 5% (cinco por cento) da área total ocupada;

V. piscinas e caixas d'água enterradas;

VI. passagens cobertas, coberturas para tanques e pequenos telheiros com projeção horizontal limitada a 9m² (nove metros quadrados) e altura limitada a 3m (três metros);

VII. pérgulas, desde que 2/3 (dois terços) de sua projeção horizontal seja vazada.

§ 2º. Aplica-se à produção de HIS as disposições estabelecidas pelos parágrafos 3º e 4º do artigo 223 desta Lei.

Subseção V – Da Taxa de Permeabilidade

Art. 180. Taxa de permeabilidade é o índice obtido pela divisão da área permeável, áreas não cobertas e não pavimentadas, pela área do lote.

§ 1º. Metade da área permeável deverá ser arborizada.

§ 2º. Nos lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) a área arborizada exigida no parágrafo anterior deverá estar localizada junto ao alinhamento.

Subseção VI. Do coeficiente de aproveitamento

Art. 181. Coeficiente de aproveitamento é o índice obtido pela divisão da somatória das áreas construídas computáveis pela área do lote.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Parágrafo Único. Para cálculo do coeficiente de aproveitamento adotado no projeto poderão ser consideradas não computáveis as áreas destinadas a:

- I. estacionamento de veículos, exclusivamente, em qualquer pavimento;
- II. beirais, marquises, brises e assemelhados, que não constituam área de piso, com projeção além da edificação de no máximo 1 (um) metro;
- III. guaritas, bilheterias, cabines de força, abrigos de gás, lixo e assemelhados, desde que não ultrapassem 5% (cinco por cento) da área total construída da edificação;
- IV. piscinas e caixas d'água;
- V. passagens cobertas, coberturas para tanques e pequenos telheiros com projeção horizontal limitada a 9m² (nove metros quadrados) e altura limitada a 3m (três metros);
- VI. pérgulas, desde que 2/3 (dois terços) de sua projeção horizontal seja vazada.

Art. 182. O coeficiente de aproveitamento adotado no projeto só poderá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico – CABas até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo – CAmáx, estabelecidos para as zonas de uso, por meio de:

- I. Outorga onerosa do direito de construir;
- II. Transferência de potencial construtivo.

§ 1º. As condições para aplicação da outorga onerosa e da transferência de potencial construtivo estão definidas nos artigos 131 a 139 desta Lei.

§ 2º. Aplicam-se à produção de HIS as disposições estabelecidas pelo artigo 133 desta Lei.

Subseção VII – Dos recuos

Art. 183. Os recuos obrigatórios estabelecidos nesta Subseção, na Seção IV deste Capítulo e indicados no Quadro 05 integrante desta Lei devem ser medidos perpendicularmente às divisas dos lotes e não poderão ser ocupados por construção ou equipamento, exceto por:

- I. beirais, marquises, brises e assemelhados, que não constituam área de piso, com projeção além da edificação de no máximo 1m (um metro);
- II. abrigos para veículos limitados à altura de 3m (três metros) e área de 30m² (trinta metros quadrados), no recuo de frente;
- III. edículas limitadas a 30% (trinta por cento) da área da edificação principal, nos recuos de fundo, nas zonas em que são exigidos;
- IV. guaritas, cabines de força, abrigos de gás, lixo e assemelhados, desde que não ultrapassem 10% (dez por cento) da área total ocupada;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

V. balcões ou terraços, quando abertos, que formem corpos salientes, à altura não inferior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) do perfil natural do terreno, desde que respeitado o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre o limite do terreno.

Parágrafo Único. Aplicam-se à produção de HIS as disposições estabelecidas pelo parágrafo 4º do artigo 223 desta Lei.

Art. 184. Nos lotes de esquina, o recuo obrigatório de uma das frentes do lote poderá ser reduzido para 2m (dois metros).

Art. 185. Os recuos de frente mínimos, estabelecidos na Seção IV, poderão ser ocupados quando for incorporada à calçada, em toda a extensão do alinhamento do lote, faixa de no mínimo 2m (dois metros) de largura destinada à circulação de pedestres, aumento da área permeável e arborização, segundo diretriz expedida pelo órgão técnico competente, sendo que:

I. a altura da edificação não poderá ultrapassar 12m (doze metros);

II. acima de 12m (doze metros) de altura a edificação deverá observar o recuo dado pela fórmula do artigo 186 e contado a partir do alinhamento da nova calçada.

§ 1º. As edificações em lotes com área de até 500m² (quinhentos metros quadrados) que atenderem as disposições do “caput” deste artigo, estão dispensadas do cumprimento da Taxa de Permeabilidade.

§ 2º. As edificações que atenderem as disposições do “caput” deste artigo poderão utilizar a área original do lote no cálculo da Taxa de Ocupação.

Art. 186. Nas edificações acima de 12m (doze metros) de altura deverão ser observados recuos laterais e de fundo proporcionais à altura da edificação, segundo a fórmula $R = (H-5)/8$, devendo ser de no mínimo 3m (três metros).

§ 1º. Para o cálculo do recuo proporcional à altura da edificação, deverá ser considerada como altura a diferença entre o ponto mais alto da edificação e o perfil natural do terreno, podendo a edificação ter alturas escalonadas e recuos descontínuos.

§ 2º. O recuo resultante da fórmula do “caput” deste artigo deverá ser mantido também entre blocos no mesmo lote, podendo ser considerada para o cálculo a altura do bloco mais baixo.

§ 3º. Nas zonas onde o recuo de frente não for obrigatório, não será exigido o recuo resultante da fórmula do “caput” deste artigo em relação ao alinhamento do lote.

§ 4º. As lareiras e suas chaminés deverão observar recuos laterais e de fundo de no mínimo 1m (1 metro) em relação às divisas do lote.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 187. Quando não for exigido recuo lateral mínimo obrigatório e por opção de projeto o recuo for previsto, ele não poderá ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Subseção VIII – Do Gabarito de altura

Art. 188. Para verificação do gabarito estabelecido para as zonas na Seção IV deste Capítulo deverá ser considerada a diferença entre o ponto mais alto da edificação e o perfil natural do terreno, podendo a edificação ter alturas escalonadas.

Subseção X – Do número de vagas de estacionamento

Art. 189. Ficam estabelecidos os números mínimos de vagas de estacionamento definidos segundo as categorias de uso, a seguir relacionados:

- I.** R1 – 1 (uma) vaga;
- II.** CRP, CRCH, CRCV – 1 (uma) vaga por unidade;
- III.** CSD e CCSC com área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados) – 1 (uma) vaga a cada 50m² (cinquenta metros quadrados);
- IV.** ID, IG e CIC com área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados) – 1 (uma) vaga a cada 100m² (cem metros quadrados);
- V.** vetado

§ 1º. Para os empreendimentos cujos usos forem classificados como potencialmente geradores de impacto de vizinhança, nos termos do artigo 173 desta Lei, poderão ser estabelecidos números de vagas superiores aos fixados nos incisos do “caput” deste artigo segundo diretrizes fixadas pelo órgão técnico responsável.

§ 2º. vetado

§ 3º. A produção de HIS de que trata a Seção V do Capítulo V do Título III desta Lei fica excetuada das disposições estabelecidas pelos incisos I e II deste artigo, observadas as disposições do inciso IX e parágrafo único do artigo 49 desta Lei.

§ 4º. Nas zonas centralidade ZC-02, ZC-03, ZC-04 e ZC-07 fica dispensada a previsão de vagas para estacionamento estabelecida no “caput” deste artigo, exceto para pólo gerador de tráfego.

Subseção XI – Das áreas de carga e descarga

Art. 190. Fica estabelecida a área mínima de carga e descarga de 30m² (trinta metros quadrados) a cada 1.000m² (mil metros quadrados) de área construída computável, a ser reservada no interior dos lotes destinados às categorias de uso CSD, CCSC, ID, IG e CIC que possuam área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados).



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Seção IV – Das Zonas

Art. 191. São objetivos da divisão do Município em zonas:

I. adequar ao uso e ocupação do solo as seguintes potencialidades:

- a) de infra-estrutura;
- b) da dinâmica econômica;
- c) ambientais;
- d) das relações sociais;
- e) da paisagem e espaço urbano.

II. estabelecer para cada zona:

- b) usos permitidos;
- c) parâmetros de ocupação;
- d) volumetria;
- e) densidade construtiva.

Art. 192. Fica o Município dividido nas seguintes zonas:

- I.** zona exclusivamente residencial - ZER;
- II.** zona predominantemente residencial - ZPR;
- III.** zona mista - ZM;
- IV.** zona de centralidade - ZC;
- V.** zona industrial - ZI;
- VI.** zona especial de interesse social – ZEIS;
- VII.** zona de preservação ambiental – ZPA.

Art. 193. Os perímetros das zonas definidas no artigo anterior estão delimitados e descritos nos Mapas 06 e 07 e nos Quadros 06 a 18, integrantes desta Lei.

§ 1º. No caso de discrepância entre o mapa e o texto descritivo dos perímetros prevalecerá o primeiro.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 2º. Permanecendo a indefinição, deverá ser ouvido o órgão competente da Prefeitura Municipal de Taboão da Serra e submetida a questão ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente que decidirá quanto ao enquadramento da zona de uso.”

Parágrafo Único. vetado

Art. 194. Os parâmetros e índices urbanísticos a serem adotados em cada zona estão definidos nas Subseções I, II, III desta Seção e indicados no Quadro 05, integrante desta Lei.

Subseção I – Da Zona Exclusivamente Residencial – ZER

Art. 195. As Zonas Exclusivamente Residenciais são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial e nela deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I. categorias de uso permitidas:

a) R1;

b) CRCH com quota de terreno por unidade de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que não conflite com as restrições contratuais do loteamento;

c) SCP;

d) SE, exclusivamente instalações de infra-estrutura;

II. dimensões mínimas do lote:

a) área igual a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

b) frente igual a 12 m (doze metros).

III. coeficientes de aproveitamento:

a) básico igual a 1 (um);

b) máximo igual a 1 (um).

IV. taxa de ocupação máxima: 0,4 (quatro décimos);

V. taxa de permeabilidade mínima: 0,3 (três décimos);

VI. recuos mínimos:

frontal: 5m (cinco metros);

laterais: 2m (dois metros) de um lado;

fundo: 5m (cinco metros);

VII. gabarito de altura: 10m (dez metros).



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 1º. Os serviços comunitários públicos - SCP deverão observar o horário de funcionamento estabelecido para as zonas exclusivamente residenciais das 7h (sete horas) às 19h (dezenove horas).

§ 2º. Os perímetros das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER estão delimitados e descritos no Mapa 06 e Quadro 06, integrantes desta Lei.

§ 3º. Na ZER-2, destinada exclusivamente ao uso residencial, fica determinado que as dimensões mínimas do lote não poderão ser inferiores a 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados).

Subseção II – Da zona predominantemente residencial – ZPR

Art. 196. Zonas predominantemente residenciais – ZPR são porções do território do Município destinadas ao uso residencial e a usos não residenciais de pequeno porte mas diretamente relacionados ao uso residencial.

Art. 197. Nas zonas predominantemente residenciais – ZPR são permitidas as seguintes categorias de uso:

- I. R1;
- II. CRP, exceto na ZPR 1;
- III. CRCH, na ZPRI com quota de terreno por unidade de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- IV. CRCV, exceto na ZPR 1;
- V. SCP;
- VI. SE, exclusivamente instalações de infra-estrutura;
- VII. ID, limitada a área construída computável de 500 m² (quinhentos metros quadrados) apenas na ZPR 2;
- VIII. CSR;
- IX. IAR;
- X. CSP, exclusivamente postos de abastecimento de veículos, com recuos de no mínimo 5m (cinco metros) entre o alinhamento e as demais divisas e os tanques e bombas.

§ 1º. vetado

§ 2º. vetado



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 198. As zonas predominantemente residenciais – ZPR ficam divididas segundo uma gradação de tipologias e densidades construtivas em ZPR 1, ZPR 2 e ZPR 3.

Art. 199. Na zona predominantemente residencial ZPR 1 deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I. dimensões mínimas do lote:

a) área igual a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) frente igual a 5 m (cinco metros);

II. coeficientes de aproveitamento:

a) básico igual a 1 (um);

b) máximo igual a 1 (um);

III. taxa de ocupação máxima: 0,4 (quatro décimos);

IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,3 (três décimos);

V. recuos mínimos:

frontal: 5m (cinco metros);

lateral: 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de um lado;

VI. gabarito de altura: 10m (dez metros).

Parágrafo Único. Os perímetros das Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR1 estão delimitados e descritos no Mapa 06 e Quadro 07, integrantes desta Lei.

Art. 200. Na Zona Predominantemente Residencial ZPR 2 deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I. dimensões mínimas do lote:

a) área igual a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) frente igual a 5m (cinco metros).

II. coeficientes de aproveitamento:

mínimo igual a 0,5 (cinco décimos);

básico igual a 2 (dois);

máximo igual a 2 (dois);

III. taxa de ocupação máximo: 0,5 (cinco décimos);

IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos)

V. recuos mínimo frontal: 5m (cinco metros);



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

VI. gabarito de altura: 15m (quinze metros).

Parágrafo Único. Os perímetros das Zonas Predominantemente Residenciais 2, ZPR 2 estão delimitados e descritos no Mapa 06 e Quadro 08 integrantes desta Lei.

Art. 201. Na zona predominantemente residencial ZPR 3 deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I. dimensões mínimas do lote:

a) área igual a 500m² (quinhentos metros quadrados);

b) frente igual a 12m (doze metros);

II. coeficientes de aproveitamento:

a) mínimo igual a 0,5 (cinco décimos);

b) básico igual a 2 (dois);

c) máximo igual a 4 (quatro);

III. taxa de ocupação máxima: 0,5 (cinco décimos);

IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos);

V. recuo mínimo frontal: 5m (cinco metros);

VI. gabarito de altura máxima: livre.

Parágrafo Único. Os perímetros das Zonas Predominantemente Residenciais 3 - ZPR 3 estão delimitados e descritos no Mapa 06 e Quadro 09, integrantes desta Lei.

Subseção III. Da Zona Mista – ZM

Art. 202. Zonas Mistas são porções do território do Município destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, caracterizadas por variada tipologia construtiva de média a alta densidade.

Art. 203. Nas Zonas Mistas – ZM e ZML não são permitidas as seguintes categorias de uso:

I. CSP, exceto postos de abastecimento de veículos, com recuos de no mínimo 5m (cinco metros) entre o alinhamento e as demais divisas e os tanques e bombas;

II. IG;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

III. CIC, exceto quando a área total construída não exceder a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e as unidades se classifiquem como ID na legislação estadual pertinente.

§ 1º. vetado

§ 2º. vetado

Art. 204. As Zonas Mistas – ZM, ficam divididas segundo uma gradação de tipologias e densidades construtivas, em:

I. ZM 1, zona mista de densidade demográfica e construtiva média;

II. ZM 2, zona mista de densidade demográfica e construtiva alta;

III. ZML, zona mista linear.

Art. 205. Na ZM1 serão adotados os seguintes parâmetros urbanísticos:

I. dimensões mínimas do lote:

a) área igual a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) frente igual a 5 m (cinco metros);

II. coeficientes de aproveitamento:

a) mínimo igual a 0,5 (cinco décimos);

b) básico igual a 2 (dois);

c) máximo igual a 2 (dois);

III. taxa de ocupação máxima: 0,5 (cinco décimos);

IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos).

V. recuo mínimo frontal: 5m (cinco metros);

VI. gabarito de altura: 25m (vinte e cinco metros).

Parágrafo Único. Os perímetros das Zonas Mistas 1 – ZM 1 estão delimitados e descritos no Mapa 06 e Quadro 10, integrantes desta Lei.

Art. 206. Na ZM2 serão adotados os seguintes parâmetros urbanísticos:

I. dimensões mínimas do lote:

a) área igual a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

b) frente igual a 5m (dez metros);

II. coeficientes de aproveitamento:

a) mínimo igual a 0,5 (cinco décimos);

b) básico igual a 2 (dois);

c) máximo igual a 4 (quatro);

III. taxa de ocupação máxima: 0,5 (cinco décimos);

IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,15 (quinze décimos);

V. recuo mínimo frontal: 5m (cinco metros).

Parágrafo Único. Os perímetros das Zonas Mistas 2 - ZM 2 estão delimitados e descritos no Mapa 06 e Quadro 11, integrantes desta Lei.

Art. 207. Na ZML serão adotados os mesmos parâmetros urbanísticos da ZM 2.

§ 1º. Integra a ZML a porção do território definida por uma faixa de 50m (cinquenta metros) paralela ao alinhamento dos lotes lindeiros às vias delimitadas no Mapa 06 e descritas no Quadro 12, integrantes desta lei.

§ 2º. O disposto no parágrafo anterior não se aplica aos lotes integrantes da Zona de Preservação Ambiental - ZPA e das Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS2.

§ 3º. O disposto no § 1º deste artigo se aplica as Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1 até a aprovação do Plano de Urbanização previsto pelo artigo 110 desta Lei.

Subseção IV – Da Zona de Centralidade

Art. 208. As Zonas de Centralidade – ZC são porções do território do Município caracterizadas ou com potencialidade para ampla mistura de usos e densidades construtivas média e alta.

Art. 209. Nas Zonas de Centralidade – ZC e ZCL não são permitidas as seguintes categorias de uso:

I. CRP;

II. CRCH;

III. SE, exclusivamente instalações de infra-estrutura;

IV. CSP, exceto postos de abastecimento de veículos, com recuos de no mínimo 5m (cinco metros) entre o alinhamento e as demais divisas e os tanques e bombas;

V. ID;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- VI. IG;
- VII. CIC;
- VIII. STGP.

Art. 210. Nas Zonas de Centralidade ZC e ZCL deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I. dimensões mínimas do lote:

- a) área mínima igual a 500m² (quinhentos metros quadrados);
- b) frente igual a 12m (doze metros);

II. coeficiente de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 1 (um);
- b) básico igual a 2 (dois);
- c) máximo igual a 4 (quatro);

III. taxa de ocupação máxima: 0,8 (oito décimos);

IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,15 (quinze centésimos).

§ 1º . Os perímetros das Zonas de Centralidade - ZC estão delimitados e descritos no Mapa 06 e no Quadro 13, integrantes desta Lei.

§ 2º. Integra a ZCL a porção do território definida por uma faixa de 50 m (cinquenta metros) paralela ao alinhamento dos lotes lindeiros às vias delimitadas no Mapa 06 e descritas no Quadro 14, integrantes desta Lei.

§ 3º. Na ZC-O8 – Paço Municipal o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser atingido de forma gratuita nos lotes destinados às atividades hotel, centro de convenções, teatro e centro administrativo municipal.

§ 4º. O disposto no § 2º deste artigo não se aplica aos lotes integrantes da Zona de Preservação Ambiental - ZPA e das Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2.

§ 5º. O disposto no § 2º deste artigo se aplica a ZEIS 1 até a aprovação do Plano de Urbanização previsto pelo artigo 110 desta Lei.

Subseção V – Da Zona Industrial – ZI

Art. 211. As zonas Industriais – ZI são porções do território do Município já ocupadas predominantemente por indústrias e onde há infra-estrutura instalada e interesse público em manter ou promover a atividade industrial.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 212. Nas Zonas Industriais – ZI não são permitidas as seguintes categorias de uso:

I - CRP;

II - CRCH;

III - CRCV;

IV - IAR.

Art. 213. Nas zonas industriais – ZI deverão ser observados os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

I. dimensões mínimas do lote:

a) área igual a 1000m² (mil metros quadrados);

b) frente igual a 20m (dez metros);

II. coeficiente de aproveitamento:

a) mínimo igual a 0,1 (um décimo);

b) básico igual a 2 (dois);

c) máximo igual a 4 (quatro).

III. taxa de ocupação máxima: 0,7 (sete décimos);

IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,15 (quinze décimos);

V. recuos:

a) frontal: 5m (cinco metros);

b) lateral: 2m (dois metros);

c) fundo: 2m (dois metros).

Parágrafo Único. Os perímetros das Zonas Industriais - ZI estão delimitados e descritos no Mapa 06 e Quadro 15, integrantes desta Lei.

Subseção VI – Da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Art 214. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas à recuperação urbanística, regularização de assentamentos precários e produção de habitação de interesse social, destinadas à população de baixa renda.

Parágrafo Único. As Zonas Especiais de Interesse Social ficam divididas em ZEIS 1 e ZEIS 2 conforme definido no artigo 104 desta Lei.

Art. 215. São permitidos nas ZEIS os seguintes usos:



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- I. R1;
- II. CRP;
- III. CRCH;
- IV. CRCV;
- V. SCP;
- VI. SE, exclusivamente instalações de infra-estrutura;
- VII. ID;
- VIII. CSR;
- IX. IAR;
- X. CSP, exclusivamente postos de abastecimento de veículos, com recuos de no mínimo 5m (cinco metros) entre o alinhamento e os demais lotes.

§ 1º. Nas ZEIS 1, os usos definidos no “caput” deste artigo ficam em vigor até a aprovação do respectivo Plano de Urbanização, estabelecido no artigo 110 desta Lei.

§ 2º. Nas ZEIS 2, no mínimo 70% (setenta por cento) da área construída computável deve ser destinada a habitação de interesse social - HIS.

§ 3º. Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados inseridos nos perímetros das ZEIS 1 serão utilizados para a implantação de HIS para realocação das famílias moradoras das ZEIS 1 e para a implantação de equipamentos públicos necessários à regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários.

Art. 216 Na ZEIS 1, até a aprovação do respectivo Plano de Urbanização previsto no artigo 110 desta Lei, deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I. dimensões mínimas do lote:

- a) área igual a 75 m² (setenta e cinco metros quadrados);
- b) frente igual a 5 m (cinco metros);

II. coeficientes de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,5 (cinco décimos);
- b) básico igual a 2 (dois);
- c) máximo igual a 2 (dois);



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- III. taxa de ocupação máxima: 0,5 (cinco décimos);
- IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos)
- V. recuos mínimo frontal: 5m (cinco metros);
- VI. gabarito de altura: Livre

Parágrafo Único. Os perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1 estão delimitados e descritos no Mapa 07 e Quadro 16, integrantes desta Lei.

Art. 217. Na ZEIS 2, deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

- I. dimensões mínimas do lote:
 - a) igual a 500 m² (quinhentos metros quadrados);
 - b) frente igual a 12 m (doze metros);
- II. coeficientes de aproveitamento:
 - a) mínimo igual a 2 (dois);
 - b) básico igual a 2 (dois);
 - c) máximo igual a 5 (cinco);
- III. taxa de ocupação máximo: 0,5 (cinco décimos);
- IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos)
- V. recuos mínimo frontal, laterais e de fundo: especial, a critério da Comissão de Análise de Programas Habitacionais de Interesse Social - CAPHIS;
- VI. gabarito de altura: especial a critério da CAPHIS.

Parágrafo Único. Os perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2 estão delimitados e descritos no Mapa 07 e Quadro 17, integrantes desta Lei.

Subseção VII. Da Zona de Preservação Ambiental

Art. 218. As Zonas de Preservação Ambiental – ZPA são porções do território cobertas por vegetação significativa, áreas definidas como de preservação pela legislação federal e estadual, áreas de reflorestamento e áreas de risco ambiental e outras áreas onde há interesse público em recuperar áreas verdes degradadas.

Art. 219. Nas Zonas de Preservação Ambiental – ZPA serão permitidas atividades não residenciais ambientalmente compatíveis com a preservação ambiental classificadas na categoria de uso UCZPA e o uso residencial classificado na categoria R1.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 220. Para estimular a preservação da vegetação significativa localizada em imóveis particulares integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município, será permitida a transferência de potencial construtivo virtual de acordo com as disposições dos artigos 137 a 139 desta Lei.

Art. 221. Nas ZPAs deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I. coeficiente de aproveitamento:

- a) básico igual a 0,03 (três centésimos);
- b) máximo igual a 0,03 (três centésimos);

II. taxa de ocupação: 0,03 (três centésimos);

III. taxa de permeabilidade: 0,9 (nove décimos);

IV. recuos mínimos de frente, laterais e de fundo: especial, a critério do órgão municipal competente.

Parágrafo Único. Nas ZPAs não serão admitidos novos parcelamentos.

Art. 222. Os perímetros das Zonas de Preservação Ambiental - ZPA estão delimitados e descritos no Mapa 06 e Quadro 18, integrantes desta Lei.

Seção V – Da regulação de Habitação de Interesse Social

Art. 223. A produção de Habitação de Interesse Social – HIS obedecerá regras especiais definidas nesta Seção.

§ 1º. As regras definidas nesta Seção poderão ser utilizadas para regularização de assentamentos de habitação de interesse social existentes no Município.

§ 2º. A taxa de ocupação máxima para a produção de HIS, em todo o território do Município, poderá ser ultrapassada, desde que seja cumprida a taxa de permeabilidade mínima exigida para zona de uso.

§ 3º. A taxa de ocupação máxima de que trata o parágrafo anterior será definida caso a caso pela CAPHIS.

§ 4º. Os recuos mínimos frontal, laterais e de fundo para a produção de HIS, em todo o território do Município, serão definidos caso a caso pela CAPHIS.

§ 5º. Nas ZEIS 1, as regras especiais para a produção de HIS de que trata o “caput” deste artigo poderão ser definidas pelo Plano de Urbanização de que trata o artigo 110 desta Lei.

§ 6º. Para a produção de HIS será permitida a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro), sem contrapartida financeira, em todo o



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

território do Município, conforme dispõe o Artigo 133 desta Lei, respeitadas as categorias de uso permitidas na zona em que se localiza.

§ 7º. O limite de gabarito para a produção de HIS, em todo o território do Município, poderá ser ultrapassado desde que seja comprovado o baixo impacto de vizinhança.

§ 8º. O limite de gabarito de que trata o parágrafo anterior será definido caso a caso pela CAPHIS.

Art. 224. Nos loteamentos e parcelamentos destinados à produção de HIS deverão ser observadas as seguintes condições:

I. vetado

II. as vias do loteamento ou parcelamento deverão ter largura mínima de: 7m (sete metros) no total, quando destinadas à circulação de veículos, sendo no mínimo 1m (um metro) de cada lado da via para a circulação de pedestres.

III. 3m (três metros), quando destinadas exclusivamente à circulação de pedestres;

IV. os lotes deverão observar área mínima de 60m² (sessenta metros quadrados) e frente mínima de 4m (quatro metros).

Art. 225. Os Conjuntos Residenciais Populares – CRP, caracterizados por edificação e parcelamento simultâneos, destinados à habitação de interesse social – HIS, deverão observar área mínima do lote de 60m² (sessenta metros quadrados) e frente mínima de 3,40m (três metros e quarenta centímetros).

Art. 226. Nos Conjuntos Residenciais em Condomínio Vertical – CRCV, destinados à habitação de interesse social – HIS não será exigida a instalação de elevadores em edificações com até 5 (cinco) pavimentos, para cima ou para baixo, contados a partir da soleira correspondente ao acesso da rua.

Art. 227. Fica mantida a Comissão de Análise de Programas Habitacionais de Interesse Social – CAPHIS, órgão normativo, consultivo e orientador sobre a produção e regularização de Habitação de Interesse Social, cabendo-lhe:

I. analisar os Planos de Urbanização disciplinado no artigo 110 desta Lei, emitindo parecer técnico conclusivo e elaborando minuta de Decreto contendo índices e parâmetros urbanísticos e usos permitidos para cada ZEIS 1, setor ou conjunto de ZEIS 1;

II. analisar os projetos de habitação de interesse social quando requererem parâmetros de ocupação do solo especiais;

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

IV. interpretar os casos omissos na legislação de habitação de interesse social.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

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

Art. 228 Os terrenos objeto de lei de desafetação, que forem desincorporados da classe de bens de uso comum do povo e transferidos para a de bens dominiais do Município, visando à regularização de áreas ocupadas irregularmente e empreendimentos habitacionais de interesse social, serão considerados como lote para fins da aplicação das disposições desta lei e da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 229. Ficam dispensados os pagamentos de emolumentos e taxas devidos a todos os procedimentos relativos à aprovação dos projetos e concessão do alvará de habite-se para os empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como pela regularização das áreas ocupadas irregularmente objetos desta lei, cujos processos terão andamento preferencial e urgente.

§ 1º. Os encaminhamentos preferenciais e urgentes atenderão aos seguintes prazos máximos:

I. 30 (trinta) dias para expedição de Certidão de Diretrizes;

II. 60 (sessenta) dias para expedição de Certidão de Desdobro;

III. 30 (trinta) dias para expedição de Habite-se.

§ 2º. Os prazos definidos no parágrafo anterior serão considerados desde que seja apresentada toda a documentação necessária e desde que sejam atendidas todas as exigências técnicas.

Seção VI – Da regularidade do parcelamento, edificações e usos

Art. 230. São consideradas edificações regulares aquelas que possuem habite-se, alvará de conservação ou alvará de regularização e mantêm as características que constam destes documentos e das peças gráficas correspondentes.

Art. 231. São consideradas edificações conformes aquelas que atendem todos os índices e parâmetros estabelecidos nesta Lei para as zonas de uso onde se localizam e para a categoria de uso a que se destinam.

Artigo 231A - São consideradas regulares por uso remanescente as atividades licenciadas antes da entrada em vigor desta lei e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona.

§ 1º. Será permitida a utilização de imóveis aprovados para uso comercial, prestação de serviços, industrial ou que tenham sido ocupados em atividades regulares por uso remanescente antes da entrada em vigor desta Lei, observados os seguintes critérios:

I – em ZC, ZCL e ZPR somente serão permitidas as atividades classificadas como:

a) CSD, CCSC e IAD;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

b) CIC, ID ou IG, somente as enquadradas na mesma atividade da última licença de funcionamento expedida antes da entrada em vigor desta Lei;

II – ZML e ZM somente as enquadradas na mesma atividade da última licença de funcionamento expedida antes da entrada em vigor desta Lei.

§ 2º - Somente serão concedidas licenças para ampliações de edificações utilizadas para atividades regulares por uso remanescente nos seguintes casos:

I - para atividades classificadas como CIC, ID e IG mediante:

a) pagamento de outorga onerosa na forma do disposto no Artigo 135 desta Lei, sem a aplicação do desconto previsto no 3º do Artigo 136;

b) apresentação de estudo de impacto de vizinhança, conforme estabelecido no artigo 153 desta Lei, atendidas as medidas previstas no artigo 154.

§ 3º. As atividades regulares por uso remanescente deverão observar as condições de funcionamento estabelecidas pela legislação municipal, estadual e federal pertinente e o horário de funcionamento estabelecido para a zona em que esteja localizada.

Art. 232. As atividades classificadas como categorias de uso permitidas nas zonas, de acordo com o estabelecido na Seção IV deste Capítulo, poderão se instalar nas edificações conformes e regulares e ainda nas edificações existentes regulares.

§ 1º. São consideradas existentes regulares as edificações que, mesmo sem atender os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei, possuem os documentos mencionados no artigo 230 desta Lei e que mantêm as características que constam destes documentos e das peças gráficas correspondentes.

§ 2º. As edificações existentes regulares que abrigam categorias de usos permitidas nas zonas poderão sofrer reformas ou ampliações desde que:

I. as áreas objeto de reforma não agravem a desconformidade com relação aos índices e parâmetros estabelecidos nesta Lei;

II. as áreas ampliadas atendam todos os índices e parâmetros estabelecidos nesta Lei.

§ 3º. As categorias de uso relacionadas nos incisos III e IV do artigo 189 desta Lei, quando se instalarem em edificações existentes regulares, mesmo que não sofram reforma ou ampliação, deverão prever espaço para vagas de estacionamento nas proporções indicadas pelo artigo citado.

§ 4º. Quando não houver espaço no imóvel para atendimento das disposições do parágrafo 3º deste artigo, deverá ser vinculado o espaço necessário ao número de vagas exigido em imóvel a uma distância não superior a 200 (duzentos) metros.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§5º. Os empreendimentos classificados como potenciais geradores de impacto de vizinhança, mesmo que ocupem edificação existente regular que não sofra reforma ou ampliação para sua instalação estarão sujeitos a expedição de diretrizes nos termos do parágrafo 1º do artigo 173 desta Lei .

Art. 233. As atividades que não estão classificadas como categorias de uso permitidas nas zonas são nelas proibidas e deverão encerrar suas atividades, exceto as que estiverem instaladas em edificações existentes regulares e possuírem Licença de Localização e Funcionamento expedida até a publicação desta Lei.

§ 1º. O prazo para o encerramento das atividades de que trata o “caput” deste artigo deverá ser regulamentado por Decreto do Executivo.

§ 2º. Nas edificações que abriguem categorias de uso não permitidas só serão admitidas reformas essenciais à higiene, à segurança e a garantia de acessibilidade universal.

Art. 234. São consideradas atividades regulares para fins de uso e ocupação do solo aquelas que possuem Licença de Localização e Funcionamento expedida pelo órgão técnico competente.

§ 1º. A partir da data de publicação desta Lei novas Licenças de Instalação e Funcionamento só serão expedidas para atividades classificadas como:

I - categorias de uso não residencial permitidas nas zonas e nas condições estabelecidas nos artigos 171 e 172 desta Lei;

II - atividades regulares por uso remanescente nas condições estabelecidas pelo artigo 231A.

§ 2º. As atividades regulares deverão observar as condições de funcionamento estabelecidas pela legislação municipal, estadual e federal pertinente e o horário de funcionamento estabelecido para as zonas de uso na Seção IV deste Capítulo.

Art. 235. As atividades irregulares não classificadas como usos permitidos nas zonas deverão ser notificadas a encerrar as atividades sob pena de fechamento administrativo, e sofrerão simultaneamente multa no valor fixado na tabela descrita no Quadro 21 desta Lei a ser reaplicada enquanto não forem encerradas as atividades.

Parágrafo Único. Os prazos para o fechamento administrativo das atividades e para a reaplicação da multa de que trata o “caput” deste artigo serão definidos em Decreto do Executivo.

Art. 236. As atividades irregulares classificadas como usos permitidos nas zonas deverão ser notificadas a regularizar sua situação sob pena de fechamento administrativo e sofrerão multa a ser aplicada simultaneamente à notificação no valor fixado no Quadro 21 desta Lei, a ser reaplicada enquanto permanecer a irregularidade.

Parágrafo Único. Os prazos para o fechamento administrativo das atividades e para a reaplicação da multa de que trata o “caput” deste artigo serão definidos em Decreto do Executivo.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

Art. 237. Os valores das multas por infração ao disposto nesta lei serão calculados conforme a tabela do Quadro 21 integrante desta Lei, ressalvadas aquelas estabelecidas em legislação específica.

Art. 238. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta Lei não afasta as sanções existentes ou medidas judiciais cabíveis.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 239. Fazem parte desta Lei o seguinte Anexo, Quadros e Mapas:

I. Anexo 01: Ortofoto do Município de Taboão da Serra – Maio de 2011;

II. Mapas:

- a) Mapa 01 – Áreas Homogêneas;
- b) Mapa 02 – Centralidades e Parques Propostos;
- c) Mapa 03 – Sistema Viário Principal.
- d) Mapa 04 – Ciclovias;
- e) Mapa 05 – Sistema de Áreas Verdes;
- f) Mapa 06 – Zoneamento;
- g) Mapa 07 – Zonas Especiais de Interesse Social;
- h) Mapa 08 – Áreas Sujeitas ao Direito de Preempção.

III. Quadros:

- a) Quadro 01 – Áreas Homogêneas;
- b) Quadro 02 – Centralidades;
- c) Quadro 03 – Sistema Viário Principal;
- d) Quadro 04 – Parques Propostos;
- e) Quadro 05 – Uso e Ocupação do Solo;
- f) Quadro 06 – Perímetros das Zonas Exclusivamente Residenciais;
- g) Quadro 07 – Perímetros das Zonas Predominantemente Residenciais 1 – ZPR 1;
- h) Quadro 08 – Perímetros das Zonas Predominantemente Residenciais 2 – ZPR 2;
- i) Quadro 09 – Perímetros das Zonas Predominantemente Residenciais 3 – ZPR 3;
- j) Quadro 10 – Perímetros das Zonas Mistas 1 – ZM1;
- k) Quadro 11 – Perímetros das Zonas Mistas 2 – ZM 2;
- l) Quadro 12 – Perímetros das Zonas Mistas Lineares – ZML;
- m) Quadro 13 – Perímetros das Zonas de Centralidade – ZC;
- n) Quadro 14 – Perímetros das Zonas de Centralidade Linear – ZCL;
- o) Quadro 15 – Perímetros das Zonas Industriais – ZI;
- p) Quadro 16 – Perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1;
- q) Quadro 17 – Perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2;
- r) Quadro 18 – Perímetros das Zonas de Preservação Ambiental – ZPA;
- s) Quadro 19 – Áreas Sujeitas ao Direito de Preempção;
- t) Quadro 20 – Características e Dimensões Mínimas das Vias de Circulação;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- u) Quadro 21 – Multas;
- v) Quadro 22 – Perímetros das Áreas de Proteção Paisagística do Morro do Cristo

Art. 240. O Poder Executivo deverá proceder às seguintes medidas, com os respectivos prazos, todos contados a partir da entrada em vigor deste Plano Diretor Participativo:

I - revisão do Código de Obras do Município no prazo 360 (trezentos e sessenta) dias; submetido a aprovação do Poder Legislativo

II - encaminhar ao Legislativo projeto de lei relativo ao Código de Posturas, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias;

III - encaminhar ao Legislativo projeto de lei que discipline as questões relativas à acessibilidade no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias;

IV - regulamentar o Sistema de Áreas Verdes no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias;

V - criar um cadastro de áreas contaminadas, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, para as finalidades descritas no artigo 97 desta Lei;

VI - elaborar e implementar Planos Regionais de Drenagem e Micro-drenagem no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias;

VII - elaborar a Política Municipal de Resíduos Sólidos no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias;

VIII - regulamentar o artigo 98 desta Lei, que dispõe sobre os tanques de retenção de águas pluviais, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias;

IX - identificar os imóveis não utilizados ou subutilizados, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, nos termos do artigo 122 desta Lei;

X - regulamentar a aplicação do Termo de Compromisso Ambiental – TCA, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, nos termos do artigo 150 desta Lei.”

Art. 241. O Executivo deverá dar publicidade a todos os documentos e estudos que subsidiaram a elaboração deste Plano Diretor Participativo, disponibilizando-os na internet e por meio de cópias impressas que deverão estar acessíveis a qualquer cidadão na Câmara Municipal de Taboão da Serra.

Art. 242. A Câmara Municipal deverá rever, por meio de Comissão Especial, no prazo de dois anos contados a partir da promulgação desta Lei, todas as doações, vendas e concessões de terras públicas.

§ 1º. No que se refere às vendas de imóveis ocorridas no prazo definido no “caput” deste artigo, a revisão será feita com fundamento exclusivamente nos aspectos referentes à legalidade das operações.



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

§ 2º. No que se refere às concessões e doações, a revisão observará os aspectos legais e atinentes ao interesse público.

§ 3º. Nas hipóteses previstas nos parágrafos anteriores, comprovada a ilegalidade, ou havendo interesse público, as terras deverão ser revertidas ao patrimônio do Município.

Art. 243. O regimento interno do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente será aprovado no prazo de sessenta dias a contar da data de sua instalação.

Art. 244. Este Plano Diretor Participativo deverá ser revisto no ano de 2018.

Art. 245. revogado

Art. 246. vetado

Art. 247 vetado

Art. 248 vetado

Art. 249 – Fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias contados da data do dia do protocolo do pedido para emissão de certidões de diretrizes.

Art. 250. Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente as seguintes:

- I. Lei nº 179 de 30 de abril de 1964;
- II. Lei nº 183 de 25 de maio de 1964;
- III. Lei nº 217 de 27 de novembro de 1964;
- IV. Lei nº 224 de 9 de dezembro de 1964;
- V. Lei nº 311 de 5 de janeiro de 1968;
- VI. Lei nº 474 de 1º de setembro de 1975;
- VII. Lei nº 506 de 29 de março de 1977;
- VIII. Lei nº 532 de 21 de março de 1978;
- IX. Lei nº 534 de 4 de abril de 1978;
- X. Lei nº 540 de 2 de outubro de 1978;
- XI. Lei nº 566 de 28 de novembro de 1979;
- XII. Lei nº 576 de 27 de março de 1980;
- XIII. Lei nº 581 de 7 de maio de 1980;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- XIV.** Lei nº 592 de 12 de agosto de 1980;
- XV.** Lei nº 653 de 04 de Abril de 1983;
- XVI.** Lei nº 661 de 5 de agosto de 1983;
- XVII.** Lei nº 685 de 14 de maio de 1984;
- XVIII.** Lei nº 779 de 28 de maio de 1987;
- XIX.** Lei nº 804 de 10 de março de 1988;
- XX.** Lei nº 813 de 17 de agosto de 1988;
- XXI.** Lei nº 823 de 30 de novembro de 1988;
- XXII.** Lei nº 902 de 13 de fevereiro de 1991;
- XXIII.** Lei nº 940 de 23 de setembro de 1991;
- XXIV.** Lei nº 943 de 29 de outubro de 1991;
- XXV.** Lei nº 962 de 31 de março de 1992;
- XXVI.** Lei nº 972 de 25 de junho de 1992;
- XXVII.** Os artigos 5º, 6º, 7º, 9º, 11, 14, 15, 16, 148, 149, inciso IV do artigo 150, §2º do artigo 150, §2º do artigo 151, 152, inciso V do artigo 154, 160, 163, 170, 173, 175, 266 da Lei nº 1.098 de 21 de novembro de 1995;
- XXVIII.** Lei nº 1.122 de 11 de junho de 1996;
- XXIX.** Lei nº 1.133 de 17 de dezembro de 1996;
- XXX.** Lei nº 1.155 de 12 de março de 1997;
- XXXI.** Lei nº 1.187 de 28 de novembro de 1997;
- XXXII.** Lei nº 1.277 de 03 de Setembro de 1999;
- XXXIII.** Lei nº 1.320 de 16 de maio de 2000;
- XXXIV.** Lei nº 1.415 de 10 de junho de 2002;
- XXXV.** Lei nº 1.416 de 20 de junho de 2002;
- XXXVI.** Lei nº 1.419 de 15 de julho de 2002;
- XXXVII.** Lei nº 1.475 de 8 de julho de 2003;



Prefeitura do Município de Taboão da Serra

- XXXVIII.** Lei Complementar nº 7 de 26 de dezembro de 1991;
- XXXIX.** Lei Complementar nº 21 de 23 de outubro de 1995;
- XL.** Lei Complementar nº 31 de 22 de outubro de 1997;
- XLI.** Lei Complementar nº 43 de 29 de março de 1999;
- XLII.** Lei nº 1277 de 03 de setembro de 1999;
- XLIII.** Lei Complementar nº 47 de 15 de Julho de 1999;
- XLIV.** Lei Complementar nº 50 de 3 de novembro de 1999;
- XLV.** Lei Complementar nº 86 de 27 de dezembro de 2001;
- XLVI.** Lei Complementar nº 105 de 15 de dezembro de 2004;
- XLVII.** Lei Complementar nº 112 de 27 de setembro de 2005...

Art. 251 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

TABOÃO DA SERRA, 28 DE DEZEMBRO DE 2012.

EVILÁSIO CAVALCANTE DE FARIAS
Prefeito Municipal

EDNA MACIEL
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Registrado e Publicado na Secretaria Municipal de Governo, aos 28 (vinte e oito) de dezembro de 2012.

MARTA DE BETÂNIA JULIANO
Secretário Municipal de Governo