CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 03
PROTOCOLO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 013/2019
Dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e dá providências correlatas.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SUZANO,** no uso das atribuições legais que lhes são conferidas;

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Suzano aprova e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES,
Objetivos e definições

Art. 1º. Esta Lei Complementar disciplina o Uso, Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município em observância aos princípios e diretrizes de desenvolvimento territorial estabelecidos pela Lei Complementar nº312/17 que instituiu o Plano Diretor de Suzano e;

I - regula também a implantação de parcelamentos em condomínios, em observância a legislação em vigor;

II - estabelece os parâmetros para Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e a regulação urbanística específica para uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no Município de Suzano, conforme diretrizes contidas na Lei Complementar nº312/17.

Art. 2º. Os parâmetros estipulados nesta Lei Complementar são instrumentos estratégicos da política de desenvolvimento do Município, com ênfase na estruturação do seu território, devendo ser observados por todos os agentes públicos e privados.

Art. 3º. As normas previstas nesta lei têm por objetivo:

I - promover o exercício da função social da cidade e da propriedade;

II - assegurar a sustentabilidade no uso e na ocupação do solo urbano e rural;

III - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, salubridade e bem-estar coletivo;

IV - regular as atividades potencialmente geradoras de incômodo e impactos sobre a vizinhança, através de ações de adequação e ou mitigação dos mesmos;

V - regulamentar a implantação das edificações nos lotes e sua relação com o entorno;

VI - ordenar o espaço construído para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana;

VII - orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo no Município;

VIII - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim e evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IX - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

X - garantir o direito fundamental à moradia digna, compreendida como a fruição de condições de habitabilidade, mobilidade, acessibilidade e sustentabilidade econômica, social e ambiental;

XI - ampliar a oferta de áreas urbanizadas para a produção de habitação de interesse social;

XII - estimular a produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura.

Art. 4º. São partes integrantes desta Lei:

I - Anexo I – Definições

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 04
PROTOCOLO

II - Anexo II – Mapa 1 – Zonas de Uso e Ocupação
III - Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo
IV - Anexo IV – Tabela 2 – Gabarito das Vias de Circulação
V - Anexo V – Tabela 3 – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras
VI - Anexo VI – Mapa 2 – Quadrante central "A" e "B"
VII - Anexo VII – Tabela 4 – Elementos construtivos permitidos nos recuos
VIII - Anexo VIII – Serviços relativos à engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres passíveis de isenção tributária em projetos situados em Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2)
IX - Anexo IX – Tabela 5 – Categorias de uso por nível de incomodidade permitidos nas Zonas de Uso e Ocupação

TÍTULO I: DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPITULO I: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º. A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão do solo, objetiva o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico e está sujeita à prévia aprovação da Prefeitura, atendidas as disposições contidas nesta Lei Complementar e obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 6º. A Zona Rural do Município somente poderá ser parcelada em conformidade com os objetivos estabelecidos na Lei Complementar nº312/17 para a Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM) e nesta Lei Complementar, com a devida autorização dos órgãos competentes, em observância a legislação federal e estadual pertinentes à matéria.

§1º. O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§2º. As estradas de acesso aos parcelamentos deverão ter, no mínimo, 10,0 (dez) metros de pista de rolamento, sendo obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* de 15,0 (quinze) metros de cada lado do alinhamento lateral da estrada, respeitadas também as diretrizes de estruturação viária previstas na Lei Complementar nº312/17 e demais legislações pertinentes.

§3º. As Faixas *non aedificandi* que trata o §2º poderão ser utilizadas para implantação ou ampliação de sistema viário, observadas diretrizes dos órgãos competentes.

§4º. O proprietário de lote objeto de parcelamento na Zona Rural terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o parcelamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de nulidade do processo e necessidade de nova aprovação administrativa.

Art. 7º. O parcelamento do solo para fins urbanos, por meio de loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento ou reparcelamento, bem como a implantação de condomínios, somente será permitido nas áreas situadas nas Macrozonas Urbanas, na Zona Especial de Localidades Urbanas – ZELU, Zona Especial de Projetos de Intervenção Urbana – ZEPIU e Zona Especial de Interesse Social, definidas conforme Lei Complementar nº312/17, Art. 67, Art. 75 e Art. 76 da presente Lei Complementar e demais Decretos de ZEIS.

§1º. Para aprovação das modalidades de parcelamento do solo a que se refere esta Lei Complementar, bem como para a implantação de condomínios, deverão ser atendidos os critérios gerais e específicos de cada modalidade contidos nesta Lei Complementar.

§2º. Considera-se reparcelamento do solo o agrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensão e ou configuração distintos da situação original.

§3º. Admite-se a aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação nos termos a serem definidos em Decreto do Executivo.

Art. 8º. O parcelamento do solo, nas suas diversas modalidades, bem como a implantação de condomínios, será precedido de fixação de diretrizes pelo órgão municipal competente, a pedido do

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 05
PROTOCOLO

interessado, conforme documentação a ser regulamentada em decreto, que permita a adequada caracterização física e registrária da área e de seu proprietário.

§1°. O projeto de parcelamento do solo, nas suas diversas modalidades, bem como o de implantação de condomínios, deverá ser submetido pelo interessado à aprovação do órgão municipal competente obedecendo às diretrizes expedidas e à regulamentação própria.

§2°. As diretrizes expedidas, pelo órgão municipal competente, terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§3°. Na apreciação de projetos de parcelamento em áreas, total ou parcialmente, revestida por vegetação de porte arbóreo o órgão ambiental competente deverá emitir parecer quando do enquadramento da área nas hipóteses de tratamento definidas em Lei e quanto à localização da reserva de áreas referidas no inciso I do Art. 26 desta Lei Complementar e quanto a melhor alternativa para a mínima destruição da vegetação.

Art. 9°. Para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto de parcelamento e demais documentos exigidos no processo de aprovação o parcelador deverá, alternativamente:

I - efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor a ser estipulado pela prefeitura, em Decreto do Executivo;

II - vincular à prefeitura 50% (cinquenta) por cento da área total dos lotes, mediante instrumento público.

§1°. Os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por Decreto do Executivo.

§2°. O prazo de validade do instrumento de garantia é de 3 (três) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente.

Art. 10. Elaborado o cronograma físico-financeiro, pelo empreendedor e aprovado pela Prefeitura, firmado o Termo de Compromisso para Execução das Obras e, de posse do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, será emitido o Alvará de execução de obras de parcelamento e registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§1°. O interessado terá até 180 (cento e oitenta) dias para submeter o parcelamento ao Registro Imobiliário e somente após o registro do parcelamento, o parcelador poderá dar início às obras.

§2°. As obras e serviços de infraestrutura exigidos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado e, Termo de compromisso para execução de loteamento firmado com a municipalidade, por ocasião da sua aprovação.

§3°. O parcelador terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de expedição do Alvará de execução de obras de parcelamento, pela municipalidade, para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidos, podendo ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias.

§4°. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada e a municipalidade executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

§5°. Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

§6°. Qualquer modificação no projeto ou alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, conforme documentação a ser definida em Decreto do Executivo.

§7°. Nos pedidos de modificações em loteamentos já registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes existentes dentro da área a ser modificada.

Art. 11. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará às concessionárias de serviços públicos o respectivo documento atestando a conclusão do serviço ou obra e quando for o caso o respectivo aceite das infraestruturas, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

Art. 12. Mediante pedido do interessado, estando a Prefeitura de posse dos documentos emitidos pelas concessionárias atestando a conclusão do serviço ou obra, a Prefeitura expedirá Relatório de vistoria, Atestado de execução das obras e o Termo de liberação de garantia liberando o parcelador da modalidade de garantia prestada.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 06
PROTOCOLO

Art. 13. Não é permitida nenhuma modalidade de parcelamento do solo ou a implantação de condomínio:

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

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta) por cento;

IV - em terrenos cujas condições geológicas contraindiquem a edificação;

V - em áreas de preservações ambientais e ecológicas, em desacordo com a legislação pertinente;

VI - em glebas que não tenham condições de implantar rede de abastecimento de água, no padrão fixado pela concessionária correspondente;

VII - em imóveis que não possuem frente para uma via pública de circulação oficial implantada;

VIII - em imóveis que resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos por esta Lei Complementar;

IX - em terrenos situados nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA) e na Zona de Cinturão Meândrico (ZCM), definidas nesta Lei Complementar e na Lei Complementar nº312/17.

§1º. Nos casos previstos no inciso VII poderá o interessado firmar Termo de compromisso para a execução de obra de abertura ou prolongamento de viário, incluindo as redes de drenagem de águas pluviais, iluminação pública e pavimentação e outras que se fizerem necessárias a critério da prefeitura, de modo a viabilizar o acesso à área ou gleba ficando a aprovação do parcelamento e a emissão da licença para sua implantação condicionadas à finalização das obras objeto de termo de compromisso.

§2º. As obras de que trata o §1º deverão correr às custas do empreendedor.

Art. 14. As dimensões dos lotes, bem como os parâmetros de ocupação, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo o estabelecido no Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo.

§1º. Nos novos parcelamentos os lotes de esquina deverão ter área 20% (vinte) por cento superior ao mínimo exigido para a zona em que se situe.

§2º. Na hipótese de 2 (duas) ou mais residências no mesmo lote com frente para o logradouro, geminadas ou não, a fração ou parte ideal do lote na qual será edificada cada residência obedecerá a área mínima do lote estabelecida para cada Zona de Uso, conforme Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo.

Art. 15. Os parcelamentos do solo não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros empreendimentos já existentes no Município.

Art. 16. A identificação de vias e logradouros públicos antes da denominação oficial só poderá ser feita por meio de números ou letras.

Art. 17. As disposições da presente Lei Complementar aplicam-se também aos parcelamentos, efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

Art. 18. O Poder Executivo poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender, em ato próprio, por tempo determinado, a aprovação de parcelamento do solo no Município.

Art. 19. Nos projetos de loteamentos, abertos ou de acesso controlado e nos parcelamentos em condomínio, é vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante a aprovação expressa do Poder Executivo e demais autoridades competentes.

Art. 20. Quando as dimensões da área objeto de parcelamento não permitirem atender a qualquer uma das disposições contidas nesta Lei Complementar no que se refere ao tratamento das divisas de loteamentos de acesso controlado ou de parcelamentos em condomínio, previstas no Art. 49 e Art. 59, estas serão determinadas pelo órgão municipal competente, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural – COMDUR.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 07
PROTOCOLO

Art. 21. Ao longo de águas correntes e dormentes e da faixa de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e rede de alta tensão, será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* conforme legislação correlata.

CAPITULO II: DOS CRITÉRIOS PARA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Seção I: Das infraestruturas

Art. 22. Nos loteamentos abertos ou de acesso controlado é obrigatória a execução, por parte do parcelador, dos seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - abertura das vias de circulação e de acesso ao loteamento, pavimentação das pistas de rolamento e implantação das guias e sarjetas, de acordo com as diretrizes do órgão municipal competente e legislações específicas, quando houver;

II - demarcação dos vértices das quadras, áreas com destinação pública e áreas *non aedificandi*, com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento das garantias de que trata o Art. 9º desta Lei Complementar;

III - demarcação dos vértices dos lotes com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador pelo prazo mínimo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;

IV - rede pública de abastecimento de água potável, aprovada pelo órgão competente;

V - rede pública de coleta e afastamento de esgoto, aprovada pelo órgão competente;

VI - sistema de tratamento de esgoto ou solução alternativa, quando necessário, de acordo com as diretrizes emitidas por órgão competente;

VII - rede de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;

VIII - rede de iluminação pública, executada de acordo com as normas do órgão competente;

IX - rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pelo órgão competente em consonância com as diretrizes emitidas e legislações específicas, quando houver;

X - arborização dos passeios, canteiros centrais e áreas públicas, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do Município;

XI - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar;

XII - ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município ou conforme legislação específica;

XIII - sinalização horizontal, vertical e aérea, dos logradouros públicos do loteamento, conforme diretrizes emitidas por órgão competente e legislação específica;

XIV - guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e legislação pertinente;

XV - execução de piso, com no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, na faixa destinada a circulação livre dos passeios públicos, distante no mínimo 0,70m (setenta centímetros) do meio fio dos passeios que fazem frente para as áreas destinadas a espaços livres de uso público e equipamentos comunitários e urbanos;

XVI - aplicação de grama nos canteiros, nas calçadas e nas faixas dos passeios de áreas públicas não atingidas pelo piso mencionado no inciso anterior.

§1º. Em nenhum caso será permitida a implantação de novos loteamentos abertos ou de acesso controlado sem o cumprimento das obrigações previstas neste artigo.

§2º. A pavimentação das vias de circulação e da faixa de circulação livre dos passeios, referida no inciso XV, exigida nos novos loteamentos, seguirá diretrizes emitidas por órgão municipal competente considerando as características físicas e ambientais da área em que se situe.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 06
PROTOCOLO

§3°. Em nenhum caso poderão os novos loteamentos prejudicar o escoamento natural de águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias, obrigatoriamente, serão feitas nas faixas *non aedificandi* reservadas para esse fim.

§4°. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até um curso d'água, com o devido licenciamento nos órgãos públicos competentes.

§5°. A instalação dos postes da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública deverá obedecer ao alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes e estarem localizados na faixa de serviço dos passeios públicos, conforme normas e legislação pertinente.

§6°. Os critérios e dimensões para execução de passeios poderão ser revistos por lei específica.

§7°. Nos loteamentos de acesso controlado, a entidade concessionária deverá comprometer-se a custear, executar e manter as redes de infraestrutura obrigatórias para o loteamento previstas nesta Lei Complementar e, suplementarmente, custear e executar:

I - sistema autônomo de captação e tratamento de água potável, em caso de inexistência de rede pública no entorno do loteamento, respeitada a legislação em vigor;

II - sistema autônomo de coleta, tratamento e destinação final do esgoto, em caso de inexistência de rede pública no entorno do loteamento, respeitada a legislação em vigor;

III - pavimentação, em consonância com as diretrizes da municipalidade, e galerias de águas pluviais das vias internas do loteamento e da via de acesso ao mesmo – desde a via pavimentada existente mais próxima do loteamento até o local de acesso deste último –, obedecidas as diretrizes da Lei Complementar n°312/17 e legislação específica, quando houver.

§8°. A Prefeitura poderá exigir para os projetos de desmembramento em área urbana que resultem até 10 (dez) unidades imobiliárias, a execução no todo ou em parte, dos equipamentos de infraestrutura de que trata este artigo.

Art. 23. A execução das infraestruturas não exime o empreendedor da execução de obras complementares que visem à mitigação ou à compensação de impactos de vizinhança e ou ambientais.

Art. 24. A inclinação máxima permitida para os lotes será de 30% (trinta) por cento, sendo que as áreas com inclinação superior a esta deverão ser preservadas, não podendo ser computadas como espaços livres de uso público ou área destinada a equipamentos comunitários e urbanos.

Parágrafo único: Desde que tecnicamente justificado, será autorizado o movimento de terra necessário para atingir a porcentagem de inclinação máxima que trata este artigo, conforme diretrizes dos órgãos competentes e legislação pertinente.

Art. 25. O empréstimo de terra ou desaterro está sujeito à aprovação por parte da Prefeitura, devendo o projeto não atingir terrenos com inclinação superior a 60% (sessenta) por cento e ter cobertura vegetal recomposta ao menos com gramínea rasteira na medida que se processar a exploração e, ainda, os taludes resultantes do movimento de terra deverão ser aprovados pelos órgãos públicos.

Seção II: Da reserva de áreas

Art. 26. Deverão ser transferidos para o Município:

I - as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos e aos espaços livres de uso público, de acordo com as diretrizes e a localização determinada pelo órgão público municipal e percentuais estabelecidos nesta Lei Complementar em observância a legislação federal correlata, resultantes de loteamentos abertos ou de acesso controlado e de parcelamentos em condomínio, com fins habitacionais, não habitacionais ou mistos;

II - os logradouros resultantes de loteamentos abertos ou de acesso controlado, com fins habitacionais, não habitacionais ou mistos, de acordo com as diretrizes e percentuais estabelecidos nesta Lei Complementar em observância a legislação federal correlata.

Art. 27. Nos Loteamentos abertos ou de acesso controlado com uso residencial ou mistos, a reserva de áreas deverá atender aos seguintes percentuais mínimos:

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 09
PROTOCOLO

I - 10% (dez) por cento da área total, destinada para os espaços livres de uso público, com inclinação não superior a 20% (vinte) por cento;

II - 5% (cinco por cento) da área total, destinada a equipamentos comunitários e urbanos, com inclinação não superior a 20% (vinte) por cento.

§1°. As áreas destinadas aos espaços livres de uso público e para equipamentos comunitários e urbanos deverão localizar-se em local pré-determinado pela Prefeitura.

§2°. As áreas de preservação permanente, conforme legislação federal e estadual, somente poderão ser incluídas no percentual destinado a espaços livres de uso público se for verificado interesse, por parte da municipalidade, com objetivo de implantação de equipamentos públicos previstos na legislação ambiental vigente e cumprindo licenciamento devido.

§3°. Nos loteamentos de acesso controlado a reserva de áreas, conforme Incisos I e II do *caput*, deverá localizar-se fora do perímetro fechado do empreendimento, preferencialmente na mesma área objeto de parcelamento ou, num raio de até 1,5km (um quilometro e quinhentos metros) de onde está situado o empreendimento, e em localização aprovada pelo órgão público municipal competente.

Art. 28. Nos loteamentos com uso não residencial e nos parcelamentos em condomínios a reserva de área corresponderá a um mínimo de 15% (quinze) por cento da área total do parcelamento a ser transferida para a municipalidade sem destinação específica, em local fora do perímetro fechado do empreendimento, num raio de até 1,5km (um quilometro e quinhentos metros) de onde está situado o empreendimento, e em localização aprovada pelo órgão público municipal competente.

§1°. A critério do Poder Executivo, o percentual de área exigido no *caput* poderá:

I - localizar-se em região adversa daquela onde se situa o parcelamento;

II - ser convertido em contrapartidas de obras públicas a serem executadas pelo empreendedor, sem prejuízo de eventuais demais contrapartidas decorrentes da análise dos impactos de vizinhança, uma vez avaliados os valores em espécie, por meio de perícia realizada pelo Poder Público;

III - ser convertido em valores, em espécie, apurados por meio de perícia realizada pelo Poder Público, devendo o valor apurado ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural – FUMDUR para realização de obras de melhorias na infraestrutura urbana do Município.

§2°. As alternativas descritas nos incisos I a III poderão ser utilizadas isoladamente ou em complementariedade.

§3°. Deverá o empreendedor assinar Termo de compromisso de reserva de área no qual deverá minimamente constar:

I - a alternativa adotada para o cumprimento das obrigações quanto a reserva de área;

II - o prazo para a quitação das obrigações que deverá anteceder a finalização das obras de implantação do empreendimento e a emissão dos respectivos documentos que liberam o empreendimento para a sua efetiva ocupação;

III - as garantias dadas pelo empreendedor, no que tange aos compromissos assumidos relativa as obrigações de reserva de área;

IV - as medidas que serão tomadas pela prefeitura no caso de não cumprimento dos compromissos assumidos pelo empreendedor no Termo de compromisso de reserva de área.

Art. 29. No desmembramento ou desdobro de glebas a reserva de área corresponderá a um mínimo de 15% (quinze) por cento da área total a ser transferida para a municipalidade sem destinação específica num raio de até 1,5km (um quilometro e quinhentos metros) de onde está situado o empreendimento, e em localização aprovada pelo órgão público municipal competente.

Art. 30. Excetuam-se da necessidade de reserva de áreas públicas:

I - o desmembramento ou desdobro de gleba com área resultante para cada nova unidade inferior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados)

II - o desmembramento ou desdobro de gleba de área objeto de empreendimentos de uso público;

III - o desmembramento ou desdobro de gleba que seja seccionado por perímetro de ZEIS, devendo, no entanto, ser verificada a exigência de destinação quando do parcelamento ou edificação em cada área resultante;

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 10
PROTOCOLO

IV - o lote resultante de parcelamento do solo que já tenha destinado área pública nos termos previstos nesta Lei Complementar;

V - os parcelamentos em condomínio com área de terreno de até 3.000,00m² (três mil metros quadrados).

Seção III: Do Sistema viário nos projetos de parcelamento

Art. 31. As novas vias de circulação de qualquer loteamento, aberto ou de acesso controlado, com fins habitacionais ou não habitacionais e nos parcelamentos em condomínio deverão ter declividade longitudinal máxima de 10% (dez) por cento.

Art. 32. Quando do prolongamento de vias existentes, nos loteamentos abertos ou de acesso controlado e nos parcelamentos em condomínio:

I - os passeios públicos seguirão os parâmetros estabelecidos no Anexo IV – Tabela 2 – Gabarito das Vias de Circulação desta Lei Complementar e;

II - as vias de circulação não poderão ter faixa carroçável com largura inferior às vias existentes quando de seu prolongamento;

III - deverão ter a mesma classificação hierárquica da via existente.

Art. 33. Nos novos loteamentos abertos ou de acesso controlado e nos parcelamentos em condomínio é vedado interromper o prolongamento das vias estruturantes estabelecidas na Lei Complementar nº312/17 e demais vias projetadas ou previstas em legislação específica.

§1º. O órgão competente do Poder Executivo indicará as vias projetadas que deverão ser incorporadas ao projeto de loteamento aberto ou de acesso controlado e aos parcelamentos em condomínio, quando for o caso.

§2º. As Áreas de Preservação Permanente (APP), conforme legislação federal, somente poderão ser utilizadas para a implantação de sistema viário se for verificado o interesse por parte da municipalidade e devidamente licenciadas.

Art. 34. Poderão ser admitidas vielas de serviço e vielas sanitárias nos casos em que as condições topográficas e os projetos de engenharia assim recomendarem, condicionados à aprovação prévia do órgão competente do Poder Executivo, as quais deverão ter largura mínima de 4,0 (quatro) metros.

Art. 35. Todas as vias de circulação, inclusive as ciclovias e as eventuais vielas de serviço e vielas sanitárias, deverão possuir iluminação pública e, nos canteiros centrais e calçadas poderá ser solicitada iluminação complementar desde que tecnicamente justificada.

Art. 36. Quando a área objeto de loteamento aberto ou de acesso controlado e de parcelamento em condomínio for confrontante às faixas de domínio de rodovias, fica o empreendedor, obrigado a implantar via marginal contigua à mesma respeitada a faixa de domínio, observando as diretrizes emitidas pelo órgão competente do Poder Executivo.

Art. 37. Nos loteamentos abertos as vias de circulação deverão:

I - apresentar larguras e configurações mínimas estabelecidas no Anexo IV – Tabela 2 – Gabarito das Vias de Circulação desta Lei Complementar e demais especificações estabelecidas por legislação específica;

II - articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e observarem as vias estruturantes estabelecidas na Lei Complementar nº312/17 e demais vias previstas em legislação específica;

III - ser providas de praça de manobra, com passeio que possa conter um círculo com diâmetro mínimo de 15,0 (quinze) metros na pista de rolamento, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado.

§1º. As servidões de passagem constituídas por elementos de infraestrutura, que porventura gravem terrenos a parcelar, deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas as normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 11
PROTOCOLO

§2°. Para as vias de circulação que não constituírem prolongamento ou continuidade de vias existentes a classificação da hierarquia viária será definida pelo órgão municipal competente, mediante análise do projeto viário apresentado.

§3°. Somente serão admitidas vias com acesso único e em *cul de sac* quando não houver condições técnicas de continuidade viária, situação essa devidamente comprovada pelo técnico responsável pela autoria do projeto.

Art. 38. A via de acesso ao loteamento de acesso controlado ou parcelamento em condomínio não poderá ser inferior a 10,0 (dez) metros, observando a localização da portaria para que não cause transtornos à via já existente.

Art. 39. Nos novos loteamentos de acesso controlado e nos parcelamentos em condomínio, com fins habitacionais ou não habitacionais, as vias de circulação terão gabarito definido pelo projeto do parcelador, observadas as legislações, normas das concessionárias de serviços públicos e normas técnicas pertinentes observando calha mínima 5,0 (cinco) metros.

Seção IV: Dos passeios públicos

Art. 40. Os passeios, nos loteamentos abertos ou de acesso controlado e nos parcelamentos em condomínio, deverão incorporar dispositivos que garantam a acessibilidade universal e a locomoção de pedestres, pessoas com deficiências e com mobilidade reduzida, consoante as condições especificadas pela NBR n°9050, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT ou qualquer outra que a substitua.

Art. 41. Considera-se passeio público a parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente em relação ao leito carroçável, destinada à circulação de qualquer pessoa, independente de idade, estatura, limitação de mobilidade ou percepção, com autonomia e segurança, bem como à implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização e outros fins previstos em lei específica.

Art. 42. A execução, reforma e manutenção dos passeios, bem como a instalação nos passeios de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização, entre outros permitidos por lei, deverão obedecer aos seguintes princípios:

I - acessibilidade: garantia de mobilidade e acessibilidade para todos os usuários, assegurando o acesso, principalmente, de idosos e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, possibilitando rotas acessíveis, concebidas de forma contínua e integrada por convenientes conexões entre destinos, incluindo as habitações, os equipamentos de serviço público, os espaços públicos, o comércio e o lazer, entre outros;

II - segurança: adoção de passeios, caminhos e travessias projetados e implantados de forma a não causar riscos de acidentes, minimizando as interferências decorrentes da instalação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização e tráfego de veículos;

III - adequação: conformação do espaço dos passeios projetados para o aproveitamento máximo dos benefícios, redução dos custos de implantação e manutenção.

Art. 43. O passeio é organizado em 3 (três) faixas e 2 (dois) elementos, a saber:

I - faixa livre: a área destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) desprovida de obstáculos, equipamentos urbanos ou de infraestrutura, mobiliário, ou qualquer outro tipo de interferência permanente ou temporária;

II - faixa de serviço: área localizada em posição adjacente à guia, com largura correspondente ao remanescente da faixa livre do passeio, destinada à instalação de equipamentos e mobiliário urbano, à vegetação e a outras interferências existentes nos passeios, tais como tampas de inspeção, grelhas de exaustão e de drenagem das concessionárias de infraestrutura, lixeiras, postes de sinalização, iluminação pública e eletricidade;

III - faixa de acesso: área destinada ao acesso ao lote resultante da implantação do loteamento e tem por finalidade a criação de uma área de transição, preferencialmente permeável, que poderá ser interrompida visando o acesso de veículos ao lote, observados os requisitos da NBR n°9050 ou norma técnica oficial superveniente que a substitua;

IV - esquina: trecho do passeio formado pela área de confluência de 2 (duas) vias e deverá ser constituído de modo a facilitar a passagem de pessoas com mobilidade reduzida, permitir a melhor

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 12
PROTOCOLO

acomodação de pedestres e permitir boa visibilidade e livre passagem nas faixas de travessia de pedestres nos cruzamentos;

V - guias e sarjetas: guias são elementos pré-moldados em concreto destinados a separar a faixa de pavimentação da faixa de passeio e; sarjetas são canais triangulares longitudinais destinados a coletar e conduzir as águas superficiais da faixa pavimentada e da faixa de passeio ao dispositivo de drenagem – boca de lobo, galeria etc.

Parágrafo único: Os elementos que compõem a calçada deverão ser executados observando-se as normas técnicas em vigor, em especial a NBR nº9050 ou norma técnica oficial superveniente que a substitua, e demais Legislações que tratem da matéria.

Art. 44. O Poder Executivo estabelecerá por ato próprio os critérios para execução dos passeios nos projetos de novos parcelamentos ou na hipótese de ampliação de passeio por ocasião de reforma com ampliação de área.

CAPITULO III: DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I: Dos loteamentos abertos ou de acesso controlado

Art. 45. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 46. A maior dimensão da face da quadra, em loteamentos abertos com fins habitacionais, não poderá ser superior a 200,00 (duzentos) metros e sua metragem total deverá ser igual ou inferior a 30.000m^2 (trinta mil metros quadrados).

Parágrafo único: A restrição estabelecida no *caput* não se aplica às faixas de lotes localizadas do lado externo das divisas de loteamentos de acesso controlado para fins habitacionais, previstas no Art. 49 desta Lei Complementar, as quais, todavia, deverão ser interrompidas no prolongamento das vias que tiverem continuidade no arruamento interno do loteamento.

Art. 47. A área mínima do lote, em loteamentos abertos ou de acesso controlado, deverá ser igual a definida nesta Lei Complementar, Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo, conforme a Zona em que situe.

Art. 48. É admitida a implantação de loteamentos de acesso controlado com fins exclusivamente habitacionais, nas Zonas Urbanas, podendo a Prefeitura, para isso, conceder direito real de uso de logradouros públicos à entidade concessionária, desde que atendidas as disposições desta Lei Complementar e demais legislações pertinentes.

§1°. A entidade concessionária deverá ser uma sociedade civil, devidamente regularizada, constituída pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão.

§2°. A área objeto de loteamento de acesso controlado deverá adequar-se a todas as diretrizes contidas nesta Lei Complementar, principalmente no que tange à continuidade de vias estruturantes, arteriais e coletoras e quanto à reserva de áreas e ao tratamento urbanístico das divisas do loteamento, constantes desta Lei Complementar.

§3°. Deverá a concessionária apresentar a anuência dos proprietários de lotes ou, ainda, o compromisso formal do empreendedor de mantê-lo com tais características, perpetuamente, inclusive através de cláusula de instrumento de alienação, onde o sucessor, a qualquer título, se obrigue a mantê-la ou respeitá-la.

§4°. A entidade concessionária, a que se refere o §1° do *caput* deverá assumir encargos perante a Prefeitura e seus associados no que se refere:

I - manutenção e limpeza das vias internas e da via de acesso ao loteamento, e outras áreas objeto da concessão, incluindo espaços de uso comum;

II - manutenção total, física e financeira, da rede de iluminação das vias internas ao loteamento;

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 13
PROTOCOLO

III - coleta e entrega dos resíduos sólidos ao serviço de limpeza pública nos locais que a Prefeitura indicar, a partir de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, previamente aprovado pela municipalidade, segundo as normas do órgão municipal do meio ambiente, ficando a cargo da prefeitura eventuais valores monetários relativos ao recebimento dos mesmos nos locais de disposição indicados.

Art. 49. Os loteamentos de acesso controlado obedecerão às seguintes condições, quanto ao tratamento urbanístico das divisas:

I - quando a divisa do loteamento de acesso controlado a ser implantado confrontar com uma via pública, deverá ser prevista nessa divisa uma faixa de terra externa ao loteamento com lotes voltados para a referida via pública, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei Complementar, para a zona em que se situe;

II - nas divisas do loteamento de acesso controlado a ser implantado que não confrontarem com via pública, deverá ser prevista uma faixa de terra externa ao loteamento, composta pelos seguintes elementos, contados dessas divisas:

a) uma via pública que deverá ser implantada pelo parcelador e doada ao Município com a infraestrutura exigida na presente Lei Complementar;

b) uma faixa de lotes, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei Complementar, e aberta para a via referida na alínea anterior.

III - quando o loteamento de acesso controlado a ser implantado for contíguo a outro de mesma natureza já existente, deverá ser prevista entre eles uma via de circulação, e uma faixa de terra contendo lotes dimensionados segundo os parâmetros desta Lei Complementar.

Seção II: Dos parcelamentos em condomínio

Art. 50. Entende-se por parcelamentos em condomínio o empreendimento que tenha abertura de viário interno, com edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical) construído sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº4.591/ 64 e suas alterações.

Art. 51. Não serão admitidos parcelamentos em condomínio, com uso residencial, em gleba única ou em lotes ou glebas contíguas de mesmo proprietário ou distintos, com área superior a 100.000,00m^2 (cem mil metros quadrados).

Art. 52. A área objeto de parcelamento em condomínio deverá ter acesso por via pública de circulação oficial e implantada.

§1°. Na hipótese da área objeto de parcelamento em condomínio não possuir acesso à via de circulação oficial implantada, poderá o interessado firmar compromisso de execução de obra de abertura ou prolongamento de viário, incluindo as redes de drenagem de águas pluviais, iluminação pública e pavimentação e outras que se fizerem necessárias a critério da prefeitura, de modo a viabilizar o acesso à área ou gleba ficando a emissão da licença para a sua implantação condicionada a finalização das obras objeto de compromisso, conforme previsto no Art. 13, inciso VII, §1°desta Lei Complementar.

§2°. Os acessos ao condomínio deverão estar localizados junto à via pública de circulação e, os recuos para as vias de circulação lindeiras à área do empreendimento deverão ser respeitados.

Art. 53. As obras de infraestrutura, necessárias à implantação do parcelamento em condomínio e de suas edificações, assim como a manutenção das infraestruturas e dos equipamentos são de exclusiva responsabilidade do condomínio.

Art. 54. A execução das infraestruturas, bem como a doação de áreas prevista no Art. 27 desta Lei Complementar, não exime o empreendedor da execução de obras ou doação de áreas complementares que visem à mitigação ou à compensação de impactos de vizinhança e ambientais.

Art. 55. O condomínio é responsável pela manutenção das áreas comuns e da infraestrutura interna ao mesmo.

Art. 56. Com exceção de medidores de consumo não se admitirá a implantação, execução e manutenção de serviços públicos na área interna ao condomínio.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 14
PROTOCOLO

Art. 57. Nos condomínios horizontais de uso residencial a fração ou parte ideal do condomínio resultante do projeto de parcelamento deverá ser igual à área mínima do lote, prevista para a zona em que se situe, conforme Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo.

§1°. A fração ou parte ideal do condomínio constitui-se na soma de uma fração privativa mais uma fração de área comum correspondente à percentagem que cada condômino proprietário do imóvel possui em conjunto com outrem.

§2°. Nos condomínios horizontais de uso residencial com área de terreno até 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), a fração ou parte ideal resultante do projeto de parcelamento poderá ser de ½ (metade) da área mínima do lote, prevista para a zona em que se situe, conforme Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo, excetuando-se os situados na Macrozona de Ocupação Controlada (MOC) e respeitando o mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 58. É admitida a constituição de parcelamento em condomínios destinado a atividades industriais nas Zonas Industriais do Município e nas Zonas inseridas nas Macrozonas de Ocupação Controlada (MOC) e Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) bem como, nas Zona de Uso Controlado 4 (quatro) e 6 (seis), (ZUC 4 e ZUC 6) obedecida as disposições da Lei Complementar n°312/17, legislação estadual e federal correlata e ainda:

I - deverá ser prevista área de desaceleração para acesso ao empreendimento de modo a mitigar impacto sobre a via de acesso existente ou a ser implantada, conforme orientação do órgão municipal responsável;

II - o projeto deverá ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 59. Quando a divisa do parcelamento em condomínio, para fins residenciais e não residenciais, a ser implantado confrontar com uma via pública, deverá o empreendedor, isoladamente ou em complementariedade, obedecer às seguintes condições, quanto ao tratamento urbanístico das divisas de modo a atingir com as mesmas 75% (setenta e cinco) por cento da extensão da via:

I - prever nessa divisa uma faixa de terra externa com lotes, voltados para a referida via pública, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei Complementar, para a zona em que se situe;

II - Implantar em área externa ao condomínio espaço privado de uso público destinado a convivência da população local;

III - prever área na divisa do empreendimento destinada a implantação de edificação com acesso pela via pública e uso não residencial, destinado a atender às demandas da população local;

IV - implantar tratamento no fechamento do condomínio que garanta a visibilidade interna ao mesmo.

§1°. Na divisa do parcelamento em condomínio a ser implantado que não confrontar com via pública, poderá a critério do Poder Executivo ser exigida a implantação, pelo parcelador, de uma via a ser doada ao Município com a infraestrutura exigida na presente Lei Complementar.

§2°. Quando o parcelamento em condomínio a ser implantado for contíguo a outro de mesma natureza já existente, poderá ser solicitada, a critério do Poder Executivo, entre eles uma via de circulação segundo os parâmetros desta Lei Complementar.

Seção III: Do desmembramento e desdobro

Art. 60. Considera-se desmembramento, para efeitos desta Lei Complementar, a subdivisão de uma gleba em lotes, destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente e desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§1°. Os desmembramentos em área rural que resultem em terrenos com área igual ou superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) serão considerados divisão em glebas e terão que seguir o estabelecido pela legislação em vigor sem necessidade de oferecimento de área pública.

§2°. Os desmembramentos de glebas em mais de 10 (dez) unidades imobiliárias deverão utilizar as disposições para novos parcelamentos definidos nesta Lei Complementar, no que couber, em especial no que tange ao oferecimento de áreas públicas e implantação de infraestruturas.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 15
PROTOCOLO

Art. 61. Considera-se desdobro, para efeito desta Lei Complementar, a divisão de 1 (um) lote – produto de loteamento ou desmembramento, anteriormente aprovado – em 2 (dois).

Art. 62. Somente serão permitidos o desmembramento ou o desdobro de área servida de infraestrutura, em todos os logradouros lindeiros devidamente comprovado por documento, observados também os incisos I a VIII do Art. 13.

§1°. Considera-se infraestrutura básica, necessária à aprovação de projeto de desmembramento ou desdobro de lote urbano: as redes de escoamento de águas pluviais, de abastecimento de água e de coleta e afastamento de esgotos domiciliares ou equivalentes e rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar e pavimentação viária.

§2°. Na inexistência da infraestrutura básica exigida, no todo ou em parte, o proprietário será responsável pela execução das mesmas.

§3°. A execução das infraestruturas referidas no §2° deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e/ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

Art. 63. Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobro deverão ter acesso por via de circulação oficial existente.

Art. 64. Os lotes resultantes de desmembramentos ou desdobros oriundos de novos loteamentos, aprovados a partir desta lei, devem atender, obrigatoriamente a área mínima do lote, para a zona em que se situem, prevista no Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo.

§1°. Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobro não poderão gerar lotes que tenham o seu uso e ocupação inviabilizados pela incidência de Área de Preservação Permanente (APP) ainda que estejam atendendo ao parâmetro de área mínima do lote previsto no Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo.

§2°. Serão admitidos o desmembramento ou desdobro em lote que integre loteamento devidamente registrado anteriormente a publicação desta Lei Complementar cuja área mínima resultante seja de até 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de até 5 (cinco) metros à exceção dos lotes situados:

I - nas Zona de Estruturação Urbana 2 (ZEU 2) e na Zona de Estruturação Urbana 5 (ZEU 5) que deverão atender aos parâmetros de área mínima estabelecidos nos Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo; e

II - na Zona de Proteção e Recuperação ao Manancial (ZPRM) na qual incide legislação especifica.

Art. 65. Considera-se remembramento de glebas ou lotes a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para formação de novas glebas ou lotes.

§1°. Somente admitir-se-á o remembramento de glebas ou lotes pertencentes a um mesmo proprietário.

§2°. Efetivada a averbação do remembramento o imóvel somente poderá ser novamente objeto de desmembramento ou desdobro atendidas as disposições desta Lei Complementar referentes à modalidade de parcelamento pretendida.

Art. 66. Aprovado o projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente oficial de registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§1°. A concessão de Alvará de aprovação de projeto objeto de desmembramento ou desdobro de lotes, resultantes de loteamentos abertos ou de acesso controlado aprovados e implantados a partir da vigência desta Lei Complementar, fica condicionada a apresentação do certificado de averbação dos mesmos no competente oficial de registro de imóveis.

§2°. Fica o proprietário do lote resultante de desmembramento ou desdobro responsável por quaisquer ônus relativos à relocação de equipamentos existentes na via pública inclusive no passeio.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 16
PROTOCOLO

TÍTULO II: DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPITULO I: DA DIVISÃO DO MUNICÍPO EM ZONAS

Art. 67. O território do Município é dividido em Macrozonas Urbanas e Macrozonas Rurais, conforme Art.16 da Lei Complementar nº312/17.

§1º. São Macrozonas Urbanas:

I - a Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU);

II - a Macrozona de Estruturação Urbana (MEU);

III - a Macrozona Urbana Consolidada (MUC);

IV - a Macrozona de Ocupação Controlada (MOC);

V - a Macrozona da APA do Rio Tietê (MAPAT).

§2º. A Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM) é Macrozona Rural.

Art. 68. Para fins de aplicação das regras de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo, previstas nesta Lei Complementar, as Macrozonas instituídas pela Lei Complementar nº312/17, ficam subdivididas em Zonas de Uso.

§1º. As Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI) compreendem as áreas destinadas à instalação de indústrias, cujos processos submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes não gerem incômodos às demais atividades urbanas, nem perturbem o repouso noturno das populações.

§2º. Os estabelecimentos industriais têm critérios de localização, a depender da categoria que se enquadrem, conforme previsto na legislação estadual correlata.

§3º. Os imóveis situados em vias que delimitam zonas de uso industrial admitirão a implantação de indústrias de pequeno porte, assim consideradas as indústrias cuja área máxima construída esteja em acordo com a legislação específica e a categoria de uso conforme a listagem "ID" do Quadro III da Lei Estadual nº1.817/78, com suas alterações posteriores.

Art. 69. A Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU) se subdivide nas seguintes zonas:

I - Zona de Qualificação Urbana 1 (ZQU-1);

II - Zona de Qualificação Urbana 2 (ZQU-2);

III - Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 (ZUPI 2) prevista na legislação estadual vigente.

Parágrafo único. A Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 (ZUPI 2) segue, em área menor, o traçado definido pela lei estadual que trata da matéria.

Art. 70. A Macrozona Urbana Consolidada (MUC) se subdivide nas seguintes zonas:

I - Zona Urbana Consolidada 1 (ZURC 1);

II - Zona Urbana Consolidada 2 (ZURC 2);

III - Zona Urbana Consolidada 3 (ZURC 3).

Art. 71. A Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) se subdivide nas seguintes zonas:

I - Zona de Estruturação Urbana 1 (ZEU 1);

II - Zona de Estruturação Urbana 2 (ZEU 2);

III - Zona de Estruturação Urbana 3 (ZEU 3);

IV - Zona de Estruturação Urbana 4 (ZEU 4);

V - Zona de Estruturação Urbana 5 (ZEU 5);

VI - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 (ZUPI 1) prevista na legislação estadual vigente.

Parágrafo único. A Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 (ZUPI 1) segue, em área menor, o traçado definido pela lei estadual que trata da matéria.

Art. 72. A Macrozona da APA do Rio Tietê (MAPAT) se subdivide em:

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
FLS. 12
PROTOCOLO

I - Zona de Cinturão Meândrico (ZCM);
II - Zona de Uso Controlado 1 (ZUC1);
III - Zona de Uso Controlado 2 (ZUC 2);
IV - Zona de Uso Controlado 3 (ZUC 3);
V - Zona de Uso Controlado 4 (ZUC 4);
VI - Zona de Uso Controlado 5 (ZUC 5);
VII - Zona de uso Controlado 6 (ZUC 6).

§1°. Fica vedado nas Zonas inseridas na MAPAT o uso, a ocupação e o parcelamento do solo que sejam incompatíveis ou estejam em desconformidade com os objetivos estabelecidos pela Lei Complementar n°312/17 e legislação estadual vigente.

§2°. Os projetos de implantação de novos empreendimentos, ampliações e reformas com ampliação de área devem atender a todos os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar e ainda, garantir:

I - a escolha da alternativa de projeto que apresente o menor impacto possível entre alternativas estudadas – devidamente justificada, por meio da elaboração de estudos técnicos realizados por profissional habilitado –, no que tange a necessidade de aterros e alteamentos;

II - a implementação de sistemas de micro-drenagem, pavimentos permeáveis, reservatórios de retenção de águas, cisternas e outras soluções para o retardamento e infiltração das águas pluviais, conforme orientações da legislação vigente correlata;

III - medidas de controle da erosão e assoreamento durante a sua implantação.

Art. 73. A Macrozona de Ocupação Controlada (MOC) se subdivide nas seguintes Zonas e Subáreas previstas na Lei Complementar n°312/17 e legislação estadual que estabelece normas para Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto-Tietê Cabeceiras (APRM-ATC):

I - Zona de Ocupação Controlada 1 (ZOC 1);
II - Zona de Ocupação Controlada 2 (ZOC 2);
III - Zona de Ocupação Controlada 3 (ZOC 3).
IV - Subárea de Baixa Densidade (SBD);
V - Subárea de Ocupação Diferenciada (SOD);
VI - Subárea de Urbanização Consolidada (SUC);
VII - Subárea Especial Corredor (SEC) na Rodovia Índio Tibiriçá.

§1°. Quando houver sobreposição da Subárea Especial Corredor (SEC) com as subáreas SUC e SOD, prevalecem as diretrizes e parâmetros urbanísticos dessas subáreas, conforme parágrafo único do Art.18 da Lei Estadual n°15.913/15 que estabelece normas para Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto-Tietê Cabeceiras (APRM-ATC).

§2°. É admitido o uso misto em todas as subáreas, obedecidas as disposições desta Lei Complementar e as disposições quanto aos parâmetros urbanísticos, infraestrutura e saneamento ambiental definidas na Lei Estadual n° 15.913/15.

Art. 74. A Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM) se subdivide nas seguintes Zonas e Subáreas previstas na Lei Complementar n°312/17 e legislação estadual que estabelece normas para Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto-Tietê Cabeceiras (APRM-ATC):

I - Zona de Proteção e Recuperação ao Manancial (ZPRM);
II - Subárea de Ocupação Diferenciada (SOD).

§1°. Nas áreas inseridas dentro da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto-Tietê Cabeceiras (APRM-ATC) é vedada a implantação e ampliação de atividades:

I - geradoras de efluentes líquidos não domésticos que não possam ser lançados, mesmo após tratamento, em rede pública de esgotamento sanitário ou em corpo d'água, em desacordo com os padrões de emissão e de qualidade do corpo d'água receptor estabelecidos na legislação pertinente;

II - indústrias geradoras de efluentes líquidos contendo Poluentes Orgânicos Persistentes (POP) ou metais pesados;

III - que manipulem ou armazenem substâncias que coloquem em risco o meio ambiente – avaliado pelo órgão ambiental competente –, quando houver armazenamento, manipulação ou

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 18
PROTOCOLO

processamento de substâncias que possam ser carreadas, eventual ou acidentalmente, para os corpos d'água causando poluição.

§2°. A instalação, ampliação e regularização de edificações, empreendimentos ou atividades na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto-Tietê Cabeceiras (APRM-ATC) ficam condicionadas à correta destinação dos efluentes sanitários ligados ao sistema público de coleta, transporte e tratamento e exportação de esgotos, conforme definido na Lei Estadual n°15.913/15.

§3°. Quando demonstrada a inviabilidade técnica ou econômica do atendimento ao disposto no parágrafo anterior, deverá ser adotado sistema autônomo de tratamento de esgotos, coletivo ou individual, projetado com base nas normas vigentes, podendo ainda, a critério do órgão ambiental, o efluente ser adequadamente armazenado para posterior envio às estações de tratamento de efluentes, ambientalmente licenciadas.

§4°. As disposições deste artigo no que tange aos §§ 1°, 2° e 3° também se aplicam aos lotes e glebas situados na Macrozona de Ocupação Controlada (MOC) inseridas dentro da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto-Tietê Cabeceiras (APRM-ATC).

Art. 75. São Zonas Especiais no Município de Suzano, conforme Art. 30 da Lei Complementar n°312/17:

I - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

II - Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA);

III - Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC);

IV - Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana (ZEPIU);

V - Zonas Especiais de Localidades Urbanas (ZELU).

Parágrafo único: Ficam vedados o uso e a ocupação do solo nas Zonas Especiais que estejam em desconformidade com os objetivos estabelecidos pela Lei Complementar n°312/17 e legislação estadual ambiental, quando for o caso.

Art. 76. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS estão divididas em ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3, conforme Art.33 da Lei Complementar n°312/17.

§1°. Qualquer intervenção urbanística e fundiária nas áreas enquadradas como ZEIS 1 e ZEIS 3, destinadas a regularização urbanística e fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, deverá ser precedida da elaboração de seus respectivos estudos técnicos e projetos ou planos de regularização urbanística e fundiária, conforme previsto em legislação municipal específica.

§2°. Os projetos de edificação para as áreas demarcadas como ZEIS 2, destinados a implantação de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, deverão observar os parâmetros construtivos e urbanísticos definidos nesta Lei Complementar.

§3°. Nas áreas delimitadas como ZEIS 2, destinadas à produção habitacional, será admitida:

I - a implantação de Habitação de Mercado Popular (HMP) produzida pela iniciativa privada, desde que garantido um mínimo de 30% (trinta) por cento da área ou das unidades produzidas para Habitação de Interesse Social – HIS, voltadas ao atendimento de famílias com baixa renda, em consonância com a política municipal, estadual e federal de habitação de interesse social;

II - a implantação de Loteamentos de Interesse Social – LIS, observando critérios específicos, definidos por ato do executivo, caso a caso, promovidos pelo Poder Público ou em parceria deste com a iniciativa privada e sem prejuízo da legislação estadual e federal correlata;

III - a implantação de usos não residenciais compatíveis com o uso residencial, até o limite de 25% (vinte e cinco) por cento da área total destinada ao uso residencial, nos termos do Art. 118 desta Lei Complementar.

§4°. As famílias que terão acesso às unidades habitacionais, produzidas pela iniciativa privada, classificadas como Habitação de Interesse Social – HIS, de que trata o inciso I do parágrafo anterior, serão selecionadas e indicadas pela prefeitura ao empreendedor.

§5°. Esgotadas as tentativas de atendimento às famílias com baixa renda, em consonância com a política municipal, estadual e federal de habitação de interesse social e, restando unidades habitacionais não ocupadas poderá o empreendedor dispor destas unidades para venda.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
fls. 19
PROTOCOLO

§6°. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas delimitadas no mapa constante do Anexo II – Mapa 1 – Zonas de Uso e Ocupação e, aquelas aprovadas pelos Decretos do Executivo e demarcadas em mapa do Sistema de Informações Municipais de Suzano – SIM SUZANO.

Art. 77. Nas Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana – ZEPIU aplicam-se as regras de uso, ocupação e parcelamento do solo definida para as zonas de uso ou subárea, previstas nesta Lei Complementar, até que sejam estabelecidas regras especiais por legislação específica.

§1°. Nas Zonas Especiais de Localidades Urbanas – ZELU aplicam-se as regras previstas no Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo observadas as disposições da Lei Estadual n°15.913/15.

§2°. Ficam criadas novas Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana – Área de Interesse Turístico (ZEPIU F) e Palmeiras (ZEPIU G) –, em conformidade com o Art.46 da Lei Complementar n°312/17.

Art. 78. Os empreendimentos e atividades localizados nas Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) sujeitos à legislação específica de preservação e tombamento, estão isentos do cumprimento das exigências desta Lei Complementar naquilo em que essas exigências forem contrárias às determinações legais, e só poderão ser licenciados após aprovação prévia dos órgãos competentes de preservação e tombamento, obedecidas as disposições das leis de tombamento em nível municipal, estadual e federal.

§1°. As normas gerais para elaboração e apresentação desses projetos serão fornecidas por cada órgão, de acordo com a sua competência.

§2°. Nos imóveis tombados ou preservados individualmente ou localizados nos conjuntos arquitetônicos tombados, os recuos, gabaritos de altura, ocupação, volumetria, agenciamento de fachadas e tratamento de telhados estarão condicionados às exigências dos órgãos competentes de preservação e tombamento, obedecendo, também, às normas específicas estabelecidas nesta Lei Complementar, no que couber.

§3°. Nas ampliações, e/ou reformas, e/ou reconstruções de edificações nos imóveis referidos no *caput* deste artigo, o coeficiente de aproveitamento será resultante da volumetria permitida pelo órgão competente de preservação e tombamento.

Art. 79. A delimitação das Zonas de Uso, Zonas Especiais e Subáreas é a constante do Anexo II – Mapa 1 – Zonas de Uso e Ocupação, em consonância com a Lei Complementar n°312/17.

CAPITULO II: DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I: Dos Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 80. Para efeito desta Lei Complementar são parâmetros de ocupação do solo:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA);
II - Taxa de Ocupação (TO);
III - Gabarito de Altura Máxima (GAB);
IV - Recuos Mínimos;
V - Taxa de Permeabilidade (TP);
VI - Índice de Área Vegetada (IAV).

§1°. As edificações deverão obedecer aos parâmetros de ocupação do solo estabelecidos nesta Lei Complementar e demais legislações pertinentes.

§2°. Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam do Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo e Anexo VII – Tabela 4 – Elementos construtivos permitidos nos recuos.

Subseção I: Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 81. Considera se Coeficiente de Aproveitamento (C.A) o índice que multiplicado pela área do terreno resulta na área máxima de construção permitida no lote, conforme Art.15, §5° da Lei Complementar n°312/17.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
FLS. 20
PROTOCOLO

§1°. O Coeficiente de Aproveitamento (C.A) divide-se em:

I - Coeficiente de Aproveitamento básico (C.A.bas) e;

II - Coeficiente de Aproveitamento máximo (C.A.max).

§2°. Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo são os expressos no Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo, de acordo com a Macrozona em que se situe em consonância com a Lei Complementar n°312/17.

§3°. O Coeficiente de Aproveitamento básico (C.A.bas) é o índice que resulta do potencial gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos sem a incidência de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

§4°. O Coeficiente de Aproveitamento máximo (C.A.max) é o índice máximo admitido para a Macrozona em que se situe o lote ou gleba e que para ser atingido pode incidir o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

§5°. Os termos e condições a serem observados para o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) a que alude o §4° serão estabelecidos por lei municipal específica.

§6°. Na hipótese do proprietário do lote ou gleba, no ato da aprovação do projeto da edificação, optar por deixar faixa *non aedificandi* no lugar do recuo frontal (RFO), em acordo com o Art. 88 desta Lei Complementar, esta será computada para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (C.A).

§7°. Os elementos abaixo relacionados são considerados como não computáveis para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (C.A):

I - abrigo de medidores e cabine de força;

II - piscina e caixa d'água;

III - toldo retrátil sobre portas e janelas - largura máxima de 1,0 (um) metro;

IV - estacionamento de veículos no subsolo;

V - pilotis (pavimento térreo sem vedação lateral) permitido o fechamento apenas do controle de acesso, caixa de escada e elevador;

VI - área técnica sem permanência humana (ático, caixa d'água, casa de máquinas);

VII - cobertura de portas com largura máxima de 1,0 (um) metro;

VIII - elementos arquitetônicos como beiral, marquise em balanço, aba horizontal, floreira e *brise* com profundidade máxima de 0,80m (oitenta centímetros);

IX - escada descoberta;

X - rampa descoberta.

Art. 82. Ficam isentos do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC):

I - lotes ou glebas situados em ZEIS 2, objeto de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) nos termos do Art. 76, §3°, inciso I desta Lei Complementar;

II - lotes ou glebas situados em ZEIS 2, objeto de Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (HMP) destinados a famílias com renda superior ao mínimo estabelecido para habitação de interesse social e dentro do máximo estabelecido pelos padrões de mercado, desde que reservando 30% (trinta) por cento da área ou das unidades habitacionais para Habitação de Interesse Social (HIS) nos termos do Art. 76, §3° desta Lei Complementar.

III - lotes ou glebas situados na Macrozona Urbana Consolidada (MUC) que utilizarem no empreendimento cumulativamente três das seguintes alternativas:

a) espaço privado de uso público;

b) fruição pública;

c) uso misto com fachada ativa;

d) técnicas construtivas que objetivem a eficiência energética do empreendimento, a diminuição do uso dos recursos naturais e a melhoria do microclima urbano;

e) faixa *non aedificandi* no lugar do recuo frontal conforme Art. 88 desta Lei Complementar.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 21
PROTOCOLO

Subseção II: Da Taxa de Ocupação

Art. 83. Considera se Taxa de Ocupação para efeito desta Lei Complementar a relação percentual entre a área ocupada pela projeção horizontal da edificação ou do conjunto de edificações e a área do respectivo lote.

§1°. As Taxas de Ocupação para os lotes ou glebas, de acordo com a zona em que situe, são as expressas no Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo, desta Lei Complementar.

§2°. Os elementos abaixo relacionados não são computáveis para efeito do cálculo da Taxa de Ocupação:

I - piscina e caixa d'água;
II - toldo retrátil sobre portas e janelas - largura máxima de 1,0 (um) metro;
III - estacionamento de veículos no subsolo;
IV - área técnica sem permanência humana (ático, caixa d'água, casa de máquinas);
V - cobertura de portas com largura máxima de 1,0 (um) metro;
VI - elementos arquitetônicos como beiral, marquise em balanço, aba horizontal, floreira e *brise* com profundidade máxima de 0,80m (oitenta centímetros);
VII - escada descoberta;
VIII - rampa descoberta.

Subseção III: Do Gabarito de Altura Máxima

Art. 84. O Gabarito de Altura Máxima (GAB) visa ordenar a volumetria urbana de acordo com os padrões de adensamento e paisagem urbana definidos para cada zona em consonância com o estabelecido na Lei Complementar n°312/17.

§1°. Para efeito desta Lei Complementar o Gabarito de Altura Máxima (GAB) da edificação é o valor máximo admitido para a edificação, conforme a zona em que se situe, medido em número de pavimentos considerando o térreo como sendo o primeiro pavimento.

§2°. Nos casos de edificações em aclive ou declive o Gabarito de Altura Máxima (GAB) será contabilizado a partir do pavimento térreo sendo: aquele acessado diretamente pelo logradouro.

§3°. Nos casos de edificações situadas em terrenos com frente para mais de um logradouro o Gabarito de Altura Máxima (GAB) será contabilizado a partir do pavimento térreo indicado como acesso principal da edificação.

§4°. Nos casos de parcelamentos em condomínio com edificações horizontais ou verticais o Gabarito de Altura Máxima (GAB) deverá ser respeitado considerando isoladamente cada uma das edificações projetadas.

§5°. Os imóveis situados na ZURC 3 poderão exceder o Gabarito de Altura Máxima (GAB) estabelecido para a zona desde que garantindo taxa de ocupação mínima de 50% e o Coeficiente de Aproveitamento máximo (C.A.max) estabelecido para a Zona.

Subseção IV: Dos Recuos Mínimos

Art. 85. Para efeito desta Lei Complementar recuo é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote ou gleba sendo que o recuo frontal é medido em relação ao alinhamento, com exceção dos casos previstos no Art. 87, §2° desta Lei Complementar.

Art. 86. Para efeito desta lei ficam estabelecidos os seguintes tipos de recuos:

I - recuo da divisa frontal do lote ou gleba (RFO);
II - recuo da divisa lateral do lote ou gleba (RLA);
III - recuo da divisa de fundo do lote ou gleba (RFD);
IV - recuo entre edificações no mesmo lote ou gleba (REE).

Art. 87. Todas as edificações do Município deverão garantir recuo frontal (RFO) de 5,0 (cinco) metros do alinhamento do lote independente da zona em que se situe.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 22
PROTOCOLO

§1°. O recuo frontal (RFO) da edificação não poderá ter cobertura de nenhuma natureza.

§2°. Edificações situadas em lotes com frente para as vias estruturantes do Município, definidas na Lei Complementar n°312/17, deverão garantir recuo frontal (RFO) de 15,5m (quinze metros e cinquenta centímetros) contados a partir do eixo da via observando no mínimo 5,0 (cinco) metros do alinhamento do lote.

§3°. Os lotes situados em esquinas das vias estruturantes do município deverão garantir a mesma medida de recuo em ambas as divisas do lote com o viário observando os valores estabelecidos no parágrafo anterior.

Art. 88. Poderá o proprietário do lote ou gleba, no ato da aprovação do projeto da edificação, optar por deixar uma faixa *non aedificandi* no lugar do recuo frontal (RFO) de 5,0 (cinco) metros de que trata o Art. 87 exceto quando se tratar de lote situado nas vias estruturantes do município definidas na Lei Complementar n°312/17.

§1°. A faixa *non aedificandi* deverá ser de 2,0 (dois) metros, contada a partir do alinhamento do lote não podendo abrigar qualquer elemento construído.

§2°. Na hipótese de uso residencial no lote a faixa *non aedificandi* de que trata o parágrafo anterior deverá ser de Área Permeável (AP) ou Semipermeável (ASP) admitindo até 30% (trinta) por cento de impermeabilização.

§3°. Nos terrenos de esquina a faixa *non aedificandi* de que trata o *caput* deverá considerar as duas divisas do terreno com o logradouro público.

§4°. No caso do proprietário do lote ou gleba, no ato da aprovação do projeto da edificação, optar por deixar a faixa *non aedificandi*, de 2,0 (dois) metros, de que trata o *caput* este, deverá assinar documento comprobatório da referida opção e de compromisso com a manutenção da área *non aedificandi* nos termos desta Lei Complementar, a qual far-se-á constar no alvará de aprovação e no de ocupação

Art. 89. Para o cálculo dos recuos das divisas laterais e de fundo aplica-se a fórmula altura da edificação (H), contada do piso inferior até a parte mais alta da cobertura, dividida por 6 (seis), H/6, quando houver na empena da edificação qualquer tipo de abertura e, ainda, observando o mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

§1°. Não havendo na empena que faz divisa para os fundos e laterais da edificação abertura de qualquer natureza fica a mesma liberada da exigência dos recuos lateral e de fundo (RLA) e (RFD)

§2°. Na hipótese de haver mais de uma edificação no mesmo lote ou gleba aplica-se o recuo entre edificações no mesmo lote ou gleba (REE) de 5,0 (cinco) metros entre as edificações, blocos ou agrupamento de unidades habitacionais, ou de uso misto, quando em qualquer uma das empenas houver abertura.

§3°. Nas edificações de uso unifamiliar o recuo entre edificações no mesmo lote ou gleba (REE) será de 2,0 (dois) metros.

§4°. Admite-se o escalonamento dos recuos lateral (RLA) e de fundo (RFD) que deverá ser calculado considerando a altura total da edificação desde o pavimento térreo.

Subseção V: Da Taxa de Permeabilidade

Art. 90. Taxa de Permeabilidade, para efeito desta Lei Complementar, é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.

Art. 91. Nos imóveis a serem edificados deverá ser observada a Taxa de Permeabilidade (TP) prevista no Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo, conforme a zona em que se situe.

Art. 92. A Taxa de Permeabilidade (TP) poderá ser composta por:

I - Área Permeável do Empreendimento (APE): área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente coberta por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia ou pedrisco;

II - Área Semipermeável (ASP): corresponde aos pisos de concreto vazados em que a área de infiltração direta de águas pluviais no solo natural represente no mínimo 30% (trinta) por cento da superfície do piso.

Parágrafo único. Só poderão ser admitidos outros mecanismos e técnicas para composição da Taxa de Permeabilidade (TP) que possuírem a função de infiltração de águas pluviais e recarga de lençol freático estabelecidos em legislações específicas.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 23
PROTOCOLO

Art. 93. A Taxa de Permeabilidade (TP) será calculada utilizando a equação TP = AP + (ASP x IDE)/ATL, sendo:

I - AP – Área Permeável;

II - ASP – Área Semipermeável;

III - IDE – Índice de Desempenho;

IV - ATL – Área Total do Lote.

§1°. O Índice de Desempenho (IDE) é a razão entre a área vazada e a área total do piso semipermeável e deverá corresponder a um índice mínimo de 0,3 (três décimos).

§2°. Na hipótese de o proprietário do lote ou gleba ter, no ato da aprovação do projeto da edificação, optado pela faixa *non aedificandi*, no lugar do recuo frontal (RFO), está será computada para efeito de cálculo da Taxa de Permeabilidade (TP) do lote de que trata o *caput*.

Subseção VI: Índice de Área Vegetada (IAV)

Art. 94. Índice de área vegetada, para efeito desta Lei complementar, é a elação entre a área com vegetação, arbórea ou arbustiva, e a área total do terreno, definida de acordo com a área de intervenção;

Art. 95. O índice de área vegetada incide sobre os lotes ou glebas inseridos dentro da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto-Tietê Cabeceiras (APRM-ATC), conforme Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo, desta Lei Complementar.

§1°. Para efeito de cálculo as exigências de área vegetada e área permeável não serão cumulativas.

§2°. Conforme Lei Estadual n°15.913/15 deverão ser reservadas para cobertura vegetal rasteira e arbórea ou arbustiva, no mínimo, 50% (cinquenta) por cento da área permeável de cada lote com área igual ou superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§3°. Ficam dispensadas do atendimento ao índice de área vegetada:

I - os equipamentos públicos de interesse social devendo atender os requisitos mínimos definidos pelo órgão licenciador em regulamento;

II - as propriedades que comprovadamente exerçam atividades agropecuárias e de apoio ao agronegócio, devendo ser atendida a legislação pertinente.

Seção II: Dos Parâmetros Específicos para Vagas de Veículos e de Acessos

Subseção I: Dos acessos

Art. 96. Os acessos de veículos ao imóvel compreendem os espaços entre a guia do logradouro e o alinhamento do imóvel e classificam-se em:

I - acesso simples: quando possibilita um único fluxo, com dimensão mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II - acesso duplo: quando possibilita dois fluxos simultâneos, com dimensão mínima de 7,0 (sete) metros;

III - acesso direto: acesso à vaga feito a partir do leito carroçável por sobre o passeio público, com manobra para entrada ou saída realizada na via pública;

IV - acesso indireto: acesso à vaga feito a partir de área de estacionamento ou de área interna de manobra, com acesso à via pública por ligação simples ou dupla;

V - acesso com faixa de desaceleração: acesso em que a ligação entre a via pública e a área de estacionamento interna ao imóvel dispõe de trecho paralelo à via, que permite a redução de velocidade para ingressar ao estacionamento;

VI - acesso com área de acumulação: acesso em que haja área de parada suficiente para conter parte da demanda ao estacionamento, entre o dispositivo de controle de acesso e o alinhamento do imóvel, não podendo ocupar a faixa de desaceleração, quando houver.

§1°. Quando ocorrer o acesso controlado por guarita, cancela ou outro meio de controle, as vagas de acumulação deverão estar situadas entre o alinhamento do logradouro e o ponto de controle do

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 24
PROTOCOLO

acesso e, ser calculadas conforme diretrizes emitidas pelo órgão municipal competente e legislação específica correlata.

§2°. A faixa de desaceleração, quando houver, deverá respeitar as dimensões mínimas determinadas por diretrizes emitidas pelo órgão municipal competente e legislação específica correlata.

§3°. Quando a testada do imóvel não comportar a faixa de desaceleração exigida, deverá ser apresentada alternativa que viabilize o acesso sem prejudicar o fluxo de pedestres ou de veículos na via pública.

Art. 97. Ficam estabelecidas as seguintes condições para os acessos de veículos aos imóveis:

I - devem ser independentes do acesso de pedestres;

II - a acomodação do acesso entre a guia do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita exclusivamente dentro do imóvel, de modo a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada;

III - no caso de acesso duplo, a entrada e a saída deverão ser separadas por meio de sinalização, sendo permitida a entrada e a saída por ruas distintas;

IV - visando a segurança dos pedestres, a saída de veículo do imóvel deverá receber sinalização de alerta.

Parágrafo único. Excetuam-se das exigências contidas nos incisos I e IV deste artigo os imóveis de uso residencial unifamiliar.

Subseção II: Das vagas de estacionamento

Art. 98. As vagas de estacionamento devem ter as medidas mínimas de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

Parágrafo único: O dimensionamento da vaga especial para Pessoa com Deficiência (PcD) deverá atender ao disposto na Norma Técnica NBR nº9050, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou outra que venha a substituí-la.

Art. 99. Os estacionamentos de edificações deverão ser pavimentados preferencialmente em piso semipermeável se descoberto, e as vagas demarcadas por meio de sinalização horizontal e/ou vertical.

Art. 100. Ficam isentas da destinação de vagas de estacionamento edificações de uso residencial, não residencial, de uso misto ou de uso indefinido que tenham área construída até 200m² (duzentos metros quadrados).

Art. 101. As edificações de uso residencial, não residencial, de uso misto ou de uso indefinido, com mais de 200m² (duzentos metros quadrados) de área construída, deverão destinar 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída adicional aos 200m² (duzentos metros quadrados), não admitindo fração de vaga.

Parágrafo único: Ficam isentas da destinação de vagas de que trata o *cáput* as edificações situadas no quadrante central "A", conforme mapa constante do Anexo VI – Mapa 2 – Quadrante central "A" e "B".

Art. 102. As edificações enquadradas nos critérios de geração de tráfego intenso e as edificações que não tenham uso definido no ato de sua aprovação e tenham 500m² (quinhentos metros quadrados) ou mais de área construída deverão destinar 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, não admitindo fração de vaga.

Art. 103. As edificações destinadas a abrigar estabelecimentos de hospedagem deverão garantir 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades de hospedagem projetadas.

Art. 104. As edificações com uso residencial multifamiliar deverão destinar 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional projetada.

§1°. Para atendimento à exigência estabelecida no *caput* admite-se a existência de até 30% (trinta) por cento de vagas "encravadas" de unidades distintas.

§2°. Quando tratar-se de vagas encravadas atreladas a uma mesma unidade habitacional estas não serão computadas no cálculo do percentual mencionado no parágrafo anterior.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 25
PROTOCOLO

§3°. As edificações com uso residencial multifamiliar, situadas no quadrante central "A", conforme mapa constante do Anexo VI – Mapa 2 – Quadrante central "A" e "B", ficam isentas da destinação de vagas de estacionamento independentemente do número de unidades habitacionais do empreendimento.

§4°. As edificações com uso residencial multifamiliar situadas no quadrante central "B", conforme mapa constante do Anexo VI – Mapa 2 – Quadrante central "A" e "B", deverão destinar 1 (uma) vaga a cada duas unidades habitacionais do empreendimento.

§5°. As edificações com uso residencial multifamiliar, com no máximo 10 (dez) unidades compactas – cuja área de cada unidade não ultrapasse 30m² –, ficam isentas da reserva de vaga de estacionamento.

§6°. As edificações com uso residencial multifamiliar, em que pese a obrigação de reserva de vagas de estacionamento deverão garantir também um adicional de 5% (cinco) por cento do total das vagas reservadas para estacionamento de visitantes.

Art. 105. Para adequar-se às exigências de reserva de vagas de estacionamento em edificações já existentes, quando do licenciamento de atividade, admitir-se-á uma redução de até 30% (trinta) por cento no total das vagas exigidas.

Art. 106. Para o empreendimento que abrigar mais de um uso, com diferentes enquadramentos no que tange ao número de vagas, será exigida para a área construída de cada uso o número de vagas correspondente.

Seção III: Da Fruição Pública

Art. 107. O Espaço de Fruição Pública corresponde à área livre externa às edificações, localizada nos pavimentos com acesso direto ao logradouro público e com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores;

Art. 108. O Espaço de Fruição Pública (EFP) poderá ser de alargamento do passeio público e/ou de ligação entre os alinhamentos e deverá:

I - ter largura mínima de 4,0 (quatro) metros;

II - ser registrado em cartório como área particular de uso exclusivamente público.

Art. 109. O Espaço de Fruição Pública (EFP) deverá atender aos seguintes parâmetros:

I - ter o mesmo tipo de pavimentação e os mesmos níveis correspondentes ao passeio público nos respectivos alinhamentos;

II - não poderá ser fechado, possuir barreira física ou obstáculos à circulação de pedestres, exceto área de paisagismo e ajardinamento;

III - quando coberto ter pé-direito de, no mínimo, 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) sendo que, ainda que coberto, não será computado no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (C.A);

IV - não conter, sobre nenhuma hipótese, projeção de pavimento superior sobre Espaço de Fruição Pública (EFP).

§1°. O Espaço de Fruição Pública (EFP) poderá conter área de paisagismo e ajardinamento desde que não prejudique a permeabilidade visual e não configure obstáculo à livre circulação entre o passeio público e o Espaço de Fruição Pública (EFP).

§2°. Casos omissos serão regulamentados por ato do executivo ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural – COMDUR.

Seção IV: Da reserva de áreas em condomínios

Art. 110. Os condomínios ou parcelamentos em condomínio com uso residencial ou mistos e área de até 3.000,00m² (três mil metros quadrados) de terreno deverão reservar 1,0m² (um metro quadrado) de área social coberta por unidade habitacional projetada.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 26
PROTOCOLO

Parágrafo único: As edificações de uso residencial multifamiliar com até 10 (dez) unidades habitacionais compactas, edificadas em condomínio, ficam isentas da reserva de áreas social de que trata o *caput*.

Seção V: Da Habitação de Interesse Social

Subseção I: Dos parâmetros construtivos e urbanísticos específicos para HIS

Art. 111. Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) deverão garantir os seguintes parâmetros construtivos e urbanísticos:

I - no que se refere a reserva de área destinada ao uso social coberta, garantir o mínimo de 1,0m^2 (um metro quadrado) por unidade habitacional projetada;

II - no que se refere a reserva de área de que trata o Art. 28 desta Lei Complementar a reserva de área para os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) corresponderá a um mínimo de 7% (sete) por cento da área total do parcelamento a ser transferida para a municipalidade sem destinação específica, preferencialmente no mesmo lote ou gleba do empreendimento, fora do seu perímetro fechado, podendo ser em local próximo, eventualmente, dentro de um raio de até 1,5 km (um quilometro e quinhentos metros) de onde está situado o empreendimento, e em localização aprovada pelo órgão público municipal competente;

III - o tamanho mínimo da unidade habitacional em Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) é de 40m^2 (quarenta metros quadrados) de área útil;

IV - pé-direito de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) nos banheiros e cozinha e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nas demais dependências da unidade habitacional;

V - No que se refere à reserva de vagas de estacionamento garantir o mínimo de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 2 (duas) unidades habitacionais projetadas e atender ao tamanho mínimo da vaga previsto no Art. 98 desta Lei complementar.

§1°. Os empreendimentos edificados nas ZEIS 2, de HIS ou HMP, nos termos do Art. 28 desta lei Complementar poderão exceder até dois pavimentos o Gabarito Máximo estabelecido para a Zona em que se situe, sendo a área construída dos pavimentos excedentes considerada não computável para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento do lote.

§2°. Os empreendimentos construídos em Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) não estão isentos de eventuais contrapartidas resultantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Subseção II: Das Edificações em Zonas Especiais de Interesse Social 1- ZEIS-1

Art. 112. Os lotes situados em núcleo urbano informal resultantes de procedimento de regularização fundiária de interesse social (REURB-S), nos termos da legislação municipal específica vigente, serão dispensados do cumprimento dos parâmetros de ocupação previstos nesta Lei Complementar, desde que enquadrados em uma das seguintes situações:

I - com edificação erigida anteriormente à regularização fundiária;

II - nova construção prevista em lote com dimensionamento e testada inferior ao mínimo estabelecido para a tipologia de ocupação permitida no zoneamento vigente.

§1°. Não se aplica o disposto no *caput* deste artigo às novas construções a serem erigidas em lotes oriundos de regularização fundiária de interesse social e que possuam área e testada mínimas permitidas para a tipologia de ocupação prevista nesta Lei Complementar.

§2°. As edificações previstas no *caput* deste artigo deverão observar os parâmetros mínimos de estabilidade, salubridade e segurança.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 27
PROTOCOLO

Subseção III: Dos incentivos à produção de habitação de interesse social

Art. 113. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder isenção integral do pagamento aos seguintes tributos dos empreendimentos edificados em Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS):

I - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) nos termos do Art. 82, inciso I desta Lei Complementar;

II - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;

III - Imposto sobre a Transmissão "*Inter Vivos*" – ITBI, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição;

IV - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

V - quaisquer taxas incidentes sobre o procedimento de licenciamento urbanístico perante a administração municipal.

§1°. A concessão da isenção de que trata este artigo fica condicionada à apresentação de requerimento pelo empreendedor, proprietário ou representante regularmente constituído e se aplica ao conjunto de atividades necessárias à execução do empreendimento.

§2°. O benefício de que trata este artigo será concedido a partir do exercício correspondente ao da edição do ato de aprovação do empreendimento e perdurará até a conclusão das obras e expedição do respectivo Alvará de ocupação.

§3°. A isenção prevista no inciso III deste artigo se estenderá até a primeira alienação posterior a conclusão das obras.

§4°. A isenção prevista no inciso IV deste artigo será aplicada às atividades descritas no Anexo VIII – Serviços relativos à engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres passíveis de isenção tributária em projetos situados em Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2).

§5°. O benefício será cassado, por simples despacho da autoridade competente, caso se verifique qualquer desvio quanto à finalidade na utilização do bem objeto do empreendimento habitacional.

Art. 114. O Executivo poderá garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística, e assegurar a garantia da moradia digna, particularmente para a propositura das ações de usucapião especial de imóvel urbano e para aquelas que visem à regularização fundiária, qualificação dos assentamentos existentes e produção habitacional em regime de mutirão ou autogestão.

Art. 115. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios ou termos de parceria com outros entes federados ou instituições para a prestação de assistência técnica na forma prevista na legislação federal.

CAPITULO III: DO USO DO SOLO

Art. 116. Ficam estabelecidos, para os efeitos desta Lei Complementar, em consonância com o estabelecido na Lei Complementar n°312/17, os seguintes usos do solo:

I - Residencial: edificações destinadas à habitação permanente.

II - Não Residencial: destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial.

III - Misto: aquele constituído de mais de um uso – residencial e não residencial – dentro de um mesmo lote.

§1°. Nos imóveis situados na Zona de Proteção e Recuperação aos Mananciais (ZPRM):

a) são permitidos usos ligados a atividades agro-silvo-pastoris, devendo atender às disposições de proteção ambientais expostas na legislação federal, estadual e municipal;

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 28
PROTOCOLO

b) as atividades de comércio e serviço só serão permitidas para atendimento das necessidades da população local;

c) são permitidos usos relacionados ao turismo ecológico, turismo rural e atividades correlatas.

§2°. Em todo o território do Município será permitido o uso misto, desde que atendidas as restrições expressas nesta Lei Complementar às atividades geradoras de impactos ou de incomodidades.

§3°. Deverão ser respeitadas, ainda, as diretrizes específicas de cada zona e as restrições particulares dos loteamentos e condomínios já aprovados e registrados em cartório.

§4°. Para a caracterização de uso misto no lote ou gleba, o uso residencial deverá ser de no mínimo 25% (vinte e cinco) por cento e no máximo 75% (setenta e cinco) por cento da área construída total.

§5°. Na hipótese prevista no §4° a porcentagem de área residencial e de área não residencial será calculada sobre o total de áreas destinadas ao uso residencial.

Seção I: Dos usos e atividade e dos critérios de incomodidade

Art. 117. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação em função de sua potencialidade como geradores de:

I - incômodo;

II - impacto à vizinhança;

III - impacto ambiental.

§1°. Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do Capítulo IV, Seção IX, da Lei Complementar n°312/17.

§2°. As indústrias geradoras de impacto poderão, nos termos do Capítulo IV, Seção IX, da Lei Complementar n°312/17, classificadas como de baixa incomodidade e média incomodidade serem, a critério do executivo, dispensadas da necessidade de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) devendo ser, a referida dispensa, devidamente justificada.

§3°. Os templos, igrejas e similares geradoras de impacto, que tenham lotação máxima inferior a 200 pessoas poderão, nos termos do Capítulo IV, Seção IX, da Lei Complementar n°312/17, classificadas como de baixa incomodidade e média incomodidade serem, a critério do executivo, dispensadas da necessidade de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) devendo ser, a referida dispensa, devidamente justificada.

Art. 118. Os usos e atividades, conforme Art. 52 da Lei Complementar n°312/17, são classificados segundo sua potencialidade como geradora de incômodo e grau de incomodidade em:

I - Não Incômodos (NI): usos e atividades que não causam incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas, nos termos desta Lei Complementar;

II - Incômodos (IN): uso não residencial e atividades que se enquadram nas situações de incomodidade, conforme Art.53 da Lei Complementar n°312/17 e Anexo V – Tabela 3 – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras, desta Lei Complementar.

Art. 119. Os usos e atividades incômodos (IN) são subdivididos por nível de incomodidade, a saber:

I - Incomodidade Baixa (IN-B): atividades geradoras de incômodo, contudo, compatíveis com o uso residencial e, que não geram impacto sobre o meio ambiente ou sobre a infraestrutura urbana, devendo ser implantadas as adequações previstas nesta Lei Complementar;

II - Incomodidade Média (IN-M): atividades geradoras de incômodo, contudo, toleráveis ao uso residencial, que geram, entretanto, impacto sobre o meio ambiente e ou sobre a infraestrutura urbana, devendo ser implantadas as adequações e medidas mitigadoras específicas;

III - Incomodidade alta (IN-A): atividades geradoras de incômodo que são incompatíveis com o uso residencial, sendo restritas a determinadas regiões e devendo ser implantadas medidas de controle, adequação e mitigadoras específicas.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 23
PROTOCOLO

§1°. Os critérios para análise do grau de incomodidade são os estabelecidos pelo Art.53 da Lei Complementar n°312/17 e, os usos e atividades poderão ser enquadrados em mais de um dos critérios de incomodidade.

§2°. A sede de empresa ou escritório administrativo que apresentar atividade econômica classificada como de média (IN-M) ou alta incomodidade (IN-A) poderão ser enquadrados como de baixa incomodidade, para efeito de licenciamento, desde que não tenham estocagem de mercadorias ou estejam localizados em edifício com salas comerciais.

§3°. As atividades econômicas, através da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), serão pré-classificadas segundo grau de incomodidade em função dos transtornos gerados pelo seu funcionamento, por ato do executivo.

Art. 120. O licenciamento dos usos e atividades classificadas como geradoras de incomodidade está sujeito:

I - a comprovação da regularidade da construção, mediante a apresentação do Alvará de ocupação para a atividade pretendida;

II - a emissão do Alvará de ocupação para o uso e atividade pretendida está condicionado ao cumprimento das medidas mitigadoras, previstas nesta Lei Complementar, sendo analisada pelos setores competentes da Prefeitura;

III - a obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais, quando couber.

§1°. As medidas mitigadoras e os padrões de incomodidade são os estabelecidos no Anexo V – Tabela 3 – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras.

§2°. O estabelecimento das medidas mitigadoras é baseado na legislação e normas técnicas pertinentes, não isentando o empreendimento da aprovação do órgão estadual e federal competente, conforme o caso.

§3°. Nas edificações concluídas poderão se instalar atividades incômodas, desde que atendam às medidas mitigadoras necessárias, através da adequação da edificação à atividade, estando sujeitas a pequenas reformas ou reformas com ampliação, se necessário, para a adoção das medidas e obtenção do respectivo licenciamento.

§4°. Na hipótese prevista no §3° poderá, o interessado, requerer alvará de funcionamento provisório, nos termos da lei, ficando a emissão do alvará definitivo condicionada ao cumprimento de todas das medidas previstas nesta Lei Complementar.

§5°. A emissão do alvará que trata o parágrafo anterior fica condicionada a apresentação por parte do interessado de laudo técnico expedido por profissional competente, acompanhado do seu respectivo documento de comprovação de responsabilidade técnica, atestando a estabilidade da edificação bem como que a edificação tem plenas condições de funcionamento no que tange às suas instalações elétricas, hidráulicas e condições de acessibilidade previstas na NBR n°9050, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§6°. O Alvará de funcionamento provisório será expedido pelo setor competente e terá validade de 1 (um) ano.

§7°. Após decorrido o prazo de validade do alvará de funcionamento provisório e, efetuada vistoria por parte da Prefeitura para fiscalização quanto ao cumprimento das exigências desta Lei Complementar, o estabelecimento, na hipótese de identificadas irregularidades, estará sujeito, sequencialmente:

I - às sanções estabelecidas no Art. 133 desta Lei Complementar;

II - ao cancelamento da licença de funcionamento, caso seja verificada a não adoção das medidas mitigadoras exigidas, ou caso seja verificada alteração do grau de incomodidade e não adotadas novas medidas mitigadoras.

Seção II: Das Categorias de Uso do Solo

Art. 121. Ficam estabelecidos, para os efeitos desta Lei Complementar, as seguintes categorias de uso residencial:

I - Residencial unifamiliar (R1): edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote ou gleba;

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 30
PROTOCOLO

II - Residencial multifamiliar (R2): edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, isoladas ou agrupadas horizontal e/ou verticalmente, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba e com espaços e instalações de uso comum.

a) Residencial multifamiliar vertical (R2-v);
b) Residencial multifamiliar horizontal (R2-h);
c) Residencial multifamiliar de interesse social (R2-his);
d) Residencial multifamiliar de mercado popular (R2-hmp).

Art. 122. Ficam estabelecidas, para os efeitos desta Lei Complementar, as seguintes categorias de uso não residencial, classificadas por nível de incomodidade:

I - Comércio varejista ou atacadista, distribuindo-se nas seguintes subcategorias:
a) Comércio varejista ou atacadista de baixa incomodidade (Cm-1);
b) Comércio varejista ou atacadista média incomodidade (Cm-2);
c) Comércio varejista ou atacadista alta incomodidade (Cm-3).

II - Serviços, distribuindo-se nas seguintes subcategorias:
a) Serviço de baixa incomodidade (Sv-1);
b) Serviço de média incomodidade (Sv-2);
c) Serviço de alta incomodidade (Sv-3).

III - Indústria, distribuindo-se nas seguintes subcategorias:
a) Indústria de baixa incomodidade (Ind-1);
b) Indústria de média incomodidade (Ind-2);
c) Indústria de alta incomodidade (Ind-3);

IV - Institucional, distribuindo-se nas seguintes subcategorias:
a) institucional de baixa incomodidade (Int-2);
b) institucional de média incomodidade (Int-2);
c) institucional de alta incomodidade (Int-3).

§1°. Para fins desta Lei Complementar, os estabelecimentos institucionais são instalações que abrigam atividades de atendimento ao público da administração pública ou realizadas por terceiros sob concessão da administração pública.

§2°. Enquadram-se, ainda, nos usos institucionais os espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos à preservação ou ao controle específico, tais como monumentos históricos, mananciais hídricos, áreas de valor estratégico, áreas de valor paisagístico e Área de Preservação Permanente (APP).

§3°. As categorias de uso segundo os níveis de incomodidade permitidos nas zonas do município são as constantes do Anexo IX – Tabela 5 – Categorias de uso por nível de incomodidade permitidos nas Zonas de Uso e Ocupação.

TÍTULO III: DO LICENCIAMENTO, DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DA FISCALIZAÇÃO E DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES.

CAPÍTULO I: DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 123. Para os fins desta Lei Complementar, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura.

§1°. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao respectivo órgão de classe.

§2°. A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem, ou, ainda, quando for o caso, aos seus proprietários.

§3°. A Prefeitura não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 31
PROTOCOLO

§4°. Nas obras de edificações e ou parcelamentos o profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como autor do projeto ou como responsável técnico pela execução da obra, assumindo sua responsabilidade no momento da protocolização do pedido da licença ou do início das obras no imóvel e será considerado:

I - autor: o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho;

II - dirigente ou responsável técnico pela execução da obra: o profissional responsável pela direção técnica da obra, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais.

CAPÍTULO II: DO LICENCIAMENTO

Art. 124. Para a execução de obra de qualquer natureza, bem como para a alteração de uso de edificações existentes, ou para a aprovação de parcelamentos do solo é necessário requerer à Prefeitura o respectivo licenciamento mediante a obtenção dos respectivos alvarás.

§1°. Excetuam-se do licenciamento que trata o parágrafo anterior:

I - os serviços de reparo e substituição de revestimento de muros;

II - impermeabilização de lajes;

III - substituição de telhas, de calhas e de condutores em geral;

IV - a construção de calçadas;

V - os muros de divisa com até 2,0 m (dois metros) de altura; e,

VI - pinturas, pequenos reparos, manutenções e reformas que não impliquem em alterações estruturais e/ ou ampliação de área.

VII - barracões provisórios para obra, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local.

§2°. Os alvarás de aprovação de projetos e de licença para edificar terão validade de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da data de sua expedição.

§3°. Poderão os alvarás de aprovação de projetos e de licença para edificar ser renovados por igual período antes de vencido o seu prazo de validade.

§4°. O alvará de ocupação não possui prazo de validade, estando, entretanto, atrelado ao uso para qual o projeto da edificação foi aprovado devendo, na hipótese de alteração do uso da edificação ser aprovado novo projeto.

§5°. Ficam assegurados os efeitos dos alvarás concedidos anteriormente à vigência desta Lei Complementar, observados os prazos de vigência dos referidos documentos.

§6°. Salvo no caso de disposição legal em sentido contrário, os documentos juntados aos autos no prazo estabelecido não perderão a validade durante a análise, exceto:

I - nos casos de indeferimento ou arquivamento por desinteresse ou abandono do projeto;

II - nos casos de alteração da finalidade de uso ou das características do parcelamento, empreendimento ou obra de edificação pretendido pelo interessado;

III - em virtude de projetos e intervenções de interesse público que interfiram nas diretrizes expedidas e projetos em análise;

IV - por força de decisão judicial.

§7°. Os procedimentos administrativos para a aprovação de parcelamentos, projetos de novas edificações ou reformas serão objeto de Decreto do Executivo.

Art. 125. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo interessado, para aprovação de projetos de edificações e ou parcelamentos, serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Prefeitura quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 126. A Prefeitura não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento, bem como nos projetos de edificação.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 32
PROTOCOLO

Art. 127. A Prefeitura não expedirá licença para construção nos lotes de loteamentos abertos ou de acesso controlado, desmembramentos e remembramentos aprovados em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e concluídas e em funcionamento as redes de infraestrutura exigidas para os parcelamentos na presente Lei Complementar.

Art. 128. O projeto de parcelamento do solo, nas modalidades loteamento aberto ou de acesso controlado, será aprovado por decreto no qual constará, minimamente:

I - classificação do parcelamento;

II - indicação das zonas urbanas;

III - previsão de obras obrigatórias;

IV - prazo de execução das obras, conforme cronograma;

V - previsão de todas as condições especiais que forem impostas ao parcelamento;

VI - medidas mitigadoras e ou compensatórias resultantes do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, devidamente atreladas ao Termo de Compromisso assinado pelo parcelador.

Parágrafo único. As informações constantes nos projetos de parcelamento, perfil das vias, memorial descritivo, cronograma de obras e os atos de aprovação expedidos pelos órgãos competentes possuem força vinculante.

Art. 129. Os projetos, para edificação ou parcelamento, protocolizados e devidamente instruídos com peças gráficas, memoriais, documentação do imóvel e do profissional responsável, até a data da publicação desta Lei Complementar, submetidos às normas da legislação então em vigor, poderão observar os parâmetros definidos nesta Lei Complementar, protocolizado pedido do interessado para órgão municipal competente e, antes de expedido o seu respectivo alvará.

CAPÍTULO III: DA FISCALIZAÇÃO

Art. 130. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§1°. O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§2°. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

Art. 131. As construções de edificações de qualquer natureza serão submetidas à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras.

Art. 132. Para os efeitos de fiscalização, o respectivo alvará será mantido no local da obra, juntamente com o projeto aprovado sendo, ainda, obrigatória a afixação de placa nas obras a serem realizadas no Município a qual, deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - Responsável Técnico: nome completo e número do registro no Conselho de Fiscalização Profissional do responsável técnico pela obra, contato e endereço eletrônico, quando houver;

II - Autor e Coautor do Projeto: nome completo e número do registro no Conselho de Fiscalização Profissional do autor e coautor do projeto, contato e endereço eletrônico, quando houver;

III - Número do Alvará e data de emissão: número e data de emissão do alvará de aprovação, expedido pela Prefeitura Municipal de Suzano;

IV - Número ART/RRT: número da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

§1°. A placa de que trata o *caput* deverá:

I - ter área mínima de 1,00m² (um metro quadrado);

II - conter letras não inferiores a 2,50cm (dois centímetros e cinquenta milímetros) de altura;

III - ser mantida em perfeito estado de conservação até a finalização da obra ou serviço;

IV - ser posicionada em local que possibilite a sua perfeita visualização e leitura a partir do logradouro público, permitida a sua colocação sobre tapume, muro ou cavalete e, ainda;

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 33
PROTOCOLO

V - atender o contido na legislação federal correlata.

§2°. O órgão competente da administração municipal fará constar nos alvarás a exigência para colocação da placa durante a execução das obras.

CAPÍTULO IV: DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 133. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal e ainda daquelas previstas na legislação federal, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de edificação ou de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei Complementar ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto de obra de edificação ou de parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal, conforme valores previstos na legislação tributária do Município.

IV - cassação do Alvará de licença para edificar ou do Alvará para execução de obras de parcelamento.

§1°. Na hipótese de ocorrência de infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar a prefeitura poderá aplicar simples notificação quando a infração puder ser corrigida no prazo de até 5 (cinco) dias.

§2°. Decorrido o prazo, de que trata o parágrafo anterior, e não sendo corrigida a infração serão aplicadas as sanções previstas nos incisos I a IV do *caput*.

§3°. O termo de embargo e a respectiva multa emitidos deverão ser encaminhados ao infrator.

§4°. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar ou edificar, quando for o caso.

§5°. A não observância às exigências contidas no Art. 132, no que se refere a obrigatoriedade de afixação de placa nas obras a serem realizadas no Município caracterizará infração.

§6°. Na hipótese de que trata o parágrafo anterior o valor da multa será o estabelecido na legislação tributária do Município, a ser aplicada assim que constatada a infração.

§7°. A suspensão do embargo ou interdição dependerá do pagamento das multas correspondentes, nos termos do Art. 133, inciso III § §5° e 6°e da regularização das infrações observadas, mediante obtenção da aprovação e licença nos órgãos competentes.

§8°. O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

§9°. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no Art. 50 da Lei Federal n°6.766/79, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

TÍTULO IV: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 134. Os pedidos de Alvarás de aprovação de projeto e de licença para edificar, bem como o licenciamento de atividades em imóveis inseridos nas Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) ficam dependentes da emissão de legislação municipal específica que trate da preservação e proteção do patrimônio cultural do município.

Art. 135. Os imóveis situados em áreas envoltórias de sítios tombados obedecerão, além dos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, às restrições relacionadas ao próprio tombamento ou que vierem a ser estabelecidas e regulamentadas por legislação específica.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 34
PROTOCOLO

Art. 136. Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar as áreas públicas ocupadas e demarcadas como de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 1) mediante publicação de decreto, nos casos previstos na legislação estadual.

Art. 137. Fica o Poder Executivo autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 138. Ficam alterado os seguintes anexos da Lei Complementar nº312/17, Plano Diretor de Suzano:

I - Anexo V – Mapa 4: Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC);

II - Anexo VI – Mapa 5: Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana (ZEPIU).

Art. 139. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial:

I - o Art.23 Lei Complementar nº014/1993;
II - a Lei Complementar nº025/1996;
III - o § 2º do Art.123 da Lei Complementar nº039/1997;
IV - a Lei Complementar nº092/2001;
V - a Lei Complementar nº095/2001;
VI - a Lei Complementar nº114/2002;
VII - a Lei Complementar nº131/2003;
VIII - a Lei Complementar nº181/2009;
IX - a Lei Complementar nº318/2018.

Paço Municipal "Prefeito Firmino José da Costa", 19 de agosto de 2019, 70º da Emancipação Político-Administrativa.

RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 01
PROTOCOLO

Mensagem nº 30, de 15 de agosto de 2019.

Senhora Presidente:

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO 20/AGO/2019 08:00 0006092

Por intermédio de Vossa Excelência, tenho a honra de encaminhar, para apreciação dessa augusta Casa, o incluso projeto de lei complementar, que **"Dispõe sobre a divisão do território do Município em Zonas de Uso; regula o parcelamento e a ocupação do solo; dispõe sobre os imóveis e as edificações em geral, e dá outras providências".**

A presente propositura visa promover o adequado ordenamento do território, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, assim:

CONSIDERANDO que a Prefeitura Municipal de Suzano, através da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, coordenadora da elaboração da Revisão da **lei complementar de uso e ocupação do solo**, concluiu a Minuta de Lei e respectivos anexos, bem como, deu integral cumprimento ao processo participativo, mediante a realização de audiências públicas, as quais são obrigatórias para a validação deste;

CONSIDERANDO que o inciso VIII, artigo 30, da Constituição Federal atribui aos municípios competência para promover o adequado ordenamento do território mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO
Fls. 02
Protocolo

CONSIDERANDO o lapso temporal transcorrido desde a promulgação da Lei Complementar Municipal nº 025/1996, que dispõe sobre a divisão do território do Município em Zonas de Uso, regula o parcelamento e a ocupação do solo, dispõe sobre os imóveis e as edificações em geral, e dá outras providências e a eminente necessidade de revisar tal legislação diante da sua incompatibilidade com o Plano Diretor vigente e a realidade urbanística atual do município;

CONSIDERANDO ainda, que o Governo Municipal vem somando esforços contínuos, no sentido de dotar Suzano de um arcabouço legal que permita balizar as ações públicas e privadas, a fim de assegurar a elevação do patamar de qualidade de vida de seus cidadãos, conclui-se que a construção deste projeto de lei foi realizada pelo Poder Público Municipal em conjunto a população Suzanense, de forma responsável, madura e democrática.

A sua aprovação é à medida que se almeja.

Desta forma, justificada e fundamentada as razões da presente proposição nos termos aqui expostos, envio a Vossa Excelência – e aos demais integrantes desse Poder - as minhas manifestações de consideração e respeito.

RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI
Prefeito Municipal

À
Excelentíssima Senhora Vereadora
GERICE REGO LIONE
DD. Presidente da Câmara Municipal de Suzano