



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA
Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



PLANO DE ZONEAMENTO
E NORMAS PARA USOS, PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO
SOLO DO MUNICÍPIO DE COTIA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



CONTEÚDO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

ANEXO I - Mapa de Zoneamento

ANEXO II - Mapa do Sistema Viário Hierarquizado

ANEXO III - Mapa de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana

ANEXO IV - Definições e Conceitos

ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos

ANEXO VI - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas

ANEXO VII - Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV da Lei Complementar 02/91)

ANEXO VII-A – Exclusões do Anexo VII

ANEXO VIII – Classificação de Empreendimentos

ANEXO IX - Tabela de Dimensionamento Viário

ANEXO X - Penalidades



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE 2008

“Institui o Plano de Zoneamento e Normas para Usos, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Cotia”

A Câmara Municipal de Cotia decreta:

PLANO DE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE COTIA

TÍTULO I

Finalidade do Plano de Zoneamento

CAPÍTULO I

Conceitos e Diretrizes

Artigo 1º - Esta Lei aprova o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cotia, nele estabelecendo as normas para o ordenamento territorial do Município, orientando os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade, com o propósito de melhorar a qualidade de vida de seus moradores e usuários, promover o progresso urbano, econômico e social para todos, pautando-se pelos princípios, normas e instrumentos da Constituição Federal, da Constituição Estadual, do Estatuto das Cidades e da Lei Orgânica do Município.

Artigo 2º - Em atenção ao disposto na Lei Orgânica do Município, em seu Artigo 158, o Município deve assegurar:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- I. o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;
- II. a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhe sejam concernentes;
- III. a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural;
- IV. a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico urbanístico ambiental, turístico e de utilização pública;
- V. a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida;
- VI. a restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;
- VII. a proibição absoluta de alteração de destinação, fins ou objetivos originalmente estabelecidos das áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais.

Artigo 3º - Em conformidade com a Lei Orgânica do Município o Plano de Zoneamento deve estabelecer normas sobre zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais instituições administrativas pertinentes.

§ 1º. Conforme o artigo 159 da Lei Orgânica, O Município deve estabelecer critérios para regularização e urbanização, inclusive de assentamentos e loteamentos irregulares.

§ 2º. Segundo o artigo 161 da Lei Orgânica do Município, compete ao Município, de acordo com as respectivas diretrizes de desenvolvimento urbano, a criação e a regulamentação de zonas industriais, obedecidos os critérios estabelecidos pelo Estado, mediante lei e respeitadas as normas relacionadas ao uso e ocupação do solo e ao meio ambiente e natural.

Artigo 4º - Segundo as diretrizes contidas na Lei Municipal Complementar 72/2007 - Lei do Plano Diretor, em seu artigo 8º, fica estabelecido que: para a cidade e a propriedade cumprirem sua função social, o Poder Público Municipal disporá, além do Plano Diretor, de outros instrumentos de planejamento, tais como:

- I. zoneamento municipal;
- II. legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Artigo 5º - A ordenação e o controle do uso do solo, conforme a Lei Complementar 72/2007 - Lei do Plano Diretor, em seu artigo 12º, devem buscar:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- I. a garantia de utilização adequada de imóveis urbanos;
- II. a proximidade de usos compatíveis ou convenientes, evitando desconforto em face do interesse da coletividade;
- III. o adensamento compatível à infra-estrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;
- IV. o aproveitamento do solo urbano edificável;
- V. a preservação de áreas urbanizadas e não urbanizadas, evitando a especulação imobiliária, bem como a ocorrência de desastres naturais e prejuízos à qualidade de vida.

§ Único - A estes objetivos ficam acrescentados:

- I. o controle da expansão urbana em regiões que previnam o impacto sobre áreas ambientalmente importantes;
- II. a criação do conceito de áreas de interesse ambiental;
- III. o estabelecimento de padrões urbanísticos diferenciados em função das características específicas de cada região;
- IV. o enquadramento e articulação setoriais das áreas espacialmente desarticuladas dentro de cada macrozona;
- V. a avaliação e enquadramento setorial das regiões desarticuladas do desenvolvimento dentro de cada macrozona;
- VI. o tratamento orientado às especificidades das seguintes áreas de desenvolvimento estratégico:
 - a) Núcleo Central;
 - b) Eixo da Raposo Tavares;
 - c) Estrada de Itapevi;
 - d) Estrada de Caucaia;
 - e) Estrada da Aldeia;
 - f) Eixo da Ferrovia.
 - g) Outros inseridos na dinâmica de desenvolvimento econômico e social do município
- VII. a inserção metropolitana do Município de Cotia;
- VIII. a gestão social dos recursos humanos.
- IX. a instrumentação da proposta de desenvolvimento sustentável para Caucaia do Alto, prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social de Cotia.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



CAPÍTULO II

Macrozoneamento

Artigo 6º - O macro-zoneamento e o zoneamento, segundo o artigo 13º da Lei Complementar 72/2007 - Lei do Plano Diretor, devem:

- I. discriminar e delimitar as áreas urbanas e de expansão urbana, com vista à localização da população e das atividades;
- II. designar as unidades de conservação ambiental, paisagística e cultural e outras áreas protegidas por lei, distinguindo as de preservação permanentes das temporárias e suas condições de uso;
- III. estabelecer restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;
- IV. estimular a preservação de áreas de exploração agrícola e pecuária;
- V. regulamentar as construções, condicionando-as, nos casos de grandes e médios empreendimentos à existência ou à programação de equipamentos urbanos e comunitários necessários;
- VI. estabelecer compensação de imóvel considerado como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico, paisagístico e turístico.
- VII. definir os critérios para autorizar a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e estabelecer sua forma de gestão;
- VIII. definir o tipo de uso, percentual de ocupação e índice de aproveitamento dos terrenos nas diversas áreas.

Artigo 7º – Objetivos do Macro Zoneamento

Segundo o artigo 17 da Lei Complementar 72/2007 - Lei do Plano Diretor, no macro-zoneamento, as ações têm como objetivos:

- I. o ordenamento territorial do Município, de forma a permitir o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II. a criação de instrumentos urbanísticos visando induzir ou inibir atividades e qualificar ou requalificar a região;
- III. a preservação do patrimônio natural, histórico, arqueológico, paisagístico e turístico;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- IV. a contenção do avanço da área urbana em áreas que venham prejudicar a qualidade ambiental da cidade;
- V. a minimização dos custos para implantar e manter a infra-estrutura urbana e serviços públicos essenciais;
- VI. a otimização da infra-estrutura, serviços e seus custos;
- VII. a instalação de múltiplos usos;
- VIII. a boa convivência em sociedade.

Artigo 8º - A partir do artigo anterior, o território do Município, em conformidade com o artigo 18 da Lei Complementar 72/2007 - Lei do Plano Diretor, está dividido em 5 (cinco) Macrozonas, a saber:

- I. Macrozona de Urbanização Consolidada - MUC
- II. Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento - MUD
- III. Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana - MDEU
- IV. Macrozona de Baixo Impacto Urbano - MBIU
- V. Macrozona de Preservação Ambiental - MPA

CAPÍTULO III

Zoneamento

Artigo 9º - O Plano de Zoneamento do Município de Cotia visa disciplinar a forma de produção, uso, ocupação e utilização dos espaços urbanos, com base nos elementos físicos e legais que estruturam o meio ambiente urbano e rural do Município.

Artigo 10 - Objetivos do Zoneamento

São objetivos do Zoneamento:

- I. definir parâmetros para uso e ocupação do solo urbano e rural, de forma a corresponder atividades e obras de edificação, ampliação e reforma aos padrões urbanísticos estabelecidos para cada zona;
- II. disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a ampliar a oferta de habitação para a população de mais baixa renda;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- III. estabelecer articulação e correspondência de objetivos e diretrizes com as propostas do Plano do Sistema Viário e de diretrizes para o Plano de Transportes;
- IV. promover a implantação de sistema de circulação e de transporte que assegurem padrão adequado de mobilidade e acessibilidade a todas as regiões da cidade;
- V. controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas mais urbanizadas, adequando-o à infra-estrutura disponível;
- VI. garantir a utilização adequada dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;
- VII. contribuir com o desenvolvimento econômico sustentável;
- VIII. evitar a saturação do sistema viário;
- IX. ordenar a disponibilidade de equipamentos públicos e os espaços verdes e de lazer;
- X. requalificar a paisagem;
- XI. estabelecer controle e monitoramento ambiental eficiente;
- XII. valorizar e proteger o patrimônio cultural;
- XIII. potencializar as atividades econômicas;
- XIV. delimitar áreas visando à aplicação de programas de regularização fundiária e urbanística para população de baixa renda;
- XV. promover a justa distribuição dos ônus e encargos decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura urbana básica;
- XVI. promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos, edifícios ou terrenos subutilizados ou ociosos;
- XVII. recuperar os investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização imobiliária;
- XVIII. ordenar e controlar o uso do solo, de forma a evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, a edificação, ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;
 - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua sub-utilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental.

XIX. corresponder às zonas propostas, instrumentos urbanísticos e legais aptos a viabilizar seus objetivos.

Artigo 11 – Elementos Definidores

O zoneamento, através das áreas de características homogêneas, define áreas decorrentes do fracionamento do território em áreas de uso do solo predominante, a partir de sub-divisões das Macrozonas.

§ 1o. O Plano de Zoneamento do Município de Cotia será estabelecido a partir de 2 (dois) elementos:

- a) Zonas correspondentes a áreas de características homogêneas – apontadas no Anexo I – Mapa de Zoneamento;
- b) Eixos correspondentes ao sistema viário hierarquizado – indicado no Anexo II – Mapa do Sistema Viário Hierarquizado.

§ 2o. As zonas definidas por áreas de características homogêneas tem a finalidade de estabelecer a abrangência de aplicação dos índices e coeficientes urbanísticos, conforme definido na Tabela de Índices Urbanísticos - Anexo IV desta Lei.

§ 3o. Os eixos definidos pelo sistema viário hierarquizado prestam-se a estabelecer a correlação entre os usos do solo permitidos e sistema viário de acesso, conforme apresentado na Tabela de Classificação das Atividades por Zonas – Anexo V desta Lei.

Artigo 12 - Ficam instituídas as seguintes zonas:

- I. Zonas de Uso Rural – ZUR 1 e ZUR 2
- II. Zona de Preservação Ambiental - ZPA
- III. Zona de Contenção à Expansão Urbana - ZCEU
- IV. Núcleo Central - NC
- V. Zona de Uso Misto - ZUM
- VI. Zona Predominantemente Residencial - ZPR
- VII. Zona Estritamente Residencial - ZER
- VIII. Zona de Interesse Turístico - ZIT



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- IX. Zona de Interesse Histórico e Cultural - ZIHC
- X. Zona de Indústria Comércio e Serviço - ZICS
- XI. Zona de Interesse Social – ZIS

§ Único. A delimitação das zonas especificadas acima está apresentada no Mapa de Zoneamento – Anexo I desta Lei.

Artigo 13 - As Zonas de Uso Rural – ZUR 1 e ZUR 2 são caracterizadas pelo meio ambiente natural, bem como por atividades predominantemente agrícolas. São aquelas onde a organização do espaço caracteriza o imóvel rural, não podendo existir o parcelamento do solo para fins urbanos. Nela são permitidas as seguintes atividades:

- I. agricultura e atividades rurais;
- II. residencial e comércio vicinal ou regional.

§ 1º. A Zona de Uso Rural ZUR 1 corresponde ao Distrito de CAUCAIA DO ALTO e a ZUR 2 aos Bairros do Caputera e Ressaca, estes últimos inseridos na Bacia Hidrográfica do Reservatório Guarapiranga.

§ 2º. ZUR 1 e ZUR 2 diferenciam-se quanto às características de ocupação e atividades específicas, determinadas pelos regulamentos ambientais correspondentes. Na ZUR 1, os usos podem destinar-se à exploração agrícola, pecuária ou industrial, em regime obrigatoriamente de sustentabilidade ambiental, em função da APA de Itupararanga. Na ZUR 2 é proibido o uso e ocupação industriais, assemelhando-se à ZUR 1 quanto aos demais aspectos.

§ 3º. No que couber, desde que de forma compatível com o disposto no parágrafo anterior, aplicam-se as diretrizes previstas no Quadro de Classificação das Atividades por Zonas – Anexo V.

§ 4º. Qualquer alteração de uso e/ou de ocupação atual ou que implique em parcelamento da propriedade rural deverá ser requerida preliminarmente à sua efetivação, estando sujeitas às normas da presente lei para obtenção do alvará correspondente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



Artigo 14 - A Zona de Preservação Ambiental - ZPA apresenta expressivo agrupamento de espécies vegetais, onde as atividades devem ser limitadas, visando a preservação ambiental, bem como a garantia da qualidade das águas que abastecem a área urbana. A ela equivale o nível de proteção máximo estabelecido na Lei Federal nº 9.985/00 que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza. Devem ser igualmente observadas as restrições previstas no Código Florestal Brasileiro – Lei Federal nº 4.771/65.

§ 1º. São elementos integrantes desta zona :

- a) Reserva Florestal do Morro Grande;
- b) Parque das Nascentes;
- c) Parque TIZO
- d) CEMUCAM;
- e) Vale do Rio Cotia, abrangendo ambas as áreas marginais com 50m de largura de cada lado, contados a partir da cota máxima de inundação ou espraiamento de suas águas.

§ 2º. Fica proibida a abertura de vias para tráfego constante e/ou permanente de veículos motorizados ao longo das áreas relacionadas no parágrafo anterior.

Artigo 15 - As Zonas de Contenção à Expansão Urbana - ZCEU tem os propósitos: 1) de servir de amortecimento às pressões urbanas de adensamento sobre áreas de alta suscetibilidade ambiental; 2) proteger a integridade dos elementos da ZPA relacionados no artigo anterior. As atividades permitidas compreendem:

- a) agricultura;
- b) atividades rurais não impactantes;
- c) residencial e comércio local.

§ 1º. As Zonas de Contenção à Expansão Urbana estão classificadas, de acordo com sua importância estratégica, nos seguintes tipos:

- a) ZCEU-I;
- b) ZCEU-II;
- c) ZCEU-III.

§ 2º. Visando a proteção ambiental, fica estabelecido o seguinte gradiente de parcelamento do solo, definido pela dimensão mínima de lote, de acordo com os tipos de zona ZCEU, a saber:

- a) ZCEU-I : 3.000 m²;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- b) ZCEU-II : 1.500 m²;
- c) ZCEU-III : 500 m².

§ 3o. Fica definida a localização de duas zonas ZCEU-I, a primeira localizada numa faixa correspondente a 600m ao norte ao longo e eqüidistante da linha de divisa norte da Zona de Preservação Ambiental, com o propósito de servir de amortecimento às pressões urbanas de adensamento à referida ZPA, onde se localiza a Reserva do Morro Grande. A segunda, com o mesmo propósito de interesse da preservação ambiental, compreende o perímetro da Mata Nativa da Granja Carolina e seu entorno.

§ 4o. Para aplicação dos critérios de parcelamento do solo, especificados no § 2o. e não compreendida nos perímetros definidos no § 3o., a classificação dos imóveis de acordo com os tipos de zona ZCEU será procedida, de acordo com os projetos apresentados, a partir de análise técnica da Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos, mediante a apresentação de:

- a) Levantamento planialtimétrico cadastral geo-referenciado;
- b) Imagem de satélite da gleba objeto;
- c) Projeto técnico a ser apresentado em planta e memorial descritivo.
- d) Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental.

§ 5o. Os critérios a serem observados para a classificação dos imóveis de acordo com os tipos de zona ZCEU são:

- a) ZCEU-I : presença de vegetação nativa primária expressiva e/ou presença de rede hídrica a ser preservada, nos termos previstos no Código Florestal;
- b) ZCEU-II : presença de vegetação nativa secundária, com destaque para espécies arbustivas e/ou arbóreas de médio porte;
- c) ZCEU-III : presença de vegetação rasteira ou sem importância ambiental.

§ 6o. As atividades classificadas de acordo com o ANEXO VII - Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV da Lei Complementar 02/91), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido no ANEXO VI - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



Artigo 16 – O Núcleo Central – NC corresponde à área central adensada, delimitada no Mapa de Zoneamento, Anexo I desta Lei. Nele objetiva-se, a partir de reestruturação viária e da sua revitalização, o desenvolvimento de uma centralidade multifuncional. Os usos e atividades permitidos no Núcleo Central são:

- a) residencial;
- a) empresarial;
- b) industrial;
- c) comércio;
- d) serviços públicos e/ou privados;
- e) serviços de parceria público-privados.

§ Único. As atividades classificadas de acordo com o ANEXO VII - Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV da Lei Complementar 02/91), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido no ANEXO VI - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas.

Artigo 17 - A Zona de Uso Misto - ZUM compreende as áreas constantes do Mapa do Macrozoneamento e Zoneamento. Os usos e atividades permitidos na Zona de Uso Misto são os de caráter residencial com densidade média próxima a 400hab/ha e não residencial de baixa incomodidade, a saber:

- a) residencial;
- b) empresarial;
- c) industrial;
- d) comércio;
- e) serviços públicos e/ou privados.

§ 1o. Estão igualmente compreendidos na Zona de Uso Misto – ZUM, as faixas de 80m lindeiras em ambos os lados dos eixos viários categorizados como Corredores Comerciais, a seguir relacionados:

I. RODOVIAS

01. Rodovia Raposo Tavares (SP- 270)

02. Rodovia Bunjiro Nakao (SP-250)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



03.Estrada de Itapevi (SP- 029)

04.Rodoanel Metropolitano de São Paulo (SP-021)

II. ESTRADAS

01.Estrada Municipal de Caucaia (Av.Pref. Ivo Mário Isaac Pires)

02.Estrada Municipal da Água Espraiada

03.Estrada Municipal Caucaia-Bairro dos Grilos

04.Estrada Municipal Caucaia-Bairro da Cachoeira

05.Estrada Fernando Nobre –da Rodovia Raposo Tavares até a ponte do Rio Cotia-

06.Estrada do Embu

III. MARGINAIS RODOVIA RAPOSO TAVARES:

01.Rua Esparta

02.Rua Martins Barbosa

03.Marginal Viaduto Km 22 e 23 (ambos lados)

04.Avenida Marginal

05.Rua Coliseu

06.Avenida Nitara Nakamura

07.Avenida Ralf Bolli

Jd. Semiramis

Jd. Lambreta

Granja Vianna

Parque São George

Parque Rincão

Nakamura Park

Granja Carolina

IV. RUAS E AVENIDAS:

01.Avenida Professor Joaquim Barreto

02.Avenida Professor José Barreto

03.Alameda Tuca

04.Avenida Capuava- da Rodovia Raposo Tavares até a Estrada da Pedreira Eldorado-

05.Estrada Velha de Cotia

06.Avenida Vasco Massafeli (antiga Av. Caiapia)

Centro

Centro

Jd. Dos Ipês

§ 2o. Estão igualmente compreendidos na Zona de Uso Misto – ZUM, das quais se exclui o item c, uso industrial, as faixas de 80m lindeiras em ambos os lados dos eixos viários categorizados como Corredores Comerciais, a seguir relacionados:

I. MARGINAIS RODOVIA RAPOSO TAVARES:

01.Rua Ushima Kira

02.Avenida Marginal

03.Rua Rio Turiaçú

04.Rua dos Manacás

05.Avenida Denne

06.Rua dos Carvalhos

Granja Vianna

V. Sto. Antonio de Carapicuíba

Granja Poty

Jd. Santana

Parque São George

Residencial Recanto Verde



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo



Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

07.Rua Taquaral
08.Rua Volta Redonda

Residencial Recanto Verde
Chácara Recanto Verde

II. MARGINAIS DA RODOVIA BUNJIRO NAKAO

01.Rua Valparaiso

III. RUAS E AVENIDAS:

01.Rua Zacarias Antonio da Silva	V. Sto. Antonio do Portão
02.Avenida Benedito Isaac Pires	-da R.Jorge Caixe até a ponte do Rio Cotia-
03.Rua Esmeralda	Jd. Nomura
04.Rua Topázio	Jd. Nomura
05.Rua Dr. Antonio Bastos	Granja Carolina
06.Rua da Glória	Portão
07.Rua Júlio de Castilho	São Paulo II
08.Rua Frei Caneca	São Paulo II
09.Rua Curitiba	Jd. Dos Ipês
10.Rua Pinhal	Jd. Sabiá
11.Rua dos Bandeirantes	- da Rodovia Raposo Tavares até Rua Jorge Caixe-
12.Rua Jorge Caixe	V. Sto. Antonio do Portão
13.Avenida Prof. Manoel José Pedroso	Jd.Cid.das Rosas,Portão e Jd.Nomura
14.Rua Carlos Antonio Pereira de Castro	Bairro do Caiapiá
15.Rua Sto. Antonio	V. Sto. Antonio de Carapicuíba
16.Avenida João Paulo Ablas	Jd. Da Gloria-Residencial Vitória I e II
17.Avenida José Giorgi-da Rodovia Raposo Tavares até a entrada do São Paulo II-	
18.Avenida Estácio de Sá	-da Av. José Giorgi até a R.Alexandre de Gusmão-
19.Rua Monet-da Rodovia Raposo Tavares até a divisa do Horizontal Park (exclusive)-	
20.Avenida Antonio Mathias de Camargo	-da Av.Nsa Sra de Fátima até R.Vera Cruz
21.Praça Nisso Vianna	V. Sto. Antonio de Carapicuíba
22.Rua Mesopotâmia	Jd. Passargada
23.Avenida Dr. Altair Martins	Gramado
24.Rua Adib Auada	-da Rodovia Raposo Tavares até a Estrada Velha de Cotia-
25. Avenida São Camilo	Granja Vianna
26. Rua José Felix de Oliveira	Granja Viana
27. Rua São Paulo	-da R.José Felix Oliveira até R.São Judas com R. São João-
28. Thomekiti Kira	

§ 2º. As atividades classificadas de acordo com o ANEXO VII - Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV da Lei Complementar 02/91), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido no ANEXO VI - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



Artigo 18 - A Zona Predominantemente Residencial - ZPR compreende as áreas de características residenciais predominantes, inseridas no perímetro urbano, permitindo loteamentos de densidade média próxima a 300hab/ha, conforme indicadas do Mapa do Macrozoneamento e Zoneamento – Anexo I. Os usos e atividades permitidas são:

- a) residencial unifamiliar e multifamiliar;
- b) empresarial;
- c) comércio;
- d) serviços públicos e/ou privados.

§ 1º. A Zona Predominantemente Residencial deverá permanecer como zona de densidades residenciais médias e de média intensidade de ocupação do solo. Visando o controle das densidades e a proteção ambiental, fica estabelecido o seguinte gradiente de parcelamento do solo, definido pela dimensão mínima de lote:

- a) *250m²

*Admitindo-se dimensões menores nos casos de empreendimentos multi familiares.

§ 2o. As atividades classificadas de acordo com o ANEXO VII - Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV da Lei Complementar 02/91), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido no ANEXO VI - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas.

Artigo 19 - A Zona Estritamente Residencial - ZER compreende as áreas de características exclusiva ou significativamente residenciais unifamiliares, inseridas no perímetro urbano, permitindo usos e ocupações de densidade média próxima a 200hab/ha. Os seguintes usos e atividades são permitidos:

- a) residencial unifamiliar;
 - b) empresarial;(*)
 - c) comércio;(*)
 - d) serviços públicos.(*)
- (*)- Somente em corredor comercial.

§ 1º. As Zonas Estritamente Residenciais estão classificadas, de acordo com suas características de densidade, uso e hierarquia viária, nos seguintes tipos:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- a) ZER;
- b) ZER-I.

§ 2º. Visando o controle das densidades e a proteção ambiental, fica estabelecido o seguinte gradiente de parcelamento do solo, definido pela dimensão mínima de lote, de acordo com os tipos de zona ZER, a saber:

- a) ZER : 500 m²;
- b) ZER I : 360 m².

§ 3º. As atividades classificadas de acordo com o ANEXO VII - Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV da Lei Complementar 02/91), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido no ANEXO VI - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas.

Artigo 20 - Os NUDs – Núcleos Urbanos Desagregados são assentamentos urbanos destacados e precariamente articulados aos perímetros urbanos contínuo e contíguo de Caucaia do Alto e são formados por agrupamentos regulares – como os loteamentos fechados e/ou abertos, devidamente aprovados – e os irregulares, ocorrentes nos entornos dos regulares, eventualmente com carência de infra-estrutura e irregularidade fundiária. Estão delimitados no Mapa de Zoneamento - Anexo I.

§ 1º. Os NUDs, pelo seu caráter urbano desagregado, condição fundiária irregular aparente em áreas diversas de seus territórios e precariedade de infra-estrutura, terão admitidos uso e ocupação dentro de seus perímetros e, pelas características que exibem, constituem áreas de instrumento urbanístico, sujeitas, portanto, a regulamentação e projeto de regularização específicos.

§ 2º. A regularização fundiária de assentamentos urbanos em área de NUD, como delimitado nesta Lei, será através de Projeto de Regularização, previsto num prazo máximo de 1 ano, mediante Outorga Onerosa para Alteração de Uso, com os critérios e contrapartida a serem definidos em lei específica cuja data de aprovação passará a contar como referência ao prazo previsto.

§ 3º. Não será permitida a expansão dos perímetros estabelecidos para os NUDs, tampouco será permitida a criação de novos perímetros.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



§ 4º. As atividades classificadas de acordo com o ANEXO VII - Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV da Lei Complementar 02/91), para que recebam autorização de implantação nos NUDs, deverão atender os índices previstos em projetos específicos.

§ 5º. Projetos específicos para NUDs e definição e caracterização de parâmetros e instrumentos urbanísticos e legais terão prazo de 12 (doze) meses para sua elaboração, contado a partir da data da promulgação desta lei.

Artigo 21 - A Zona de Interesse Turístico – ZIT abrange áreas com potencial turístico a ser dinamizado, permitindo uso não residencial de baixo impacto e incomodidade, de comércio e serviços, como apoio à atividade turística.

§ 1º. As atividades classificadas de acordo com o ANEXO VII - Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV da Lei Complementar 02/91), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos.

§ 2º. A caracterização e enquadramento da propriedade nesta categoria serão precedidos de aprovação, pela Prefeitura Municipal, de requerimento específico de seu proprietário, anexando planta do imóvel, imagem de satélite, planta de localização georeferenciada e protocolo de intenção para finalidade turística do imóvel.

Artigo 22 - A Zona de Interesse Histórico e Cultural – ZIHC abrange áreas com potencial turístico a ser dinamizado, permitindo uso não residencial de comércio e serviços, com níveis de baixa incomodidade, como recurso de viabilização à preservação dos elementos de interesse histórico, cultural, arqueológico e/ou arquitetônico.

§ Único. As atividades classificadas de acordo com o ANEXO VII - Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV da Lei Complementar 02/91), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos.

Artigo 23 - A Zona de Indústria Comércio e Serviço - ZICS refere-se a regiões a serem desenvolvidas, com atividades diversificadas de acordo com os seguintes usos permitidos:

- a) indústrias;
- b) empresas comerciais;
- c) empresas de transporte;
- d) empresas de logística;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- e) comércio atacadista;
- f) outros compatíveis

§ 1º. Nesta zona prevê-se a implantação de Operação Urbana Consorciada Jardim Cláudio, permitindo-se usos e índices urbanísticos adequados a sua dinamização, como contrapartida ao investimento privado dos proprietários dos terrenos conforme indicado no Mapa de Instrumentos de Política Urbana – Anexo III.

Artigo 24 - A Zona de Interesse Social – ZIS compreende as áreas a terem o uso residencial intensificado. O uso residencial existente poderá ser re-qualificado e as áreas livres poderão receber o uso habitacional de interesse social. Na ZIS são permitidos os usos residencial com densidade média próxima a 500hab/ha, bem como atividades voltadas a geração de renda, a saber:

- a) residencial unifamiliar e multifamiliar;
- b) empresarial;
- c) comércio;
- d) serviços.

§ 1º. Esta zona está destinada a absorver atividades produtivas diversificadas de padrões operacionais compatíveis com o uso residencial, visando favorecer o desenvolvimento de empresas de média concentração de capital.

§ 2º. Deverá ser permitida nestas zonas a maior gama de usos terciários, sempre que compatíveis com o uso residencial, visando desconcentrar o atual centro principal e incentivar novos eixos de desenvolvimento.

§ 3º. Nessa zona são autorizadas áreas para a realização de empreendimentos residenciais preferencialmente promovidos e/ou financiados pelo setor público, destinados aos estratos de população de menor poder aquisitivo.

§ 4º. As atividades classificadas de acordo com o ANEXO VII - Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV da Lei Complementar 02/91), para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido no ANEXO VI - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



§ 5º. Empreendimentos de Interesse Social não estarão sujeitos à Outorga Onerosa para a obtenção do coeficiente de aproveitamento máximo.

Artigo 25 - A Macrozona de Urbanização Consolidada – MUC conterà as seguintes zonas:

- I. Núcleo Central - NC
- II. Zona de Uso Misto - ZUM
- III. Zona Predominantemente Residencial - ZPR
- IV. Zona Estritamente Residencial - ZER
- V. Zona de Interesse Turístico - ZIT
- VI. Zona de Interesse Histórico e Cultural - ZIHC
- VII. Zona de Industria Comércio e Serviço - ZICS
- VIII. Zona de Interesse Social - ZIS

Artigo 26 - A Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento – MUD conterà as seguintes zonas:

- I. Zona de Contenção à Expansão Urbana - ZCEU
- II. Zona de Uso Misto - ZUM
- III. Zona Predominantemente Residencial - ZPR
- IV. Zona Estritamente Residencial - ZER
- V. Zona de Interesse Turístico - ZIT
- VI. Zona de Interesse Histórico e Cultural - ZIHC
- VII. Zona de Industria Comércio e Serviço - ZICS
- VIII. Zona de Interesse Social - ZIS

Artigo 27 - A Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana - MDEU conterà as seguintes zonas:

- III. Zona de Uso Misto - ZUM
- IV. Zona Predominantemente Residencial - ZPR
- V. Zona Estritamente Residencial - ZER
- VI. Zona de Interesse Turístico - ZIT
- VII. Zona de Interesse Histórico e Cultural - ZIHC
- VIII. Zona de Industria Comércio e Serviço - ZICS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



IX. Zona de Interesse Social - ZIS

Artigo 28 - A Macrozona de Baixo Impacto Urbano - MBIU conterà as seguintes zonas:

- I. Zona de Uso Rural – ZUR
- II. Zona de Preservação Ambiental - ZPA
- III. Zona de Contenção à Expansão Urbana - ZCEU
- IV. Núcleo Central - NC
- V. Zona de Uso Misto - ZUM
- VI. Zona Predominantemente Residencial - ZPR
- VII. Zona Estritamente Residencial - ZER
- VIII. Zona de Interesse Turístico - ZIT
- IX. Zona de Interesse Histórico e Cultural - ZIHC
- X. Zona de Indústria Comércio e Serviço - ZICS
- XI. Zona de Interesse Social - ZIS

Artigo 29 - A Macrozona de Preservação Ambiental – MPA conterà as seguintes zonas:

- I. Zona de Preservação Ambiental – ZPA

CAPÍTULO IV

Parcelamento do Solo

Artigo 30 - O solo urbano, composto por áreas públicas e privadas, é resultado de sucessivos processos de fracionamentos de terra que transformam glebas em:

- I. Porções menores de gleba;
- II. Lotes urbanos.

Artigo 31 - O fracionamento de glebas em porções menores de gleba deverá respeitar as seguintes condições:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- I. As porções menores de gleba resultantes do processo de fracionamento não poderão ter área inferior a 20.000 m², quando situadas em ZUR ou quando decorrentes de determinação judicial;
- II. O processo de fracionamento deverá dispor do sistema viário de acesso existente, oficial e devidamente averbado na matrícula do imóvel, não podendo implicar ou utilizar-se da abertura de novas vias, caso em que reger-se-á pela legislação Federal e Estadual em vigor ;
- III. O processo de fracionamento deverá ser submetido à aprovação técnica da Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos, mediante a apresentação de:
 - a) Título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
 - b) Levantamento planialtimétrico cadastral geo-referenciado;(quando situado em ZUR)
 - c) Imagem de satélite da gleba objeto; (quando situado em ZUR)
 - d) Projeto planialtimétrico de desmembramento de gleba, a ser apresentado em planta e memorial descritivo.
 - e) A.R.T. do autor e responsável técnico.

Artigo 32 - O fracionamento de glebas em lotes deverá respeitar as seguintes condições:

- I. As extensões de lotes resultantes do processo de fracionamento não poderão ter área inferior às dimensões mínimas estabelecidas por região na Tabela de Índices Urbanísticos, Anexo V desta lei;
- II. A proporção percentual mínima das áreas públicas em relação à área total da gleba deverá ser de 40% (quarenta por cento);
- III. A localização das áreas públicas deverá privilegiar a acessibilidade por vias coletoras ou de nível superior;
- IV. O processo de fracionamento de glebas em lotes deverá ser precedido de solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos, mediante a apresentação de:
 - a) Levantamento planialtimétrico cadastral geo-referenciado;
 - b) Imagem de satélite da gleba objeto.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



Artigo 33 - O processo de fracionamento de glebas em lotes deverá ser submetido à aprovação técnica da Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos, mediante a apresentação de:

- a) Levantamento planialtimétrico cadastral geo-referenciado;
- b) Imagem de satélite da gleba objeto;
- c) Projeto de parcelamento, a ser apresentado em planta e memorial descritivo.

Artigo 34 - Para o atendimento do percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) de áreas públicas, nos processos de fracionamento de glebas em lotes, cabem as seguintes alternativas:

- I. Atendimento integral do percentual mínimo na própria gleba objeto;
- II. Atendimento do percentual mínimo de 5% (cinco por cento) referente a área institucional na própria gleba objeto, e disponibilização de área adicional correspondente ao percentual mínimo de 5% (cinquenta por cento) em outra localidade do município, tendo como requisito o interesse social, mediante análise e aprovação da Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos.

Artigo 35 - Para o fracionamento de glebas em lotes deverão ser reservadas áreas públicas com as seguintes finalidades:

- I. Sistema viário;
- II. Área Verde;
- III. Área Institucional.

Artigo 36 - No fracionamento de glebas em lotes, a proporção percentual mínima de área verde pública em relação à área total da gleba deverá ser de 20% (vinte por cento).

§ 1º. No caso de empreendimentos condominiais, residenciais ou não-residenciais, horizontais ou verticais, com área total superior a 50.000 m², deverá ser atendido o percentual mínimo institucional de 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, fora dos seus limites, tendo como requisitos o acesso por via pública e o uso de interesse social.

Artigo 37 - No fracionamento de glebas em lotes, a proporção percentual mínima da área pública institucional em relação à área total da gleba deverá ser de 10% (dez por cento).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



§ 1o. No caso de reserva de área adicional em outra localidade, deverá ser atendido o percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área pública institucional em relação à área total da gleba no corpo da gleba objeto.

§ 2o. No caso de empreendimentos condominiais, residenciais ou não-residenciais, horizontais ou verticais, com área total superior a 20.000 m², deverá ser atendido o percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área pública institucional em relação à área total do empreendimento, fora dos seus limites, em local com acesso por via pública existente.

CAPÍTULO IV

Sistema Viário

Artigo 38 - O Sistema Viário Estrutural é o conjunto de vias públicas, hierarquizadas, que constituem o suporte físico da circulação urbana do território do Município e garantem sua integração ao sistema de transporte coletivo e ao uso do solo.

§ 1o. A hierarquia de acessibilidade proporcionada pelo Sistema Viário Estrutural objetiva:

- I. equilibrar a repartição de fluxos na rede viária;
- II. garantir a fluidez adequada dos veículos conforme o tipo de via;
- III. assegurar o fácil deslocamento de pessoas e bens no Município;
- IV. induzir a ocupação adequada e desejada do solo urbano;
- V. otimizar o potencial das diversas zonas e setores da cidade;
- VI. definir a distribuição das atividades em relação a sua classificação hierárquica;
- VII. garantir sinalização e fiscalização viárias eficientes
- VIII. ampliar a acessibilidade às diversas áreas da cidade, com especial atenção para os setores descentralizados de comércio e serviços que propiciem a consolidação dos subcentros urbanos;
- IX. elaborar o Plano Viário para a cidade, bem como para suas áreas de expansão, adequando-o à estrutura urbana e às diretrizes ambientais constantes desta Lei.

§ 2o. Para efeito desta Lei e do Plano Viário a ser elaborado a partir desta, num prazo máximo de 90 dias, estabelece-se o seguinte glossário:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- I. Rodovias: estrada pavimentada, com grande circulação de tráfego, leve e pesado, que tem caráter de ligação entre médias e longas distâncias.
- II. Rodovias Classe Especial: Designação para Rodovias com no mínimo 3 faixas de rolamento por sentido, separadas por canteiro central, munidas de acostamento, sem a permissão de acesso aos lotes lindeiros, permitindo apenas interligação entre Rodovias, cuja velocidade máxima projetada é de 120 Km/h. Tem fluxos de importância além dos limites da Metrópole.
- III. Rodovias Classe 01: Designação para Rodovias com no mínimo 2 faixas de rolamento por sentido, separadas por canteiro central e/ou barreira física, munidas de acostamento e com acesso aos lotes lindeiros através de vias marginais ou baias especialmente construídas, cuja velocidade máxima projetada é de 100 Km/h. Tem fluxos de importância metropolitana e inter regional.
- IV. Rodovias Classe 02: Designação para Rodovias de pista simples com duplo sentido, munido de acostamento e com acesso direto aos lotes lindeiros, cuja velocidade máxima não deve ultrapassar aos 90 Km/h. (neste caso as novas rodovias desta categoria deverão adotar pista dupla). Tem fluxos de importância municipal e intra-regional.
- V. Rodovias Municipais: Designação para Rodovias de pista simples com duplo sentido, munido de acostamento e com acesso direto aos lotes lindeiros, cuja velocidade máxima não deve ultrapassar aos 90 Km/h. (neste caso as novas rodovias desta categoria deverão adotar pista dupla). Tem fluxos de importância municipal e para os limites próximos da região.
- VI. Vias Arteriais: Vias urbanas pavimentadas, com grande circulação de tráfego, leve e pesado, que tem caráter de ligação entre os diversos setores do município, tem a função de ser estruturadora do sistema viário municipal.
- VII. Vias Arteriais Primárias: Vias arteriais de grande fluxo, de elevada importância, caracterizam pela existência de interseções em nível, podendo vir a receber semáforos e cujo CTB proíbe o uso de lombadas físicas. Muitas delas fazem a ligação com bairros de municípios vizinhos. A velocidade máxima a ser praticada não deverá exceder a 70 km/h.
- VIII. Vias Arteriais Secundárias: Vias arteriais de médio fluxo caracterizam-se pela existência de interseções em nível, podendo vir a receber semáforos e cujo CTB proíbe o uso de lombadas físicas, distingue-se das arteriais primárias devido ao fluxo que geralmente é menos intenso, porém mantém as demais características de ligação entre setores do município e bairros de municípios limítrofes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



A velocidade máxima a ser praticadas não deverá exceder a 60 km/h.

- IX. Vias Coletoras: Vias de tem a função de conexão intra-setores do município, ligando as vias arteriais às vias locais, geralmente recebem o sistema de transporte público e tem médios e baixos fluxos de circulação, caracterizam-se pelos cruzamentos em nível e pela média velocidade a ser praticada. A velocidade máxima a ser praticadas não deverá exceder a 50 km/h.
- X. Vias Locais: Vias de tem a função de máxima capilaridade do sistema viário, pois se destinam ao acesso local e de áreas restritas, caracterizam-se pelos cruzamentos em nível e pela baixa velocidade a ser praticada. A velocidade máxima a ser praticadas não deverá exceder a 40 km/h.
- XI. Ciclovias: Vias de circulação exclusiva de bicicletas segregadas a circulação dos demais veículos.
- XII. Ciclofaixas: Faixa de circulação exclusiva de bicicletas delimitada pelo uso de sinalização específica. Normalmente são construídas utilizando parte do leito carroçável, mas em casos específicos podem ser construídas utilizando parte da calçada.
- XIII. Leito Carroçável: Equivale a pista de circulação dos veículos, que são identificadas pela presença de guias, canteiros ou acostamentos.
- XIV. Calçada: Equivale ao limite do lote ao início da pista, parte destinada a instalação de passeio e faixa de serviços públicos (postes, sinalização, lixeiras).
- XV. Passeios: Vias de circulação exclusiva de pedestres equivale à parte livre da calçada.

Artigo 39 - O Sistema Viário Estrutural do Município constitui-se de uma malha viária que deverá ser hierarquizada de acordo com as seguintes categorias de vias, caracterizadas essencialmente pela função que desempenham na circulação veicular:

- I. Rodovias;
- II. Vias Estruturais Arteriais;
- III. Vias Coletoras;
- IV. Vias Locais.
- V.

§ 10. O Sistema Viário Estrutural está apresentado no Mapa do Sistema Viário Hierarquizado - ANEXO III:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



§ 2o. As categorias e dimensões a serem aplicadas nos novos projetos viários deverão estar compatibilizadas com a Tabela de Dimensionamento Viário - ANEXO IX desta Lei.

Artigo 40 - As Rodovias tem caráter de circulação de longos trajetos, extrapolam os limites do município. Podem ter alcance metropolitano ou estadual.

§ Único. As Rodovias estão classificadas nas categorias abaixo:

- I. Classe Especial, compreendendo: SP-021 Rodoanel Governador Mário Covas;
- II. Classe 01, compreendendo: SP-270 Rodovia Raposo Tavares;
- III. Classe 02, compreendendo: Estrada de Itapevi e SP-250 Estrada para Ibiúna;
- IV. Municipal, compreendendo: Estrada Pref. Ivo Mário Isaac Pires (Estrada de Caucaia).

Artigo 41 - As Vias Estruturais Arteriais tem caráter de circulação entre regiões do Município e de ligação para os municípios limítrofes.

§ Único. As Vias Estruturais dividem-se em 2 (duas) categorias, a saber:

- I. Artéria Primária, compreendendo:
 - a) Estradas: da Aldeia, Fernando Nobre, Carapiá, Espigão, Velha de Itapevi, do Atalaia, do Embú, do Capuava, Velha de Cotia, dos Galdinos, dos Victor, Água Espirada, Padre Inácio e Morro Grande
 - b) Avenidas: São Camilo, José Giorgi, João Paulo Ablas, Brasil, Prof. Manuel José Pedroso, Nossa Senhora de Fátima, Antonio Matias de Camargo, Prof. Joaquim Barreto e Roque Celestino Pires.
- II. Artéria Secundária, compreendendo:

Ruas: José Felix De Oliveira, Pinhal, Nitara Nakamura, Jorge Caixe, Guido Fecchio, Dez de Dezembro, Batista Cepelos, Monte Cristo, Silvio Pedroso e Israel.

Artigo 42 - As Vias Coletoras tem caráter de circulação intra regiões do Município de Cotia e de ligação para setores dos municípios limítrofes.

§ Único. As Vias Coletoras correspondem às seguintes vias:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- I. Estradas, compreendendo: Pau Furado, Capelinha, DAEE, Ressaca, Mulata, Tabuleiro Verde, Ficher's, Vale do Sol, dos Pitás, da Piteira, Velha da Olaria, Pununduva, Grilos, Kitamura, Antonio Vaz Pires, Kinoshita, Maria Quitéria, Pereiras, Pixiu, do Furquim e Velha de Sorocaba;
- II. Avenidas, compreendendo: Dr. Odair Pacheco Pedroso e Luiz Ferreira Gil;
- III. Ruas, compreendendo: José Manuel de Oliveira, Topázio e Urbano Silva.

CAPÍTULO V

Ocupação do Solo

Artigo 43 - O modelo de assentamento urbano adotado por esta lei, que resulta de uma relação estabelecida entre a área do lote e a edificação nele admitida, visa a realização dos seguintes objetivos de interesse público:

- I. garantir à cidade uma distribuição eqüitativa e funcional da densidade edilícia e populacional compatíveis com a infra-estrutura e equipamentos de cada área considerada;
- II. favorecer a estética urbana, assegurar a insolação, a iluminação e a ventilação das edificações e a garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado.
- III. cumprir os princípios expressos no Estatuto da Cidade, que embasam o caráter da cidade justa, e os fundamentos do desenvolvimento sustentável.

Artigo 44 - Os limites representados pelos parâmetros e índices urbanísticos integrantes do Tabela de Índices Urbanísticos - ANEXO V, abaixo citados deverão ser respeitados nas edificações e nos lotes conforme as respectivas zonas de uso, a saber:

- I. coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo;
- II. taxa de ocupação máxima;
- III. lote mínimo;
- IV. testada mínima;
- V. recuos de frente, lateral e fundo;
- VI. gabarito de altura máximo;
- VII. taxa de permeabilidade mínima.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



§ 1º. O coeficiente de aproveitamento mínimo estabelece o aproveitamento abaixo do qual considera-se que a propriedade não cumpre a sua função social.

§ 2º. A utilização do coeficiente de aproveitamento máximo, acima do coeficiente de aproveitamento básico será autorizada desde que mediante outorga onerosa do direito de construir com base nesta lei, consideradas as exceções previstas.

CAPÍTULO VI

Uso do Solo

Artigo 45 - O conjunto das atividades autorizadas dentro das diferentes categorias de Zonas leva em consideração a classificação hierarquizada do Sistema Viário. O ANEXO V - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas, estabelece as categorias admitidas em função da hierarquia viária, dentro de cada categoria de Zona.

§ Único. As categorias de atividades estão relacionadas às categorias estabelecidas no ANEXO VII (correspondente ao Anexo VI da Lei Complementar 02/91 - Legislação de Ordenamento, Uso e Ocupação de 12 de Novembro de 1991); das quais ficam excluídas aquelas consideradas incompatíveis com o padrão de desenvolvimento sustentável proposto no Plano Diretor - relacionadas nas EXCLUSÕES AO ANEXO VII.

Artigo 46 - Residenciais

São considerados usos residenciais os abaixo:

- I. R1 - Residencial Unifamiliar: Habitação isolada, correspondendo a casa em lote individual;
- II. R2 - Residencial Multifamiliar Horizontal: Conjunto habitacional ou loteamento com lotes individuais, correspondendo a 2 (duas) ou mais unidades habitacionais assentadas individualmente por lote ou em glebas condominiadas.
- III. R3 - Residencial Multifamiliar Vertical: Habitação agrupada verticalmente em lote condominial, correspondendo a 1 (um) ou mais edifícios residenciais, utilizando estrutura comum;
- IV. R4 - Residencial Multifamiliar Horizontal Condominial: Habitação agrupada horizontalmente em lote condominial, correspondendo a 2 (duas) ou mais unidades habitacionais justapostas ou sobrepostas em condomínio.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo



Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

§ 1º. O uso R1 corresponde ao Grupo R1 / AR-1 constante no Anexo VI da Lei Complementar 02/91;

§ 2º. Os usos R2, R3 e R4 correspondem ao Grupo R2 / AR-2 constante no Anexo VI da Lei Complementar 02/91;

§ 3º. Para o uso R3 - Residencial Multifamiliar Vertical, devem ser previstos:

- a) reserva legal de área verde, natural ou a ser recuperada, no percentual mínimo de 25%;
- b) cota líquida por unidade habitacional sobre a área total de terreno de 100 m².

§ 4º. Para o uso R4 - Residencial Multifamiliar Horizontal Condominial, devem ser previstos:

- a) reserva legal de área verde, natural ou a ser recuperada, no percentual mínimo de 25%;
- b) cota líquida por unidade habitacional sobre a área total de terreno de 125 m².

Artigo 47 - Não Residenciais

São considerados usos não residenciais:

- I. C - Comércio;
- II. S - Serviços;
- III. I - Institucional;
- IV. P - Industrial;
- V. E - Extrativismo.

Artigo 48 - Comerciais

São considerados usos comerciais os abaixo:

- I. C1 - Comércio Local, compreendendo varejo alimentício local com área máxima de 100m², nas seguintes atividades:
 - a) Armazém;
 - b) Empório;
 - c) Merceria;
 - d) Quitanda;
 - e) Bar;
 - f) Outros assemelhados.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



§ Único. O uso C1 corresponde aos Grupos V1 e S1 constante no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

II. C2 - Comércio Vicinal, compreendendo varejo diversificado, nas seguintes atividades:

III.

- a) Padaria;
- b) Farmácia;
- c) Livraria;
- d) Loteria;
- e) Floricultura;
- f) Papelaria;
- g) Jornais e revistas;
- h) Outros assemelhados.

§ Único. O uso C2 corresponde aos Grupos V2 e V6 / AT-2.6.4 constante no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

IV. C3 - Comércio Regional, compreendendo varejo integrado, nas seguintes atividades:

- a) Varejo diversificado ou integrado;
- b) Vestuário;
- c) Calçados;
- d) Brinquedos;
- e) Artesanato;
- f) Material de construção (sem depósito de materiais a granel);
- g) Decoração;
- h) Produtos de alimentação;
- i) Lanchonete;
- j) Rotisseria;
- k) Produtos veterinários;
- l) Auto-peças;
- m) Som;
- n) Supermercado;
- o) Casa de música;
- p) Restaurante;
- q) Galeria;
- r) Posto de gasolina;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo



Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

s) Outros assemelhados.

§ Único. O uso C3 corresponde aos Grupos V3, V6 / AT-2.6.6, V8 / AT-2.3.2, V9 e S3 / AT-5.2 constante no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

V. C4 - Comércio Integrado, Atacadista ou de Grande Porte, compreendendo atacado e varejo de escala ou centro comercial, nas seguintes atividades:

- a) Loja de departamento;
- b) Concessionária e estacionamento de automóveis;
- c) Hipermercado;
- d) Shopping center;
- e) Materiais de grande porte;
- f) Depósito de material de construção a granel;
- g) Produtos perigosos;
- h) Revenda de GLP, classes 1 e 2;
- i) Produtos agropecuários;
- j) Centros de lazer;
- k) Casas de lazer noturno e de shows;
- l) Outros assemelhados.

§ Único. O uso C4 corresponde aos Grupos V4 ao V7, V8 / AT-2.3.3, T1 ao T8 e S5 / AT-8.2.2 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

Artigo 49 - São considerados usos de serviço os abaixo:

I. S1 - Serviço Local, compreendendo serviço profissional, pessoal ou domiciliar com área máxima de 100m² nas seguintes atividades:

- a) Profissional liberal;
- b) Cabelereiro;
- c) Manicure;
- d) Manutenção predial;
- e) Chaveiro;
- f) Sapateiro;
- g) Alfaiate;
- h) Costureiro;
- i) Outros assemelhados.

§ Único. O uso S1 corresponde aos Grupos S2 / AT-6.1.1, AT-6.1.6, AT-6.1.7, AT-7.1.2, AT-7.1.4 e S3 / AT-6.1.6, AT-7.1, AT-9.6 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



II. S2 - Serviço Vicinal, compreendendo serviço de alcance de bairro com área máxima de até 250m², nas seguintes atividades:

- a) Escritórios;
- b) Academias;
- c) Escolas;
- d) Associações
- e) Diversões;
- f) Pensões;
- g) Despachante;
- h) Instituto de beleza;
- i) Oficinas;
- j) Borracharia;
- k) Outros assemelhados.

§ Único. O uso S2 corresponde aos Grupos S2 / AT-7.1.2.1; S3 / AT-5.1, AT-8.2.4, AT-11.2, AT-16.5; S4 / AT-9.8.2; S5 / AT-16.5.4, AT-16.5.8 e S9 / AT-6.1.3, AT-9.8.3 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

III. S3 - Serviço Regional compreendendo serviço diversificado, nas seguintes atividades:

- a) Agência bancária;
- b) Clínicas;
- c) Ambulatórios;
- d) Laboratórios;
- e) Hotéis;
- f) Motéis;
- g) Cinema;
- h) Salão de festas;
- i) Casas de Jogos;
- j) Casas de diversões eletrônicas;
- k) Casas de acesso à internet;
- l) Carpintaria;
- m) Serralheria;
- n) Vidraçaria;
- o) Oficinas;
- p) Borracharia;
- q) Auto-serviços especializados;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- r) Lava-autos;
- s) Outros assemelhados.

§ Único. O uso S3 corresponde aos Grupos S2 / AT-6.1.8, AT-6.1.9, AT-7.1.1, AT-9.7, AT-9.8; S3 / AT-6.1.1, AT-6.1.2, AT-6.1.4, AT-6.1.5, AT-8.2.5, AT-8.2.7, AT-13.1; S4 / AT-5.1, AT-6.1.1.5, AT-8.2, AT-9.4, AT-9.5, AT-9.6, AT-9.7, AT-10.1, AT-10.2, AT-10.3, AT-10.4, AT-10.5, AT-11.1.1; S5 / AT-16.5.2; S10 / AT-5.1, AT-8.2; S11 / AT-10.1 e S15 / AT-18.4 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

IV. S4 - Serviços Especiais compreendendo serviço específico, nas seguintes atividades:

- a) Garagem;
- b) Transportadora;
- c) Armazenagem;
- d) Terminal de transporte;
- e) Depósitos;
- f) Sucata;
- g) Reciclagem;
- h) Outros assemelhados.

§ Único. O uso S4 corresponde aos Grupos N5 ao N14, S3 / AT-15.9; S4 / AT-8.1, AT-9.2, AT-9.3, AT-9.8.1, AT-9.8.4, AT-9.8.5, AT-9.8.6, AT-11.1, AT-11.2, AT-12.1, AT-13.2, AT-17.1; S5 / AT-7.1; S6, S7 e S8 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

Artigo 50 - Institucionais

São considerados usos institucionais os abaixo:

I. I1 - Instituição de Âmbito Local compreendendo Educação ou Assistência social, nas seguintes atividades:

- a) Creche;
- b) educação infantil;
- c) Outros assemelhados.

§ Único. O uso I1 corresponde aos Grupos S11 / AT-15.1.1.11 e AT-16.1.1.1 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

II. I2 - Instituição de Âmbito Vicinal compreendendo Educação, Cultura, Saúde, Culto ou Assistência social, nas seguintes atividades:

- a) Ensino fundamental;
- b) Quadras esportivas;
- c) Posto de saúde;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo



Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

- d) Igrejas;
- e) Locais de culto;
- f) Asilo;
- g) Orfanato;
- h) Agência de correio;
- i) Agência telefônica;
- j) Biblioteca;
- k) Subestações de energia elétrica;
- l) Outros assemelhados.

§ Único. O uso I2 corresponde ao Grupo S12 constante no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

III. I3 - Instituição de Âmbito Regional compreendendo Educação, Cultura, Saúde, Culto ou Assistência social, Transporte e Administração, nas seguintes atividades:

- a) Ensino médio;
- b) Ensino técnico;
- c) Ensino profissionalizante;
- d) Museu;
- e) Ginásio;
- f) Parques públicos;
- g) Pequeno hospital;
- h) Maternidade;
- i) Delegacia de polícia;
- j) Albergue;
- k) Centro de reintegração;
- l) Serviço funerário;
- m) Velório;
- n) Órgãos da administração pública municipal, estadual e federal;
- o) Terminal de ônibus urbano;
- p) Corpo de bombeiros;
- q) Outros assemelhados.

§ Único. O uso I3 corresponde aos Grupos S13; S14 exceto AT-16.4 e S15 / AT-15.1, AT-15.3, AT-15.4, AT-15.6, AT-15.8, AT-18.1, AT-18.2, AT-18.3 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



IV. I4 - Instituições Especiais compreendendo Equipamentos Urbanos, nas seguintes atividades:

- a) Universidade;
- b) Terminal rodoviário;
- c) Hospital regional;
- d) Cemitérios;
- e) Estações de tratamento de água ou esgoto;
- f) Estação geradora de energia elétrica;
- g) Zoológico;
- h) Torres de telefonia;
- i) Outros assemelhados.

§ Único. O uso I4 corresponde aos Grupos N1 ao N4; N15 ao N18; S14 / AT-16.4; S15 / AT-10.1, AT-10.3, AT-16.3, AT-16.4 e S16 a S35 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

Artigo 51 - Industriais

São considerados usos industriais os abaixo:

I. P1 - Industrial Muito Leve compreendendo atividades compatíveis com o uso residencial e virtualmente sem risco ambiental, nas seguintes atividades:

- a) Confecção;
- b) Produtos alimentícios;
- c) Produtos de papel ou couro;
- d) Material eletrônico;
- e) Outros assemelhados.

§ Único. O uso P1 corresponde aos Grupos I1 / AS-1.4.2, AS-10.2.3; I4 / AS-11, AS-16, AS-17.4, AS-17.5; I6 / AS-11.9.1, AS-11.9.6, AS-16.1, AS-17.3, AS-17.5, AS-17.9.1, AS-17.9.3, AS-17.10.1, AS-17.10.3, AS-21.4, AS-21.6.1, AS-21.8.1 e AS-22.2.1 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

II. P2 - Industrial Leve compreendendo atividades diversificadas, virtualmente sem risco ambiental e de baixa incomodidade, nas seguintes atividades:

- a) Aparelhamento de pedras;
- b) Fabricação de esquadrias e estofados;
- c) Artigos de madeira e afins;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- d) Artigos de vidros e afins;
- e) Artigos plásticos;
- f) Tecelagem;
- g) Instrumentos musicais;
- h) Serviços gráficos;
- i) Outros assemelhados.

§ Único. O uso P2 corresponde aos Grupos I1 / AS-1.4.2, AS-10.2, AS-17.1, AS-17.4, AS-17.7, AS-17.8; I2 / AS-17.10.3; I4 / AS-11, AS-16, AS-17.1, AS-17.4, AS-17.5, AS-18.1, AS-19.1.1, AS-19.1.3; I6 / AS-1.1, AS-1.4.1, AS-1.4.2, AS-1.4.4, AS-1.5.2, AS-1.5.5, AS-4.9, AS-6.2.3, AS-6.2.4, AS-6.2.5, AS-6.5.2, AS-6.5.4, AS-6.6, AS-6.7, AS-7.1, AS-7.2, AS-7.4, AS-9.2.1, AS-9.2.3, AS-9.2.4, AS-10, AS-11.9.1, AS-11.9.6, AS-15, AS-16.1, AS-16.3, AS-16.4, AS-17.3, AS-17.5, AS-17.9, AS-17.10, AS-20, AS-21.4, AS-21.5.2, AS-21.5.3, AS-21.6, AS-21.7, AS-21.8.1, AS-21.8.3, AS-21.9.5, AS-21.9.6, AS-21.9.7 e AS-22.2.1 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

III. P3 - Industrial Médio compreendendo atividades que possam acarretar:

- a) Risco ambiental leve;
- b) Baixa nocividade;
- c) Média incomodidade.

§ 1o. O uso P3 corresponde aos Grupos I1 / AS-1.4.1, AS-10, AS-11.2.3, AS-11.8, AS-17; I2 / AS-1.3.2, AS-1.5, AS-17; I3 / AS-13, AS-17, AS-18; I4 / AS-11, AS-16, AS-17, AS-18, AS-19; I5 / AS-1, AS-3.9.1, AS-3.9.2; I6 / AS-1, AS-2.6, AS-2.7 exceto 2.7.1, AS-2.8, AS-2.9, AS-2.10, AS-4.6 exceto 4.6.3, AS-4.7, AS-4.8, AS-6.1, AS-6.2, AS-6.3, AS-6.4, AS-6.5.3, AS-7, AS-8 exceto 8.2, AS-9, AS-11.9, AS-12, AS-14, AS-15, AS-16, AS-17, AS-18, AS-20, AS-21, AS-22 e I8 / AS-6 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

§ 2o. Considera-se para esta classificação a movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e ruídos.

Artigo 52 - Agropecuário

São considerados de uso agropecuário os abaixo:

- I. A1 – Agropecuária de pequena escala, compreendendo:
 - a) Produção rural familiar;
 - b) Produção de subsistência;
 - c) Produção hortifrutigranjeira;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo



Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

- d) Apicultura;
- e) Agronegócios;
- f) Outros assemelhados.

§ Único. O uso A1 corresponde aos Grupos G1 ao G4 e C1 ao C3 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

- II. A2 – Agropecuária de média escala, compreendendo:
 - a) Produção extensiva;
 - b) Reflorestamento;
 - c) Criação animal extensiva;
 - d) Agronegócios;
 - e) Outros assemelhados.

§ Único. O uso A2 corresponde ao Grupos G1 ao G4, C1 ao C3 e Q1 ao Q2 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91.

Artigo 53 - Extrativista

São considerados de uso extrativista os abaixo:

- I. E1 – Extração de Minerais compreendendo:
 - a) Extração de argilas;
- II. E2 – Extração Vegetal compreendendo:
 - a) Extração de elementos nativos;
 - b) Extração de elementos cultivados.

§ 1º. O uso E1 corresponde aos Grupos M1 e M2 constantes no Anexo VI da Lei Complementar 02/91;

§ 2º. o uso E2 corresponde ao Grupos X1 constante no Anexo VI da Lei Complementar 02/91;

§ 3º. Fica proibida a atividade de exploração e lavra minerais em ZPA e em área de urbanização consolidada.

§ 4º. O Executivo Municipal elaborará projeto de lei específico de regulamentação das atividades de exploração e lavra de água em lençóis profundos e de areia em cavas e cursos d'água no prazo de dez meses a contar da data de aprovação desta lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



Artigo 54 – Categorias Não Residenciais

Para efeito de classificação das categorias de usos não residenciais, considera-se:

- I. NR1 compreendendo o conjunto das atividades descritas como C1 / S1 / I1;
- II. NR2 compreendendo o conjunto das atividades descritas como C2 / S2 / I2 / P1;
- III. NR3 compreendendo o conjunto das atividades descritas como C3 / S3 / I3 / P2;
- IV. NR4 compreendendo o conjunto das atividades descritas como C4 / S4 / I4 / P3;
- V. NR5 compreendendo o conjunto das atividades descritas como P4 / E1 / E2

CAPÍTULO VII

Instrumentos da Política de Ordenamento Territorial

Artigo 55 - Instrumentos

O Poder Executivo Municipal promoverá a aplicação dos Instrumentos da Política de Ordenamento Territorial visando à estruturação ou re-qualificação de áreas específicas.

§ Único. São considerados Instrumentos da Política de Ordenamento Territorial, aqueles instrumentos urbanísticos e legais, constituídos como institutos normativos legítimos, técnica e legalmente aptos à viabilização das propostas previstas neste Plano de Zoneamento, através de investimentos públicos e privados propiciando revitalização, renovação, regularização ou re-qualificação fundiária, urbanística e ambiental, visando o desenvolvimento ambiental, social e economicamente sustentável do município.

Artigo 56 - Objetivos da Política

São objetivos da Política de Ordenamento Territorial:

- I. a limitação e a concentração do processo de urbanização, impedindo a expansão horizontal da mancha urbana com a criação de novos vazios urbanos;
- II. a ocupação, o aproveitamento e o uso adequado dos vazios urbanos existentes, visando a efetiva utilização da infra-estrutura urbana instalada;
- III. a criação e a ampliação de espaços livres de uso comum e público e áreas de proteção ambiental estruturados em sistema a partir da rede hídrica do município;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- IV. a reurbanização e a regularização fundiária das ocupações irregulares efetuadas pela população de baixa renda mediante a implantação da infra-estrutura urbana básica, de áreas verdes e de equipamentos públicos e comunitários, aceitando-as como parte da realidade local.

Artigo 57 - Diretrizes da Política de Ordenamento Territorial

São diretrizes da Política de Ordenamento Territorial:

- I. utilizar os instrumentos de política urbana previstos pela Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, completando sua regulação mediante, no que couber, a respectiva legislação específica, e instaurando o processo de gestão de sua aplicação de modo adequado às particularidades do contexto urbano local com vistas à concretização dos objetivos especificados nesta lei, especialmente no artigo anterior;
- II. criar condições específicas para as vias metropolitanas e coletoras que viabilizem a convivência seletiva dos usos de comércio e serviços diversificados com o uso residencial, garantindo a requalificação urbana;
- III. instituir Áreas de Interesse Ambiental, mediante lei, que estabeleça parâmetros de uso e ocupação do solo especiais para áreas ambientalmente frágeis e espaços livres de uso público, tomando como referência os seguintes elementos:
 - a) a escala dos espaços livres e das áreas verdes;
 - b) o grau de inserção dessas áreas no cotidiano do município;
 - c) as restrições ambientais;
 - d) a distribuição desses espaços no território;
 - e) a paisagem resultante da interação entre áreas verdes, espaços livres e o ambiente construído;
- IV. instituir, mediante lei, Zonas Especiais de Interesse Social, destinadas à reurbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, em condições precárias, de risco e irregulares, desprovidas de infra-estrutura urbana básica;
- V. instituir, mediante lei, zonas especiais de desenvolvimento incentivado destinadas a criar condições para atividades econômicas visando propiciar desenvolvimento urbano.

Artigo 58 - Instrumentos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



Ficam instituídos os seguintes Instrumentos da Política de Ordenamento Territorial:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social;
- II. Operação Urbana Consorciada Jardim Claudio;
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- IV. Outorga Onerosa para Alteração de Uso;
- V. Área de Interesse Ambiental;
- VI. Área de Interesse Institucional;
- VII. Parques de Fundo de Vale;
- VIII. Transferência do Potencial Construtivo;
- IX. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;
- X. Imposto Predial e Territorial Urbano, Progressivo no tempo;
- XI. Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;
- XII. Direito de Preempção.
- XIII. NUD – Núcleo Urbano Desagregado

§ Único: o NUD – Núcleo Urbano Desagregado constitui Instrumento urbanístico-legal apto às intervenções, pelo poder público, de caráter regulatório nos âmbitos fundiário e administrativo e de caráter sócio urbanístico no conjunto de medidas de qualificação do espaço físico, social e econômico.

Artigo 59 - Zonas Especiais de Interesse Social

A Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são destinadas a re-urbanizar e regularizar aglomerados habitacionais urbanos das seguintes categorias:

- a) assentamentos sub-normais;
- b) loteamentos irregulares;
- c) glebas ou terrenos ociosos para destinação habitacional.

§ 1º. Para as categorias indicadas acima, neste artigo, estão previstos os seguintes tipos de Zonas Especiais:

- a) ZEIS-A;
- b) ZEIS-L;
- c) ZEIS-G.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



§ 2º. As Zonas Especiais previstas neste artigo ficam sujeitas a normas urbanísticas e ambientais especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem fixadas com base em projeto específico e aprovadas mediante leis específicas.

§ 3º. Enquanto não forem aprovadas as leis específicas a que se refere o parágrafo anterior, serão aplicados nestas Zonas Especiais as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis nas zonas de uso nas quais estejam localizadas, nos termos desta lei.

Artigo 60 - Operação Urbana

A Operação Urbana Consorciada Jardim Claudio - OUC é o conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando potencializar o ganho de qualidade ambiental decorrente da reurbanização e re-qualificação urbana.

§ 1º. A operação urbana prevista neste artigo fica sujeita a normas urbanísticas e ambientais especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem fixados com base em projeto específico e aprovados mediante leis específicas.

§ 2º. Enquanto não forem aprovadas as leis específicas a que se refere o parágrafo anterior, serão aplicados no perímetro desta operação urbana as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis nas zonas de uso nas quais se localizem nos termos desta lei.

Artigo 61 - Outorga Onerosa do Direito

A Outorga Onerosa do Direito de Construir corresponde ao direito de construir a ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado em cada zona, respeitado o coeficiente máximo de cada zona, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1o. Lei específica deverá autorizar o Poder Executivo a outorgar onerosamente o direito de construir acima do limite representado pelo coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido mediante a aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo, em troca de contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 2o. O impacto da utilização do estoque de potencial construtivo adicional na infra-estrutura urbana e no meio ambiente será monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que deverá anualmente tornar



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



público o relatório deste monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

§ 3o. - Caso se constate a tendência à saturação do estoque de potencial construtivo adicional dentro do prazo de um ano, o Poder Executivo poderá suspender a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir 180 (cento e oitenta) dias após a publicação do respectivo decreto.

§ 4o. A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida em lei específica.

§ 5o. A lei específica a que se refere este artigo estabelecerá:

- I. a formula de cálculo para a cobrança;
- II. os casos passíveis de isenção do pagamento da contrapartida financeira;
- III. o valor da contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 6o. A construção de habitação de interesse social – HIS na Zona de Interesse Social (ZIS) fica isenta do pagamento de outorga onerosa do direito de construir.

Artigo 62 - Outorga Onerosa do Direito

A Outorga Onerosa para Alteração de Uso corresponde ao direito de se alterar a categoria de uso, inclusive para os casos de regularização fundiária onde usos e atividades urbanas poderão ser autorizados em áreas originariamente rurais, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário; conforme critérios e contrapartida a serem definidos em lei específica.

§ Único. A aplicação da Outorga Onerosa para Alteração de Uso incidirá sobre a regularização fundiária dos loteamentos irregulares classificados como ZEIS-L.

Artigo 63 - Área de Interesse Ambiental

A Área de Interesse Ambiental - AIA é o instrumento que permite a preservação de áreas de importância ambiental, estabelecendo programa de estímulos, bem como disponibilizando outros Instrumentos de Política Urbana que garantam o estado natural destas áreas contidas nos perímetros de ocorrência das Áreas de Interesse Ambiental.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



§ 1o. O enquadramento destas Áreas de Interesse Ambiental, conforme indicado no Mapa de Instrumentos de Política Urbana – Anexo III, compreenderá:

- a) as quadras incluídas no perímetro indicado a nordeste da Operação Urbana Jardim Claudio – que deverão ser objeto de recuperação ambiental;
- b) áreas compreendidas nos perímetros delimitados por linha tracejada no mapa referido neste parágrafo - que deverão ser objeto de avaliação por parte do Poder Executivo.

§ 2o. Proprietários de imóveis inseridos total ou parcialmente nestes perímetros, para efeito de utilização ou solicitação de incentivos, deverão proceder solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos, mediante a apresentação de:

- a) Levantamento planialtimétrico cadastral geo-referenciado;
- b) Imagem de satélite da gleba objeto.

§ 3o. Para a finalidade específica deste instrumento, lei específica poderá autorizar o Poder Executivo a estabelecer política de concessões e incentivos.

Artigo 64 - Área de Interesse Cultural

A Área de Interesse Institucional – AII é o instrumento que permite a preservação de áreas e edifícios de importância histórico ou cultural, estabelecendo programa de estímulos, bem como disponibilizando outros Instrumentos de Política Urbana que garantam o estado natural destas áreas indicadas no Mapa de Instrumentos de Política Urbana – Anexo III.

§ 1o. Proprietários de imóveis inseridos total ou parcialmente nesta categoria de Área de Interesse deverão proceder solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos, mediante a apresentação de:

- a) Levantamento planialtimétrico cadastral geo-referenciado;
- b) Imagem de satélite da gleba objeto.

§ 2o. Para a finalidade específica deste instrumento, lei específica poderá autorizar o Poder Executivo a estabelecer política de concessões e incentivos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



Artigo 65 - Parques de Fundo de Vale

Parques de Fundo de Vale são instrumentos de indução à proteção ambiental por buscar proteger as represas e os cursos d'água localizados nos eixos desta importante formação geográfica, a saber:

- a) Represa Pedro Beicht;
- b) Reservatório da Graça;
- c) Rio Cotia;
- d) Rio Carapicuíba;
- e) Rio Sorocamirim.

§ 1º. Proprietários de imóveis inseridos total ou parcialmente ao longo deste instrumento deverão proceder solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos, mediante a apresentação de:

- a) Levantamento planialtimétrico cadastral geo-referenciado;
- b) Imagem de satélite da gleba objeto.

§ 2º. Para a finalidade específica deste instrumento, lei específica poderá autorizar o Poder Executivo a estabelecer política de concessões e incentivos.

§ 3º. Especificamente para o Vale do Rio Cotia, restrito ao seu segmento contido no município de Cotia, prevalece o disposto no parágrafo 7º do artigo 15.

Artigo 66 - Transferência do Potencial Construtivo

Com a finalidade de preservação das Áreas de Interesse Ambiental, das Áreas de Interesse Institucional e dos Parques de Fundo de Vale o Poder Executivo pode adotar o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo - TPC dos imóveis identificados para outras propriedades, desde que localizadas em Zona de Interesse Social - ZIS.

§ 1º. Para fins deste artigo, a Transferência do Potencial Construtivo é o instrumento que permite a preservação de áreas de importância ambiental, mediante a transferência do direito de construir destas áreas.

§ 2º. Lei municipal a ser instituída permitirá ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local passível de receber o direito de construir nela previsto ou em legislação urbanística dela decorrente, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, mediante escritura pública, para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação, quando for considerado de interesse ambiental, paisagístico, histórico ou cultural;
- III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 3o. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar à Prefeitura Municipal seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§ 4o. A lei municipal a que se refere este artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, tais como a fórmula de cálculo, os limites máximos transferíveis, os imóveis suscetíveis de receber o direito de construir transferido e outras conexas ou similares.

Artigo 67 - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

As áreas de aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC são os imóveis não utilizados ou subutilizados, encravados na malha urbana, com disponibilidade de serviços públicos, conforme disposto no Mapa de Instrumentos de Política Urbana – Anexo III.

§ 1o. Os proprietários dos imóveis compreendidos nas áreas de aplicação dos instrumentos constantes desta seção serão notificados para:

- I. apresentar projeto de parcelamento, construção, reforma ou ampliação no prazo máximo de dois anos a contar da averbação da notificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- II. iniciar as obras do empreendimento, no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto;
- III. concluir as obras do empreendimento, no prazo máximo de cinco anos, a contar a partir da aprovação do projeto.

§ 2o. A notificação prevista no caput deste artigo far-se-á por meio de servidor do órgão competente da Prefeitura Municipal, que a entregará, pessoalmente, ao proprietário do imóvel, se este for pessoa física; se o proprietário for pessoa jurídica será entregue à pessoa que tenha poderes de gerência geral ou administração, devendo, sempre, ser averbada no cartório de registro de imóveis.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo



Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

§ 3o. Depois de 3 (três) tentativas infrutíferas na efetivação da notificação pessoal, poder-se-á utilizar a forma de edital para tanto, que será publicado no Diário Oficial do Município e nos jornais de grande circulação no Município, por 3 (três) dias seguidos, começando correr os prazos previstos nos parágrafos anteriores, 48 (quarenta e oito) horas depois da última publicação.

§ 4o. Ficam excluídos do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis nas seguintes condições:

- a) áreas sujeitas a restrições ambientais de ocupação;
- b) instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercerem suas finalidades;
- c) postos de abastecimento de veículos;
- d) estacionamento de veículos.

§ 5o. Os proprietários dos imóveis sujeitos à obrigação a que se refere ao art. 93 desta lei serão notificados para:

- a) apresentar projeto de parcelamento, construção, reforma ou ampliação no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da averbação da notificação junto ao cartório de registro de imóveis;
- b) iniciar as obras do empreendimento, no prazo máximo de 3 (três) anos, a contar da aprovação do projeto;
- c) concluir as obras do empreendimento, no prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Artigo 68 - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo

Para os imóveis atingidos pelo Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, cujo proprietário não der cumprimento a quaisquer das obrigações decorrentes das notificações previstas no artigo anterior, nos prazos fixados, ficará sujeito ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, nos termos e limites a serem fixados em lei específica.

§ Único. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva nos imóveis enquadrados nos termos deste artigo.

Artigo 69 – Desapropriação com títulos da dívida pública

A Desapropriação com Títulos da Dívida Pública aplicar-se-á nos imóveis atingidos pelo Imposto Predial e Territorial Urbano, Progressivo no tempo, após decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ficará sujeito à Desapropriação do mesmo, cuja indenização será paga com títulos da dívida pública, conforme previsto pelo art. 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto da Cidade).

Artigo 70 - Direito de Preempção

O Direito de Preempção confere ao Poder Público a preferência na aquisição de áreas privadas pré-identificadas através de lei específica necessárias à futura implementação de equipamentos de interesse públicos.

§ 1o. Lei específica deverá delimitar a área em que incidirá o direito de preempção, fixando também seu prazo de vigência, que não será superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2o. O direito de preempção fica assegurado ao Município, durante a vigência do prazo fixado pela lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3o. Tanto o Município quanto os particulares deverão observar as disposições do art. 27, da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2.001.

CAPÍTULO VIII

Projetos Estratégicos

Artigo 71 - As Áreas Estratégicas de Desenvolvimento correspondem a setores ou segmentos urbanos que, em função de suas condições estratégicas, merecerão um conjunto de ações do poder público visando, através de projetos urbanísticos destas, impulsionar o desenvolvimento econômico e social do município.

§ 1o. Os Projetos Estratégicos previstos neste Plano compreendem:

- a) Revitalização urbana do Núcleo Central;
- b) Requalificação do Eixo Raposo Tavares;
- c) Requalificação e dinamização da atividade econômica na Estrada de Itapevi;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo



Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

- d) Desenvolvimento socioeconômico e turístico-ambiental de Caucaia do Alto e qualificação e dinamização do Eixo Estrada de Caucaia, ambientalmente sustentáveis;
- e) Requalificação e Dinamização econômica da Estrada da Aldeia;
- f) Exploração do potencial turístico-econômico do Eixo da Ferrovia;
- g) Parque Linear do Rio Cotia
- h) Mata da Granja Carolina
- i) Outros de caráter estratégico e prioritário ao interesse público, respeitando a dinâmica do desenvolvimento econômico e social do município, a serem definidos pelo Poder Executivo.

§ 2º. Cada Projeto Estratégico corresponderá a um conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público, visando potencializar o ganho de qualidade ambiental decorrente da reurbanização e re-qualificação urbana nas suas áreas específicas.

§ 3º. Os Projetos Estratégicos previstos neste artigo ficam sujeitos a normas urbanísticas e ambientais especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem fixados com base em projeto específico.

§ 4º. Enquanto não forem indicados os Projetos Estratégicos a que se refere o parágrafo anterior, serão aplicadas no perímetro desta operação urbana as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis nas zonas de uso nas quais se localizem nos termos desta lei.

CAPÍTULO IX

Metas

Artigo 72 - São metas de realização para efetivação do Plano de Zoneamento as abaixo:

- a) Projeto de Regularização dos NUDs -Núcleo Urbano Desagregado;
- b) Lei de Instituição das Zonas Especiais de Interesse Social;
- c) Leis Específicas para cada Zona Especial de Interesse Social;
- d) Lei de instituição das Operações Urbanas Consorciadas;
- e) Lei Específica da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- f) Lei Específica da Outorga Onerosa para Alteração de Uso;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



- g) Lei Específica da política de concessões e incentivos das Áreas de Interesse Ambiental;
- h) Lei Específica da política de concessões e incentivos das Área de Interesse Institucional;
- i) Lei Específica da política de concessões e incentivos dos Parques de Fundo de Vale;
- j) Lei Específica de Instituição do Transferência do Potencial Construtivo;
- k) Lei Específica de Instituição do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- l) Lei de instituição das Áreas submetidas ao Direito de Preempção;
- m) Projetos Estratégicos.

§ 1º. Fica estipulado um prazo máximo de 360 dias para elaboração e promulgação das Metas estabelecidas neste Artigo.

§ 2º. Fica estipulado o prazo máximo de 2 (dois) anos para elaboração dos três primeiros projetos estratégicos relacionados, e de 5 (cinco) anos para os demais, contados a partir da data de promulgação desta Lei.

CAPÍTULO X

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 73- As plantas e quadros que compõem os ANEXOS I a X são partes integrantes dessa Lei, conforme relacionados abaixo:

ANEXO I - Mapa de Zoneamento

ANEXO II - Mapa do Sistema Viário Hierarquizado

ANEXO III - Mapa de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana

ANEXO IV - Definições e Conceitos

ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos

ANEXO VI - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas

ANEXO VII - Agrupamentos Funcionais de Atividades (Anexo IV da Lei Complementar 02/91)

ANEXO VII-A – Exclusões do Anexo VII e Penalidades

ANEXO VIII – Classificação de Empreendimentos

ANEXO IX - Tabela de Dimensionamento Viário

ANEXO X - Penalidades



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA Estado de São Paulo

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



Artigo 74 - As plantas e quadros a que se refere este artigo constituem referência obrigatória para a elaboração de planos, programas e projetos, vedado o descumprimento dos respectivos limites físicos e de outras disposições aplicáveis desta lei ou de leis dela decorrentes.

Artigo 75 - Os dispositivos desta lei serão interpretados a partir dos objetivos e finalidades específicas nela previstos.

Artigo 76 - Caso ocorra alguma dúvida sobre assunto relativo à gestão urbana do município não contemplado nesta Lei de Zoneamento, caberá à Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos a resolução da questão.

Artigo 77 - O Poder Executivo deverá expedir os instrumentos legais regulamentares das disposições não auto-aplicáveis desta lei dentro do prazo de 1 (um) ano, contados de sua publicação.

Artigo 78 - Fazem parte da presente Lei Complementar os anexos IV e V da Lei Complementar nº 02/91, excluídas as atividades relacionadas no anexo VII - A da presente Lei.

Artigo 79 - A criação dos Conselhos e Fundos previstos no Plano Diretor tem sua data de instituição adiada, em função da implementação deste Plano de Zoneamento, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da promulgação desta Lei.

Artigo 80 - Revogam-se as disposições ao contrário.

Artigo 81 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Cotia, em

**Joaquim H. Pedroso Neto – Quinzinho
Prefeito Municipal**