

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO ANEXO INTEGRANTE DA LEI N° 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Vide [art. 86 da Lei nº 18.081 de 2024](#)

### Quadro 1 - Conceitos e definições

CONCEITO	DEFINIÇÃO
<b>Alinhamento</b>	Linha divisória entre o lote e o logradouro público;
<b>Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40cm</b>	Área livre de qualquer edificação ou qualquer pavimento ou cobertura, ainda que semipermeável, sobre o solo, mas com edificação no subsolo, com uma camada de solo para plantio de vegetação de no mínimo 40cm (quarenta centímetros) de espessura;
<b>Área ajardinada sobre solo natural</b>	Área livre de qualquer edificação ou pavimento, ou cobertura, tanto sobre solo quanto no subsolo, que permite a infiltração de água e é destinada ao ajardinamento;
<b>Área de utilização comum ou Áreas Comuns</b>	Área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;
<b>Área impermeabilizada</b>	Área do lote coberta por piso impermeável ou edificação que não permite nenhuma infiltração da água no solo;
<b>Áreas institucionais</b>	Áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários;
<b>Certificação de Sustentabilidade de Edificações</b>	Reconhecimento formal por parte de instituição acreditada junto ao órgão competente de Sistema de Certificação de sustentabilidade de que a edificação atingiu níveis de desempenho relacionados a aspectos de sustentabilidade predefinidos por um determinado sistema de avaliação;
<b>Cobertura Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40cm</b>	Área ajardinada implantada sobre a cobertura de uma edificação (telhado ou laje) cuja camada de substrato suporte para a vegetação tenha espessura menor ou igual à 40cm (quarenta centímetros);
<b>Cobertura Verde com espessura de substrato superior a 40cm</b>	Área ajardinada implantada sobre a cobertura de uma edificação (telhado ou laje) cuja camada de substrato suporte para a vegetação tenha espessura maior do que 40cm (quarenta centímetros);
<b>Cota Parte Mínima de Terreno por Unidade</b>	Relação de densidade habitacional máxima admitida, expressa em unidade de área, entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas;
<b>Desmembramento</b>	Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
<b>Diâmetro à Altura do Peito</b>	Diâmetro à Altura do Peito (DAP) é o diâmetro do caule da árvore à altura de, aproximadamente, 1,3m (um metro e trinta centímetros) do solo;
<b>Edifícios-garagem</b>	Edificações em que pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total é destinada à circulação, manobra e estacionamento de veículos;
<b>Eixo da via</b>	Linha que passa equidistante aos alinhamentos;
<b>Face de quadra</b>	É formada pelo conjunto de lotes, cuja frente esteja voltada para um mesmo logradouro no intervalo entre dois logradouros distintos que tenham acesso ao logradouro gerador da face de quadra, sendo considerada a situação fática de todos os logradouros;
<b>Fachada Ativa</b>	Corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

<b>Fachada / muro verde tradicional</b>	Face externa de uma edificação ou muro de vedação do lote que funciona como suporte para o plantio de vegetação do tipo trepadeira;
---	---

CONCEITO	DEFINIÇÃO
<b>Fator alfa</b>	Fator de ponderação relacionado ao indicador Cobertura Vegetal utilizado no cálculo de composição da pontuação final da Quota Ambiental;
<b>Fator beta</b>	Fator de ponderação relacionado ao indicador Drenagem utilizado no cálculo de composição da pontuação final da Quota ambiental;
<b>Fator de eficácia ambiental FD</b>	Fator usado no cálculo do indicador Drenagem, sendo tanto mais ambientalmente eficaz quanto menor seu valor numérico;
<b>Fator de eficácia ambiental FV</b>	Fator usado no cálculo do indicador Cobertura Vegetal, sendo tanto mais ambientalmente eficaz quanto maior seu valor numérico;
<b>Frente do lote</b>	Face do lote com frente para a via oficial de circulação na qual o imóvel está cadastrado ou tem acesso principal;
<b>Fruição pública</b>	Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível com, pelo menos, um logradouro ou demais espaços públicos, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários permanentes e moradores, devendo fazer conexão entre os logradouros sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público;
<b>Gabarito de altura máximo</b>	Medida decorrente da diferença entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água;
<b>Gleba</b>	Área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;
<b>Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno, médio ou grande.</b>	Espécime vegetal lenhoso a ser plantado no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) igual a 3 cm (três centímetros) e classificado como de pequeno, médio ou grande porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (Edição revisada e atualizada mais recente) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
<b>Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio</b>	EXCLUÍDO
<b>Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno</b>	EXCLUÍDO
<b>Indivíduo arbóreo existente de pequeno porte e com DAP entre 20 e 30cm</b>	Espécime vegetal lenhoso existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 20 (vinte) e menor ou igual a 30cm (trinta centímetros) e classificado como de pequeno porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3- Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
<b>Indivíduo arbóreo existente de médio porte e com DAP entre 30 e 40cm</b>	Espécime vegetal lenhoso existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 30 (trinta) e menor ou igual a 40cm (quarenta centímetros) e classificado como de médio porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3- Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
<b>Indivíduo arbóreo existente de grande porte e com DAP maior que 40cm</b>	Espécime vegetal lenhoso existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 40cm (quarenta centímetros) e classificado como de grande porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3- Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
<b>Jardim vertical</b>	Face externa de uma edificação ou muro de vedação do lote revestido de vegetação através do uso de estruturas intermediárias de suporte de vegetação, como vasos, molduras, quadros, painéis, dentre outras opções, com condição suficiente para em fase madura da vegetação propiciar a cobertura total da face externa da edificação ou do muro de vedação;

<b>CONCEITO</b>	<b>DEFINIÇÃO</b>
<b>Largura da via</b>	Distância entre os alinhamentos dos lotes, englobando leito carroçável e o passeio público;
<b>Limite de vedação da testada do lote com muros</b>	Limite da extensão do fechamento do lote por anteparo vertical vedado, de modo a possibilitar permeabilidade visual do lote;
<b>Lote</b>	Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa com frente para via oficial de circulação;
<b>Loteamento</b>	Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
<b>Maciço arbóreo</b>	Agrupamento com no mínimo 15 (quinze) árvores de espécies nativas ou exóticas, que vivem em determinada área, que guardam relação entre si e as demais espécies vegetais do local, tendo uma área mínima de 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de projeção contínua de copa;
<b>Medidas de controle do escoamento superficial na fonte</b>	Medidas destinadas a promover no lote infiltração, percolação ou interceptação das águas pluviais ou realizar controle na entrada em superfícies do lote tais como estacionamentos e coberturas;
<b>Palmeira a ser plantada</b>	Palmeira a ser plantada no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) igual ou superior a 3 cm (três centímetros) e classificada como tal de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3- Edição revisada e atualizada mais recente) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
<b>Palmeira existente</b>	Palmeira existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 10cm (dez centímetros) e classificada como tal de acordo o Manual Técnico de Arborização Urbana (3- Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
<b>Pavimento de acesso</b>	É qualquer pavimento com acesso direto de veículos e pedestres ao logradouro público;
<b>Pavimento poroso</b>	Superfície constituída de material cuja porosidade, em combinação com uma sub-base de pedras de granulometria diferenciada, assegura a retenção temporária das águas, seguido de drenagem e se possível, infiltração, no solo do subleito, conforme especificação técnica ETS-03/2013 da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-la ou substituí-la;
<b>Pavimento semipermeável com vegetação sobre solo natural</b>	Pavimento vazado que permite o plantio de forração, geralmente grama, permitindo a infiltração de água no solo através de suas juntas. Para ser considerado como pavimento semipermeável, a área correspondente ao percentual efetivo de permeabilidade deverá ser no mínimo de 50% (cinquenta por cento) de cada peça;
<b>Pavimento semipermeável sem vegetação</b>	Pavimentos que por sua constituição e forma de instalação não promovam a impermeabilização total do solo, seja pelo uso de juntas secas, seja pela constituição porosa de cada peça, permitindo a infiltração de água;
<b>Pavimento térreo</b>	É o pavimento de acesso principal de veículos e pedestres ao logradouro público, a partir do qual será definido o gabarito da edificação, exceto nos empreendimentos inseridos em áreas sujeitas a alagamento, em áreas com restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados, em áreas com o lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno e em terrenos com declive ou acive superior a 50% (cinquenta por cento), cujo gabarito será definido pelo pavimento de acesso principal de veículos e pedestres;

CONCEITO	DEFINIÇÃO
<b>Perímetro de qualificação ambiental</b>	Porção do Município grafada a partir da análise de sua situação ambiental e de seu potencial de transformação urbanística, tendo como base inicial as Macroáreas definidas no Plano Diretor (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014), com o objetivo de definir parâmetros de aplicação da Quota Ambiental, conforme Mapa 2 e Quadro 3A;
<b>Período de retorno</b>	Período de tempo médio que um determinado evento hidrológico é igualado ou superado pelo menos uma vez;
<b>Processos geológico-geotécnicos</b>	Consistem em enchentes, escorregamentos, erosão, colapsos e subsidência de solos;
<b>Quadra</b>	Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos;
<b>Recuo</b>	Distância medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote e são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
<b>Requalificação</b>	É uma modalidade de reforma de edificações existentes visando a adequação, modernização, recuperação ou revitalização de suas instalações, com ou sem aumento de área e com ou sem mudança de uso.
<b>Reservação de controle de escoamento superficial</b>	Sistema de reservatórios não infiltrantes e estruturas implantadas no lote com o objetivo abater e retardar o pico da vazão de saída das águas pluviais que incidem sobre o lote;
<b>Reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas das edificações para fins não potáveis</b>	Sistema de reservatórios e estruturas auxiliares de captação e reservação de águas pluviais provenientes da cobertura destinada ao uso não potável, como rega de jardins e lavagem de superfícies impermeáveis e de automóveis;
<b>Subsolo</b>	Todo pavimento da edificação localizado abaixo do pavimento térreo;
<b>Via de circulação</b>	Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:
<b>Via oficial de circulação de veículos ou pedestres</b>	É aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Executivo;
<b>Via particular de circulação de veículos ou pedestres</b>	É aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;
<b>Via de pedestre</b>	É o espaço destinado à circulação de pedestres, aberto ao público, de propriedade pública, incluindo passeio público e escadarias, desde que combinadas com rampas.
<b>Via sem saída</b>	Via cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade;
<b>Vila</b>	Agrupamento de construções originalmente residenciais realizadas em conjunto com abertura de passagem que não tenham origem em arruamento aprovado, sem a instituição de condomínio, podendo ser formado por um ou mais lotes fiscais, sendo ou não composto por casas geminadas, cujo acesso se dá por meio de via de circulação de veículos de modo a formar rua ou praça no interior da quadra com ou sem caráter de logradouro público.