

GLOSSÁRIO

1- Construção regular e irregular

- Regular

As edificações serão consideradas em situação regular quando:

- a. Se a edificação estiver de acordo com a última planta aprovada que conste do cadastro da Prefeitura.
- b. aquelas que possuem "Habite-se", Auto de Vistoria, Alvará de Conservação, Auto de Conclusão, Certificado de Conclusão, Auto de Regularização, ou documento equivalente, expedidos pela Prefeitura

- Irregular

Aqueles que não atendem aos parâmetros acima.

2- Zoneamento –

Entende-se por zoneamento, a legislação de uso e ocupação do solo, que estabelece regras para edificação e instalação de atividades no Município de São Paulo. O nome zoneamento vem do estabelecimento, pela lei, de zonas de uso na cidade.

3- Classificação e largura das vias –

Todas as ruas da cidade são classificadas, por lei, em vias locais, coletoras e estruturais. A lei define restrições para a instalação de determinadas atividades a depender da classificação da via.

4- Melhoramento viário –

O imóvel pode ser atingido por uma lei que determina melhoramento viário naquele local. Se esse for o caso, a lei poderá determinar recuos especiais ou áreas que não poderão ser edificadas no lote, pois estarão a espera de desapropriação para a realização do melhoramento, por exemplo, um alargamento ou extensão viária.

5- Operação urbana –

A legislação de uso e ocupação do solo tem leis de Operação Urbana, que estabelece regras específicas de uso e ocupação para imóveis num determinado perímetro da cidade, definido para aquela Operação Urbana específica.

Se o imóvel estiver dentro de uma Operação Urbana, qualquer edificação ou instalação de atividade poderá seguir as determinações estabelecidas pela lei da Operação e não pela lei geral, levando em conta que se leva vantagem em coeficiente de aproveitamento maior e diversos ou parâmetros.

Observe que o uso dos mecanismos da Operação Urbana é opcional ao contribuinte, pois ele é pago.

6- Bem tombado –

Alguns imóveis da cidade podem estar sujeitos a legislação de preservação, nos três níveis de governo Municipal (órgão responsável Conpresp), Estadual (órgão responsável Condephaat) e Federal (órgão responsável Iphan). A preservação refere-se ao valor histórico, artístico ou paisagístico e pode se aplicar a um imóvel e sua região envoltória ou até a um bairro.

Para saber se um imóvel é tombado, acessar o link <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/cit/>

7- Área envoltória de bem tombado –

Considera-se área envoltória do imóvel tombado, a região no entorno, que pode ter restrições ao uso e ocupação que auxiliem na preservação das características do imóvel tombado. Assim, por exemplo, no entorno de uma igreja, os lotes podem ser impedidos de edificar sem atender a uma altura máxima, para permitir a visualização da igreja de vários pontos. A área envoltória depende da resolução de tombamento de cada imóvel.

As restrições são específicas para cada bem tombado, e estabelecidas pela Resolução de Tombamento daquele bem, que pode ser consultada no link abaixo.

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/cit/>

8- Zonas especiais de uso –

A lei 13.885/04 estabeleceu para o Município de São Paulo, as seguintes zonas de uso:

- a) ZER - 1: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica baixa,
- b) ZER - 2: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica média,
- c) ZER - 3: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica alta
- d) ZPI - zonas predominantemente industriais
- e) ZM -1: zonas mistas de densidades demográfica e construtiva baixas,
- f) ZM - 2: zonas mistas de densidades demográfica e construtiva médias
- g) ZM - 3a: zona mista de densidades demográfica e construtiva altas
- h) ZM - 3b: zona mista de densidades demográfica e construtiva altas
- i) ZCPa: zona centralidade polar a
- j) ZCPb: zona centralidade polar b
- k) ZCLa: zona centralidade linear
- l) ZCLb: zona centralidade linear b
- m) ZCLz-I: zona centralidade linear I
- n) ZCLz-II: zona centralidade linear II
- o) ZTLz-I: zona de transição linear da ZER I
- p) ZTLz-II: zona de transição linear da ZER II

q) ZOE: zonas de ocupação especial

E também define as zonas especiais:

a) ZEPAM: Zonas Especiais de Preservação Ambiental

b) ZEPEC: Zonas Especiais de Preservação Cultural, que podem ser:

I. Bens Imóveis Representativos (BIR) - imóveis ou conjuntos de imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

II. Áreas de Urbanização Especial (AUE) - Conjuntos urbanos com características homogêneas de traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem formas de urbanização de determinada época, que devem ser preservados por suas qualidades ambientais;

III. Áreas de Proteção Paisagística (APP) - sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como: parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, entre outras.

c) ZEPAG: Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral

d) ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social, que podem ser:

I. ZEIS 1 – áreas de favelas e loteamentos precários com potencial de recuperação urbanística e regularização fundiária

II. ZEIS 2 – glebas ou terrenos não edificados com potencial para promoção de conjuntos de habitações de interesse social

III. ZEIS 3 – áreas de cortiço com potencial para promoção de conjuntos de habitações de interesse social

IV. ZEIS 4 – glebas ou terrenos não edificados, localizados em área de proteção ambiental com potencial para promoção de conjuntos de habitações de interesse social, com controle ambiental.

9- Restrições de Loteamento

Restrições de Loteamentos são parâmetros arquitetônicos e de uso que são estabelecidos pelo loteador em contrato de venda do lote e que passam a serem obrigatórios ao primeiro comprador e futuros compradores e consta da primeira escritura. Geralmente eles subsistem ainda em zonas residenciais.

10- Melhoramento público

No caso do terreno ser atingido, parcial ou totalmente, por plano público para alargamento da via ou construção de uma obra pública, o projeto da construção deve observar as seguintes regras:

Se o imóvel for totalmente atingido pelo melhoramento público

Sem Decreto de Utilidade Pública em vigor (art. 3º da [Lei 11.228/92](#))

O proprietário terá direito a indenização futura · As restrições urbanísticas no desenvolvimento do projeto devem ser consideradas para todo o imóvel.

Com Decreto de Utilidade Pública em vigor (art. 4º da [Lei 11.228/92](#))

O proprietário **não** terá direito a indenização futura - As restrições urbanísticas no desenvolvimento do projeto devem ser consideradas para todo o imóvel.

Se o imóvel for parcialmente atingido pelo melhoramento público

Sem Decreto de Utilidade Pública em vigor (art. 5º da [Lei 11.228/92](#))

O proprietário terá direito a indenização futura · As novas edificações devem atender aos recuos mínimos, à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento em relação ao imóvel todo.· Devem ser previstas soluções que permitam que a edificação atenda todas as restrições urbanísticas e o Código de Obras e Edificações no imóvel remanescente depois que o melhoramento for executado.

Com Decreto de Utilidade Pública em vigor (§ único do art. 5º da [Lei 11.228/92](#))

O proprietário **não** terá direito a indenização futura caso construa sobre a área a ser desapropriada. As novas edificações devem atender aos recuos mínimos, à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento em relação ao imóvel todo.· Devem ser previstas soluções que permitam que a edificação atenda todas as restrições urbanísticas e o Código de Obras e Edificações no imóvel remanescente depois que o melhoramento for executado.

Importante:

A área da parte do terreno atingida pelo plano do melhoramento público somente poderá ser computada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento se for doada à Prefeitura.

Para saber exatamente onde o plano atinge o imóvel é preciso consultar Proj/SIURB e Desap/SNJ

11- Área de Proteção aos Mananciais

São áreas que possuem restrições ao uso e construções, visando a proteção dos mananciais de água do Município de São Paulo, definidas por legislação estadual - Leis Estaduais 898/75 e 1.172/76, regulamentadas pelo Decreto 9.714/77.

No caso do imóvel estar situado dentro da APM o projeto deve observar a legislação estadual pertinente, sendo necessário aprovar o projeto previamente no Departamento de Uso do Solo Metropolitano - DUSM, da Secretaria Estadual de Meio Ambiente - SEMA, e apresentar as plantas carimbadas e o Alvará de Licença Metropolitana, correspondente a aprovação prévia naquela órgão.

12- Área de Proteção Ambiental

A Área de Proteção Ambiental - APA é uma categoria de unidade de conservação relativamente nova. Sua implementação se iniciou na década de 80, com base na [Lei Federal nº 6.902](#), de 27 de abril de 1981, que estabelece no art. 8:

"Havendo relevante interesse público, os poderes executivos Federal, Estadual ou Municipal poderão declarar determinadas áreas dos seus territórios de interesse para a proteção ambiental, a fim de assegurar o bem-estar das populações humanas, a proteção, a recuperação e a conservação dos recursos naturais".

As APAs são também consideradas como espaços de planejamento e gestão ambiental de extensas áreas que possuem ecossistemas de importância regional, englobando um ou mais atributos ambientais. Necessitam de um ordenamento territorial orientado para o uso sustentável dos recursos naturais, elaborado por meio de processos participativos da sociedade, que resultem na melhoria da qualidade de vida das comunidades locais.

No território das APAs coexistem áreas urbanas e rurais, com suas atividades socioeconômicas e culturais e as terras permanecem sob o domínio privado, não exigindo desapropriação pelo poder público.

Na APA, qualquer intervenção que implique em corte ou remoção de árvores, dependerá de licença de Depave/SMMA

13- Cone de Aproximação de Aeroportos

Em função do tráfego aéreo dos aeroportos de Congonhas e de Marte, a edificação deve observar gabarito máximo de altura.

Quando no projeto a altura ultrapassar o limite indicado na Ficha Técnica deverá ser apresentada prévia anuência do 4º Comando Aéreo - COMAR, órgão responsável pelas diretrizes relativas às condições de voo.

15- Área Especial de Tráfego

As Áreas Especiais de Tráfego – AET são áreas dentro da cidade, onde a gestão do tráfego exige atenção especial às construções de grandes empreendimentos, considerados geradores de tráfego como prédios de escritórios, shopping centers, hotéis, faculdades, etc.

São consideradas as Áreas Especiais de Tráfego – AET no Município de São Paulo:

AET 1 - Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como estrutural N1, N3 e Coletoras, inseridas no Minianel Viário;

AET 2 - na área externa ao Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como estrutural N1, N2 e N3;

AET 3 - área de Operação Urbana: em todas as vias, independentemente de sua classificação.