

**Prefeitura do Município de São Paulo**  
**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano**  
**Departamento de Planos Urbanos**



*Projeto de Lei dos Planos Regionais Estratégicos das  
Subprefeituras e da Disciplina do Uso e Ocupação do  
Solo do Município de São Paulo*

**Volume I**  
**Exposição de Motivos**  
**Parte I**  
**Parte II**  
**Parte III**



**Fevereiro de 2004**

**Projeto de Lei nº...**

**SUMÁRIO**

**PARTE I**

**DAS NORMAS COMPLEMENTARES AO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

**Título I – Dos Elementos Estruturadores**

Capítulo I – Da Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Capítulo II – Da Rede Viária Estrutural

Capítulo III – Da Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público

Capítulo IV – Da Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

**Título II – Dos Elementos Integradores**

Capítulo I – Das Políticas Sociais de Interesse Público

Capítulo II – Dos Espaços Públicos e Das Áreas Verdes

**Título III – Das Normas de Uso e Ocupação do Solo**

Capítulo I – Da Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZPI

**Título IV – Dos Instrumentos Urbanísticos**

Capítulo I – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Capítulo II – Da Transferência do Direito de Construir

Capítulo III – Das Áreas de Intervenção Urbana

Capítulo IV – Das Operações Urbanas Consorciadas

Capítulo V – Da Aplicação dos Recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB

**Título V – Da Gestão Democrática**

**Título VI – Do Sistema De Planejamento Com As Subprefeituras**

Capítulo I – Dos Planos de Bairros e Planos de Ação Local

Capítulo II – Da Revisão dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

Capítulo III – Do Sistema de Informações das Subprefeituras.

**Título VII – Dos Anexos da Parte I**

**Quadro 3A**

**Quadro 3B**

**Quadro 15A**

**Quadro 16A**

## **PARTE II**

### **DOS PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS DAS SUBPREFEITURAS – PRE**

#### **Título I – Da Conceituação, Abrangência e Finalidade**

Capítulo I – Da Conceituação

Capítulo II – Da Abrangência e Finalidade

#### **Título II – Das Políticas Públicas Regionais**

Capítulo I – Dos Princípios Gerais

Capítulo II – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental Regional

Capítulo III – Da Região Norte

Seção I – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Seção II – Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

Seção III – Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Dos Instrumentos de Intervenções Regionais Estratégicas

Capítulo IV – Da Região Leste

Seção I – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Seção II – Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

Seção III – Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Dos Instrumentos de Intervenções Regionais Estratégicas

Capítulo V – Da Região Sul

Seção I – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Seção II – Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

Seção III – Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Dos Instrumentos de Intervenções Regionais Estratégicas

Capítulo VI – Da Região Oeste

Seção I – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Seção II – Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

Seção III – Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Dos Instrumentos de Intervenções Regionais Estratégicas

Capítulo VII – Da Região Centro

Seção I – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Seção II – Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

Seção III – Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Dos Instrumentos de Intervenções Regionais Estratégicas

#### **Título III – Dos Anexos da Parte II**

##### **Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras**

(Atendendo à ordem seqüencial da Lei N<sup>o</sup> 13.399, de 1<sup>o</sup> de agosto de 2002)

**ANEXO I – Livro I – PRE – SP – Perus**

**ANEXO II – Livro II – PRE – SP – Pirituba**

**ANEXO III – Livro III – PRE – SP – Freguesia/Brasilândia**

**ANEXO IV – Livro IV – PRE – SP – Casa Verde/Cachoeirinha**

**ANEXO V – Livro V – PRE – SP – Santana/Tucuruvi**

**ANEXO VI – Livro VI – PRE – SP – Tremembé/Jaçanã**

**ANEXO VII – Livro VII – PRE – SP – Vila Maria/ Vila Guilherme**

**ANEXO VIII – Livro VIII – PRE – SP – Lapa**

**ANEXO IX – Livro IX – PRE – SP – Sé**

**ANEXO X – Livro X – PRE – SP – Butantã**

**ANEXO XI – Livro XI – PRE – SP – Pinheiros**

**ANEXO XII – Livro XII – PRE – SP – Vila Mariana**

**ANEXO XIII – Livro XIII – PRE – SP – Ipiranga**

**ANEXO XIV – Livro XIV – PRE – SP – Santo Amaro**

**ANEXO XV – Livro XV – PRE – SP – Jabaquara**  
**ANEXO XVI – Livro XVI – PRE – SP – Cidade Ademar**  
**ANEXO XVII – Livro XVII – PRE – SP – Campo Limpo**  
**ANEXO XVIII – Livro XVIII – PRE – SP – M' Boi Mirim**  
**ANEXO XIX – Livro XIX – PRE – SP – Socorro**  
**ANEXO XX – Livro XX – PRE – SP – Parelheiros**  
**ANEXO XXI – Livro XXI – PRE – SP – Penha**  
**ANEXO XXII – Livro XXII – PRE – SP – Ermelino Matarazzo**  
**ANEXO XXIII – Livro XXIII – PRE – SP – São Miguel**  
**ANEXO XXIV – Livro XXIV – PRE – SP – Itaim Paulista**  
**ANEXO XXV – Livro XXV – PRE – SP – Mooca**  
**ANEXO XXVI – Livro XXVI – PRE – SP – Aricanduva**  
**ANEXO XXVII – Livro XXVII – PRE – SP – Itaquera**  
**ANEXO XXVIII – Livro XXVIII – PRE – SP – Guaianases**  
**ANEXO XXIX – Livro XXIX – PRE – SP – Vila Prudente / Sapopemba**  
**ANEXO XXX – Livro XXX – PRE – SP – São Mateus**  
**ANEXO XXXI – Livro XXXI – PRE – SP – Cidade Tiradentes**

**PARTE III**  
**DA DISCIPLINA E ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DAS**  
**DISPOSIÇÕES SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO**

**Título I**

**Dos objetivos, conceituação e estratégias de controle**

**Capítulo I - Dos Objetivos**

**Capítulo II - Da Conceituação**

**Capítulo III - Das Estratégias de Controle**

**Título II**

**Das zonas e da disciplina do uso e da ocupação do solo**

**Capítulo I –Das zonas**

**Seção I – Das Macrozonas e das Zonas Especiais**

**Seção II - Das Macrozonas**

**Subseção I - Da Macrozona de Proteção Ambiental**

**Subseção II – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**

**Seção III - Das Zonas Especiais**

**Subseção I - Das Zonas de Preservação Ambiental – ZEPAM**

**Subseção II - Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC**

**Subseção III - Das Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral - ZEPAG**

**Subseção IV - Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS**

**Capítulo II - Das categorias de via**

**Capítulo III - Dos usos e atividades**

**Seção I - Das categorias de uso**

**Subseção I – Da categoria de uso Residencial – R**

**Subseção II – Da categoria de uso não Residencial – nR**

**Subseção III – Dos usos industriais**

**Capítulo IV – Da construção de edificações e da instalação dos usos**

**Seção I – Dos parâmetros gerais**

**Seção II – Dos parâmetros de incomodidade e das condições de instalação**

**Seção III – Da segurança da via e da fluidez do tráfego**

**Seção IV – Das características de aproveitamento, ocupação e dimensionamento dos lotes**

**Capítulo V - Dos estoques**

**Título III**

**Das Disposições Relativas ao Parcelamento do Solo**

**Título IV**

**Das Regularidades, das Conformidades, dos Procedimentos fiscais e das Multas**

**Capítulo I – Das Regularidades e das Irregularidades**

**Capítulo II – Das conformidades, das desconformidades e das tolerâncias**

**Capítulo III – Dos Procedimentos fiscais e das Multas**

**Seção I – Dos usos irregulares**

**Seção II – Dos imóveis enquadrados como ZEPEC**

**Seção III – Das Multas**

**Título V**  
**Disposições Gerais e Transitórias**

**Capítulo I – Das Disposições Transitórias**  
**Capítulo II – Das Disposições Gerais**

**ANEXOS DA PARTE III**

**1. Mapas:**

Mapa nº 01 – Vias Coletoras

**2. Quadros:**

Quadro nº 01 – Vias de circulação para parcelamentos e arruamento

Quadro nº 02/a – Instalação de atividades não residenciais por zona de uso e parâmetros de incomodidade para: ZCLz – I

Quadro nº 02/b – Instalação de atividades não residenciais por zona de uso e parâmetros de incomodidade para: ZCLz – II

Quadro nº 02/c – Instalação de atividades não residenciais por zona de uso e parâmetros de incomodidade para: ZCP, ZCPp, ZCL e ZCLp

Quadro nº 02/d – Instalação de atividades não residenciais por zona de uso, categoria de via do sistema viário do Município e parâmetros de incomodidade para:  
Zona – ZM e ZMp – Vias Locais

Quadro nº 02/e – Instalação de atividades não residenciais por zona de uso, categoria de via do sistema viário do Município e parâmetros de incomodidade para:  
Zona: ZM e ZMp

Vias: coletoras e estruturais N3

Quadro nº 02/f – Instalação de atividades não residenciais por zona de uso, categoria de via do sistema viário do Município e parâmetros de incomodidade para:  
Zona: ZM e ZMp

Vias: estruturais N1 e N2

Quadro nº 02/g – instalação de atividades não residenciais por zona de uso e parâmetros de incomodidade para:

Zona predominantemente industrial – ZPI

Quadro nº 03 – Listagem usos não residenciais industriais especiais – Ind 3

Quadro nº 04 – Instalação dos usos residenciais e não residenciais por largura de via.

Quadro nº 05 – Listagem das atividades não residenciais permitidas nas zonas de uso  
ZPDS, ZCLz – I e ZCLz – II

Quadro nº 06 – Imóveis da Arquitetura Moderna por Subprefeitura enquadrados na zona de preservação cultural – ZEPEC

Quadro nº 07 – Listagem das atividades não residenciais permitidas em ruas sem saída

Quadro nº 08 – Estoques de potencial construtivo adicional por Distrito do Município

Quadro nº 09 – Tabela de Multas

Quadro nº 10 – Listagem das vias Coletoras do sistema viário do Município de São Paulo

## **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

### **DO PROJETO DE LEI SOBRE OS PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS DAS SUBPREFEITURAS E DISCIPLINA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

A Constituição Federal de 1988 considera o Plano Diretor instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, destacando que a função social da propriedade urbana deverá atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas nesse documento. Para tanto, definiu o Plano Diretor como uma lei, necessária para permitir a utilização dos instrumentos de política urbana por ela criados, mas atenda a disposições de uma lei específica disciplinando a matéria. Tal lei é o chamado Estatuto da Cidade, nome da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

O Estatuto da Cidade veio criar ou regulamentar diversos instrumentos de política urbana, vinculando-os ao Plano Diretor. Ela também estabeleceu normas para sua elaboração participativa e, tratou em capítulo específico, da gestão democrática da cidade e da participação da população na definição das políticas públicas e do cumprimento da função social da propriedade. Tal participação já era assegurada no parágrafo 2º do artigo 150 da Lei Orgânica do Município de São Paulo de 1990.

De certa forma o Estatuto da Cidade, institucionalizando novos instrumentos, como a outorga onerosa de potencial construtivo e de alteração de uso, a transferência do direito de construir, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, e três tipos de coeficientes de aproveitamento, colocou em cheque as formas tradicionais de planejamento e de controle do uso do solo como o zoneamento tradicional.

Em consequência tornou-se necessário criar novos conceitos, novas formas de abordagem, novos procedimentos, tendo em vista tornar a legislação mais maleável, mais aderente a realidade, com suas diferenças e contrastes inevitáveis, de sítio físico, de ocupação urbana, de infra-estrutura, de nível econômico da população, de estilos de vida, de história, de evolução e de paisagem urbana.

#### **O PLANEJAMENTO DE SÃO PAULO PÓS ESTATUTO DA CIDADE**

O planejamento de São Paulo, uma cidade já construída de mais de 10 milhões de habitantes, já é um desafio em si mesmo, mas a esse desafio se sobrepõe aquele representado pelas disposições do Estatuto da Cidade.

O maior deles é como promover a participação de seus habitantes no planejamento da cidade?

Um outro desafio é como introduzir no Planejamento de S. Paulo as questões ambientais, das quais se tomou consciência apenas nas últimas décadas? Anote-se que São Paulo tem hoje sérios problemas de impermeabilização do solo, de enchentes anuais, deslizamento de terras, de abastecimento de água, de poluição, do ar, da água e de ocupação do solo em área de mananciais.

Um último desafio se apresentou com a descentralização de poder, prevista desde 1990 na Lei Orgânica do Município: a criação de subprefeituras.

A solução encontrada foi tratar as questões urbanas em dois níveis: o da função da Cidade em seu contexto regional, metropolitano, e o das necessidades específicas de cada parcela do seu território, distritos e subprefeituras. Esses dois níveis corresponderam a duas etapas de elaboração:

- a primeira para considerar o Município como um todo, em seus aspectos essenciais, ou estruturais; e

- a segunda para abordar a problemática específica das várias regiões da cidade.

A primeira etapa, já concluída com a aprovação da Lei nº 13.430 de 13 de setembro de 2.002, lei do Plano Diretor Estratégico – PDE, já previa em seu artigo 294 a sua revisão para incluir os planos regionais a serem elaborados, em seguida.

O artigo 270, inciso III dessa mesma lei, trata da instituição dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras como parte integrante do Sistema e do Processo de Planejamento Municipal e Regional e sua gestão democrática.

Para o PDE foi feita ampla divulgação das informações sobre a realidade municipal e suas transformações urbanas em face da globalização da economia e das novas necessidades para continuar desempenhando o papel de Cidade mundial, cujas transformações foram amplamente discutidas com a sociedade organizada.

Nessa etapa foram definidos os elementos mais importantes para o município como um todo, isto é, os seus elementos estruturadores e integradores, as áreas de preservação ambiental, ou seja, as áreas que não podem ser urbanizadas e ainda, diretrizes gerais de uso de solo.

A segunda etapa, que se conclui com esta proposta, foi a da elaboração dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras – PRE. Esta etapa se revelou extremamente trabalhosa e complexa, por que, enquanto se elaborava o plano para todo o Município, foram criadas trinta e uma Subprefeituras, o que significava, 31 planos adicionais.

Deve-se ainda observar que o artigo 5º da Lei Municipal nº 13.399, de 1º de agosto de 2.002, que dispõe sobre as atribuições das Subprefeituras, estabeleceu em seu inciso IV,

como competência da Subprefeitura “coordenar o Plano Regional e Plano de Bairro, Distrital ou equivalente, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Estratégico da Cidade”.

Para a elaboração dos Planos Regionais, todas as 31 Subprefeituras contrataram equipes técnicas diversificadas tendo como paradigma os “Termos de Referência” elaborados pela SEMPLA com a assessoria de outras secretarias.

Esse documento especificava o conteúdo mínimo dos Planos Regionais, as complementações necessárias ao PDE, as alterações possíveis e as formas de participação da população. Este último item contou com a assessoria de equipe técnica especializada em gerenciamento e metodologia de participação.

## **A PARTICIPAÇÃO DA POPULAÇÃO**

O processo de elaboração dos PRE foi desenvolvido em duas fases, ambas realizadas de forma participativa: a de diagnóstico e a de proposições. Para ambas as fases a SEMPLA preparou a documentação sobre a realidade local, compreendendo dados estatísticos, textos de análise, quadros e mapas necessários, sobre a situação existente, as propostas e diretrizes do PDE.

As reuniões foram convocadas em “site” da Prefeitura, por jornais de bairro, rádio, avisos em supermercados, escolas, farmácias, etc. Elas se realizavam à noite e/ou nos sábados e domingos. Nelas, todos podiam se manifestar quanto aos problemas sentidos, desde enchentes, infra-estrutura, transporte, habitação, equipamento social até calçamento ou buracos em ruas, e ainda: uso do solo, tendências de mudança, os elementos da paisagem urbana a serem preservados e valorizados, e as possíveis soluções sugeridas. Destas últimas, esclarecia-se as razões pelas quais algumas podiam ser aceitas e outras não, e cuidava-se de deixar de forma clara e transparente as situações de conflito de interesses manifestados sobre as disposições do PDE. Alguns conflitos já foram solucionados no âmbito das Subprefeituras e, outros, foram arbitrados pelo Executivo Municipal por meio da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEMPLA e demais Secretarias Municipais envolvidas, sempre tendo em vista o interesse público e o equilíbrio urbanístico da Cidade.

É necessário frisar o aspecto didático das reuniões, tendo em vista transmitir à população o conhecimento dos problemas urbanos do município, e tornar mais consistentes as suas críticas e sugestões.

O processo de conhecimento da realidade local, de formulação de propostas e de decisão das prioridades de ações, por intermédio de trabalho desenvolvido em oficinas, plenárias e Assembléias Regionais, contaram com a supervisão da SEMPLA e da Secretaria

Municipal das Subprefeituras – SMSP, tendo como referência o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e o Estatuto da Cidade.

Não obstante os cuidados tomados, foi inevitável e já esperado, uma grande diversidade entre os planos regionais quanto a sua qualidade, profundidade e extensão. Embora sua forma de apresentação tenha sido homogeneizada, deliberadamente se conservou as diferenças, de um lado para não reduzir todos ao nível do mais baixo, injustamente ignorando os trabalhos mais cuidadosos, profundos e mais colados à realidade física e social localizada. Por outro lado, as diferenças entre os planos, até certo ponto, refletem o nível de participação, conhecimento e preparo técnico das Subprefeituras e das equipes que as assessoraram.

A participação da população na elaboração dos Planos Regionais Estratégicos deu-se no período de outubro de 2002 a julho de 2003, compreendendo:

- 360 atividades realizadas nas 31 Subprefeituras: reuniões distritais, reuniões temáticas, plenárias, oficinas e assembléias regionais;
- cerca de 10.000 participantes;
- 2.175 organizações representadas;
- 350 técnicos envolvidos;
- divulgação dos resultados em “site” da Prefeitura.

## **O CONTROLE DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

A legislação de uso e ocupação do solo do município, mais comumente chamada de “zoneamento”, há muitos anos necessita ser revista. Teve origem na Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972 e se baseou em pressupostos do Plano Diretor de 1971 (Lei nº 7.688, de 30 de dezembro de 1971) já revogado pelo PDE. O grande problema do urbanismo de então era conter o crescimento das cidades, problema que, ao longo do tempo se verificou de impossível solução.

Hoje, o crescimento demográfico do município é muito reduzido e a preocupação maior é melhorar a qualidade de vida dos seus cidadãos e daqueles que aqui trabalham ou vêm em busca de serviços de saúde, educação, comércio, cultura e lazer.

Nas três décadas passadas muita coisa se alterou, e é preciso criar novas formas de controle do uso do solo.

No caso de S. Paulo há questões específicas a considerar. A primeira é o fato da lei inicial se pautar por um modelo de cidade ideal, com uma rede de vias expressas e de metrô das quais apenas uma ínfima parcela foi construída.

Outro ponto vulnerável era a permissão do aumento do coeficiente de aproveitamento em troca da diminuição da taxa de ocupação. Tal permissão não só deixou de controlar a densidade de construção, mas estimulou a verticalização, em detrimento de certas tipologias residenciais de maior taxa de ocupação que serviam às classes médias e eram construídas por empreendedores de pequeno porte. Tais tipologias – os prédios de quatro andares, as vilas, o uso misto de comércio e apartamentos — desapareceram, ou por serem proibidas de fato, ou por não serem economicamente interessantes.

Ao longo dos 32 anos de vigência, a lei inicial foi sendo modificada, complementada e adaptada. Hoje é uma legislação complexa, pouco clara, e de difícil compreensão, mesmo para os especialistas na matéria.

Muitas outras críticas já foram feitas ao nosso zoneamento, como a falta de consideração com o sítio físico e de relação entre os parâmetros estabelecidos com a infraestrutura e o sistema viário existentes.

Por último, mas não menos importante, deve-se mencionar que uma revisão da legislação municipal já seria necessária para incorporar as disposições sobre política urbana da Constituição de 1988 e o relevante instrumental urbanístico instituído pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade.

Cidades como São Paulo estão muito limitadas para crescer horizontalmente. Seu crescimento só pode ser para cima, o que obriga a uma reestruturação do seu espaço, para proporcionar maiores áreas para circulação, transporte, espaços abertos e parques. Essa reestruturação é feita mediante intervenções urbanas, para as quais, felizmente, o Estatuto da Cidade colocou à disposição do município diversos instrumentos. Contudo, essas intervenções podem necessitar de mais de um instrumento, o que tornaria quase impossível a definição das áreas do município em que cada um deles seria aplicado.

O que pode parecer complexo na nova normatização do uso do solo resulta da procura para reunir e entrosar numa mesma lei, disposições existentes dispersas em mais de uma centena de leis sem contar decretos, portarias, etc.

O que há de realmente novo é a introdução de cinco novos parâmetros urbanísticos, além da separação de usos e coeficientes de aproveitamento, já implícita no Estatuto da Cidade e no PDE:

- a) a introdução de restrições ambientais, antes inexistentes;

- b) a função da via no município como um todo;
- c) os parâmetros de incomodidade dos diversos usos ou atividades;
- d) o controle da altura das edificações por razões paisagísticas;
- e) a aplicação dos muitos instrumentos de política urbana, institucionalizados no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) para o que foi criada a figura da Área de Intervenção Urbana – AIU;
- f) a instituição das ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social para ampliar a disponibilidade de habitações populares.

### **APRESENTAÇÃO E CONTEÚDO DO PROJETO DE LEI EM PAUTA**

Os Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura são parte do processo de planejamento municipal, nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e são parte integrante do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, em consonância com as diretrizes urbanísticas e ambientais consubstanciadas na Lei nº 13.430, de 2002, destinando-se a complementar as referidas diretrizes, de modo a atender às peculiaridades do sítio de cada Subprefeitura e às necessidades e opções da população moradora ou usuária.

Em continuidade ao sistema de planejamento com as Subprefeituras, a presente mensagem apresenta as diretrizes de revisão, aperfeiçoamento, acompanhamento da implementação dos respectivos Planos e de seu detalhamento em Planos de Bairros e em Planos de Ação Local.

Finalmente, cabe abordar de forma sucinta o conteúdo do texto ora encaminhado à apreciação e aprovação dessa Egrégia Câmara Municipal.

O Projeto de Lei foi estruturado em três partes, a saber:

A Parte I apresenta ajustes e complementações ao Plano Diretor Estratégico decorrentes da elaboração dos Planos Regionais.

Na Parte II são apresentados em forma de anexos, Livros numerados de I a XXXI, contendo cada Livro a íntegra dos Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura e respectivos documentos complementares como Quadros e Mapas. Esta parte apresenta proposições consensuais da população e de entidades representativas da sociedade, atendendo às peculiaridades de cada Subprefeitura e de seu papel na estrutura urbana do Município de São Paulo. Apresenta também as potencialidades de desenvolvimento local de grupos de Subprefeituras, segundo as regiões onde estão localizadas.

A Parte III disciplina e ordena o uso e ocupação do solo, inclusive disposições pertinentes sobre o parcelamento, consoante o disposto pelo PDE nos seus artigos 182 a 191 e 295, que tratam especificamente da matéria.

Antes da Parte I, há um artigo de definições para as três partes.

A **“Parte I - Das Normas Complementares ao Plano Diretor Estratégico”** está apresentada em 7 Títulos, a saber:

Título I – Dos Elementos Estruturadores;

Título II – Dos Elementos Integradores;

Título III – Das normas de Uso e Ocupação do Solo;

Título IV – Dos Instrumentos Urbanísticos;

Título V – Da Gestão Democrática;

Título VI – Do Sistema de Planejamento com as Subprefeituras;

Título VII – Dos anexos da Parte I;

A **“Parte II – Dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras – PRE”** está apresentada em 3 Títulos, a saber:

Título I – Da Conceituação, Abrangência e Finalidades;

Título II – Das Políticas Públicas Regionais;

Título III – Dos Anexos da Parte II, que contêm 31 livros, cada um referente a uma Subprefeitura.

A **“Parte III – Do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município”** está apresentada em 6 títulos:

Título I – Dos Objetivos, Conceituação e Estratégias de Controle;

Título II – Das Zonas e da Disciplina do Uso e da Ocupação do Solo;

Título III – Das Disposições Relativas ao Parcelamento do Solo;

Título IV – Das Regularidades, das Conformidades, dos Procedimentos Fiscais e das Multas;

Título V – Das Disposições Gerais e Transitórias;

Título VI – Dos Anexos da Parte III.

## **PARTE I – Das Normas Complementares ao Plano Diretor Estratégico**

A Parte I estabelece normas complementares ao PDE necessárias para a incorporação das disposições dos PRE das Subprefeituras como previsto no seu artigo 294. Ela também esclarece dúvidas de interpretação de alguns artigos do PDE surgidas durante a elaboração dos PRE.

Nesta parte deve-se destacar os Títulos V e VI, respectivamente “Da Gestão Democrática” e “Do Sistema de Planejamento com as Subprefeituras”, que aborda questões supervenientes ao PDE, e é comum a todas as Subprefeituras.

## **PARTE II – Dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras – PRE**

Um dos problemas previstos na elaboração dos PRE era a integração desses planos uns com os outros, isto é, a inserção de cada um deles no seu contexto de outras Subprefeituras, cada uma com seus próprios planos. Era também previsível que haveria problemas comuns entre as Subprefeituras de uma mesma região do Município. Essa questão é abordada no Título II dessa parte.

### **Potencialidades de Desenvolvimento Local, Segundo Regiões do Município**

Cada Subprefeitura, ao formular suas propostas de desenvolvimento local, tomou como referência os elementos estruturadores constantes do PDE para definição da estrutura urbana regional, definindo no seu território a rede estrutural hídrica ambiental, para ajustes e complementações na rede viária estrutural e de transporte público. Formulou também diretrizes para as complementações viárias e propostas de gestões junto a Companhia do Metropolitano de S. Paulo para implantação de novas linhas e estações, e incorporou as propostas do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes, que reforcem as centralidades existentes e desenvolvam novas centralidades em função das potencialidades atuais e futuras. Tais elementos são apresentados respectivamente nos Mapas 01, 02, 03 e 04, que acompanham cada Plano Regional.

Um dos elementos fundamentais na definição das transformações urbanísticas e de qualidade ambiental destaca o melhor aproveitamento do meio ambiente, em especial da rede hídrica e respectiva planície aluvial, bem como as condições topográficas e de relevo, de forma a resguardar as referências da paisagem que poderão ser desfrutadas com o ordenamento das funções urbanas no território. Dessa forma, garantir-se-á maior permeabilidade nas áreas de planície aluvial com atividades que utilizem superfícies drenantes, devendo-se buscar, nas áreas de espigão e de topo, a fruição pelo pedestre dos aspectos visuais da paisagem.

O ordenamento do uso e ocupação do solo do território de cada Subprefeitura teve ainda como referência as zonas de uso já estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico e as disposições de Uso e Ocupação do Solo, elaboradas simultaneamente com os Planos Regionais, constante da Parte III deste Projeto de Lei. Como resultante, na ordenação do uso do solo enfatizou-se os condicionantes de proteção do meio ambiente, a proteção de bens culturais em todos os bairros e a estrutura urbana regional, gerando, em decorrência, zonas de

uso com maior adequação regional na modulação das densidades, por intermédio dos coeficientes de aproveitamento e controle de gabaritos.

As Zonas de Uso e as Zonas Especiais definem a variedade de situações presentes no território de cada Subprefeitura apresentadas no Mapa e Quadro 04 - Uso do Solo, contendo os perímetros respectivos e parâmetros urbanísticos específicos, em total consonância com as regras gerais de Uso e Ocupação do Solo, constantes da Parte III deste Projeto, embora apresentem, sempre que necessário, disciplinas e restrições adicionais.

Procurou-se também a convivência harmoniosa das diferentes atividades nas Zonas Mistas em função do grau de incomodidade dos usos não-residenciais com o uso residencial e do tráfego das vias estruturais, coletoras e locais.

Tomou-se como paradigma para os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, as diretrizes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes e a perspectiva do atendimento ao direito à moradia das populações mais pobres, de acordo com as diretrizes do Plano Municipal de Habitação.

Cada Subprefeitura possui diferentes graus de atratividade para instalação das atividades econômicas e geradoras de emprego e renda, em função da situação do meio físico, dos agenciamentos de urbanização, das condições de infra-estrutura instalada e da acessibilidade pelas diferentes modalidades de transportes, bem como das formas de articulação com as demais Subprefeituras e municípios da Região Metropolitana.

Preocupação constante foi destacar, no processo de elaboração dos Planos Regionais Estratégicos, a relevância da situação de localização que desfruta cada Subprefeitura no território e sua relação e articulação com as demais Subprefeituras em função de necessidades e potencialidades peculiares, gerando a formulação de ações conjuntas, com vistas ao desenvolvimento urbano regional equilibrado, a saber:

- Projeto Estratégico do Pólo de Desenvolvimento Econômico da Zona Leste - PRODEL e Operação Urbana Jacu-Pêssego;
- Pólo de Desenvolvimento Econômico da Zona Sul – AIU Jurubatuba e Áreas de Intervenção Urbana do Aeroporto de Congonhas, Nações Unidas, Vila Andrade – Paraisópolis;
- conjunto de Operações Urbanas do Setor Sudoeste: Operações Faria Lima, Água Espraiada e Vila Leopoldina;
- Operações Urbanas Diagonal Sul, Centro e Diagonal Norte ao longo da ferrovia;

- Operação Urbana Vila Maria/Carandiru e Área de Intervenção Urbana da Via das Torres (extensão da Braz Leme), dentre outras apontadas na parte geral do presente projeto de lei.

## **O desenvolvimento urbano futuro**

Os Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura, tendo como horizonte o ano de 2012, estabelecem diretrizes para o desenvolvimento urbano futuro, cuja referência, na forma de intervenções de transformação que se sobrepõem às diretrizes de uso e ocupação do solo por eles estabelecidas. Assim são delimitadas Áreas de Intervenção Urbana – AIU, que permitem não somente ampliar o potencial construtivo para o máximo de 4,0 vezes a área do lote, mas também alcançar as transformações urbanísticas desejadas naquele território, aplicando-se os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

A Área de Intervenção Urbana – AIU constitui inovação introduzida pelo Plano Diretor Estratégico, por permitir a aplicação de quaisquer instrumentos do Estatuto da Cidade para uma gama variável de situações urbanísticas e atendimento dos objetivos estratégicos do PDE e dos PRE. Tal propositura é decorrente de situações fáticas do território do Município que necessitam de vários instrumentos para alcançar o desenvolvimento pretendido.

Nessa perspectiva, o projeto de lei dos Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura delimita por faixas e raios as Áreas de Intervenção Urbana – AIU com diretrizes e programa urbanístico definido e explicita os instrumentos de política urbana que serão utilizados naquela área específica, inclusive a outorga necessária que provê os fundos necessários a sua implantação. Assim, a propositura já estabelece os parâmetros máximos que deverão ser respeitados, a forma de obtenção de recursos extra-orçamentários e as ações de coordenação do Executivo Municipal para alcançar objetivos de criação de novas centralidades, parques lineares, ampliação dos sistemas viário e de transportes bem como outros projetos estratégicos propulsores de qualidade urbana.

Outro instrumento relevante para a promoção do desenvolvimento social e urbanístico são as Operações Urbanas Consorciadas propostas pelo PDE e com diretrizes integradas aos Planos Regionais Estratégicos mediante adequação dos perímetros e a características locais.

Esses dois instrumentos, promotores do desenvolvimento urbano, são apresentados em cada Plano Regional Estratégico no Mapa 05 – Desenvolvimento Urbano, devendo ser utilizados como perímetros que se sobrepõem àqueles das zonas de uso delimitadas no Mapa 04 – Uso do Solo de cada Subprefeitura.

## **A utilização dos novos instrumentos de política urbana**

Outro aspecto relevante dos Planos Regionais Estratégicos é a utilização dos novos instrumentos de política urbana instituídos pelo Estatuto da Cidade.

Além da Operação Urbana Consorciada, da Área de Intervenção Urbana, da Outorga Onerosa da Área Construída Adicional e de Alteração de Uso e da Transferência do Potencial Construtivo, são passíveis de aplicação também outros instrumentos de política urbana, como o Direito de Superfície, o Direito de Preempção, o Consórcio Imobiliário, a Concessão Onerosa do Espaço Aéreo e a obtenção de direitos adicionais de construção aplicáveis em lotes contidos na Subprefeitura, em função de objetivos que são estabelecidos para cada área de intervenção no PDE e mais detalhados nos PRE.

## **OS PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS**

Cabe salientar que para maior facilidade das correções e inserções decorrentes do processo legislativo de discussão da presente propositura, cada Livro foi rearticulado para cada Subprefeitura. Assim, o Livro contém a íntegra do Plano Regional Estratégico apresentado em seis títulos, com o conteúdo que segue.

O Título I de cada livro determina as políticas públicas regionais e os objetivos para o desenvolvimento econômico e social, estabelecendo estímulos aos investimentos públicos ou privados, em função dos objetivos específicos de cada Subprefeitura.

Nos objetivos para o desenvolvimento humano e de qualidade de vida a gestão descentralizada na Subprefeitura promove e privilegia a participação da população na indicação e priorização das ações diretamente relacionadas à distribuição de equipamentos e serviços socioculturais e urbanos.

Nos objetivos para o desenvolvimento urbano com qualidade ambiental, visa-se a alcançar a correção dos desequilíbrios distritais e o desenvolvimento harmônico das Subprefeituras, por meio de complementações em leis específicas, de planos e projetos estratégicos de desenvolvimento urbano, estimulando, conforme a situação específica de cada Subprefeitura, o desenvolvimento urbano ou a reestruturação e requalificação urbanística, criando condições para a implantação de novas centralidades e promovendo o adensamento construtivo e populacional em áreas que serão desenvolvidas com ações que simultaneamente recuperem o ambiente.

O Título II de cada livro define o âmbito de ação do Plano Urbanístico-Ambiental considerando os elementos estruturadores locais: rede hídrica ambiental estrutural, rede viária

estrutural, rede estrutural de transporte coletivo, rede estrutural de eixos e pólos de centralidade e, ainda, os elementos integradores cujas prioridades serão consubstanciadas no Plano de Ação de cada Subprefeitura.

O Título III de cada livro trata do uso e ocupação do solo, considerando as peculiaridades de cada Subprefeitura.

Neste Título merecem destaque as situações ocorrentes de maior flexibilidade e/ou de maior rigor em relação à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, dado que o Plano Regional Estratégico é complementar ao Plano Diretor Estratégico (PDE).

O Título também contempla os novos instrumentos de Política Urbana considerando perímetro que se sobrepõe ao perímetro das zonas de uso com parâmetros superiores de aproveitamento do solo, mas com programa urbanístico definido. Mencionado aspecto reveste-se de importância para se alcançar o desenvolvimento urbanístico ambiental de cada Subprefeitura. Ainda são apresentadas as revogações de perímetros de zonas de uso da legislação atual, em função das novas diretrizes urbanísticas estabelecidas pelos respectivos Planos Regionais Estratégicos.

### **PARTE III – O Parcelamento, o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo**

Uma nova forma de controle do uso do solo é necessária não apenas pelas disposições do Estatuto da Cidade, mas também porque, em paralelo com o processo de urbanização tradicional está se sobrepondo um outro processo quase oposto. O processo de urbanização tradicional é aquele que passa por uma fase de loteamento; em seguida há uma fase de ocupação dos lotes por construções e a implantação de redes de água, eletricidade, esgotos, etc. e, por fim, moradores.

O processo que se sobrepõe e tem se expandido rapidamente nas últimas décadas é quase o oposto: uma área (rural ou urbana) é invadida ou ocupada pela população mais pobre, ela constrói suas habitações precárias sem qualquer definição de lotes ou parcelamento urbano e depois reclama do Poder Público, eletricidade, transporte, rede de água, coleta de lixo, escolas, centros de saúde, etc., surgindo a necessidade de abrir ruas ou passagens para que tais redes sejam instaladas. Para isso sempre há necessidade de relocar algumas habitações para áreas adjacentes. O arruamento é a última operação. Por último, a reivindicação de tais populações é a regularização ou legalização desse assentamento todo habitado, quando não superlotado. Em suma, a legalização do assentamento habitacional passou a ser a última providência, quando no processo tradicional era a primeira, ou seja, a aprovação legal do loteamento.

O que parece evidente é que nem o setor público nem o privado estão conseguindo atender à demanda por habitações urbanas, ou melhor, à demanda por "urbanização", ou por "áreas urbanizadas".

Por outro lado, também o processo de urbanização tradicional, legal, vem sofrendo modificações importantes. A cidade não mais se constrói lote a lote, e lotes pequenos de 125 m<sup>2</sup> ou 250 m<sup>2</sup>. A tendência hoje é de grandes empreendimentos, como shoppings centers, centros empresariais, conjuntos residenciais, condomínios industriais e mesmo conjuntos de habitações de interesse social. Pelo contrário esses lotes vêm sendo lembrados para proporcionar as grandes áreas necessárias a tais empreendimentos.

É preciso reconhecer que o zoneamento tradicional é por natureza excludente, elitista, injusto, estático e antieconômico:

- Excludente, porque consolida e perpetua a segregação espacial sócio-econômica da população.
- Elitista, porque as zonas residenciais mais restritivas são aquelas habitadas pela população de maior renda, pelas elites, por aqueles de maior influência sobre as decisões governamentais, quando não residenciais dos próprios governantes.

- Injusto, porque qualquer alteração de zonas, mesmo para atender necessidades estruturais da cidade, forçosamente enriquece alguns e empobrece outros, ao alterar o valor de mercado dos terrenos.
- Estático, porque a cidade é dinâmica, e está em permanente mudança.
- Antieconômico, porque a segregação de usos, separa as áreas de residir das de trabalhar, aumentando, portanto, as exigências de circulação e transportes para atender às necessidades humanas de habitar, trabalhar, consumir, recrear e cultivar o corpo e o espírito.

Em síntese, o controle do uso do solo envolve várias “cidades” ou realidades, seja na zona rural ou na urbana:

- a) **A cidade real**, aquela que existe no presente, com suas ruas, construções, cidadãos e alguma organização e inclui:
  - a cidade legal ou formal;
  - a cidade ilegal, ou informal.
- b) **A cidade em construção**, aquela que está crescendo em decorrência dessas duas dinâmicas mencionadas, aquela que ocupa os "vazios" do tecido urbano, ou se expande para a zona rural, ou para os municípios vizinhos, formal ou informalmente.
- c) **A cidade que se reconstrói** para atender as necessidades futuras, corrigindo os erros de imprevidência do passado, ou seja, a cidade em reestruturação, abrindo avenidas ou implantando transporte coletivo de massa, ou grandes redes de infraestrutura, ou, em síntese, aquela que se renova, se reurbaniza, freqüentemente mediante "cirurgias" quase sempre dispendiosas.

O projeto de lei de controle do uso do solo ora proposto compreende essas quatro cidades:

- a) A cidade informal com as disposições referentes a habitações de interesse social e às zonas especiais para esse fim, as ZEIS.
- b) A cidade formal com as disposições referentes ao uso dos imóveis.
- c) A cidade em construção com as disposições referentes às novas construções.
- d) A cidade em reconstrução com a regulação dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, em particular as operações urbanas consorciadas e as áreas de intervenção urbana.

Para essas quatro cidades o controle do uso do solo deve, em princípio:

- respeitar e valorizar a natureza;

- preservar os valores humanos do passado;
- ordenar, disciplinar ,enriquecer, estruturar e integrar o presente;
- preparar o futuro e, se possível, ampliar suas opções.

Em conseqüência, cada uma dessas diretivas exige diferentes instrumentos de intervenção, muitos dos quais já previstos no Estatuto da Cidade.

Assim, não há porque estranhar a necessidade de superpor diversas políticas de controle de uso do solo, conforme as finalidades mencionadas.

A Lei de Uso e Ocupação do solo ora proposta foi elaborada de forma articulada e integrada à elaboração dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, especialmente quanto a definição das zonas de uso e respectivos coeficientes de aproveitamento.

### **O que é necessário controlar**

Partindo sempre da cidade real em que vivemos dia a dia o controle do uso do solo deve restringir-se aos elementos de interface entre a propriedade privada e a cidade, notadamente a sua vizinhança próxima e a via pública que lhe dá acesso. Tais elementos são, basicamente, o tipo de uso ou atividades exercidas na edificação ou no lote, como também a intensidade de edificação no lote (densidade ou coeficiente de aproveitamento) e a relação da edificação com o lote (taxa de ocupação, recuos, etc.).

Em tese, o cidadão interessado em construir ou utilizar um determinado imóvel (construído ou não) deveria consultar uma série de documentos legais – mapas, gráficos, quadros e textos – que lhe permitam identificar:

- restrições quanto a sua localização;
- densidade de construção (zona adensável ou não);
- densidade de habitações ou quota de terreno por habitação;
- preservação ambiental (da vegetação, dos recursos naturais, mananciais, etc.);
- preservação de edificações (ou locais) históricos, paisagísticos, etc.;
- outras finalidades sociais, como habitações de interesse social, etc.;
- restrições quanto à via de acesso ao imóvel, considerando sua função na rede viária da cidade e a sua largura e características;
- os usos permitidos e as exigências ou condições para implantação em determinado local;
- o porte permitido (área construída ou área de terreno);

- restrições quanto ao uso pretendido e o seu nível de incomodidade em relação à vizinhança.

## **Novas Formas de Controle do Uso do Solo**

As grandes cidades como São Paulo têm uma extensão, complexidade e diversidade, que tornam impossível uma "simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo", conforme a diretriz n° XV constante do artigo 2° do Estatuto da Cidade. Dado o grande número de variáveis consideradas e situações ambientais, o número de zonas resultante seria quase impossível de controle e fiscalização, principalmente se essa legislação for feita com a participação da população, conforme dispõe a diretriz n° II do mesmo artigo do Estatuto da Cidade. Em São Paulo, por exemplo, as oito zonas propostas inicialmente em 1972, com o tempo se multiplicaram, com inúmeras variantes em leis específicas.

Esta abordagem tornou a legislação de São Paulo muito confusa e extensa, com quase uma dezena de volumes e milhares de páginas, apenas de leis e decretos, sem se falar em portarias, instruções, resoluções, etc.

Com a criação das 31 Subprefeituras de S. Paulo, cada uma delas com um plano diferente, e com normas diferentes no interior do seu território, a diversidade de normas seria necessariamente pelo menos 31 vezes mais complexa.

Em conseqüência, uma vez que não podemos tornar simples a legislação de uso e controle do solo, podemos pelo menos torná-la mais compreensível, fácil de consulta e de aplicação e aperfeiçoamento ao longo do tempo. Essa tarefa também não é fácil, dada a multiplicidade de variáveis a serem controladas e a multiplicidade de fatores e situações a serem considerados.

A proposta é uma abordagem por fatores, enfoques ou variáveis, cada um deles abordando e controlando um diferente conjunto de variáveis, e definindo diferentes valores ou parâmetros para elas. Essas abordagens se superpõem como diferentes "layers" ou transparências, tabelas, listas, desenhos, etc.

O valor da variável a ser obedecida pelo cidadão interessado é aquele resultante da superposição de todos os "layers", satisfazendo a todos eles, seja ele:

– aquele proprietário de um terreno que quer saber como pode utilizá-lo (sempre considerando a função social da propriedade), o que e quanto pode ser construído em seu imóvel; ou seja

– aquele cidadão que procura saber onde pode instalar a sua atividade, seja um "shopping center", seja um consultório médico, seja um consulado, seja uma indústria.

Em ambos os casos, a figura do BDT – Boletim de Dados Técnicos, que para cada lote define as possibilidades de uso, ocupação e aproveitamento possíveis, universal e gratuito passa a ter importância capital, podendo ser obtido em guichês de atendimento ao público e ser consultado por meio da "Internet".

Essa forma de abordagem apresenta ainda diversas vantagens:

- a) o número de combinações de diferentes valores para as variáveis a controlar é consideravelmente maior e permite atender a situações específicas de cada local;
- b) os motivos para as restrições de cada variável ficam mais claros e as diferenças ou "cortes" de um lugar para outro ficam mais fáceis de compreender e aceitar;
- c) é possível aumentar o número de "layers", para acrescentar o controle de fatores ainda não considerados, por falta de dados ou conhecimento técnico;
- d) os valores das variáveis já controladas, poderão ser alterados mediante a substituição de um "layer" por outro, para atender novas necessidades ao longo do tempo;
- e) as reivindicações da comunidade local, podem constituir um outro "layer", só para a comunidade em questão, uma vez que hoje a consulta à população é obrigatória;
- f) novos layers, poderiam ser inseridos, em função do maior conhecimento científico como, por exemplo: maior conhecimento do subsolo (maior ou menor permeabilidade do solo, profundidade do lençol freático), ou mudanças climáticas, ou de poluição do ar, da água ou do solo, etc.

Contudo, o peso da tradição e do passado é muito grande e não é social e politicamente viável uma ruptura total com as formas tradicionais de controle do uso do solo.

Na presente proposta, formas tradicionais e inovadoras se superpõem. Ela alia a manutenção de práticas já comprovadas, como a manutenção das ZER, (Z1) dos centros consolidados (Z3, Z4, Z5) com novas necessidades decorrentes da renovação de cidade e dos instrumentos do Estatuto da Cidade, bem como da descentralização do governo e da participação da população e das diferenças locais de cada Subprefeitura.

Estas necessidades requerem:

- a) Macrozonas, zonas e zonas especiais
- b) Áreas de mesmo coeficiente de aproveitamento
- c) Áreas passíveis de acréscimo de potencial construtivo, até um coeficiente máximo, que também pode ser variável

d) Áreas de Intervenção Urbana ou de Operação Urbana Consorciada, onde metas de desenvolvimento urbano podem ser atingidas por meio da utilização dos instrumentos do Estatuto da Cidade

e) Controles específicos para preservar as funções das vias estruturais coletoras e locais

f) Controles especiais em função da largura e características físicas das vias

g) Controles de usos e tipologia das edificações, em função do sítio físico e paisagem, como altura, ocupação, recuos, etc em função das edificações já existentes

h) Controles de incomodidade gerados pela convivência de usos por meio de parâmetros ambientais

i) Opções da população local em cada Subprefeitura

### **A Proposta Ora Apresentada**

No atual projeto de lei a delimitação de zonas se restringiu às situações que exigem regulamentação específica devido a condições intrínsecas ao sítio urbano, como declividade, qualidade e permeabilidade do solo ou a políticas circunscritas a áreas de proteção ambiental e aos mananciais, ou a valores importantes para a comunidade local, como os chamados bairros jardins devido à predominância da arborização e maior permeabilidade do solo. Além dessas, para o controle das densidades, há pelo menos que se fixar duas zonas, a não adensável, Macrozona de Proteção Ambiental, onde não é permitida a ultrapassagem do Coeficiente de Aproveitamento básico, e a zona adensável, Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, onde tal Coeficiente pode ser ultrapassado mediante a outorga onerosa de uma área de construção adicional, até certo limite, definido pelo coeficiente de aproveitamento máximo.

A proposta, ao invés de referenciar a instalação dos usos a zonas-tipo, estabelece condições necessárias e suficientes para garantir a convivência entre atividades diversificadas sem provocar o comprometimento do ambiente natural e o construído e das condições de circulação na cidade.

A possibilidade de instalação de cada uso é dada, fundamentalmente, pela infraestrutura viária instalada, que constitui um dos elementos estruturadores do espaço urbano e pelas condições de convivência de cada uso com os demais, especialmente com o uso residencial. Nesse sentido, classificam-se os usos em função de sua natureza e das exigências quanto a seu desempenho sem incômodos para a vizinhança.

A partir de uma revisão crítica da legislação usual, foram definidos os pressupostos seguintes:

- Não criar obstáculos à mistura de usos na cidade, seja no lote ou seja na edificação, para diminuir as necessidades de deslocamento. Exceção é feita aos usos geradores de incômodos ou que afetam a segurança da vizinhança.
- Garantir a fluidez do tráfego no sistema viário respeitando a hierarquia e as características geométricas das vias e sua utilização prioritária pelo transporte coletivo.
- Caracterizar situações de incomodidade tais como sobrecarga no volume de tráfego, poluição por gases, partículas, odores, etc. ou ainda poluição por ruído ou vibração.
- Simplificar drasticamente, na medida do possível, as categorias e subcategorias de usos, atualmente freqüentes na legislação pertinente. Dada a dificuldade de sua atualização diante da dinâmica da vida moderna, em que novos "usos" estão sempre surgindo a cada dia;
- Facilitar a mudança de usos de modo a permitir a substituição de atividades na mesma edificação.
- Dar tratamento especial a empreendimentos que, por seu porte e natureza, venham ocasionar impacto sobre a vizinhança onde se instalam.
- Consultar as instâncias descentralizadas, a partir de manifestação da população interessada, as opções que se configuram como de caráter eminentemente local e/ou que possam variar de um a outro bairro e que não sejam estrategicamente importantes para o conjunto da cidade.

## **A Divisão Zonal**

As restrições quanto à localização são basicamente relacionadas a divisões territoriais definidas no PDE: Macrozonas e Zonas.

## **A Macrozona de Proteção Ambiental**

A Macrozona de Proteção Ambiental é definida como a porção do território do Município onde a instalação do uso residencial e o desenvolvimento de qualquer atividade urbana estão subordinados à necessidade de preservar, conservar ou recuperar o ambiente natural.

De acordo com as diretrizes estabelecidas pelo PDE para esta Macrozona, foram criadas as zonas de uso relacionadas abaixo:

**Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp:** porções do território destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade de construção.

**Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS:** porções do território destinadas à conservação da natureza e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais, de densidades demográfica e construtiva baixas

**Zonas de Lazer e Turismo – ZLT:** porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, vinculados à preservação da natureza, de densidades demográfica e construtiva baixas.

**Zonas Exclusivamente Residenciais de Proteção Ambiental – ZERp:** porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial, de densidades demográfica e construtiva baixas.

**Zonas Especiais de Preservação – ZEP:** porções do território destinadas à reservas florestais, parques estaduais, parques naturais municipais, reservas biológicas, outras unidades de conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza, e atividades temporárias voltadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, de densidades demográfica e construtiva baixas.

**Zona Centralidade Polar de Proteção Ambiental – ZCPp:** porção do território da Macrozona de Proteção Ambiental destinada à localização de atividades típicas de centros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais.

**Zona Centralidade Linear de Proteção Ambiental ZCLp:** lotes com frente para trechos de via internos ou lindeiros a Macrozona de Proteção Ambiental, numa faixa de 40 (quarenta) metros medidos a partir do alinhamento, destinados à localização de atividades típicas de centros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais.

## **A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**

A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é a porção do território do Município onde a instalação do uso residencial e o desenvolvimento das atividades urbanas subordinam-se às exigências dos elementos estruturadores definidos no PDE e nos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras - PRE.

De acordo com as diretrizes estabelecidas pelo PDE para essa macrozona, foram criadas as zonas de uso relacionadas abaixo:

**Zonas Centralidades Lineares e Polares – ZCL e ZCP:** porções do território destinadas a abrigar uma maior diversidade e intensidade dos usos não residenciais, que terão a prevalência em relação aos usos residenciais em termos de grau de incomodidade, ou seja, a localização dos usos não residenciais potencialmente incômodos será permitida nessas áreas.

Essas centralidades foram delimitadas pelas Subprefeituras, nos Planos Regionais Estratégicos, em função da existência de um ou mais dos seguintes elementos:

- empreendimentos que concentrem atividades comerciais - lojas diversas, shoppings, supermercados;
- empreendimentos que abriguem equipamentos públicos - de saúde, segurança;
- locais de encontro.

Adotou-se ainda, como critério para delimitar essas Centralidades, a identificação de áreas onde se pretende incentivar o desenvolvimento de pólos de comércio e serviços, ou de equipamentos públicos.

Integram a zona centralidade linear – ZCL os lotes lindeiros a trechos de vias internos à Zona Mista, numa faixa de até 40 (quarenta) metros medidos a partir do alinhamento para a via, destinados à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais.

A zona centralidade linear – ZCL classifica-se como:

a) **ZCLa:** zonas centralidade linear com coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;

b) **ZCLb:** zonas centralidade linear com coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0 (os trechos de via enquadrados no ora extinto corredor de uso especial Z8-CR3);

A zona centralidade polar – ZCP classifica-se como:

a) **ZCPa:** zonas centralidade polar com coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;

b) **ZCPb:** zonas centralidade polar com coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0 (as ora extintas zonas Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12);

A zona centralidade linear **ZCLz** foi criada para adequar situações existentes de trechos de logradouros junto à zonas de uso exclusivamente residenciais-ZER ocupados por atividades comerciais e de serviços, não incômodas e de baixa densidade, que pelas suas

características são compatíveis com a preservação do padrão urbanísticos destas zonas, podendo ser:

a) zona centralidade linear I - **ZCLz-I**: o trecho de via destinado à localização das atividades de comércio e serviços de baixa densidade listadas no Quadro nº 05 anexo à Parte III desta propositura;

b) zona centralidade linear II – **ZCLzII**: o trecho de via destinado à localização das atividades de serviços de baixa densidade listadas no Quadro nº 05 anexo à Parte III desta propositura;

**Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER:** As zonas exclusivamente residenciais – ZER, de acordo com o PDE ficam classificadas como:

- **ZER-1:** zona exclusivamente residencial de densidade demográfica baixa;
- **ZER-2:** zona exclusivamente residencial de densidade demográfica média;
- **ZER-3:** zona exclusivamente residencial de densidade demográfica alta.

Nas ZER ficam estabelecidos, de acordo com o PDE, os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,05 (meio décimo);
- b) básico igual a 1,0 (um);
- c) máximo igual a 1,0 (um).

**Zonas Predominantemente Industriais – ZPI:** porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e outras atividades não residenciais incômodas;

Nestas zonas é permitida a manutenção e instalação das Indústrias Incômodas – Ind2, que pela legislação estadual devem estar confinadas em zonas industriais.

Nas ZPI, ficam estabelecidos, de acordo com o PDE e com esta propositura, os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- mínimo igual a 0,1 (um)
- básico igual a 1,0 (um)
- máximo igual a 1,5 (um e meio).

**Zona Mista – ZM:** porção restante do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as ZER, as ZPI e as Zonas Especiais, destinada à implantação conjugada de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental que têm como referência o uso residencial, e são classificadas como:

a) **ZM-1:** zonas mistas de densidade demográfica e construtivas baixas, com coeficientes de aproveitamento básico e máximo iguais a 1,0;

b) **ZM-2:** zonas mistas de densidades demográfica e construtiva médias, com coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,0;

c) **ZM-3a:** zonas mistas de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;

d) **ZM-3b:** zonas mistas de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 2,5 (ora extintas zonas Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12);

**Zona de Ocupação Especial – ZOE:** porções do território do Município destinadas a abrigar atividades que, por suas características únicas, necessitem de tratamento especial, tais como: a Cidade Universitária, o aeroporto de Congonhas, dentre outros.

## **ZONAS ESPECIAIS**

**Zonas Especiais** são porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, edificação, situadas em qualquer macrozona do Município, conforme o PDE, compreendendo as zonas de uso relacionadas abaixo.

a) **Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM:** porções do território destinadas a proteger as ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa, paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco onde qualquer intervenção será analisada caso a caso.

b) **Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC:** áreas do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico e cultural, artístico, arqueológico, paisagístico e ambiental, podendo se configurar como sítios, imóveis ou conjuntos urbanos.

As ZEPEC pelas suas características diferenciadas classificam-se em 3 subgrupos:

I. Bens imóveis representativos – BIR;

II. Áreas de Urbanização Especial – AUE;

III. Áreas de Proteção Paisagística - APP

c) **Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral – ZEPAG:** porções do território municipal, em que haja interesse público expresso por meio desta lei, dos Planos

Regionais Estratégicos das Subprefeituras ou de lei específica, em promover a manutenção de atividades agrícolas e de extração mineral e permitir a implantação de atividades compatíveis.

**d) Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS:** porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular - HMP definidos nos incisos XIII e XIV do art. 146 do PDE, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS constituem importante instrumento da política urbana e habitacional, visando o atendimento das necessidades habitacionais prioritárias, conforme identificadas pelo Plano Municipal de Habitação. De acordo com o Plano de Habitação, o Município apresentava, em 2000, uma população de 1,16 milhões de moradores de favelas e de 1,06 milhões de moradores de baixa renda em loteamentos precários e irregulares, além de centenas de moradores de rua e das estimativas relativas à população em cortiços, variando entre 150 mil e 600 mil moradores. Como agravante das condições de risco, insalubridade e insegurança na posse da terra que afligem diretamente quase 30% da população paulistana, a ocupação inadequada das áreas de mananciais, das margens de córregos e de encostas erodíveis contribui para o desequilíbrio de todo o ambiente urbano. Transformar em moradias dignas esse enorme estoque de cortiços e casas auto-construídas em loteamentos precários e favelas, bem como coibir os processos que alimentam sua reprodução, constitui um dos maiores desafios da política urbana do Município. Nesse sentido foram propostas as ZEIS, com 3 objetivos básicos:

- estabelecer condições especiais para a recuperação física e regularização fundiária dos assentamentos precários da população de baixa renda;
- impedir a expulsão indireta, decorrente de valorização imobiliária, dos moradores beneficiados pelas ações de recuperação dos assentamentos precários;
- ampliar de forma significativa a oferta de moradias de interesse social, acessíveis às famílias de renda igual ou inferior a 6 salários mínimos.

A partir do quadro de carências e potencialidades encontrado, as ZEIS são de 4 tipos:

- ZEIS 1, compreendendo áreas ocupadas por favelas, loteamentos precários e conjuntos habitacionais irregulares, onde são necessárias intervenções de recuperação física e parâmetros especiais para a regularização fundiária;
- ZEIS 2, compreendendo glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à produção de unidades habitacionais de interesse social;

- ZEIS 3, compreendendo concentrações de cortiços ou de terrenos e edificações subutilizadas, situados em áreas dotadas de infra-estrutura.

- ZEIS 4, compreendendo terrenos não edificados e adequados à urbanização, localizados na Macroárea de Conservação e Recuperação, da Macrozona de Proteção Ambiental definida no Plano Diretor Estratégico onde a produção de novas unidades habitacionais somente será permitida quando vinculada ao reassentamento de famílias de áreas de risco e de preservação permanente, da mesma Subprefeitura ou distrito.

## **O Controle de Densidades**

O controle de densidades é importante para evitar a sobrecarga da infra-estrutura instalada (água, esgotos, etc.), mas principalmente para evitar o congestionamento do sistema viário pelo tráfego gerado pelos usos lindeiros, e também pelo estacionamento na via pública.

A palavra "densidade", no entanto, é bastante equívoca. É praticamente impossível controlar diretamente a população residente, os empregos etc., tal a sua variação no tempo. Eles podem ser controlados indiretamente, pela área construída (residencial ou para fins não-residenciais), ou através do número de habitações por hectare ou quota de terreno por habitação.

A área construída é controlada pela fixação de um máximo Coeficiente de Aproveitamento-CA, que é a relação entre a área construída total de uma edificação e a área do terreno em que está implantada.

Na legislação tradicional de zoneamento há coeficientes de aproveitamento, (e às vezes também quotas de terreno por habitação) diferenciados para as diversas zonas em que o solo urbano foi subdividido. Uma das críticas que se faz a esse tipo de legislação é que num mercado imobiliário dinâmico ela estabelece diferenciais de valor para os terrenos, conforme a maior ou menor possibilidade de construção, sempre que haja mercado para os produtos finais. No entanto, uma cidade pode e deve ter diferentes coeficientes de aproveitamento máximos diferenciados, segundo as características de determinados locais, tais como centralidade, topografia, qualidade do solo e outras. Para resolver essa contradição o PDE instituiu um coeficiente único e uniforme para todo o solo urbano e a possibilidade de ultrapassá-lo onde a lei o permitir, mediante o pagamento à comunidade de uma contrapartida destinada a fins específicos, entre os quais a ampliação da infra-estrutura.

O coeficiente básico foi definido como uma vez a área do terreno, ou duas vezes para certos locais. O coeficiente máximo geral é de 2,5 e 4 para certos locais, aqueles providos de transporte de massa, metrô ou ferrovia.

Para a disciplina do uso e ocupação do solo procurou-se ainda separar as regras relativas ao adensamento construtivo das disposições sobre usos e incomodidades, entendendo que estas não estão necessariamente atreladas, como ocorre no modelo de zoneamento vigente.

Conforme disposições do PDE e desta propositura:

- O Ca básico 2,0 e o Ca máximo 4,0 aplicam-se apenas às Centralidades já existentes no território do Município, que coincidirem com as zonas de uso do zoneamento atual a que foram atrelados;

- O Ca básico 1,0 e Ca máximo 2,5 aplicam-se à Zona Mista-3;

- O Ca básico 1,0 e Ca máximo 2,0 aplicam-se à Zona Mista-2;

- O Ca básico 1,0 e Ca máximo 1,0 aplicam-se à Zona Mista-1 e à Zona Exclusivamente Residencial – ZER.

- O Ca básico 1,0 e Ca máximo 1,5 aplicam-se à Zona Predominantemente Industrial – ZPI;

- O Ca máximo 4,0 aplica-se também nas Áreas de Intervenção Urbana - AIU (Operações Urbanas Consorciadas, Projetos Estratégicos, Áreas para Implantação de Parques lineares, Eixos e Pólos de Centralidades, Áreas para implantação da Rede Estrutural de Transporte Público e do Sistema Viário Estrutural). O Ca básico nestes casos é definido pela porção do território em que estas AIU se localizam.

O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser atingido mediante os seguintes instrumentos:

- outorga onerosa de potencial construtivo adicional concedido pelo poder público, mediante contrapartida, conforme as disposições do PDE.

- transferência de potencial construtivo de outros imóveis, conforme disposições do PDE;

- operações urbanas em que é permitida “a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrente”, nos termos do Estatuto da Cidade.

## Os Estoques

A definição dos estoques de potencial construtivo adicional por distrito tem por base a capacidade de suporte do Sistema Viário do Município aliada à política de desenvolvimento urbano, visto que os parâmetros das demais infra-estruturas são ajustáveis à demanda.

Os estoques constituem um outro elemento de controle da densidade de construção, não por lote, mas por conjunto de lotes, ou áreas maiores, como os distritos, o que foi adotado na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal controle se faz necessário para que a capacidade da infra-estrutura, especialmente do sistema viário e do transporte coletivo, não seja ultrapassada, quando da conjugação dos três modos de alcançar o coeficiente de aproveitamento máximo.

Os estoques fixados para os 96 distritos do município foram pautados pelas seguintes considerações:

I – Distritos a refrear o crescimento – aqueles em que a área construída vertical se apresenta muito acima da média do Município e em que a estrutura viária já se encontra saturada ou próxima da saturação, como o do Itaim ou o da Consolação.

II – Distritos a estimular o crescimento – aqueles em que a área construída vertical se encontra bem abaixo da média do Município e com folga na infra-estrutura disponível, como os do Bom Retiro e Pari.

III – Distritos a equilibrar o uso residencial e não residencial, onde predomina a área construída residencial ou em sentido inverso, onde está ocorrendo um esvaziamento populacional, como os da área leste no primeiro caso, e os da Sé e República, no segundo.

Os estoques de potencial construtivo adicional foram definidos por distrito, por constituir a menor unidade territorial para a qual se dispõe do maior número de dados pertinentes e confiáveis, a saber:

**I** - dados demográficos do censo do ano 2000.

**II** - dados de mobilidade da população do ano de 1997, da pesquisa de origem e destino de viagens realizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRÔ.

**III** - dados anuais sobre a área construída no Município constantes do cadastro, da Prefeitura, para fins fiscais, referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, nos anos de 1991 e 2000.

**IV** – mapas, plantas e cartas geográficas.

As variáveis citadas foram consideradas a partir das seguintes hipóteses ou cenários:

I - cenário conservador - no período de 2000 a 2009, área construída total por distrito igual àquela ocorrida no período de 1991 a 2.000;

II - cenário tendencial - no período de 2000 a 2009, taxa de crescimento da área construída total igual àquela da década de 1991 a 2000;

III - cenário otimista ou dinâmico - no período de 2000 a 2009, área construída superior àquela resultante da taxa de crescimento ocorrida no período de 1991 a 2000.

Os estoques fixados foram calculados para o período de 2000 a 2009, podendo ser revistos e atualizados em prazo não inferior a 2 anos.

Os estoques limitam o potencial construtivo adicional a serem concedidos mediante outorga onerosa em metros quadrados de construção residencial e não residencial e também aquele potencial adquirido de particulares mediante transferência de potencial construtivo.

As Operações Urbanas Consorciadas poderão ter outros estoques definidos em lei específica.

O estoque total da cidade para o período é de 9,7 milhões de metros quadrados, dos quais 6,9 milhões são destinados ao uso residencial e 2,8 milhões, ao não-residencial.

## **Os Fatores Adotados**

Os dois fatores adotados, o de planejamento e o social, foram fixados por distrito porque ele é a menor unidade territorial do município para qual se dispõe de dados estatísticos seja do IBGE (Censos) e seja do Cadastro de Imóveis da Prefeitura (TPCL).

Essa abordagem em pequenas unidades é necessária pela multiplicidade de situações encontradas na São Paulo de hoje. A realidade de São Paulo não se enquadra mais naquela configuração que serviu para abordá-la como uma área central rodeada de anéis, intermediários e periféricos, como há décadas se tem feito para nuançar diferentes políticas de desenvolvimento urbano. É evidente, por exemplo, que não se pode enquadrar na mesma política distritos como o da Sé e República aos do Bom Retiro, Pari e Cambuci. O distrito de Vila Andrade é outro exemplo eloqüente. É o distrito que tem a maior proporção de domicílios em favelas (60% no ano 2.000) e ao mesmo tempo uma das mais elevadas médias de nível de renda do chefe de família.

O ideal seria estabelecer estoques por unidades menores, zona, subzona, desde que houvesse dados disponíveis para esse fim.

Os dois fatores adotados,  $F_p$  e  $F_s$ , refletem a política de desenvolvimento urbano para o município, ou seja, o interesse público, o interesse da comunidade no empreendimento em questão, seja quanto aos fatores locacionais, seja quanto aos sociais.

O fator de planejamento dá conta da política urbana numa determinada área, em função de sua localização e características sócio-econômicas, e mais especificamente do mercado imobiliário no local.

O fator social se refere ao uso ou finalidade do empreendimento imobiliário – escola, hospital, habitações de interesse social, etc.

Esses dois fatores seriam suficientes para delinear e orientar a verticalização e o desenvolvimento urbano para certas áreas, ou seja, a atração ou contenção do mercado imobiliário. Contudo, para limitar a outorga onerosa de potencial construtivo adicional em determinado prazo, foram fixados estoques de área construída adicional, para cada um dos 96 distritos do município.

### **As vias e o controle do acesso às propriedades**

Para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, podemos distinguir no território de nossas cidades dois tipos de espaço. Esses que configuram dois domínios diferentes, o público e o privado, e dois tipos de função, a de circulação e de implantação das redes de infraestrutura e comunicações e a de suporte de atividades sócio-econômicas, de habitações ou de outras atividades urbanas.

As vias têm também um outro papel importante, que é o de dar acesso às propriedades lindeiras.

As funções das vias de circulação e dos espaços privados lindeiros são interdependentes e devem complementar-se. No entanto, como se influenciam reciprocamente, podem entrar em conflito, prejudicando-se mutuamente. Isso ocorre quando a intensidade de uso das vias incomoda ou prejudica os usos das áreas lindeiras ou quando esses usos, por sua natureza ou intensidade, provocam perturbações no fluxo circulatório.

A questão fundamental, no entanto, é que o fluxo de veículos de uma via não depende apenas dos usos lindeiros, mas da função da via no sistema viário global do conjunto da cidade. É por essa razão que se costuma distinguir o tráfego local (o que tem por origem ou destino os imóveis lindeiros a uma via), do tráfego de passagem (de origem e destino em outras vias ou bairros).

O tráfego de passagem é o que incomoda os usos lindeiros. Estes, por sua vez, podem atrapalhar o tráfego de passagem, pela frequência das entradas e saídas de veículos ou quando

estes ficam estacionados na via pública. Por outro lado, as vias de grande movimento atraem naturalmente certos tipos de uso, aqueles associados aos veículos, ou atividades econômicas que precisam de grande acessibilidade, publicidade ou propaganda, sendo sua visibilidade na via a mais eficaz e barata. Outra questão a considerar é que, com o passar dos anos, o crescimento das cidades e o crescimento do número de veículos, as vias vão mudando de função, uma vez que nas áreas mais centrais o tráfego de passagem começa a ser mais intenso que o local.

Todas essas considerações evidenciam, de um lado, a necessidade de controle de usos ao longo das principais vias de acesso a todas as regiões da cidade; de outro lado, evidenciam a necessidade de se orientar e controlar as correntes de tráfego, se se quer proteger ou resguardar os bairros residenciais e as vias locais, principalmente se localizados em áreas mais centrais.

Coordenar essas políticas de manter a função da via pública e de controle de usos das propriedades lindeiras se complica ainda mais quando se acrescenta o transporte coletivo, principalmente as linhas de ônibus. Para essa tarefa, é necessário estabelecer uma hierarquia de vias segundo sua função, ou seu papel, na malha viária da cidade e seu desempenho nos fluxos de tráfego cotidianos. É o que foi feito no PDE considerando-se como critério básico na hierarquização das vias a sua função nos fluxos diários.

A não ser as estradas ou vias bloqueadas, todas as vias têm aquelas duas funções básicas (circulação e acesso a imóveis) com maior ou menor predominância de uma delas. Quando predomina a função de acesso aos imóveis, a via é considerada **local**. Os usos lindeiros permitidos dependerão das características físicas das vias: largura da faixa carroçável e largura da via. Nas vias onde predomina a **função de circulação**, a **fluidez** é o mais importante, por isso, são sempre consideradas **vias estruturais**, isto é, têm papel importante no sistema viário da cidade como um todo. As duas funções competem ou se equilibram nas chamadas vias **coletoras** ou **distribuidoras**.

Para os três níveis de vias estruturais, para as coletoras e para as locais foram fixados e definidos os usos possíveis de instalação, controles de acesso, porte e diferentes níveis de incomodidade. Contudo, na presente proposta, as considerações expostas se restringem à Zona Mista, nas demais zonas, tais como: zonas exclusivamente residenciais – ZER, nas Zonas de Proteção Ambiental, Zonas Especiais, Zonas Centralidades Polares ou Lineares e Zona Predominantemente Industrial – ZPI, foram definidos outros instrumentos de controle mais adequados às características particulares ou específicas destas.

## **Controle de usos**

A proposta apresentada é inovadora para o controle de usos, e partindo de uma crítica às leis vigentes, permitiu definir alguns princípios básicos:

a) Em primeiro lugar, como sempre, considerou-se fundamental partir de uma cidade real, a cidade que se transforma, e não de uma cidade modelar futura, idealizada e inatingível.

b) A necessidade da participação popular nos levou a definir um segundo princípio: normas legais o mais simples possível para, por um lado, torná-las acessíveis a qualquer cidadão (condição necessária para reduzir a clandestinidade e o licenciamento irregular) e, por outro, garantir uma flexibilidade compatível com a dinâmica de transformação das cidades.

c) Em terceiro lugar, admitiu-se que as cidades em crescimento e de maior porte não podem ter um conjunto de regras definitivas, elaboradas exclusivamente por técnicos e decididas por uma única instância central de planejamento. É necessário que a lei incorpore a diversidade de padrões urbanísticos que caracterizam a cidade, que se descentralize as decisões e que se abra espaço para a participação da população naquilo que é de âmbito local e que admita regras diferenciadas.

A proposta considera que na legislação usual são entraves para sua adequação: sua concepção baseada no regime zonal, a classificação de usos em categorias e subcategorias envolvendo o tipo de edificação, e as densidades de construção e a relação pouco clara que se estabelece entre usos e sistema viário.

## **A classificação dos usos**

De acordo com as disposições do PDE, as diversas atividades são classificadas nas categorias de uso Residenciais – R e não-Residencial nR, que por sua vez são subdivididos em grupos de atividades.

### **Usos Residenciais - R**

Optou-se pela classificação do uso residencial segundo o número de unidades habitacionais por lote.

Neste sentido, foram criadas as seguintes categorias de uso residencial:

- R1 - uma unidade isolada por lote;

- R2h - conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e geminadas, ou superpostas verticalmente no mesmo lote, com frente para via oficial de acesso e entrada independente, ou isoladas, geminadas ou superpostas em condomínio;

- R2v - conjunto com duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas verticalmente — edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio.

### **Usos Não Residenciais – nR**

Os usos não residenciais se classificam pela sua natureza nas categorias de uso abaixo relacionadas, que se subdividem em grupos de atividades, as quais serão listadas por decreto:

- Usos não residenciais compatíveis (com o uso residencial) – nR1, que são compatíveis com o uso residencial vizinho;

- Usos não residenciais toleráveis – nR2, que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial;

- Usos não residenciais especiais ou incômodos – nR3, as atividades potencialmente geradoras de impacto urbanístico e/ou ambiental;

- Usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável – nR4 que são passíveis de serem implantados em áreas de preservação, conservação ou recuperação ambiental.

### **Condomínio Comercial**

Criou-se o Condomínio Comercial, definido como aquele constituído por 2 (duas) ou mais atividades não residenciais, que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de uso comum caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste, o qual é permitido nas zonas de uso onde o uso não residencial é admitido.

### **Usos Não Residenciais Industriais – Ind**

Os usos industriais de acordo com os critérios de poluição e processo produtivo adotados pela legislação estadual e com os parâmetros de Incomodidade definidos pela presente proposta para as diferentes zonas e categorias de vias da cidade, classificam-se em:

- a. usos industriais compatíveis (com o uso residencial) – Ind-1a;

- b. usos industriais toleráveis – Ind-1b;
- c. usos industriais incômodos – Ind-2;
- d. usos industriais especiais – Ind-3.

Os usos industriais acima relacionados são também classificados pela sua natureza em uma listagem a ser estabelecida por ato do Executivo, através de Decreto, compatível com a classificação adotada pela Legislação Estadual, resultante da subdivisão das Indústrias do tipo ID, em função do grau de incomodidade destas em relação ao uso residencial da zona mista e à função e segurança das diversas categorias de vias do sistema viário da cidade.

### **Condomínio Industrial**

Criou-se ainda para as indústrias, o Condomínio Industrial, definido como aquele constituído por 2 (duas) ou mais indústrias autônomas, que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de uso comum e equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste, o qual será permitido nas zonas de uso em que o uso industrial é admitido.

### **A DISCIPLINA DO USO MISTO NAS ZONAS DE USO**

Para a regulamentação da implantação de atividades no Município adotou-se o critério de incomodidade do uso tendo como referência para sua definição a característica da zona, a função e a segurança da via em questão. Como unidades territoriais para a disciplina do Uso e Ocupação do Solo foram adotadas as zonas de uso e as categorias das vias integrantes do Sistema Viário (locais, coletoras e estruturais) criadas no PDE.

A proposta de disciplina do uso misto tem, assim, por base os grupos de atividades não residenciais aliados a parâmetros de incomodidade e condições de instalação, relativos à vizinhança e ao meio ambiente, aceitáveis nas diversas categorias de via.

Para a definição do grau de incomodidade dos usos não Residenciais considerou-se como referência:

- Na ZM, o uso residencial, sempre considerado não Incômodo;
- Na ZER, quando couber, a preservação da maior qualidade de vida do uso estritamente residencial;
- Na ZPI, o uso industrial incômodo, bem como os usos não-residenciais incômodos;

- Nas centralidades, ao uso não residencial incômodo, de acordo com determinados parâmetros;

- Na ZEPAG, as atividades de produção agrícola ou extrativista;

- Na ZEPEC, o bem ou imóvel a ser preservado;

- Na ZEPAM, a preservação da vegetação arbórea existente ou de condições ambientais específicas;

- Nas ZEIS, a moradia de interesse social

Quanto à disciplina do uso na zona mista em relação à função das vias estruturais e coletoras, a preferência é assegurar a fluidez e segurança do tráfego.

Nas vias coletoras e estruturais, situadas na zona mista, são permitidos genericamente os usos não residenciais compatíveis, os usos não residenciais toleráveis – nR2 e os usos não residenciais especiais ou incômodos – nR3, desde que aprovados caso a caso pelos órgãos competentes.

Nas vias locais, também situadas na zona mista, é permitida genericamente a instalação do uso residencial aliado aos usos não-residenciais compatíveis – nR1, caracterizando-se assim alguns bolsões residenciais nas zonas mistas.

Nas ZER, Zonas Especiais, ZPI e Zonas Centralidades, a disciplina do uso não está atrelada à categoria da via, mas apenas às especificidades dessas zonas.

Ressalta-se, todavia, que o não atendimento das condições e parâmetros estabelecidos para a instalação de atividades não acarreta necessariamente o seu impedimento, visto que nestes casos é facultado um pedido de análise prévia ao Executivo que, em caso afirmativo fixará condições e medidas mitigadoras específicas para a atividade que se pretende instalar.

Quanto ao uso não residencial industrial – Ind, na zona mista, é permitida a instalação nas vias locais do uso Ind-1a e nas vias coletoras e estruturais N1, N2 e N3, bem como nas vias internas às Centralidades, os usos Ind-1a e Ind-1b. O uso Ind-2 é permitido apenas na ZPI e o uso Ind-3 é proibido no Município, com a possibilidade de reclassificação como Ind-2 ou mesmo Ind-1, mediante requerimento ao CADES – Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

## **A INCLUSÃO DE FATORES AMBIENTAIS NO CONTROLE DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA**

### **Os parâmetros de Incomodidade**

A definição de parâmetros para a instalação das diversas atividades na malha urbana tem como objetivo oferecer aos munícipes um instrumento legal para impedir a instalação ou o desenvolvimento de atividades incômodas, isto é, que provocam impactos de vizinhança.

Além disso, a inclusão destes parâmetros de incomodidade na disciplina do uso do solo introduz importantes fatores ambientais no controle dos impactos de vizinhança.

Por outro lado este instrumento incentiva o cidadão a defender a qualidade urbana e assegura aos interessados a possibilidade de adequar seus empreendimentos aos padrões admissíveis de incomodidade resguardando-os da ação de uma fiscalização arbitrária e/ou de vizinhos intolerantes.

Foram definidos para a instalação e funcionamento dos usos não residenciais nR, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, parâmetros ou instrumentos de controle relativos a:

- a) emissão de ruído;
- b) geração de odores;
- c) emissão de gases, vapores e material particulado;
- d) emissão de fumaça;
- e) potência instalada;
- f) vibração e radiação;
- g) poluição hídrica;
- h) periculosidade e toxicidade.

O controle da poluição gerada por veículos, um dos principais problemas ambientais da cidade, deverá ser monitorado junto às vias estruturais, de acordo com disposições a serem regulamentadas em lei específica.

A definição desses parâmetros pautou-se nas normas da NBR – ABNT, em resoluções da ANATEL, em resoluções de órgãos competentes no âmbito federal, estadual e municipal, na experiência do Programa Silêncio Urbano - PSIU e entidades de classe como FIESP, SEBRAE e SIMPI, entre outras.

Os parâmetros definidos poderão ser ajustados periodicamente por ato do Executivo.

## **As condições para instalação dos usos não residenciais**

A instalação dos usos não residenciais – nR fica condicionada ainda à observância de condições específicas de instalação estabelecidas em função das características da zona de uso em que se pretende instalar o uso, bem como, no caso da zona mista – ZM, da categoria da via para a qual o imóvel faz frente.

De acordo com esses objetivos, foram definidas para os usos não residenciais na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana as seguintes condições de instalação:

- a) área construída computável máxima;
- b) horário de funcionamento;
- c) número máximo de funcionários por turno;
- d) lotação máxima;
- e) vagas para estacionamento;
- f) área para embarque e desembarque;
- g) pátio para carga e descarga.

Os usos não residenciais com potencial gerador de tráfego, excedente à capacidade das vias de acesso ao imóvel em que se pretende instalá-los, são classificados como pólo gerador de tráfego – PGT e sua instalação fica sujeita a análise prévia caso a caso pelo órgão municipal competente.

Os usos não residenciais que por suas características possam acarretar alteração negativa da paisagem urbana e/ou demanda excedente à capacidade da infraestrutura urbana estão sujeitos a análise prévia caso a caso pelo órgão municipal competente nos termos da legislação específica e, sua instalação fica condicionada a observância das diretrizes, parâmetros e medidas mitigadoras fixados pelo Executivo.

## **O CONTROLE PARA A CONSTRUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

### **Gabarito máximo de altura**

Nas quadras que contenham ruas sem saída ou vilas a volumetria das novas edificações, excluindo o ático, deverá observar o gabarito máximo de altura de 25,00 m (vinte e cinco metros).

O gabarito de altura das edificações em lotes situados nas faces de quadra envoltórias das ZER-1 e ZER-2 está limitado a 15 m (quinze metros).

É definido ainda, nos PREs, gabarito máximo de altura das edificações para algumas zonas de uso.

### **Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade e Recuos**

Deixamos de abordar os problemas referentes a recuos mínimos (de frente, fundo e laterais), taxa de ocupação máxima (projeção da edificação sobre o solo), altura máxima ou número máximo de pavimentos, porque consideramos esses elementos muito característicos de cada bairro ou região – micro-clima, topografia, tradições etc. – podendo dar-lhe uma feição e uma paisagem urbana próprias e, na mesma subprefeitura, serem diferentes para cada bairro, sem necessariamente comprometer a qualidade da vida urbana. Eles poderiam ser definidos pelas próprias comunidades intra-urbanas: distritos, subprefeituras etc.

Contudo, há uma questão importante, mas muito negligenciada entre nós, a da permeabilidade do solo a ser garantida em certa proporção do terreno, tendo em vista estabilizar o lençol freático e atenuar as ondas de enchente na época das chuvas. Tal proporção deveria, a rigor, variar em função do regime pluviométrico e da real permeabilidade do solo, elementos muito variáveis de uma cidade para outra e mesmo de um lugar para outro, numa mesma cidade. Embora esses elementos sejam pouco conhecidos, a fixação de uma taxa de permeabilidade vem substituindo ou complementando a taxa de ocupação em muitas cidades. Deve-se observar, no entanto, que a taxa de ocupação geralmente não leva em consideração as construções no subsolo, fato não admitido quando se fixa uma taxa de permeabilidade.

## **INSTRUMENTOS DE GESTÃO DA LEI**

São definidos, no Título IV da Parte III as Regularidades, Conformidades, Procedimentos Fiscais e Multas aplicáveis à legislação proposta.

O critério adotado para o controle dos usos regulares, não conformes, foi de exigir em quaisquer casos o atendimento dos parâmetros de incomodidade dentro de um prazo de adaptação, sendo que as condições de instalação e as exigências relativas à edificação serão toleradas.

Os estabelecimentos que solicitarem licença de funcionamento a partir da entrada em vigor da nova lei terão de atender os parâmetros de incomodidade na hora de se emitir a licença de funcionamento, mediante declaração assinada pelo responsável da atividade, e não na aprovação dos empreendimentos.

A verificação do atendimento dos parâmetros será feita através de denúncia ou reclamação.

Além de sanções e multas para os infratores, a lei prevê prazo de dois anos para que a Prefeitura se prepare para fiscalizar o atendimento dos parâmetros de incomodidade fixados e promova a capacitação técnica necessária para a execução desta verificação. Hoje a Prefeitura já conta com estrutura para fiscalização da emissão de ruído. Enquanto isso, para os outros parâmetros, a verificação se fará através de convênios com instituições e universidades. Para o controle da emissão de ruído será mantida a ação do PSIU que já a exerce e é capacitado para tal fim.

## CONCLUSÃO

Acreditamos que finalmente, a presente propositura atende aos objetivos e às diretrizes de política urbana estabelecidos, respectivamente, nos artigos 9º. e 10 do PDE, dentre os quais merecem destaque:

- a redução dos deslocamentos entre habitação e trabalho, abastecimento, educação e lazer;
- a racionalização do uso da infra-estrutura instalada viária e de transportes públicos, evitando sua sobrecarga ou ociosidade e completando sua rede básica;
- a implementação do direito à moradia na perspectiva da redução das desigualdades e da inclusão social, de acordo com o estabelecido no Plano Municipal de Habitação;
- a regularização fundiária com a urbanização das áreas ocupadas por população de baixa renda;
- a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, artístico, paisagístico, arqueológico e urbanístico;
- a redução da excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;
- o controle de atividades geradoras de impactos de vizinhança;
- a articulação da disciplina do uso do solo com a circulação e o transporte urbano, cujas diretrizes são definidas no Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes.

Os Planos Regionais Estratégicos, por sua vez acrescentam as seguintes premissas:

- facilitar a ocorrência de usos diversificados em toda a cidade, com exceção das zonas exclusivamente residenciais, de acordo com graus de incomodidade admissíveis;
- assegurar a fluidez e segurança nas vias estruturais e coletoras do sistema viário, com prioridade para a fluidez do transporte coletivo de passageiros;
- simplificar e assegurar que as disposições normativas apresentem fácil possibilidade de compreensão e acesso para a população em geral, antecipando-se o formato que permitirá, após a aprovação da lei, a criação de sistema de consulta eletrônica;
- manter o sistema de licenciamento vigente para o que será necessário introduzir no Sistema Único de Cadastro da Prefeitura a categoria da via que dá acesso ao imóvel;
- tornar gratuita a obtenção da ficha do Boletim de Dados Técnicos – BDT, possibilitando sua disponibilidade via Internet.

## PROJETO DE LEI Nº...

Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

## A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

### DECRETA:

**Art. 1º** - Esta lei estabelece normas complementares à Lei nº 13.430, de 13.09.2003 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) para instituição dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE) nos termos do disposto no inciso III do artigo 270 e do artigo 294 do PDE, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, atendendo ao disposto nos artigos 182 a 191 e 295 do PDE.

Parágrafo único: Esta lei está estruturada em três partes:

Parte I – Estabelece Normas Complementares ao Plano Diretor Estratégico - PDE;

Parte II – Institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras – PRE;

Parte III – Dispõe sobre o Parcelamento, Disciplina e Ordena o Uso e Ocupação do Solo - LUOS.

**Art. 2º** - Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

- I. área bruta é a área total de um determinado território, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;
- II. área construída computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- III. área construída não computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- IV. área construída total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;
- V. área de utilização comum é a área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado ou não, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;
- VI. área líquida de um determinado território urbanizado é a somatória das áreas dos lotes e glebas, excluídos os logradouros, as áreas verdes e institucionais;
- VII. área útil ou privativa é a área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso privativo e exclusivo;
- VIII. áreas de intervenção urbana são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

- IX. benefício econômico agregado ao imóvel é a valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Construtivo Adicional, de alteração de uso e de parâmetros urbanísticos;
- X. biodiversidade é o conjunto diversificado e integrado de todas as espécies de seres vivos existentes em determinada região ou época;
- XI. biota é o conjunto de todos os seres animais e vegetais de uma região;
- XII. centralidades lineares ou polares são áreas onde se pretende estimular a intensificação e diversificação dos usos do solo e a formação de pólos terciários, propiciando adensamento populacional;
- XIII. Certificado de Potencial Construtivo Adicional – CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, da alteração de uso e de parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;
- XIV. coeficiente de aproveitamento bruto é a relação entre a área construída total de todas as edificações de uma área bruta e a própria área bruta;
- XV. coeficiente de aproveitamento de uma área urbana é a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta;
- XVI. coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área construída computável de uma edificação e a área total do lote ou gleba podendo ser:
  - a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes ou glebas urbanos;
  - b) máximo, que não pode ser ultrapassado; e
  - c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;
- XVII. contrapartida financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo, de alteração de uso ou de parâmetros urbanísticos, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- XVIII. corredores ecológicos é a faixa de vegetação natural ou semi-natural que liga áreas naturais preservadas possibilitando o fluxo de genes e o movimento da biota;
- XIX. educação ambiental é o processo formativo do ser humano levando-o a conhecer o ambiente e a utilizar os recursos naturais de maneira racional e conservacionista;
- XX. Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) é aquele que corresponde:
  - a) a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social – HIS, e com ou sem usos complementares;
  - b) ao parcelamento do solo, em lotes urbanizados, dotados de infra-estrutura mínima e destinados a EHIS e HIS;
- XXI. empreendimento em Zonas Especiais de Interesse Social (EZEIS) é o que contém destinação obrigatória de parte da área construída computável para Habitação de Interesse Social (HIS);
- XXII. Empreendimento Habitacional de Mercado Popular – EHMP corresponde:
  - a) a uma edificação ou um conjunto de edificações destinadas total ou parcialmente a HMP com ou sem usos complementares;
  - b) ao parcelamento do solo em lotes urbanizados, dotados de infra-estrutura mínima e destinados a HMP.
- XXIII. estoque é o limite do potencial construtivo adicional, definido para zonas, microzonas, distritos, áreas de operação urbana ou de projetos estratégicos, passível de ser adquirido, mediante outorga onerosa onerosa ou por outro mecanismo previsto em lei;
- XXIV. gabarito de altura máxima de uma edificação é a distância entre o piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura, excluídos o ático e a caixa d'água;
- XXV. Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias;
- XXVI. Habitação de Mercado Popular – HMP é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 16 (dezesesseis) salários mínimos ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção pública ou privada, com padrão de unidade habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

- XXVII. índice de cobertura vegetal é a relação entre a área permeável coberta por vegetação e a área do lote;
- XXVIII. lote ou gleba não edificado é aquele com área superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero, excetuando os terrenos:
- a) integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;
  - b) ocupados por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitem de edificação, conforme legislação em vigor;
- XXIX. mobiliário urbano é o conjunto de elementos produzidos industrialmente, em certas condições, que podem ocupar o espaço público, destinados a funções urbanísticas de: circulação e transportes; ornamentação da paisagem e ambientação urbana; descanso e lazer; serviços de utilidade pública, comunicação e publicidade; atividade comercial; acessórios à infra-estrutura, sendo implantados por agentes públicos ou por ente privado autorizado pela municipalidade;
- XXX. outorga onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, de alteração de uso e mediante pagamento de contrapartida financeira;
- XXXI. passivo ambiental é o encargo do proprietário de imóvel em relação a danos ambientais, independentemente da época em que ocorreram;
- XXXII. pavimentação permeável ou drenante é aquela que permite o escoamento e o esgotamento de excesso de águas pluviais;
- XXXIII. pavimento térreo é aquele, definido pelo projeto, onde está situado o acesso principal da edificação;
- XXXIV. potencial construtivo de um lote ou gleba é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento, podendo ser:
- a) básico, que é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento básico fixado para a zona onde está localizado;
  - b) máximo, que é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento máximo fixado para a zona onde está localizado;
  - c) mínimo, que é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento mínimo fixado para a zona onde está localizado;
  - d) adicional, que corresponde à diferença entre o potencial construtivo igual ou inferior ao máximo e o potencial construtivo básico;
  - e) utilizado de um lote, que corresponde à área construída computável;
  - f) virtual, que é o potencial construtivo dos imóveis de preservação cultural e ambiental, passível de ser transferido para outras áreas conforme o disposto em lei;
- XXXVI. projeto de intervenção urbana estratégica é aquele que incide num território cuja localização urbana o predispõe a receber projetos urbanísticos e à implantação de equipamentos capazes de dinamizar e qualificar toda a região circunstante;
- XXXVII. Projetos Urbanísticos Específicos – PUE são aqueles aprovados pelo Executivo como necessários à concretização das finalidades das Áreas de Intervenção Urbana – AIUs, das Operações Urbanas Consorciadas, das reurbanizações de territórios e em projetos de intervenção urbana estratégica;
- XXXVIII. promotores da habitação de interesse social – HIS são os seguintes:
- a) órgãos da administração direta;
  - b) empresas de controle acionário público;
  - c) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
  - d) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS;
- XXXIX. quota mínima de terreno por unidade construída, expressa em metros quadrados de terreno ou número máximo de habitações por metro quadrado de terreno, define o número máximo de domicílios ou unidades construídas por lote e, indiretamente, a densidade demográfica máxima prevista para uma determinada zona ou porção de território;

- XL. rua sem saída é a rua ou trecho de rua com conexão apenas com um logradouro público, tendo necessariamente duas mãos de direção e o mesmo percurso para a chegada e saída das propriedades para as quais dá acesso;
- XLl. solo urbano subutilizado é o terreno com área superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado não atinge o mínimo definido no PDE para o local, excetuando aqueles:
  - a) integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;
  - b) ocupados por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitem de edificação, conforme legislação em vigor;
- XLII. taxa de ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;
- XLIII. taxa de permeabilidade é a relação entre a área permeável da área do lote, que permite a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante e a área do lote;
- XLIV. transferência de potencial construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou o potencial construtivo virtual de lote ou gleba ou o potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel ou parte deste, no caso de doação, para outros lotes;
- XLV. vila é o conjunto de habitações independentes, dispostas de modo a formar rua ou praça, interior à quadra, com ou sem caráter de logradouro público, que tenha sido reconhecida como tal pelo Poder Público.

## **PARTE I**

### **DAS NORMAS COMPLEMENTARES AO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

#### **TÍTULO I – DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES**

##### **Capítulo I – Da Rede Estrutural Hídrica Ambiental**

**Art. 3º** – Para fins desta lei, a Rede Estrutural Hídrica Ambiental, prevista nos termos do § 3º do artigo 106 do PDE, fica alterada pelos Planos Regionais Estratégicos, constando dos Quadros nº 01 dos respectivos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, integrantes da Parte II desta lei.

**Art. 4º** – Para fins desta lei, a delimitação da planície aluvial das Áreas de Intervenção Urbana do tipo parque linear, de que trata o inciso II do artigo 109 do PDE, em função das peculiaridades, das especificidades e dos levantamentos regionais, será admitida aquela identificada como inundável nos últimos 5 (cinco) anos.

##### **Capítulo II – Da Rede Viária Estrutural**

**Art. 5º** – Ficam incluídas no Quadro nº 03 anexo ao PDE as vias constantes dos Quadros 03A e 03B, integrantes da Parte I desta lei.

**Art. 6º** – Complementam o Quadro nº 11 do PDE os melhoramentos previstos nos Quadros 02 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, conforme Anexos integrantes da Parte II desta lei.

**Art. 7º** – Para os fins do disposto no artigo 116 do PDE definem-se as seguintes regulamentações para os passeios:

§ 1º - Os passeios da Rede Viária Estrutural do tipo N1, N2 e N3 deverão ser parte integrante dos projetos de ajuste geométrico e dos projetos de melhoramentos viários e de transporte público visando à definição do tipo de material adequado a ser utilizado nos passeios, tendo em vista a implantação e a manutenção de:

- I. galeria técnica de infra-estrutura;

- II. mobiliário urbano;
- III. áreas verdes com tratamento paisagístico;
- IV. sinalização horizontal e vertical do sistema operacional de trânsito, de localização e orientação do cidadão.

§ 2º - A galeria técnica de que trata o inciso I do § 1º deste artigo será obrigatória para os novos projetos da rede viária estrutural e para os projetos viários dos planos de reurbanização, devendo ser objeto de concessão onerosa do subsolo, estabelecida em legislação específica.

§ 3º - A padronização dos passeios e as respectivas obras nas vias de que trata o § 1º deste artigo serão executadas pelo órgão técnico da Prefeitura, sendo que, nas hipóteses previstas nos incisos I e II do § 1º deste artigo, as concessionárias suportarão os custos.

§ 4º - As obras de troca de piso dos passeios decorrentes da implantação de atividade enquadrada como Pólo Gerador de Tráfego – PGT deverão ser executadas pelos interessados, observadas as diretrizes estabelecidas pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

§ 5º - Caberá a cada Subprefeitura a definição dos padrões de piso e de equipamentos de infra-estrutura e de mobiliário urbano a serem implantados nos passeios, segundo diretrizes estabelecidas pela EMURB, nas redes coletoras e locais, quando da elaboração dos planos de bairros.

### **Capítulo III – Da Rede Estrutural De Transporte Coletivo Público**

**Art. 8º** – Ficam acrescentadas ao Quadro 12, anexo ao PDE, as complementações da Rede Estrutural de Transportes constantes dos Quadros 03 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, conforme Anexos I - Livro I ao Anexo XXXI – Livro XXXI, partes integrantes da Parte II desta lei.

### **Capítulo IV – Da Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades**

**Art. 9º** – Em complementação as diretrizes do artigo 126 do PDE, os Planos Regionais Estratégicos definem os perímetros das novas centralidades e as já existentes são dinamizadas e consolidadas preferentemente por atividades comerciais, de prestação de serviços e institucionais de âmbito regional, com maior intensidade de aproveitamento do solo, tendo por suporte a rede viária estrutural e dos diferentes modos de transporte.

## **TÍTULO II – DOS ELEMENTOS INTEGRADORES**

### **Capítulo I – Das Políticas Sociais de Interesse Público**

**Art. 10** – Em complementação às diretrizes dos artigos 128 a 130 do PDE, os Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura selecionaram as políticas sociais de interesse público e definiram os objetivos e diretrizes em cada setor, dando prioridade às ações estratégicas de modo a promover a inclusão social e a reduzir as desigualdades regionais relativas aos setores:

- I trabalho, emprego e renda;
- II educação;
- III saúde;
- IV assistência social;
- V cultura;
- VI esportes, lazer e recreação;
- VII segurança urbana;
- VIII abastecimento;
- IX agricultura urbana.

## Capítulo II – Dos Espaços Públicos e Das Áreas Verdes

**Art. 11** – Para fins do disposto no artigo 132 do PDE, ficam especificadas as seguintes categorias de uso para o Sistema de Áreas Verdes do Município:

- I. áreas verdes públicas de proteção integral (PI):
  - a) parque (PI-1);
  - b) reserva biológica (PI -2).
- II. áreas verdes públicas ou privadas de uso sustentável (US):
  - a) área de proteção ambiental (US-1);
  - b) reserva extrativista (US-2);
  - c) reserva de fauna (US-3);
  - d) reserva de desenvolvimento sustentável (US-4);
  - e) reserva particular do patrimônio natural (US-5);
  - f) parque (US-6);
- III. .... áreas verdes públicas ou privadas de especial interesse (EI):
  - a) espaço livre de arruamento e área verde de loteamento (EI-1);
  - b) parque e praça pública (EI-2);
  - c) área ajardinada e arborizada localizada em logradouro, em equipamento público e integrante do sistema viário (EI-3);
  - d) chácara, sítio e gleba (EI-4);
  - e) cabeceira, várzea e fundo de vale (EI-5);
  - f) cemitério (EI-6);
  - g) área com vegetação significativa em imóveis particulares (EI-7);
  - h) clube esportivo-social (EI-8);
  - i) clube de campo (EI-9);
  - j) área de reflorestamento (EI-10);
  - l) parques lineares (EI-11);
  - m) caminhos verdes (EI-12).

§1º – Os parques lineares e os caminhos verdes, após a implantação, serão incorporados ao Sistema de Áreas Verdes, respectivamente como EI-11 e EI-12.

§2º – À categoria de uso “clube esportivo-social, EI-8” aplica-se o disposto no artigo 140 do PDE.

§3º – À categoria de uso “clube de campo, EI-9” aplica-se o disposto no artigo 139 do PDE.

**Art. 12** – A inclusão de novas áreas verdes de propriedade privada no Sistema de Áreas Verdes do Município, observando as disposições da Lei Federal nº 9985, de 18 de julho de 2000 e o disposto nos artigos 134 e 135 do PDE, dar-se-á mediante lei específica, devendo o enquadramento das novas áreas atender o disposto no artigo 132 do PDE, com as complementações desta lei.

**Art. 13** – O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município poderá se dar por meio da Transferência do Direito de Construir, conforme dispõem os artigos 217, 218 e 219 do PDE e, mediante lei específica, por incentivos fiscais diferenciados, de acordo com as características de cada área.

**Art. 14** – Para fins desta lei, as Áreas Verdes Públicas situadas em regiões de várzea ou em terrenos com declividade superior a 60% (sessenta por cento) ou sujeitos à erosão serão totalmente destinadas à preservação e ao repovoamento vegetal, atendendo à legislação específica.

**Art. 15** – Para fins desta lei, fica estabelecido que o manejo das Áreas Verdes de Proteção Integral (PI) e de Uso Sustentável (US) de propriedade pública ou privada, referidas nos incisos I e II do artigo 132 do PDE, será regulado pelo órgão responsável pela gestão da área, sempre

resguardada a finalidade de proteção permanente da cobertura vegetal e dos atributos naturais existentes.

Parágrafo Único - Entende-se por manejo qualquer intervenção com objetivo de preservação ou de promoção do uso sustentável de recursos naturais existentes.

**Art. 16** – A desafetação de áreas da classe de bens de uso comum do povo, com destinação para áreas verdes e para equipamentos sociais, para a concessão de uso para fins de moradia, de que trata o artigo 196, observadas as disposições do §2º do artigo 242 do PDE, deverá ser precedida de análise e justificativa técnica dos órgãos proponentes a ser submetida à apreciação da Comissão de que trata o parágrafo único do artigo 137 do PDE e das Câmaras Consultivas de Política Urbana das Subprefeituras diretamente afetadas e submetidas à aprovação do CMPU.

§1º - A justificativa de que trata o caput deste artigo deverá apresentar o índice de área verde por habitante, a oferta e a demanda por equipamentos sociais da região, visando à elaboração de plano contendo medidas mitigadoras e compensatórias de médio e longo prazo, como faculta a Medida Provisória 2200 de 04 de Setembro de 2001, incidente sobre o §1º do artigo 183 da Constituição Federal.

§2º – O plano de que trata o parágrafo 1º deste artigo deverá ser submetido à apreciação do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU antes do envio do Projeto de Lei de Desafetação à Câmara Municipal, devendo a deliberação ser publicada no Diário Oficial do Município.

§3º – O plano de medidas mitigadoras e compensatórias aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU deverá ser priorizado no Orçamento Municipal e nos recursos do FUNDURB.

**Art. 17** – Os bens inservíveis bem como os resíduos da construção civil serão dispostos separadamente de outras espécies de resíduos sólidos nos termos e locais determinados pelo Poder Executivo com base na legislação própria em:

- I. pontos de entrega de pequenos bens inservíveis e pequenos volumes de resíduos da construção civil;
- II. áreas de transbordo e triagem de resíduos da construção civil e resíduos volumosos;
- III. áreas de reciclagem de resíduos da construção civil;
- IV. aterros de resíduos da construção civil.

Parágrafo único: Excepcionalmente, desde que licenciadas pelos órgãos municipais competentes, poderão ser utilizadas outras áreas de destinação.

**Art. 18** – O Poder Público poderá destinar áreas municipais para a instalação de pontos de entrega e recebimento de pequenos volumes de resíduos oriundos de demolição de construções e da construção civil e de pequenos bens inservíveis como parte integrante da implantação do Plano Municipal de Gestão dos Resíduos da Construção Civil.

Parágrafo único: A seleção de áreas municipais e o sistema de instalação e operação dos pontos de que trata o caput deste artigo serão regulamentados por Decreto do Executivo.

### **Título III – Das normas de Uso e Ocupação do Solo**

#### **Capítulo I – Das Zonas predominantemente Industriais**

**Art. 19** – A Zona Industrial em Reestruturação – ZIR, de que trata o artigo 162 do PDE, mantida sua característica, passa a se denominar Zona Predominantemente Industrial – ZPI.

#### **Título IV – Dos Instrumentos Urbanísticos**

## Capítulo I – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Art. 20** – Para fins desta lei, as áreas passíveis de aplicação de outorga onerosa do potencial construtivo adicional são: a área da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (excetuadas as ZER, ZEPAM e ZEPAG), as Áreas de Intervenção Urbana, as áreas dos Projetos Estratégicos e as áreas de Operações Urbanas, inclusive as definidas pelos Planos Regionais Estratégicos de que trata a parte II desta lei.

**Art. 21** – Para fins do disposto nesta lei e na lei de uso e ocupação do solo o empreendedor privado poderá, mediante anuência do Poder Público, converter a contrapartida devida em obras e melhoramentos previstos no Plano Urbanístico Específico – PUE, bem como incluir os valores de desapropriação dos imóveis necessários aos melhoramentos previstos no PUE, no valor equivalente à contrapartida financeira.

**Art. 22** – Para fins de aplicação da fórmula do artigo 213 do PDE o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel é a seguinte:

$$B = Vt / CA_b$$

sendo:

Vt = valor do metro quadrado de terreno fixado na Planta Genérica de Valores e

CA<sub>b</sub> = coeficiente de aproveitamento básico.

**Art. 23** – Os fatores de planejamento urbano (fp) e de interesse social (fs) a serem utilizados no cálculo do valor da contrapartida financeira, aos quais se refere o “caput” do artigo 213 do PDE, passam a vigorar na conformidade dos Quadros 15 A e 16 A de que trata o **artigo 24** desta lei.

**Art. 24** – Os fatores fixados nos Quadros 15 e 16 integrantes do PDE passam a ser os constantes dos Quadros 15A e 16A integrantes dos Anexos da Parte I desta lei.

**Art. 25** – O Poder Executivo poderá emitir Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, com valor de face expresso em reais, visando à execução de programas habitacionais de interesse social e de urbanização das favelas de Heliópolis e Paraisópolis, localizadas, respectivamente, nas Áreas de Intervenção Urbana de Ipiranga-Heliópolis e de Vila Andrade-Paraisópolis.

§ 1º. As Certidões de que trata este artigo, desvinculadas de lote ou lotes, somente poderão ser emitidas para a remuneração de empresa, ou consórcio de empresas, que tenha recebido delegação para a execução dos programas referidos no caput, mediante concessão urbanística, outorgada com base no Art. 239 do Plano Diretor Estratégico.

§ 2º. As Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional serão livremente negociáveis pelo concessionário referido no § 1º, aplicando-se, quando couberem, as normas relativas à negociação de títulos no mercado financeiro e de capitais.

§ 3º. As Certidões de que trata este artigo poderão ser utilizadas no pagamento da outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos do Art. 213 do Plano Diretor Estratégico, adotando-se o valor do metro quadrado do terreno fixado na Planta Genérica de Valores do ano de emissão da Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional como valor “vt”, no cálculo do benefício econômico “B”.

§ 4º. As Certidões serão convertidas em metros quadrados de área construída adicional somente no momento da aprovação do projeto de edificação, respeitados as áreas passíveis de receber potencial construtivo adicional e os limites dos estoques previstos nesta Lei, sendo vedada sua utilização nas áreas de Operação Urbana Consorciada.

## Capítulo II – Da Transferência do Direito de Construir

**Art. 26** – O potencial construtivo dos imóveis, lotes ou glebas localizadas, nas faixas aluviais dos parques lineares, de que trata o inciso V do artigo 213 do PDE, poderá ser transferido para as faixas de até 200 metros localizadas nas Áreas de Intervenção Urbana dos parques lineares aprovados pelo PDE e estabelecidos pelos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE).

**Art. 27** – A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada, nos termos do artigo 218 do PDE, pela seguinte fórmula:

$$\text{Acr} = (\text{Vtc} / \text{Vtr}) \times (\text{CAr} / \text{CAc}) \times \text{PCpt}$$

Onde:

Acr = Área construída equivalente a ser recebida.

Vtc = Valor do m2 de terreno cedente, determinado na PGV.

Vtr = Valor do m2 de terreno receptor determinado na PGV.

CAr = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor.

CAc = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente.

PCpt = Potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor.

**§1º** - O PCpt quando houver necessidade de descontar a parcela de área construída existente no imóvel passa a ser calculado pela seguinte fórmula:

$$\text{PCpt} = (\text{ATc} \times \text{CAc}) - \text{ACh}$$

Onde:

ACh = área já construída no terreno cedente a ser descontada do seu potencial construtivo.

**§2º** - Quando houver interesse da Prefeitura receber em doação um imóvel, o proprietário receberá um certificado do potencial construtivo transferível do imóvel doado, conforme as formulas seguintes:

- a. No caso de imóvel sem construção ou quando este tiver um coeficiente de aproveitamento inferior ou igual ao básico aplicar a seguinte fórmula:

$$\text{PCdpt} = \text{ATd} \times \text{CAAd} \times \text{Fi}$$

onde:

PCdpt = potencial construtivo do imóvel doado passível de transferência.

ATd = área do terreno do imóvel doado.

CAAd = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel doado.

Fi = fator de incentivo à doação fixado em 1,3.

- b. No caso de imóvel com construção e este tiver um coeficiente de aproveitamento existente maior que o coeficiente básico:

$$\text{PCdpt} = \text{ACd} \times \text{Fi}$$

onde:

ACd = área construída do imóvel, conforme consta no documento de cobrança do IPTU do Município.

**§3º** – De posse do certificado de que trata o §2º deste artigo, o proprietário doador poderá solicitar a transferência do potencial construtivo constante do seu certificado para o imóvel receptor, conforme a fórmula deste artigo.

**Art. 28** – A transferência de potencial construtivo deverá atender às seguintes disposições:

- I. o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes;
- II. o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência;

**Art. 29** – O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano que expedirá, mediante requerimento:

- I. declaração de potencial construtivo transferível, ao proprietário do imóvel enquadrado como ZEPEC, ou cedente ou protegido;
- II. certidão de potencial construtivo transferido, ao proprietário do imóvel receptor.

§ 1º - Caso ocorram alterações das normas de uso e ocupação do solo na zona onde o imóvel enquadrado como ZEPEC ou o imóvel cedente estiver localizado, a declaração de potencial construtivo transferível deverá ser retificada.

§ 2º - Para a expedição da certidão de potencial construtivo transferido, deverá ser apresentado instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel enquadrado como ZEPEC ou cedente.

§ 3º - Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilizem área transferida, deverá ser apresentada certidão de potencial construtivo transferido.

§ 4º - A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA manterá registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis enquadrados como ZEPEC.

**Art. 30** – Os imóveis enquadrados como ZEPEC incluídos na Lei da Operação Urbana Centro poderão transferir potencial construtivo na forma da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997.

**Art. 31** – Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta lei, referentes à aplicação da transferência de potencial construtivo na ZEPEC, serão decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

### Capítulo III – Das Áreas de Intervenção Urbana

**Art. 32** – Nas Áreas de Intervenção Urbana – AIU criadas, definidas e identificadas nos artigos 122, 221 a 224 do PDE e nos Planos Regionais Estratégicos – PRE, destinadas a implantação de projetos estratégicos de requalificação urbana, de parques lineares, da rede viária estrutural e da rede estrutural de transporte público coletivo, a aprovação de edificação com área construída acima do coeficiente de aproveitamento básico fica condicionada ao Projeto Urbanístico Específico – PUE, para a área total ou parcial da AIU, elaborado pelo Poder Público ou pelo interessado, mediante parecer favorável da SEMPLA ouvida a Subprefeitura, e aprovado pela CTLU.

§ 1º - Os projetos urbanísticos específicos – PUE deverão conter no mínimo:

- I. objetivos e diretrizes;
- II. a delimitação da área envoltória considerada respeitada a largura das faixas definidas no PDE e os perímetros constantes dos PRE;
- III. os instrumentos de política urbana a serem utilizados e suas finalidades;
- IV. a definição das áreas passíveis de receber potencial construtivo adicional e seu limite máximo seja por transferência de outras áreas ou por outorga onerosa, respeitado o estoque de potencial construtivo do distrito onde se localiza a área do PUE e, o Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 4,0;

- V. a definição das obras a serem executadas, as respectivas finalidades e as áreas necessárias para sua implantação;
- VI. a solução habitacional para a população a ser deslocada em função das obras previstas ou por sua localização em áreas de risco;
- VII. o tratamento paisagístico da área envoltória das obras previstas, respeitando e valorizando o patrimônio cultural e natural localizado nessa área.

**§ 2º** - Os Projetos Urbanísticos Específicos poderão alterar a configuração das quadras e vias, inclusive estruturais, mas não poderão interrompê-las nem diminuir sua capacidade.

**§ 3º** - Quando houver sobreposição de 2 (dois) ou mais tipos de áreas de Intervenção Urbana, os PUEs definirão as características da área em que há sobreposição.

**Art. 33** - Em cada AIU prevalecerão os dispositivos de parcelamento, uso e ocupação do solo da zona de uso e da categoria das vias existentes na área objeto do PUE.

**Art. 34** - O custo da aquisição das áreas necessárias e das obras previstas no PUE quando implantadas pelo empreendedor privado poderá ser descontado do valor da contrapartida por outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

**Art. 35** - Os certificados de conclusão das edificações contidas na área de recepção da transferência do direito de construir e das áreas de aplicação da outorga onerosa só serão expedidos após a conclusão e aceitação das obras executadas pelo empreendedor, inclusive por concessão urbanística conforme dispõe o artigo 239 do PDE.

**Art. 36** - Nas AIUs para a implantação dos parques lineares conforme art. 109 do PDE, a faixa de 200 m definida a partir do parque linear é a passível de aplicação da outorga onerosa de potencial construtivo adicional e de recepção da transferência do direito de construir oriundo das áreas “non aedificandi”, das áreas da planície aluvial e das áreas de vegetação significativa quando doadas ao município.

**§ 1º** - O Parque Linear a ser implantado por um empreendedor privado deverá abranger uma área mínima de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) com, no mínimo, 100 m de extensão ao longo dos cursos d’água e fundos de vale.

**§ 2º** - Quando houver impossibilidade de identificar a planície aluvial com prazo de recorrência de chuvas de 20 (vinte) anos, poderá ser adotada a área identificada como inundável nos últimos 5 (cinco) anos.

**§ 3º** - Quando a planície aluvial não existir, como nos cursos d’água encaixados, a delimitação da faixa de até 200 m (duzentos metros) de largura poderá ser definida imediatamente, a partir da área “non aedificandi”.

**§ 4º.** Nos parques lineares situados na Macrozona de Proteção Ambiental:

- I. a faixa *non aedificandi* ao longo de cada uma das margens dos cursos d’água deve ser ampliada para 30 m (trinta metros) de largura (Código Florestal);
- II. o parque linear deverá ser implantado apenas em áreas com ocupação consolidada ou sub-urbanizadas ou vazias, e poderão ser classificados como ZEPAM e passarão a integrar o sistema de áreas verdes nos termos do PDE.

**Art. 37** – Nas Áreas de Intervenção Urbana destinadas à implantação ou consolidação de centralidades os parâmetros de incomodidade, aplicam – se as condições de instalação os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona de centralidade polar – ZCP ou zona centralidade linear – ZCL.

**Art. 38** - Nas Áreas de Intervenção Urbana envoltórias das estações do sistema de transporte coletivo público metroviário e ferroviário, os coeficientes de aproveitamento máximo e os estoques de potencial construtivo por uso serão aqueles estabelecidos no respectivo projeto urbanístico específico com base em estudos de capacidade de suporte do sistema infra-

estrutural de circulação, para os níveis metropolitano e municipal, por bacia de tráfego intermunicipal e local, respeitados os limites fixados no parágrafo 1º do **art. 32 desta lei**.

Parágrafo único: Nas AIU de que trata este artigo, envoltórias das estações existentes de transporte coletivo de massa fica dispensada a elaboração de PUE para a outorga onerosa de potencial construtivo adicional ou de alteração de uso.

**Art. 39** – A criação de outras Áreas de Intervenção Urbana dependerá de lei que fixará a área respectiva e as respectivas finalidades.

#### **Capítulo IV – Das Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 40** – Para efeito de incorporação das demandas dos Planos Regionais, as operações relativas aos Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção, tratados no art. 230 do PDE, serão regulamentados pelo Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da aprovação da presente Lei.

#### **Capítulo V – Da Aplicação dos Recursos Do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB**

**Art. 41** – Para fins de implantação dos melhoramentos urbanos propostos por esta lei, em sua Parte Especial constantes dos Anexos I a XXXI, os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB serão aplicados conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e de acordo com o disposto no artigo 238 do PDE, devendo a parcela a ser aplicada em cada Subprefeitura ser estabelecida em função das necessidades de correções das distorções sociais e regionais.

§ 1º - O FUNDURB fundamenta-se no princípio da política distributiva, visando destinar os recursos oriundos da outorga onerosa prioritariamente para os distritos excluídos inseridos na Macroárea de Conservação e Recuperação e na Macroárea de Urbanização e Qualificação.

§ 2º - Para os fins do disposto no parágrafo anterior, adota-se o Mapa de Índice de Desenvolvimento Humano elaborado pela Secretaria de Relações do Trabalho e Desenvolvimento, o qual deverá ser revisado periodicamente, precedendo os procedimentos de elaboração do Plano Plurianual e Orçamento Anual.

§ 3º - Para os efeitos do disposto nesta Lei, a critério do Executivo e atendido o previsto na Lei de Diretrizes Orçamentárias, até 20% (vinte por cento) dos recursos da outorga onerosa poderão ser retidos na dotação da própria Subprefeitura em que foram gerados, devendo ser investidos em nível regional segundo as diretrizes do FUNDURB.

#### **Capítulo VI – Da Concessão Urbanística**

**Art. 42** – Para fins de Concessão Urbanística o Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

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

§ 2º - No caso de concessão urbanística vinculada à execução de Projeto Urbanístico Específico (PUE) de Área de Intervenção Urbana (AIU), a certidão de outorga onerosa de potencial construtivo adicional poderá ser emitida pela Prefeitura independentemente de

vinculação a lote ou lotes e delegada ao concessionário a sua negociação para conversão em direito de construir dentro do perímetro da AIU.

§ 3º - A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001, cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto de concessão urbanística.

§ 4º - A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á, no que couber, pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e pelo disposto no art. 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 08 de maio de 1992.

## **Título V – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA**

**Art. 43** – A participação direta da população no processo de gestão democrática da Política Urbana Regional é assegurada pelo disposto no inciso II do artigo 5º, no inciso III do artigo 36 e no § 1º do artigo 37, todos da Lei Orgânica do Município de São Paulo, bem como no artigo 278 do PDE, e pelas várias instâncias estabelecidas em seu artigo 279.

**Art. 44** – Fica assegurada a participação da população por meio dos Conselhos de Representantes, conforme dispõem os artigos 54 e 55 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Representantes serão eleitos na forma estabelecida em lei específica, cuja iniciativa é de competência da Câmara Municipal, conforme dispõe o § 1º do artigo 37 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

**Art. 45** – Além dos Conselhos de Representantes de que trata o **artigo 44** desta lei, fica assegurada a participação da população por meio do disposto nos incisos V e VI do artigo 279 do PDE.

§ 1º - O Executivo Municipal poderá instituir Câmaras Consultivas de Política Urbana, vinculadas a cada Subprefeitura, presididas pelos respectivos Subprefeitos, compondo-se por membros com representação paritária de órgãos públicos municipais e de entidades representativas de setores econômicos e profissionais, de associações de moradores, de movimentos sociais e de entidades civis legalmente constituídas, inclusive o representante eleito da macroregião em que se localiza a Subprefeitura.

§ 2º - A composição e as atribuições das Câmaras Consultivas de Política Urbana das Subprefeituras – CCPU serão regulamentadas por ato do Executivo, ouvida cada Subprefeitura, tendo por finalidade, no mínimo:

- I. acompanhar, no âmbito do território da Subprefeitura, a aplicação do respectivo Plano Regional Estratégico e da ordenação e disciplina de Uso e Ocupação do Solo constantes da Parte III desta lei, bem como de outras legislações pertinentes;
- II. acompanhar a elaboração dos Planos de Bairros;
- III. opinar sobre planos e projetos específicos integrantes do Plano Regional Estratégico;
- IV. encaminhar propostas de Planos de Bairros e de revisão do PRE;
- V. opinar sobre os Projetos Urbanos das Áreas de Intervenção Urbana Estratégica;
- VI. opinar sobre os Projetos Estratégicos da região.

§ 3º - As Assembléias Regionais de Política Urbana definidas no PDE poderão ser utilizadas para a elaboração do Orçamento Participativo e dos Planos de Ação Local.

## **TÍTULO VI – DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO COM AS SUBPREFEITURAS**

## **Capítulo I – Dos Planos de Bairros e Planos de Ação Local**

**Art. 46** – As Subprefeituras e as Câmaras Consultivas de Política Urbana de cada Subprefeitura poderão propor Projetos Estratégicos e Planos de Bairro, com a finalidade de detalhar as diretrizes propostas e definidas pelos respectivos Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura.

Parágrafo único. O Subprefeito deverá submeter aos órgãos deliberativos competentes as propostas resultantes desses Planos de Bairros.

**Art. 47** – As Subprefeituras e as Câmaras Consultivas de Política Urbana de cada Subprefeitura poderão propor Planos de Ação Local, que deverão ser elaborados mediante processo permanente, descentralizado e participativo como parte do modo de gestão democrática.

## **Capítulo II – Da Revisão dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras**

**Art. 48** – Os Planos Regionais Estratégicos estabelecem parâmetros específicos para as diferentes zonas de uso, de forma a atender as peculiaridades e potencialidades do território das Subprefeituras, observadas as diretrizes do PDE.

**Art. 49** – A revisão, o aperfeiçoamento e o acompanhamento do Plano Regional Estratégico serão efetuados mediante o processo de planejamento mencionado no **artigo 47** desta lei.

## **Capítulo III – Do Sistema de Informações das Subprefeituras**

**Art. 50** – O Sistema de Planejamento das Subprefeituras, além dos órgãos de apoio e informação ao Planejamento Municipal estabelecidos nos termos do artigo 272 do PDE, poderá contar com as Câmaras Consultivas das Subprefeituras, a serem integradas ao Conselho Municipal de Política Urbana.

## **Título VII – Dos Anexos da Parte I**

**Art. 51** – Fazem parte integrante desta Parte I que estabelece normas complementares ao PDE os anexos:

- I. Quadro 3A
- II. Quadro 3B
- III. Quadro 15A
- IV. Quadro 16A

## **PARTE II DOS PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS DAS SUBPREFEITURAS – PRE**

### **TÍTULO I – DA CONCEITUAÇÃO, ABRANGÊNCIA E FINALIDADE**

#### **Capítulo I – Da Conceituação**

**Art. 52** – Os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras constituem partes complementares do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, conforme dispõe o artigo 6º do PDE, e são instrumentos determinantes das ações dos agentes públicos e privados no território de cada Subprefeitura.

§ 1º. Os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras estão contemplados nos Anexos numerados de I a XXXI, correspondentes aos Livros numerados de I a XXXI, segundo a ordem de denominações das Subprefeituras estabelecida na Lei nº 13.399, de 1º de agosto de 2002.

§ 2º. Cada Anexo e correspondente Livro, a que se refere o parágrafo anterior, contém a íntegra das disposições legais do Plano Regional Estratégico de cada Subprefeitura e seus respectivos documentos complementares em forma de Quadros e Mapas.

## **Capítulo II – Da Abrangência e Finalidade**

**Art. 53** – Os Planos Regionais Estratégicos, abrangendo a totalidade do território de cada Subprefeitura, nos termos do § 2º do artigo 2º do PDE, contemplam proposições relativas às especificidades próprias, definindo no plano urbanístico-ambiental os aspectos físicos, territoriais e sociais, inclusive os parâmetros urbanísticos mínimos e máximos, para que se faça cumprir a função social da propriedade.

**Art. 54** – O Plano Regional Estratégico de cada Subprefeitura considera as desigualdades regionais e a inclusão social, em função de sua localização e das articulações inter e intra-urbanas e de suas especificidades, estabelecendo na sua Política de Desenvolvimento Regional as interações com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

## **Título II - Das Políticas Públicas Regionais**

### **Capítulo I – Dos Princípios Gerais**

**Art. 55** – Os Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura, observando os princípios e objetivos gerais expressos nos artigos 7º e 8º do PDE, definem as Políticas Públicas Regionais.

**Art. 56** – O Desenvolvimento Econômico e Social de cada Subprefeitura está relacionado a seus problemas e potencialidades que definem objetivos, diretrizes e ações estratégicas de conformidade com os artigos 14, 15 e 16 do PDE, respeitando as peculiaridades próprias de cada região e as necessidades e opções da população que nela reside ou trabalha.

**Art. 57** – O Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida, de que trata o Capítulo II do Título II do PDE, é preponderantemente dependente de uma ação descentralizada do Poder Público, cabendo a cada Subprefeitura articular, em seu território, as políticas setoriais das diversas Secretarias e envolver a participação da população na condução, implementação e controle das ações estratégicas.

### **Capítulo II – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental Regional**

**Art. 58** – Os Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura, de que trata a Parte Especial desta lei atendendo às diretrizes estabelecidas na Seção II – Do Macrozoneamento, do Capítulo II - Do Uso e Ocupação do Solo, do Título III - Do Plano Urbanístico Ambiental, do PDE, apresentam diretrizes urbanísticas e ambientais visando à correção das desigualdades sociais e regionais específicas de cada distrito que compõe a Subprefeitura inserida nas diferentes Macroáreas e Macrozonas.

§ 1º - Cada Subprefeitura, em função de suas especificidades, delimita Áreas de Intervenção Urbana - AIU, Projetos Estratégicos de Intervenção Urbana – PEIU e Operações Urbanas Consorciadas – OUC, com seus respectivos programas, objetivos e diretrizes, de forma a atender às necessidades do desenvolvimento regional, coadunados com as diretrizes do PDE.

§ 2º - Cada Subprefeitura identifica equipamentos de caráter internacional, nacional, estadual, metropolitano e intra-urbano presentes na região, integrando-os aos programas e às diretrizes específicas das Áreas de Intervenção Urbana e das Operações Urbanas Consorciadas de cada Subprefeitura.

§3º - Cada Subprefeitura, em função das aspirações de desenvolvimento local, propõe o aditamento dos investimentos urbanos previstos no PDE e atribui um grau de prioridade para cada uma das propostas segundo os horizontes de 2006 ou 2012, cuja consecução subordina-se às disposições do **artigo 92 desta lei**.

**Art. 59** – Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais constantes dos Planos Regionais Estratégicos estão definidas diretrizes de uso e ocupação do solo para cada bacia hidrográfica, de acordo com a legislação específica, em consonância com as diretrizes estabelecidas nesta lei.

### **Capítulo III – Da Região Norte**

#### **Seção I – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental**

**Art. 60** – São objetivos da política de desenvolvimento urbano ambiental para a região norte do município:

- I. promover a valorização da beleza natural, em especial da Serra da Cantareira, do Horto Florestal, do Pico do Parque Estadual do Jaraguá e do Parque Anhangüera como pontos de referência da região norte, estimulando investimentos voltados ao eco-turismo;
- II. preservar a Serra da Cantareira e a mata remanescente próxima por meio de instrumentos de restrição aos usos urbanos, estimulando atividades de manejo sustentável;
- III. impedir o avanço da urbanização em áreas impróprias e de proteção ambiental;
- IV. promover ao controle do uso e ocupação do solo ao longo das rodovias Anhangüera e Bandeirantes visando à proteção ambiental e permitir atividades industriais e de prestação de serviços ao longo do Rodoanel Metropolitano Mário Covas, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, visando à manutenção da ligação do centro metropolitano com a região de Campinas;
- V. melhorar as condições de acessibilidade regional, por meio da plena utilização das Rodovias Bandeirantes e Anhangüera e do Rodoanel Metropolitano Mário Covas garantido a proteção ambiental;
- VI. promover a integração entre os núcleos urbanos e com as Subprefeituras vizinhas separadas pelas grandes vias;
- VII. manter como ZEPAM a mata da Macroárea de Conservação e Recuperação, estimulando a criação de bancos genéticos florestais visando ao fornecimento de sementes de árvores nativas da Mata Atlântica para o reflorestamento;
- VIII. promover a formação e a capacitação da população da região em atividades relacionadas à educação ambiental, voltadas ao eco-turismo;
- IX. incentivar o desenvolvimento e a melhoria dos centros comerciais da região, garantindo maior oferta de empregos;
- X. reverter o processo de ocupação desordenada em áreas ambientalmente frágeis;
- XI. ampliar as articulações urbanas entre a região norte e os municípios da Sub-região Norte da região metropolitana, em relação aos serviços comuns e atividades econômicas.

#### **Seção II – Das Intervenções na Rede Viária Estrutural**

**Art. 61** – Ficam definidas como intervenções prioritárias na Rede Viária Estrutural aquelas que promovem, a médio e longo prazo, a interligação entre Subprefeituras com objetivo de garantir maior acessibilidade e mobilidade a seus moradores e usuários, a seguir indicadas:

- I. implantar a via estrutural leste/oeste (via das torres) como apoio à marginal do Rio Tietê, estabelecendo a ligação da avenida Braz Leme até chegar à avenida do Anastácio (2012);
- II. melhorar a continuação da via estrutural leste/oeste, estabelecendo a ligação da avenida Zachy Narchi com rua João Veloso, rua São Quirino, rua Professora Maria José Barone Fernandes, conexão com a Rodovia Presidente Dutra, abertura do trecho entre a rodovia Presidente Dutra até a avenida Tenente Amaro Felicíssimo da Silveira e melhoramentos da alameda 2º Sargento José Pessoto Sobrinho, alameda 2º Sargento Névio Baracho dos Santos, fazendo conexão com avenida Airton Pretini até a avenida Morvan Dias de Figueiredo (2012);

- III. melhorar a avenida Cantídio Sampaio, desde a estação proposta Voith da linha “A” da CPTM até a avenida Inajar de Souza, seguindo pela avenida Itaberaba e avenida Imirim até o entroncamento com a avenida Eng<sup>o</sup> Caetano Álvares (2012);
- IV. implantar a via de fundo de vale ao longo do Córrego da Paciência, desde a Rodovia Fernão Dias até a avenida Edu Chaves (2006), e desta até a rua Paulo de Avelar e seu melhoramento até a avenida Dumont Villares (2012);
- V. implantar o prolongamento da avenida Inajar de Souza até o Rodoanel Metropolitano Mário Covas;
- VI. promover a melhoria da avenida marginal do Rio Tietê por meio do acréscimo de uma 3ª pista, desde a avenida Otto Baumgart até o Município de Guarulhos (2006);
- VII. restringir obras viárias junto a Serra da Cantareira, de forma a impedir a ocupação de suas encostas;
- VIII. melhorar as ligações viárias locais, mitigando a perda de acessibilidade dos núcleos urbanos de Perus e Pirituba em face do seccionamento e a barreira gerada pelo tramo oeste do Rodoanel Metropolitano Mário Covas.

### **Seção III – Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público**

**Art. 62** – São definidas como intervenções na rede estrutural de transporte público aquelas referentes ao sistema de transporte de alta e média capacidade, que compreendem mais de uma Subprefeitura, constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes constantes dos Quadros 03 e Mapas 03 dos Livros da Parte II desta lei.

### **Seção IV – Dos Instrumentos de Intervenção Urbana Regional Estratégica**

**Art. 63** – Os instrumentos de intervenção urbana regional estratégica para promover as transformações urbanísticas na região são os seguintes:

- I. a AIU Parques Lineares nas Subprefeituras de Pirituba, Freguesia/Brasilândia, Casa Verde, Santana/Tucuruvi e Tremembé/Jaçanã, de forma a conter o processo de urbanização e delimitação da ZEPAM na borda sul da Serra da Cantareira;
- II. a Operação Urbana Carandiru/Vila Maria;
- III. a Operação Urbana Diagonal Norte;
- IV. AIU – Rodoanel Metropolitano Mário Covas – Trecho Norte.

## **Capítulo IV – Da Região Leste**

### **Seção I – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental**

**Art. 64** – São objetivos da política de desenvolvimento urbano ambiental para a região leste do município:

- I. implementar programas, projetos e políticas públicas que promovam o desenvolvimento social, econômico e ambiental da Região Leste;
- II. estimular as transformações urbanísticas da Região Leste, por meio das Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbanística regionais;
- III. aumentar a acessibilidade do sistema viário e a mobilidade da população de baixa renda;
- IV. incorporar as obras de drenagem necessárias ao conjunto da cidade adequando-as às necessidades locais;
- V. dar prioridade ao programa de arborização maciça dos bairros, visando a alcançar transformações paisagístico-ambientais;
- VI. integrar e incentivar atividades agrícolas diferenciadas nas ZEPAGs no Extremo Leste;
- VII. requalificar o tecido urbano da região, mantendo as existentes e criando áreas de proteção ambiental, visando à integração regional;
- VIII. promover a proteção das nascentes especialmente da bacia do Aricanduva e a recuperação ambiental da região da antiga fazenda Santa Etelvina, por meio de

- planos urbanísticos e de gestão ambiental;
- IX. recuperar áreas degradadas por extração e exploração mineral;
- X. melhorar o controle ambiental das atividades de extração mineral, exigindo Plano de Recuperação de Área Degradada – PRAD;
- XI. conter o processo de ocupação da franja periférica do extremo leste por meio do estímulo às atividades agroindustriais, florestais e ecoturísticas (sul de Itaquera/São Mateus/ Cidade Tiradentes);
- XII. recuperar e proteger os remanescentes da APA da Várzea do Rio Tietê compreendida desde a Vila Jacuí até Itaquaquetuba;
- XIII. criar diferenciais de ocupação e aproveitamento construtivo, de acordo com as características geomorfológicas, tendo por base a rede viária e suas complementações;
- XIV. intensificar provisão de habitações de interesse social para os moradores de habitações precárias;
- XV. desenvolver estímulos para as habitações do Mercado Popular, a fim de melhorar o parque residencial do extremo leste.
- XVI. promover gestões junto ao Município de Guarulhos e junto ao órgão competente do Governo do Estado para alterar a divisa entre os dois Municípios, compreendendo o limite do antigo leito do rio Tietê, e a revisão do perímetro da APA – Área de Proteção Ambiental da Várzea do Tietê

## **Seção II – Das Intervenções na Rede Viária Estrutural**

**Art. 65** – As intervenções na Rede Viária Estrutural para promover a interligação urbana e interurbana para garantir maior acessibilidade e mobilidade a seus moradores e usuários são:

- I. complementação-da via Estrutural Jacu-Pêssego, interligando o ABC e a região de Guarulhos;
- II. extensão da Radial Leste/Tiquatira até Guaianases através do antigo leito da CPTM (2006);
- III. via de apoio Sul complementando a Avenida Dr. Assis Ribeiro paralela à Marginal do Rio Tietê, interligando a região do Bom Retiro até São Miguel/Itaim Paulista (2006);
- IV. ligação sudoeste-noroeste, interligando as vias Anhaia Melo, Sapopemba, Aricanduva, rua Prof. Amador de Arruda Mendes, avenida Radial Leste e Águia de Haia até alcançar Ermelino Matarazzo (2012);
- V. melhoraria das condições físicas, operacionais e paisagística das avenidas Celso Garcia e Rangel Pestana em todas as suas extensões (2012);
- VI. ligação das rodovias Dutra e Fernão Dias e marginal do Rio Tietê com a via Anchieta, através da avenida Salim Farah Maluf e sua continuidade em túnel na região de Vila Prudente e nova via lindeira ao Córrego dos Meninos (2012);
- VII. melhoria da via de ligação existente entre São Paulo e Guarulhos, cruzando a Rodovia Ayrton Senna, em desnível, na altura da balança rodoviária (2006).
- VIII. nova via ao sul da marginal do Rio Tietê, desde o Bom Retiro até a avenida Aricanduva;

## **Seção III – Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público**

**Art. 66** – As intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público, referentes ao sistema de transporte de alta e média capacidade, na região leste são as que compreendem mais de uma Subprefeitura, constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes, e constantes dos Quadros 03 e Mapas 03 dos Livros da Parte II desta lei.

## **Seção IV – Dos Instrumentos de Intervenções Urbanas Estratégicas Regionais**

**Art. 67** – Os instrumentos de intervenções urbanas estratégicas regionais são os seguintes:

- I. Operação Urbana Diagonal Sul compreendendo Ipiranga e Mooca;
- II. Operação Urbana Consorciada Jacu-Pêssego;

- III. AIU Centralidade Celso Garcia;
- IV. Operação Urbana Consorciada Tiquatira/Amador Bueno;
- V. dinamização e ampliação do Parque do Carmo para eventos de caráter metropolitano;
- VI. implantação do “Campus” da USP na zona leste e da nova Universidade em parte do território da APA do Carmo;
- VII. AIU – Projeto Estratégico do Pólo de Desenvolvimento Econômico Leste – PRODEL.

**Art. 68** – Fica criada a Área de Intervenção Urbana do Projeto Estratégico do Programa de Desenvolvimento Econômico Leste – AIU-PRODEL, de alta prioridade no orçamento do município, com foco no extremo leste, atendendo aos objetivos e às diretrizes que se seguem:

- I. promover a melhor distribuição das atividades econômicas na região leste;
- II. ampliar a oferta de empregos no Extremo Leste e melhorar a sua distribuição intra-regional;
- III. promover as atividades econômicas, considerando a vocação regional, o perfil da População Economicamente Ativa e as tendências do mercado;
- IV. promover a qualificação econômica do eixo Jacu-Pêssego, valendo-se das vantagens locacionais da ligação porto – aeroporto;
- V. fomentar a implantação de cadeias produtivas com alta absorção empregatícia com capacidade para alavancar setores da indústria, do comércio e dos serviços, estrategicamente selecionados segundo as potencialidades econômicas regionais;
- VI. revitalizar e ampliar a função pública do Parque do Carmo, por meio da implantação de equipamentos sociais de âmbito metropolitano tais como: nova universidade, centro de pesquisas tecnológicas e centro olímpico;

**Art. 69** – As ações estratégicas para a consecução da **AIU-PRODEL**, são as seguintes:

- I. executar, com prioridade a complementação da Avenida Jacu-Pêssego desde o ABC até Guarulhos e o prolongamento da avenida Radial Leste até Guaianases;
- II. estabelecer incentivos urbanísticos, creditícios e tributários destinados às atividades econômicas indicadas pelo Programa;
- III. compatibilizar a regulação de uso e ocupação do solo às atividades econômicas indicadas pelo Programa;
- IV. implantar centros de formação e capacitação profissional convergentes às diretrizes de desenvolvimento econômico indicadas pelo Programa;
- V. promover gestões junto a SABESP para instalação de infra-estrutura de saneamento e, em especial, de um novo reservatório elevado no limite do Parque do Carmo;
- VI. destinar área para terminal de cargas logístico;
- VII. promover a requalificação urbanística das centralidades lineares e polares;
- VIII. implementar políticas públicas para incubar novas atividades econômicas na Região Leste;
- IX. implementar políticas públicas para dinamizar setores econômicos consolidados e setores emergentes na Região Leste;
- X. mobilizar os recursos gerados pelas transformações urbanísticas propostas no entorno do eixo Jacu-Pêssego para o desenvolvimento do extremo leste;
- XI. estimular o tripé da economia metropolitana: indústria de ponta, serviços relacionados com a demanda internacional e nacional, e a formação e capacitação profissional por meio de instituições de ensino e pesquisa distribuídas territorialmente de forma equilibrada;
- XII. desenvolver linhas de pesquisa aplicada em economia urbana regional para identificar atividades dinâmicas compatíveis com a Região Leste e com a economia globalizada;
- XIII. promover a articulação política inter-regional das Subprefeituras da Região Leste, em prol do desenvolvimento econômico-social;
- XIV. resgatar a economia informal para a formalidade legal, notadamente o comércio ambulante;
- XV. implementar projetos, programas e políticas públicas voltadas para a economia solidária;
- XVI. implementar pólo de entretenimento, centro de eventos e atividades culturais;
- XVII. integrar e incentivar a agricultura urbana sustentável nas ZEPAGs.

## Capítulo V – Da Região Sul

### Seção I – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

**Art. 70** – Os objetivos de desenvolvimento urbano ambiental para a região sul, na região dos mananciais e de proteção ambiental do município são:

- I. promover o desenvolvimento da região a partir de atividades econômicas compatíveis com a produção de água, áreas de mananciais e atividades rurais sustentáveis;
- II. estabelecer ações, programas e projetos visando à consolidação dos seguintes eixos: turismo sustentável, desenvolvimento rural, saneamento ambiental, estruturação urbana; inclusão social; gestão pública;
- III. tratar conjuntamente os problemas sociais e ambientais e os vetores de desenvolvimento, conjugando vários esforços para reverter a lógica da ocupação irregular dos mananciais, promovendo: o saneamento ambiental com proteção dos recursos naturais; a reurbanização e regularização dos assentamentos precários com qualidade ambiental; a ampliação dos territórios protegidos tais como: novas unidades de conservação, ZEPAM, ZEPAG e APA; a preservação e a valorização da paisagem local constituída pelas represas Billings e Guarapiranga;
- IV. promover gestões junto aos órgãos municipais e estaduais competentes;
- V. melhorar as condições de qualidade de vida do contingente populacional trabalhador que caracteriza a região;
- VI. mudar o perfil sócio-econômico da região através de incentivos e programas que tenham como escopo atividades relacionadas ao desenvolvimento sustentável;

**Art. 71** – As diretrizes de desenvolvimento urbano ambiental para áreas com urbanização consolidada contidas na região sul são:

- I. melhorar o padrão urbanístico dos espaços públicos dos bairros por meio da resolução dos problemas de convivência entre o uso residencial e os demais usos e da organização dos fluxos de passagem de veículos;
- II. consolidar os distritos de Moema e Vila Mariana como área de convívio equilibrado entre usos residenciais e não residenciais;
- III. manter e promover os bairros com características exclusivamente residenciais;
- IV. criar mecanismos para viabilização de intervenções urbanas de pequeno porte, planos e projetos urbanos nos bairros com a participação de moradores;
- V. ordenar o uso e a ocupação do solo de forma a reduzir os conflitos entre usos incômodos;
- VI. implantar o Pólo de Desenvolvimento Econômico da Zona Sul AIU – Jurubatuba envolvendo porções de Santo Amaro, Campo Limpo e Capela do Socorro;
- VII. promover o ordenamento territorial e a proteção ambiental integrada das parcelas do município, em conjunto com os municípios da Sub-região Sul com áreas nas sub-bacias Billings e Guarapiranga, observada a legislação ambiental, inclusive a estadual de proteção aos mananciais.

### Seção II – Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

**Art. 72** – As intervenções na Rede Viária Estrutural para promover a interligação entre Subprefeituras com o objetivo de garantir maior acessibilidade e mobilidade a seus moradores e usuários, são:

- I. melhorar as ligações territoriais entre a zona sul e o restante da cidade, por meio de uma nova transposição sobre o Rio Pinheiros;
- II. promover gestões junto ao Metrô quando da implantação da futura linha 5 do Metrô, garantir espaços de uso público no entorno das futuras estações;
- III. melhorar a avenida Francisco Morato e a Estrada do Campo Limpo que interliga as Subprefeituras de Pinheiros e de Campo Limpo e dá acesso ao Município de Taboão;
- IV. prolongar a avenida Nações Unidas no seu trecho a oeste do Rio Pinheiros em direção a Pedreira e Cidade Dutra;

- V. melhorar a avenida Washington Luís para apoio do corredor de ônibus;
- VI. prolongar a avenida Água Espraiada até a Rodovia dos Imigrantes;
- VII. estabelecer a ligação da via Anchieta até a avenida Salim Farah Maluf, utilizando as margens do Córrego dos Meninos, fazendo conexão com a avenida do Estado, com um trecho em túnel até alcançar a avenida Salim Farah Maluf, interligando a região do ABC com as marginais e rodovias Dutra e Fernão Dias;
- VIII. implantar a ligação da avenida Eng<sup>o</sup> Luís Carlos Berrini com a avenida Eng<sup>o</sup> Euzébio Stevaux, paralela à marginal do Rio Pinheiros e situada à leste da avenida Nações Unidas;
- IX. ampliar a marginal do Rio Pinheiros e a conexão com as Áreas de Intervenção Urbanas - AIUs, permitindo maior integração e articulação dos territórios;
- X. duplicar a estrada de Itapeperica, desde a estação extrema da linha 5 do Metrô até a divisa do Município;
- XI. rediscussão do traçado sul do Rodoanel Mário Covas e de sua função estratégica, de forma articulada entre os municípios da sub-região sul e leste da RMSP.

### **Seção III – Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público**

**Art. 73** – São definidas como intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público aquelas referentes ao sistema de transporte de alta e média capacidade, que compreendem mais de uma Subprefeitura, constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes, e constantes dos Quadros 03 e Mapas 03 dos Livros da Parte II desta lei.

### **Seção IV – Dos Instrumentos de Intervenções Urbanas Estratégicas Regionais**

**Art. 74** – Os instrumentos de intervenção urbana regional estratégica para promover transformações urbanísticas são:

- I. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- II. Área de Intervenção Urbana – Aeroporto de Congonhas;
- III. AIU – Vila Andrade/Paraisópolis;
- IV. AIU – Jurubatuba – Pólo de Desenvolvimento Econômico da Zona Sul.

**Art. 75** – Fica instituída a AIU – Jurubatuba – Pólo de Desenvolvimento Econômico da Zona Sul, com alta prioridade no orçamento do município, compreendendo áreas situadas nas Subprefeituras de Santo Amaro, Campo Limpo, Capela do Socorro e M'Boi Mirim, com os seguintes objetivos e diretrizes:

- I- promover o desenvolvimento econômico sustentável da Zona Sul e do extremo sul, atraindo investimentos e gerando empregos de qualidade para a região;
- II- promover a inserção educacional da população da região, especialmente no que diz respeito à formação, pesquisa e desenvolvimento, voltada aos setores de informação, multimídia e educacional, ao ensino superior e à capacitação profissional em áreas intensivas em tecnologia;
- III- prover infra-estrutura e equipamentos urbanos na Zona Sul, intensificando sua integração territorial com o centro expandido da cidade e toda a Sub-região Sul e Região Metropolitana;
- IV- incentivar a preservação ambiental e agregar valor aos recursos naturais por meio de ações sustentáveis do Setor Público e do Setor Privado;
- V- criar incentivos fiscais visando à atração de investimentos intensivos e geradores de empregos, mediante lei específica.

**Art. 76** – Fica instituída a Área de Intervenção Urbana – Aeroporto de Congonhas, contendo a ZOE – Aeroporto de Congonhas, com alta prioridade no orçamento do município, constituindo-se em centralidade de âmbito metropolitano e Nacional, integrador das modalidades de transportes de passageiros e de cargas, que deverá ser objeto de Projeto Urbanístico Específico - PUE para fins de ordenamento, direcionamento e requalificação de seu desenvolvimento urbano.

Parágrafo Único – A AIU–Aeroporto de Congonhas compreende a totalidade do espaço público ocupado pelo Aeroporto e seu entorno imediato integrado pelas Subprefeituras de Santo Amaro, Vila Mariana e Jabaquara, correspondendo à seguinte descrição perimétrica: inicia-se no entroncamento das Avenidas Bandeirantes, Jabaquara e Affonso D'Escragnólia Taunay, seguindo pela avenida Engº Armando de Arruda Pereira, rua Alberto Leal, avenida Dr. Luís Rocha, rua General Valdomiro de Lima, rua Camburis, rua Tambaibas, seguindo em linha reta pelo meio da quadra até encontrar a rua Raiz da Serra, seguindo pela rua Oásis, rua Santa Patrícia, rua Jandiroba, até encontrar a rua Itambacuri na altura da rua Antônio de Moura, defletindo à esquerda, cortando a quadra até atingir a rua Maturim e seguindo pela rua José Teles de Matos, rua Barrania até a rua Alba, defletindo à esquerda até o limite da Operação Urbana Água Espraiada, estabelecido na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e seguindo por este até encontrar a rua Cristóvão Pereira, seguindo por esta, pela rua Confiteor, rua Demóstenes, rua Vicente Leporace, defletindo à esquerda e seguindo pelo meio da quadra até atingir a rua José Manzini, defletindo à direita e seguindo pelo meio da quadra até a rua Domingos Lopes, seguindo por esta rua à esquerda até encontrar o entroncamento do viaduto dos Bandeirantes com a avenida Vereador José Diniz, seguindo pela rua Jairo Dias, atravessando a avenida dos Bandeirantes, e seguindo pela alameda dos Pamaris, defletindo à direita e seguindo pela rua dos Chanés até a Praça Alexander Robert Gato, e seguindo pela alameda dos Tupiniquins, avenida dos Imarés, atravessando a avenida Moreira Guimarães e continuando por esta até encontrar a alameda dos Guainumbis, seguindo a direita pela avenida Miruna até a rua Dr Antenor Badini, seguindo pelo meio da quadra até encontrar a rua Dr Antônio Gomide, seguindo pelo meio da quadra até atingir a alameda dos Ubiatans, seguindo por esta até encontrar a avenida Ceci, e seguindo até a avenida Jabaquara no entroncamento inicial.

**Art. 77** – São objetivos e diretrizes da AIU – Aeroporto de Congonhas:

- I. integrar as atividades do Aeroporto de Congonhas com o tecido urbano limítrofe, reorientando a logística dos transportes de passageiros e de cargas;
- II. tornar mais eficiente o sistema viário para atender a logística e o manuseio de cargas, combustíveis e serviços em geral na área do Aeroporto de Congonhas;
- III. criar um micro anel de acessibilidade entre a área limite do espaço público do Aeroporto de Congonhas e a área do entorno a ser requalificada, dotado de padrão viário homogêneo e de sinalização específica;
- IV. integrar, compatibilizar e setorizar os usos do entorno com às atividades aeroportuárias;
- V. adotar medidas de adequação das atividades aeroportuárias em relação aos usos do entorno, no que se refere aos níveis de ruído e aos riscos de acidentes;
- VI. permitir usos, no entorno, compatíveis com o incômodo do ruído gerado pelas atividades aeroportuárias;
- VII. estimular atividades econômicas relacionadas ao setor aeroportuário;
- VIII. estimular a instalação de atividades geradoras de emprego e renda na ZOE – Aeroporto de Congonhas;
- IX. ampliar as funções metropolitanas do Aeroporto de Congonhas maximizando suas atividades;
- X. prover habitações para os habitantes de favelas contidas nesta área.

**Art. 78** – São ações estratégicas da AIU – Aeroporto de Congonhas:

- I. planejar a interface urbana para os novos terminais de passageiros, considerando a seguinte configuração interna do aeroporto:
  - a) terminal histórico preservado, em conjunto com a praça Comandante Lineu Gomes;
  - b) terminal de passageiros – norte, no lado da av. dos Bandeirantes, junto à rua Jurandir;
  - c) terminal de passageiros – sul, no lado da av. Água Espraiada, junto à rua Tamoios;
- II. implantar transporte de passageiros, interligando o Aeroporto de Congonhas às linhas 1 e 5 do Metrô e à linha C da CPTM, na direção da av. Luís Carlos Berrini;
- III. criar acesso ao terminal histórico, da av. dos Bandeirantes, passando pelas vias que margeiam o Córrego da Invernada, indo ter à praça Comandante Lineu Gomes junto à av. Washington Luis;

- IV. criar novos acessos públicos ao Aeroporto de Congonhas considerando as características topográficas do terreno.

**Art. 79** – Plano de Gestão Urbano-Ambiental e o Plano Diretor do Aeroporto de Congonhas deverão conter medidas relativas à:

- I. controle e mitigação dos impactos de vizinhança gerados pela operação aeroportuária;
- II. medidas compensatórias, quando não for possível a mitigação dos impactos existentes;
- III. definição dos usos de apoio diretamente relacionados às atividades aeroportuárias;
- IV. controle da drenagem da área do Aeroporto de Congonhas e contenção das águas pluviais, de forma a evitar impactos no entorno;
- V. garantir a participação dos órgãos competentes municipais na definição das ações conjuntas quanto:
  - a) à determinação dos níveis de ruído tolerados;
  - b) aos usos permitidos no espaço público do Aeroporto de Congonhas;
  - c) a horários e tipos de aeronaves pertinentes;
  - d) ao estudo das condições de segurança;
  - e) à implementação do Plano de Desenvolvimento e de Gestão do Aeroporto de Congonhas.

**Art. 80** – Os usos da AIU – Aeroporto de Congonhas são os das zonas de uso, constantes dos Quadros 04 e Mapa 04 integrantes dos Anexos XII – Livro XII – Vila Mariana, Anexo XIV – Livro XIV – Santo Amaro e Anexo XV – Livro XV – Jabaquara, constantes da Parte II desta lei, e, nas zonas mistas, os usos permitidos são em função da categoria de via, conforme Parte III desta lei.

Parágrafo Único – O coeficiente de aproveitamento máximo do lote na AIU – Aeroporto de Congonhas é igual a 4,0, devendo o coeficiente de aproveitamento bruto ser o resultante do Projeto Urbanístico Específico, observado o máximo de 2,5.

**Art. 81** – Aplicam-se na AIU – Aeroporto de Congonhas os seguintes instrumentos urbanísticos:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, para os imóveis especificados nos Anexos e respectivos Livros: XII; XIV e XV, integrantes da Parte II desta lei;
- II. direito de preempção aos terrenos vazios, ocupados por favelas e aqueles explicitados nos Anexos e respectivos Livros: XII; XIV e XV, integrantes da Parte II desta lei;
- III. transferência do Direito de Construir;
- IV. concessão urbanística;
- V. relatório de impacto ambiental e de vizinhança;
- VI. outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- VII. instrumentos tributários e financeiros tais como: incentivos e benefícios fiscais, imposto predial territorial urbano- IPTU e contribuição de melhoria;
- VIII. contribuição de melhoria;
- IX. desapropriação;
- X. outros benefícios incentivados.

Parágrafo Único – As condições de aplicação dos instrumentos urbanísticos serão determinadas no Projeto Urbanístico Específico da AIU – Aeroporto de Congonhas.

**Art. 82** – Ficam definidos o Micro Anel Viário e o Macro Anel Viário como parte da Rede Viária Estrutural, de modo a garantir maior acessibilidade e fluidez do tráfego das ligações locais e intermunicipais, para os quais são necessárias, aberturas de vias, obras de melhorias e intervenções pontuais.

- I. interligação entre a Av. dos Bandeirantes e a Av. Moreira Guimarães;
- II. interligação entre a Av. Washington Luis e a Av. Água Espraiada;
- III. prolongamento da Av. Água Espraiada;
- IV. interligação da Av. Água Espraiada e a Av. Lino Moraes Leme;
- V. redimensionamento da Av. Lino Moraes Leme para acesso ao Terminal Sul do Aeroporto de Congonhas;
- VI. interligação da Av. George Corbisier com o prolongamento da Av. Água Espraiada;
- VII. ligação da Av. Engº Armando Arruda Pereira, Av. Jabaquara e Av. Indianópolis;
- VIII. interligação da Av. República do Líbano com a Av. Ibirapuera;

- IX. interligação da Av. Ibirapuera com a Av. dos Bandeirantes;
- X. interligação da Av. Ibirapuera com Av. Água Espraiada.

**§ 1º** - Integram o Micro Anel Viário as seguintes vias: avenida Washington Luis, rua Tamoios e seu prolongamento até a avenida Pedro Bueno, incluindo a rua Monsenhor Antônio Pepe, avenida Pedro Bueno, ligação da avenida Pedro Bueno até a rua Jurandir, prolongamento da rua Jurandir até a avenida Washington Luis.

**§ 2º** – O Macro Anel Viário que delimita e circunscreve a área de influência direta do Aeroporto de Congonhas, é composto pelas seguintes vias: avenida Ibirapuera, avenida Água Espraiada, prolongamento da avenida Água Espraiada, previsto na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprova a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, avenida George Corbisier, avenida Engº Armando Arruda Pereira, avenida Dr. Hugo Boelchi, avenida Jabaquara e avenida Indianópolis.

**Art. 83** – Fica delimitada a Área de Intervenção Urbana – AIU de Vila Andrade/Paraisópolis, contida nos distritos de Vila Andrade, Morumbi e Vila Sônia, com alta prioridade no orçamento do município, com o objetivo de implantar projeto estratégico consubstanciado, em especial, na execução do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária do conjunto de ZEIS que integram o Complexo Paraisópolis, bem como na qualificação urbana da centralidade linear da Av. Giovanni Gronchi.

**§ 1º** - O Projeto Urbanístico Específico – PUE, da AIU Vila Andrade/Paraisópolis será aprovado pelo Executivo e deverá orientar a aplicação dos recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir no perímetro da AIU, atendendo aos seguintes objetivos e diretrizes específicos:

- I. integrar o Complexo Paraisópolis ao conjunto de bairros vizinhos, superando a condição de enclave que o caracteriza, através da implantação de vias de ligação de maior capacidade, segundo as diretrizes norte-sul e leste-oeste e melhorando as condições de trânsito na Av. Giovanni Gronchi;
- II. eliminar as situações de risco e insalubridade existentes na AIU, através de intervenções na infra-estrutura de água, esgotos e drenagem, bem como de contenção de encostas, recuperação dos locais utilizados inadequadamente para o lançamento de lixo e substituição de unidades habitacionais precárias;
- III. otimizar o desempenho do sistema viário existente na AIU, através de ajustes funcionais e de adequações físicas pontuais;
- IV. ordenar o sistema de circulação local do Complexo Paraisópolis e reduzir os conflitos entre veículos e pedestres, através da hierarquização do viário, criação de calçadas, sinalização e disciplina de estacionamentos, dentre outras medidas;
- V. ampliar e qualificar as áreas verdes públicas da AIU e em especial as áreas de lazer do Complexo Paraisópolis, destacando-se a valorização do córrego do Antonico como elemento estruturador da paisagem local, através da despoluição, canalização a céu aberto e tratamento paisagístico das margens;
- VI. destinar áreas e recursos para equipamentos sociais no Complexo Paraisópolis, de acordo com as necessidades das comunidades moradoras;
- VII. preservar a vegetação significativa existente em terrenos e glebas particulares da AIU;
- VIII. criar faixa de transição entre a ZEIS 2 – W006 e a ZER limdeira, mediante destinação de área verde e institucional.

**§ 2º** - O coeficiente de aproveitamento básico no perímetro da AIU é de 1 (hum). e poderá ser ultrapassado mediante pagamento, em espécie ou em Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, da contrapartida correspondente à Outorga de Potencial Construtivo Adicional, nos termos do PDE e desta lei.

**§ 3º** - O coeficiente de aproveitamento máximo no perímetro da AIU é de 4 (quatro) por lote, respeitados as zonas passíveis de aplicação da Outorga de Potencial Construtivo Adicional definidas nos Planos Regionais Estratégicos e o limite dos estoques por distrito estabelecidos no Quadro nº 08 anexo da Parte III desta Lei.

§ 4º - O Complexo Paraisópolis é integrado pelas ZEIS: ZEIS 1 – W045, ZEIS 1 – W046, ZEIS 1 – W047, ZEIS 1 – W048, ZEIS 1 – W050, ZEIS 2 – W006, ZEIS 3 – W001 e ZEIS 3 – W002.

§ 5º - O perímetro da AIU Vila Andrade/Paraisópolis inicia-se na confluência da Rua das Goiabeiras com a Rua Santo Américo, Rua Santo Américo, Av. Giovanni Gronchi, Rua D. Vito Giorgi, Rua Dr. Cristiano de Souza, Rua Ernest Renan, Rua João Avelino Pinho Melão, Rua Antonieta Ferraz Diniz, Rua Josefina Álvares De Azevedo, Rua Mogi-Guaçu, Rua Dr. Jesuíno Abreu, Rua Dr. Flávio Américo Maurano, Rua Gen. João Pereira de Oliveira, Rua Viriato Correia, Rua Silveira Sampaio, ponto 1, segue pela divisa do E.L. com a quadra 137 do setor 170 da Planta Genérica de Valores até o ponto 2, Av. Dr. Mesquita de Mota e Silva, Rua Italegre, Rua Wilson, ponto 3, segue pela divisa da quadra 184 com as quadras 117, 114 e E.L. do setor 170 da Planta Genérica de Valores até o ponto 4, Rua Dezesesseis CODLOG 637190, Rua Um CODLOG 432695, Rua José Gustavo Bush, Av. da Ligação, Av. Marginal do Rio Pinheiros, Acesso a Av. João Dias, Av. João Dias, segmento 5-6 (faixa de transmissão da EletroPaulo), Rua Francisco de Sales, Rua s/n CODLOG N10293, Rua José Maria Pinto Zilli, Rua João Simões de Souza, segmento 7-8-9 (divisa do E.L. com os lotes 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 85, 84 e 62 da quadra 41 do setor 169 da Planta Genérica de Valores), segmento 9-10 (divisa da quadra 122 com o E.L., quadra 156 e outro E.L. do setor 171 da Planta Genérica de Valores), Av. Luiz Migliano, Av. Mal. Hastinphilo de Moura, Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, Rua Francisco Marcondes Vieira, Rua Dr. Martins de Oliveira, Rua Custódio de Oliveira, Rua David Ben Gurion, segmento 11-12 (divisa do setor 171 com o setor 123 da Planta Genérica de Valores), Rua Fr. Macário de São João, segmento 13-14 (divisa da quadra 245 com E.L. e com a quadra 43 do setor 171 da Planta Genérica de Valores), Rua F-6 CODLOG 302953, Rua Critius, ponto 15, segue pela divisa da quadra 245 com as quadras 235 e 23 do setor 171 da Planta Genérica de Valores até o ponto 16, Av. D. Jaime de Barros Camara, Rua s/n CODLOG 388858, segmento 17-18 (divisa da quadra 289 com E.L. do setor 171 da Planta Genérica de Valores), Rua Clementino Brene, Rua das Goiabeiras até o ponto inicial.

## **Capítulo VI – Da Região Oeste**

### **Seção I – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental**

**Art. 84** – São objetivos da política de desenvolvimento urbano ambiental para a região oeste do município:

- I. estimular e incentivar a implantação de atividades terciárias relacionadas com a economia globalizada;
- II. promover a extensão turística e cultural do centro metropolitano no sentido oeste alcançando o Memorial da América Latina;
- III. permitir e estimular a implantação de atividades esportivas, turísticas e culturais, aproveitando a extensa planície aluvial existente, com a implantação de um novo Estádio na Água Branca;
- IV. estimular e incentivar a implantação de atividades que promovam a troca de experiências nas diferentes áreas de conhecimento, visando ao intercâmbio entre os povos das diferentes nações, estados e municípios;
- V. promover a valorização da paisagem regional, mantendo os referenciais visuais do sítio urbano, individualizando as conformações da planície do Tietê, do espigão Cerro Corá/Heitor Penteado e Dr Arnaldo, do Pico do Jaraguá e Serra da Cantareira e dos vales dos Rios Tietê e Pinheiros com os agenciamentos da urbanização;
- VI. incentivar a criação de novas centralidades e dinamização das existentes;
- VII. viabilizar as transformações urbanísticas e ambientais, fazendo uso das operações urbanas consorciadas estabelecidas pelo PDE Diagonal Norte Lapa/Vila Leopoldina/Jaguaré, e propondo alterações na Lei Nº. 11.774, de 18 de maio de 1995, que trata da Operação Água Branca;
- VIII. promover a ampliação e qualificação das áreas de uso público nas intervenções relacionadas com as centralidades da Lapa e Memorial da América Latina e a implantação dos terminais de transporte público, “locus” da integração e apropriação do espaço público pela população no exercício da cidadania;

- IX. estruturar o espaço urbano através de requalificação, reestruturação e redesenho urbano de áreas específicas do Centro da Lapa e dos distritos Barra Funda e Vila Leopoldina;
- X. estimular a cooperação e o consórcio entre as estruturas públicas descentralizadas do Poder Público Municipal e as instituições públicas, organizações não-governamentais e empresas privadas na produção de serviços públicos;
- XI. minimizar as interferências do tráfego de passagem nas zonas exclusivamente residenciais (ZER), em especial Pinheiros e Pacaembu, devido à conexão com os eixos dinâmicos das avenidas Paulista e Faria Lima.

## **Seção II – Das Intervenções na Rede Viária Estrutural**

**Art. 85** – São definidas como intervenções na Rede Viária Estrutural aquelas que promovem a interligação entre Subprefeituras com o objetivo de garantir maior acessibilidade e mobilidade a seus moradores e usuários, tais como:

- I. ampliar e duplicar o final da rua Heitor Penteado e rua Cerro Corá;
- II. implantar a passagem em desnível no entroncamento da avenida Rebouças com a avenida Faria Lima;
- III. melhorar a conexão entre os núcleos urbanos por meio de túnel sob a avenida Giovanni Gronchi e sob o Parque da Previdência para reduzir o impacto do tráfego de passagem nos bairros residenciais.

## **Seção III – Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público**

**Art. 86** – São definidas como intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público aquelas referentes ao sistema de transporte de alta e média capacidade, que compreendem mais de uma Subprefeitura, constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes constantes dos Quadros 03 e Mapas 03 dos Livros da Parte II desta lei.

## **Seção IV – Dos Instrumentos de Intervenções Urbanas Regionais Estratégicas**

**Art. 87** – São definidos como instrumentos de Intervenções Urbanas Regionais Estratégicas aqueles que promovem transformações urbanísticas numa determinada área e cujos resultados se irradiam para uma área envoltória mais abrangente, promovendo o desenvolvimento da região, na seguinte conformidade:

- I. operação urbana Água Branca;
- II. operação urbana Diagonal Norte;
- III. operação urbana Vila Leopoldina;
- IV. operação urbana Faria Lima;
- V. operação urbana Vila Sônia;
- VI. AIU – Centralidades; Viário e Transporte constantes dos Planos Regionais das Subprefeituras;
- VII. AIU – Regularização Fundiária; Parque Lineares; Requalificação e Revitalização constantes dos Planos Regionais das Subprefeituras;
- VIII. plano de controle do tráfego de passagem no interior dos bairros residenciais (Lapa, Pinheiros, Butantã);
- IX. AIU – Rodoanel tramo Oeste, para implantação de parques lineares e empreendimentos conexos ao Rodoanel – Pólo de Distribuição de Cargas.

## **Capítulo VII – Da Região Centro**

### **Seção I – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental**

**Art. 88** – São objetivos da política de desenvolvimento urbano ambiental para a região centro do município:

- I. estimular a instalação de atividades diversificadas de alta tecnologia, de atração nacional e internacional, reforçando o papel de centro metropolitano e de cidade mundial;
- II. fortalecer as funções turísticas de entretenimento, lazer, cultura e de negócios;

- III. reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional e atividades culturais e de lazer;
- IV. resgatar, valorizar e incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano, consolidando a identidade do centro metropolitano;
- V. articular as políticas setoriais municipais e de outros níveis de governo;
- VI. recuperar áreas degradadas, em especial aquelas ocupadas por habitações precárias;
- VII. incentivar a multiplicidade de funções, por meio de instrumentos que permitam o aproveitamento do estoque imobiliário ocioso;
- VIII. estimular a alteração de uso das edificações existentes para as necessidades específicas, segundo distritos da Subprefeitura;
- IX. estimular a produção de novas unidades habitacionais para diferentes faixas de renda e destinadas a diferentes composições familiares.

## **Seção II – Das Intervenções na Rede Viária Estrutural**

**Art. 89** – São definidas como intervenções na Rede Viária Estrutural aquelas que promovem a interligação entre Subprefeituras com o objetivo de garantir maior acessibilidade e mobilidade a seus moradores e usuários, tais como:

- I. promover a requalificação das vias e espaços públicos que compõem o “Programa Monumenta Luz”, de forma a inserir “circuito cultural” identificado por meio de diferencial inserido no piso dos passeios, e por painéis que relatam de forma sucinta a importância histórica do seu conjunto arquitetônico;
- II. implantar a ligação da avenida Ribeiro de Lima com avenida Duque de Caxias, passando sob o Jardim da Luz e estrada de ferro operada pela CPTM, para permitir o fechamento da contra-rótula através da rua João Teodoro, garantindo maior conforto ao percurso do pedestre na área de influência do “Programa Monumenta Luz”;
- III. estimular a implantação de garagens subterrâneas na área interna à contra-rótula e nas proximidades dos calçadões.

## **Seção III – Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público**

**Art. 90** – São definidas como intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público aquelas referentes ao sistema de transporte de alta e média capacidade, que compreendem mais de uma Subprefeitura, constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes constantes dos Quadros 03 e Mapas 03 dos Livros da Parte II desta lei.

## **Seção IV – Dos Instrumentos de Intervenções Urbanas Regionais Estratégicas**

**Art. 91** – São definidos como instrumentos de Intervenções Urbanas Regionais Estratégicas aqueles que promovem transformações urbanísticas numa determinada área, cujos resultados se irradiam para uma área envoltória mais abrangente, promovendo o desenvolvimento da região, a saber:

- I. Operação Urbana Centro;
- II. Programa de Reabilitação da Área Central – Ação Centro – PMSP/BID;
- III. Programa Monumenta – Luz em conjunto com o Governo do Estado de São Paulo.

## **Capítulo VIII – Do Aditamento dos Investimentos Urbanísticos Propostos**

**Art. 92** – Os investimentos urbanísticos regionais aditados em cada um dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras subordinam-se à:

- I. primazia das prioridades macrorregionais do município constantes do PDE e da Parte II desta lei, inclusive utilizando recursos do FUNDURB, com destaque para:
  - a) programa de desenvolvimento econômico da zona leste – PRODEL;
  - b) AIU – Vila Andrade/Paraisópolis;
  - c) AIU – Ipiranga/Heliópolis;
  - d) AIU – Aeroporto de Congonhas;
  - e) Programa de desenvolvimento econômico da zona sul – AIU Jurubatuba ;

II. disponibilidade orçamentária à época.

### **Título III – Dos Anexos da Parte II**

**Art. 93** – Fazem parte integrante desta Parte II os Anexos I a XXXI correspondentes aos Livros I a XXXI contendo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, atendendo à ordem seqüencial da Lei Nº 13.399, de 1º de agosto de 2002.

**ANEXO I – Livro I** – PRE – SP – Perus

**ANEXO II – Livro II** – PRE – SP – Pirituba

**ANEXO III – Livro III** – PRE – SP – Freguesia/Brasilândia

**ANEXO IV – Livro IV** – PRE – SP – Casa Verde/Cachoeirinha

**ANEXO V – Livro V** – PRE – SP – Santana/Tucuruvi

**ANEXO VI – Livro VI** – PRE – SP – Tremembé/Jaçanã

**ANEXO VII – Livro VII** – PRE – SP – Vila Maria/ Vila Guilherme

**ANEXO VIII – Livro VIII** – PRE – SP – Lapa

**ANEXO IX – Livro IX** – PRE – SP – Sé

**ANEXO X – Livro X** – PRE – SP – Butantã

**ANEXO XI – Livro XI** – PRE – SP – Pinheiros

**ANEXO XII – Livro XII** – PRE – SP – Vila Mariana

**ANEXO XIII – Livro XIII** – PRE – SP – Ipiranga

**ANEXO XIV – Livro XIV** – PRE – SP – Santo Amaro

**ANEXO XV – Livro XV** – PRE – SP – Jabaquara

**ANEXO XVI – Livro XVI** – PRE – SP – Cidade Ademar

**ANEXO XVII – Livro XVII** – PRE – SP – Campo Limpo

**ANEXO XVIII – Livro XVIII** – PRE – SP – M' Boi Mirim

**ANEXO XIX – Livro XIX** – PRE – SP – Socorro

**ANEXO XX – Livro XX** – PRE – SP – Parelheiros

**ANEXO XXI – Livro XXI** – PRE – SP – Penha

**ANEXO XXII – Livro XXII** – PRE – SP – Ermelino Matarazzo

**ANEXO XXIII – Livro XXIII** – PRE – SP – São Miguel

**ANEXO XXIV – Livro XXIV** – PRE – SP – Itaim Paulista

**ANEXO XXV – Livro XXV** – PRE – SP – Mooca

**ANEXO XXVI – Livro XXVI** – PRE – SP – Aricanduva

**ANEXO XXVII – Livro XXVII** – PRE – SP – Itaquera

**ANEXO XXVIII – Livro XXVIII** – PRE – SP – Guaianases

**ANEXO XXIX – Livro XXIX** – PRE – SP – Vila Prudente / Sapopemba

**ANEXO XXX – Livro XXX** – PRE – SP – São Mateus

**ANEXO XXXI – Livro XXXI** – PRE – SP – Cidade Tiradentes

**PARTE III**  
**DISCIPLINA E ORDENA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LUOS**

**Título I**  
**Dos objetivos, conceituação, estratégias de controle**

**Capítulo I - Dos Objetivos**

**Art. 94.** Nesta parte esta lei disciplina o uso e ocupação do solo, as atividades de urbanização e dispõe sobre o parcelamento do solo no território do Município de São Paulo, nos termos da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 – Plano Diretor Estratégico – PDE, tendo em vista:

- I. assegurar localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas, segundo critérios urbanísticos definidos em função:
  - a) da manutenção e recuperação da qualidade ambiental;
  - b) da preservação e da garantia da fluidez e segurança do sistema viário estrutural;
  - c) do nível de incomodidade de certos usos sobre os demais e dos conflitos gerados na convivência com o uso residencial;
  - d) da intensidade dos usos, da capacidade de suporte da infra-estrutura e do porte das edificações.
- II. assegurar forma de ocupação urbana compatível com as características ambientais em cada parcela do território;
- III. proporcionar distribuição mais equilibrada das atividades econômicas a fim de:
  - a) reduzir o tempo de circulação;
  - b) dar melhor atendimento às necessidades da população;
  - c) proporcionar oferta de empregos próximos a moradia;
- IV. preservar e melhorar a qualidade de vida urbana para toda a população;
- V. estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
- VI. assegurar a fluidez e o desempenho do sistema de circulação, principalmente do transporte coletivo;
- VII. determinar e disciplinar, nos empreendimentos de impacto, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança;
- VIII. incumbir às Subprefeituras a aplicação e fiscalização das normas urbanísticas de interesse local dentro da área de sua jurisdição;
- IX. eliminar os obstáculos à coexistência de usos no mesmo lote ou edificação;
- X. assegurar o retorno à coletividade da valorização de imóveis, decorrente de investimentos públicos e de qualquer alteração na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Compreende-se por atividade de urbanização para os fins desta lei:

- I. a produção de lotes para fins urbanos;
- II. a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, inclusive infra-estrutura;
- III. a construção destinada para fins urbanos;
- IV. o uso do lote urbano mesmo que sem edificação;
- V. a transformação do espaço rural em urbano, com a proteção de condições excepcionais da paisagem natural, incluindo vegetação natural e ocorrências geomorfológicas.

**Capítulo II - Da Conceituação**

**Art. 95.** O controle de uso e ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios:

- I. disciplina de usos por porções do território definidas como:
  - a) macrozonas;
  - b) macroáreas;
  - c) zonas de uso;
  - d) zonas especiais;
  - e) zonas centralidades lineares ou polares.

- II. disciplina da densidade de construção, inclusive da densidade máxima passível de ser atingida mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;
- III. função e características físicas das vias que dão acesso ao imóvel;
- IV. implantação da edificação no lote;
- V. características físicas e ambientais do imóvel, tais como localização, declividade, permeabilidade, cobertura vegetal, suscetibilidade a processos erosivos, riscos de deslizamento, etc;
- VI. áreas de intervenção urbana, envoltórias dos elementos estruturadores, definidos como:
  - a) eixos viários, conforme hierarquia de vias definidas no PDE;
  - b) eixos e pólos de centralidade;
  - c) eixos de transporte de massa (metrô, ferrovias e corredores);
  - d) eixos da rede hídrica ambiental estrutural.

### Capítulo III - Das Estratégias de Controle

**Art. 96.** Para a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, esta lei recorre às seguintes estratégias, sem prejuízo de outras estabelecidas em legislação pertinente:

- I. controle do parcelamento do solo nos aspectos referentes ao uso e ocupação do solo, tais como área e frente mínimas dos lotes e largura mínima de vias;
- II. controle da interferência mútua do uso do solo e da circulação viária mediante definição de categorias de uso e de parâmetros de incomodidade compatíveis com cada categoria de via e com o Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes;
- III. controle da implantação de empreendimentos de significativo impacto no ambiente e na vizinhança, pela exigência de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados;
- IV. controle da preservação da cobertura vegetal significativa, tais como matas ciliares e de encosta, bem como da ocupação das áreas junto às cabeceiras dos rios, do cinturão meândrico das várzeas e das áreas destinadas à contenção ou escoamento de águas pluviais.
- V. controle do uso e ocupação do solo referente aos aspectos :
  - a. das densidades construtivas;
  - b. da volumetria e do gabarito de altura máxima das edificações;
  - c. da relação entre espaços públicos e privados;
  - d. de movimentos de terra;
  - e. de uso do subsolo;
  - f. da circulação viária, de pólos geradores de tráfego e de estacionamentos;
  - g. da permeabilidade do solo;
  - h. dos usos e atividades incômodos;

Parágrafo único. Para o cumprimento dos controles estabelecidos no caput deste artigo, deverá ser verificada nos projetos e na execução e conclusão das obras, a observância:

- I. dos coeficientes de aproveitamento urbanísticos definidos pelo PDE e PREs;
- II. das cotas mínimas de terreno por unidade construída;
- III. do número máximo de habitações por metro quadrado de terreno, por zona de uso;
- IV. dos recuos mínimos das edificações às divisas do terreno;
- V. do gabarito de altura máxima das edificações;
- VI. das relações entre altura das edificações e largura das vias públicas;
- VII. das proporções mínimas de áreas públicas exigidas por lei;
- VIII. da altura máxima dos pavimentos designados como subsolo, em relação ao perfil natural do terreno;
- IX. das diretrizes, expedidas pela Municipalidade, relativas aos dispositivos de acesso, circulação e acomodação de veículos;
- X. do atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos no interior dos imóveis;

- XI. do atendimento à proporção mínima de superfície de terreno não impermeabilizada no nível do piso mais baixo da edificação, inclusive seu subsolo;
- XII. dos parâmetros de declividade e da não utilização de áreas com risco de escorregamento ou geração de processos erosivos.
- XIII. da permissão do uso pretendido na zona de uso e, quando couber, na categoria da via de acesso ao imóvel.

## **Título II**

### **Das zonas e da disciplina do uso e da ocupação do solo**

#### **Capítulo I – Das zonas**

##### **Seção I – Das Macrozonas e das Zonas Especiais**

**Art. 97.** O território do Município é dividido em duas Macrozonas complementares, a Macrozona de Proteção Ambiental e a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, descritas e delimitadas no PDE:

- I. Macrozona de Proteção Ambiental é a porção do território do Município onde a instalação do uso residencial e o desenvolvimento de qualquer atividade urbana subordina-se à necessidade de preservar, conservar ou recuperar o ambiente natural;
- II. Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é a porção do território do Município onde a instalação do uso residencial e o desenvolvimento da atividade urbana subordina-se às exigências dos Elementos Estruturadores definidos no Plano Diretor Estratégico - PDE e às disposições dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras - PREs.

§ 1º. Na Macrozona de Proteção Ambiental os núcleos urbanizados, as edificações, os usos, a intensidade de usos e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.

§ 2º. Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, as edificações, usos e intensidade de usos subordinar-se-ão às exigências dos Elementos Estruturadores definidos no PDE, às características específicas das zonas de uso, à função e às características físicas das vias e às disposições dos PREs.

**Art. 98.** As Zonas Especiais - ZE são porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, situadas em qualquer Macrozona do Município, nos termos do PDE, compreendendo:

- I. Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM;
- II. Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC;
- III. Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG;
- IV. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Parágrafo único. Lei específica poderá estabelecer outras normas de uso e ocupação do solo, assim como definir outros incentivos, para estimular a permanência de atividades e a preservação compatível com as características das diferentes Zonas Especiais - ZE.

**Art. 99.** As propriedades cadastradas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA ou por outro órgão que vier a sucedê-lo, contidas em qualquer uma das macrozonas de que trata o artigo 97 desta lei, que forem utilizadas para atividades rurais, de acordo com o INCRA, estão sujeitas aos benefícios, incentivos e tributação a cargo desse órgão federal, enquanto perdurarem essas atividades.

#### **Seção II - Das Macrozonas**

##### **Subseção I - Da Macrozona de Proteção Ambiental**

**Art. 100.** A Macrozona de Proteção Ambiental, em conformidade com seus diferentes graus de proteção ambiental, bem como para a aplicação dos instrumentos ambientais, urbanísticos e jurídicos estabelecidos no Plano Diretor Estratégico – PDE e nos Planos Regionais

Estratégicos das Subprefeituras - PRE, subdivide-se em 3 (três) macro-áreas, delimitadas e descritas no PDE:

- I. macroárea de proteção integral;
- II. macroárea de uso sustentável;
- III. macroárea de conservação e recuperação.

§1º. A Macrozona de Proteção Ambiental inclui as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, conforme dispõe a legislação estadual.

§2º. Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais aplicam-se as diretrizes de uso e ocupação do solo para cada bacia hidrográfica, na conformidade da legislação estadual e das diretrizes estabelecidas no PDE e nesta lei.

**Art. 101.** As ZEPAG localizadas no território do Município são consideradas zonas rurais.

Parágrafo único. Ao cessar a atividade rural nas áreas de que trata o *caput* deste artigo a mesma ficará sujeita à aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, bem como à incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

**Art. 102.** Para a disciplina do uso e ocupação do solo, a Macrozona de Proteção Ambiental, subdivide-se nas seguintes zonas de uso:

- I. zona mista de proteção ambiental – ZMp: porções do território destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade de construção, com gabarito de altura máxima de até 15 (quinze) metros para as edificações;
- II. zona de proteção e desenvolvimento sustentável – ZPDS: porções do território destinadas à conservação da natureza e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais, de densidades demográfica e construtiva baixas;
- III. zona de lazer e turismo – ZLT: porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, vinculados à preservação da natureza, de densidades demográfica e construtiva baixas;
- IV. zona exclusivamente residencial de proteção ambiental – ZERp: porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial, de densidades demográfica e construtiva baixas;
- V. zona especiais de preservação – ZEP: porções do território destinadas às reservas florestais, parques estaduais, parques naturais municipais, reservas biológicas e outras Unidades de Conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza e atividades temporárias voltadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, de densidades demográfica e construtiva baixas;
- VI. zona centralidade polar de proteção ambiental – ZCPp: a porção do território da Macrozona de Proteção Ambiental destinada à localização de atividades típicas de centros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis, com gabarito de altura máxima de 15m (quinze metros) para as edificações;
- VII. zona centralidade linear de proteção ambiental – ZCLp: lotes com frente para trechos de via internos ou lindeiros à Macrozona de Proteção Ambiental numa faixa de 40m (quarenta metros) medidos a partir do alinhamento, destinados à localização de atividades típicas de centros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis, com gabarito de altura máxima de 15m (quinze metros) para as edificações.

Parágrafo único. Aplicam-se à ZCLp as disposições do § 5º do artigo 109 desta lei.

**Art. 103.** Nas zonas de desenvolvimento sustentável – ZPDS e nas zonas de lazer e turismo - ZLT são permitidos como usos residenciais sítios e chácaras, e os usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável – nR4 definidos no

artigo 157 desta lei, compostos pelos seguintes grupos de atividades, listadas no Quadro nº 05 anexo.

- I. pesquisa e educação ambiental;
- II. manejo sustentável;
- III. ecoturismo;
- IV. uso institucional;
- V. serviços de saúde;

**Art. 104.** Nas zonas de lazer e turismo – ZLT são permitidas as atividades referidas no artigo 103 desta lei e, ainda, casas de café, chá, choperias, e estabelecimentos similares associados ao lazer e turismo.

**Art. 105.** Nas zonas exclusivamente residenciais de proteção ambiental – ZERp, são permitidos apenas a subcategoria de uso residencial R1 e o conjunto residencial vila.

**Art. 106.** Nas zonas especiais de preservação – ZEP são permitidos como usos residenciais sítios e chácaras e as atividades classificadas como usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável – nR4 definidos no artigo 157 desta lei, compostas no grupo Atividades de Pesquisa e Educação Ambiental, listadas no Quadro nº 05 anexo, bem como outras relacionadas no Plano de Manejo da respectiva Unidade de Conservação.

**Art. 107.** Na Macrozona de Proteção Ambiental não é permitido ultrapassar o potencial construtivo básico, não se aplicando para os imóveis contidos na mesma a outorga onerosa, ou a recepção de potencial construtivo virtual.

Parágrafo único. O potencial construtivo virtual de imóveis localizados na Macrozona de Proteção Ambiental somente poderá ser transferido para imóveis localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

## **Subseção II – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**

**Art. 108.** A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é subdividida em Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, Macroárea de Urbanização Consolidada, Macroárea de Urbanização em Consolidação, e Macroárea de Urbanização e Qualificação, descritas e delimitadas no PDE.

**Art. 109.** Para fins de uso e ocupação do solo, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, configurando áreas de diferentes graus de consolidação e manutenção, fica subdividida nas seguintes zonas de uso:

- I. zonas exclusivamente residenciais – ZER: porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial, classificadas como:
  - a) ZER – 1: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica baixa, com número máximo de habitações/m<sup>2</sup> igual a 0,0042, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 10 metros;
  - b) ZER – 2: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica média, com número máximo de habitações/m<sup>2</sup> igual a 0,0062, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 10 metros;
  - c) ZER – 3: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica alta, com número máximo de habitações/m<sup>2</sup> igual a 0,0125, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 15 metros.
- II. zonas predominantemente industriais – ZPI: porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,10, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,5;
- III. zonas mistas – ZM: porções restantes do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as ZER, as ZPI e as Zonas Especiais-ZE, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no

mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial, classificadas como:

- a) ZM – 1: zonas mistas de densidades demográfica e construtiva baixas, com coeficientes de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico e máximo iguais a 1,0;
  - b) ZM – 2: zonas mistas de densidades demográfica e construtiva médias, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,0;
  - c) ZM – 3a: zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;
  - d) ZM – 3b: zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 2,5;
- IV. zonas centralidade polar – ZCP: as porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, classificadas como:
- a) ZCPa: zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;
  - b) ZCPb: zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0;
- V. zonas centralidade linear - ZCL: lotes com frente para trechos de vias internos à zona mista, em faixas de 40m (quarenta metros) ou 50m (cinquenta metros) medidos a partir do alinhamento para a via, destinados à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, classificadas como:
- a) ZCLa: zona centralidade linear com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;
  - b) ZCLb: zona centralidade linear com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0;
- VI. zonas centralidade linear ZCLz: lotes com frente para trechos de via, internos ou lindeiros às zonas exclusivamente residenciais – ZER, destinados à localização de algumas atividades não residenciais não incômodas de baixa densidade, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0, podendo ser:
- a) zona centralidade linear I - ZCLz-I: o trecho de via destinado à localização das atividades de comércio e serviços de baixa densidade listadas no Quadro nº 05 anexo;
  - b) zona centralidade linear II – ZCLzII: o trecho de via destinado à localização das atividades de serviços de baixa densidade listadas no Quadro nº 05 anexo.
- VII. zonas de ocupação especial – ZOE: porções do território do Município destinadas a abrigar atividades que, por suas características únicas, necessitem de tratamento especial, com coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo, bem como demais parâmetros de dimensionamento e ocupação dos lotes definidos na Parte II desta Lei, nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§1º. Enquadram-se na zona de ocupação especial – ZOE, de que trata o inciso VII do *caput* deste artigo, as seguintes atividades:

- I. Aeroporto de Congonhas;
- II. Campo de Marte;
- III. Campi da Universidade de São Paulo – USP;
- IV. Parque Anhembi;
- V. Autódromo de Interlagos;
- VI. Sambódromo;

## VII. Parque da Juventude e Complexo do Carandiru.

§2º. Os trechos de vias lindeiros ou internos a ZER cujos padrões de aproveitamento, uso e ocupação do solo, em data anterior à data de publicação desta lei, apresentem as características desta zona centralidade, poderão ser enquadrados na zona centralidade linear de proteção ambiental – ZCLp, de que trata o inciso VII do artigo 102.

§3º. Ficam enquadradas nas zonas ZCLa, ZCLz – I, ZCLz – II e ZER - 3, os lotes contidos em faixas de 40m (quarenta metros) medidas a partir do alinhamento dos trechos de via descritos na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§4º. Ficam enquadrados na zona ZCLb os lotes contidos em faixas de 50m (cinquenta metros), medidas a partir do alinhamento dos trechos de via nela classificados.

§5º. Nas zonas ZCLz-I, ZCLz-II e ZCLp lindeiras às zonas de uso ZER, aplicam-se as seguintes disposições:

- I. não é permitido o remembramento dos lotes integrantes das zonas centralidades - ZCL com os lotes pertencentes à ZER;
- II. a parte do lote que exceder a faixa estabelecida para a zona centralidade – ZCL, será considerada como *non aedificandi*, podendo ser considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o cálculo da taxa de ocupação.

§6º. Poderão ser enquadrados na zona exclusivamente residencial de baixa densidade ZER – 1, de que trata o *caput* deste artigo, porções do território da Macrozona de Proteção Ambiental cujos padrões de aproveitamento, uso e ocupação do solo em data anterior à publicação desta lei tenham as características destas zonas.

§7º. As zonas de uso que integram a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, mencionadas neste artigo, estão descritas na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

### Seção III - Das Zonas Especiais

#### Subseção I - Das Zonas de Preservação Ambiental – ZEPAM

**Art. 110.** As Zonas Especiais da Preservação Ambiental - ZEPAM são porções do território destinadas a proteger as ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa, paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco onde qualquer intervenção será analisada caso a caso.

Parágrafo único. Nas ZEPAM as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são estabelecidas na Parte II desta lei, nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

**Art. 111.** O proprietário de terreno parcialmente situado na zona especial de preservação ambiental - ZEPAM poderá computar a área da parcela nela situada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico.

**Art. 112.** O potencial construtivo virtual da zona especial de preservação ambiental - ZEPAM a ser considerado para a transferência do potencial construtivo é 0,2.

**Art. 113.** Nas ZEPAM são permitidas as atividades classificadas como usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável – nR4, referidas no artigo 156 desta lei, do grupo de atividades de pesquisa e educação ambiental, listadas no Quadro nº 05 anexo e, ainda, a construção de uma única residência por lote ou gleba.

**Art. 114.** Para estimular a preservação dos remanescentes de vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, em imóveis particulares integrantes do sistema de áreas verdes do município, enquadrados como - EI-7, será permitida a transferência de parte do potencial construtivo virtual, de acordo com o previsto no inciso IV do artigo 219 do PDE.

## **Subseção II - Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC**

**Art. 115.** As Zonas de Preservação Cultural – ZEPEC são áreas do território destinadas a preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

§1º. São enquadrados como ZEPEC os imóveis ou áreas tombados ou preservados por legislação municipal, enquadradas como Z8-200, ora extinta, bem como os tombados nos níveis federal, estadual e municipal.

§2º. Os imóveis enquadrados na zona de uso Z8-200, ora extinta, os tombados ou preservados e os enquadrados como ZEPEC pelos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras serão classificados numericamente, em ordem seqüencial, e terão definidos seus níveis de preservação e o subgrupo a que pertencem através de decreto.

**Art. 116.** Ficam enquadrados em ZEPEC os imóveis da arquitetura moderna constantes do arquivo da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e descritos por Subprefeitura no Quadro nº 06, anexo.

**Art. 117.** As ZEPEC pelas suas características diferenciadas classificam-se em 3 (três) subgrupos:

- 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.

Parágrafo único. As normas destinadas a orientar as intervenções nos imóveis enquadrados como ZEPEC serão fixadas por decreto, que definirá sua classificação numérica, os níveis de preservação e o subgrupo a que pertencem.

**Art. 118.** Os usos permitidos em imóvel enquadrado como ZEPEC são aqueles permitidos na zona de uso em que se situa.

**Art. 119.** O potencial construtivo dos lotes onde se situam os imóveis de caráter histórico, cultural, artístico, arqueológico, paisagístico ou ambiental, enquadrados como ZEPEC – Zona Especial de Preservação Cultural e classificados como BIR, poderá ser transferido por seus proprietários mediante instrumento público, obedecidas as disposições desta lei.

**Art. 120.** Aos imóveis classificados como ZEPEC e não passíveis de demolição poderá ser concedida isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano.-

Parágrafo único. A concessão de isenção dependerá de manifestação favorável dos órgãos de preservação competentes quanto ao:

- I. projeto de recuperação proposto, ficando, neste caso, a isenção do IPTU vinculada ao início da obra;
- II. estado de conservação do imóvel enquadrado como ZEPEC.

**Art. 121.** As obras de restauração ou recuperação dos imóveis enquadrados como ZEPEC poderão receber os mesmos benefícios referidos na Lei nº 13.496, de 7 de janeiro de 2003, que dispõe sobre o Programa de Incentivos Seletivos na Área Central.

**Art. 122.** Fica instituído incentivo fiscal a pessoas físicas ou jurídicas que patrocinarem obras de recuperação ou restauro de imóveis enquadrados como ZEPEC, não passíveis de

demolição, mediante expedição pelo Poder Público de certificado equivalente ao valor investido na obra.

§1º. O certificado de que trata o *caput* deste artigo será utilizado exclusivamente para o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano incidente sobre qualquer imóvel de propriedade do patrocinador.

§2º. Considera-se patrocinador a pessoa física ou jurídica que custeie projetos e obras de recuperação ou restauro em imóveis enquadrados como ZEPEC de propriedade de terceiros.

**Art. 123.** Nos imóveis enquadrados como ZEPEC, os pedidos de aprovação de obras, de licenciamentos, de instalação de anúncios e de sistemas de segurança, ficam isentos do pagamento das respectivas taxas e emolumentos.

**Art. 124.** Os imóveis enquadrados como ZEPEC e situados nos Distritos da Sé e República ficam excluídos das disposições dos artigos 121, 122 e 123 anteriores e deverão obedecer aos parâmetros da Lei nº 13.496, de 7 de janeiro de 2003, que dispõe sobre o Programa de Incentivos Seletivos na Área Central.

**Art. 125.** A conservação de imóvel enquadrado como ZEPEC constitui obrigação do proprietário, que deverá manter, cuidar e proteger devidamente o imóvel para assegurar sua integridade e evitar sua perda, destruição ou deterioração.

**Art. 126.** A colocação de anúncios indicativos em imóveis enquadrados como ZEPEC ficará condicionada à prévia autorização da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e da Secretaria Municipal de Cultura, quando couber, que fixará as condições para a instalação dos mesmos, de forma a não comprometer a visibilidade e as características do imóvel protegido, sendo proibida a colocação de anúncios publicitários.

§1º. É vedado o recobrimento das fachadas com painéis ou outros dispositivos, ainda que não contenham mensagem publicitária.

§2º. Constatada a não observância do disposto neste artigo, o infrator estará sujeito às penalidades dispostas no capítulo IV da Lei nº 13.525, de 28 de fevereiro de 2003, que dispõe sobre a ordenação de anúncios na paisagem do Município de São Paulo.

**Art. 127.** Não será expedida, nem renovada, licença de funcionamento para estabelecimentos instalados em imóveis enquadrados como ZEPEC, que não atendam ao artigo 126 desta lei.

**Art. 128.** Nos imóveis enquadrados como ZEPEC os remembramentos e desdobro de lotes, desmembramento de glebas, as demolições, reformas, reparos, pintura interna e externa, reconstruções ou novas edificações, bem como o corte de vegetação arbórea, ficam sujeitas à prévia autorização da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, tendo em vista a preservação das características urbanas e ambientais existentes.

§1º. Os pedidos referentes ao disposto neste artigo serão apreciados e decididos no prazo de 90 (noventa) dias, pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, a qual ouvirá, quando necessário, para fins de direito, os órgãos federal, estadual e municipal competentes.

§2º. As normas para apreciação dos casos que se enquadrem neste artigo serão objeto de regulamentação por decreto.

§3º. O não atendimento das diretrizes fixadas sujeitará o proprietário à obrigação de repor o imóvel nas condições anteriores.

**Art. 129.** Nos casos de ocorrência de vegetação significativa em imóveis enquadrados como ZEPEC a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, ouvidas a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e a Secretaria Municipal de Cultura, fixará diretrizes para proteção e manejo dessa vegetação.

### **Subseção III - Das Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral - ZEPAG**

**Art. 130.** As Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG são porções do território municipal, em que haja interesse público expresso por meio do PDE, dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, desta lei, ou de lei específica, em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral.

§1º. Nas ZEPAG as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são aquelas estabelecidas na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§2º. Aplica-se a transferência de potencial construtivo virtual à parcela de terreno com vegetação significativa e de paisagens naturais, e/ou parcela de terreno destinada ao reflorestamento, que forem preservados e mantidos como parte do sistema de áreas verdes do município, nos termos do §1º do artigo 169 e do inciso IV do artigo 219 do PDE, devendo os critérios de delimitação das áreas verdes significativas serem regulamentados por decreto.

**Art. 131.** Para fins do disposto nesta lei às Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG, aplicam-se as seguintes disposições complementares ao artigo 170 do PDE:

- I. promover a recuperação das atividades existentes de produção agrícola sustentável no município;
- II. promover a fiscalização intensiva com a finalidade de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental;
- III. estabelecer programa de capacitação de produtores rurais;
- IV. fomentar e estimular a organização de produtores agrícolas;
- V. realizar o cadastramento fundiário em imóveis localizados em ZEPAG em parceria com o órgão competente;
- VI. realizar o cadastramento dos agricultores e diagnóstico da produção agrícola com vistas a subsidiar políticas públicas de desenvolvimento agrícola e rural.

**Art. 132.** Nas ZEPAG são também permitidas como atividades correlatas:

- I. usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável – nR4 definidos no artigo 157 desta lei, compostos pelos seguintes grupos de atividades listadas no Quadro nº 05, anexo:
  - a) pesquisa e educação ambiental;
  - b) manejo sustentável;
- II. “indústrias extrativistas” classificadas como uso industrial incômodo Ind-2 no artigo 166 desta lei, bem como as atividades complementares relacionadas abaixo, mediante análise prévia caso a caso pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS:

Parágrafo único. As atividades referidas neste artigo serão permitidas mediante a observância de restrições, limites, condições de manejo, tratamento e disposição de resíduos e afluentes, definidos nos termos da legislação federal, estadual e municipal.

**Art. 133.** Poderão ser enquadrados como ZEPAG por Decreto do Executivo, os imóveis que estejam ocupados por uma ou mais das atividades produtivas relacionadas no artigo 132 desta lei, atendidas as seguintes condições:

- I. comprovação, por documentação dos órgãos competentes, do uso do imóvel pelas atividades referidas no *caput* deste artigo, há pelo menos 5 (cinco) anos;
- II. comprovação da vinculação do imóvel com cooperativas ou outras modalidades associativas de produção rural ou de extração mineral há pelo menos 3 (três) anos;
- III. comprovação de que o rendimento financeiro da produção do imóvel perfaz, no mínimo, 60% (sessenta por cento) da renda do chefe da família;
- IV. apresentação de parecer do órgão competente quanto às condições de manejo agrícola do imóvel que devem adotar medidas conservacionistas, ou

apresentação de Plano de Manejo conservacionista para o desenvolvimento da produção, elaborado por profissional habilitado;

V. parecer favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

**Art. 134.** Uma vez cessada a atividade agrícola ou extrativista, a área enquadrada como ZEPAG poderá ser enquadrada, por Decreto do Executivo, em outra zona de uso, atendidas as seguintes condições:

- I. se a área estiver na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana passará a integrar uma das zonas de uso mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, ouvida a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU;
- II. se a área estiver na Macrozona de Proteção Ambiental passará a integrar a zona de proteção e desenvolvimento sustentável – ZPDS;
- III. receba parecer favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

§1º. No caso dos empreendimentos de mineração, quando encerrada a atividade extrativista, a utilização da área enquadrada como ZEPAG deverá obedecer às diretrizes e exigências do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD, observada sua compatibilidade com as características da zona de uso em que estiver localizado.

§2º. No caso de imóveis que tenham utilizado a Transferência de Potencial Construtivo Virtual permitida nos termos do disposto no PDE, a aplicação do disposto no *caput* deste artigo fica condicionada a:

- I. exclusão da área total transferida do cálculo do coeficiente de aproveitamento máximo passível de ser obtido por outorga onerosa;
- II. decorrência de no mínimo, 5 (cinco) anos desde a transferência.

**Art. 135.** Será permitida a transferência de potencial construtivo de imóveis enquadrados como ZEPAG para a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, desde que:

- I. o imóvel esteja ocupado por atividades extrativistas;
- II. o potencial construtivo virtual a ser considerado seja igual a 0,10.

#### **Subseção IV - Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS**

**Art. 136.** Para efeito das exigências do inciso II dos artigos 138, 140 e 141 enquadram-se especialmente nas definições de ZEIS 1 a ZEIS 4 os seguintes tipos de imóveis:

- I. os lotes e glebas não edificadas;
- II. os terrenos ocupados por favela;
- III. os imóveis utilizados como cortiço;
- IV. as habitações coletivas precárias;
- V. os conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda;
- VI. as edificações deterioradas;
- VII. os terrenos e glebas considerados como solo urbano subutilizado, nos termos do artigo 201 do PDE;
- VIII. as edificações em lotes ou glebas com área do terreno superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e que tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, excetuados os casos em que ações judiciais incidentes sobre o imóvel tenham impedido ou impeçam a ocupação;
- IX. os parcelamentos do solo e loteamentos irregulares ocupados por moradores de baixa renda.

**Art. 137.** Os perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS descritos nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e delimitados nos Mapas nº 04 anexos à Parte II desta lei, substituem os perímetros do Quadro nº 14 do PDE.

**Art. 138.** Para fins do disposto nesta lei, às ZEIS 4 aplicam-se as seguintes disposições:

- I. aos imóveis já edificadas anteriormente à aprovação do PDE e que não se enquadram na definição de ZEIS, aplicam-se conjuntamente, para o caso de reformas com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso :

- a) as exigências da zona de uso misto de baixa densidade ZM – 1 quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, constantes da Parte II desta Lei nos Livros dos Planos Regionais das Subprefeituras observado o gabarito máximo de altura de 9,0 m (nove metros) e a legislação de proteção aos mananciais pertinente.
  - b) os usos R1, R2h, R2v, nR1 e nR2 são permitidos em todas as vias locais, coletoras e estruturais N3 com largura igual ou superior a 7,0 m (sete metros), ressalvado o disposto no §3º deste artigo e observada a legislação de proteção aos mananciais pertinente;
  - c) as exigências estabelecidas no Quadro nº 04 e 2/f anexos, para os usos permitidos nas vias estruturais N1 e N2, observada a legislação de proteção aos mananciais pertinente;
- II. aos imóveis que se enquadram na definição de ZEIS, a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, deverá observar a destinação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do total de área construída computável do imóvel para HIS;
  - III. aos imóveis que se enquadram na definição de ZEIS, a porcentagem de 30% (cinquenta por cento) do total de área construída computável, complementar àquela destinada a HIS conforme disposto no inciso II deste artigo, poderá ser destinada a outros usos, observadas as disposições das alíneas “a”, “b” e “c” do inciso I;
  - IV. a produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social deverá atender às disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, HIS e HMP para a zona de uso ZEIS 4, observada a legislação de proteção aos mananciais pertinente;
  - V. nas áreas de favelas e de loteamentos irregulares e precários, a regularização do parcelamento do solo e das moradias pré-existentes deverá observar o Plano de Urbanização específico aprovado para o local, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Executivo, garantidas as condições de segurança, habitabilidade e salubridade dos assentamentos, além do atendimento do disposto no artigo 16 da Parte I desta lei, nos casos de desafetação.
  - VI. o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,1 (hum décimo);
  - VII. o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (hum);
  - VIII. o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 1,0 (hum);
  - IX. o gabarito máximo de 9,0 m (nove metros) para qualquer edificação, inclusive HIS e HMP;
  - X. ressalvadas as disposições da legislação de proteção aos mananciais, os novos parcelamentos do solo deverão observar:
    - a) as disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, HIS e HMP para as ZEIS 4, no caso dos imóveis que se enquadram na definição de ZEIS;
    - b) a destinação de áreas verdes e institucionais será dispensada quando for comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§1º. Excetua-se da exigência estabelecida no inciso II do *caput* deste artigo:

- I. os lotes regulares que já apresentavam área igual ou inferior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) na data da aprovação do PDE, e que assim permaneçam;
- II. os terrenos públicos não edificados destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;
- III. os terrenos particulares não edificados que vierem a ser destinados a equipamentos sociais, desde que convenientes com o Poder Público enquanto permanecerem com essa destinação.

§2º. Nas ZEIS 4, as HIS produzidas na proporção estabelecida no inciso II do *caput* deste artigo serão destinadas ao atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e

de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS 1 e localizados em Área de Proteção aos Mananciais.

§3º. O Executivo poderá estabelecer por decreto específico ou através dos Planos de Urbanização das ZEIS exigências adicionais quanto aos parâmetros urbanísticos aplicáveis para a aprovação dos usos R1, R2h, R2v, nR1 e nR2.

§4º. A aprovação de planos e projetos de parcelamento do solo submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de 70% da área construída computável para HIS e HMP, conforme disposto no inciso II do *caput* deste artigo, independentemente das dimensões do lote.

**Art. 139.** Para fins do disposto nesta lei, estabelecem-se as seguintes disposições complementares para a regularização de assentamentos precários, conjuntos habitacionais, loteamentos e edificações:

- I. O Plano de Urbanização poderá abranger mais de um perímetro ou parcela da área de ZEIS;
- II. Nas ZEIS cuja delimitação coincida com o perímetro de imóveis vazios regulares, fica dispensada a elaboração do Plano de Urbanização, aplicando-se a legislação específica de EHIS e EHMP.

**Art. 140.** Para fins do disposto nesta lei, constituem normas básicas para os Planos de Urbanização e para a aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS 1 e ZEIS 2:

- I. aos imóveis já edificados anteriormente à aprovação do PDE e que não se enquadram na definição de ZEIS, aplicam-se conjuntamente, para o caso de reformas com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso:
  - a) as exigências da zona de uso misto de alta densidade ZM – 3a quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, estabelecidas na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;
  - b) os usos R1, R2h, R2v, nR1 e nR2 são permitidos em todas as vias locais, coletoras e estruturais N3 com largura igual ou superior a 7,0 m (sete metros), ressalvado o disposto no § 5º deste artigo;
  - c) as exigências estabelecidas nos Quadros nº 04 e 2/f anexos, para os usos permitidos nas vias estruturais N1 e N2;
- II. nos imóveis que se enquadram na definição de ZEIS a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, deverá observar a destinação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do total de área construída computável para HIS e HMP, observado o mínimo de 50% (cinquenta por cento) para HIS;
- III. nos imóveis que se enquadram na definição de ZEIS a porcentagem de 30% (trinta por cento) do total de área construída computável, complementar àquela destinada a HIS e HMP, conforme disposto no inciso II do *caput* deste artigo, poderá ser destinada a outros usos, observadas as disposições das alíneas “a”, “b” e “c” de seu inciso I;
- IV. a produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social e de Habitação do Mercado Popular deverá atender às disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, HIS e HMP para as zonas de uso ZEIS 1 e 2;
- V. nas áreas de favelas e de loteamentos irregulares e precários, a regularização do parcelamento do solo e das moradias pré-existentes deverá observar o Plano de Urbanização específico aprovado para o local, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Executivo, garantidas as condições de segurança, habitabilidade e salubridade dos assentamentos, além do atendimento do disposto no artigo 16 da Parte II da presente lei nos casos de desafetação;
- VI. o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,1 (hum décimo);
- VII. o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (hum);

- VIII. o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 2,5 (dois e meio), excetuadas as Macrozonas de Proteção Ambiental definidas no PDE, onde o coeficiente máximo será de 1,0 (hum);
- IX. os novos parcelamentos do solo deverão observar:
- a) as disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, HIS e HMP, no caso dos imóveis que se enquadram na definição de ZEIS;
  - b) será dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais quando for comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§1º. Excetuam-se da exigência estabelecida no inciso II do *caput* deste artigo:

- I. os lotes regulares que já apresentavam área igual ou inferior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) na data da aprovação do PDE, e que assim permaneçam;
- II. os terrenos públicos não edificadas destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;
- III. os terrenos particulares não edificadas que vierem a ser destinados a equipamentos sociais desde que conveniados com o Poder Público enquanto permanecerem com essa destinação.

§2º. A demolição de edificação situada em lote com área superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) submeterá o imóvel à exigência de destinação de área construída para HIS e HMP, conforme disposto no inciso II do *caput* deste artigo independentemente dos motivos que tenham levado à demolição.

§3º. Nas ZEIS 1 localizadas em Áreas de Proteção aos Mananciais, deverão ser atendidos os parâmetros da legislação estadual pertinente e, em especial, das leis específicas de proteção e recuperação dos mananciais.

§4º. O Executivo poderá estabelecer por decreto específico ou através dos Planos de Urbanização das ZEIS exigências adicionais quanto aos parâmetros urbanísticos aplicáveis para a aprovação dos usos R1, R2h, R2v, nR1 e nR2.

§5º. As exigências estabelecidas no inciso II do *caput* deste artigo poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes ou na totalidade da área da ZEIS.

**Art. 141.** Para fins do disposto nesta lei, constituem normas básicas para os Planos de Urbanização e para a aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS 3:

- I. aos imóveis já edificadas anteriormente à aprovação do PDE e que não se enquadram na definição de ZEIS aplicam-se conjuntamente, para o caso de reformas com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso :
  - a) as exigências da zona centralidade polar ou linear – ZCP ou ZCL quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes constantes da Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;
  - b) os usos R1, R2h, R2v, nR1 e nR2 são permitidos em todas as vias locais, coletoras e estruturais N3 com largura igual ou superior a 7,0 m (sete metros), ressalvado o disposto no § 5º deste artigo;
  - c) as exigências estabelecidas no Quadro nº 04 e 2/f anexos, para os usos permitidos nas vias estruturais N1 e N2.
- II. aos imóveis que se enquadram na definição de ZEIS a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, deverá observar a destinação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do total da área construída computável do imóvel para HIS;
- III. aos imóveis que se enquadram na definição de ZEIS a porcentagem de 50% (cinquenta por cento) do total de área construída computável, complementar àquela destinada a HIS, conforme disposto no inciso II do *caput* deste artigo,

- poderá ser destinada a outros usos, observadas as disposições das alíneas “a”, “b” e “c” do inciso I do *caput* deste artigo;
- IV. a produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social e de Habitação do Mercado Popular deverá atender às disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, HIS e HMP para a zona de uso ZEIS 3;
  - V. nas áreas de favelas e de loteamentos irregulares e precários, a regularização do parcelamento do solo e das moradias pré-existentes deverá observar o Plano de Urbanização específico aprovado para o local, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Executivo e garantidas as condições de segurança, habitabilidade e salubridade dos assentamentos, atendido o disposto no artigo 16 da Parte I desta lei, nos casos de desafetação;
  - VI. o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,3 (três décimos);
  - VII. o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (hum);
  - VIII. o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 4,0 (quatro);
  - IX. os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social deverão observar a área máxima do lote de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
  - X. os novos parcelamentos do solo deverão observar:
    - a) as disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, HIS e HMP no caso dos imóveis que se enquadram na definição de ZEIS;
    - b) será dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais quando for comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§1º. Excetua-se da exigência estabelecida no inciso II do *caput* deste artigo:

- I. os lotes regulares que já apresentavam área igual ou inferior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) na data da aprovação do PDE, e que assim permaneçam;
- II. os terrenos públicos não edificados, destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;
- III. os terrenos particulares não edificados que vierem a ser destinados a equipamentos sociais, desde que conveniados com o Poder Público enquanto permanecerem com essa destinação.

§2º. A aprovação de planos e projetos de parcelamento do solo submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de 50% (cinquenta por cento) da área computável a ser construída para HIS, independentemente das dimensões do lote.

§3º. A demolição de edificação situada em lote com área superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) submeterá o imóvel à exigência de destinação de 50% (cinquenta por cento) da área computável a ser construída para HIS, independentemente dos motivos que tenham levado à demolição.

§4º. No caso de demolição de edificação usada como cortiço, as HIS produzidas nos termos do disposto no inciso II do *caput* deste artigo, deverão ser destinadas à população moradora.

§5º. O Executivo poderá estabelecer, por decreto específico ou através dos Planos de Urbanização das ZEIS, exigências adicionais quanto aos parâmetros urbanísticos aplicáveis para a aprovação dos usos R1, R2h, R2v, nR1 e nR2.

§6º. As exigências estabelecidas no inciso II do *caput* deste artigo poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes não contíguos, desde que localizados na mesma ZEIS, conforme regulamento.

**Art. 142.** Para fins do disposto nesta lei, a concessão de direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, como incentivo para a construção de Habitações de Interesse Social - HIS e de Habitações de Mercado Popular - HMP, por agentes privados, seguirá os seguintes parâmetros:

- I. nas ZEIS 1 e ZEIS 2, em lote regular com área superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 será gratuita, tanto para a produção de HIS quanto para os demais usos, nos imóveis onde for exigida a destinação de 70% (setenta por cento) do total de área construída computável a ser edificada para HIS e HMP observado o mínimo de 50% (cinquenta por cento) para HIS, conforme inciso II do artigo do artigo 140 desta lei;
- II. na ZEIS 3, em lote regular com área superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 será gratuita, tanto para a produção de HIS quanto para os demais usos, nos imóveis onde for exigida a destinação de 50% (cinquenta por cento) do total de área construída computável a ser edificada para HIS;
- III. nas ZEIS 1 e ZEIS 2 localizadas em Macrozona de Proteção Ambiental e nas ZEIS 4 não se aplica a concessão do direito de construir, não podendo o coeficiente de aproveitamento básico 1,0 ser ultrapassado.

Parágrafo único. Aos empreendimentos não sujeitos à destinação de área construída computável para HIS e HMP, conforme disposto nesta lei, aplicam-se as disposições do PDE referentes ao pagamento de outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico.

**Art. 143.** O fator de incentivo à doação Fi, referido no parágrafo único do artigo 218 do PDE, fica fixado em 1,3 (um inteiro e três décimos).

## Capítulo II - Das categorias de via

**Art. 144.** Para fins de aplicação desta lei, as vias que constituem o Sistema Viário do Município classificam-se nas seguintes categorias:

- I. Vias Estruturais N1;
- II. Vias Estruturais N2;
- III. Vias Estruturais N3;
- IV. Vias coletoras
- V. Vias locais

§1º. As vias estruturais N1, N2 e N3 referidas no *caput* deste artigo, estão indicadas no Quadro nº 11 e no Mapa nº 02 anexos ao PDE, com as alterações propostas na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§2º. Para efeito da disciplina do uso e ocupação do solo ficam classificadas como vias coletoras aquelas listadas no Quadro nº 10 e delimitadas no Mapa nº 01 anexos.

§3º. Para efeito da disciplina do uso e ocupação do solo ficam classificadas como vias locais aquelas não indicadas nos quadros e mapas referidos nos parágrafos anteriores.

**Art. 145.** Nos imóveis com frente e acesso para vias estruturais N1 e N2 que possuírem divisa lateral com imóveis com frente para vias locais, coletoras ou estruturais N3, deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade e o horário de funcionamento definidos no Quadro 02/e anexo, para as vias coletoras e estruturais N3.

**Art. 146.** Aos lotes com frente para mais de uma via de circulação aplicam-se as seguintes disposições:

- I. poderão ser instalados os usos permitidos em qualquer uma das vias;
- II. fica vedado o acesso, tanto de veículos como de pedestres, para a via onde o uso a ser instalado não é permitido de acordo com as demais disposições desta lei, devendo toda a extensão do alinhamento ser obrigatoriamente fechada por muro com altura de no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), ou por gradil com altura

de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros), observada em ambos os caso a altura máxima de 3,00 m (três metros);

- III. deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação de acordo com as disposições do artigo 145.

**Art. 147.** Será permitida a instalação de usos não residenciais toleráveis – nR2 nas vias locais, desde que sejam atendidas as seguintes disposições:

- I. não houver num raio de 500 (quinhentos) metros traçado a partir do ponto médio da extensão do alinhamento do imóvel, outra via da categoria em que o uso pretendido seja permitido;
- II. sejam observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidos no Quadro nº 02/e para a categoria de via coletora;
- III. sejam atendidas as disposições do Quadro nº 04 anexo.

### **Capítulo III - Dos usos e atividades**

#### **Seção I - Das categorias de uso**

**Art. 148.** Para os efeitos desta lei, o uso do solo no Município de São Paulo classifica-se em duas categorias de uso:

- I. Categoria de Uso Residencial – R, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos; e
- II. Categoria de Uso Não Residencial – nR, que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e/ou institucionais.

#### **Subseção I – Da categoria de uso Residencial – R**

**Art. 149.** A Categoria de Uso Residencial - R, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

- I. R1: uma unidade habitacional por lote;
- II. R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para via oficial de acesso ou em condomínio;
- III. R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente - edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio.

**Art. 150.** As subcategorias de uso residencial são permitidas nas seguintes zonas de uso:

- I - na ZER – 1, a categoria de uso R1 e o conjunto residencial vila;
- II - na ZER – 2, as categorias R1 e R2h;
- III - na ZER – 3, as categorias R1, R2h e R2v;
- IV - nas ZM de baixa, média e alta densidades, as categorias R1, R2h e R2v;
- V - na ZPI, as categorias R1 e R2h;
- VI - nas ZEIS, as categorias R1, R2h e R2v;
- VII - nas ZCLz-I e II, as categorias R1, R2h e R2v;
- VIII - nas ZCP e ZCL, as categorias R1, R2h e R2v;
- IX - na ZEPAM, a categoria R1;
- X - na ZEPAG, a categoria R1;
- XI - na ZERp, a categoria R1 e o conjunto residencial vila ;
- XII - na ZMp, as categorias R1 e R2h;
- XIII - nas ZCp e ZCLp, as categorias R1, R2h e R2v;
- XIV - na ZPDS, as categorias R1 e R2h;
- XV - na ZLT, as categorias R1 e R2h;
- XIV - na ZEP os sítios e chácaras.

**Art. 151.** Ressalvado o disposto na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras quanto aos recuos mínimos a serem observados, às Categorias de Uso Residencial R2h e R2v aplica-se, no que couber, o inciso II, do artigo 15 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, com a redação dada pelo artigo 17 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979, o artigo 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo artigo 19, da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979, a Lei nº 10.137, de 29

de setembro de 1986 e a Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994, até posterior revisão por lei específica.

§1º. Para aplicação do disposto no *caput* deste artigo, considera-se que:

- I. a categoria de uso R2h é equivalente às seguintes e ora extintas subcategorias da legislação anterior:
  - a) R2.01, unidades residenciais agrupadas horizontalmente conforme disposto no artigo 15 inciso II, 1 da lei nº 7.805/72, com nova redação dada pelo artigo 17 da lei nº 8.881/79 e artigo 10 da lei nº 8.001/73;
  - b) R2.03, casas superpostas conforme disposto na Lei nº 10.137, de 29 de setembro de 1986;
  - c) R3.03, conjunto residencial “vila” conforme disposto na Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994;
- II. a categoria de uso R2v é equivalente às seguintes e ora extintas subcategorias da legislação anterior:
  - a) R2.02, habitações agrupadas verticalmente conforme disposto no artigo 15 inciso II, 2 da lei nº 7.805/72, com nova redação dada pelo artigo 17 da lei nº 8.881/79 e artigo 10 da lei nº 8.001/73;
  - b) R3.01, conjunto residencial, conforme disposto no artigo 18 da lei nº 8.001/73 com nova redação dada pelo artigo 19 da lei nº 8.881/79;
  - c) R3.02, conjunto residencial, conforme disposto no artigo 18 da lei nº 8.001/73 com nova redação dada pelo artigo 19 da lei nº 8.881/79;

#### **Subseção II – Da categoria de uso não Residencial – nR**

**Art. 152.** A Categoria de Uso Não Residencial – nR, compreende atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais que, tendo como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategorias :

- I. usos não residenciais compatíveis – nR1, que são compatíveis com o uso residencial vizinho;
- II. usos não residenciais toleráveis – nR2, que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial;
- III. usos não residenciais especiais ou incômodos – nR3, as atividades potencialmente geradoras de impacto urbanístico e/ou ambiental;
- IV. usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável – nR4, que são atividades passíveis de serem implantadas em áreas de preservação, conservação ou recuperação ambiental.

**Art. 153.** Classificam-se como usos não residenciais compatíveis - nR1, as atividades de comércio varejista, de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

- I. comércio de abastecimento de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios sem consumo no local;
- II. comércio diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial;
- III. serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;
- IV. serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;
- V. serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;
- VI. serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;
- VII. serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;
- VIII. serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;
- IX. usos Industriais compatíveis – Ind-1a.

§1º. As atividades de que trata o *caput* deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

§2º. A atividade “motel” somente será permitida nas zonas centralidade polar ou linear (ZCP ou ZCL), na zona predominantemente industrial (ZPI), na zona de proteção e desenvolvimento sustentável (ZPDS) e na zona de lazer e turismo (ZLT).

**Art. 154.** Classificam-se como usos não residenciais toleráveis - nR2, as atividades de comércio (varejista ou atacadista), de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

- I. comércio de alimentação ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local, ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;
- II. comércio especializado: estabelecimentos destinados à venda de produtos específicos;
- III. oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;
- IV. serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;
- V. estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;
- VI. estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;
- VII. serviços de lazer cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;
- VIII. locais de reunião ou eventos
- IX. serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de veículos, móveis ou animais;
- X. usos industriais toleráveis – Ind-1b;
- XI. usos industriais incômodos – Ind-2.

§1º. As atividades de que trata o *caput* deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

§2º. As atividades “cinema ao ar livre” e “drive-in”, somente serão permitidas nas zonas centralidade polar ou linear (ZCP ou ZCL), na zona predominantemente industrial (ZPI), na zona de proteção e desenvolvimento sustentável (ZPDS) e na zona de lazer e turismo (ZLT).

**Art. 155.** Classificam-se como usos não residenciais especiais ou incômodos – nR3, as indústrias e as atividades de comércio (varejista ou atacadista), de prestação de serviços e institucionais compostas pelos seguintes grupos de atividades:

- I. usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos.
- II. empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:
  - a) a saúde, a segurança e o bem estar da população;
  - b) as atividades sociais e econômicas;
  - c) a biota;
  - d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
  - e) a qualidade dos recursos ambientais.
- III. empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura.

Parágrafo único. as atividades de que trata o *caput* deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

**Art. 156.** Os usos não residenciais nR3, poderão ser instalados nas zonas de em que a categoria de uso não residencial nR é permitido desde que observados:

- I. os coeficientes de aproveitamento básico e máximo e as taxas de ocupação e permeabilidade estabelecidos para cada zona de uso na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;
- II. os parâmetros de incomodidade estabelecidos para cada zona de uso e categoria de via nos Quadros nº 02/a a 02/g.

§1º. Na zona de uso especial de produção agrícola – ZEPAG, a instalação dos usos não residenciais especiais ou incômodos nR3 deverá observar o disposto no inciso II do artigo 132 desta lei.

§2º. As condições de instalação dos usos não residenciais nR3, a categoria e largura de via em que serão permitidos, bem como eventuais medidas mitigadoras e demais exigências, observadas as disposições do parágrafo anterior, para os usos referidos no *caput* deste artigo, serão definidas mediante análise caso a caso pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS e parecer favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

**Art. 157.** Classificam-se como usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável – nR4, as atividades de comércio (varejista ou atacadista), de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

- I. atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;
- II. atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural, ou ligadas às atividades rurais, tais como: agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, dentre outras;
- III. ecoturismo: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando também o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem estar e a qualidade de vida, tais como ecoturismo, clubes, pousadas, entre outras;
- IV. uso institucional: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se a instituições públicas ou privadas, tais como usos religiosos, cooperativas de produtores, parques temáticos, dentre outros;
- V. serviços de saúde: atividades relacionadas ao tratamento ou recuperação física ou mental, tais como clínicas de recuperação e casas de repouso;
- VI. comércio de alimentação associado a diversões: atividades cujo desenvolvimento envolvem instalações e ambientes relacionadas ao preparo ou conservação de alimentos, bem como a diversões associadas aos usos de lazer e turismo.

§1º. Para a atividade agroindústria, de que trata o inciso II do *caput* deste artigo, deverá ser observado o disposto na legislação ambiental.

§2º. As atividades de que trata o *caput* deste artigo estão listadas no Quadro nº 05 anexo.

§3º. A instalação das atividades que compõem os grupos do uso não residencial ambientalmente compatível com o desenvolvimento sustentável - nR4 nas zonas de uso ZPDS, ZLT, ZEP e ZEPAG, deverá observar o disposto nos artigos 103, 104, 106 e inciso I do artigo 132 desta lei respectivamente.

**Art. 158.** Os empreendimentos com potencial gerador de tráfego são classificados como pólo gerador de tráfego – PGT, nos termos da legislação específica, e sua instalação está sujeita a fixação de diretrizes pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS relativas a:

- I. características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;
- II. características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de veículos e passageiros, pátio de carga e descarga;
- III. dimensionamento de vagas para estacionamento de veículos;
- IV. medidas mitigadoras para reduzir o impacto do empreendimento no sistema viário.

Parágrafo único. As atividades de que trata o *caput* deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

**Art. 159.** Os empreendimentos que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura, classificados como geradores de impacto de vizinhança, nos termos da legislação específica, estão sujeitos à fixação prévia de diretrizes pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS, mediante análise caso a caso.

Parágrafo único. As atividades de que trata o *caput* deste artigo serão listadas por Decreto do Executivo.

**Art. 160.** São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizadas em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único. Será admitido o uso misto com o uso residencial – R apenas quando os usos não residenciais – nR dispuserem de áreas de acesso e de circulação independentes das destinadas ao uso residencial.

**Art. 161.** Condomínio Comercial, para fins de aplicação desta lei, é o constituído por 2 (duas) ou mais atividades não residenciais, que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de utilização comum caracterizados como bens de condomínio, privativos e exclusivos deste.

§1º. Consideram-se espaços e instalações de utilização comum os destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infra-estrutura e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§2º. No Condomínio Comercial o destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos co-proprietários, serão por eles regulamentados na forma da lei mediante Convenção de Condomínio, que deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou as que vierem a substituí-las.

§3º. As atividades do Condomínio Comercial deverão atender os parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes desta Parte desta lei para a categoria de uso não residencial permitida na zona de uso na qual vier a ser implantado o condomínio, bem como suas edificações deverão atender as disposições constantes da Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras quanto às características de dimensionamento, aproveitamento e ocupação dos lotes por zona de uso.

§4º. A constituição do Condomínio Comercial não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§5º. Nas ZCLz o Condomínio Comercial poderá ser implantado, desde que:

- I. o lote possua área maior ou igual a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e menor ou igual a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- II. a quota de terreno por atividade a ser instalada seja superior a 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);
- III. as atividades a serem instaladas sejam permitidas nesta zona de uso;
- IV. sejam atendidas a taxa de permeabilidade estabelecida nesta lei para a zona de uso onde for implantado o condomínio e demais disposições legais específicas.

### **Subseção III – Dos usos industriais**

**Art. 162.** Uso industrial - Ind, para fins da legislação de uso e ocupação do solo, é aquele cuja atividade envolva processos de transformação, de beneficiamento, de montagem ou de acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo.

§1º. Considerando-se o processo produtivo utilizado e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, classificam-se os usos não residenciais industriais - Ind em:

- I. usos industriais compatíveis – Ind-1a: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos usos não residenciais nR1 em termos de níveis de incomodidade e condições de instalação e funcionamento caracterizam-se pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, não gerando efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas, emanações odoríferas e resíduos sólidos.
- II. usos industriais toleráveis – Ind-1b: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos demais usos não residenciais nR2 em termos condições de instalação e funcionamento caracterizados pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, não gerando efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas e resíduos sólidos, cuja incomodidade potencial está vinculada aos processos e operações utilizados e à possível geração de ruídos e emanações odoríferas passíveis de tratamento e medidas mitigadoras.
- III. usos industriais incômodos – Ind-2: atividades que envolvam processo produtivo que implique na fixação de padrões específicos em termos de localização, grau de incomodidade e de poluição ambiental caracterizados pelo seu alto potencial poluidor do meio ambiente pela emissão de ruídos, gases, vapores, material particulado, odores, efluentes líquidos e resíduos sólidos, cujos incômodos possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras.
- IV. usos industriais especiais – Ind-3: atividades cujo desenvolvimento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e fauna regionais. caracterizam-se pelo seu alto potencial poluidor das águas, da terra ou do ar ou por envolverem alta periculosidade, riscos de incêndio e explosões, que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras.

§2º. Não se aplicam as disposições do *caput* deste artigo quando se tratar de atividades executadas mediante encomenda e comercialização direta com o consumidor final.

§3º. Para fins de aplicação desta lei, consideram-se como partes integrantes da indústria, quando implantadas no mesmo lote, além do setor produtivo, as que abriguem atividades complementares exclusivas, necessárias ao funcionamento da atividade industrial, a seguir relacionadas: escritório, atividades sócio-culturais e esportivas para funcionários, depósito e estocagem de matéria-prima e de produto fabricado, restaurante, creche, "show-room", cooperativa de consumo, posto bancário, ambulatório, espaço para comercialização de produtos fabricados no próprio estabelecimento industrial, capela e outras similares.

**Art. 163.** Os usos industriais Ind1-a compõem-se dos seguintes grupos de atividades:

- I. confecção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;
- II. fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;
- III. fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais, tais como anodização e pintura;
- IV. fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;
- V. fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais.

**Art. 164.** Os usos industriais toleráveis – Ind-1b compõem-se dos seguintes grupos de atividades:

- I. fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros,

- com área construída máxima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores seja passível de controle tecnológico;
- II. fabricação de produtos têxteis: indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos;
  - III. preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados: indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento e preparação de couros e peles, inclusive subprodutos;
  - IV. fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradoras de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento;
  - V. fabricação de produtos de madeira: indústrias com potencial de emissão de ruídos e poeiras, passíveis de tratamento;
  - VI. fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem, que não envolvem transformação de matéria-prima.
  - VII. fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída máxima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial passíveis de serem controlados;

**Art. 165.** Poderão ser enquadrados na categoria Ind-1a, mediante análise prévia caso a caso pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e Parcelamento do Solo – CAIEPS, os estabelecimentos industriais nos quais não seja processada qualquer operação de fabricação, mas apenas de montagem.

**Art. 166.** Os usos industriais incômodos Ind-2 compõem-se dos seguintes grupos de atividades:

- I. fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;
- II. fabricação de produtos do fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;
- III. fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;
- IV. fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas a fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;
- V. edição, impressão e reprodução de gravações: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;
- VI. fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolvem processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;
- VII. fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha;
- VIII. fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;
- IX. metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;
- X. fabricação de produtos de metal: exclusive máquinas e equipamentos – estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;
- XI. fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo;
- XII. fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;

- XIII. fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequados;
- XIV. fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequados.
- XV. Indústria extrativista

§1º. Ficarão enquadrados na categoria de uso industrial Ind-2, os estabelecimentos industriais nos quais houver processo de fundição de metais, ferrosos ou não ferrosos, necessário ou não ao desempenho da atividade no qual está classificado o estabelecimento.

§2º. As atividades industriais agrupadas nas seguintes categorias: Indústrias diversas, Edição, impressão e reprodução de gravações, Fabricação de máquinas e equipamentos e Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos, por meio de comprovação prévia do interessado de que a atividade atende aos parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 02/e – para as vias coletoras e estruturais N3, e mediante requerimento ao Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, e análise prévia da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, poderão ser reclassificadas e enquadradas na categoria Ind-1b.

§3º. Não são passíveis do reenquadramento de que trata o parágrafo anterior as seguintes indústrias:

- I. fabricação de pilhas, baterias e acumuladores elétricos;
- II. fabricação de lâmpadas e equipamentos de iluminação.

**Art. 167.** Os usos industriais especiais Ind-3 compõem-se dos seguintes grupos de atividades:

- I. fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros, que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;
- II. curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanações odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados, que, em geral, necessitam de pré-condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;
- III. fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;
- IV. fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis nucleares: indústrias com alto potencial de poluição das águas e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios e explosões, e causarem sérios incômodos à população;
- V. fabricação de produtos químicos: indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e ao meio ambiente;
- VI. fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;
- VII. fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;
- VIII. metalúrgica básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir as águas e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento;
- IX. saneamento e limpeza urbana.

§1º. Ficam, também classificados como Ind-3, os estabelecimentos industriais nos quais houver processos de:

- I. redução de minérios de ferro;

- II. beneficiamento e preparação de minerais não-metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais;
- III. qualquer transformação primária de outros minerais metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais, excetuado o caso de metais preciosos;
- IV. regeneração de borracha.

§2º. Ficam, também, classificados como Ind-3, os estabelecimentos industriais que liberarem ou utilizarem gases e/ou vapores que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde pública, o qual será verificado em função da toxicidade da substância, da quantidade de gases e/ou vapores que possam ser liberados e da microlocalização do estabelecimento industrial.

§3º. Mediante requerimento ao Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, e análise prévia da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, as atividades classificadas como usos industriais especiais – Ind-3, de que trata o *caput* deste artigo, poderão ser reclassificadas como Ind-2 ou Ind-1.

**Art. 168.** Fica proibida a instalação, no território do Município, das indústrias classificadas como indústrias especiais – Ind-3.

**Art. 169.** Nos imóveis contidos na Área de Proteção aos Mananciais somente será permitida a instalação de indústrias da categoria Ind-1a.

**Art. 170.** Condomínio Industrial, para fins de aplicação desta lei, é o constituído por 2 (duas) ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação, disponham de espaços e instalações de utilização comum, equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste.

§1º. Consideram-se espaços e instalações de utilização comum, os destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infra-estrutura industrial e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§2º. O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos proprietários, serão por eles regulamentados, na forma da lei de condomínios vigente, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§3º. As edificações do Condomínio Industrial deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes desta lei, para a categoria de uso industrial permitida na zona de uso na qual vier a ser implantado o condomínio, sem prejuízo de outras exigências ambientais.

§ 4º. A constituição do Condomínio Industrial não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§5º. O Condomínio Industrial será admitido em todas as zonas de uso onde a atividade industrial pretendida seja permitida.

§6º. No Condomínio Industrial será admitida a implantação das categorias de uso de comércio e de serviços, desde que estas sejam permitidas nas zonas de uso onde o condomínio vier a ser instalado.

**Art. 171.** Nas zonas predominantemente industriais - ZPI, são permitidas as indústrias Ind-1a em vias com largura inferior a 10,00 m (dez metros), mas não inferior a 7,00 m (sete metros), desde que a área construída da edificação não ultrapasse 250 m (duzentos e cinquenta metros quadrados).

## Capítulo IV – Da construção de edificações e da instalação dos usos

### Seção I – Dos parâmetros gerais

**Art. 172.** A instalação de usos residenciais e não residenciais e a construção de edificações no território do Município deverá atender as seguintes disposições:

I. parâmetros de incomodidade para os usos não residenciais - nR definidos nos Quadros nº 2/a a 2/g anexos para cada zona de uso, relativos à:

- a) emissão de ruído;
- b) horário para carga e descarga;
- c) vibração associada;
- d) potência elétrica instalada;
- e) emissão de radiação;
- f) emissão de odores;
- g) emissão de gases, vapores e material particulado;
- h) emissão de fumaça.

II. condições de instalação para os usos não residenciais - nR definidas nos Quadros nº 2/a a 2/g, para os grupos de atividades em cada zona de uso, relativas à:

- a) número mínimo de vagas para estacionamento;
- b) implantação de pátio de carga e descarga de veículos;
- c) implantação de área destinada a embarque e desembarque de pessoas dos veículos;
- d) horário de funcionamento;
- e) lotação máxima;
- f) área construída computável máxima permitida.

III. parâmetros para a instalação dos usos residenciais R e não residenciais nR em função da segurança da via e da fluidez do tráfego, definidos no Quadro nº 04 anexo, relativos à:

- a) categoria da via;
- b) largura da via;

IV. características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes definidos na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras para cada zona de uso, relativos à:

- a) coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo;
- b) taxa de ocupação máxima;
- c) taxa de permeabilidade mínima;
- d) lote mínimo;
- e) frente mínima;
- f) número máximo de habitações por metro quadrado;
- g) gabarito de altura máxima das edificações, instalações e estruturas;
- h) recuos mínimos de frente, fundos e laterais.

§ 1º. Na zona mista – ZM, para as categorias de uso não residenciais – nR, os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação referidos nos incisos I e II do *caput* deste artigo, bem como os grupos de atividades permitidos, são fixados por categoria de via, como se segue:

- a) vias locais de acordo com o Quadro nº 02/d;
- b) vias coletoras e estruturais N3 de acordo com o Quadro nº 02/e;
- c) vias estruturais N1 e N2 o Quadro nº 02/e.

§ 2º. Em qualquer zona de uso, para edificações regulares anteriormente à data de publicação desta lei não se aplica a limitação de área construída computável máxima permitida referida na alínea “f” do inciso II do *caput* deste artigo para instalação dos usos residenciais e não residenciais, quando houver, sem prejuízo das demais condições de instalação e do atendimento dos parâmetros de incomodidade.

§3º. Em qualquer zona de uso será permitida a instalação dos usos não residenciais toleráveis – nR2 em vias com largura inferior àquelas estabelecidas no Quadro nº 04 anexo, desde que:

- I. num raio de 500 (quinhentos) metros traçado a partir do ponto médio da extensão do alinhamento do imóvel, não haja outra via com a largura mínima exigida para a instalação do uso pretendido;
- II. a edificação em que se pretende instalar o uso nR2 seja regularmente existente à data de publicação desta lei ou seja observado:
  - a) para vias com largura inferior a 10 (dez) metros, mas não inferior a 7 (sete) metros, área construída total máxima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) para construções novas;
  - b) para vias com largura superior a 10 (dez) metros, mas inferior a 12 (doze) metros, área construída total máxima de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), para construções novas.

## **Seção II – Dos parâmetros de incomodidade e das condições de instalação**

**Art. 173.** Os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação constam nos seguintes quadros anexos à esta lei:

- I. na macrozona de estruturação e qualificação urbana:
  - a) ZCLz I – quadro nº 02/a;
  - b) ZCLz II – quadro nº 02/b;
  - c) ZCP, ZCL – quadro nº 02/c;
  - d) ZM/ vias locais – quadro nº 02/d;
  - e) ZM/ vias coletoras e estruturais N3 – quadro nº 02/e;
  - f) ZM/ vias estruturais N1 e N2 – quadro nº 02/f;
  - g) ZPI – quadro nº 02/g.
- II. na macrozona de proteção ambiental:
  - a) ZCPp, ZCLp – quadro nº 02/c;
  - b) ZMp/ vias locais – quadro nº 02/d;
  - c) ZMp/ vias coletoras e estruturais N3 – quadro nº 02/e;
  - d) ZMp/ vias estruturais N1 e N2 – quadro nº 02/f.

Parágrafo único. Não se aplicam as disposições do *caput* deste artigo nas zonas de uso ZER, ZOE, ZERp, ZPDS, ZLT, ZEP e nas zonas especiais ZEPAM, ZEPAG, ZEPEC e ZEIS, para as quais são definidas regras específicas no PDE, nos PREs, nos Planos Urbanísticos das ZEIS e nesta lei.

**Art. 174.** Os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação têm como referência:

- I. nas zonas de uso:
  - a) na ZM e na ZMp: o uso residencial;
  - b) na ZCLz: a preservação da qualidade de vida do uso estritamente residencial;
  - c) na ZPI: o uso industrial incômodo, bem como os demais usos não residenciais incômodos;
  - d) nas ZCL ou ZCP: o uso não residencial – nR em geral;
  - e) nas ZCLp ou ZCPp: o uso não residencial e a conservação do meio ambiente natural;
  - e) na ZPDS: a conservação do meio ambiente natural;
  - f) na ZERp: a conservação do meio ambiente natural e da qualidade de vida do uso estritamente residencial;
  - g) na ZLT: a conservação do meio ambiente natural e os usos de lazer e turismo;
  - h) na ZEP: a preservação de condições ambientais específicas;
  - i) na ZEPAG: as atividades de produção agrícola ou extrativista;
  - j) na ZEPEC: o imóvel ou área a ser preservada;
  - k) na ZEPAM: a preservação da vegetação arbórea existente ou de condições ambientais naturais específicas;
  - l) na ZEIS: a moradia de interesse social;
  - m) na ZOE: a característica da atividade objeto do tratamento especial.

II. Nas categorias de vias: a fluidez e segurança do tráfego.

**Art. 175.** A definição dos parâmetros de incomodidade referidos no inciso I do artigo 172, tem como objetivo assegurar que:

- I. quanto à emissão de ruído o uso residencial e as atividades não residenciais::
- a) nas ZER, ZCLz – I e ZCLz – II, os níveis de ruído emitidos, durante o período diurno, não prejudiquem a comunicação falada, não perturbem as atividades domésticas normais e, durante o período noturno, não provoquem o despertar ou dificultem o adormecer, de acordo com os parâmetros estabelecidos nos Quadros 02/a e 02/b anexos;
  - b) na ZM, os níveis de ruído emitidos, durante o período diurno, não perturbem as atividades domésticas normais e, durante o período noturno, não causem dificuldade para adormecer, de acordo com os parâmetros estabelecidos nos Quadros 02/d e 02/f anexos, para cada tipo de via;
  - c) na ZPI e nas ZCP e ZCL, que os níveis de desconforto acústico sejam toleráveis em ambos os períodos, diurno e noturno, de acordo com os parâmetros estabelecidos nos Quadros 02/c e 02/g anexos.
- II. quanto à geração de odores nas zonas ZER, ZM, ZEIS e ZPI, ZCP, ZCL, ZCLz – I e ZCLz - II, o uso residencial e as atividades não residenciais não poderão emitir substâncias odoríferas na atmosfera em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites de suas respectivas áreas.
- III. quanto à emissão de gases, vapores e material particulado, o uso residencial e as atividades não residenciais:
- a) nas ZER, ZCLz – I e ZCLz - II, não poderão utilizar processos ou operações que gerem gases, vapores e/ou material particulado;
  - b) na ZM e na ZEIS, não poderão liberar ou utilizar gases, vapores e/ou material particulado, que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde, a segurança e o bem estar da população;
  - c) na ZPI, na ZCP e na ZCL, deverão controlar a emissão de gases, vapores e material particulado gerado em seus processos e operações por meio de sistemas de controle que atendam aos padrões ambientais vigentes ou, na ausência dos mesmos, que utilizem a melhor tecnologia disponível para cada caso.
- IV. quanto à emissão de fumaça, o uso residencial e as atividades não residenciais:
- a) nas ZER, ZCLz – I e ZCLz - II, as atividades não residenciais não poderão utilizar combustíveis sólidos ou líquidos;
  - b) na ZM, as atividades não residenciais:
    1. nas vias locais, não poderão utilizar combustíveis sólidos ou líquidos e, quando da utilização de combustíveis gasosos, não poderão emitir fumaça visível, equivalente ao padrão “zero” da escala de Ringelmann, e odorante;
    2. nas vias coletoras e estruturais N3, poderão utilizar qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça visível e odorante;
    3. nas vias estruturais N1 e N2, poderão utilizar qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante com densidade colorimétrica superior ao padrão nº 1 da escala de Ringelmann, inclusive no início de operação do equipamento e durante sua limpeza.
  - d) na ZPI e nas ZCP e ZCL, as atividades não residenciais poderão utilizar qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante e com densidade colorimétrica superior ao padrão nº 1 da escala de Ringelmann, excetuando-se:
    1. um único período de 15 (quinze) minutos por dia, para operação de aquecimento de fornalha;
    2. um período de 3 (três) minutos consecutivos ou não, em qualquer fase de 1 (uma) hora.
- V. quanto aos parâmetros de potência instalada, vibração e radiação, até a regulamentação específica a ser definida por legislação ambiental federal, estadual, municipal ou por normas da ABNT, deverão ser observados:
- a) quanto à potência instalada, nas zonas ZER, ZM, ZEIS e ZPI, ZCP, ZCL, ZCLz – I e ZCLz - II, para os usos residenciais – R e atividades não residenciais - nR1, potência máxima instalada (somente para energia elétrica) de até 50 (cinquenta)

- HP 3 (três) HP por equipamento) e para as atividades nR2, até 100 (cem) HP 10 (dez) HP por equipamento;
- b) quanto à vibração, nas zonas ZER, ZM, ZEIS e ZPI, ZCP, ZCL, ZCLz – I e ZCLz - II , o que vier a ser estabelecido pelas normas da legislação ambiental específica ou da ABNT e, na falta dessas, por critério do órgão ambiental municipal, não devendo os níveis atingidos oferecer riscos à saúde e bem estar da população;
- c) quanto à radiação, em qualquer zona de uso, no que diz respeito à limitação da exposição a campos elétricos, magnéticos e eletromagnéticos não ionizantes, deve ser observada a Resolução ANATEL nº 303, de 02 de julho de 2002, ou outra regulamentação que vier a substituí-la ou sucedê-la e, no que diz respeito à instalação de antenas transmissoras de telefonia celular ou móvel, deve ser observado também o que dispõe a legislação municipal pertinente.
- VI. quanto à poluição hídrica em qualquer zona de uso, os usos não residenciais – nR não poderão emitir efluentes líquidos em desconformidade com o estabelecido pela legislação ambiental específica ou por normas da ABNT e, na falta destas, o critério do órgão ambiental municipal, não devendo os efluentes emitidos oferecer riscos à saúde e ao bem estar da população, bem como ocasionar dano ao meio ambiente;
- VIII. quanto à periculosidade e toxicidade, os usos não residenciais - nR que possam causar riscos à saúde e à segurança da população serão enquadrados como usos especiais nR3 e serão objeto de análise prévia, caso a caso, pelo órgão ambiental municipal, ficando sua instalação condicionada à observância das diretrizes e/ou medidas mitigadoras estabelecidas pelo Executivo.
- VIII. a poluição atmosférica no território do Município, em especial aquela decorrente de fontes móveis, deverá ser objeto de monitoramento principalmente junto às principais vias da rede viária estrutural da cidade e nos pontos de maior concentração de veículos por horários de pico.
- IX. A iluminação de anúncios deverá ser apagada às 24h, com exceção daqueles localizados nas Zonas Predominantemente Industriais – ZPI e nas Zonas Centralidades Lineares e Polares – ZCL e ZCP.

§1º. Para incorporar eventuais inovações tecnológicas, os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei poderão ser revistos, modificados ou alterados por decisão da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, referendada pelo CADES – Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

§2º. Adota-se como norma básica a ser utilizada para a avaliação do ruído a NBR 10.151/jun 2000 – “Acústica – Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento”, ou outra que vier a substituí-la ou sucedê-la.

§3º. Nos casos em que o nível de ruído ambiente (ruído de fundo), for superior aos valores do NCA – Nível Critério de Avaliação da NBR 10.151/jun 2000 estabelecidos nos Quadros nº 02/a a 02/g anexos, para cada zona e categoria de via no horário em que tal fato se verifica, este assumirá o valor do ruído ambiente.

§4º. Nos casos em que os processos ou operações utilizados pelas atividades não residenciais venham a emitir substâncias odoríferas na atmosfera, em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites das áreas de sua propriedade, a constatação da percepção será efetuada por técnicos credenciados da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

§5º. Nos casos em que as atividades não residenciais venham a liberar gases, vapores e material particulado, o risco à saúde, segurança e bem estar da população, será verificado em função da quantidade, toxicidade e/ou periculosidade e/ou incomodidade dos gases, vapores e/ou material particulado que possam ser liberados e a microlocalização da atividade nR.

§6º. Para a avaliação da densidade colorimétrica de fumaça, o método utilizado é a Escala de Ringelmann, variando de 0 (zero) a 4 (quatro), em tonalidades de cinza, do branco ao preto, na qual a ausência de fumaça visível é o padrão “zero” da escala.

§7º. Para fins do disposto no inciso VIII do *caput* deste artigo, os parâmetros de poluição atmosférica a serem monitorados, bem como os procedimentos para o monitoramento, deverão ser estabelecidos por decreto.

§ 8º. Nas zonas de uso ZPDS, ZLT, ZEP, ZOE, e nas Zonas Especiais: ZEPAM, ZEPAG, ZEPEC e ZEIS, os parâmetros de incomodidade não definidos nesta lei, serão regulamentados por Decreto do Executivo.

### **Seção III – Da segurança da via e da fluidez do tráfego**

**Art. 176.** Nas vias oficiais de circulação de largura variável, para efeito de aplicação desta lei, a largura a ser considerada é a mínima existente, medida no local, no trecho que se estende desde o lote considerado até a via oficial de circulação mais próxima que tenha, por sua vez, largura mínima exigida nesta lei para o uso a ser instalado considerando-se ainda que:

- I. nas ruas sem saída e nas vilas a largura da via a ser considerada é a menor dimensão existente em toda a sua extensão;
- II. serão admitidas pequenas irregularidades devidas à imprecisão de execução de muros no alinhamento, até uma variação de 5% (cinco por cento), no máximo, entre a largura efetivamente existente no local e aquela exigida para a implantação do uso pretendido.

**Art. 177.** Nas ruas sem saída será permitida a instalação dos usos residenciais R1 e R2h e das categorias de usos não residenciais listados no Quadro nº 07, anexo, desde que:

- I. a atividade a ser instalada seja permitida na zona de uso em que se situa o imóvel;
- II. sejam observados os parâmetros de incomodidade e condições de instalação estabelecidos para a zona de uso em que se situa o imóvel, sendo no caso da ZM aqueles estabelecidos para as vias locais;
- III. Nas ruas sem saída a subcategoria de uso residencial R2v somente será permitida em vias com largura superior a 10 m (dez metros) desde que observado o gabarito de altura máxima da edificação resultante da seguinte equação:

$$H = 5/3 (L + R)$$

Onde:

H = altura máxima da edificação

L = largura da via de acesso

R = recuo mínimo de frente

**Art. 178.** Os lotes com frente para ruas sem saída com largura inferior a 12 m (doze metros) não poderão ser lembrados a lotes com frente para outras vias de circulação.

**Art. 179.** Nas quadras que contenham vilas ou ruas sem saída com largura inferior a 10 (dez) metros, a volumetria das novas edificações, excluindo o ático, deverá observar o gabarito de altura máxima de 25,00 m (vinte e cinco metros).

**Art. 180.** Nas edificações existentes em vilas, somente será permitida a instalação do uso residencial R1 e R2h.

§1º. Os lotes pertencentes a vilas somente poderão ser lembrados a lotes também pertencentes à vila.

§2º. Não se aplica o disposto no §1º deste artigo quando o remembramento for autorizado pela totalidade dos proprietários dos lotes pertencentes à vila.

§3º. A exclusividade do uso residencial referida no *caput* deste artigo poderá ser alterada, desde que aprovada pela totalidade dos proprietários, observada a listagem de usos permitidos para as ruas sem saída constante do Quadro nº 07, anexo.

#### **Seção IV – Das características de aproveitamento, ocupação e dimensionamento dos lotes**

**Art. 181.** Para a construção de edificações, instalações ou equipamentos são exigidos recuos laterais e de fundos, a partir de 6 m (seis metros) de altura das construções, cujo valor será expresso em metros, podendo ser escalonado, e deverá ser dimensionado de acordo com a fórmula a seguir, respeitada a largura mínima de 3 m (três metros):

$$R = (H - 6) \div 10$$

onde:

R = recuos laterais e de fundos;

H = altura da edificação em metros contados a partir do piso do pavimento térreo

Parágrafo único. Para galpões industriais ou depósitos são exigidos recuos de fundos e laterais de no mínimo 3,00 (três) metros em toda a extensão a partir do pavimento térreo, com exceção dos imóveis localizados na ZPI, onde esse recuo deverá ser atendido somente a partir de 6 m (seis metros) de altura.

**Art. 182.** Para a construção de edificações, instalações ou equipamentos, é exigido recuo mínimo de frente de 5 (cinco) metros com relação ao alinhamento do logradouro para o qual o imóvel faz frente.

§1º. No caso de lote com duas ou mais frentes o recuo de frente mínimo de que trata o *caput* deste artigo será exigido com relação ao alinhamento de todos os logradouros para os quais o imóvel faz frente.

§2º. Nos lotes de esquina ou de formato irregular os recuos de frente serão definidos por decreto do Executivo observado o recuo mínimo obrigatório de que trata o *caput* deste artigo para pelo menos uma das frentes.

**Art. 183.** Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo deverá estar compreendido entre as cotas de 1 (um) metro acima ou abaixo do nível médio dos níveis das extremidades da testada do lote.

§1º. Quando o desnível na testada do lote, entre a cota mais elevada e a mais baixa, for maior do que 2 (dois) metros, o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis, mais elevado e mais baixo;

§2º. O disposto no parágrafo anterior se aplica também, para os casos de desníveis superiores a 2 (dois) metros em relação à profundidade do lote.

§3º. Nos casos de terrenos com acentuado declive ou acive em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

**Art. 184.** Não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento:

- I. A área edificada destinada a residência do zelador quando igual ou inferior a 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);
- II. 20% (vinte por cento) da área edificada em subsolo quando destinada a cinemas, auditórios, teatros e salas de espetáculos.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no inciso I deste artigo às categorias de uso R1, R2h, nR1 e a todas as edificações com área inferior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**Art. 185.** As áreas cobertas, em qualquer zona de uso, destinadas a garagens, estacionamento, carga, descarga e manobra de veículos não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite máximo do coeficiente efetivamente adotado no projeto.

Parágrafo único. Nas edificações destinadas à instalação das categorias de uso residenciais as áreas destinadas a estacionamento de veículos deverão atender no mínimo:

- I. nas categorias de uso R1, R2h e R2v:
- a) 1 (uma) vaga por habitação com área edificada até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
  - b) 2 (duas) vagas por habitação com área edificada superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e inferior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
  - c) 3 (três) vagas por habitação com área edificada superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- II. nas categorias de uso R2v cujas unidades residenciais tenham área privativa de até 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), as áreas destinadas a estacionamento de veículos deverão atender à relação mínima de:

$$G \geq Sc/2,5$$

Onde:

G = área mínima destinada a estacionamento de veículos;

Sc = área construída resultante do coeficiente de aproveitamento adotado no projeto.

**Art. 186.** A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada aos subsolos utilizados exclusivamente para estacionamento de veículos, respeitado o recuo de frente mínimo exigido por lei sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida.

**Art. 187.** Não será exigido recuo mínimo de frente nas zonas ZM, ZMp, ZCP, ZCL, ZCPp, ZCLp, ZPI e ZEIS quando na face de quadra em que se situa o imóvel pelo menos 50% (cinquenta por cento) das edificações estiverem no alinhamento.

**Art. 188.** Na ZM quando o gabarito de altura máxima não exceder 12,00 m (doze metros), a taxa de ocupação máxima será igual a 0,70.

**Art. 189.** Nas ZEIS, ressalvada a aplicação do decreto específico para HIS e HMP, não é exigido gabarito de altura máxima para as edificações, exceto para vias com largura inferior a 12,00 m (doze metros) quando o gabarito de altura máxima será o resultante da seguinte fórmula:

$$(L + R) \times 1,5 = H \text{ máx.}$$

onde:

L= largura da via de acesso;

R= recuo de frente;

H máx = gabarito de altura máxima da edificação.

**Art. 190.** Para HIS e HMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto específico.

**Art. 191.** Em lotes com duas ou mais frentes, nos casos em que o pavimento térreo seja liberado a atividades não residenciais de uso público, bem como à circulação de pedestres:

- I. o recuo mínimo lateral e de fundos será exigido a partir da altura de 12 m (doze metros) com prejuízo da taxa de ocupação, mas sem prejuízo da taxa de permeabilidade e do recuo mínimo de frente;
- II. será concedido gratuitamente um acréscimo de área computável ao coeficiente de aproveitamento básico do lote equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área liberada à circulação de pedestres no pavimento térreo;
- III. nos casos em o lote ocupar toda a quadra em que se situa o imóvel, o recuo mínimo obrigatório de frente deverá ser observado apenas para duas das frentes do lote.

**Art. 192.** Os imóveis que liberarem no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área de terreno para praça de uso público, poderão acrescentar gratuitamente à área construída decorrente do coeficiente de aproveitamento básico, uma área construída computável equivalente à 50%

(cinquenta por cento) da área liberada para aquela finalidade, atendidas as seguintes condições:

- I. possuam duas ou mais frentes;
- II. possuam área mínima de terreno de 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- III. as áreas destinadas à fruição do uso público deverão ser devidamente averbados em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, e/ou equipamentos.

**Art. 193.** Nas zonas centralidade linear ZCLz – I e ZCLz – II, as edificações disporão de, no máximo 2 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro público, incluindo o pavimento térreo e excluído o mezanino, sendo que o pavimento térreo, quando em pilotis e destinado no em no mínimo 70% (setenta por cento) para estacionamento de veículos não será considerado nesta exigência.

**Art. 194.** O gabarito de altura máxima das edificações em lotes situados nas faces de quadra envoltórias das ZER – 1 e ZER - 2 está limitado a 15 m (quinze metros).

Parágrafo único. Nos trechos de logradouro público enquadrados em zona centralidade linear ZCLz – I e ZCLz – II, o gabarito de altura máxima das edificações, sem prejuízo do número máximo de pavimentos, será de 10 m (dez metros).

**Art. 195.** As construções de garagem em subsolo não poderão aflorar mais de 6,00 m (seis metros) em qualquer ponto do terreno.

Parágrafo único. Os pedidos de aprovação de edificação com subsolos, a serem utilizados para outra finalidade que não garagens, aflorados acima de 6,00 m (seis metros) em algum ponto do terreno, serão objeto de fixação caso a caso pela Comissão de Aprovação Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo – CAIEPS, de recuos e gabarito de altura máxima a serem observados no subsolo.

## Capítulo V - Dos estoques

**Art. 196.** Os estoques de potencial construtivo adicional ficam definidos por distrito, considerados:

- I. dados demográficos do ano 2000;
- II. dados de mobilidade da população do ano de 1997, da pesquisa de origem e destino de viagens realizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ;
- III. dados anuais sobre a área construída no Município, constantes do cadastro, da Prefeitura, para fins fiscais, referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, nos anos de 1991 e 2000;
- IV. limites distritais, áreas de proteção ambiental, parques, cidade universitária e outros grandes espaços abertos;
- V. zonas de uso ZER, ZPI e ZM;
- VI. rede viária estrutural e rede de transporte público coletivo de massa;
- VII. principais atrações de viagens entre distritos;
- VIII. volume de tráfego e capacidade das vias estruturais na hora de maior demanda.

Parágrafo único. Os elementos citados no *caput* deste artigo foram considerados a partir das seguintes hipóteses ou cenários básicos:

- I. cenário conservador - no período de 2000 a 2009, área construída total por distrito igual àquela ocorrida no período de 1991 a 2000;
- II. cenário tendencial - no período de 2000 a 2009, taxa de crescimento da área construída total igual àquela da década de 1991 a 2000;
- III. cenário otimista ou dinâmico - no período de 2000 a 2009, área construída superior àquela resultante da taxa de crescimento ocorrida no período de 1991 a 2000.

**Art. 197.** Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos mediante outorga onerosa, definidos por distrito do Município em metros quadrados de construção residencial e

não residencial, foram calculados para o período de 2000 a 2009, devendo ser revistos e atualizados em prazo não inferior a 2 anos após a publicação desta lei e constam do Quadro nº 08 anexo.

### **Título III**

#### **Das Disposições Relativas ao Parcelamento do Solo**

**Art. 198.** A abertura de novas vias no tecido urbano existente ou em novos assentamentos, loteamentos e arruamentos, deverá atender às exigências técnicas, tais como declividade máxima, largura mínima de faixa carroçável, passeios e canteiro central, definidas no Quadro nº 01 anexo.

§1º. Nas vias com declividade maior que 8% (oito por cento) deverão ser implantadas soluções para a microdrenagem.

§2º. A pavimentação de vias deverá se fazer preferencialmente com materiais de maior permeabilidade.

**Art. 199.** As parcelas destinadas às áreas verdes públicas nos projetos de parcelamento e desmembramento deverão preferencialmente ser localizadas nas áreas de várzeas e fundos de vale com o objetivo de preservar a vegetação ciliar.

**Art. 200.** O desmembramento de glebas na macrozona de estruturação e qualificação urbana e na macroárea de conservação e recuperação da macrozona de proteção ambiental, está obrigado à destinação de áreas verdes e institucionais conforme disposto nas alíneas “b” e “c” do inciso III do artigo 2º da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, salvo quando for comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à publicação da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, a área global igual ou inferior às dimensões a seguir especificadas:

- I. 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) nas ZER-1, ZER-2, ZER-3, ZCLz-I, ZCLz-II, ZM-1, ZM-2, ZM-3a, ZM-3b, ZCP-a, ZCP-b, ZCL-a, ZCL-b, ZCPp, ZCLp;
- II. 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) nas ZPI, ZEPAM, ZEPAG, ZEPEC, ZOE, ZMp, ZERp, ZLT.

**Art. 201.** O desmembramento de glebas nas macroáreas de uso sustentável e de proteção integral, está obrigado à destinação de áreas verdes e institucionais conforme disposto nas alíneas “b” e “c” do artigo 4º da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1981, salvo quando:

- I. a menor porção de terreno resultante do desmembramento a ser efetuado tiver área igual ou maior que 5 (cinco) hectares;
- II. for comprovada, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à publicação da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, a área global igual ou inferior a 2 (dois) hectares.

**Art. 202.** O desdobro do lote em qualquer zona de uso só será permitido quando, em cada um dos lotes resultantes, forem atendidas plenamente todas as características de dimensionamento do lote previstas para as diferentes zonas de uso.

Parágrafo único. O lote já edificado poderá ser desdobrado desde que a edificação existente seja regular perante a Municipalidade, atendidas as disposições do *caput* deste artigo, bem como as demais disposições desta lei.

**Art. 203.** Os loteamentos de interesse social em áreas de urbanização específica de propriedade pública atenderão às características urbanísticas e edílicas especiais, a serem estabelecidas por decreto.

## **Título IV**

### **Das Regularidades, das Conformidades, dos Procedimentos fiscais e das Multas**

#### **Capítulo I – Das Regularidades e das Irregularidades**

**Art. 204.** Nenhum imóvel poderá ser ocupado ou utilizado para instalação e funcionamento de usos não Residenciais - nR, sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente.

**Art. 205.** As edificações serão consideradas em situação irregular quando não possuírem "Habite-se", Auto de Vistoria, Alvará de Conservação, Auto de Conclusão, Certificado de Conclusão, Auto de Regularização, ou documento equivalente, expedidos pela Prefeitura.

**Art. 206.** Os usos não residenciais - nR serão considerados em situação irregular, frente à legislação disciplinadora do uso e ocupação do solo, quando ocuparem ou utilizarem imóveis sem a licença de que trata o artigo 204.

**Art. 207.** Os usos residenciais - R serão considerados em situação irregular quando ocuparem edificação sem um dos documentos referidos no artigo 205.

**Art. 208.** Os usos não residenciais - nR, os usos residenciais - R e as edificações serão também considerados em situação irregular quando os documentos, a que se referem os artigos 204 ou 205, tenham perdido suas eficácias, em função de alterações de ordem física ou de utilização, de incomodidade ou de instalação, ocorridas no imóvel, e em relação às condições anteriores, regularmente aceitas pela Prefeitura.

#### **Capítulo II – Das conformidades, das desconformidades e das tolerâncias**

**Art. 209.** O uso de imóveis, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido e não permitido e em conforme ou não conforme.

§1º. Uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona de uso, da categoria da via e da sua largura.

§2º. Uso não permitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona de uso, ou da categoria da via, ou da sua largura.

§3º. Uso conforme é aquele permitido no local e que, no caso de uso não residencial - nR, atende também a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes dos Quadros 02/a a 02/g, anexos.

§4º. Uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial - nR, aquele que, mesmo permitido, não atende a pelo menos um dos parâmetros de incomodidade ou uma das condições de instalação constantes dos Quadros 02/a a 02/g, anexos.

**Art. 210.** A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme.

§1º. Edificação conforme é aquela que atende às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, e outras disposições também estabelecidas em lei.

§2º. Edificação não conforme é aquela que não atende a pelo menos uma das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, ou outras disposições também estabelecidas em lei.

**Art. 211.** A edificação não conforme poderá ser tolerada, desde que seja comprovada sua situação regular junto à Prefeitura.

§1º. Na edificação não conforme serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que:

- I. o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado; e
- II. a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

§2º. As alterações passíveis de outorga onerosa, de acordo com as disposições legais do PDE e desta lei, serão admitidas desde que atendam a todas as exigências pertinentes.

**Art. 212.** O lote com frente mínima e área total inferiores às definidas por esta lei, para cada zona de uso, será tolerado, desde que:

- I. o lote possa ser aceito como regularmente existente, em decorrência da aplicação da legislação então em vigor;
- II. o lote seja remanescente de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público.

**Art. 213.** O uso conforme poderá instalar-se em edificação conforme ou não conforme, uma vez comprovada a situação regular da edificação.

Parágrafo único. Para os efeitos do disposto no *caput* deste artigo, em se tratando de instalação em edificação não conforme, sua regularização deverá ter ocorrido em data anterior à da publicação desta lei.

**Art. 214.** O uso permitido poderá instalar-se em edificação conforme ou não conforme, desde que:

- I. seja comprovada a situação regular da edificação;
- II. no caso do uso não residencial - nR, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições para instalação constantes dos Quadros 02/a a 02/g, anexos.

Parágrafo único. Para os efeitos do disposto no *caput* deste artigo, em se tratando de edificação não conforme, sua regularização deverá ter ocorrido em data anterior à da publicação desta lei.

**Art. 215.** Para os efeitos do disposto nos artigos 213 e 214, são também consideradas edificações em situação regular em data anterior à da publicação desta lei:

- I. aquelas cujos Certificados de Conclusão sejam expedidos em decorrência de Alvará de Execução regularmente emitido com embasamento na legislação em vigor anterior a esta lei;
- II. aquelas cujos Autos de Regularização tenham sido expedidos em decorrência de processos de regularização protocolados em data anterior à da publicação desta lei, e nos quais não tenham ocorrido alterações após essa data;
- III. aquelas cujos Autos de Regularização tenham sido expedidos em decorrência de processos regularmente protocolados com base na Lei nº 13.558, de 14 de Abril de 2003.

**Art. 216.** A instalação de usos permitidos em edificações existentes anteriormente à data de publicação desta lei poderá ser aceita mesmo que atendam a reserva de espaço para estacionamento de veículos, prevista nos Quadros 02/a a 02/g, anexos, em outro imóvel, à distância máxima de 200 (duzentos) metros, mediante vinculação desse espaço com o imóvel objeto da instalação.

§1º. O espaço destinado ao estacionamento localizado em outro imóvel, referido no *caput* deste artigo, poderá estar situado a mais de 200 (duzentos) metros, quando o estabelecimento instalado na edificação firmar convênio com estacionamento e serviço de manobristas.

§2º. O disposto neste artigo será regulamentado por ato do Executivo, através de decreto.

**Art. 217.** O uso não conforme poderá ser tolerado, desde que:

- I. seja comprovada sua situação regular, junto à Prefeitura, anteriormente à data da publicação desta lei;

- II. no caso do uso não residencial - nR, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

Parágrafo único. Poderá ser concedido prazo para o atendimento das exigências do inciso II deste artigo, respeitado o máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

**Art. 218.** O uso não conforme poderá ser instalado em edificação conforme ou não conforme, cujas características inviabilizam sua utilização para outro uso, desde que:

- I. seja comprovada a situação regular da edificação, junto à Prefeitura, anteriormente à data da publicação desta lei; e
- II. no caso do uso não residencial - nR, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

Parágrafo único. Poderá ser concedido prazo para o atendimento das exigências do inciso II do caput deste artigo, respeitado o máximo de 360 ( trezentos e sessenta ) dias.

**Art. 219.** Nas hipóteses de que tratam os artigos 217 e 218, não serão permitidas ampliações das edificações sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos.

### **Capítulo III – Dos Procedimentos fiscais e das Multas**

**Art. 220.** Considera-se infrator, para os efeitos deste Capítulo, a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso irregular do imóvel, no caso da Seção I, ou a responsável pela irregularidade constatada, no caso da Seção II, podendo ser o possuidor, o proprietário ou o seu sucessor a qualquer título.

**Art. 221.** Constatado o não atendimento de quaisquer das disposições desta lei será expedido Auto de Intimação para a regularização da situação bem como, concomitantemente, Auto de Infração e Auto de Multa.

#### **Seção I – Dos usos irregulares**

**Art. 222.** Deverá ser afixado, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos estabelecimentos ou locais de trabalho referentes a qualquer atividade de uso não residencial - nR, a correspondente licença de funcionamento.

**Art. 223.** O não atendimento das disposições do artigo anterior implicará na aplicação de Autos de Infração e de Multa, bem como na expedição de Auto de Intimação para, no prazo de até 5 (cinco dias) úteis, sanar a infração.

**Art. 224.** Caso o Auto de Intimação, de que trata o artigo anterior, não seja atendido no prazo fixado, o estabelecimento ou local de trabalho será considerado em situação irregular, ensejando a lavratura de novos Autos de Infração e de Multa e concomitante Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade nos seguintes prazos:

- I. 90 ( noventa ) dias, para a atividade considerada conforme;
- II. 30 ( trinta ) dias, para a atividade considerada permitida no local;
- III. 5 ( cinco ) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.

§1º. Em se tratando de atividade considerada permitida no local, mas que cause comprovada incomodidade ou que atente as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 10 (dez) dias.

§2º. Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

**Art. 225.** O desatendimento do Auto de Intimação, de que trata o artigo anterior, implicará na lavratura de Autos de Infração e de Multa, concomitante com a interdição da atividade, com lacre.

Parágrafo único. Para a lacração física do estabelecimento ou local de trabalho deverão ser adotados meios compatíveis, cuidando-se para que não seja impedida a retirada de documentos, pertences pessoais e produtos perecíveis.

**Art. 226.** Caso haja resistência à interdição, deverá ser acionada a Assessoria Militar do Gabinete do Prefeito para obter o necessário auxílio da Polícia Militar, com o objetivo de garantir o pleno poder administrativo.

**Art. 227.** Constatado o rompimento do lacre, será lavrado Auto de Constatação, bem como emitidos Autos de Infração e de Multa por desobediência, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente, para instauração de inquérito pelo crime de desobediência previsto no Código Penal.

Parágrafo único. A multa por desobediência à interdição será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que o efetivo encerramento da atividade seja comunicado, por escrito, à Administração.

**Art. 228.** As ações fiscalizatórias iniciadas anteriormente à data da publicação desta lei, quanto aos usos irregulares, deverão prosseguir com observância das normas ora estabelecidas.

## **Seção II – Dos imóveis enquadrados como ZEPEC**

**Art. 229.** Constatada a paralisação da obra em imóvel enquadrado como ZEPEC, ou sua desconformidade com o projeto aprovado, esgotado o prazo da correspondente intimação, a isenção dos tributos e o certificado, de que trata o artigo 122, serão cancelados, expedindo-se Auto de Intimação e cientificando-se a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico para a cobrança equivalente ao benefício, exercício a exercício, atualizada monetariamente e acrescida de juros de mora, desde as datas originalmente assinaladas para o pagamento integral do imposto, sendo:

- I. com imposição de multa e sem prejuízo das medidas penais cabíveis, nos casos de dolo, fraude ou simulação do interessado ou de terceiro em benefício dele;
- II. sem imposição de multa, nos demais casos.

**Art. 230.** Constatada a não conservação, recobrimento, abandono ou alteração do imóvel enquadrado como ZEPEC, será expedida intimação ao proprietário para execução das obras necessárias à sua manutenção, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis a critério da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e da Secretaria Municipal de Cultura.

§1º. Caso as providências necessárias para a recuperação do imóvel enquadrado como ZEPEC não tenham sido concluídas no prazo determinado, o proprietário ficará sujeito a multa, bem como à revogação imediata dos benefícios concedidos.

§2º. Decorridos 30 (trinta) dias da aplicação da primeira multa e constatado o não cumprimento da intimação, será aplicada multa diária.

**Art. 231.** A demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel enquadrado como ZEPEC acarretará:

- I. a aplicação de multa;
- II. a extinção da faculdade de transferência do potencial construtivo;
- III. o cancelamento das isenções previstas nos artigos 120 e 121 desta lei.

Parágrafo único. No lote remanescente da demolição ou destruição de imóvel enquadrado como ZEPEC aplicar-se-ão as seguintes disposições:

- I. somente será permitida a construção de edificação para a subcategoria de uso residencial R1 com área máxima de construção equivalente à da Moradia Econômica, definida na Lei nº 11.228, de 25 de Junho de 1992;
- II. proibição de qualquer uso não residencial – nR
- III. proibição de instalação de estações de retransmissão de sinais de telefonia fixa ou móvel;
- IV. proibição de instalação de anúncios;
- V. proibição de remembramento ou desdobro de lote;

**Art. 232.** Nos imóveis de que trata o artigo 231, bem como naqueles que não atendam ao artigo 126, fica proibida a expedição ou renovação de licença de funcionamento para qualquer atividade não residencial.

### **Seção III – Das Multas**

**Art. 233.** Os valores das multas por infração ao disposto nesta lei serão calculados conforme a tabela do Quadro nº 09 anexo.

**Art. 234.** Cadastrado o Auto de Multa, far-se-á a notificação do infrator para, no prazo nela determinado, pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição como dívida ativa.

§1º. A defesa será informada pela Supervisão de Fiscalização da Subprefeitura à qual pertence o imóvel objeto da infração, ou entidade equiparada, e decidida pelo Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ou autoridade equiparada.

§2º. A defesa poderá ser apresentada em qualquer Subprefeitura.

§3º. Toda e qualquer defesa, mesmo a apresentada por via postal, com aviso de recebimento, deverá ser encaminhada a um dos serviços de protocolo, para autuação de processo.

§4º. Autuado, o processo deverá, de imediato, ser encaminhado para cadastramento junto ao Sistema de Controle da Fiscalização, fixada como data de entrada da defesa a data de autuação do processo.

§5º. Após análise, a decisão final do processo será cadastrada e publicada no Diário Oficial do Município.

§6º. Indeferida a defesa, publicado o resultado no Diário Oficial do Município, nova notificação será encaminhada ao infrator, nela anotada a data máxima para pagamento ou interposição do recurso.

**Art. 235.** Do despacho que não acolher a defesa, caberão, sucessivamente :

- I. Pedido de reconsideração à mesma autoridade que desacolheu a defesa;
- II. Recurso ao Subprefeito;
- III. Recurso ao Prefeito.

§1º. Os despachos relativos aos pedidos de reconsideração e aos recursos serão cadastrados e posteriormente publicados no Diário Oficial do Município.

§2. Todos os despachos decisórios serão comunicados ao infrator, mediante notificação.

§3º. A reconsideração e os recursos poderão ser interpostos até a data final constante da notificação do despacho anterior e deverão ser anexados ao processo de que trata a defesa.

**Art. 236.** As notificações de que tratam os artigos 231 e 232 serão dirigidas ao infrator ou seu representante legal, como tal considerados os sócios da empresa, o mandatário, o administrador ou o gerente, efetivando-se:

- I. por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do estabelecimento ou local de trabalho ou no domicílio tributário fornecido ao Cadastro de Contribuintes Mobiliários - C.C.M.; e
- II. por edital publicado no Diário Oficial do Município.

**Art. 237.** A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não elide as sanções existentes ou medidas judiciais cabíveis.

**Art. 238.** Ressalvados os prazos previstos no artigo 223 e no inciso III do artigo 224, todos os demais referidos neste Título serão contados em dias corridos, excluído o dia da publicação ou do vencimento das intimações ou notificações e incluído o do vencimento.

## **Título V**

### **Disposições Gerais e Transitórias**

#### **Capítulo I – Das Disposições Transitórias**

**Art. 239.** Ficam mantidas com as adaptações decorrentes do PDE e desta lei até revisão por lei específica, as disposições das seguintes leis:

- I. Lei nº 8.006, de 08.01.1974 – lei de hotéis;
- II. Lei nº 8.076, de 26.06.1974 – lei de hospitais;
- III. Lei nº 8.211, de 06.03.1975 – lei de escolas;
- IV. Lei nº 11.119, de 08.11.1991, Lei nº 11.526 de 23.05.1994 - lei de cinemas e teatros.

§1º. Para fins de aplicação do disposto no *caput* deste artigo a equivalência, entre as zonas de uso definidas nesta lei e as zonas de uso da legislação anterior, será efetivada através de decreto do Executivo, observadas as disposições desta lei.

§2º. A aprovação de projetos nos termos do disposto no *caput* deste artigo será objeto de análise prévia pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS.

§3º. Deverá ser encaminhado à Câmara Municipal projeto de lei de revisão das leis referidas no *caput* deste artigo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de publicação desta lei.

**Art. 240.** Os expedientes administrativos ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, que não se enquadrem nas disposições ora estatuídas, serão decididos de acordo com a legislação vigente na data de seu protocolo.

**Art. 241.** Nos projetos de edificação com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta lei, bem como nos projetos de edificação enquadrados nas disposições do §2º do artigo 172 desta lei, não será admitida qualquer alteração que implique aumento de área construída, majoração do número de unidades habitacionais, ou agravamento da desconformidade do projeto com relação ao estatuído na presente lei.

**Art. 242.** No caso de projetos protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, os interessados poderão optar pela aplicação da legislação vigente à data do seu protocolamento.

§1º. Nos projetos de edificação com licenças expedidas anteriormente à data da publicação desta lei bem como nos projetos de edificações previstas nas disposições deste artigo, cujas alterações não se enquadrem no pleno atendimento desta lei, será admitida alteração que não implique em aumento de área construída, que não ultrapasse o coeficiente básico e o número de unidades habitacionais ou que contenha mudança da destinação da edificação ou, ainda, agravamento da desconformidade do projeto com relação ao estabelecido na presente lei.

§2º. Os expedientes administrativos referidos no parágrafo 1º deste artigo que apresentem qualquer alteração passível da aplicação da Outorga Onerosa, nos termos do PDE e desta lei, serão analisados e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, até regulamentação posterior.

**Art. 243.** Ao parcelamento do solo no território do Município aplicam-se, além das disposições estabelecidas nesta lei, aquelas constantes das Leis nº 9.300, de 24.08.1981; nº 9.412, de 30.12.1981 e nº 9.413, de 30.12.1981, adaptadas às novas formulações do PDE, dos Planos Regionais Estratégicas desta lei até posterior regulamentação por lei específica.

#### **Capítulo II – Das Disposições Gerais**

**Art. 244.** As alterações nos perímetros de zonas de uso, ou caracterização de novos perímetros, originárias dos órgãos técnicos da Prefeitura, serão submetidas ao Conselho Municipal de Política Urbana previamente ao seu encaminhamento à Câmara Municipal.

Parágrafo único. Quando a proposta de alteração não for originária dos órgãos técnicos da Prefeitura:

- I. a área objeto de alteração deverá compreender, no mínimo, uma quadra ou uma área igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- II. deverá contar com a anuência expressa de 2/3 (dois terços) do número de proprietários dos lotes atingidos pelo projeto de alteração e que esses proprietários representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da área total atingida pelo referido projeto;
- III. o projeto de alteração deverá receber parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana, ouvida obrigatoriamente a Câmara Técnica de Legislação Urbanística.

**Art. 245.** As restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando:

- I. as referidas restrições forem maiores do que as exigidas nesta lei;
- II. as referidas restrições estejam estabelecidas em documento público e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º. As categorias de uso permitidas nos loteamentos referidos no *caput* deste artigo serão aquelas definidas para as diferentes zonas de uso por esta lei.

§2º. As disposições deste artigo aplicam-se apenas às zonas de uso ZER, ZM – 1, ZM – 2, ZERp, ZLT e às ZCLz –I e ZCLz – II.

§3º. A alteração das restrições convencionais dos loteamentos dependerá de acordo entre os proprietários dos lotes atingidos pela alteração, além da anuência expressa do Poder Público, mediante manifestação favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística.

**Art. 246.** Os lotes caracterizados como núcleos comerciais em loteamentos aprovados pela Prefeitura, anteriormente à data de publicação da Lei nº 7.805, de 01.11.1972, quando localizados na zona de uso exclusivamente residencial ZER, ficam enquadrados na zona de uso ZM-2, sendo que as edificações disporão de, no máximo, 3 (três) pavimentos, incluindo o pavimento térreo e não poderão ultrapassar o gabarito de altura máxima de 10 (dez) metros, sem prejuízo do número de pavimentos, excluídos os pavimentos em subsolo, destinados a estacionamento de veículos, ressalvado o disposto no artigo 245 desta lei.

**Art. 247.** Nas unidades habitacionais situadas em qualquer zona de uso é facultado, aos respectivos moradores, o exercício de suas profissões, não se enquadrando, tal hipótese, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, como uso não residencial – nR.

§1º. Independentemente de não serem consideradas atividades não Residenciais – nR, deverão sempre ser observados os parâmetros de incomodidade definidos nos quadros nº 02/a a 02/g, anexos.

§2º. A faculdade de que trata o *caput* deste artigo não exige a emissão, pela Prefeitura, da licença de que trata o artigo 204 desta lei.

§3º. O disposto neste artigo será regulamentado por Decreto do Executivo.

**Art. 248.** As instalações e equipamentos de infra-estrutura, bem como as edificações necessárias à mesma acima do nível do solo relativas a abastecimento de água, coleta de esgotos, distribuição de energia elétrica, distribuição de gás canalizado e rede telefônica fixa e móvel e equipamentos de comunicação e telecomunicações poderão se implantar no território do município, desde que sua localização seja previamente analisada pela CAIEPS e aprovada pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística, que fixará parâmetros de incomodidade e condições de ocupação, permeabilidade, aproveitamento, recuos, gabaritos de altura máxima e outras, visando a sua compatibilização e harmonização com o uso e paisagem circundante.

**Art. 249.** Compete à Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS a definição prévia das diretrizes para os empreendimentos que, nos termos desta lei, estejam sujeitos à análise prévia, caso a caso, pelo Executivo, obedecidas as legislações pertinentes.

**Art. 250.** O §2º do artigo 1º da Lei nº 9.195, de 18 de dezembro de 1980, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º.

§ 1º .....

§ 2º. As áreas referidas nos incisos I, II e III do “caput” deste artigo terão seu perímetro delimitado por ato do Executivo e serão enquadradas:

- I. nos casos dos incisos I e III, na zona de uso ZMp;
- II. nos casos dos incisos I e III, cujos expedientes administrativos foram protocolizados até a data da promulgação desta lei e ainda sem ato do Executivo, na nova zona de uso ZM – 1, sem alteração das características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento estabelecidas em lei para esta zona de uso.
- III. No caso do inciso II, nas zonas de uso previstas nos respectivos planos aprovados conforme a legislação pertinente.”(NR)

**Art. 251.** Para efeito da cessação oficial de irregularidade de edificações e/ou usos em condição irregular perante a legislação ora extinta, que se tornem regulares ante as disposições desta lei, deverá ser compensada a coletividade por meio de uma ou mais das seguintes condições:

- I. criação e/ou manutenção de área verde de uso público na região em que ocorreu a irregularidade;
- II. financiamento de programas sociais municipais oficiais para atendimento a moradores de rua, menores e outros;
- III. criação e/ou manutenção de áreas de uso público destinadas a prática esportiva na região em que ocorreu a irregularidade;
- IV. criação e/ou manutenção de áreas de uso e/ou acesso público liberado nas propriedades ocupadas por usos não residenciais.

Parágrafo único. Compete ao Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, deliberar sobre as formas de compensação previstas no *caput* deste artigo.

**Art. 252.** Os perímetros das zonas de uso, ora instituídas, para fins de parcelamento uso e ocupação do solo das Macrozonas de Proteção Ambiental e de Estruturação e Qualificação Urbana, são aqueles estabelecidos na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

**Art. 253.** Para fins do disposto nesta lei ficam definidas as seguintes disposições complementares para as Macrozonas:

- I. os perímetros enquadrados na Macrozona de Proteção Ambiental passam a ser aqueles delimitados na Parte II desta lei, nos Mapas nº 04 dos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;
- II. as áreas restantes do Município, cuja descrição de perímetros não está incluída no *caput* deste artigo, ficam enquadradas, por exclusão, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

**Art. 254.** Às áreas abrangidas por Operações Urbanas Consorciadas – OUC já aprovadas aplicam-se as disposições de suas leis específicas, que prevalecem sobre as disposições desta lei.

**Art. 255.** Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nas disposições desta lei, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

**Art. 256.** É vedada a construção de cemitérios nas Áreas de Proteção aos Mananciais.

Parágrafo único. O uso referido no caput deste artigo somente será permitido se garantido o controle dos efluentes líquidos (necrochorume) e demais medidas sanitárias.

**Art. 257.** A pesquisa e lavra de água mineral poderá ser permitida em uma determinada zona de uso, desde que sua localização seja previamente aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, que fixará as características de dimensionamento, aproveitamento, recuos, gabaritos de altura máxima e demais condições, e pelo órgão ambiental municipal competente, visando a sua compatibilização com o ambiente circundante.

**Art. 258.** Deverá ser encaminhado à Câmara Municipal projeto de lei de revisão da legislação que disciplina o parcelamento do solo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a publicação desta lei.

**Art. 259.** Ficam mantidas as disposições das leis nº 9.334, de 13 de outubro de 1981 e nº 10.094 de 8 de julho de 1986 com as adaptações decorrentes do PDE e desta lei até posterior revisão por lei específica.

Parágrafo único. Deverá ser encaminhado à Câmara Municipal projeto de lei de revisão das leis a que se refere o *caput* deste artigo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de publicação desta lei.

**Art. 260.** Os Clubes Esportivo-Sociais - Z8-AV8 e os Clubes de Campo Z8-AV9, ficam enquadrados respectivamente, como EI-08 e EI-09, mantida a relação constante dos clubes referidos no Quadro nº 9B, anexo à lei nº 8.328, de 02.12.1975, com as complementações introduzidas por legislação subsequente.

**Art. 261.** Ficam mantidas as disposições da Lei nº 4.124, de 14.11.1951, que dispõe sobre construções nas ruas dos Ingleses e 13 de Maio.

**Art. 262.** Ficam mantidas as disposições do Quadro nº 8 M, que enquadra imóveis como Z8-200, anexo à Lei nº 9.725, de 02.07.1984, que passa a integrar esta lei.

**Art. 263.** Ficam mantidas as disposições das seguintes leis:

- I. Lei nº 9.906 de 14.06.1985, que dispõe sobre a concessão de alvará de funcionamento para casas de diversões eletrônicas ("flipperamas");
- II. Lei nº 10.327 de 01.06.1987 que dispõe sobre a instalação e exploração de equipamentos de "vídeo-pôquer".

**Art. 264.** As disposições da Parte III desta lei aplicam-se a todo o território do Município ressalvada a observância das normas específicas constantes da Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras – PREs que atendam as peculiaridades dos sítios a que se referem.

**Art. 265.** No que couber, o Executivo regulamentará esta lei no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de sua publicação, inclusive no tocante aos procedimentos relativos às denúncias sobre construções ou usos irregulares, estabelecendo prazo para a adoção de eventuais medidas saneadoras, bem como para informar o denunciante sobre as providências adotadas.

**Art. 266.** Fica estabelecido prazo de 2 (dois) anos contados a partir da data de publicação desta lei para o desenvolvimento, por parte do órgão competente da administração municipal, por meio de ato do Executivo, do sistema de controle da observância dos parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei.

§1º. Durante o período estabelecido no *caput*, o controle da observância dos parâmetros de incomodidade se fará através de convênio com órgãos estaduais, federais ou instituições competentes.

§2º. Não se aplica o disposto no *caput* e no §1º deste artigo ao controle da observância dos parâmetros relativos à emissão de ruído, cujo controle será efetuado pelo órgão municipal competente a partir da data de publicação desta lei.

**Art. 267.** As disposições das leis: Lei nº 4.124 de 14.11.1951 – Lei de construções na Rua dos Ingleses e 13 de Maio; Lei nº 8.006 de 08.01.1974 - Lei de hotéis; Lei nº 8.076 de 26.06.1974 - Lei de hospitais; Lei nº 8.211 de 06.03.1975 - Lei de escolas; Lei nº 8.106 de 30.08.1974 - Lei de ruídos; Lei nº 8.416 de 02.07.1976 - Lei dos clubes de campo Z8-AV9; Lei nº 8.843 de 19.12.1978 – Lei das reformas, reconstruções e mudança de destino das edificações na região da Paulista e de Centros de bairro; Lei nº 8.844 de 19.12.1978 - Lei das reformas no Centro Histórico (Z5) ; Lei nº 8.856 de 21.02.1979 - Lei de enquadramento de clubes como área verde (Z8-AV8) Clube Esportivo Helvetia; Lei nº 8964 de 06.09.79 - Lei dos fliperamas; Lei nº 9.014 de 13.12.1979 - Lei de enquadramento de clubes de campo como área verde (Z8-AV9) ; Lei nº 9.334 de 13.10.1981 - Lei dos recuos de frente especiais; Lei nº 9.413 de 30.12.81- Lei de parcelamento do solo; Lei nº 9.483 de 22.06.1982 - Lei dos postos de abastecimento e lavagem de veículos e uso misto; Lei nº 9.773 de 10.12.1984- Lei do desdobro; Lei nº 9.749 de 07.11.1984 - Lei do Clube Atlético Tremembé; Lei nº 9.906 de 14.06.1985- Lei de concessão de casas de diversões eletrônicas (“ fliperamas”) ; Lei nº 10.032 de 27.12.1985- Lei do tombamento; Lei nº 10.094 de 08.07.1986 - Lei de recuo de frente especial; Lei nº 10.096 de 10 de julho de 1986 - Lei de cemitérios; Lei nº 10.282 de 10 de abril de 1987 - Lei da Assembléia/Jandaia; Lei nº 10.137 de 29.09.1986 - Lei das casas superpostas R2-03; Lei nº 10.579 de 11.0-7.1988 - Lei dos cemitérios verticais; Lei nº 10.714 de 16.12.1988 - Lei de cemitérios de animais; Lei nº 10.948 de 24.01.1991 - Lei de arborização de vias e áreas verdes; Lei nº 11.119 de 08.11.1991- Lei de cinemas e teatros; Lei nº 11.156 de 30.12.1991 - Lei do Parque Anhembi; Lei nº 11.501 de 11.04.1974 - Lei de poluição sonora; Lei nº 11.986 de 16.01.1996 - Lei de controle e fiscalização de poluição sonora; Lei nº 11.526 de 23.05.1994 - Lei de cinemas e teatros; Lei nº 11.605 de 12.07.1994 - Lei do conjunto residencial “vila” e demais legislação urbanística que não contrarie as disposições da Lei nº 13.430, de 13.09.2002 - PDE e desta lei, permanecerão em vigor até sua revisão.

§1º. A revisão de que trata o *caput* deste artigo deverá ser feita, no que couber, através da elaboração de projeto de lei no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias contados a partir da publicação desta lei.

§2º. Caberá à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, dirimir dúvidas e eventuais conflitos decorrentes das disposições da legislação referida no *caput* deste artigo.

**Art. 268.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial: Lei nº 7.805 de 01.11.1972 - Lei geral do zoneamento, exceto os incisos II e III do artigo 15; Lei nº 7.859 de 08.03.1973 - Dispõe sobre plano de renovação urbana nos Subdistritos de Santana e Jabaquara; Lei nº 7.982 de 18.12.1973 - Dispõe sobre plano de urbanização no Subdistrito da Liberdade; Lei nº 8.001 de 24.12.1973 - Lei geral do zoneamento, exceto o artigo 18; Lei nº 8.079 de 28.06.1974 - Dispõe sobre plano de reurbanização da Zona Leste nos subdistritos de Vila Guilherme e Tucuruvi, exceto o inciso II do artigo 1º; Lei nº 8.201 de 06.01.1975 - Dispõe sobre o plano de reurbanização no subdistrito de Nossa Senhora do Ó; Lei nº 8.255 de 26.05.1975 – Dispõe sobre plano de reurbanização da área constituída pelo Edifício Martinelli; Lei nº 8.328 de 2.12.1975 - Lei de zonas de uso especial Z8, exceto: alínea “ d” do artigo 1º, Lei nº 8.633 de 26.10.1977 - Dispõe sobre planos de urbanização no Subdistrito do Jabaquara; artigo 37 e Quadro 9B; Lei nº 8.759 de 7.07.1978 - Lei de preservação da casa Warchavchik; Lei nº 8.766 de 22.08.1978 - Lei da zona de uso especial Z8 da Vila Jaguara; Lei nº 8.767 de 22 .08.1978 - Lei das discrepâncias nas descrições dos perímetros de zonas; Lei nº 8.768 de 30.08.1978 - Lei das resoluções da Comissão de Zoneamento relativas a mudanças de zona; Lei nº 8.769 de 31.08.1978 - Lei das zonas de uso especial Z8; Lei nº 8.800 de 11.10.1978 - Lei de zoneamento do Tremembé; Lei nº 8.840 de 15.12.1978 - Lei da zona de uso Z10 – zona de apartamentos predominantemente residencial; Lei nº 8.848 de 20.12.1978 - Lei da Zona Metrô-Leste; Lei nº 8.881 de 29.03.1979 - Lei de alteração dos conjuntos residenciais, exceto os artigos 17 e 19; Lei nº 8.904 de 27.04.1979 – lei de motéis; Lei nº 8.962 de 05.09.1979 - Lei da Hípica Paulista (Z1-020); Lei nº 8.976 de 28.09.1979 - Lei da Hebraica; Lei nº 9.017 de 20.12.1979 - Lei de regulamentação da Z14 do Tremembé; Lei nº 9.049 de 24.04.1980 - Lei dos corredores, das zonas de transição e

mudança de zonas isoladas; Lei nº 9.094 de 16.07.1980 - Lei de reurbanização do Brás-Bresser; Lei nº 9.231 de 02.04.1981 - Dispõe sobre plano de reurbanização na Zona Sé-Brás; Lei nº 9.243 de 28.04.1981 - Lei de regulamentação da zona especial da Vila Guilherme; Lei nº 9.287 de 26.07.1981 - Lei de alteração do perímetro da zona Z1-013; Lei nº 9.300 de 24.08.1981 - Lei da zona rural Leste e Oeste, exceto os artigos 4º e 5º; Lei nº 9.411 de 30.12.1981 - Lei das zonas de transição, exceto o artigo 4º; Lei nº 9.412 de 30.12.1981 - Lei da zona rural Norte e Sul; Artigo 2º, inciso VII, § 4º e Quadro nº 1 da Lei nº 9.413 de 30.12.1981 - Lei de parcelamento do solo; Lei nº 9.712 de 25.05.1984 - Lei da Z1 do Morumbi; Lei nº 9.719 de 28 de junho de 1984 - Lei de preservação da Casa Warchavchik da Rua Santa Cruz; Lei nº 9.725 de 2.07.1984 - Lei da transferência do potencial construtivo, exceto artigo 17e Quadro nº 8M; Lei nº 9.841 de 4.01.1985 - Lei da Comissão de zoneamento; Lei nº 9.846 de 4.01.1985 - Lei do artigo 39 das restrições contratuais; Lei nº 9.799 de 12.12.1984; Lei nº 9.959 de 26.07.1985 - Lei das igrejas; Lei no. 10.015 de 16.12.1985 - Lei de largura de vias; Lei nº 9.379 de 9.12.1981 - Lei da zona especial madeireira; Lei nº 10.097 de 10.07.1986 - Lei do recuo de fundo; Lei no. 10.188 de 13.11.1986 - Lei de largura de vias; Lei no. 10.334 de 13.07.1987 - Lei das Áreas Especiais de Tráfego – AET, exceto os artigos 2º, 28,30, 31, Quadro nº 8N e Quadro nº 8NI; Lei nº 10.464 de 11 de abril de 1988 - Lei da Comissão de Zoneamento; Lei nº 10.743 de 31.08.1989 - Lei dos explosivos; Lei nº 11.157 de 30.12.1991 - Lei do Parque Villa-Lobos; Lei nº 11.158 de 30.12.1991 - Lei da Zona Metrô-Leste (II); Lei nº 13.772 de 03.02.2004 – Dispõe sobre horário de funcionamento de restaurantes, lanchonetes, choperias, churrascarias e pizzarias na cidade de São Paulo.

## **Título VI**

### **Dos Anexos da Parte III**

**Art. 269.** Rubricados pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, fazem parte integrante da Parte III desta lei que dispõe sobre o parcelamento, bem como disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município, os Quadros números 01 a 10, bem como o Mapa número 01, anexos.