

SUMÁRIO

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*
- 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 - *Da Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG*
 - Subseção II - *Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM*
 - Subseção III - *Das Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC*
 - Subseção IV - *Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS*
 - Subseção V - *Das Zonas de Ocupação Especial - ZOE*

- Capítulo II - *Das categorias de via e do uso do solo nas Zonas Mistas*
- Capítulo III - *Dos usos e atividade*
 - 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 - Da outorga onerosa do direito de construir e dos estoques

Título III - Do Parcelamento do Solo

- Capítulo I - *Dos Procedimentos Gerais*
- Capítulo II - *Dos Requisitos Urbanísticos*
 - Seção I - *Da Destinação de Áreas Públicas*
 - Seção II - *Dos Condicionantes do Parcelamento*

Seção III – *Dos Tipos de Loteamentos*

Capítulo III – *Das Diretrizes de Parcelamento do solo*

Seção I – *Do Projeto de Loteamento*

Seção II – *Da Aprovação e Execução*

Seção III – *Das Alterações de Projeto ou de Execução do Loteamento*

Capítulo IV – *Do Desmembramento*

Seção I – *Das Diretrizes*

Seção II – *Do Projeto*

Capítulo V – *Do Desdobro*

Seção I – *Dos Documentos*

Capítulo VI – *Dos Procedimentos Administrativos e das Competências*

Título IV – *Da Licença de Funcionamento, das Regularidades, das Conformidades, dos Procedimentos Fiscais e das Multas*

Capítulo I – *Da Licença de Funcionamento*

Capítulo II – *Das Regularidades e das Irregularidades*

Capítulo III – *Das conformidades e das desconformidades*

Capítulo IV – *Dos Procedimentos Fiscais e das Multas*

Seção I – *Dos usos irregulares*

Seção II – *Dos imóveis enquadrados como ZEPEC*

Seção III – *Das Multas*

Título V – *Das Disposições Especiais*

Capítulo I – *Dos Estabelecimentos de Ensino*

Capítulo II – *Dos Hotéis*

Capítulo III – *Dos Cinemas e Teatros*

Capítulo IV – *Dos Cemitérios*

Capítulo V – *Dos Cemitérios de Animais*

Capítulo VI – *Dos Postos de Abastecimento e lavagem de veículos*

Capítulo VII – *Da Poluição Sonora*

Capítulo VIII – *Das Casas de Diversões Eletrônicas*

Capítulo IX – *Das Reformas e Reconstruções na Área Central*

Título VI – *Das Disposições Transitórias*

Título VII – *Das Disposições Gerais*

Título VIII – *Dos Anexos da Parte III*

TÍTULO I - DOS OBJETIVOS, CONCEITUAÇÃO, ESTRATÉGIAS DE CONTROLE

Capítulo I - Dos Objetivos

Art. 316. A disciplina do uso e ocupação do solo, das atividades de urbanização e do parcelamento do solo no território do Município de São Paulo, tem 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 à moradia;
 - d) preservar e melhorar a qualidade de vida urbana para toda a população;
 - e) estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
 - f) assegurar a fluidez e o desempenho do sistema de circulação, principalmente do transporte coletivo;
- IV. determinar e disciplinar, nos empreendimentos de impacto, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança;
- V. incumbir às Subprefeituras a aplicação e fiscalização das normas urbanísticas de interesse local dentro da área de sua jurisdição;
- VI. eliminar os obstáculos à coexistência de usos no mesmo lote ou edificação;
- VII. 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.

Capítulo II - Da Conceituação

Art. 317. 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) zonas de uso;
- c) zonas especiais;
- 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. parâmetros de incomodidade por zona de uso e na ZM por categorias de vias;
- VI. condições de instalação dos grupos de atividades segundo zonas de uso e na ZM por categorias de vias;
- VII. características físicas e ambientais do imóvel, tais como localização, declividade, permeabilidade, cobertura vegetal, suscetibilidade a processos erosivos, riscos de deslizamento, etc;
- VIII. disciplina dos instrumentos urbanísticos nas Áreas de Intervenção Urbana - AIUs.

Capítulo III - Das Estratégias de Controle

Art. 318. 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 definidos pelo PDE e PREs;
- II. das cotas mínimas de terreno por unidade construída;
- III. dos recuos mínimos das edificações às divisas do terreno;
- IV. do gabarito de altura máxima das edificações;
- V. das relações entre altura das edificações e largura das vias públicas;
- VI. das proporções mínimas de áreas públicas exigidas por lei;
- VII. do nível máximo do pavimento designado como térreo, em relação ao perfil do terreno e declividade da via;
- VIII. das diretrizes, expedidas pela Municipalidade, relativas aos dispositivos de acesso, circulação e acomodação de veículos;
- IX. do atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos no interior dos imóveis;
- X. do atendimento à taxa de permeabilidade;
- XI. dos parâmetros de declividade e da não utilização de áreas com risco de escorregamento ou geração de processos erosivos;
- XII. da compatibilidade entre o uso pretendido e os permitidos na zona de uso e, quando couber, na via de acesso ao imóvel, segundo suas dimensões e categoria.

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. 319. O território do Município é dividido em duas Macrozonas complementares, a Macrozona de Proteção Ambiental e a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, **delimitadas no Quadro 04 anexos da Parte I e Parte II desta lei:**

- 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, **garantindo a qualidade ambiental da cidade;**
- 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 – Parte I e às disposições dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras – PRE **constantes dos Livros I a XXXI da Parte II desta lei.**

§ 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, garantir **a manutenção dos serviços ambientais** 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 constantes dos Livros I a XXXI dos PRE anexos da Parte II desta lei.

Art. 320. 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 Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG;
- II. Zona Especial de Proteção e Recuperação Ambiental - ZEPAM;
- III. Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC;
- IV. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
- V. Zona de Ocupação Especial – ZOE.

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.

Seção II - Das Macrozonas

Subseção I - Da Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 321. 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 – Parte I e nos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras – PRE **anexos à Parte II desta lei, inclui as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, conforme dispõe a legislação estadual.**

Parágrafo único: - Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais aplicam-se diretrizes **de uso e ocupação do solo para cada bacia hidrográfica, em conformidade com a legislação estadual e com as diretrizes estabelecidas no PDE – Parte I desta lei.**

Art. 322. Para a disciplina do uso e ocupação do solo, a Macrozona de Proteção Ambiental, subdivide-se nas seguintes zonas de uso:

- I. zona específica de preservação – ZEP:** porções do território destinadas à reservas florestais, parques estaduais, parques naturais municipais, reservas biológicas e outras Unidades de Conservação de uso indireto referidas no Sistema Nacional de Unidade de Conservação – SNUC **como de proteção integral que tenham por objetivo básico a proteção e a preservação da natureza e dos serviços ambientais prestados e permitam atividades temporárias voltadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, de densidades demográfica e construtiva baixas, compatíveis com a zona rural; com coeficiente de**



aproveitamento mínimo, básico e máximo estabelecidos em legislação estadual e municipal própria, compatíveis com a zona rural;

- 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, **compatíveis com a zona rural, com cota parte de terreno igual a área do lote por habitação; com coeficiente de aproveitamento mínimo não definido dado que nesta zona não se aplica a utilização compulsória, com coeficiente de aproveitamento básico e máximo iguais a 0,15;**
- III. zona mista de proteção ambiental - ZMp:** porções do território destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade de construção, **com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, coeficiente de aproveitamento básico e máximo iguais a 1,0;**
- IV. zona exclusivamente residencial de proteção ambiental - ZERp:** porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial, de densidades demográfica e construtiva baixas; **com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, coeficiente de aproveitamento básico e máximo iguais a 1,0;**
- V. 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; **coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, coeficiente de aproveitamento básico e máximos variáveis de 0,20 a 0,50;**
- 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 coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, coeficiente de aproveitamento básico e máximo iguais a 1,0;**
- VII. zona centralidade linear de proteção ambiental - ZCLp:** lotes ou glebas com frente para trechos de via 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 coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, coeficiente de aproveitamento básico e máximo iguais a 1,0.**

Parágrafo único. Aos lotes ou glebas enquadrados na ZCLp aplicam-se as seguintes disposições:

- I. considera-se como integrante da ZCLp a parte do lote ou gleba contida na faixa de 40m (quarenta metros) medidos a partir do alinhamento do trecho da via;**
- II. somente será permitido o remembramento entre os lotes ou glebas enquadrados na ZCLp, quando lindeiro a ZERp, devendo a parte do lote ou gleba que exceder a faixa estabelecida para a ZCLp ser considerada "non aedificandi", podendo ser considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o cálculo da taxa de ocupação;**
- III. a parte do lote ou gleba que exceder a faixa estabelecida para a**



ZCLp poderá ser desdobrada em outro lote, desde que tenha frente para outra via oficial, e atenda as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes da zona de uso lindeira, estabelecidos no Quadro 04 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;

- IV. não se aplicam as disposições do inciso II deste parágrafo às subcategorias de uso R1 e R2h, quando estas forem permitidas na zona de uso lindeira.**

Art. 323. Constituem áreas rurais do município aquelas que se destinam ao desenvolvimento de atividades vinculadas à produção agrícola, silvicultura, pecuária, extração mineral, agroindustrial, e atividades definidas pelo Plano de Manejo para as unidades de conservação visando ao uso sustentável, à preservação e à contemplação do meio ambiente, delimitadas no território como ZEPAG, ZPDS, ZEP e ZEPAM-P contidas na macrozona de proteção ambiental.

Art. 324. Ao cessar a atividade rural nas propriedades cadastradas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, ou por outro órgão que vier a sucedê-lo, as mesmas ficarão sujeitas à aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, bem como à incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos da lei.

Art. 325. Nas zonas de desenvolvimento sustentável - ZPDS são permitidos **os usos residenciais constantes do artigo 392 desta lei** e os usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável - nR4 dos grupos de atividades: **pesquisa e educação ambiental, manejo sustentável, produção sustentável, eco turismo e institucional, os usos não residenciais toleráveis -nR2 e os usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3 constantes do Quadro nº 02k-1, anexo da Parte III desta Lei.**

Parágrafo único: Nas ZPDS as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são aquelas estabelecidas nos **Quadros nº 04 dos Livros I a XXXI anexos à Parte II desta lei.**

Art. 326. Na ZPDS a atividade pesquisa de lavra de água mineral é permitida, e os parâmetros urbanísticos serão estabelecidos, caso a caso, pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

Art. 327. Nas zonas específicas de preservação – ZEP são permitidos o uso residencial – R1 e zeladoria constante do **artigo 392 desta lei**, e os usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável – nR4 dos definidos no **artigo 405 desta lei**, integrantes dos grupos de atividades: **pesquisa e educação ambiental, ecoturismo** e outras relacionadas no Plano de Manejo da respectiva Unidade de Conservação, constantes no **Quadro 02m-1 anexo à Parte III desta lei.**

§1º. Nas ZEP as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são aquelas estabelecidas nos **Quadros nº 04 dos Livros I a XXXI anexos Parte II desta lei.**



§2º. Enquadram-se na ZEP:

- I. Parque Estadual da Serra do Mar;**
- II. Parque Estadual da Cantareira;**
- III. Parque Natural Municipal do Carmo.**

Art. 328. 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.

Art. 329. Nas **zonas de lazer e turismo - ZLT** são permitidos **os usos residenciais constantes do artigo 392 desta lei**, e os usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável – nR4, **usos não residenciais compatíveis – nR1, e os usos não residenciais toleráveis – nR2 constantes do Quadro nº 021-1, anexo da Parte III desta lei.**

Parágrafo único: Nas **ZLT** as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são aquelas estabelecidas nos **Quadros nº 04 dos Livros I a XXXI anexos à Parte II desta lei.**

Art. 330. Nas **zonas exclusivamente residenciais de proteção ambiental - ZERp** são permitidos apenas a subcategoria de uso residencial R1 e o conjunto residencial vila.

Subseção II - Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 331. Para fins de uso e ocupação do solo, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, 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 cota parte de terreno igual a 250 m²/habitação, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico e máximo iguais a 1,0, e gabarito máximo de até 10 metros;**
 - b) ZER-2:** zona exclusivamente residencial de densidade demográfica média, **com cota parte de terreno igual a 125 m²/habitação, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico e máximo iguais a 1,0, e gabarito máximo de até 10 metros;**
 - c) ZER-3:** zona exclusivamente residencial de densidade demográfica alta, **com cota parte de terreno igual a 80 m²/habitação, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico e máximo iguais 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 do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, 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:
- 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;
 - 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 até 2,0;
 - 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 até 2,5;
 - 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 até **4,0**;
- 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:
- ZCPa:** zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo até 2,5;
 - ZCPb:** zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo até 4,0;
- V. zonas centralidade linear - ZCL:** lotes com frente para trechos de vias, excluídas as ZER, 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:
- ZCLa:** zona centralidade linear com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo até 2,5;
 - ZCLb:** zona centralidade linear com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo até 4,0;
- VI. zonas centralidade linear lindeira ou interna a ZER -ZCLz:** lotes com frente para trechos de via, internos ou lindeiros às zonas exclusivamente residenciais - ZER 1, 2 e 3 destinados à localização de algumas atividades não residenciais não incômodas de baixa densidade, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico e máximo iguais a 1,0, podendo ser:
- 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 05a, anexo à Parte III desta lei;**
 - zona centralidade linear II - ZCLz-II:** o trecho de via destinado à localização das atividades de serviços de baixa densidade listadas no **Quadro nº 05b, anexo à Parte III desta lei;**
 - zona centralidade linear III - ZCLz-III:** o trecho de via destinado

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

à localização das atividades de serviços e comércio de baixa densidade listadas no Quadro nº 02c-1, anexo à Parte III desta lei;

§1º - Ficam enquadradas nas zonas: ZCLz - I, ZCLz - II e **ZCLz - III**, os lotes **com frente para trechos de via, contidos em faixas de 40m (quarenta metros) lindeiros a ZER** medidos a partir do alinhamento dos trechos de via descritos nos Livros I a XXXI dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras anexos da Parte II desta lei, sobre os quais aplicam-se as seguintes disposições:

- I. não é permitido o remembramento dos lotes integrantes e localizados nas ZCLz-I, ZCLz-II e **ZCLz - III** com os lotes localizados nas ZER;
- II. a parte do lote que exceder a faixa estabelecida para a ZCLz-I, ZCLz-II e **ZCLz-III** será considerada "non aedificandi", podendo ser considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o cálculo da taxa de ocupação;
- III. a parte do lote que exceder a faixa estabelecida para a ZCLz-I, ZCLz-II, **ZCLz-III** poderá ser desdobrada em outro lote, desde que tenha frente para outra via oficial, e atenda as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes da zona de uso lindeira, estabelecidos no Quadro 04 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§2º - Ficam enquadrados nas zonas ZCLa e ZCLb os lotes com frente para trechos de via, contidos em faixas de 40m (quarenta metros) e 50m (cinquenta metros), respectivamente, medidos a partir do alinhamento dos trechos de vias descritos nos Livros I a XXXI dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras anexos da Parte II desta lei, sobre os quais aplicam-se as seguintes disposições:

- I. não é permitido o remembramento dos lotes integrantes e localizados nas ZCLa e ZCLb com os lotes localizados nas ZER, devendo ser considerada "non aedificandi" a parte do lote que exceder a faixa estabelecida para a ZCLa e ZCLb, podendo ser considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o cálculo da taxa de ocupação;
- II. a parte do lote que exceder a faixa estabelecida para a ZCLa e ZCLb poderá ser desdobrada em outro lote, desde que tenha acesso para outra via oficial, e atenda as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes da zona exclusivamente residencial - ZER lindeira, estabelecidos no Quadro 04 dos anexos I a XXXI dos livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras constantes da Parte II desta lei.

§3º - Nos lotes enquadrados como ZCLa e ZCLb aplicam-se as seguintes disposições:

- I. **permite remembramento de lotes integrantes das zonas centralidades – ZCL (ZCLa e ZCLb) com os lotes pertencentes à zona de uso lindeira, desde que o uso a ser instalado seja permitido nesta zona de uso;**
- II. **será adotado para cada lote as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento de cada zona de uso, devendo os parâmetros de incomodidade ser os da zona de uso para a via onde se dará o acesso principal;**

III. poderá ser utilizado o coeficiente de aproveitamento máximo resultante das parcelas do lote contida em cada zona de uso para a implantação da edificação em qualquer parcela do lote, desde que sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação da zona de uso para a via onde se dará o acesso principal.

§4º - As zonas de uso que integram a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, mencionadas neste artigo, estão descritas nos Livros I a XXXI dos Planos Regionais Estratégicos, anexos da Parte II desta lei.

Seção III - Das Zonas Especiais

Subseção I - Das Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG

Art. 332. As zonas especiais de produção agrícola e de extração mineral - ZEPAG são porções do território municipal, onde há interesse público em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral, **com cota parte de terreno igual a área do lote por habitação; com coeficiente de aproveitamento mínimo não definido dado que nesta zona não se aplica a utilização compulsória, com coeficiente de aproveitamento básico e máximo iguais a 0,20,**

§1º - Nas ZEPAG as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são aquelas estabelecidas nos Quadros nº. 04 dos Livros I a XXXI anexos à Parte II desta lei.

§2º - Na ZEPAG a atividade pesquisa de lavra de água mineral é permitida, e os parâmetros urbanísticos serão estabelecidos, caso a caso, pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 333. Com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável da ZEPAG, em complemento ao disposto no **artigo 129 da Parte I desta lei**, o Executivo poderá:

- 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. 334. Nas zonas especiais de produção agrícola e extração mineral – ZEPAG são permitidos o uso residencial constante do **artigo 392 desta lei** e os usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável – nR4 dos grupos de atividades: pesquisa e educação ambiental,



Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

produção sustentável, ecoturismo e institucional, **os usos não residenciais toleráveis – nR2 e os usos não residenciais especiais ou incômodos – nR3 constantes do Quadro nº 02n-1, anexo da Parte III desta lei.**

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

Art. 335. No caso dos empreendimentos de mineração, quando encerrada a atividade extrativista, a área deverá ser recuperada, obedecidas às diretrizes e exigências do **Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD.**

§ 1º. As cavas de mineração resultantes de atividades minerárias poderão ser licenciadas para aterros de resíduos inertes e da construção civil, após a aprovação de Plano de Recuperação de Área Degradada – PRAD ou de Relatório de Controle Ambiental e Plano de Controle Ambiental – RCA/PCA.

§ 2º. As áreas de aterros de inertes e da construção civil, a que se refere o parágrafo 1º deste artigo, após o encerramento das atividades terão a implantação de usos futuros condicionada às restrições geotécnicas e mediante análise prévia pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e Parcelamento do Solo – CAIEPS.

Subseção II - Das Zonas Especiais de Proteção e Recuperação Ambiental - ZEPAM

Art. 336. As zonas especiais de proteção e recuperação ambiental - ZEPAM são porções do território a serem **preservadas e protegidas, em razão de suas peculiaridades quanto à: biodiversidade, cobertura vegetal, permeabilidade, produção de água e regulação micro climática, ou recuperada quanto ao risco geotécnico para fins de manutenção da qualidade ambiental no meio urbano, tendo coeficiente de aproveitamento mínimo não definido, dado que nesta zona não se aplica utilização compulsória, e coeficientes de aproveitamento básico e máximo iguais a 0,10; compreendendo dois tipos:**

- I. Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM-P;**
- II. Zona Especial de Recuperação Ambiental – ZEPAM-R.**

Parágrafo único:- Na **ZEPAM** as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são estabelecidas nos **Quadros nº 04** e os perímetros delimitados **nos Mapas 04 dos Livros I a XXXI anexos da Parte II desta lei.**

Art. 337. As **zonas especiais de proteção ambiental – ZEPAM-P** são destinadas a proteger e preservar ocorrências ambientais com remanescentes de vegetação ecologicamente significativa e formações geológicas de interesse ambiental constituídas por:

- I. áreas remanescentes de mata nativa**
- II. áreas arborizadas de relevância ambiental;**
- III. as planícies aluviais;**



- IV. as escarpas, os anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de micro-bacias;
- V. as áreas de vegetação associadas a corredores biológicos;
- VI. as áreas de preservação permanente – APP.

§ 1º. Na ZEPAM-P é permitido o uso residencial – R1 constante do *artigo 394 desta lei* e usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável - nR4, dos grupos de atividades de pesquisa e educação ambiental, manejo sustentável, e ecoturismo, **constantes do Quadro 02p-1 anexo à Parte III desta lei.**

§ 2º - Na ZEPAM-P os parâmetros de incomodidade e os condicionantes para instalação de uso são os estabelecidos no *Quadro 02p-1 anexo da Parte III desta lei.*

Art. 338. As zonas especiais de recuperação ambiental – ZEPAM-R são áreas degradadas com possibilidade de risco ambiental, que devem ser recuperadas para implantação de parques e equipamentos públicos, sendo constituídas por:

- I. áreas erodidas;
- II. áreas com alta suscetibilidade à erosão;
- III. áreas desprovidas de cobertura vegetal;
- IV. áreas de mineração desativadas;
- V. áreas de aterros de resíduos domésticos ou aterros de resíduos inertes, em operação ou desativados;

§ 1º. Na ZEPAM-R é permitido o uso residencial – R1 constante do *artigo 394 desta lei* e usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável - nR4, dos grupos de atividades de pesquisa e educação ambiental, manejo sustentável, ecoturismo e institucional, e o uso não residenciais especiais ou incômodos – nR3, constantes do *Quadro 02o-1 anexo à Parte III desta lei.*

§ 2º - Na ZEPAM-R os parâmetros de incomodidade e os condicionantes para instalação de uso são os estabelecidos no *Quadro 2o-1 anexo da Parte III desta lei.*

Art. 339. O proprietário de lote ou gleba contido parcialmente na zona especial de proteção ambiental – ZEPAM-P poderá computar a área da parcela nela situada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 340. Para os imóveis particulares enquadrados como ZEPAM-P, quando por solicitação do proprietário for incluído no sistema de áreas verdes do Município, poderá fazer uso de isenção do imposto territorial urbano como estímulo para a preservação da vegetação significativa nos termos desta lei.

Art. 341. Para estimular os proprietários de imóveis a preservar os remanescentes de vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, integrantes do sistema de áreas verdes do município, **delimitados como ZEPAM-P poderá ser autorizada** a transferência de parte do potencial construtivo virtual nos termos desta lei.

Art. 342. Somente os imóveis localizados em ZEPAM-P e na Macrozona de Qualificação e Estruturação Urbana poderão pleitear a transferência de potencial construtivo nos termos desta lei.

Art. 343. A área construída a ser incorporada ao imóvel receptor, equivalente ao potencial construtivo transferível do imóvel cedente, em ZEPAM-P, quando localizada na macrozona de estruturação e qualificação urbana, será calculada pela seguinte fórmula:

$$\mathbf{ACr = (Vtc / Vtr) \times (CAr / CAc) \times PCpt}$$

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 cedente;

CAc = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente;

PCpt = potencial construtivo do terreno cedente em metros quadrados, 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:

$$\mathbf{PCpt = (ATc \times CAc) - ACe}$$

Onde:

ATc = área do terreno cedente

ACe = área construída computável existente no imóvel cedente, em metros quadrados, a ser subtraída do seu potencial construtivo.

§2º - A área do terreno cedente de que trata este artigo é aquela constante da escritura do imóvel.

§3º - O proprietário receberá um certificado do potencial construtivo transferível do imóvel doado, conforme as fórmulas seguintes:

- I- Para imóveis sem edificação ou que tiverem um coeficiente de aproveitamento inferior ou igual ao básico, deve ser aplicada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{PCdpt = ATd \times Cad \times Fi}$$

Onde:

PCdpt = potencial construtivo do imóvel doado passível de transferência

ATd = área de terreno do imóvel doado

CAd = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel doado

Fi = fator de incentivo à doação fixado em 1,5

- II- Para os imóveis com edificação e que tiverem um coeficiente de aproveitamento existente maior que o coeficiente de aproveitamento básico:

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

Onde:

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

Fi = fator de incentivo à doação fixado em 1,5

Art. 344. A transferência do potencial construtivo virtual de área particular localizada em ZEPAM-P, será objeto de análise prévia requerida pelo interessado junto à Secretaria do Verde e Meio Ambiente – SVMA.

§1º - A análise prévia consistirá na caracterização da área segundo as diferentes ocorrências ambientais, visando à emissão de Certidão de Análise Prévia por tipo de ocorrência:

- I. ZEPAM-P** – preservar remanescente de vegetação significativa, paisagens naturais e áreas de reflorestamento:
- a. identificação da vegetação significativa;
 - b. definição do perímetro de interesse para proteção e preservação;
 - c. estabelecimento de diretrizes de manejo, recuperação e manutenção.

§2º - Constará da Certidão de Análise Prévia no caso da ZEPAM-P as diretrizes de manejo e os condicionantes a serem observados na instalação dos usos permitidos de conformidades com o *Quadro 02o-1 anexo da Parte III desta lei*.

§3º - Quando não ocorrer doação do imóvel, a transferência do potencial construtivo se dará de forma gradativa, de acordo com os critérios, prazos e condições a serem definidos por lei.

§4º - A fiscalização referente à preservação ambiental das áreas cujo potencial construtivo foi transferido caberá à Secretaria do Verde e Meio Ambiente – SVMA em conjunto com a Subprefeitura, em que esta ZEPAM-P está localizada.

Art. 345. A doação ao Município de imóvel localizado em ZEPAM-P dependerá de parecer favorável da SVMA quanto ao interesse ambiental e se estiver designada no Plano Diretor Estratégico – PDE ou no Plano Regional Estratégico – PRE da Subprefeitura a destinação da área para parque público.

Art. 346. Caberá a Secretaria do Verde e Meio Ambiente – SVMA acompanhar os procedimentos para a lavratura da escritura de doação, que deverá ser firmada em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer ônus para a Prefeitura do Município de São Paulo.

Parágrafo único:- Após a lavratura da escritura de doação e efetivado o registro do título de propriedade, SVMA comunicará a Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA para a emissão da Certidão do Potencial construtivo transferível ao doador.

Art. 347. O controle da transferência de potencial construtivo do imóvel doado para parque público, será exercido pela Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA, que mediante requerimento, expedirá:

- I- Declaração de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel enquadrado como ZEPAM-P;
- II- Certidão de potencial construtivo transferível ao proprietário do

imóvel doador (cedente);

§1º - O potencial construtivo transferível de que trata o caput deste artigo acarretará a baixa no estoque de potencial construtivo adicional do distrito em que estiver localizado o imóvel receptor.

§2º - Visando ao monitoramento do estoque de potencial construtivo adicional disponível em cada distrito, caberá à Secretaria Municipal da Habitação – SEHAB ou à Subprefeitura em cuja jurisdição se encontre o imóvel receptor fornecer à Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA todos os dados dos projetos aprovados com potencial construtivo transferido constante dos seguintes documentos:

- I. alvará de aprovação contendo a área computável transferida;
- II. alvará de execução;
- III. certificado de conclusão.

Subseção III - Das Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC

Art. 348. As Zonas de Preservação Cultural - ZEPEC são áreas do território destinadas à preservação, recuperação, manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Art. 349. Ficam enquadrados como ZEPEC:

- I. os imóveis ou áreas tombados ou preservados por órgão municipal, estadual e federal;
- II. os imóveis referidos nos quadros: 8B da Lei nº. 8.328 de 2 de dezembro de 1.975; 8C da Lei nº. 8.769 de 31 de agosto de 1.978; 8D da Lei nº. 8.848 de 20 de dezembro de 1.978; 8M da Lei nº 9.725 de 02 de julho de 1.984, **06 da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004**, bem como os referidos **nos artigos 1º das Leis nº.: 8.759 de 7 de julho de 1.978, 9.719 de 28 de junho de 1.984, 9.768 de 28 de novembro de 1.984** e da Lei nº. 10.737 de 12 de julho de 1.989 e da Lei nº. 10.759 de 05 de outubro de 1.989, ficando extinta a denominação Z8-200, mantendo sua ordem seqüencial, tendo definidos seus níveis de preservação e o subgrupo a que pertencem através de decreto, bem como as normas a orientar as intervenções, respeitada orientação dos órgãos oficiais de preservação;

Parágrafo único: Os imóveis enquadrados como ZEPEC estão descritos nos Quadros 04 correspondentes a ZEPEC, anexos da Parte II desta lei.

Art. 350. Qualquer intervenção nos imóveis indicados, pelas Subprefeituras constantes do **Quadro 04 da Parte II desta lei, e da Resolução nº 26/CONPRESP/2004**, deverá ser precedida de análise e aprovação de projeto pelo Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) e pelo CONPRESP.

Parágrafo único: - O prazo para a instrução final do processo de tombamento e respectivas resoluções do CONPRESP, de que trata o caput deste artigo, será de 360 dias contados a partir da publicação desta lei, sendo que findo o prazo, esses

imóveis ficam desonerados das exigências deste artigo.

Art. 351. 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 para a preservação dos imóveis enquadrados como ZEPEC deverão ser regulamentadas por ato do Executivo, respeitadas as orientações dos órgãos oficiais de preservação.

Art. 352. Os usos permitidos em imóvel enquadrado como ZEPEC são aqueles permitidos na zona de uso ou categoria de via em que se situa o imóvel desde que compatíveis com as normas estabelecidas na resolução de tombamento, quando houver, **devendo para fins de aplicação da transferência do direito de construir observar o coeficiente de aproveitamento máximo igual ao da zona de uso em que se encontra o imóvel no Mapa 04 dos Livros I a XXXI da Parte II desta lei.**

Art. 353. O potencial construtivo dos lotes onde se situam os imóveis, privados ou públicos, enquadrados como ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural e classificados como BIR, poderá ser transferido por seus proprietários mediante instrumento público, obedecidas às disposições para a transferência de potencial construtivo previstas nesta lei.

Art. 354. Fica o Executivo autorizado a outorgar a transferência do direito de construir ao proprietário de imóvel enquadrado como ZEPEC, para local estabelecido pelo Plano Diretor Estratégico – PDE, atendendo as disposições constantes dos **artigos 175 e 178 da Parte I desta lei.**

Art. 355. O potencial construtivo passível de transferência do imóvel – ZEPEC-BIR contido no perímetro da Operação Urbana Centro, para imóvel contido nas áreas descritas no **artigo 354 desta lei** será realizada com base nas disposições da **Lei nº 12.349, de 06 de junho de 1997, Operação Urbana Centro.**

Art. 356. São passíveis de receber o potencial construtivo transferível de outros imóveis, os lotes em que o coeficiente de aproveitamento básico possa ser ultrapassado atendendo os **artigos 93, 178 e 182 da Parte I desta lei**, desde que respeitadas os limites estabelecidos pelos Planos Regionais Estratégicos.



Art. 357. O potencial construtivo transferido a ser incorporado ao imóvel receptor será calculado pela seguinte fórmula:

$$ACr = (Vtc / Vtr) \times (CAr / CAc) \times PCpt$$

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 **máximo do terreno cedente;**

PCpt = Potencial construtivo do terreno cedente **em metros quadrados**, 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:

$$PCpt = (ATc \times CAc) - ACe$$

Onde:

ATc = área do terreno cedente

ACe = área já construída **computável** existente no **imóvel** cedente, **em metros quadrados**, a ser **subtraída** do seu potencial construtivo.

§2º - A área do terreno cedente de que trata este artigo é aquela constante da escritura do imóvel.

Art. 358. A transferência de potencial construtivo de ZEPEC-BIR poderá ser feita para o mesmo lote onde está localizado, desde que:

- I. o imóvel ZEPEC-BIR seja restaurado com projeto aprovado pelo órgão competente;
- II. a nova edificação não interfira na visibilidade e integridade do imóvel ZEPEC-BIR, sem prejuízo do atendimento da legislação edilícia.

Art. 359. A recepção de potencial construtivo adicional mediante outorga onerosa não será permitida em imóveis enquadrados como ZEPEC.

Parágrafo único: - Exceto nas ZEPEC-AUE com coeficiente de aproveitamento máximo maior que o básico, ouvida a Secretaria Municipal de Cultura.

Art. 360. O controle da transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA, que, mediante requerimento, expedirá:

- I. Declaração de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel enquadrado como ZEPEC-BIR;
- II. Certidão de potencial construtivo transferido ao proprietário do imóvel cessionário.

§1º - A Declaração de Potencial Construtivo Transferível deverá ser retificada, caso ocorram alterações das normas de uso e ocupação do solo na zona de uso onde o imóvel enquadrado como ZEPEC-BIR estiver localizado.

§2º - Para 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-BIR.

§3º - Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilizarem área construída equivalente a ser recebida, deverá ser apresentada Certidão de Potencial Construtivo Transferido.

§4º - A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA manterá registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis cedentes e imóveis cessionários.

§5º - Visando ao monitoramento do estoque de potencial construtivo adicional disponível em cada distrito, caberá à Secretaria Municipal da Habitação – SEHAB ou à Subprefeitura em cuja jurisdição se encontre o imóvel receptor fornecer à Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA todos os dados dos projetos aprovados com potencial construtivo transferido constante dos seguintes documentos:

- I. alvará de aprovação contendo a área computável transferida;**
- II. alvará de execução;**
- III. certificado de conclusão.**

§6º - O potencial construtivo transferido acarretará a baixa no estoque de potencial construtivo adicional do distrito em que estiver localizado o imóvel receptor.

Art. 361. Não se aplica, aos casos de projeto de aprovação de edificação com utilização de Potencial Construtivo Adicional Transferido o direito de início de obras, conforme o disposto no item 4.2.3. da Seção 4.2. do Capítulo 4 do Código de Obras e Edificações – Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992.

Art. 362. Os recursos financeiros obtidos em decorrência da transferência a terceiros do direito de construir de imóvel enquadrado como ZEPEC - BIR será aplicada na restauração ou manutenção do imóvel a ser preservado.

§ 1º - O proprietário deverá submeter projeto de restauro, ou de manutenção, ou ambos, de valor equivalente ao de transferência de potencial construtivo à Secretaria Municipal de Cultura, e assumir sua execução em Termo de Compromisso.

§ 2º - O projeto de restauro poderá ser dispensado quando o CONPRESP atestar o bom estado de conservação do imóvel.

§ 3º - A fiscalização das obras do projeto de restauro do imóvel cujo potencial construtivo foi transferido, caberá à Secretaria Municipal de Cultura.

Art. 363. Nas áreas enquadradas como ZEPEC-BIR e localizadas em ZEPAM-P ou ZEIS, na transferência de potencial construtivo, deverão prevalecer as disposições definidas para as ZEPEC.

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

Art. 364. Aos imóveis classificados como **ZEPEC-BIR** poderá ser concedida isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU como incentivo à conservação ou restauração nos termos de lei específica.

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

- I. projeto de restauro ou recuperação proposto, ficando, neste caso, a isenção do IPTU vinculada à realização da obra;
- II. estado de conservação do imóvel.

Art. 365. As obras de restauração ou recuperação dos imóveis enquadrados como **ZEPEC**, na área central, poderão receber os mesmos benefícios concedidos aos imóveis tombados previstos na **Lei nº 13.496, de 7 de janeiro de 2003**, que dispõe sobre o Programa de Incentivos Seletivos na Área Central.

Art. 366. Fica instituído incentivo fiscal a pessoas físicas ou jurídicas que patrocinarem obras de restauro ou recuperação de imóvel enquadrado como **ZEPEC/BIR**, mediante análise da sua conveniência e posterior expedição pelo Poder Público de certificado equivalente ao valor nelas investido, de acordo com o disposto por lei específica.

§ 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-BIR** de propriedade de terceiros.

Art. 367. Nos imóveis enquadrados como **ZEPEC-BIR**, os pedidos de aprovação de obras, de licenciamentos relacionados ao restauro e recuperação do imóvel e de sistemas de segurança, ficam isentos do pagamento das respectivas taxas e emolumentos.

Art. 368. Não se aplicam aos imóveis enquadrados como **ZEPEC-BIR** contidos nos distritos Sé e República as disposições do **artigo 366 desta lei**.

Art. 369. 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, sob pena de aplicação do disposto nos **artigos 533 a 542 desta lei**.

Art. 370. A colocação de anúncios indicativos em imóveis enquadrados como **ZEPEC – BIR** ficará condicionada à prévia autorização da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e da Secretaria Municipal de Cultura, as quais caberão a fixação das 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.

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

§2º - Constatada a não observância do disposto neste artigo, o infrator estará sujeito às penalidades dispostas no **Capítulo V da Lei nº. 14.223 de 26 de setembro de 2006**, que dispõe sobre a ordenação de anúncios na paisagem do Município de São Paulo.

Art. 371. Nos imóveis enquadrados como **ZEPEC** os remembramentos e desdobros 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 da Cultura, ouvida a Secretaria Municipal de Planejamento nos casos da 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 Cultura, a qual ouvirá, para fins de direito, os órgãos federal, estadual e municipal competentes, no prazo estabelecido.

§2º - O não atendimento das diretrizes fixadas sujeitará o proprietário à obrigação de repor o imóvel nas condições anteriores.

Art. 372. 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 IV - Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 373. Aplicam –se as exigências do inciso II dos artigos 376, 377 e 378 aos seguintes tipos de imóveis enquadrados em ZEIS:

- I. os lotes e glebas não edificados com área superior a 1.000 m² (um mil metros quadrados);
- II. os lotes e glebas edificados ou não com área inferior a 1.000 m² (um mil metros quadrados) resultante de parcelamento do solo de imóveis com área superior a 1.000 m² posterior à 13 de setembro de 2002;
- III. os terrenos ocupados por favela;
- IV. os imóveis utilizados como cortiço;
- V. as habitações coletivas precárias;
- VI. os conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda;
- VII. os lotes e glebas com área superior a 1.000 m² (um mil metros quadrados) ou aqueles enquadrados no inciso II, nos quais o coeficiente de aproveitamento não atingiu o mínimo definido para a zona onde se situam, excetuados os terrenos utilizados por postos de abastecimento de veículos e por equipamentos urbanos de infraestrutura que não exijam edificações;
- VIII. as edificações em lotes ou glebas com área do terreno superior a 1.000 (um mil metros quadrados) ou aquelas enquadradas no inciso II, e que tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, excetuados os



Parte III – Projeto de Lei

**Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.**

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. 374. Nos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, delimitados nos **Mapas 04 dos Livros I a XXXI dos Planos Regionais Estratégicos, anexos da Parte II desta lei**, prevalecem, para efeito da disciplina de parcelamento uso e ocupação do solo, as disposições dos **artigos 373 a 380** desta Subseção e **quadros 02/i-1 e 02/j** anexos.

Art. 375. Para fins do disposto nesta lei, estabelecem-se as seguintes disposições para os Planos de Urbanização das ZEIS:

- I. o Plano de Urbanização poderá abranger mais de um perímetro ou parcela da área da ZEIS;
- II. nas ZEIS cuja delimitação coincide com o perímetro de imóveis vazios regulares, fica dispensada a elaboração do Plano de Urbanização, aplicando-se a legislação específica de EHIS, EHMP, HIS e HMP;
- III. **nas ZEIS localizadas na Macrozona de Proteção Ambiental o Plano de Urbanização deverá atender as exigências da legislação ambiental, em especial quanto às faixas de APPs;**
- IV. **nas ZEIS situadas em área de proteção de mananciais o Plano de Urbanização deverá atender a legislação estadual específica e suas regulamentações;**
- V. **O Plano de Urbanização será coordenado pela SEHAB.**

§1º. Os procedimentos para elaboração do Plano de Urbanização serão regulamentados por ato do Executivo.

§2º. Nas ZEIS 1, para efeito de urbanização e regularização fundiária, será admitida faixa não edificável inferior a 15 metros, conforme estabelecido na alínea "l" e "m" do artigo 134 da Parte I desta lei.

Art. 376. Nas ZEIS 1 e ZEIS 2, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender às seguintes disposições:

- I. nos imóveis já edificados anteriormente à **13 de setembro de 2002** e nos imóveis vazios que não se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, aplicam-se conjuntamente para o caso de aprovação de edificação nova ou de reforma com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso:
 - a) as exigências do **quadro 02/j, anexo à Parte III desta lei**, quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes nas ZEIS 1 e 2;
 - b) as exigências do **quadro 02/i-1, anexo à Parte III desta lei**, quanto às condições de instalação dos usos não residenciais nR permitidos nas ZEIS 1 e 2, **observados também os usos residenciais permitidos no inciso VI do artigo 392 desta lei;**
- II. nos imóveis localizados em **ZEIS 1 e ZEIS 2**, que se enquadram nos tipos



Parte III – Projeto de Lei

**Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.**

estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, 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 de área construída computável para HIS.

- III. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, a porcentagem de **50% (cinquenta por cento)** de área construída computável, complementar àquela destinada a HIS conforme disposto no **inciso II do "caput" deste artigo**, poderá ser destinada a outros usos, inclusive **HIS e HMP**, observadas, para os usos não enquadrados como **HIS**, as disposições das **alíneas "a" e "b" 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 e EHMP, 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, bem como das edificações e usos pré-existentes, poderá observar as disposições do Plano de Urbanização específico aprovado para o local de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Executivo, quanto às características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação dos lotes, e condições de instalação dos usos não residenciais, alternativamente à aplicação dos **incisos I, III e IV deste artigo**;
- VI. o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,2 (dois décimos);
- 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 da legislação específica de EHIS, EHMP, no caso dos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei e dos parcelamentos do solo de interesse social**;
 - b) as disposições desta lei e das **leis nº 9.747 de 26 de outubro de 1.984, e 11.273 de 12 de novembro de 1992** no que couber, para os imóveis que não se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**.

§1º - Excetuam-se da exigência estabelecida no inciso II do "caput" deste artigo:

- I. os terrenos públicos edificados ou não edificados destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;
- II. os terrenos particulares edificados ou não edificados que vierem a ser

Parte III – Projeto de Lei
**Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.**

destinados a equipamentos sociais desde que conveniados com o Poder Público enquanto permanecerem com essa destinação;

- III. Os terrenos ocupados regular e comprovadamente em 13 de setembro de 2.002 por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação, conforme legislação aplicável à matéria.

§2º - A demolição de edificação, situada em lote com área superior a **1.000 m² (mil metros quadrados)**, submeterá o imóvel à exigência de destinação de área construída computável, para HIS, conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo.

§3º - No caso de imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, a aprovação de planos e projetos de parcelamento do solo submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de área construída computável para HIS, conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo, independentemente das dimensões dos lotes.

§4º - Nas ZEIS 1 localizadas em Área de Proteção aos Mananciais, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender a legislação estadual específica.

§5º - 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, ou em outra ZEIS do mesmo distrito municipal**.

§6º - Na impossibilidade do atendimento do **§5º, poderá ser aceito lote em outra ZEIS, a critério da CAEHIS da SEHAB**.

§7º - Nos casos de desmembramento de glebas, poderá ser dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais, desde que atendida uma das seguintes condições:

- I. seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data **de 13 de setembro de 2.002, área global igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados)**;
- II. a delimitação da ZEIS secciona a área da gleba, independentemente da sua dimensão, desde que as parcelas resultantes tenham acesso por via oficial;
- III. a gleba esteja localizada **nos distritos de Alto de Pinheiros, Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Butantã, Campo Belo, Consolação, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Moema, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, República, Santa Cecília, Santo Amaro, Saúde, Sé, Tatuapé, Vila Andrade e Vila Mariana**, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data **de 13 de setembro de 2.002, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados)**;
- IV. a gleba esteja localizada **nos distritos Cambuci, Mooca, Pari, Vila**



Leopoldina, Água Rasa, Aricanduva, Belém, Campo Grande, Carrão, Casa Verde, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Limão, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Santana, São Domingos, São Lucas, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Prudente, Vila Sônia, excluídas as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental, em região dotada de equipamentos urbanos e comunitários a critério da CAEHIS da SEHAB, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data de **13 de setembro de 2.002, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados).**

Art. 377. Nas ZEIS 3, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender às seguintes disposições:

- I. nos imóveis já edificados anteriormente à **13 de setembro de 2.002 e imóveis vazios os quais** não se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, aplicam-se conjuntamente para o caso de **aprovação de nova edificação e** reformas com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso:
 - a. as exigências do **quadro 02/j-1** anexo à parte III desta lei quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS 3;
 - b. as exigências do **quadro 02/i-1** anexo à Parte III desta lei quanto às condições de instalação dos usos não residenciais nR permitidos em ZEIS 3, **observando também os usos residenciais permitidos no inciso VI do artigo 392 desta lei;**
- II. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, 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 de área construída computável para HIS;
- III. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, 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, inclusive **HIS ou HMP**, observadas as disposições das alíneas **"a" e "b" 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, EHMP, 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**, bem como das edificações e usos pré-existentes, poderá observar as disposições do **Plano de Urbanização específico** aprovado para o local de acordo com as **diretrizes estabelecidas pelo Executivo**, quanto às características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação dos lotes, e condições de instalação dos usos não residenciais, alternativamente à aplicação dos **incisos I, III e IV deste artigo;**
- VI. o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,3 (três décimos);

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

- VII. o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (hum);
- VIII. o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 4,0 (quatro);
- IX. os novos parcelamentos do solo deverão observar:
- a. as disposições da legislação específica de EHIS, EHMP, HIS e HMP, no caso dos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei e dos parcelamentos do solo de interesse social**;
 - b. as disposições desta lei e das **leis nº 9.747 de 26 de outubro de 1.984, e 11.273, de 12 de novembro de 1992** no que couber, para os imóveis que não se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**.
- X. as disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS e EHMP no caso dos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**;

§1º - Excetuam-se da exigência estabelecida no inciso II do "caput" deste artigo:

- I. os terrenos públicos edificados ou não edificados, destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;
- II. os terrenos particulares edificados ou não edificados que vierem a ser destinados a equipamentos sociais, desde que conveniados com o Poder Público enquanto permanecerem com essa destinação.
- III. **Os terrenos ocupados em situação regular comprovadamente em 13 de setembro de 2002 com área superior a 1.000 m² (um mil metros quadrados) por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação, conforme legislação aplicável à matéria.**

§2º - A demolição de edificação, situada em lote com área superior a **1.000 m² (mil metros quadrados)**, submeterá o imóvel à exigência de destinação de área construída computável para HIS, conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo.

§3º - 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 prioritariamente à população que morava no imóvel.

§4º - No caso de imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, a aprovação de planos e projetos de parcelamento do solo submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de área construída computável para HIS, conforme disposto no inciso II do caput deste artigo, independentemente das dimensões dos lotes.

§5º - 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 ou em outra ZEIS do mesmo distrito municipal**.



Parte III – Projeto de Lei

Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e

Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

§6º - Na impossibilidade do atendimento do **§5º deste artigo**, poderá ser aceita lote em outra **ZEIS**, a critério da **CAEHIS da SEHAB**.

§7º - Nos casos de desmembramento de glebas, poderá ser dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais, desde que atendida uma das seguintes condições:

- I. seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data **de 13 de setembro de 2.002, área global igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados)**;
- II. a delimitação da ZEIS secciona a área da gleba, independentemente da sua dimensão, **desde que as parcelas resultantes tenham acesso por via oficial**;
- III. a gleba esteja localizada **nos distritos de Alto de Pinheiros, Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Butantã, Campo Belo, Consolação, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Moema, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, República, Santa Cecília, Santo Amaro, Saúde, Sé, Tatuapé, Vila Andrade e Vila Mariana** e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data **de 13 de setembro de 2.002, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados)**;
- IV. a gleba esteja localizada **nos distritos Cambuci, Mooca, Pari, Vila Leopoldina, Água Rasa, Aricanduva, Belém, Campo Grande, Carrão, Casa Verde, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Limão, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Santana, São Domingos, São Lucas, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Prudente, Vila Sônia, excluídas as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental**, em região dotada de equipamentos urbanos e comunitários a critério da CAEHIS da SEHAB, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data **de 13 de setembro de 2.002, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados)**.

Art. 378. Nas ZEIS 4, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender às seguintes disposições:

- I. nos imóveis já edificados anteriormente à **data de 13 de setembro de 2.002 e imóveis vazios os quais** não se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, aplicam-se conjuntamente para o caso de **aprovação de nova edificação ou reforma** com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso:
 - a) as exigências do **quadro 2/j-1 anexo à Parte III desta lei** quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS 4;

Parte III – Projeto de Lei
**Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.**

- b) as exigências do **quadro 2/i-1 anexo à Parte III desta lei** quanto às condições de instalação dos usos não residenciais nR permitidos em ZEIS 4, **observado também os usos residenciais permitidos no inciso VI do artigo 392 desta lei;**
- II. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, 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. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, a porcentagem de **30% (trinta 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, inclusive **HIS e HMP**, observadas as disposições das **alíneas "a" e "b" do inciso I 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, EHMP, HIS e HMP para a zona de uso ZEIS 4;
- V. o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,1 (hum décimo);
- VI. o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (hum);
- VII. o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 1,0 (hum);
- VIII. o gabarito de altura máximo é de 9,0 m (nove metros) para qualquer edificação, inclusive HIS e HMP;
- IX. os novos parcelamentos do solo deverão observar:
- a) as disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS e EHMP, para as ZEIS 4, no caso dos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei e dos parcelamentos do solo de interesse social;**
- b) as disposições desta lei e das **leis nº 9.747 de 26 de outubro de 1.984 e 11.273, de 12 de novembro de 1992**, no que couber, para os imóveis que não se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei.**

§1º - Excetuam-se da exigência estabelecida no inciso II do "caput" deste artigo:

- I. os terrenos públicos edificados ou não edificados destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;
- II. os terrenos particulares edificados ou não edificados que vierem a ser

**Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.**

destinados a equipamentos sociais, desde que conveniados com o Poder Público enquanto permanecerem com essa destinação;

III. Os terrenos ocupados regular e comprovadamente em 13 de setembro de 2002 por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação, conforme legislação aplicável à matéria.

§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 - Nas **Áreas de Proteção e Recuperação de mananciais das bacias Guarapiranga e Billings**, as ZEIS 4 deverão ser destinadas exclusivamente para o reassentamento de famílias removidas de áreas contidas nas respectivas bacias.

§4º - A demolição de edificação, situada em lote com área superior a **1.000 m² (mil metros quadrados)**, submeterá o imóvel à exigência de destinação de área construída computável para HIS, conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo.

§5º - No caso de imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, a aprovação de planos e projetos de parcelamento do solo submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de **70% (setenta por cento)** da área construída computável para HIS conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo, independentemente das dimensões dos lotes.

§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 ou em outra ZEIS do mesmo Distrito Municipal**.

§7º - Na impossibilidade do atendimento do **§ 5º deste artigo**, poderá ser aceita lote em outra ZEIS, a critério da CAEHIS da SEHAB.

§8º - Nos casos de desmembramento de glebas que se enquadram nos tipos de imóveis estabelecidos no **artigo 373 desta lei**, poderá ser dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais, desde que atendida uma das seguintes condições:

- I. seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data **de 13 de setembro de 2.002, área global igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados)**;
- II. a delimitação da ZEIS secciona a área da gleba, independentemente da sua dimensão, desde de que as parcelas resultantes tenham acesso por via oficial;

§9º - Nas ZEIS 4 localizadas em Área de Proteção aos Mananciais, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender a legislação estadual específica.

Art. 379. 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 públicos e privados, seguirá os seguintes parâmetros:

- I. nas ZEIS 1 e ZEIS 2, 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 e HMP quanto para os demais usos, inclusive HMP, nos imóveis em que for exigida a destinação de **50% (cinquenta por cento)** do total de área construída computável a ser edificada para HIS e HMP, conforme **inciso II do artigo 376 desta lei**;
- II. na ZEIS 3, 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, inclusive HMP, nos imóveis em que for exigida a destinação de **50% (cinquenta por cento)** do total de área construída computável a ser edificada para HIS e HMP, conforme **inciso II do artigo 377 desta lei**;
- III. nas ZEIS localizadas na Macrozona de Proteção Ambiental não se aplica a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, não podendo o coeficiente de aproveitamento básico ser ultrapassado.

Parágrafo único. Nos imóveis não sujeitos à destinação de área construída computável para HIS, conforme disposto no **inciso II dos artigos 376, 377 e 378 desta lei**, aplicam-se as disposições **desta lei** referentes ao pagamento de outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 380. O fator de incentivo à doação **Fi** fica fixado em **1,5 (um inteiro e cinco décimos)**.

Art. 381. No caso de HIS produzidas por agentes privados, o convênio estabelecido com o Poder Público, através da SEHAB, tem por finalidade garantir o atendimento dos padrões exigidos por esta lei para HIS, em especial a destinação das unidades a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos.

Art. 382. Nas **ZEIS**, ressalvada a aplicação do decreto específico para **EHIS e EHMP e EZEIS**, o gabarito de altura máxima será **de 25,00 m (vinte e cinco metros) para as edificações a serem construídas** nos lotes com frente para vias com largura inferior a 12,00 m (doze metros).

Art. 383. Para **EHIS, EHMP e EZEIS** devem ser observados normas, índices e parâmetros definidos em decreto específico.

Art. 384. Fica mantida a **Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEHIS**, criada pelo Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, vinculada a SEHAB, com atribuições de órgão normativo, consultivo e decisório sobre legislação de **ZEIS, EZEIS, EHIS e**

EHMP cabendo-lhe:

- I. implementar propostas e opinar sobre alterações na legislação de que trata este artigo, bem como expedir instruções normativas referentes à sua aplicação, em especial, nos casos que se enquadrem nas exceções previstas nesta lei e em regulamentação específica;
- II. apreciar e decidir, nos casos não previstos nesta lei e em regulamentação específica, sobre o enquadramento de projetos na legislação de que trata este artigo; emitir pareceres sobre sua aplicação e fixar critérios urbanísticos e técnicos específicos, para fins de aprovação de projetos em ZEIS, de EZEIS, EHIS e EHMP, em especial, para os casos que se enquadrem nas exceções previstas nesta lei e em regulamentação específica;
- III. estabelecer exigências complementares às desta lei e em regulamentação específica para a aprovação de EZEIS, EHIS e EHMP em áreas de mananciais.

Art. 385. No caso de ZEIS cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas fica definido:

- I. prevalecerá a aplicação dos instrumentos, diretrizes e elementos previstos e estabelecidos nas leis específicas que regem as Operações Urbanas Consorciadas;
- II. as Operações Urbanas Consorciadas implementadas por leis específicas, poderão delimitar nos seus perímetros novas ZEIS;
- III. a inclusão de novos perímetros de ZEIS no interior de área de Operação Urbana com legislação em vigor, só poderá ser feita através de alteração da lei específica da Operação Urbana;
- IV. o percentual de HIS a ser produzido nas ZEIS criadas pelas leis específicas de Operação Urbana, poderá ser parcialmente atendido com recursos provenientes da Operação Urbana;
- V. a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o coeficiente máximo estabelecido na Operação Urbana, será garantido gratuitamente para a produção de HIS.

Subseção V - Das Zonas de Ocupação Especial – ZOE

Art. 386. As zonas de ocupação especial – ZOE são porções do território do Município que, por suas características únicas, são destinadas a abrigar atividades **que necessitam de tratamento urbanístico e ambiental diferenciados**, com coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo, demais parâmetros de dimensionamento e ocupação dos lotes **estabelecidos para cada ZOE**, constante do **Quadro 04 dos Livros I a XXXI, anexos da Parte II desta lei.**

§ 1º - Enquadram-se na **zona de ocupação especial - ZOE**, de que trata o inciso VII do "caput" deste artigo:

- I. Aeroporto de Congonhas (SA – ZOE-01);
- II. Campo de Marte (ST – ZOE - 01);



Parte III – Projeto de Lei

**Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.**

- III. Campi da Universidade de São Paulo – USP (BT – ZOE – 01); (PE – ZOE – 01); (EM – ZOE – 01);
- IV. Parque Anhembi (ST – ZOE – 02);
- V. Sambódromo (ST – ZOE – 02);
- VI. Parque da Juventude e Complexo do Carandiru (ST – ZOE – 03);
- VII. Autódromo de Interlagos (SO – ZOE – 01);
- VIII. Hipódromo Paulistano (BT – ZOE – 02 Jockey);
- IX. Usina de Piratininga (AD – ZOE – 01);
- X. FEBEM na Vila Maria (MG – ZOE – 01);
- XI. Parque Ibirapuera (VM – ZOE – 01);**
- XII. Parque Ecológico do Tietê (MP – ZOE – 01);**
- XIII. Parque Água Branca (LA – ZOE – 01);**
- XIV. Cemitério Vila Formosa – (AF – ZOE – 01);**
- XV. Keralux – (EM – ZOE – 02);**
- XVI. Parque do Estado – (IP – ZOE – 01)**
- XVII. Nitroquímica – (MP – ZOE-02),**
- XVIII.e outras especificadas nos Planos Regionais Estratégicos.**

§2º - Ficam enquadrados na Zona de Ocupação Especial os EI-08 – Clubes Esportivo-Sociais e EI-09 – Clubes de Campo e integrantes do sistema de áreas verdes do Município de São Paulo, os imóveis referidos no Quadro nº 9A anexo a Lei nº 8.001 de 24 de dezembro de 1973, alterado pelo Quadro nº 9B anexo a Lei nº 8.328 de 2 de dezembro de 1975, complementado pela Lei nº 8.856 de 21 de fevereiro de 1979, pelo artigo 10 da Lei nº 8.800 de 11 de outubro de 1.978, pelo artigo 4º da Lei nº 9.411 de 30 de dezembro de 1981, e pelo artigo 1º da Lei nº 9.749 de 7 de novembro de 1984, ficando extintas as denominações de Z8-AV8 e de Z8-AV9.

§ 3º - A ZOE - Clube Esportivo-Social – EI-08 estão relacionadas no *Quadro 07a anexo à Parte III desta lei*, estão sujeitos às características de uso e ocupação estabelecidas pelo *artigo 105 da Parte I desta lei*.

§ 4º - A ZOE - Clube de Campo – EI-09 estão relacionadas no *Quadro 07b anexo à Parte III desta lei*, estão sujeitos às características de uso e ocupação estabelecidas pelo *artigo 104 da Parte I desta lei*.

Capítulo II - Das categorias de via e do uso do solo nas Zonas Mistas

Art. 387. 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 Secundárias N4 que coletam e distribuem o tráfego;**
- V. Vias Secundárias N5 com tráfego local.**

§ 1º - As vias estruturais N1, N2 e N3 estão indicadas no *Quadro nº 02 e no Mapa nº 02 anexos da Parte I desta lei*, e as vias secundárias N4 indicadas nos *Quadros 02 e nos Mapas 02 dos Livros I a XXXI anexos da Parte II*

desta lei.

§ 2º - Para efeito da disciplina do uso e ocupação do solo, ficam classificadas como vias locais todas aquelas que não foram indicadas nos quadros e mapas referidos no parágrafo anterior.

Art. 388. Nas zonas mistas, o uso e a ocupação do solo ficam condicionados à classificação das vias em categorias constantes dos **Quadros nº 02d-1; 02e-1; 02f-1; 02g-1 anexo da Parte III desta lei.**

Art. 389. Nas zonas mistas, aplicam-se aos lotes com frente para mais de uma via de circulação as seguintes disposições:

- I. poderão ser instalados os usos permitidos em qualquer uma das vias, atendidos **os parâmetros de incomodidade** e as condições para instalação da respectiva via;
- II. fica vedado o acesso de veículos e de pedestres, para a via onde o uso a ser instalado não é permitido de acordo com as disposições desta lei.

Parágrafo único:- as disposições deste artigo não se aplicam aos postos de gasolina.

Capítulo III - Dos usos e atividades

Seção I - Das categorias de uso

Art. 390. O uso do solo no Município de São Paulo classifica-se em duas categorias:

- I. Categoria de Uso Residencial - R, **destinada à habitação;**
- II. Categoria de Uso Não Residencial - nR, **destinadas às** atividades comerciais, de serviços, industriais ou institucionais.

Subseção I - Da Categoria de Uso Residencial - R

Art. 391. 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 residencial horizontal com mais de uma unidade habitacional por lote, agrupadas horizontalmente em casas isoladas, geminadas ou superpostas em até 3 (três) pavimentos em condomínio, compreendendo:**
 - a) **R2h-01: conjunto residencial horizontal em área de terreno com até 10.000 m²;**
 - b) **R2h-02: conjunto residencial horizontal em área de terreno com maior que 10.000 m² e menor ou igual a 20.000 m²;**
 - c) **R2h-03: conjunto residencial horizontal em área de terreno maior que 20.000 m² e menor ou igual a 40.000 m².**
- III. **R2v: conjunto residencial vertical com mais de duas unidades habitacionais por lote, agrupadas verticalmente em um ou mais**



edifícios de apartamentos constituindo condomínio edilício, compreendendo:

- a) **R2v-01: conjunto residencial vertical constituído por unidades superpostas, com ou sem acesso independente, com mais de três pavimentos;**
- b) **R2v-02: conjunto residencial vertical com um ou mais edifícios em área total de terreno com até 20.000 m²;**
- c) **R2v-03: conjunto residencial vertical em área de terreno maior que 20.000 m² e menor ou igual a 40.000 m².**

§1º - Os conjuntos residenciais deverão observar as disposições do *artigo 392 desta lei*, e atender a legislação federal de condomínios.

§2º - Na emissão do alvará de aprovação do conjunto residencial R2h-01, quando constituído de casas geminadas, todas com frente para a via oficial, devem ser descritas as partes comuns do conjunto residencial, como a área de terreno total onde foi implantado o conjunto residencial, constituído de fundação, estrutura e cobertura, dentre outras; e as partes autônomas as unidades habitacionais com discriminação de área privativa coberta e descoberta e a fração ideal do terreno.

Art. 392. As subcategorias de uso residencial são permitidas nas seguintes zonas de uso:

- I. na ZER – 1, as subcategorias de uso R1 e R2h-01;
- II. na ZER – 2, as subcategorias R1 e R2h-01;
- III. na ZER – 3, as subcategorias R1, R2h e R2v;
- IV. nas ZM de densidades: baixa, média e alta, as subcategorias R1, R2h e R2v
- V. na ZPI as subcategorias R1, R2h;
- VI. nas ZEIS, as subcategorias R1, R2h e R2v;
- VII. nas ZCLz-I, ZCLz-II e **ZCLz-III**, as subcategorias R1, R2h-01, R2v-01;
- VIII. nas ZCP e ZCL, as subcategorias R1, R2h e R2v;
- IX. na ZEPAM, a subcategoria R1;
- X. na ZEPAG, a subcategoria R1;
- XI. na ZERp, as subcategorias R1 e R2h-01;
- XII. nas ZMp, as subcategorias R1, R2h, R2v;
- XIII. nas ZCPp e ZCLp as subcategorias R1, R2h, R2v;
- XIV. nas ZPDS, as subcategorias R1 e R2h;
- XV. na ZLT, as subcategorias R1 e R2h;
- XVI. na ZEP, a subcategoria R1 e Zeladoria.**

Art. 393. Os conjuntos residenciais R2h, e R2v deverão atender as seguintes disposições:

- I. **O projeto de implantação do conjunto deverá prever, no mínimo:**
 - a) **arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;**
 - b) **sistema de distribuição de água, energia elétrica e gás**



- encanado;
- c) sistema de coleta e disposições de águas servidas e esgoto;
 - d) local para coleta de lixo;
- II. Os acessos às edificações do conjunto residencial horizontal – R2h deverão observar:
- a) via de circulação de veículos interna ao conjunto com até 50 m (cinquenta metros) de extensão e largura mínima de 6 m (seis metros), dos quais 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) destinados ao passeio, para conjuntos com até 20 unidades habitacionais;
 - b) via de circulação de veículos interna ao conjunto com mais de 50 m de extensão e largura mínima de 8 m (oito metros) dos quais 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) destinados ao passeio, para conjuntos com mais de 20 unidades habitacionais;
 - c) via de circulação de pedestres do conjunto descoberta ou não, com largura mínima de 3 m (três metros), sendo 2 m (dois metros) obrigatoriamente pavimentados, e dotados de condições de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência física ou com mobilidade reduzida;
 - d) acesso de pedestre de uso exclusivo a uma unidade habitacional ou de uma unidade, obrigatoriamente pavimentado, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).
- III. Os acessos às edificações do conjunto residencial horizontal – R2v deverão observar:
- a) via de circulação de veículos interna ao conjunto com largura mínima de 8 m (oito metros) dos quais 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) destinados ao passeio, em áreas de terreno igual ou maior a 10.000 m²;
 - b) via de circulação de pedestres do conjunto coberta ou não, com largura mínima de 3 m (três metros), sendo 2 m (dois metros) obrigatoriamente pavimentados e dotados de condições de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência física ou com mobilidade reduzida;
 - c) acesso de pedestre de uso exclusivo de um bloco ou de uma unidade, obrigatoriamente pavimentado, coberto ou não, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).
- IV. As vias de circulação internas aos conjuntos deverão atender a declividade máxima para vias de circulação de veículos de 15% e declividade mínima de 0,5%.
- V. O uso misto é permitido, desde que os usos não residenciais sejam permitidos na zona de uso onde o conjunto residencial se localiza e que tenham obrigatoriamente frente e acesso

independente por via oficial de circulação de veículos, sendo admitido também o acesso secundário por via de circulação interna ao conjunto.

- VI. Previsão de vagas de estacionamento para veículos de acordo com a legislação vigente podendo estar situada na própria unidade habitacional, em bolsão de estacionamento ou em subsolo.
- VII. Poderão ser previstas áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento, da taxa de ocupação e da taxa de permeabilidade.
- VIII. As áreas de uso comum, bem como as vias internas de circulação de veículos e de pedestres, quando houver, serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto.

§1º. O projeto de implantação dos conjuntos residenciais horizontais R2h-02 e R2h-03, além do disposto no inciso I do caput deste artigo, deverá prever espaços de utilização comum não cobertos destinados ao lazer, correspondendo no mínimo a 5m² (cinco metros) por habitação.

§2º. O projeto de implantação dos conjuntos residenciais verticais R2v-02 e R2v-03, além do disposto no inciso I do caput deste artigo, deverá prever espaços de utilização comum não cobertos destinados ao lazer, correspondendo no mínimo a 5m² (cinco metros) por habitação, com área maior ou igual a 100m², devendo conter um círculo de raio mínimo de 5m (cinco metros), para fazer uso do disposto no artigo 593 desta lei.

§3º. Nos lotes enquadrados na zona de uso ZCLz, não se aplicam as disposições do *inciso I e II do parágrafo 1º do artigo 331 da Parte III desta Lei*, referente ao remembramento de lote e à reserva de área "*non aedificandi*", aos conjuntos residenciais horizontais R2h, quando a subcategoria de uso a ser implantada, R2h-01 for permitida na zona de uso ZER lindeira.

§4º. Para a implantação de conjuntos residenciais R2h-03 e R2v-03, além das disposições do inciso I deste artigo, deverão apresentar:

- a) projeto de drenagem de águas pluviais;
- b) projeto de terraplenagem.

Art. 394. Nos conjuntos residenciais horizontais R2h, observadas as disposições do *artigo 599 desta lei*, deverão ser atendidas as seguintes cotas mínimas de terreno por unidade construída residencial:

- I. na zona de uso ZER 1 igual a 250 m²/habitação;
- II. na zona de uso ZER 2 igual a 125 m²/habitação;
- III. na zona de uso ZER 3 igual a 80 m²/habitação;
- IV. na ZCLz igual a ZER lindeira;
- V. nas zonas de uso ZMp, ZERp, ZPDS, ZLT, ZCPp e ZCLp, igual à



área do lote mínimo exigido para cada zona de uso.

- VI. nas demais zonas de uso, onde é permitido o uso residencial, igual a 62,50 m².

Art. 395. Os conjuntos residenciais horizontais e verticais poderão ser implantados no mesmo lote, desde que as respectivas subcategorias de uso R2h e R2v sejam permitidas nas zonas de uso onde se localizam.

Art. 396. Os conjuntos residenciais R2h-03 e R2v-03 deverão observar ainda as seguintes exigências:

- I. definir no pedido de diretrizes, a ser solicitado a CAIEPS – Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo, os usos residenciais – R, e quando for o caso os usos não residenciais – nR, de acordo com os Quadros 2 da Parte III desta lei;
- II. apresentar relatório de impacto de vizinhança - RIVI, quando for o caso.
- III. atender os coeficientes de aproveitamento básico e máximo para a área de terreno bruta da gleba, estabelecidos para a zona de uso em que a mesma se localiza, mediante outorga onerosa nos termos desta lei;
- IV. dar tratamento paisagístico para os 15% da área da gleba correspondente à taxa de permeabilidade;

Parágrafo único: - Caberá a Comissão de Análise Integrada de projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS em função de empreendimentos classificados como geradores de impacto de vizinhança, cujo porte ou natureza possam causar impacto no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura a fixação prévia de diretrizes, devendo:

- I- avaliar a necessidade de abertura de via de circulação de veículos com no mínimo 12 m (doze metros) de largura, quando a face de quadra ou qualquer testada da gleba tiver extensão superior a 200 m (duzentos metros), observadas as diretrizes do órgão de parcelamento competente, que poderá estabelecer largura da via de circulação de veículos superior, decorrente do adensamento previsto para a gleba, em especial de conjuntos mistos, com uso residencial e não residencial, como medida mitigadora do impacto, observada a legislação específica de Pólo Gerador de Tráfego.
- II- estabelecer a porcentagem de área verde interna ao conjunto, e quando constatada carência de equipamentos comunitários no distrito municipal em que se localiza o empreendimento, fixar área institucional;

Art. 397. Os Conjuntos Residenciais, os não Residenciais - nR e Mistos, em glebas com área de terreno maior que 40.000 m², deverão ser obrigatoriamente objeto de parcelamento da gleba, nos termos dos *artigos 463; 464; 465; 466; 467; 468 e 469 desta lei.*

§1º - Caberá ao órgão de parcelamento do solo competente estabelecer as



exigências de áreas públicas, com base no pedido de diretrizes, tendo como referência o mapa 02 da rede viária estrutural e secundária e o mapa 02A de abertura de vias do Plano Regional Estratégico – PRE das subprefeituras em que se localiza a gleba, estabelecendo as porcentagens de áreas públicas em função do tipo de parcelamento, podendo, quando for o caso, enviar para análise da CAIEPS.

§2º - Caberá a Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS em função de empreendimentos classificados como geradores de impacto de vizinhança, cujo porte ou natureza possam causar impacto no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura a fixação prévia de diretrizes, devendo, no caso de desmembramento de gleba, apresentar justificativa por escrito da não necessidade de destinação de área para abertura de via, especialmente quando a gleba estiver contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Art. 398. Caso o interessado deseje implantar loteamento do tipo Plano Integrado com edificação ou em condomínio, poderá fazer uso do coeficiente de aproveitamento máximo sobre a área de terreno bruta da gleba, mediante outorga onerosa nos termos desta lei, e desde que sejam observadas as seguintes exigências:

- I. definir no pedido de diretrizes, junto à CAIEPS, os usos residenciais - R e não residenciais -nR de acordo com os Quadros – da Parte II desta lei;
- II. apresentar relatório de impacto de vizinhança - RIVI, quando for o caso.
- III. doar área de terreno total da gleba para o sistema de circulação de veículos e de pedestre, para equipamento urbano ou comunitário público, e espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, atendendo as diretrizes do órgão de parcelamento (SEHAB-PARSOLO);
- IV. dar tratamento paisagístico para os espaços livres de uso público;
- V. construir as expensas do interessado equipamento urbano ou comunitário exigido pelo poder público, decorrente das necessidades da micro-região, devendo a área construída do equipamento ser equivalente a uma vez a área de terreno doada para a implantação do equipamento estabelecido no inciso I deste artigo para o uso residencial – R ou de 0,5 a área de terreno no caso de uso não residencial – nR.

Art. 399. Os usos residenciais – R, com 500 (quinhentas) vagas ou mais de estacionamento de veículos ou com área construída computável total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados), são considerados Pólos Geradores de Tráfego e Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança respectivamente.

Parágrafo único: - Aos usos de que trata o caput deste artigo aplicam-se os procedimentos relativos à aprovação de projetos para construção ou reforma de edificações para a subcategoria de uso nR3, de acordo com as disposições dos artigos 403, 404 e § 3º do artigo 404 desta lei.

Subseção II - Da categoria de Uso Não Residencial - nR

Art. 400. Da categoria 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, atividades compatíveis com a vizinhança residencial;
- II. usos não residenciais toleráveis - nR2, atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial;
- III. usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3, as atividades potencialmente geradoras de impacto urbanístico ou ambiental;
- IV. usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável - nR4, atividades que podem ser implantadas em áreas de preservação, conservação ou recuperação ambiental.

Art. 401. 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 alimentação e de** abastecimento: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios;
- 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. associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;
- IX. serviços **e instituições de moradia**: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou de cunho social ou religioso;
- X. serviços da administração e serviços públicos;
- XI. usos Industriais compatíveis - Ind-1a.

§1º - As atividades de que trata o "caput" deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

§2º - A atividade "show room", enquadrada no grupo de atividades comércio diversificado constante no inciso II do "caput" deste artigo, define-se como uso não residencial, comercial ou de serviço, destinado à exposição de produtos de fabricante, produtor ou representante, com ou

sem venda direta ou indireta de mercadorias, sem depósito e retirada de mercadorias no local.

Art. 402. 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 **de abastecimento** e 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 hospedagem: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de alojamento para moradia temporária, de serviços de alimentação e de entretenimento e de outros serviços para o público (hospede);**
- V. serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;
- VI. estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;
- VII. estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;
- VIII. serviços de lazer cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;
- IX. locais de reunião ou eventos;
- X. 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 e estacionamentos de veículos;
- XI. usos industriais toleráveis - Ind-1b;
- XII. usos industriais incômodos - Ind-2.

§1º - As atividades de que trata o "caput" deste artigo serão listadas, por decreto do Executivo, **com exceção das atividades dos grupos usos industriais toleráveis - Ind-1b e usos industriais incômodos - Ind-2, que se subdividem em outros grupos de atividades, de acordo com as disposições dos artigos 414 e 416 desta lei.**

§2º - Os **estacionamentos de veículos serão classificados como nR1** e serão permitidos nas zonas e categorias de vias onde esta categoria de uso é permitida.

§ 3º - As atividades cinema ao ar livre, "drive-in" e motel, somente serão permitidas na zona de proteção e desenvolvimento sustentável (ZPDS) e na zona de lazer e turismo (ZLT) e na zona predominantemente industrial - ZPI.

§ 4º. Para fins de aplicação do disposto no inciso I do "caput" deste artigo, considera-se como **comércio de alimentação associado a diversões os estabelecimentos comerciais, inclusive bares e restaurantes, que possuam**

pista de dança, instalações para "shows" e eventos e palco para "shows" e espetáculos.

Art. 403. 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.

§1º - As atividades de que trata o "caput" deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

§2º - As unidades prisionais, presídios, penitenciárias, cadeias, casas de detenção, instituto correcional, casa de recuperação de infratores e congêneres, com capacidade superior a cem pessoas deverão ser localizadas prioritariamente na Macrozona de Proteção ambiental, excluídas as áreas de preservação de mananciais, zonas especiais de preservação e áreas de proteção ambiental.

Art. 404. Os usos não residenciais nR3 poderão ser instalados nas zonas e vias onde o uso não residencial nR é permitido, desde que sejam observados:

- I. no mínimo as disposições estabelecidas para cada zona de uso na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;
- II. no mínimo os parâmetros de incomodidade e as condições para instalação estabelecidos para o uso nR2 em cada zona de uso e categoria de via nos **Quadros nº 02/a-1 a 02/p-1 anexos da Parte II desta lei.**
- III. **as larguras de via definidas para a subcategoria de uso nR2 no Quadro nº 04 anexo à Parte III desta lei.**

§1º - Fica vedada a instalação dos usos não residenciais nR3:

- I. nas zonas especiais de preservação – ZEP;
- II. nas zonas exclusivamente residenciais de proteção ambiental - ZERp e faces de quadra a elas lindeiras;
- III. nas vias locais das zonas mistas de proteção ambiental - ZMp;
- IV. nas zonas especiais de interesse social - ZEIS - 4;
- V. nas zonas exclusivamente residenciais - ZER e faces de quadra a elas lindeiras e nas zonas centralidade lineares ZCLZ -I, ZCLZ - II;
- VI. nas vias locais das zonas mistas - ZM;

VII. nas vias com largura inferior a 12 (doze) metros.

§2º - Excluem-se do disposto no **§1º deste artigo** as instalações e equipamentos de infra-estrutura e serviços urbanos de que trata o **artigo 409 desta lei**.

§3º - Com o objetivo de compatibilizar e harmonizar a instalação do uso não residencial nR3 com o entorno, para instalação e funcionamento dessas atividades, poderão ser exigidas condições superiores às estabelecidas nos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, para cada zona de uso ou categoria de via, relativas a:

- I. recuos;
- II. gabarito;
- III. permeabilidade e cobertura vegetal;
- IV. espaços para estacionamento, **condições de instalação (horário de funcionamento, número máximo de funcionários por turno, lotação máxima, vagas para estacionamento, áreas para embarque e desembarque, pátio para carga e descarga.**
- V. **medidas mitigadoras dos impactos negativos no tráfego, na vizinhança e no meio ambiente.**

§4º - Previamente à aprovação de projeto para construção, reforma de edificações, e licenciamento de equipamentos ou instalações destinadas às atividades classificadas como nR3, enquadradas como empreendimentos geradores de impacto ambiental e de significativo impacto de vizinhança ou na infra-estrutura urbana, a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, subsidiada pelos órgãos competentes, deverá emitir as exigências e demais disposições legais.

§5º - Para subsidiar o parecer a ser emitido pela CTLU, nos termos do parágrafo anterior, as características do empreendimento e do entorno, observado o disposto no parágrafo 2º, deverão ser analisadas por órgão técnico colegiado, intersecretarial.

§6º - Fica atribuída à Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - **CAIEPS**, criada pelo **Decreto nº 41.864, de 4 de abril de 2002**, a competência para a análise preconizada no parágrafo anterior, até regulamentação dos procedimentos técnicos e administrativos relacionada ao licenciamento dos usos nR3 por ato do Executivo.

Art. 405. 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. pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos tais como: educação ambiental pesquisa científica relacionada **à biodiversidade e manejo agroflorestal sustentável, postos avançados de instituições de pesquisa tecnológica, agroecoturismo**, entre outros;
- II. manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, tais como: manejo florestal sustentável **e aproveitamento de produtos não florestais não madeireiros**;



- III. **produção sustentável: aquelas relacionadas às atividades rurais tais como:** agroindústria, agropecuária, **beneficiamento de madeira de reflorestamento, piscicultura, silvicultura,** dentre outras;
- IV. 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: **instalações de apoio (trilhas, museu, belvedere e outros),** turismo rural e cultural, **camping, pesca esportiva, clube de campo,** pousadas, entre outras;
- V. uso institucional: atividades relacionadas com instituições públicas ou privadas, tais como: cooperativas de produtores, parques temáticos, **serviços de lazer, cultura, esporte e religiosos,** dentre outros;

§1º - Para a atividade agroindústria, de que trata o inciso III do "caput" deste artigo, deverá ser observado o disposto na legislação ambiental.

§2º - A instalação das atividades, que compõem os grupos do uso não residencial ambientalmente compatível com o desenvolvimento sustentável - nR4 nas zonas de uso **ZPDS, ZEP, ZLT e ZEPAG,** deverá observar o disposto nos **artigos 325, 327, 329 e 334** respectivamente **desta lei.**

Art. 406. A instalação dos empreendimentos com potencial gerador de tráfego são classificados como pólos geradores de tráfego - PGT, **e classificados na subcategoria de uso nR3,** e sua instalação está sujeita à fixação de diretrizes **pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS,** nos termos da legislação específica 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. 407. Os empreendimentos que pelo porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura, classificados como geradores de impacto de vizinhança estão sujeitos à fixação prévia de diretrizes nos termos da legislação específica, e terão seus projetos analisados pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - **CAIEPS.**

Parágrafo único. As atividades de que trata o "caput" deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

Art. 408. Os empreendimentos geradores de impacto ambiental e/ou de impacto de vizinhança deverão apresentar o EIA-RIMA ou EIV-RIVI nos termos da legislação vigente.

Art. 409. As atividades enquadradas na categoria de usos não residenciais especiais ou incômodos – nR3, relativas às instalações e equipamentos de infra-estrutura e serviços urbanos necessários ao funcionamento da cidade, poderão ser admitidas em qualquer zona de uso, mediante prévia análise da CAIEPS, que subsidiará o parecer técnico a ser exarado pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

§1º - Caberá a CTLU fixar as condições para instalação e funcionamento desses empreendimentos, observada a legislação própria e as competências estabelecidas quanto aos impactos, de vizinhança e ambiental, com base na análise da CAIEPS.

§2º - As instalações de infra-estrutura de que tratam o “caput” desse artigo são relacionadas:

- I. ao abastecimento de água, incluindo reservatórios e estações de tratamento;
- II. ao saneamento ambiental, incluindo coleta e tratamento de esgotos, estação de transbordo, de resíduos sólidos, aterros sanitários e reservatórios de controle de cheias;
- III. a distribuição de energia elétrica, incluindo linhas e postes de transmissão, usinas elétricas e estações;
- IV. a distribuição de gás canalizado;
- V. a rede de comunicação e de telecomunicações, inclusive torres e antenas de transmissão e retransmissão, nos termos da legislação específica;
- VI. a rede de transporte público de massa, incluindo terminais de ônibus, estações de transferência e instalações de metrô e ferrovias;
- VII. delegacia de polícia;
- VIII. central de correio;
- IX. corpo de bombeiros;
- X. duto vias (oleodutos, gasodutos e similares).

Art. 410. São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizadas em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona, **possam funcionar de modo independente** e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei.

§1º - Os usos industriais Ind-1b e Ind-2 não poderão ter uso misto com os usos residenciais.

§2º - Nas edificações ou lotes ocupados por usos mistos será admitido o uso comum de instalações complementares às atividades instaladas.

§3º. Não caracterizam outros usos as atividades complementares para o atendimento exclusivo dos usuários da atividade principal.

§4º. As atividades complementares de que trata o **§3º deste artigo** não podem ter acesso direto para a via pública, exceto estacionamento de automóveis.



§5º - A licença de instalação e funcionamento poderá ser expedida para as unidades individualmente ou para o conjunto das atividades.

§6º - Nas edificações destinadas aos usos não residenciais nR, poderá ser expedida licença de instalação e funcionamento para a atividade estacionamento mesmo quando se tratar de atividade complementar à principal.

Art. 411. Os Conjuntos não Residenciais são constituídos por duas ou mais **unidades** 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, **classificam-se na subcategoria de uso nR2, devendo atender as seguintes disposições:**

- I. Os conjuntos não residenciais nR2 são permitidos nas seguintes zonas de uso: ZCLz-I; ZCLz-II; ZCLz-III; ZCP; ZCL; ZCPp; ZCLp; ZM e ZMp, devendo atender aos parâmetros de incomodidade das respectivas zonas de uso constantes dos Quadros 2a-1 a 2h-1;
- II. Os conjuntos não residenciais nR2 deverão atender as seguintes condições de instalação:
 - a) horário de funcionamento: das 6 horas às 22 horas nas seguintes zonas de uso: ZCLz-I; ZCLz-II e ZM- Via N5 com tráfego local; e nas demais sem restrição de horário.
 - b) número de funcionários: sem restrição;
 - c) lotação máxima: sem restrição;
 - d) vagas de estacionamento: 1(uma) vaga para cada 35 m² de área computável ou fração;
 - e) área para embarque e desembarque: exigida em lote com testada maior ou igual a 30 metros;
 - f) pátio para carga e descarga: 1 (uma) vaga de veículo leve do tipo utilitário para edificação com área construída menor ou igual a 2.000,00 m²; 1 (uma) vaga para edificação com área construída maior que 2.000,00 m² e menor ou igual a 3.500,00 m²; e mais 1 (uma) vaga para cada 3.500,00 m² de área construída computável;
- III. os conjuntos não residenciais – nR2 poderão ser instalados em vias com largura igual ou superior a 12,00 metros.
- IV. nos conjunto não residenciais – nR2, as áreas de uso comum, bem como as vias internas de circulação de veículos e de pedestres, quando houver, serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto;
- V. o conjunto não residencial – nR2 deverá atender as disposições das zonas de uso onde está localizado, constantes dos Quadros 04 dos Livros I a XXXI anexos à Parte II desta lei.
- VI. o uso misto é permitido em conjunto não residencial – nR2 desde que as atividades sejam permitidas na zona de uso onde o conjunto não residencial se localiza e sejam previstos, no caso do uso residencial, frente e acesso independente por via oficial de circulação de veículos, sendo admitido também o acesso secundário por via de circulação interna ao conjunto.

§1º - A implantação dos conjuntos não residenciais – nR2, além de atender



o disposto nos incisos I, IV e VI do artigo 393 desta lei, para as vias de acessos internas às edificações do conjunto não residencial deverá ser observada as seguintes disposições:

- a) com até 80 vagas de estacionamento de veículos, via de circulação de veículos com largura mínima de 8,00 m (oito metros), dos quais 4,00 m (quatro metros) destinados a passeios;
- b) com mais de 80 vagas de estacionamento de veículos, via de circulação com largura mínima de 14 m (catorze metros) dos quais 4,00 m (quatro metros) destinados a passeios;
- c) com mais de 200 vagas de estacionamento de veículos e com mais de 80 vagas de estacionamento quando contidos em área especial de tráfego – AET serão considerados pólos geradores de tráfego, ficando sujeitos a legislação específica;
- d) via de circulação de pedestre descoberta, quando for o caso, com largura mínima de 3,00 m (três metros), sendo 2,00 m (dois metros) obrigatoriamente pavimentados, e dotados de condições de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência física ou com mobilidade reduzida.

§2º - Os conjuntos não residenciais – nR2 em glebas, com área de terreno maior que 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) deverão ser obrigatoriamente objeto de parcelamento.

§3º - Nas zonas ZCLz-I e ZCLz-II o Conjunto não Residencial poderá ser implantado, desde que:

- I. o lote possua área maior ou igual a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e menor ou igual a 500 m² (quinhentos metros quadrados);
- II. a quota de terreno por atividade a ser instalada seja superior a 50 m² (cinquenta metros quadrados);
- III. as atividades a serem instaladas sejam permitidas nestas **zonas de uso, conforme Quadros 5a e 5b respectivamente;**

§4º - Nas zonas Mistas – Vias N5 com tráfego local o conjunto não residencial – nR2 poderá ser implantado com até 20 vagas de estacionamento de veículos.

Subseção III - Dos usos industriais

Art. 412. 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 a 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. 413. Os usos industriais Ind1-a compõem-se dos seguintes subgrupos de atividades e subcategorias:

- 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.

Parágrafo único:- As atividades que compõem os grupos referidos no "caput" deste artigo serão relacionadas por decreto do executivo.

Art. 414. Os usos industriais toleráveis - Ind-1b compõem-se dos seguintes subgrupos 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 m² (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 m² (dois mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial passíveis de serem controlados.

Parágrafo único:- As atividades que compõem os grupos referidos no "caput" deste artigo serão relacionadas por decreto do executivo.

Art. 415. Poderão ser enquadrados na categoria Ind-1a, mediante análise prévia 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. 416. Os usos industriais incômodos Ind-2 compõem-se dos seguintes subgrupos 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, estamperia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;
- IV. fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à 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. As atividades, que compõem os grupos de atividades referidos no



"caput" deste artigo, poderão ser reclassificadas e enquadradas na categoria ind – 1b, mediante laudo da CETESB.

§2º - Ficam enquadrados os estabelecimentos industriais na categoria de uso industrial Ind-2 nos quais houver processo de fundição de metais, ferrosos ou não ferrosos, necessário ou não ao desempenho da atividade na qual está classificado o estabelecimento.

§3º - **As atividades classificadas como Ind-2, mediante análise prévia da Secretaria do Verde e Meio Ambiente – SVMA e aprovação do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES poderão ser re-classificadas e enquadradas na categoria ind-1b, desde que a atividade atenda aos parâmetros de incomodidade estabelecidos para a zona de uso em que se situa.**

§4º - Não são passíveis do re-enquadramento 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.

§5º. As atividades relacionadas ao extrativismo, enquadradas como Ind-2, deverão ser submetidas à apreciação da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, excetuando-se a pesquisa e lavra de água mineral.

§6º. A pesquisa e lavra de água mineral poderá ser permitida nas zonas de uso que admitam uso não residencial desde que sua localização seja previamente aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, que fixará as características de dimensionamento, aproveitamento, ocupação, permeabilidade, recuos, gabaritos de altura máxima e demais condições, e pelo órgão ambiental municipal competente.

Art. 417. As indústrias Ind-2, consideradas potencialmente contaminadoras do solo e águas subterrâneas, a seguir especificadas, deverão ser licenciadas pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB:

- I. de produtos têxteis;
- II. de papel e produtos de papel;
- III. de produtos químicos;
- IV. de produtos de minerais não-metálicos;
- V. de produtos de metal;
- VI. de máquinas e equipamentos;
- VII. de máquinas, aparelhos e materiais elétricos;
- VIII. de fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias, de outros equipamentos de transporte;
- IX. de indústria extrativista.

Parágrafo único: A CETESB emitirá os termos e condições de instalação que deverão ser observadas pelas indústrias relacionadas no caput deste artigo.

Art. 418. Os usos industriais especiais Ind-3 compõem-se dos seguintes subgrupos

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.

§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.
- V. liberação ou utilização de gases 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 ou vapores que possam ser liberados e da localização do estabelecimento industrial.**

§2º - Ficam também classificados como Ind-3, os estabelecimentos industriais que liberarem ou utilizarem gases 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 ou vapores que possam ser liberados e da localização do estabelecimento industrial.

§3º - Os proprietários de atividades classificadas como industriais especiais - Ind-3, já instaladas, mediante análise prévia da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA e aprovação do CADES poderão ser reclassificadas como Ind-2 ou Ind-1, **desde que o interessado comprove** que a atividade atende aos parâmetros de incomodidade estabelecidos para a zona e via em que se situa.

Art. 419. Fica proibida a instalação, no território do Município, das indústrias classificadas como indústrias especiais - Ind-3.

Art. 420. Nos imóveis contidos na Área de Proteção aos Mananciais somente será permitida a instalação de indústrias da categoria Ind-1a.

Art. 421. 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 co-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 implantação das categorias de uso de comércio e de serviços, desde que estas sejam permitidas nas zonas de uso aonde o condomínio vier a ser instalado.

Art. 422. 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 **8,00 m (oito metros)**, desde que a área construída da edificação não ultrapasse 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).



Capítulo IV - Da construção de edificações e da instalação dos usos

Seção I - Dos parâmetros gerais

Art. 423. A instalação de usos residenciais e não residenciais e a construção de edificações no território do Município deverão atender, simultaneamente, as seguintes disposições:

- I. parâmetros de incomodidade para os usos não residenciais - nR definidos nos **Quadros nº 2/a-1 a 2/p-1** anexos para cada zona de uso, relativos:
 - a) à emissão de ruído;
 - b) ao horário para carga e descarga;
 - c) à emissão de gases, vapores e material particulado;
 - d) à emissão de fumaça;
- II. condições de instalação para os usos não residenciais - nR definidas nos **Quadros nº 2/a-1 a 2/p-1**, para os grupos de atividades em cada zona de uso, relativas:
 - a) ao número mínimo de vagas para estacionamento;
 - b) à implantação de pátio de carga e descarga;
 - c) à implantação de área destinada a embarque e desembarque de pessoas;
 - d) ao horário de funcionamento;
 - e) à lotação máxima;
 - f) número máximo de funcionários por turno;
- 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 e nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras para cada zona de uso, relativas:
 - a) aos coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo;
 - b) à taxa de ocupação máxima;
 - c) à taxa de permeabilidade mínima;
 - d) à área mínima do lote;
 - e) à frente mínima do lote;
 - f) à cota de terreno por habitação.**
 - g) à cota mínima de terreno por unidade;
 - h) ao gabarito de altura máxima das edificações, instalações e estruturas;
 - i) aos 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 segue:



Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

- I. vias locais de acordo com o **Quadro nº 02/d-1**;
- II. vias coletoras de acordo com o **Quadro nº 02/e-1**;
- III. vias estruturais N3 de acordo com o **Quadro 02/f-1**;
- IV. vias estruturais N1 e N2 o **Quadro nº 02/g-1**.

§2º - Em qualquer zona de uso, para edificações existentes consideradas em situação regular, nos termos **do "caput" e § 1º artigo 520 da Parte III desta lei**, para instalação dos usos residenciais e não residenciais, devem ser obrigatoriamente observadas as demais condições de instalação e atendidos os parâmetros de incomodidade.

§3º - Nas zonas de uso onde os usos não residenciais toleráveis - nR2 são permitidos, sua instalação será permitida 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 existente considerada em situação regular nos termos **do "caput" e § 1º artigo 520 da Parte III desta lei**, e seja observado:
 - a) para vias com largura inferior a 10 (dez) metros, mas não inferior a **8 (oito) metros**, área construída total máxima de 250 m² (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 m² (quinhentos metros quadrados), para construções novas.

§ 4º - Mediante denúncia ou fiscalização os proprietários de imóveis, que abriguem atividades não residenciais causadoras de vibração ou odor, que sejam sentidos além dos limites de sua propriedade, estarão sujeitos à adequação das atividades, devendo para tanto apresentar laudo técnico que comprovem os ajustes técnicos realizados para a correção e minimização dos impactos causados a vizinhos.

Seção II - Dos parâmetros de incomodidade e das condições de instalação

Art. 424. Os parâmetros de incomodidade e as condições para instalação constam nos seguintes quadros anexos à esta lei:

- I. na macrozona de estruturação e qualificação urbana:
 - a) ZCLz I - quadro nº **02/a-1**;
 - b) ZCLz II - quadro nº **02/b-1**;
 - c) ZCP, ZCL - quadro nº **02/c-1**;
 - d) ZM/ vias locais - quadro nº **02/d-1**;
 - e) ZM/ vias coletoras - quadro nº **02/e-1**;
 - f) ZM/vias estruturais N3 - quadro nº **02/f-1**;
 - g) ZM/ vias estruturais N1 e N2 - quadro nº **02/g-1**;

h) ZPI - quadro nº **02/h-1**;

II. na macrozona de proteção ambiental:

- a) ZCPp, ZCLp - quadro nº **02/c-1**;
- b) ZMp/ vias locais - quadro nº **02/d-1**;
- c) ZMp/ vias coletoras e estruturais N3 - quadro nº **02/e-1**;
- d) ZMp/ vias estruturais N1 e N2 - quadro nº **02/f-1**.

§ 1º - Na ZER aplicam-se os parâmetros de incomodidade estabelecidos para a zona centralidade linear ZCLz-II.

§ 2º - Atividades de comércio e serviços que operam 24 horas deverão ser regulamentadas pelo Executivo.

Art. 425. Os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação têm como referência:

I. nas zonas de uso:

- a) na ZER e nas ZCLz: a preservação da qualidade de vida do uso estritamente residencial;
- b) na ZM e na ZMp: o uso 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;
- f) na ZPDS: a conservação do meio ambiente natural;
- g) na ZERp: a conservação do meio ambiente natural e da qualidade de vida do uso estritamente residencial;
- h) na ZLT: a conservação do meio ambiente natural e os usos de lazer e turismo;
- i) na ZEP: a preservação de condições ambientais específicas;
- j) na ZEPAG: as atividades de produção agrícola ou extrativista;
- k) na ZEPEC: o imóvel ou área a ser preservada;
- l) na ZEPAM: a preservação da vegetação arbórea existente ou de condições ambientais naturais específicas;
- m) na ZEIS: a moradia de interesse social;
- n) na ZOE: a característica da atividade objeto do tratamento especial;

II. Nas vias das ZM, segundo suas categorias: a fluidez e segurança do tráfego.

Art. 426. A definição dos parâmetros de incomodidade para usos nR referidos no **inciso I do artigo 423 desta lei** e para usos R, tem como objetivo assegurar que:

I. quanto à emissão de ruído:

- 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-1 e 02/b-1 anexos da**

Parte III desta lei;

- b) na ZM, os níveis de ruído emitidos, durante o período diurno, 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/d-1 e 02/g-1 anexos da Parte III desta lei**, para cada tipo de via;
 - c) na ZPI e nas ZCP e ZCL, os níveis de desconforto acústico sejam toleráveis em ambos os períodos, diurno e noturno, de acordo com os parâmetros estabelecidos nos **Quadros 02/c -1 e 02/h-1 anexos da Parte III desta lei**;
- II. quanto à geração de odores, **em qualquer zona de uso**, não sejam emitidas 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:
- a) nas ZER, ZCLz - I e ZCLz - II, não sejam utilizados processos ou operações que gerem gases, vapores e/ou material particulado;
 - b) na ZM e na ZEIS, não sejam liberados ou sejam utilizados 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, sejam controladas 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, vedado o risco a saúde, a segurança e bem estar da população;
- IV. quanto à emissão de fumaça:
- 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;
 - c) 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;
 - d) nas vias coletoras e estruturais N3, poderão utilizar qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça visível e odorante;
 - e) nas vias estruturais N1 e N2, poderão utilizar qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante com densidade calorimétrica superior ao padrão nº 1 da escala de Ringelmann, inclusive no início de operação do equipamento e durante sua limpeza;
 - f) 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 calorimétrica superior ao padrão nº 1 da escala de



Parte III – Projeto de Lei

Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e

Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

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 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 vibração, **em qualquer zona de uso**, 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;
 - b) 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, **atendendo e em especial o disposto nos artigos 427 a 433 da Parte III desta lei.**
- 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;
- VII. 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;
- 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 nos 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** - Eventuais inovações tecnológicas, relativas aos parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei poderão ser incorporadas por decisão do 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 os processos ou operações utilizados pelas atividades não

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

residenciais venham a emitir substâncias odoríferas na atmosfera, em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites do lote, a constatação da percepção será efetuada por técnicos credenciados da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

§4º - Nos casos em que as atividades não residenciais venham a liberar gases, vapores e material particulado, o risco à saúde, à segurança e ao 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 micro-localização da atividade nR.

§5º - Para a avaliação da densidade calorimétrica de fumaça, o método a ser utilizado é o da 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.

§6º - 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 do Executivo.

§7º - Nas zonas de uso ZPDS, ZLT, ZEP, ZEPAG, e nas Zonas Especiais: ZEIS, ZEPAM, os parâmetros de incomodidade são os constantes respectivamente dos Quadros 02/k-1; 02/l-1; 02/m-1; 02/n-1; 02/i-1; 02/o-1 anexo da Parte III desta lei.

§8º - Nas zonas de uso ZOE os parâmetros de incomodidade serão estabelecidos, caso a caso, pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

§9º - Nas zonas de uso ZEPEC os parâmetros de incomodidade são os das zonas de uso sob a ZEPEC.

Art. 427. O controle de emissão de radiação não ionizante decorrente de instalações de estações de radiodifusão analógica, digital, de telefonia celular e de outras fontes geradoras de Campos Eletromagnéticos - CEM será feito por meio do estabelecimento de limites por instalação para cada faixa de frequência da instalação, devendo ser observado o limite estabelecido pela Resolução ANATEL 303/2002 para exposição combinada (simultânea) a CEM de diversas frequências.

Parágrafo único: Quando o valor obtido através da fórmula for menor que 1 (um), significa que o limite de exposição combinada está atendendo as diretrizes da Resolução ANATEL 303/2002.

300GHz

$$\sum_{i < 1\text{MHz}} S_i / S_{Li}$$

onde:

S_i representa o valor médio da densidade de potência das fontes geradoras medidas na frequência **i**, obtido em 6 minutos de medição;

S_{Li} representa o limite da densidade de potência para uma determinada frequência.

Art. 428. O valor limite para instalações de transmissão para redes de telecomunicação móvel celular e para instalações de transmissão para enlaces locais sem fio com potência irradiada equivalente total (ERP – Equivalent Radiated Power) de pelo menos 6 W (seis Watts), segundo os seguintes critérios:

- I.** 4,0 V/m (quatro Volts por metro) para instalações que transmitam exclusivamente nas faixas de 800 MHz e de 900 MHz;
- II.** 6,0 V/m (seis Volts por metro) para instalações que transmitam exclusivamente na faixa de 1.800 MHz ou superior;
- III.** 5,0 V/m (cinco Volts por metro) para instalações que transmitam simultaneamente em ambas as faixas de frequência especificadas nos incisos "I" e "II".

Art. 429. O valor limite para instalações de transmissão para radiodifusão e outras aplicações sem fio com potência irradiada equivalente total (ERP – Equivalent Radiated Power) de pelo menos 6 W (seis Watts) e que transmite no mesmo local por pelo menos 800 horas por ano é de:

- I.** 8,5 V/m (oito vírgula cinco Volts por metro) para transmissores de radiodifusão de ondas longas e de ondas médias;
- II.** 3,0 V/m (três Volts por metro) para todas as outras instalações.

Art. 430. As medidas devem ser realizadas considerando média de 6 (seis) minutos conforme recomendação da Resolução ANATEL 303/2002, e em casos omissos a recomendação IEEE C 95.3/2002, ou outras que vierem a sucedê-las.

Parágrafo único: - As medidas devem ser realizadas com instrumentos que permitam a medição do valor eficaz dos campos na faixa de interesse, por meio de analisadores de espectro ou instrumentos de banda larga com filtros para as faixas específicas.

Art. 431. Os limites estabelecidos nos *artigos 428 e 429 desta lei* são aplicáveis às novas instalações, devendo também ser observados pelas novas instalações os limites de exposição combinada estabelecidos pela Resolução ANATEL 303/2002, ou outra norma que vier sucedê-la, para a frequência considerada.

Art. 432. O Executivo poderá admitir exceções pontuais aos limites apresentados nos *artigos 428 e 429 desta lei*, se o proprietário da instalação demonstrar que:

- I.** a instalação está operando na menor potência possível para que ela possa atender aos requisitos de sua função essencial;
- II.** foram tomadas todas as medidas para limitar a intensidade do campo emitido que sejam aceitáveis tecnicamente, operacionalmente viáveis, incluindo blindagem e realocação de local.

Art. 433. A autorização de licença para a instalação de estações de radiodifusão analógica, digital, de telefonia celular e outras fontes

geradoras de Campos Eletromagnéticos – CEM, será precedida de pedido de diretrizes para avaliação do impacto da nova instalação, segundo a frequência pretendida, e segundo a exposição combinada na região do entorno da instalação.

Parágrafo único: O interessado deverá fornecer as seguintes informações sobre o local e sobre a instalação de infra-estrutura de radiofrequência:

- I. latitude e longitude;
- II. altura da base em relação ao nível do mar, altura da antena em relação ao solo;
- III. potência ERP (Equivalent Radiated Power) na polarização vertical e horizontal;
- IV. frequência ou faixa de frequência de operação, com quantidade de canais, quando aplicável;
- V. número e distância de separação entre dipolos ou setores;
- VI. diagrama de radiação azimute e elevação de 10° em 10° e orientação da antena em relação ao norte geográfico;
- VII. relatório com cálculo do campo elétrico em redor da antena até uma distância de pelo menos 10 vezes a altura da antena em relação ao solo, com apresentação gráfica, verificando o atendimento aos limites de emissão definidos nos *artigos 428 e 429 desta lei* em locais sensíveis, bem como o limite de exposição combinada especificado pela Resolução ANATEL 303/2002, segundo *artigo 427 desta lei*, ou outra Resolução que venha a substituí-la;
- VIII. o limite de exposição combinada expresso no inciso VI desse parágrafo deve considerar o campo elétrico originado pela nova instalação somado àquele já existente no ambiente. Para possibilitar tal verificação será necessário realizar medição pelo menos nos locais onde há previsão de valores máximos de campo provenientes da nova instalação.
- IX. Declaração de conformidade que a instalação atende aos requisitos de exposição humana a campos eletromagnéticos, baseado na presença de pessoas em determinado local por um período de tempo maior que 8 (oito) horas.

Seção III - Da segurança da via e da fluidez do tráfego

Art. 434. A instalação de usos residenciais e não residenciais **inclusive os industriais e** a construção de edificações deverá atender, simultaneamente às demais disposições desta lei, às restrições estabelecidas no Quadro 4 anexo da Parte III desta lei.

Art. 435. Nas vias oficiais de circulação de largura variável, 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 maior ou igual à mínima exigida para o uso a ser instalado nesta lei, 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

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

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.

§1º - Os proprietários dos imóveis lindeiros ao logradouro poderão, às suas expensas, tomar as providências necessárias para alargamento exigido em função do uso por legislação específica, ao longo de toda a quadra, até pelo menos uma via transversal com largura mínima exigida por esta lei.

§2º - Fica o município autorizado a receber em doação a área objeto do alargamento viário de que trata o §1º deste artigo.

Art. 436. Nas ruas sem saída será permitida a instalação dos usos residenciais R1, R2h e R2v e das categorias de usos não residenciais listados no **Quadro nº 06, anexo da Parte III desta lei**, desde que atendam todas as seguintes condições:

- 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 **igual ou superior** a 10 m (dez metros) e **igual ou inferior a 12 m** (doze metros) desde que esta categoria seja permitida na zona de uso em que se situa o imóvel e seja observado o **gabarito de altura máxima da edificação de 25m (vinte e cinco metros)**.

Art. 437. 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. 438. Os lotes pertencentes a ruas sem saída terão uma faixa envoltória de 10m (dez metros).

§1º - A faixa envoltória deverá ser demarcada a partir da divisa dos lotes integrantes da rua sem saída com os outros imóveis que não pertencem à mesma.

§2º - Na faixa envoltória de 10m (dez metros) aos lotes pertencentes à rua sem saída o recuo mínimo de 3m (três metros) deverá ser observado a partir do piso do pavimento térreo das edificações, instalações ou equipamentos.

Art. 439. Os lotes pertencentes a vilas terão uma faixa envoltória de 10m (dez metros).

§1º - A faixa envoltória deverá ser demarcada a partir da divisa dos lotes integrantes da vila com os outros imóveis que não pertencem à vila.

§2º - Na faixa envoltória de 10m (dez metros) à vila deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 15 m (quinze metros), quando o gabarito

definido para a zona de uso não for mais restritivo.

Art. 440. Nas edificações existentes em vilas, somente será permitida a instalação do uso residencial.

§1º - Os lotes pertencentes às vilas não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam 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 - **Será permitida a instalação dos usos permitidos para as ruas sem saída**, desde que autorizada pela totalidade dos proprietários dos lotes pertencentes à vila, observada a listagem constante **do Quadro nº 06, anexo da Parte III desta lei.**

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

Art. 441. As edificações, instalações ou equipamentos, inclusive subsolos, devem observar recuo mínimo de frente de 5 (cinco) metros em relação ao alinhamento do logradouro para o qual o imóvel faz frente.

Parágrafo único: Nos lotes ou glebas com duas ou mais frentes, deverá ser observado o recuo obrigatório de que trata o "caput" deste artigo para todas as frentes do imóvel.

Art. 442. Nos lotes de esquina com duas ou mais frentes, quando aplicados os recuos mínimos de frente obrigatórios estabelecidos pelos Quadros 04 integrantes dos Livros I a XXXI anexos a Parte II desta lei, os recuos especiais, a legislação de Obras e Edificações, resultar em taxa de ocupação inferior a máxima estabelecida nos referidos quadros aplicam-se as seguintes disposições:

- I. deverá ser atendido o recuo mínimo obrigatório, para pelo menos uma das frentes do lote, escolhida a critério do interessado;**
- II. para as demais frentes do lote, desde que não sujeitas às disposições dos artigos 599 e 610 da Parte III desta lei, e quando o recuo mínimo obrigatório for de 5 (cinco) metros, este poderá ser reduzido para 2 (dois) metros;**

Parágrafo único: - Nos lotes de esquina, nos quais os alinhamentos são ligados por curva de concordância, no trecho correspondente a essa curva, os recuos deverão ser concordados por linha curva, desde que observada a continuidade do recuo mínimo obrigatório ao longo da via ao qual ele seja considerado.

Art. 443. Não será exigido recuo mínimo de frente nas zonas **ZM-3b, ZCPb, ZCLb, e ZEIS** quando no mínimo 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, no levantamento aerofotográfico do Município de São Paulo, de 2000.

Parágrafo único: - Nos lotes de esquina em que apenas uma das faces da quadra satisfaz à condição prevista no caput deste artigo, a dispensa do recuo mínimo de frente se aplica exclusivamente a essa face de quadra.

Art. 444. As edificações, instalações ou equipamentos deverão observar recuos laterais e de fundo mínimos de 3m (três metros) contados a partir de 6 m (seis metros) de altura em relação ao piso do pavimento térreo.

§1º - Os recuos laterais e de fundo mínimos de 3m (três metros) devem ser observados a partir do ponto em que o subsolo aflorar 9m (nove metros) acima do perfil do terreno.

§2º - As edificações destinadas aos grupos de atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas, localizadas nas zonas de uso e vias onde esses grupos são permitidos deverão observar os recuos obrigatórios laterais e de fundos mínimos de 3 m (três metros) a partir do piso do pavimento térreo, exceto quando situadas nas zonas predominantemente industriais – ZPI.

§3º - As edificações destinadas aos grupos de atividades: locais de reunião e eventos; associações comunitárias, culturais e esportivas, localizadas nas zonas de uso onde essas atividades são permitidas, exceto nas ZPI, ZCP e ZCL, deverão observar os recuos obrigatórios definidos no "caput" desse artigo a partir do pavimento térreo.

§4º - Não serão exigidos recuos laterais e de fundos para as edificações com até 6m (seis metros) de altura contados do piso do pavimento térreo até o forro ou laje da cobertura, desde que não se enquadrem no disposto nos §2º e §3º deste artigo.

§5º - Nos terrenos em aclave, com testada inferior a 10,00 m (dez metros), a altura das edificações destinadas ao uso R2h e outras atividades poderá ser aceita até 9,00 m (nove metros), contados do piso do pavimento aflorado até a laje ou cobertura do último pavimento.

Art. 445. Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1 (um) metro acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível na testada for menor ou igual a 2 (dois) metros.

§1º - Quando o desnível na testada do lote for superior a 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 declive ou aclave superior a 30% 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.

§4º - O disposto no §1º deste artigo se aplica também quando o lote for



lindeiro a mais de um logradouro público, tomando-se como referência sempre os pontos mais elevados e mais baixos, mesmo quando situados em logradouros públicos diferentes.

Art. 446. A construção e a ampliação das edificações ficam limitadas ao potencial construtivo resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo definido para a zona onde o imóvel estiver localizado, nos **Quadros 04 dos livros I a XXXI anexos à Parte II desta lei.**

Parágrafo único. O potencial construtivo resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite referido no "caput" nas seguintes condições:

- I. por meio de outorga onerosa do direito de construir, segundo as disposições do PDE, das leis específicas que disponham sobre este instrumento e desta lei;
- II. gratuitamente, segundo as disposições das leis que tratam dos coeficientes de aproveitamento a serem adotados por determinados usos que se quer incentivar e desta lei;
- III. por meio de transferência do direito de construir, segundo as disposições do PDE, das leis específicas que disponham sobre este instrumento e desta lei.

Art. 447. São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento:

- I. a área edificada destinada à residência do zelador quando igual ou inferior a 60 m² (sessenta metros quadrados), **não podendo estar situada em subsolo**, exceto nas categorias de uso R1, R2h, nR1 e nas edificações com área inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados);
- II. **as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas à garagem, estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto; exceto para as edificações destinadas aos grupos de atividades não residenciais – nR2 referentes a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, oficinas e indústrias dos tipos Ind – 1b e Ind – 2, até o limite de 50% do coeficiente de aproveitamento adotado no projeto;**
- III. área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação a não ser a das caixas de escadas, elevadores e controle de acesso, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;
- IV. o pavimento térreo das edificações destinadas à categoria de uso R2v, quando destinado a utilização comum;
- V. **mobiliários, saliências, obras complementares, ático, caixas d'água, de acordo com os limites estabelecidos na Lei nº. 11.228 de 25 de junho de 1992 – Código de Obras e Edificações e legislação complementar.**

Art. 448. 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 125 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados);**
 - b) 2 (duas) vagas por habitação **com área edificada superior a 125 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e inferior a 300 m2 (trezentos metros quadrados);**
 - c) 3 (três) vagas por habitação **com área edificada superior a 300 m2 (trezentos metros quadrados);**
- II. nas categorias de uso R2v cujas unidades residenciais tenham área privativa de até 50,00 m2 (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.

§ 1º - Adequar o raio de giro das vias internas dos conjuntos nos casos em que haja circulação de caminhões ou veículo de lixo.

§ 2º - As vagas de estacionamento de veículos quando projetadas no recuo de frente não poderão se utilizar, da via pública, como área de manobra.

Art. 449. A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida.

Art. 450. Nas zonas mistas - ZM, a taxa de ocupação poderá chegar a 0,70 quando o gabarito de altura da edificação não exceder 12,00 m (doze metros).

Art. 451. Em lotes com duas ou mais frentes, nos casos em que o pavimento térreo seja destinado às atividades não residenciais de acesso público, não exclusivo dos condôminos ou ocupantes da edificação, bem como à circulação de pedestres, entre as vias:

- I. o recuo mínimo lateral e de fundos será exigido a partir da altura de 12 m (doze metros) acima do perfil natural do terreno 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 equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área coberta destinada à circulação de pedestres entre as vias no pavimento térreo;
- III. nos casos em que o lote ocupar toda a quadra, o recuo obrigatório de frente será exigido apenas para duas das frentes do lote.

Art. 452. Quando no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do lote for destinada para praça de uso público, poderá ser acrescida gratuitamente à área

construída decorrente do coeficiente de aproveitamento básico, uma área construída computável equivalente à 50% (cinquenta por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que:

- I. o lote tenha duas ou mais frentes e área igual ou maior que 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II. a área destinada à praça de uso público seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos.

Capítulo V – Da outorga onerosa do direito de construir e dos estoques

Art. 453. A contrapartida financeira que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

$$\mathbf{Ct = Fp \times Fs \times B}$$

Onde:

Ct = contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional.

Fp = fator de planejamento, entre 0,5 e 1,4.

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1,0.

B = benefício econômico agregado ao imóvel, calculado segundo a seguinte equação:

$$\mathbf{B = Vt \div CAb}$$

Onde

vt = valor do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores – PGV; e

CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§1º - Os fatores **Fp e Fs** atendendo aos objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano são os estabelecidos nos **Quadros 8a e 8b anexos da Parte III desta lei**.

§2º - Os valores relativos a todas as formas de outorga onerosa previstas nesta lei, nos casos de pagamento em parcelas, deverão ser reajustados por um mesmo índice de reajuste definido por decreto.

§3º - Em caso de descumprimento da destinação que motivou a utilização do fator de interesse social - **Fs**, o Poder Executivo procederá à cobrança da diferença com multa, juros e correção monetária.

Art. 454. Nos lotes em que se desejar implantar edificações de uso misto, o cálculo da contrapartida financeira total correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será efetuado por meio da seguinte fórmula:

$$\mathbf{CFT = CFR + CFnR}$$

Onde:

CFT = contrapartida financeira total

CFR = contrapartida financeira total para o uso residencial

CFnR = contrapartida financeira total para o uso não residencial

- I. A contrapartida financeira total para o uso residencial (CFR) será calculada pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída para o uso residencial pela área computável adicional residencial, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{CFR} = \text{Ctr} \times \text{Acar}$$

Sendo:

$$\text{Ctr} = \text{Fp} \times \text{Fs} \times (\text{Vt}/\text{CAu})$$

$$\text{Acar} = \text{Acur} - \text{Agr}$$

sendo que quando $\text{Acar} < 0$, considerar $\text{Acar} = 0$

$$\text{Agr} = \text{CAu} \times \text{Arr}$$

$$\text{Arr} = \text{Al} \times \text{Fr}$$

$$\text{Fr} = \text{Acur}/\text{Act}$$

Onde:

Ctr = contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional para o uso residencial;

Fp = fator de planejamento;

Fs = fator de interesse social;

Vt = valor do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores – PGV;

CAu = coeficiente de aproveitamento utilizado;

$$\text{CAu} = \text{TO} / \text{TOu} \times \text{CAb}$$

Onde:

TOu = taxa de ocupação a ser utilizada;

TO = taxa de ocupação máxima admitida;

CAb = coeficiente de aproveitamento básico;

Acar = área computável adicional residencial;

Arr = área de terreno relativa residencial;

Al = área total do lote;

Fr = fator residencial;

Act = área computável total;

Acur = área computável utilizada residencial;

Agr = área gratuita residencial aplicável às categorias de uso **R2v-02 e R2v-03** desde que atendidas as disposições do **§2º do artigo 393 e artigo 593 da Parte III desta lei**;

- II. A contrapartida financeira total para o uso não residencial (CFNR) será calculada pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída para o uso não residencial pela área computável adicional não residencial, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{CFNR} = \text{Ctnr} \times \text{Acanr}$$

Sendo:

$$\text{Ctnr} = \text{Fp} \times \text{Fs} \times (\text{Vt}/\text{Cab})$$

$$\text{Acanr} = \text{Acunr} - \text{Agnr}$$

$$\text{Agnr} = \text{Cab} \times \text{Arnr}$$

$$\text{Arnr} = \text{Al} \times \text{Fnr}$$

$$\text{Fnr} = \text{Acunr}/\text{Act}$$

Onde:

Ctnr = contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional para uso não residencial

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

Fp = fator de planejamento
Fs = fator de interesse social
Vt = valor do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores – PGV;
CAB = coeficiente de aproveitamento básico;
Acanr = área computável adicional não residencial;
Arnr = área de terreno relativa não residencial;
Al = área total do lote;
Fr = fator não residencial;
Act = área computável total;
Acunr = área computável utilizada não residencial;
Agnr = área gratuita não residencial.

Art. 455. 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. áreas de intervenção urbana e as zonas centralidade polar e linear no entorno das estações, terminais e ao longo da rede estrutural de transporte público;
- V. limites distritais, áreas de proteção ambiental, parques, cidade universitária e outros grandes espaços abertos;
- VI. zonas de uso ZER, ZPI e ZM;
- VII. rede viária estrutural e rede de transporte público;
- VIII. principais atrações de viagens entre distritos;
- IX. volume de tráfego e capacidade das vias estruturais na hora de maior demanda;
- X. infra-estrutura de água e esgoto.

Art. 456. 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, constam do **Quadro nº 08c anexo da Parte III desta lei**, podendo ser revisto ou atualizado de conformidade com o **§2º do artigo 171 da Parte I desta lei**.

§1º - Para subsidiar a revisão prevista no "caput", assim como a Revisão do Plano Diretor Estratégico, o Executivo deverá realizar estudos sobre a capacidade de suporte das redes de infra-estrutura urbana, podendo para este fim realizar convênio com instituições de ensino e pesquisa com comprovada experiência na matéria.

§2º - A análise do licenciamento de empreendimentos considerados pólos geradores de tráfego deverá ser feita considerando o conjunto dos empreendimentos na mesma bacia de tráfego, utilizar metodologia compatível com a adotada para o estudo referido no parágrafo anterior e gerar banco de dados georeferenciado, que deverá ser mantido atualizado e disponível para consulta pública.

Art. 457. A aprovação de projeto de parcelamento do solo, edificação **nova, reforma**, mudança de uso, **instalação de** equipamentos, **regularização de**



edificação, licenciamento de empreendimento ou qualquer outra forma de intervenção urbana, em terrenos públicos ou privados **considerados** potencialmente contaminados, suspeitos de contaminação ou **contaminados** por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública, ficarão condicionados a **apresentação, pelo interessado, de estudos para avaliação e recuperação ambiental.**

§1º - Para efeito de aplicação deste artigo ficam definidas as seguintes expressões:

- I- área potencialmente contaminada é aquela onde estão sendo ou foram desenvolvidas atividades que por suas próprias características podem gerar contaminação;**
- II- área suspeita de contaminação é aquela na qual, após a realização de avaliação preliminar, foram observadas indicações ou obtidas informações técnicas que induzam a suspeita de contaminação;**
- III- área contaminada é aquela onde comprovadamente há poluição causada por quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados, e que causa impacto negativo à saúde humana e ao meio ambiente;**
- IV- avaliação de risco é o procedimento pelo qual se identificam e se avaliam os riscos potenciais e reais que a alteração do solo pode causar à saúde humana e a outros organismos.**

§2º - Os estudos ambientais referidos no “caput” deste artigo deverão ser assinados por profissional habilitado e submetidos à apreciação e deliberação da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, através do Departamento de Controle da Qualidade Ambiental – DECONT, respeitada a legislação pertinente em vigor.

§3º - Ficarão submetidos aos mesmos procedimentos estabelecidos no “caput” deste artigo, os terrenos públicos sujeitos a qualquer tipo de cessão, assim como, áreas recebidas pelo Poder Público como doação e as áreas e os imóveis enquadrados em ZEIS, consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação ou contaminadas por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública.

§4º - Ficarão sujeitos aos mesmos procedimentos estabelecidos no “caput” deste artigo os terrenos que forem objeto de desapropriação ou de dação em pagamento, sendo que nesses casos o valor correspondente à execução da remediação da contaminação deverá ser abatido dos valores a serem pagos pela desapropriação ou a serem recebidos pela dação em pagamento.

§5º - As restrições de uso específico que venham a ser impostas aos terrenos remediados para o uso declarado, deverão ser consignadas nos documentos, referentes às diretrizes de projeto, conclusão de obras e mudança de uso, assim como nos instrumentos de autorização, aprovação, licenciamento, regularização ou execução de qualquer forma de parcelamento, uso e ocupação do solo, de qualquer tipo de cessão de bens públicos, devendo ser averbadas junto aos Cartórios de Registro de

Imóveis.

§6º - Classificada a área como contaminada, será solicitado ao empreendedor o projeto de recuperação ambiental, **com base na avaliação de risco**, nos termos de procedimento a ser definido pela SVMA.

§7º - Para fins de aplicação do disposto no "caput", considerar-se-ão suspeitos de contaminação os imóveis que **prioritariamente tenham abrigado**, a qualquer tempo, **entre outras**, quaisquer das seguintes atividades:

- I. indústria química;
- II. indústria petroquímica;
- III. indústria metalúrgica;
- IV. indústria mecânica;
- V. indústria farmacêutica;
- VI. indústria de material de transporte;
- VII. indústria têxtil/ tinturaria;
- VIII. depósitos de resíduos com suspeita de contaminação ou contaminados;
- IX. depósito de materiais provenientes de indústria química;
- X. depósito de materiais radioativos;**
- XI. aterro de resíduos;
- XII. cemitério;
- XIII. mineração;
- XIV. posto de abastecimento de combustível.

§8º - Poderão ser incluídas na lista de atividades mencionadas no parágrafo anterior, por ato do Executivo, atividades comprovadamente contaminadoras do solo **e das águas subterrâneas** por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública.

§9º - **Caberá a SVMA a manutenção e atualização permanente do cadastro de áreas classificadas como contaminadas, suspeitas de contaminação e potencialmente contaminadas, preferencialmente em consonância com o órgão ambiental estadual para, dentre outras finalidades, subsidiar as ações de outras Secretarias Municipais em relação ao tema.**

Art. 458. Para eliminar o passivo ambiental de áreas contaminadas e reintegrá-las ao tecido urbano, o proprietário de imóvel contaminado ou suspeito de contaminação, desde que não seja o causador do dano ambiental, poderá beneficiar-se da isenção de até 50% (cinquenta por cento) da Outorga Onerosa a critério do Poder Público quando de comprovado interesse público.

Parágrafo único: - A reutilização das áreas que tratam o "caput" deste artigo só poderá ocorrer depois de comprovada a efetiva remediação da área, compatível com o uso pretendido, após análise do órgão ambiental competente.

Título III - Do Parcelamento do Solo

Capítulo I – Dos Procedimentos Gerais

Art. 459. o parcelamento do solo na macrozona de estruturação e qualificação urbana e na macrozona de proteção ambiental é caracterizado por loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único: - **É admissível tanto o remembramento de lotes quanto o desdobro de lotes para a formação de novo lote ou novos lotes, atendidas as exigências mínimas de dimensionamento estabelecidas para as diferentes zonas de uso constantes dos Quadros 04 anexos aos livros I a XXXI anexos da Parte II desta lei.**

Art. 460. O parcelamento do solo, caracterizado por loteamento ou desmembramento, está sujeito a previa aprovação da Prefeitura, atendidas plenamente todas as características de dimensionamento do lote, previstas para as diferentes zonas de uso, constantes dos **Quadros 04 anexos aos livros I a XXXI dos Planos Regionais Estratégicos anexos da Parte II** desta lei.

Parágrafo único: - Na Zona Específica de Preservação – ZEP não é permitido qualquer forma de parcelamento.

Art. 461. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;**
- III. em terrenos considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública, sem que sejam previamente remediados ou autorizados pelo órgão competente;**
- IV. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, e atendidas exigências específicas da legislação municipal;
- V. em terrenos onde as condições geológicas e sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geotécnica;**
- VI. em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição ou degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;**
- VII. em áreas que integram unidades de conservação da natureza de que trata a lei nº. 9.985 de 18 de junho de 2000;**
- VIII. em áreas sem acesso à via pública oficial;**

Art. 462. As vias de projeto de novos loteamentos deverão ser articuladas com vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, salvo quando as diretrizes permitirem outra solução.

§1º - As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação, em projetos de loteamentos são as definidas no

Quadro nº 01 anexo da Parte III desta lei.

§2º - Nas vias de circulação deverão ser implantadas soluções para a microdrenagem.

§3º - A pavimentação de vias deverá se fazer preferencialmente com materiais de maior permeabilidade.

Capítulo II – Dos Requisitos Urbanísticos

Seção I – Da Destinação de Áreas Públicas

Art. 463. Da área total objeto de loteamento, na macrozona de estruturação e qualificação urbana, deverá ser destinado no mínimo 40% às áreas públicas, sendo no mínimo 15% para implantação de áreas verdes, 5% para implantação de áreas institucionais, devendo atender, para o sistema de circulação, densidade de ocupação da zona de uso e da região em que se localiza a área de terreno.

§1º - A localização das áreas verdes deverá atender às seguintes disposições:

- I. 50% (cinquenta por cento) do porcentual exigido para áreas verdes será localizado pela Prefeitura em um só perímetro, preferencialmente, nas áreas de planície aluvial e fundos de vale com o objetivo de preservar a vegetação ciliar, e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);
- II. a localização restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do loteador e só será computado como área verde quando em qualquer ponto da área puder ser inscrito um círculo com raio de 10 m (dez metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento).

§2º - A localização da área institucional deverá atender às seguintes exigências:

- I. ser delimitada pela Prefeitura preferencialmente em um único perímetro, e estar situada junto a via oficial de circulação de veículos ou em via prevista no projeto;
- II. ocupar até 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada da gleba, lindeira à via oficial;
- III. estar situada em área com declividade até 15% (quinze por cento), podendo à critério do órgão competente responsável pelo estabelecimento de diretrizes, em função das condições geológicas do terreno, ser aceita declividade de até 30%.

§3º - Nenhum lote poderá:

- I. ter frente para via de circulação de veículos de largura inferior a 12 m (doze metros);**
- II. distar mais de 200 m (duzentos metros) de uma via pública oficial existente ou prevista no projeto;**
- III. distar mais de 500 m (quinhentos metros) de uma via de largura mínima de 20 m (vinte metros) medida essa distância ao longo do eixo da via que lhe dá acesso, admitindo-se largura de via inferior, a critério do órgão competente responsável pelo estabelecimento de**

diretrizes, em função de estudo do sistema viário existente no entorno, e das dimensões da gleba a ser loteada.

§4º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros).

§5º - Ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, das dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, e linhas de alta tensão, será obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi" de 15 m (quinze metros) de cada lado das suas margens e dos limites da faixa de domínio.

§6º - A faixa "non aedificandi" referida no §5º deste artigo, quando ao longo das águas dormentes e correntes, deverá ser utilizada para sistema de áreas verdes (parques lineares) ou sistema viário.

§7º - A faixa "non aedificandi" ao longo das águas correntes canalizadas ou não deverá observar o código de obras e de edificações do município, apenas para os desdobros de lote.

Art. 464. O loteamento de glebas na Macrozona de Proteção Ambiental, na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS e na Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG está obrigado a destinar da área total de terreno 20% para o sistema viário; 25% de áreas verdes e 5% para área institucional.

§1º - 2/3 (dois terços) do percentual exigido por lei para as áreas verdes serão localizados pela Prefeitura em um só perímetro.

§2º - A localização do restante da área verde, exigida por lei, ficará a cargo do loteador e só será computada como área verde quando, em qualquer ponto da área, puder ser inscrito um círculo com raio de 20m (vinte metros), no mínimo.

§3º - Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura excederem os índices previstos no "caput" deste artigo, as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública, para efeito de desapropriação.

§4º - Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingir o índice estabelecido no "caput" deste artigo, as áreas necessárias para completar esse índice será adicionada às áreas verdes.

Art. 465. As faixas das Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental deverão ser de:

- I. faixa de proteção de 15m (quinze metros) ao longo dos cursos de água de até 2m (dois metros) de largura;**
- II. faixa de proteção de 30m (trinta metros) ao longo dos cursos de água de largura entre 2m (dois metros) a 10m (dez metros);**
- III. os demais casos de APP previstos nos artigos 2º e 3º da Lei Federal 4.771/1965, quando indicadas pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente.**

Parágrafo único: - Admite-se supressão de vegetação em APP por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, previstos pela *Lei 4.771/1965* e seus regulamentos, por resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA.

Art. 466. Em parcelamento do solo, em qualquer das duas macrozonas, as APP podem ser utilizadas como área verde pública para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, parques lineares inclusive, desde que:

- I. a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos da APP;
- II. a utilização da área não gere degradação ambiental;
- III. seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilidade do solo;
- IV. haja autorização prévia do órgão ambiental competente.

§1º - Nas APP utilizadas como áreas verdes de uso público, em especial dos parques lineares, na forma do caput deste artigo, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, regularização de vazão, proteção dos mananciais, estabilização de vazão, estabilização de encostas, com autorização prévia da autoridade competente.

§2º - O disposto no caput deste artigo não se aplica às áreas com vegetação nativa primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração da Mata Atlântica, para as quais deverão ser observadas as exigências específicas da legislação ambiental.

§3º - A APP não utilizada, na forma do caput deste artigo, definida pelo órgão competente pode ser deduzida da área total do imóvel, para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no *artigo 483 desta lei*, devendo ser preservada e gravada no registro de imóveis, sem prejuízo da área destinada à área institucional.

Art. 467. O desmembramento de gleba está obrigado à destinação de áreas verdes e institucionais, salvo quando for comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava anteriormente à publicação da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a área global igual ou inferior às dimensões a seguir especificadas:

- I. 10.000 m² (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 m² (vinte mil metros quadrados) nas ZPI, ZEPAM, ZEPAG, **ZPDS**, ZMp, ZERp, ZLT.

§1º - O desmembramento de gleba em ZOE e ZEPEC deverá ser analisado caso a caso, pelo órgão competente ouvida a Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA e a Secretaria Municipal da Cultura.

§2º - As glebas enquadradas nos incisos I e II serão consideradas lotes

para efeitos de desdobro de lote.

Art. 468. O desmembramento de glebas **na Macrozona de Proteção Ambiental, na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS e na Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG** está obrigado a destinar da área total de terreno 25% de áreas verdes e 5% para área institucional salvo quando:

- I. a menor porção de terreno resultante do desmembramento a ser efetuado tiver área igual ou maior que 50.000 m²;
- II. for comprovada, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser parcelada apresentava, anteriormente à publicação da **Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, a área global igual ou inferior a 20.000 m².

Parágrafo único:- As porções de terreno resultantes de desmembramento nos termos do inciso I deste artigo são consideradas glebas.

Art. 469. As áreas resultantes de desmembramento deverão sempre ter frente para via oficial de circulação de veículos existente e observar as dimensões mínimas de lote previstas para as diferentes zonas de uso dos **Quadros 04 dos Livros I a XXXI anexos da Parte II desta lei**, respeitadas as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do **artigo 599 da Parte III desta lei**.

§1º - Do total da área objeto de desmembramento de gleba **na macrozona de estruturação e qualificação urbana deverá ser destinado** no mínimo 15% (quinze por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para área institucional.

§2º - A localização das áreas verdes e institucionais deverá atender as disposições estabelecidas nos **§1º e §2º do artigo 463 desta Parte III desta lei**.

§3º - A alteração de restrições convencionais dos loteamentos deverá observar o disposto no **§2º do artigo 599 da Parte III desta lei**.

Art. 470. Nos lotes lindeiros às vias oficiais, constantes do Plano Rodoviário Municipal, situados nas zonas ZPDS e ZEPAG, além de atender as disposições dos Quadros 04 dos Livros dos Planos Regionais Estratégicos da Subprefeitura em que se localiza, deverão observar:

- I. **reserva de faixa para via integrante do Plano Rodoviário Municipal, visando ao futuro alargamento, atendendo diretrizes e larguras especificadas pelo referido plano, cabendo ao órgão competente, estabelecer a largura final, em função da categoria e das características funcionais e operacionais da via;**
- II. a parcela de área pertencente ao lote necessária ao futuro alargamento da via deverá ser gravada com servidão "non aedificandi" em toda a sua extensão, devidamente transcrita e averbada no competente Cartório de Registro de Imóveis, podendo a referida parcela ser considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o cálculo da taxa de ocupação;

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

III. o recuo da edificação será medido a partir da faixa “non aedificandi”, referida no inciso anterior.

Art. 471. Quando existirem, nas zonas de uso: ZPDS e ZEPAG, áreas de arborização natural composta por vegetação original ou secundária, nas quais a prefeitura venha a localizar a porcentagem total prevista para a área verde, será permitida, ao loteador, a redução nas áreas e frentes mínimas dos lotes, obedecidas as seguintes proporções:

- I. para áreas com vegetação natural de 5%(cinco por cento) a 20% (vinte por cento) do total da área bruta, a redução nas dimensões do lote será de até 5% (cinco por cento);**
- II. para as áreas com vegetação natural acima de 20% (vinte por cento) e até 25% (vinte e cinco por cento) do total da área bruta, a redução nas dimensões do lote será de até 10%(dez por cento).**

Parágrafo único: Quando a área com arborização natural exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba, além do benefício do “caput” deste artigo, será admitida redução de 3% (três por cento) na área e frente mínimas do lote a cada 1% (um por cento) de área com arborização natural excedente preservada até o máximo de 10% (dez por cento), atendidas as seguintes disposições:

- I. a área excedente deverá ser gravada com servidão “non aedificandi”, devidamente transcrita e averbada no competente cartório de Registro de Imóveis;**
- II. a citada área poderá ser incorporada aos lotes, não podendo ser computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.**

Art. 472. O desdobro do lote, em qualquer zona de uso, só será permitido quando, em cada um dos lotes resultantes, **edificado ou não, sejam atendidas plenamente todas as características de dimensionamento e ocupação do lote, previstas para as diferentes zonas de uso, constante dos **Quadros 04 dos Livros I a XXXI anexos da Parte II desta Lei**.**

Parágrafo único. O lote já edificado poderá ser desdobrado desde que as edificações atendam, alternativamente, uma das seguintes condições:

- I. sejam consideradas em situação regular nas parcelas pretendidas nos termos desta lei;**
- II. sejam consideradas conformes nas parcelas pretendidas nos termos desta lei.**

Seção II – Dos Condicionantes do Parcelamento.

Art. 473. O parcelamento do solo na macrozona de estruturação e qualificação urbana e na macrozona de proteção ambiental estará condicionado ao atendimento de exigências específicas estabelecidas por esta lei.

Seção III – Dos Tipos de Loteamentos

Art. 474. Os loteamentos atendidas as demais disposições desta lei poderão ser implantados segundo os tipos a seguir discriminados:

- I. Loteamento sem edificação
- II. Loteamento – Plano Integrado com edificação ou em condomínio
- III. Loteamento de Interesse Social

Parágrafo único: A implantação dos loteamentos poderá ser em etapas a ser regulamentado por decreto, respeitado o prazo máximo de 4 (quatro) anos.

Art. 475. Nos loteamentos sem edificação, com parcelamento em lotes, deverão ser atendidas as disposições estabelecidas nos **artigos 461 a 464**, e obrigatoriamente destinar áreas públicas nas proporções estabelecidas nos **artigos 465 e 466**, e também atender as demais disposições do **Capítulo III – Das Diretrizes de Parcelamento do Solo** desta lei.

Art. 476. No loteamento com Plano Integrado com edificação, deverão ser atendidas as disposições estabelecidas nos **artigos 461 a 464**, e obrigatoriamente destinar áreas públicas nas proporções estabelecidas nos **artigos 465, 466 e 475**, e também atender as demais disposições do Capítulo III – Do Loteamento desta lei.

Art. 477. O parcelamento do solo de empreendimentos de interesse social, em áreas de propriedade pública ou de empresas com controle acionário do poder público, ou de propriedade privada conveniados com o poder público atenderá às características urbanísticas e edilícias especiais, a serem estabelecidas por decreto.

Art. 478. A aprovação de parcelamento do solo em imóvel atingido por plano de melhoramento público será regulamentada por ato do Executivo.

Art. 479. A **área de terreno oriunda de usucapião**, devidamente registrada e servida de infra-estrutura básica, será considerada como lote, até as dimensões especificadas nas seguintes zonas de uso:

- I. 10.000 m² (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 m² (vinte mil metros quadrados) nas ZPI, ZEPAM, ZEPAG, ZPDS, ZMp, ZERp, ZLT.

Capítulo III – Das Diretrizes de Parcelamento do Solo

Art. 480. O parcelamento do solo urbano, atendidas as disposições desta lei, deverá ser precedido de estabelecimento de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I. requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II. título de propriedade atualizado da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, com movimentos a partir de 19 de dezembro de 1979;



Parte III – Projeto de Lei

Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

- III. comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidem sobre a área;
- IV. 5 (cinco) vias de cópias de levantamento planialtimétrico cadastral da área objeto do pedido, assinada pelo profissional habilitado na escala 1: 500 ou 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, corpos d'água e suas denominações, tipos de vegetação existentes e vias oficiais, e demais elementos considerados relevantes e a situação da área, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização;
- V. 2 (duas) vias da proposta de implantação contendo plano de massa, na escala do levantamento planialtimétrico, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado.

§1º - As diretrizes terão validade por 360 dias contados a partir da data de publicação do despacho publicado no Diário Oficial da Cidade, garantindo ao requerente o direito de solicitar alvará de desmembramento, loteamento ou conjunto residencial, conforme legislação vigente à época do protocolamento do Pedido de Diretrizes, caso ocorra neste período alteração da legislação.

§2º - O prazo de validade das diretrizes poderá ser prorrogado, por igual período, por uma única vez, a pedido do interessado, dentro do prazo de validade das diretrizes, quando não implicar em qualquer alteração das diretrizes expedidas.

§3º - O valor a ser recolhido para o pedido de prorrogação será de 50% dos emolumentos das diretrizes.

Art. 481. O prazo para a expedição de diretrizes pelo órgão competente é de 180 dias (cento e oitenta dias) corridos, a contar da data do protocolamento do pedido, desde quando apresentada toda a documentação exigida.

§1º - O prazo de que trata o caput desse artigo ficará suspenso durante a pendência de atendimento, pelo requerente de exigências feitas em comunique-se.

§2º - Findo o prazo de que trata este artigo, o requerente poderá apresentar o projeto de loteamento, independentemente da fixação das diretrizes, desde que atendidas as exigências legais.

Seção I – Do Projeto de Loteamento

Art. 482. O projeto de loteamento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas às diretrizes expedidas e à regulamentação própria, deverá constar de:

- I. plano geral do loteamento, na escala 1:500 ou 1:1000 em 5 (cinco) vias de cópias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, constando de:
 - a. indicação das dimensões das divisas da área de terreno, de acordo com os títulos de propriedade;
 - b. curvas de nível de metro em metro;
 - c. sistema de Vias de circulação e respectiva hierarquia;
 - d. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - e. subdivisão de quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;



Parte III – Projeto de Lei

Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

- f. indicação, em planta, das áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas, de acordo com as diretrizes expedidas;
 - g. indicação, em planta, dos lotes destinados aos equipamentos urbanos, quando for o caso;
 - h. indicação da zona de uso;
 - i. indicação, em quadro, da área total da gleba, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número total de lotes;
- II. perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, em escalas horizontal de 1:500 ou 1:1000, e vertical de 1:50 ou 1:100, em 5 (cinco) vias de plantas em jogo seqüencial com o plano geral de loteamento;
 - III. projeto completo detalhado e dimensionado do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, em 4 (quatro) vias indicando a declividade dos coletores obedecidas às normas e padrões a serem regulamentados por Ato de Executivo;
 - IV. projeto completo da rede de coleta de águas servidas, aprovado pelo órgão estadual competente, em 1 (uma) via;
 - V. projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede aprovado pelo órgão estadual em 1 (uma) via;
 - VI. projeto de guias e sarjetas de vias, incluindo guias rebaixadas nos cruzamentos das mesmas, obedecendo às normas e padrões a serem regulamentados por ato do Executivo, em 4 (quatro) vias;
 - VII. projeto de pavimentação de vias, obedecendo às normas e padrões regulamentados por Ato do Executivo, em 2(duas) vias;
 - VIII. projeto de arborização das áreas verdes e das vias, definindo as diferentes espécies a serem plantadas, obedecendo às normas da legislação específica, em 2 (duas) vias;
 - IX. projeto com proteção das áreas sujeitas à erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente, obedecendo às normas a serem regulamentadas por ato do Executivo em 4 (quatro vias);
 - X. memorial descritivo de cada projeto especificado nos incisos anteriores, e memorial de cálculo dos projetos de drenagem e pavimentação em 4 (quatro) vias;
 - XI. cronograma da execução das obras acompanhado de planilhas de quantificação e custos referentes aos projetos constantes dos incisos III a IX deste artigo, em 4 (quatro) vias.

§1º - Para o atendimento das exigências dos **incisos III e IV deste artigo**, quando a topografia da área objeto do projeto de loteamento exigir, deverão ser indicadas as reservas de faixas "*non aedificandi*", definidas pelo órgão competente, destinadas à passagem de dutos para águas pluviais e esgoto de um lote para outro, e gravada como servidão de passagem, se necessário;

§2º - As faixas "*non aedificandi*", referidas no parágrafo anterior, poderão utilizar os recuos, quando forem previstos na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo para as diferentes zonas de uso, assim como áreas de recuo de fundo, localizadas entre a edificação principal e a edificação secundária.

Seção II – Da Aprovação e Execução

Art. 483. A aprovação e execução do projeto de loteamento obedecerão a uma das



sistemáticas definidas por este artigo:

I. com prévia execução das obras:

- a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida autorização para execução das obras;
- b) a autorização para a execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) a autorização para a execução das obras é válida por 4 (quatro) anos, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente, a critério da Prefeitura, quando devidamente justificado;
- d) após a execução de todas as obras a que se refere a autorização ora prevista, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria, apresentando documentação necessária para comprovação da execução das obras, obedecendo as normas vigentes;
- e) após a vistoria e aceitas as obras, a prefeitura através do órgão competente, expedirá termo de verificação das obras executadas e o ato de aprovação do loteamento, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis;
- f) o disposto nas alíneas "b" e "c" deste inciso deverá constar obrigatoriamente da autorização para execução das obras;

II. com cronograma e instrumento de garantia:

- a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedido, pelo órgão competente da Prefeitura, o ato de aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;
- b) para a garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:
 - 1) efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal, fiança bancária, ou seguro garantia, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, por ato do Executivo;
 - 2) vincular à prefeitura 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, mediante instrumento público, a ser firmado pelo titular do órgão competente pela aprovação do loteamento;
- c) os procedimentos administrativos para execução das garantias previstas serão definidos por ato do Executivo;
- d) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data da publicação no Diário Oficial da Cidade, para submeter o loteamento ao Cartório de Registro de Imóveis;
- e) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras;
- f) após a execução de todas as obras a que se refere à autorização ora prevista deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria, apresentando documentação necessária para comprovação da execução das obras, obedecendo as normas vigentes;
- g) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a prefeitura expedirá documento liberando o loteador da garantia prestada, expedindo o termo de verificação das obras executadas, parcial ou total;
 - 1) a emissão do TVO – Termo de Verificação de Obras parcial não

Parte III – Projeto de Lei

Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

- exime o loteador da responsabilidade de manutenção e conservação das obras aceitas até a obtenção do TVO total;
- 2) a emissão do TVO total não exime o responsável técnico pelos serviços e obras que foram executadas, bem como o loteador pelos vícios ou defeitos ocultos que os mesmos serviços e obras vierem a revelar no interregno de 5 (cinco) anos a contar da data de emissão do TVO total;
- h) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro é de no máximo 4 (quatro) anos, contados da data de registro do loteamento;
- i) após o decurso do prazo a que se refere a alínea anterior, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.

§1º - Deverá constar dos modelos de contrato padrão a serem arquivados em Cartório de Registro de Imóveis, quando for o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições de remembramento ou desmembramento de lotes e a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

§2º - O prazo de validade da fiança bancária ou seguro garantia constantes do item b.1, deverá corresponder ao estabelecido no cronograma físico-financeiro acrescido de 1 (um) ano;

§3º - A aprovação para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis poderá ser prorrogada, por igual período, por uma única vez, a pedido do interessado, dentro do prazo de validade da respectiva aprovação expedida, quando não implicar em qualquer alteração do projeto.

§4º - O valor a ser recolhido para o pedido de prorrogação será de 50% dos emolumentos da aprovação.

§5º - Para fins de aceitação das obras do loteamento, admite-se uma tolerância de até 5% em relação às medidas lineares previstas no projeto.

Art. 484. O prazo para a vistoria constante na **alínea "e" do inciso I e da alínea "g" do inciso II do artigo 483 desta lei** será de 60 (sessenta) dias corridos, a contar da comunicação do interessado do término das obras, ao órgão competente.

Parágrafo único: Decorrido o prazo de que trata o caput deste artigo o requerente poderá solicitar às instâncias superiores a apreciação e solução do pedido, sendo que o prazo para a manifestação de cada instância é de, no máximo, 30 (trinta) dias.

Art. 485. O prazo para a expedição da autorização para a execução das obras e da aprovação do cronograma físico-financeiro, constantes dos **incisos I e II do artigo 483 da Parte III desta lei**, é de 180 (cento e oitenta) dias corridos a contar da data do protocolamento do pedido, e desde que apresente toda a documentação exigida.

§1º - O curso do prazo estabelecido no caput deste artigo ficará suspenso durante a pendência de atendimento, pelo requerente, de exigências feitas em comunicações.

§2º - Findo o prazo fixado no “caput” deste artigo, o requerente fica autorizado a iniciar, mediante comunicação escrita ao órgão competente o início da execução do loteamento, desde que sejam atendidas as exigências legais, sujeitando-se, porém, a proceder às adaptações, quando necessárias, para completo atendimento da legislação em vigor na data do término do prazo fixado no “caput” deste artigo.

Seção III – Das Alterações de Projeto ou de Execução do Loteamento

Art. 486. Qualquer alteração no projeto ou na execução de loteamento aprovado e registrado a qualquer tempo deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando a alteração assinado pelo proprietário do terreno;
- II. memorial descritivo das alterações em 4 (quatro) vias;
- III. 5 (cinco) vias de cópia dos projetos referentes às alterações, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado;
- IV. 1 (uma) via de cópia do projeto aprovado e do memorial descritivo;
- V. 1 (uma) via de cópia do título de propriedade atualizada da área objeto da alteração;
- VI. 1 (uma) via de cópia da escritura primitiva e memorial descritivo.

§1º - As alterações previstas no caput deste artigo são admitidas no projeto de loteamento já inscrito no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do **Decreto Lei 58/37**.

§2º - Os pedidos de alterações em loteamentos, além dos documentos referidos neste artigo, deverão ser instruídos por documentos que comprovem a anuência dos adquirentes dos lotes atingidos pela alteração bem como daqueles situados em quadras contíguas à área atingida, a menos que haja regra explícita no título de aquisição com respeito a esta anuência.

§3º - A alteração do projeto determinará a execução das obras de infra-estrutura deverão obedecer à sistemática constante nas seções I e II deste capítulo, quando necessário.

Art. 487. A alteração do projeto de loteamento não poderá implicar em diminuição das áreas verdes, espaços livres e institucionais, e nem no total de percentual destinado a áreas públicas.

§1º - As alterações no sistema viário deverão observar no mínimo as características de dimensionamento existente, ou superiores, a critério da Prefeitura em função das condições do entorno.

§2º - Os lotes resultantes da alteração deverão atender as disposições estabelecidas para a zona de uso onde se localizam constantes nos **Quadro 04 dos Livros I a XXXI anexos à Parte II desta Lei**.

Art. 488. Constatada, a qualquer tempo, que a certidão de matrícula apresentada como atual não mais tem correspondência com os registros e averbações cartorárias serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações conseqüentes, ficando sujeita ainda às

conseqüências penais cabíveis.

Capítulo IV – Do Desmembramento

Seção I – Das Diretrizes

Art. 489. A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

- I. requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II. título de propriedade atualizado da área registrado no Cartório de Registro de Imóveis, com movimentos a partir de 19 de dezembro de 1979;
- III. comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área;
- IV. 5 (cinco) vias de cópias de planta planialtimétrica-cadastral da área objeto do pedido, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado na escala 1:1.000 ou 1:500, contendo: curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, corpos d'água e suas denominações, tipos de vegetação existente, vias oficiais e demais elementos considerados relevantes, e situação da área, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização;
- V. 2 (duas) vias da proposta de implantação contendo o plano de massa, na mesma escala do levantamento planialtimétrico, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado.

§1º - As diretrizes a serem fixadas pela Prefeitura constarão da localização das áreas verdes e das áreas institucionais, de acordo com o disposto **nos artigos 463 e 464 da Parte III desta lei.**

§2º - Não será necessária a solicitação de diretrizes para os casos previstos nos **incisos I e II dos artigos 467 e 468 da Parte III desta lei.**

Art. 490. Aplica-se ao desmembramento o prazo fixado no **§ 1º do artigo 480 da Parte III desta lei.**

§1º - O prazo de validade das diretrizes poderá ser prorrogado, por igual período, por uma única vez, a pedido do interessado, dentro do prazo de validade das diretrizes, quando não implicar em qualquer alteração das diretrizes expedidas.

§2º - O valor a ser recolhido para o pedido de prorrogação será de 50% dos emolumentos das diretrizes.

Seção II – Do Projeto

Art. 491. O projeto de desmembramento, submetido pelo interessado à aprovação da prefeitura, atendendo as diretrizes expedidas e a regulamentação própria, constará de:

- I. requerimento assinado pelo proprietário;
- II. título de propriedade atualizado da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

- III. comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área;
- IV. 5 (cinco) vias de cópia de plantas em escala 1:500 ou 1:1.000, com indicação da situação da área anterior ao desmembramento, vias de circulação lindeiras, dimensões e confrontações;
- V. 5 (cinco) vias de cópias em escala 1:500 ou 1:1.000 do projeto assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado contendo:
 - a) indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as suas linhas divisórias;
 - b) indicação das áreas verdes e institucionais, atendendo as diretrizes expedidas;
 - c) quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número dos lotes.
- VI. 2 (duas) vias de projeto de arborização das áreas verdes, definindo as diferentes espécies a serem plantadas, obedecendo as normas da legislação específica;
- VII. 4 (quatro) vias de memorial descritivo contendo as características da situação existente e a descrição detalhada da situação pretendida.

Art. 492. A aprovação do demembramento deverá ser submetida ao registro imobiliário dentro de 180 dias a partir da data da publicação no Diário Oficial da Cidade, sob pena da caducidade da aprovação.

Art. 493. O prazo de validade da aprovação do desmembramento poderá ser prorrogado, por igual período, por uma única vez, a pedido do interessado, dentro do prazo de validade da aprovação expedida, quando não implicar em qualquer alteração do projeto.

Parágrafo único: O valor a ser recolhido para o pedido de prorrogação será de 50% dos emolumentos da aprovação.

Capítulo V – Do Desdobro

Seção I – Dos Documentos

Art. 494. O desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I. requerimento assinado pelo proprietário solicitando o desdobro;
- II. título de propriedade atualizado do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, com movimentos a partir de 19 de dezembro de 1979;
- III. comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre o lote objeto do pedido;
- IV. 5 (cinco) vias de cópias do projeto de desdobro em escala 1:100 ou 1:200 contendo:
 - a) Indicação da situação atual do terreno com as dimensões das divisas do lote, de acordo com o título de propriedade, com curvas de níveis de metro em metro, as eventuais construções existentes no lote e respectivo uso, com indicação da área construída e ocupada e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados, vegetação existente e demais elementos considerados relevantes;
 - b) indicação da situação pretendida com as respectivas dimensões da área, numeração e identificação dos lotes desdobrados, as eventuais

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

construções existentes e respectivo uso, com área construída e com coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados, e demais elementos considerados relevantes;

- V. 4 (quatro) vias do memorial descritivo, contendo as características da situação existente e a descrição detalhada da situação pretendida.

§1º - O prazo para a aprovação do pedido de desdobro de lote será de até 90 (noventa) dias corridos, contados a partir do protocolamento do pedido, desde que apresente toda a documentação exigida.

§2º - O curso do prazo que trata o parágrafo anterior deste artigo ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente, de exigências feitas em comunique-se.

Art. 495. O desdobro de lote, quando vinculado a projeto de edificação, será aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto ou de regularização, desde que os lotes resultantes do desdobro atendam às dimensões mínimas para a zona de uso na qual se localiza observadas as restrições contratuais quando mais restritivas, sem agravamento nos parâmetros urbanísticos, quando o lote já for edificado.

Parágrafo único: A sistemática de aprovação simultânea, referida no caput deste artigo, será regulamentada por ato do Executivo.

Art. 496. A aprovação do desdobro de lote deverá ser submetida ao registro imobiliário dentro de 180 dias a partir da data da publicação no Diário Oficial da Cidade, sob pena da caducidade da aprovação.

Parágrafo único: Na aprovação do desdobro de lote quando vinculado a projeto de edificação nova e/ou regularização, o prazo para ser submetido ao registro imobiliário é de até 180 dias após a expedição do certificado de conclusão das edificações e/ou auto de regularização.

Art. 497. O prazo de validade da aprovação do desdobro poderá ser prorrogado, por igual período, por uma única vez, a pedido do interessado, dentro do prazo de validade da aprovação expedida, quando não implicar em qualquer alteração do projeto.

Parágrafo único: O valor a ser recolhido para o pedido de prorrogação será de 50% dos emolumentos da aprovação.

Capítulo VI – Dos Procedimentos Administrativos e Das Competências

Art. 498. Os diversos assuntos de parcelamento referentes a um mesmo imóvel poderão ser analisados, em um único processo, e anexados também os eventuais pedidos de reconsideração ou recurso.

Art. 499. Os pedidos analisados, que apresentarem elementos incompletos ou incorretos e necessitarem de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos, serão comunicados "**comunique-se**" para que as falhas sejam sanadas.

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

§1º - O prazo para atendimento do comunicado será de 30 (trinta) dias a contar da data de publicação no Diário Oficial da Cidade, e poderá ser prorrogado, a pedido.

§2º - No caso do atendimento do “comunique-se” incompleto ou que venha a apresentar novos elementos, aplicar-se-á a sistemática do “caput” deste artigo.

§3º - Os pedidos serão indeferidos caso não atendido o “comunique-se” no prazo estabelecido.

Art. 500. O prazo para a formalização de pedido de reconsideração de despacho ou recurso será de 30 (trinta) dias, a contar da data de publicação no Diário Oficial da Cidade do despacho de indeferimento.

Art. 501. Do despacho decisório do processo caberá:

- I- Pedido de reconsideração de despacho, dirigido à mesma autoridade que proferiu a decisão em primeira instância ou à autoridade que avocou o processo na forma prevista no **artigo 502 desta lei**;
- II- Recurso, dirigido a autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão ou reconsideração.

§1º - Os pedidos de reconsideração de despacho ou recursos interpostos fora de prazo serão sumariamente indeferidos, por despacho declaratório exarado pelo Diretor da Divisão Técnica ou autoridade equiparada ou superior.

§2º - O disposto no § 1º será, também, aplicável a recursos apresentados quando já encerrada a instância administrativa, em caráter definitivo, nos termos do **parágrafo único do artigo 502 desta lei**.

Art. 502. As instâncias administrativas, para apreciação e decisão dos pedidos de que trata este título, são as seguintes:

- I- Diretor de Divisão Técnica ou Supervisor de Uso e Licenciamento;
- II- Diretor de Departamento ou Coordenador de CPDU;
- III- Secretário de Habitação ou Subprefeito;
- IV- CEUSO;
- V- Prefeito.

Parágrafo único:- A decisão proferida em grau de recurso e a decisão do Prefeito encerram definitivamente a instância administrativa.

Art. 503. O Prefeito poderá avocar, para sua decisão, qualquer processo para o qual entenda recomendável a deliberação da Chefia do Executivo Municipal.

Parágrafo único:- A faculdade prevista neste artigo estende-se aos Secretários de SEHAB e das Subprefeituras, no âmbito de suas respectivas competências.

Art. 504. Os prazos fixados pela presente lei são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento origem, até o seu dia final, inclusive, quando não houver expediente neste dia, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 505. O alvará de aprovação de loteamento, desmembramento ou desdobro, enquanto vigente poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:



Parte III – Projeto de Lei

**Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.**

- I- revogado, atendendo a relevante interesse público;
- II- cassado, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- III- anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Parágrafo único:- Inclui-se nas disposições do “caput” deste artigo, a expedição da Certidão de Diretrizes e do Termo de Verificação das Obras.

Art. 506. O prazo do alvará de aprovação ficará suspenso mediante comprovação, através de documento hábil, da ocorrência suspensiva, durante os impedimentos a seguir mencionados:

- I- existência de pendência judicial;
- II- calamidade pública;
- III- declaração de utilidade pública ou interesse social;
- IV- pendência de processo de tombamento.

Art. 507. As competências das análises e decisões dos pedidos de diretrizes e aprovação de parcelamento do solo e os procedimentos administrativos serão estabelecidas por ato do Executivo.

Título IV – Da Licença de Funcionamento, das regularidades, das Conformidades, dos Procedimentos fiscais e das Multas

Capítulo I – Da Licença de Funcionamento

Art. 508. A utilização de imóvel para funcionamento de usos não Residenciais – nR depende de licença municipal a ser emitida, pelo órgão competente.

§1º - A emissão da licença a que se refere este artigo ficará condicionada ao atendimento da legislação de uso e ocupação do solo – LUOS e do código de obras e edificações – COE.

§2º - Nova licença de funcionamento deverá ser requerida, obrigatoriamente, quando:

- I. ocorrerem alterações referentes ao tipo de atividade;
- II. ocorrerem alterações no Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM, da razão social ou da propriedade do estabelecimento.

Art. 509. O prazo para emissão da licença de funcionamento não poderá exceder a 60 (sessenta) dias.

§1º - O curso desse prazo ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo interessado de exigências feitas pela Prefeitura.

§2º - Decorrido o prazo previsto no “caput” deste artigo, sem que haja emissão da licença, o imóvel poderá ser utilizado para funcionamento, sendo de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor deste, a sua adequação às disposições desta lei, em especial, aos níveis de ruídos permitidos, ao horário de funcionamento e de carga e descarga.

§3º - Ficam excluídas do disposto no §2º deste artigo as atividades:



Parte III – Projeto de Lei

Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

- I. classificadas como uso não permitido na zona de uso ou em função da categoria da via, ou em função da largura da via;
- II. classificadas como nR3 e as destinadas aos grupos de atividades de serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas e industriais, localizadas fora das zonas predominantemente industriais – ZPI.
- III. que ocuparem edificações que se encontrem em situação precária de segurança contra incêndio, estabilidade e salubridade.

Art. 510. A Prefeitura constatada a regularidade da edificação, nos termos do **artigo 511 desta lei**, poderá emitir licença de funcionamento, mediante declarações do interessado e de profissionais habilitados, não eximindo o interessado em atender o disposto no **§2º do artigo 509 desta**.

Parágrafo único:- Constatada a qualquer tempo, a inveracidade das informações prestadas a licença de funcionamento será cassada, sem prejuízo da aplicação das demais sanções previstas nesta lei.

Capítulo II – Das Regularidades e das Irregularidades

Art. 511. As edificações serão consideradas em situação regular quando possuírem um dos seguintes documentos:

- I. "Habite-se";
- II. Auto de Vistoria;
- III. Alvará de Conservação;
- IV. Auto de Conclusão;
- V. Certificado de Conclusão;
- VI. Auto de Regularização;
- VII. Certificado de Regularidade ou
- VIII. documento equivalente, expedidos pela Prefeitura.

Art. 512. Os usos residenciais - R serão considerados em situação irregular quando ocuparem edificação sem algum dos documentos referidos no **artigo 511 da Parte III desta lei**.

Art. 513. Os usos não residenciais – nR , serão considerados em situação irregular, para fins da legislação de uso e ocupação do solo, quando ocuparem ou utilizarem imóveis, em qualquer zona de uso, sem licença de que trata o **artigo 508 da Parte III desta lei**, e quando em atividade sem um dos seguintes documentos:

- I. Alvará de Licença de Localização e Funcionamento;
- II. Auto de Licença de Localização e Funcionamento;
- III. Auto de Licença de Funcionamento;
- IV. Alvará de Funcionamento, expedidos pela Prefeitura; ou quando ocorrerem à cassação a invalidação de um destes documentos.

Art. 514. 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 508 e 511 da Parte III desta lei** tenham perdido sua eficácia, 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 III - Das conformidades e das desconformidades

Art. 515. O uso de imóveis, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em:

- I. 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;
- II. 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;
- III. 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-1 a 02/p-1 anexos da Parte III desta lei;**
- IV. 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-1 a 02/p-1 anexos da Parte III desta lei.**

Art. 516. A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em:

- I. **edificação conforme** é aquela que atende às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas nos **Quadros nº 04 dos Livros I a XXXI anexos à Parte II desta lei**, e outras disposições também estabelecidas **nesta lei e no Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo.**
- II. **edificação não conforme** é aquela que não atende a pelo menos uma das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas nos **Quadros nº 04 dos Livros I a XXXI anexos à Parte II desta lei**, ou outras disposições também estabelecidas em lei.

Art. 517. Nos projetos de reforma com acréscimo de área, com ou sem mudança de uso, ou nos pedidos de licença de funcionamento, quando não for possível atender as vagas exigidas para estacionamento, esta exigência poderá ser atendida, mediante contrato de locação de vagas em outro imóvel, à distância máxima de 200 (duzentos) metros, que deverá ser apresentado a qualquer tempo à fiscalização.

Art. 518. Na edificação em situação regular, ainda que não conforme serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

Parágrafo único. As alterações **ou regularizações** passíveis de outorga onerosa, de acordo com as disposições legais **da Parte I e Parte III** desta lei, serão admitidas desde que atendam a todas as exigências pertinentes.

Art. 519. Será admitido o uso e a ocupação dos lotes com dimensões inferiores às exigidas por esta lei numa das seguintes situações:

- I. quando em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

- o resultou, o lote possa ser considerado regular;
- II. o lote seja remanescente de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público.

§1º - Considera-se como lote regular aquele que possua matrícula individualizada no competente Cartório de Registro de Imóveis.

§2º - A área de terreno, mesmo não resultante de loteamento ou desmembramento aprovado, que não tenha frente para via oficial de circulação, será considerada como lote, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

- I. tenha sido registrada no Cartório de Registro de Imóveis, antes de 1º de novembro de 1972;
- II. seja obtida servidão de passagem, com dimensão que atenda às exigências urbanísticas para as diferentes categorias de uso, conforme dispõe esta lei.

Art. 520. O uso conforme poderá se instalar em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

§1º - O uso conforme poderá instalar-se em edificação irregular desde que as edificações:

- I. sejam passíveis de regularização em razão das disposições desta lei, e tenham protocolado o pedido de regularização;
- II. **ou** os Autos de Regularização sejam expedidos em decorrência de processos de regularização protocolados dentro dos prazos previstos nas leis de regularização anteriores a entrada em vigor desta lei, e se mantenham com a área construída indicada no respectivo Auto de Regularização.

§2º - As edificações irregulares, concluídas a qualquer época, serão passíveis da regularização prevista no inciso I, mediante apresentação de plantas e demais documentos necessários ao exame e verificação pelos órgãos técnicos, observadas integralmente as disposições do **§ 3º deste artigo** e da Legislação de Obras e Edificações do Município de São Paulo.

§3º - As edificações irregulares poderão ser regularizadas pelos interessados mediante apresentação de plantas e demais documentos que comprovem que a edificação está de acordo com a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações vigentes à época de sua execução.

§4º - Para os efeitos do disposto no **inciso I do §1º deste artigo**, sem despacho decisório, será tolerado, por prazo máximo de até 2 (dois) anos, a partir do protocolo do pedido de regularização, ou a partir da entrada em vigor desta lei para os pedidos protocolados anteriormente, desde que:

- I. a edificação atenda as condições mínimas de segurança, estabilidade e salubridade;
- II. sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e o horário de funcionamento constantes dos **Quadros 02a-1 a 02p-1, anexos da Parte III desta lei;**
- III. a regularização da edificação seja requerida uma única vez, respeitadas as instâncias administrativas da legislação específica.

§5º - O Executivo estabelecerá por decreto a aplicação do **§3º deste artigo**, definindo os prazos em função das irregularidades edilícias passíveis de

regularização.

Art. 521. O uso não conforme poderá ser tolerado, a título precário, desde que sua existência regular, anteriormente à data de publicação desta lei seja comprovada, mediante documento expedido por órgão da Prefeitura e que, no caso do uso não Residencial nR sejam observados os Parâmetros de Incomodidade previstos nos **Quadros 2a-1 a 2p-1, anexos da Parte III desta lei.**

Art. 522. O uso não residencial - nR regularmente instalado pela Prefeitura do Município de São Paulo até a data da publicação desta lei, que se tornou não permitido ou não conforme nos termos desta lei, será tolerado desde que:

- I. a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos do **artigo 509 ou atenda o disposto no §1º do artigo 518 desta lei;**
- II. sejam atendidos os parâmetros de incomodidade relativos à emissão de ruídos e ao horário de carga e descarga, até a regulamentação dos demais parâmetros.

§1º - A comprovação do uso **instalado** pela Prefeitura do Município de São Paulo poderá ser atestada por qualquer dos documentos listados no **artigo 511 desta lei**, desde que nele esteja discriminada a atividade ou a subcategoria de uso a ser instalada na edificação.

§2º - Os efeitos do "caput" deste artigo aplicam-se inclusive às atividades ou subcategorias de uso indicadas nos pedidos de aprovação de edificação nova, reforma, regularização e licença de funcionamento, nos expedientes administrativos referidos no **artigo 595 desta lei**, ainda que venham a ser deferidos após a data da entrada em vigor desta lei.

§3º - Nas edificações de que trata o "caput" serão permitidas ampliações, até o coeficiente de aproveitamento básico, desde que o uso seja permitido.

§4º - Nas edificações de que trata o "caput" deste artigo quando o coeficiente de aproveitamento básico for atingido serão admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos.

Capítulo IV - Dos Procedimentos Fiscais e das Multas

Art. 523. Considera-se infrator, para os efeitos deste Capítulo, solidariamente o proprietário, possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pela edificação ou uso irregulares ou não conformes de acordo com as definições dos **artigos 512; 513; 514; 515 IV; 516 II da Parte III desta lei.**

Art. 524. Constatado o não atendimento de quaisquer das disposições desta lei deverão ser aplicados Autos de Infração e de Multa, na conformidade da Tabela de Multas do **Quadro 09, anexo a Parte III desta lei**, conforme o caso, bem como será expedido Auto de Intimação para a regularização da situação, no prazo estabelecido pelo órgão competente pela fiscalização, respeitados aqueles estabelecidos em legislação específica.

§1º - Nas situações de desconformidade do uso permitido em edificação regular, os Autos de Intimação, de Infração, e de Multa serão lavrados contra a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso.

§2º - Nas situações de desconformidade do uso permitido em edificação irregular e nas de usos não permitidos os Autos de Intimação, Infração e de Multa serão lavrados contra o proprietário possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso.

Art. 525. Constatada a utilização de edificação irregular pela ausência de um dos documentos listados no **artigo 511 da Parte III desta lei**, será expedido Auto de Intimação para, no prazo de 30 dias apresentar o documento que comprove a regularidade da edificação ou a adoção das providências previstas no **§1º do artigo 520 da Parte III desta lei**.

§1º - O não atendimento das disposições deste artigo implicará a aplicação de **Autos de Infração e de Multa**, que será renovada automaticamente a cada 90 dias até a efetiva regularização da edificação.

§2º - Na situação prevista no “caput” e **§1º deste artigo**, as notificações e os Autos de Infração e Multas serão lavrados contra o proprietário, possuidor ou seu sucessor a qualquer título.

Seção I - Dos usos irregulares

Art. 526. Deverá ser afixado, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial - nR, a correspondente licença de funcionamento.

Art. 527. O não atendimento das disposições do artigo anterior implicará a aplicação de Autos de Infração e de Multa, na conformidade do **Quadro 09 anexo à Parte III desta lei**, bem como a expedição de Auto de Intimação para, no prazo de até 5 (cinco dias) úteis, apresentar a licença e sanar a infração.

Art. 528. O uso será considerado em situação irregular, quando o Auto de Intimação, de que tratam os **artigos 524 e 527 desta lei**, não seja atendido no prazo fixado, ensejando lavratura de novo Auto de Infração e de Multa na conformidade do **Quadro 09, anexo desta lei**, e concomitante Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade, nos seguintes prazos:

- I. 90 (noventa) dias corridos, para a atividade considerada conforme;
- II. 30 (trinta) dias corridos, 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 comprovadamente, não atenda os parâmetros de incomodidade, as condições de instalação ou 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. 529. O desatendimento do Auto de Intimação, de que trata o artigo anterior, implicará na lavratura de Autos de Infração e de Multa, na conformidade do **Quadro 09, anexo da Parte III desta lei, conforme o caso, e concomitantes Auto de Interdição e lacre.**

Parágrafo único. Para a interdição do imóvel com lacre deverão ser adotados meios compatíveis, cuidando-se para que não seja impedida a retirada de documentos, de pertences pessoais e de produtos perecíveis.

Art. 530. 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. 531. Constatada a continuidade do exercício da atividade no imóvel, em desobediência à interdição, será lavrado Auto de Constatação, bem como emitidos Autos de Infração e de Multa, na conformidade do **Quadro 09 anexo a parte III desta lei**, conforme o caso, 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, ao órgão competente do Executivo Municipal.

Art. 532. Os procedimentos administrativos e ações judiciais, iniciados antes da data da publicação desta lei, referentes ao parcelamento, edificação e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas por esta lei.

Seção II - Dos imóveis enquadrados como ZEPEC

Art. 533. Nos imóveis enquadrados como ZEPEC, constatada a paralisação da obra ou sua desconformidade com o projeto aprovado, esgotado o prazo da correspondente intimação, serão cancelados a isenção dos tributos e o certificado, de que trata o **artigo 366 da Parte III desta lei**, expedindo-se Auto de Intimação.

Parágrafo único: Caberá à Secretaria Municipal de Finanças a cobrança dos proprietários dos imóveis referidos no “caput” deste artigo 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. 534. 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 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 à 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. 535. A demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel enquadrado como ZEPEC acarretará a aplicação das seguintes penalidades:

- I. multa;
- II. a extinção da faculdade de transferência do potencial construtivo;
- III. o cancelamento das isenções previstas nos **artigos 366 e 367 da Parte III 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. 536. Nos imóveis em situação de que trata o **artigo 535**, bem como naqueles que não atendam ao disposto no **artigo 370 da Parte III desta lei**, fica proibida a expedição ou renovação de licença de funcionamento para qualquer atividade não residencial.

Seção III - Das Multas

Art. 537. Os valores das multas por infração ao disposto nesta lei serão calculados conforme o **Quadro nº 09 anexo da Parte III desta lei**, ressalvadas aquelas estabelecidas em legislação específica.

Art. 538. 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 na dívida ativa.

§1º - A notificação será encaminhada ao infrator, por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do estabelecimento ou local de trabalho, constituindo-se em **Notificação-Recibo** para que seja paga ou apresentada defesa ou recurso até a data fixada.

§2º - A defesa será informada pela Subprefeitura em cujo território foi cometida a infração.

§3º - A defesa poderá ser apresentada em qualquer Subprefeitura.

§4º - 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 e cadastramento no **Sistema Municipal de Processos - SIMPROC**.

§5º - 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.

§6º - Após análise, a decisão final do processo caberá ao Subprefeito e será cadastrada e publicada no Diário Oficial da Cidade.

§7º - Indeferida a defesa e publicado o resultado, no Diário Oficial da Cidade, nova notificação será encaminhada ao infrator, nela anotada a data máxima para pagamento ou interposição do recurso.

Art. 539. Do despacho que não acolher a defesa, caberão, sucessivamente:

- I. Pedido de reconsideração ao Subprefeito;
- II. Recurso ao Subprefeito;
- III. Recurso ao Prefeito.

§1º - O despacho do prefeito em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal encerram definitivamente a instância administrativa.

§2º - Todos os despachos decisórios serão comunicados ao infrator, mediante notificação.

§3º - O pedido de 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. 540. As notificações de que tratam os **artigos 535 e 536 da Parte III desta lei** serão dirigidas ao infrator ou seu representante legal, 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.;
- II. por edital publicado no Diário Oficial da Cidade.

Art. 541. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções existentes ou medidas judiciais cabíveis.

Art. 542. Ressalvados os prazos previstos no **artigo 527** e no **inciso III do artigo 528 desta lei**, 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 - Das Disposições Especiais

Capítulo I – Dos Estabelecimentos de Ensino

Art. 543. Fica o Executivo autorizado a conceder incentivos às construções novas e às reformas de estabelecimentos de ensino, observadas às disposições desta lei:

- I. as pré-escolas e creches estão enquadradas na subcategoria de usos não residenciais compatíveis com o uso residencial nR1, serviços de educação;
- II. os estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal estão enquadrados na subcategoria nR2, serviços de educação.

Parágrafo único: - Quando os estabelecimentos, de que trata o “caput”, pelo seu porte ou natureza, possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura, ficam enquadrados na subcategoria de usos não residenciais especiais ou incômodos – nR3.

Art. 544. Para a utilização dos benefícios previstos nesta lei, a implantação de novos estabelecimentos de que trata o “caput” do **artigo 543** deverá obedecer às exigências estabelecidas nos **Quadros nº 04 integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II**, bem como atender aos parâmetros de incomodidade e condições de instalação dos **Quadros 02a-1 a 0p-1 da Parte III** e demais disposições **desta lei**.

Art. 545. O coeficiente de aproveitamento máximo das edificações destinadas aos estabelecimentos de ensino poderá atingir valor superior aos fixados nos **Quadros nº 04 integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II desta lei**, para a zona de uso onde estiverem localizados, mediante outorga onerosa, observados os seguintes índices:

- I- nas zonas de uso onde o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido for igual a 4,0, poderá atingir 6,0;
- II- o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 4,0 nas zonas de uso onde o coeficiente estabelecido for inferior a este índice.

Art. 546. O acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo de que trata o **artigo 545 da Parte III desta lei** deverá ser objeto de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira, calculada nos termos do **artigo 453 da Parte III desta lei**, a ser calculado a partir do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pela zona de uso até o coeficiente de aproveitamento adotado no projeto.

Art. 547. Destinação diversa daquelas do “caput” do **artigo 543 da Parte III desta lei** será permitida apenas mediante pagamento de contrapartida na forma de outorga onerosa, por mudança de uso, da área construída adicional, acima do coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que está localizada.

Art. 548. Os estabelecimentos de ensino poderão se beneficiar optativamente do acréscimo de taxa de ocupação, totalizando até 70%, sem prejuízo da taxa de permeabilidade exigida por lei para a zona de uso, ou do acréscimo de 30% no

gabarito de altura.

Art. 549. Para as reformas com ampliação de área construída em estabelecimentos de ensino regulares anteriormente à vigência desta lei, deverão ser observados exclusivamente os parâmetros de incomodidade dos **Quadros 02a-1 até 0p-1 da Parte III desta Lei.**

Art. 550. Os estabelecimentos de ensino classificados como nR1 e nR2 poderão se instalar em lotes com acesso por via local de largura não inferior a 12 (doze) metros.

Parágrafo único - Quando as ruas de acesso ao estabelecimento tiverem largura inferior a 12 metros, os projetos de ampliação deverão ser submetidos à análise da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e Parcelamento do Solo – **CAIEPS** e submetidos à deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - **CTLU.**

Art. 551. Os estabelecimentos de ensino seriado e os de educação infantil regularmente instalados até a data da publicação desta lei em qualquer zona de uso, com exceção das zonas de uso ZER, ZCLz-I e ZCLz-II, quando a área construída já tiver ultrapassado o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido por esta lei, poderão ser objeto de ampliação, desde que atendidas as seguintes condições:

- I. seja motivada por necessidade de atualização pedagógica ou de higiene e segurança devidamente comprovada e justificada pelo proprietário e responsável técnico pelo projeto de ampliação;
- II. a área construída adicional total não poderá ultrapassar 20% da área construída total existente.
- III. a classificação viária nas zonas mistas não representará impedimento à ampliação.
- IV. receba parecer favorável da CTLU;

Art. 552. Os estabelecimentos de educação pré-escolar, bem como os de ensino fundamental, poderão se instalar em imóveis localizados nas zonas de uso ZER, desde que **na faixa de 500 m (quinhentos metros)** de largura envolvendo o imóvel não exista área pertencente a outro estabelecimento escolar do mesmo grau de atendimento;

Art. 553. Aos estabelecimentos de educação pré-escolar, bem como aos de ensino fundamental, regularmente instalados anteriormente à vigência desta lei, em zona enquadrada como ZER, ZCLz-I e ZCLz-II aplicam-se cumulativamente as seguintes disposições:

- I. são admitidas, reformas essenciais à atualização pedagógica, e necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, obedecidos aos parâmetros urbanísticos da zona de uso em que está localizado
- II. é vedada a vinculação a outro imóvel para atender ao número de vagas estabelecido na legislação pertinente.

Art. 554. Os estabelecimentos de educação pré-escolar e os de ensino fundamental com acesso por **vias estruturais N1 e N2 previstas no Mapa 03 da Parte I desta lei**, não poderão fazer uso dos incentivos previstos nesta lei.

Capítulo II – Dos Hotéis

Art. 555. Fica o Executivo autorizado a conceder incentivos às construções novas e às reformas de estabelecimentos hoteleiros, situados junto às estações metro-ferroviárias, equipamentos de caráter metropolitano – aeroportos, centro de convenções, exposições e feiras, universidades, e nas Zonas Centralidade Polar e Linear, e nas Zonas Mistas de alta densidade – ZM3a e ZM3b, observadas às disposições desta lei.

- I.** Os estabelecimentos hoteleiros estão enquadrados na categoria de uso não residencial tolerável - nR2, inciso IV – serviços de hospedagem, conforme **inciso IV do artigo 402 da Parte III desta Lei.**

Art. 556. A implantação de estabelecimentos hoteleiros para se beneficiar dos incentivos deverá atender às exigências estabelecidas nos **Quadros nº 04 integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II** e aos parâmetros de incomodidade e condições de instalação dos **Quadros 02a-1 a 02p-1 da Parte III desta Lei**, podendo beneficiar-se dos seguintes incentivos:

- I. acréscimo em 50% do coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso, em que se localiza o lote, constante do Quadro 04 dos Livros I a XXXI da Parte II desta Lei;
- II. acréscimo em 20% do gabarito de altura nas edificações;

Parágrafo único: - Para os hotéis, a utilização do acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo a que se refere o “caput” deste artigo fica condicionada à observância do acréscimo de até 15% (quinze por cento) na taxa de permeabilidade mínima estabelecida pelos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras para a zona de uso.

Art. 557. O acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo de que trata o **artigo 556 da Parte III desta lei** deverá ser objeto de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira calculada nos termos do **artigo 453 da Parte III desta lei.**

Art. 558. Quando no imóvel do estabelecimento hoteleiro houver áreas arborizadas de valor paisagístico e ambiental, a critério do Executivo Municipal, mediante acordo celebrado com a Prefeitura, em que os proprietários e seus sucessores se responsabilizem pela sua total preservação, manutenção e disponibilização ao uso público, a área construída computável poderá ser acrescida de área igual à área arborizada a ser preservada.

Art. 559. Os novos estabelecimentos hoteleiros, bem como os existentes até a data da publicação desta lei que forem objeto de reformas com ampliação de área construída, terão as novas partes edificadas, acrescidas das já existentes, regidas por esta lei.

§1º. Os hotéis deverão dispor de área para estacionamento de veículos equivalente ao total da somatória das seguintes proporções:

- I. 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) apartamentos com área igual ou inferior a 50 m² (cinquenta metros quadrados);
- II. 1 (uma) vaga para cada apartamento com área superior a 50 m² (cinquenta

Parte III – Projeto de Lei

Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

metros quadrados);

- III. 1 (uma) vaga para cada 10 m² (dez metros quadrados) de área destinada a salão de conferências ou convenções;
- IV. 1 (uma) vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área destinada ao uso público, tais como restaurantes, lojas, agências de turismo e bancárias e demais atividades a serem estabelecidas em regulamento.

§2º. Os estabelecimentos hoteleiros deverão ser providos de pátios de embarque e desembarque de pessoas e cargas, inclusive para manobras de veículos no interior do lote ou gleba.

Capítulo III – Dos Cinemas e Teatros

Art. 560. Toda edificação ocupada por Centro de Compras - Shopping Center, subcategoria de uso nR2, em qualquer zona de uso, onde é permitido, com área construída superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), excluídos os estacionamentos, fica obrigada a possuir, no mínimo, 1 (uma) sala de cinema e 1 (uma) sala de teatro, com capacidade mínima de 250 (duzentos e cinquenta) lugares para cada atividade.

§1º - Para os efeitos desta lei, Centro de Compras – “Shopping Center” é toda e qualquer construção reunindo lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços, submetidas a uma administração central e única.

§2º - Excluem-se da obrigatoriedade prevista no “caput” deste artigo, os mercados, supermercados, magazines, lojas de departamento e assemelhados, que possuam anexos à sua atividade, unidades autônomas de lojas comerciais e de prestação de serviços.

Art. 561. Os Centros de Compras referidos no **artigo 560 da Parte III desta lei**, que não possuam as salas previstas e que, ampliando suas instalações em 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou mais de área construída, atinjam o mínimo de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), ficarão sujeitos à construção das salas destinadas a cinema e teatro.

§1º - Havendo sucessivas ampliações, com áreas inferiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), a obrigatoriedade estabelecida nesta lei passará a ser exigida assim que, somadas as ampliações, seja ultrapassado o limite estabelecido no “caput” deste artigo.

§2º - O controle do cumprimento do disposto no parágrafo anterior será feito pelo órgão municipal responsável pela concessão do Alvará de Reforma e Construção.

Art. 562. As salas de espetáculo referidas no **artigo 560 deste capítulo**, bem como os seus acessos, deverão assegurar pleno uso às pessoas portadoras de deficiências físicas, atendendo às especificações da Norma NBR 9050/85 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial quanto a acessos (rampas e portas), circulação interna (corredores, rampas, escadas, corrimão e elevadores), sanitários, equipamentos (bebedouros e telefones) e sinalização.

Parágrafo único: - Cada sala de espetáculo deverá possuir, no mínimo, 1 (uma) instalação sanitária, adaptada ao uso da pessoa deficiente.

Art. 563. Os teatros que vierem a ser construídos, bem como os imóveis que forem reformados para a inclusão de teatros em suas dependências, conforme as normas técnicas em vigor, poderão receber os seguintes benefícios:

- I. suas áreas não serão computáveis para efeito de definição da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento utilizados no projeto de construção, respeitadas as demais restrições constantes da legislação em vigor;
- II. as áreas não computadas, conforme o disposto no inciso anterior, poderão ser acrescidas na própria edificação que contiver o teatro, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do coeficiente de aproveitamento da zona de uso constante do **Quadro 04 dos Livros I a XXXI anexos da Parte II** desta lei.

Art. 564. As edificações referidas no artigo anterior, ao serem beneficiadas pelo disposto nesta lei, não poderão, sob hipótese alguma, desatender ou alterar a destinação de uso relativa ao teatro, sob pena de:

- I. ser cassado seu alvará de funcionamento;
- II. não ser concedido alvará de funcionamento para qualquer outra atividade na edificação destinada ao teatro;
- III. ser aplicada multa no valor de 500 (quinhentas) UFM's Unidades de valor Fiscal do Município, renováveis a cada 30 (trinta) dias, enquanto perdurar a irregularidade.

Art. 565. Somente será autorizada a mudança de uso e/ou demolição do teatro beneficiado por esta lei se o proprietário comprovar, previamente, a construção de novo teatro com a mesma capacidade de público e instalações do desativado e/ou demolido, mediante análise e deliberação da **CTLU**.

Parágrafo único: - Para o efeito do disposto neste artigo a construção de novo teatro deverá ser, obrigatoriamente, em área de terreno cujo valor venal por metro quadrado seja, no mínimo, equivalente ao valor venal do metro quadrado do terreno do teatro a ser demolido ou cuja mudança de uso esteja sendo pleiteada.

Capítulo IV – Dos Cemitérios

Art. 566. Fica vedada a construção de cemitérios nas zonas exclusivamente residenciais - ZER e nas zonas de uso contidas nas áreas de proteção dos mananciais, em especial nas zonas de uso: **ZEP, ZEPAG, ZPDS e ZLT**.

Parágrafo único: - Os cemitérios já existentes não ficarão impedidos de futuras ampliações, desde que observadas as medidas mitigadoras a serem definidas pela Secretaria do Verde e Meio Ambientes – SVMA.

Capítulo V – Dos Cemitérios de Animais

Art. 567. A implantação de cemitérios de animais domésticos de pequeno porte pelo Serviço Funerário do Município de São Paulo, ou por particulares, enquadrados na categoria de uso nR3, deverá dispor de área mínima de 10.000 m² (dez mil

metros quadrados), podendo ser instalados:

- I. Cinerários.
- II. Hospitais.
- III. Recinto para exposição de animais.

§ 1º - Os recuos e demais exigências mínimas a serem observados serão aqueles especificados no **Código Sanitário Estadual** e aprovado pelo **Decreto nº 12.342 de 27 de setembro de 1978**, atendidas também as normas pertinentes da legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º - Na hipótese de divergência entre as exigências mínimas municipais e as estaduais, prevalecerão as que forem mais restritivas.

Art. 568. A exumação e o traslado dos animais serão onerosos, arcando os interessados, no caso de cemitérios mantidos pelo Serviço Funerário do Município de São Paulo, com os correspondentes preços públicos, ressalvado o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

§1º - Em cada cemitério, 10% (dez por cento) da área de sepultamento será reservada para inumações gratuitas de animais pertencentes a pessoas comprovadamente carentes.

§2º - A Prefeitura continuará a manter serviço gratuito de incineração de animais.

Art. 569. O Executivo poderá estabelecer, por decreto, outras prescrições relativas à instalação e ao funcionamento dos cemitérios de que cuida esta lei, visando à segurança, a higiene, a salubridade e a saúde pública.

Capítulo VI – Dos Postos de Abastecimento e lavagem de veículos

Art. 570. São admitidos usos mistos com postos de serviços de abastecimento, lubrificação e/ou lavagem de veículos 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 disposições dos **Quadros 04 dos livros I a XXXI anexos da Parte II desta lei**, e demais exigências estabelecidas em legislação pertinente.

Art. 571. O uso misto de postos de serviço de abastecimento, lubrificação e/ou lavagem de veículos de que trata o **artigo 570 da Parte III desta lei**, somente será permitido com as seguintes atividades:

- I - loja de conveniências;
- II - casa lotérica;
- III - farmácia;
- IV - drogaria;
- V - floricultura;
- VI - jornais;
- VII - revistas;
- VIII - livraria;
- IX - papelaria;
- X - casas de café;
- XI - lanchonete;

- XII - supermercados;
- XIII - hipermercados;
- XIV - locadora de fitas de vídeo e
- XV - DVD.

Art. 572. Para a aprovação de postos de serviço de abastecimento, lubrificação e/ou lavagem de veículos com os usos previstos no **artigo 571 da Parte III desta lei** deverão ser atendidas as seguintes disposições:

- I. o posto de serviço de abastecimento, lubrificação e/ou lavagem de veículos deverá estar instalado em edificação isolada daquela que abrigar qualquer dos usos previstos no **artigo 571 da Parte III desta lei**;
- II. as bombas de abastecimento deverão estar distantes no mínimo 20 (vinte) metros das demais edificações que abrigarem os usos listados no art. 2º desta lei;
- III. atender às demais exigências estabelecidas pela legislação pertinente para postos de abastecimento de veículos.

Capítulo VII – Da Poluição Sonora

Art. 573. A emissão de ruídos em decorrência de quaisquer atividades exercidas em ambiente confinado, coberto ou não, em qualquer zona de uso, obedecerá aos **parâmetros de emissão de ruído** estabelecidos nos **Quadros 2a-1 a 2p-1 dos Livros I a XXXI anexos da Parte II desta lei**, sem prejuízo da legislação federal e estadual aplicável.

§1º - As medições deverão ser efetuadas atendendo aos níveis e critérios de avaliação da **NBR 10.151**, ou outra norma da ABNT que vier a sucedê-la.

§2º - O resultado das medições deverá ser registrado à vista do proprietário ou responsável pelo estabelecimento, bem como os atos subsequentes adotados pela administração pública decorrente do resultado.

Art. 574. Os estabelecimentos, locais de trabalho, instalações ou espaços destinados a quaisquer atividades não residenciais devem adequar-se aos parâmetros de emissão de ruídos referidos no **artigo 573 da Parte III desta lei**, e estão obrigados a dispor de tratamento acústico que limite a passagem de som para o exterior.

§1º - Em se tratando de locais de reunião e atividades similares com **capacidade de lotação superior a 500 pessoas**, que utilizem fonte sonora com transmissão ao vivo ou qualquer sistema de amplificação, deverá obrigatoriamente dispor de tratamento acústico.

§2º - Será considerado necessário o tratamento acústico, sempre que constatado, pelo órgão competente, o agravamento da poluição sonora, por ultrapassar, de forma usual ou permanente, em 20% (vinte por cento) os limites estabelecidos por esta lei, observados os períodos diurno e noturno.

§3º - O Executivo poderá estabelecer, por decreto, outros casos de obrigatoriedade de tratamento acústico.



Art. 575. A solicitação de Alvará de Funcionamento para Locais de Reunião em SEHAB ou da Licença de Localização e Funcionamento junto às Subprefeituras, para os estabelecimentos que se enquadrem no artigo anterior, será instruída com os seguintes documentos e informações:

- I. tipo(s) de atividades do estabelecimento e os equipamentos sonoros utilizados;
- II. zona e categoria de uso do local;
- III. horário de funcionamento do estabelecimento;
- IV. capacidade ou lotação máxima do estabelecimento;
- V. níveis máximos de ruído permitido;
- VI. laudo técnico comprobatório de tratamento acústico, assinado por empresa idônea não fiscalizadora;
- VII. descrição dos procedimentos recomendados pelo laudo técnico para o perfeito desempenho da proteção acústica do local;
- VIII. Declaração responsável legal pelo estabelecimento de que aceita as condições de uso impostas para o local.

Art. 576. O laudo técnico mencionado no **inciso "VI" do artigo anterior** deverá atender, dentre outras exigências legais, às seguintes disposições:

- I. ser elaborado por **profissional autônomo ou** empresa, não fiscalizadora, especializada na área;
- II. trazer a assinatura de todos os profissionais que o elaboraram, acompanhada do nome completo e habilitação. Quando o profissional for inscrito em um Conselho, constar o respectivo número de registro;
- III. ser ilustrado em planta ou "layout" do imóvel, indicando os espaços protegidos;
- IV. conter a descrição detalhada do projeto acústico instalado no imóvel, incluindo as características acústicas dos materiais utilizados;
- V. perda de transmissão ou isolamento sonora das partições, preferencialmente em bandas de frequência de 1/3 (um terço) de oitava;
- VI. comprovação técnica da implantação acústica efetuada;
- VII. levantamento sonoro em áreas possivelmente impactadas, através de testes reais ou simulados;
- VIII. apresentação dos resultados obtidos contendo:
 - a) normas legais seguidas;
 - b) croquis contendo os pontos de medição;
 - c) conclusões.

Parágrafo único:- O Executivo representará denúncia ao Conselho ao qual pertence o profissional responsável, solicitando aplicação de penalidades se comprovada qualquer irregularidade na elaboração do laudo referido no "caput", além de outras medidas legais cabíveis.

Art. 577. O Alvará de Funcionamento para Locais de Reunião e a Licença de Localização e Funcionamento perderão a validade legal, respectivamente, de 1 (um) e 2 (dois) anos, ou poderão ser cassados antes de decorrido esse prazo, em qualquer dos seguintes casos:

- I. mudança de uso dos estabelecimentos especificados no **artigo 574 da Parte III desta lei**
- II. mudança da razão social;
- III. Alterações físicas do imóvel tais como reformas e ampliações que impliquem na redução do isolamento acústico requerido;
- IV. Qualquer alteração na proteção acústica ou nos termos contidos no Alvará

de Funcionamento para Locais de Reunião ou de Licença para Localização e Funcionamento.

§1º - Qualquer das ocorrências previstas nos incisos deste artigo obrigará a novo pedido de Alvará de Funcionamento para Locais de Reunião ou Licença de Localização para Funcionamento.

§2º - O pedido de renovação do certificado de uso deverá ser requerido 3 (três) meses antes do vencimento, não se admitindo o funcionamento através de prazos ou prorrogações.

§3º - A renovação do certificado de uso ficará condicionada à liquidação, junto à Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais que incidirem sobre o imóvel.

Art. 578. Aos estabelecimentos referidos no **artigo 574 da Parte III desta lei** que estiverem em perfeito funcionamento legal antes da promulgação desta lei, será concedido prazo improrrogável de 180 dias para adequarem-se aos seus termos.

Art. 579. Sem prejuízo das penalidades cominadas pela legislação federal e estadual em vigor, especialmente, **do artigo 330 do Código Penal**, os infratores dos dispositivos deste capítulo desta lei estão sujeitos as seguintes penalidades:

- I. Aos estabelecimentos sem Alvará de Funcionamento para Locais de Reunião ou Licença de Localização e Funcionamento, com esses documentos vencidos ou não afixados em local visível, e com emissão de som acima do permitido:
 - a) multa de 300 UFMs na primeira autuação e intimação para, no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias requerer o licenciamento nos termos da legislação própria, observadas as exigências desta lei;
 - b) interdição de uso até o atendimento da intimação, na segunda autuação;
 - c) fechamento administrativo com a lacração de todas as entradas, na terceira autuação;

- II. Aos estabelecimentos licenciados, cujas condições de uso estejam em desacordo com o laudo técnico aprovado pela Prefeitura e com emissão de sons acima dos limites legais:
 - a) multa de 50 UFMs para as locais com capacidade para até 50 (cinquenta) pessoas;
 - b) multa de 100 UFMs, para locais com capacidade para até 100 (cem) pessoas;
 - c) multa de 150 UFMs, para locais com capacidade para até 200 (duzentas) pessoas;
 - d) multa de 200 UFMs, para locais com capacidade para até 300 (trezentas) pessoas;
 - e) multa de 250 UFMs, para locais com capacidade para até 400 (quatrocentas) pessoas;
 - f) multa de 300 UFMs, para locais com capacidade para até 500 (quinhentas) pessoas;
 - g) multa de 350 UFMs, para locais com capacidade superior a 500 (quinhentas) pessoas;
 - h) e intimação para, no prazo improrrogável de 10 (dez) dias, adequar-

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

- se ao sistema acústico descrito no laudo técnico;
- i) interdição ao uso, até o atendimento da intimação, na segunda autuação;
 - j) fechamento administrativo com lacração de todas as entradas, na terceira autuação.

§1º - Persistindo a emissão de sons acima do permitido na vigência do prazo da intimação, caracterizará a infração continuada e será aplicada nova multa acrescida de 1/3 (um terço) do valor da primeira multa emitida para o local.

§2º - Da pena de multa caberá recurso em única instância a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA/DECONT, e da interdição e do fechamento administrativo, ao Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES.

§3º - Desrespeitada a interdição ou fechamento administrativo, SVMA solicitará auxílio policial para exigir o cumprimento da penalidade administrativa e providenciará o boletim de ocorrência com base **no artigo 330 do Código Penal**, nos termos deste capítulo desta lei.

Art. 580. A Administração efetuará, através **do órgão competente** e sempre que julgar conveniente, vistorias para fiscalizar o atendimento desta lei.

Art. 581. Os responsáveis pela implantação de obras viárias ou de outro tipo de intervenção urbana que possa provocar alteração no nível de poluição sonora serão obrigados a:

- I. apresentar laudo técnico de avaliação da poluição sonora própria do local, a ser realizado por instituições especializadas e de comprovada competência técnica na área;
- II. implantar obras e medidas necessárias que possibilitem a contenção da poluição sonora aos níveis previstos por este artigo.

§1º - Será tolerado o agravamento permanente da poluição sonora por aumento do número de agentes emissores de sons e ruídos até os limites de 71 dB <A> para o período diurno, e de 59 dB <A> para o período noturno.

§2º - Considera-se período diurno, o horário compreendido entre **7:00h (sete horas) e 20:00h (vinte e duas horas)**; e período noturno, o horário compreendido entre **20:00h (vinte e duas horas) e 7:00h (sete horas)**.

Art. 582. Os proprietários ou incorporadores de novas edificações a serem erigidas no Município de São Paulo deverão adotar as providências técnicas para que essas edificações protejam os usuários contra a poluição sonora própria do local, sempre que esta ultrapasse os limites legais.

§ 1º - A poluição sonora própria do local é constituída por sons e ruídos emitidos, por estabelecimentos ou instalações de quaisquer tipos ou funções, por veículos no trânsito viário, por aeronaves ou por quaisquer outros agentes ocasionais ou passageiros.

§ 2º - Compete ao Poder Público Municipal a elaboração de ações, que visem assegurar que, individualmente, o nível de som ou ruído dos diversos agentes emissores esteja dentro dos limites legais.

Art. 583. Consideram-se atendidos quanto às condições de proteção à poluição sonora, os imóveis cujos valores internos de sons e ruídos oriundos do meio externo atendam aos limites previstos na **norma NBR-10152 - "Níveis de Ruído para Conforto Acústico" da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 584. O Poder Executivo poderá exigir, por meio de seu órgão competente, um laudo técnico do nível de sons e ruídos próprios do local, juntamente com os projetos de edificações a serem aprovados a partir da vigência desta lei.

§1º - O Poder Executivo determinará, através de decreto, os elementos do laudo técnico e as situações e locais em que será exigido.

§2º - O laudo técnico será obrigatório para edificações cujo uso predominante seja para tratamento de saúde, ensino, habitação em condomínio e trabalhos em escritório.

§3º - Nas situações em que o laudo técnico for exigido, o projeto deverá apresentar soluções construtivas que prevejam valores de sons e ruídos internos adequados às funções dos recintos, conforme a norma **NBR-10152** - "Níveis de Ruído para Conforto Acústico" da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 585. Os sons produzidos por obras de Construção Civil, por fontes móveis e automotoras e por fontes diversas que flagrantemente perturbam o sossego da comunidade circundante, serão limitados pelos critérios estabelecidos na **NBR 10.151**.

Art. 586. Constituem exceções ao objeto desta lei, os ruídos produzidos pelas seguintes fontes:

- I. Aparelhos sonoros usados durante propaganda eleitoral, nos termos estabelecidos pela legislação pertinente às eleições;
- II. Sereias ou aparelhos sonoros de viaturas quando em serviços de socorro ou de policiamento;
- III. Manifestações em festividades religiosas, comemorações oficiais, reuniões esportivas, festejos carnavalescos e juninos, passeatas, desfiles, fanfarras, bandas de música, desde que se realizem em horário e local previamente autorizados pelos órgãos competentes e nos limites por eles fixados ou nas circunstâncias consolidadas pelo costume;
- IV. Sinos de templos que abrigam cultos de qualquer natureza, desde que os sons tenham duração não superiores a 60 segundos e apenas para assinalação das horas e dos ofícios religiosos; e carrilhões, desde que os sons emitidos tenham duração não superior a 15 minutos, com intervalos de 6 horas, no horário compreendido entre 7:00 e 22:00 h.

Art. 587. Considera-se infração ao disposto na presente lei, a desobediência ou inobservância dos limites estabelecidos na **NBR 10.151** da Associação Brasileira de Normas Técnicas, e o infrator estará sujeito às seguintes penalidades:

- I. multas;
- II. interdição de atividade, **ou** embargo da obra.

Capítulo VIII – Das Casas de Diversões Eletrônicas

Art. 588. As atividades: casas de diversões eletrônicas (fliperamas), "lan houses", cybercafés, "cyber offices", enquadradas na subcategoria de uso nR2 e nos grupos de atividades "serviços de lazer, cultura e esporte" e "comércio de alimentação associado a diversões" e estabelecimentos congêneres, somente poderão instalar-se em imóveis localizados a uma distância mínima de 250 metros, contados a partir do ponto mais próximo de qualquer escola enquadrada no grupo de atividades "ensino seriado" e de cursos supletivos, cursos pré-vestibulares e cursos de madureza, enquadrados no grupo de atividades "ensino não seriado", ambos da subcategoria de uso nR2.

Parágrafo Único. No Alvará de Funcionamento das atividades a que se refere o caput deste artigo, deverão constar as eventuais restrições estabelecidas pelo Juízo da Vara de Menores da Capital e/ou legislação específica, referentes à frequência de menores.

Capítulo IX – Das Reformas e Reconstruções na Área Central

Art. 589. Com a finalidade de promover a requalificação das edificações da área central, será admitida a reconstrução de edificação regularmente existente na zona de uso **SÉ-ZCPb-05**, sem o pagamento da outorga de direito de construir acima do coeficiente básico até o limite do coeficiente de aproveitamento da edificação a ser demolida, desde que sejam atendidas os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação do uso estabelecido no **Quadro 02c – 1 anexo da Parte III desta lei.**

Art. 590. As reformas sem aumento de área construída em edificações regularmente existente na zona de uso **SÉ-ZCPb-05**, ficam dispensadas das exigências de vagas de estacionamento e de pátio de carga e descarga estabelecidas para a categoria de uso constante das condições de instalação do **Quadro 02c – 1 anexo da Parte III desta lei.**

Art. 591. As reformas com aumento de área construída em edificações regularmente existente na zona de uso **SÉ-ZCPb-05**, estão sujeitas ao pagamento da outorga onerosa do direito de construir da área adicional correspondente ao coeficiente de aproveitamento existente até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo constante do **Quadro 04 do Livro – PRE-SÉ anexo da Parte II desta Lei**, devendo a área adicional atender as exigências de vagas de estacionamento e de pátio de carga e descarga estabelecidas para a categoria de uso constante das condições de instalação do **Quadro 02c – 1 anexo da Parte III desta lei.**

Parágrafo único:- As reformas de que trata o caput deste artigo não poderão agravar a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento, quando a edificação existente já tiver superado os limites fixados por esta lei, exceto no caso da reforma estar sujeita as disposições da **Lei nº. 12.349/1997 da Operação Urbana Centro.**

Art. 592. No caso de agregação de imóveis edificados ou a edificar, na zona de uso **SÉ-ZCPb-05**, serão aplicados, a cada imóvel, as disposições dos **artigos 589; 590 e 591, deste capítulo.**

Título VI - Das Disposições Transitórias

Art. 593. Fica mantido o incentivo à produção habitacional para as categorias de uso **R2v-02 e R2v-03**, em que o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser acrescido, limitado a 1,0 (um), sem o pagamento de contrapartida, mediante redução da taxa de ocupação, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 04 dos Livros I a XXXI anexos da Parte II desta lei, desde que atenda as seguintes condições:

- I. seja comprovado pelo proprietário, por meio de cópia do carnê do imposto predial territorial urbano – IPTU do exercício de 2004, que no campo zoneamento constava uma das seguintes zonas: Z2; Z11; Z13; Z17 e Z18;
- II. seja permitido na zona de uso onde está localizado o lote a categoria de uso R2v, de acordo o **artigo 392 da Parte III** desta lei, atendendo a seguinte equação:

$$\mathbf{CAu = TO/TOu \times CAB,}$$

Onde

CAu = coeficiente de aproveitamento a ser utilizado;

TOu = taxa de ocupação a ser utilizada

TO = Taxa de ocupação máxima admitida

CAB = coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 594. Fica mantido o coeficiente de aproveitamento básico 2,0 (dois), mesmo nas áreas em que os planos regionais estratégicos das subprefeituras tenham estabelecido coeficiente de aproveitamento máximo inferior a 2,0 (dois) desde que atenda as seguintes condições:

- I. seja comprovado pelo proprietário, por meio de cópia do carnê do imposto predial territorial urbano – IPTU do exercício de 2004, que no campo zoneamento constava uma das seguintes zonas: Z3, Z4, Z5, Z8-007/02, 04, 05, 08, 10, 11, 12 e 13, e corredor de uso especial de uso Z8-CR3.
- II. seja permitida a categoria de uso, na zona de uso, onde está localizado o lote, de acordo com os **Quadros 2a-1 a 2p-1 anexos da Parte III desta lei**.

Art. 595. No caso de expedientes administrativos ainda sem despacho decisório em última instância, protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, os interessados poderão optar pela aplicação da legislação vigente à data do seu protocolamento.

Parágrafo único. Nos expedientes administrativos a que se refere o "caput", o acréscimo na área do terreno com a incorporação de novos lotes, só será admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo seja aplicado o coeficiente de aproveitamento básico, que só poderá ser ultrapassado através de outorga onerosa do direito de construir, nos termos desta lei.

Art. 596. Nos projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, na aprovação de projetos modificativos de acordo com a Lei nº 11.228, de 25.06.92, e complementações introduzidas por legislação subsequente, não serão admitidas:

- I. a incorporação de novos lotes, aumentando a área de terreno do projeto;
- II. qualquer alteração que implique desconformidade do projeto com relação ao

estatuído na presente lei.

Parágrafo único. A incorporação de novos lotes poderá ser admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo seja aplicado o coeficiente de aproveitamento básico, que só poderá ser ultrapassado através de outorga onerosa do direito de construir, nos termos do PDE e desta lei.

Art. 597. Não havendo a opção prevista no **artigo 595 desta lei**, os expedientes administrativos protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, ainda sem despacho decisório em última instância, serão decididos de acordo com a legislação vigente na data de seu protocolo.

Título VII - Das Disposições Gerais

Art. 598. Os projetos de lei originários do Executivo, que proponham alterações nos perímetros de zonas de uso ou caracterização de novos perímetros, serão submetidos à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU e ao Conselho Municipal de Política Urbana previamente ao seu encaminhamento à Câmara Municipal.

Art. 599. Nas zonas de uso ZER, ZERp, ZLT, ZCLz-I, ZCLz-II, as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, estabelecidas em instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando mais restritivas que as disposições desta lei.

§1º - Os usos permitidos nos loteamentos referidos no "caput" deste artigo serão aqueles definidos por esta lei para as zonas de uso e categorias de vias.

§2º - A alteração das restrições convencionais dos loteamentos deverá atender as seguintes condições:

- I. realização de acordo entre o loteador e os proprietários dos lotes atingidos pela alteração;
- II. emissão de parecer técnico favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU;
- III. anuência expressa do Executivo.

§3º - A exigência constante do inciso I do parágrafo 2º poderá ser suprida por acordo entre os proprietários dos lotes atingidos pela alteração nos casos de encerramento de atividades da empresa loteadora ou de sua inércia quando legalmente notificada sobre a necessidade de manifestar-se sobre o acordo, desde que haja a anuência de dois terços dos proprietários do loteamento atingido.

Art. 600. Nas unidades habitacionais em qualquer zona de uso, exceto na ZER, é facultado aos respectivos moradores o exercício de suas profissões, com o emprego de no máximo 1 (um) auxiliar ou funcionário, observados os parâmetros de incomodidade definidos para a zona de uso ou via, dispensada a licença de instalação e funcionamento a que se refere o **artigo 508 desta lei**.

Art. 601. Nas unidades habitacionais na ZER, é facultado aos respectivos

Parte III – Projeto de Lei
Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

moradores o exercício de atividades intelectuais, sem receber clientes e sem utilizar auxiliares ou funcionários, observados os parâmetros de incomodidade definidos para a ZER, dispensada a licença de instalação e funcionamento a que se refere o **artigo 508 desta lei**.

Art. 602. Observados os requisitos do Código Tributário Nacional, considerar-se-ão urbanas, para os fins do Imposto Predial ou do Imposto Territorial Urbano, as áreas urbanizáveis e as de expansão urbana, destinadas à habitação, inclusive ao uso residencial de recreio, à indústria ou ao comércio, ainda que localizados na ZPDS e ZEPAG:

- I. as áreas pertencentes a parcelamentos de solo regularizados pela Administração Municipal, mesmo que executados irregularmente;
- II. as áreas pertencentes a loteamentos aprovados, nos termos da legislação pertinente;
- III. as áreas dos conjuntos habitacionais, aprovados e executados nos termos da legislação pertinente;
- IV. as áreas com uso ou edificação aprovada de acordo com a legislação urbanística de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações.

Parágrafo único: - As áreas referidas nos incisos I, II e III deste artigo terão seu perímetro delimitado por ato do executivo e serão enquadradas:

- I. nos casos dos incisos I, na zona de uso ZMp, aquelas não classificadas como ZEIS no mapa 04 dos Livros I a XXXI da Parte II desta lei;
- II. no caso do inciso II, nas zonas de uso previstas nos respectivos planos aprovados conforme a legislação pertinente;
- III. no caso do inciso III, na zona de uso ZM-1.

Art. 603. O licenciamento de atividades não residenciais permitidas nas ZCLz-I, ZCLz-II, ZCLz-III e ZCLp internas a ZER ficará condicionada a:

- I. parâmetros de permeabilidade nas áreas externas, inclusive nos estacionamentos;
- II. recuperação paisagística e arbórea dos lotes;
- III. uniformização e aumento de permeabilidade de calçadas e passeios, respeitando as regras relativas ao rebaixamento de guias;
- IV. proibição de totens e painéis luminosos;
- V. padronização das placas indicativas, que deverão ter área máxima de 1m².

§1º - Vedados anúncios publicitários, mesmo quando se relacionarem diretamente com a atividade exercida no local.

§2º - As vagas de estacionamento exigidas não poderão ser atendidas na ZER lindeira.

§3º - O executivo regulamentará por decreto a aplicação destas disposições.

Art. 604. A descrição dos perímetros das zonas de uso instituídas para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo são aqueles estabelecidos nos Quadros e delimitados nos **Mapas 04 dos Livros I a XXXI anexos à Parte II desta lei**, que são complementares entre si.

Art. 605. Os perímetros da Macrozona de Proteção Ambiental passam a ser aqueles delimitados **nos Mapas 04 dos Livros I a XXXI anexos à Parte II desta lei**, e a área restante do Município, por exclusão, integra a Macrozona de

Estruturação e Qualificação Urbana.

Art. 606. Ficam mantidas as disposições das leis específicas que instituem as Operações Urbanas - OU e as Operações Urbanas Consorciadas - OUC.

Art. 607. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão analisados, pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, competindo-lhe dirimir dúvidas na aplicação das disposições desta lei.

Art. 608. A pesquisa e lavra de água mineral poderá ser permitida em uma determinada zona de uso em que seja permitido o uso não residencial, 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.

Art. 609. O Executivo deverá elaborar e encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de zoneamento ambiental.

Art. 610. Ficam mantidos os recuos de frente especiais estabelecidos pelas disposições da Lei nº 9.334, de 13 de outubro de 1981 e da Lei nº 10.094, de 8 de julho de 1986 e desta lei até posterior revisão por lei específica.

Art. 611. O Executivo deverá coletar, sistematizar e atualizar periodicamente banco de dados com informações necessárias para a elaboração de indicadores ambientais para subsidiar a política de uso e ocupação do solo, a revisão do Plano Diretor Estratégico, políticas setoriais, programas e projetos de intervenção do município.

Art. 612. O Executivo deverá reformular o sistema de fiscalização e controle de uso e ocupação do solo, garantindo descentralização, participação da sociedade através do Conselho de Representantes das Subprefeituras, criação de sistema de informações e denúncias relativas às construções ou aos usos irregulares e estabelecendo prazo para a adoção de medidas saneadoras, bem como para informar o denunciante sobre as providências adotadas.

Art. 613. Permanecerão em vigor as disposições das leis: Lei nº. 4.124, de 14.11.1951, que dispõe sobre construções nas ruas dos Ingleses e 13 de Maio; Lei nº 9.334, de 13.10.1981 - Lei dos recuos de frente especiais; Lei nº 9.773, de 10.12.1984 - Lei do desdobro; Lei nº. 9.747 de 26.10.1984; 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 10.334, de 13.07.1987 - Lei das Áreas Especiais de Tráfego - AET; Lei nº 10.579, de 11.07.1988 - Lei dos cemitérios verticais; Lei nº 10.737, de 12.07.89 - Lei do parque do povo; 10.759, de 05.10.89 - Lei de preservação da Vila Madalena; Lei nº 10.948, de 24.01.1991 - Lei de arborização de vias e áreas verdes; Lei nº 13.703, de 24 de dezembro de 2003; Lei nº 13.756/2004 relativa a ERBs; **Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006 de incentivos à hospitais;** e demais legislação urbanística que não contrarie as disposições desta lei.

Parágrafo único. Caberá à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação das disposições desta lei.



Parte III – Projeto de Lei

Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e

Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

Art. 614. Ficam revogadas as disposições em contrário e, em especial: o art. 2º da Lei nº 4.846, de 17 de dezembro de 1955, que aprova abertura de faixa sanitária no córrego Tiquatira, Lei nº 7.805, de 01.11.1972 - Lei geral do zoneamento; 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; 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 02.12.1975 - Lei de zonas de uso especial Z8, exceto: alínea "d" do artigo 1º, artigo 2º da Lei nº 8.467, de 01.11.1976 e artigo 2º da Lei nº 4.846, de 17.12.1955; Lei nº 8.633, de 26.10.1977 - Dispõe sobre planos de urbanização no subdistrito do Jabaquara; artigo 37 e Quadro 9B; Lei nº 8.766, 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, exceto o quadro 8C; 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. 8843, de 10.12.1978 que trata de reformas, reconstruções e mudança de destino nas zonas de uso: Z4, Z5-003, Z5-004; Lei nº. 8844, de 19.12.1978 que trata de reformas e reconstruções nas zonas de uso: Z5-001 e Z5-002; Lei nº 8.848, de 20.12.1978 - Lei da Zona Metrô-Leste, exceto quadro 8D; 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; Lei nº 9.411, de 30.12.1981 - Lei das zonas de transição; Lei nº 9.412, de 30.12.1981 - Lei da zona rural Norte e Sul; 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 9.725, de 02.07.1984 - Lei da transferência do potencial construtivo, exceto artigo 17 e Quadro nº 8M; Lei nº 9.841, de 4.01.1985 - Lei da Comissão de zoneamento; Lei nº 9.846, de 04.01.1985 - Lei do artigo 39 das restrições contratuais; Lei nº 9.799, de 12.12.1984; Lei nº 10.015, de 16.12.1985 - Lei de largura de vias; Lei nº 9.379, de 09.12.1981 - 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. 10.282, de 10 de abril de 1987 - Lei da Assembléia/Jandaia; 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); **item 9 da tabela de multa do Anexo III da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992;** Lei nº 11.501 de 11 de abril de 1994; Lei 11.804 de 19 de junho de 1995; Lei nº 11.780/1995; Lei 11.986 de 16 de janeiro de 1.996; Lei nº 13.287, de 09.01.2002

- multas concernentes ao controle de poluição sonora; Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002 (PDE) e a Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004 (PRE e LUOS).

Título VIII - Dos Anexos da Parte III

Art. 615. Fazem parte integrante da Parte III desta lei, os Quadros números 01 a 10 anexos.

Art. 616. As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias suplementadas se necessário.

Art. 617. Esta lei entrará em vigor em -----, contados a partir da data de sua publicação.

Anexos da Parte III da lei

- Quadro 01 – Vias de Circulação**
- Quadro 02a_1_ZCLz-I**
- Quadro 02b_1_ZCLz-II**
- Quadro 02c_1_ZCP-ZCL-ZCPp-ZCLp-ZCLz-III**
- Quadro 02d_1_ZM_Via Local**
- Quadro 02e_1_ZM_Via Coletora**
- Quadro 02f_1_ZM_Via N3**
- Quadro 02g_1_ZM_Via N1N2**
- Quadro 02h_1_ZPI**
- Quadro 02i_1_ZEIS**
- Quadro 02j_1_ZEIS_Características**
- Quadro 02k_1_ZPDS**
- Quadro 02l_1_ZLT**
- Quadro 02m_1_ZEP**
- Quadro 02n_1_ZEPAG**
- Quadro 02o_1_ZEPAM-R**
- Quadro 02p_1_ZEPAM-P**
- Quadro 03 – Indústrias**
- Quadro 04 – Largura de Via**
- Quadro 05a – Atividades ZCLz-I**
- Quadro 05b – Atividades ZCLz-II**
- Quadro 06 – Ruas sem saída**
- Quadro 07a – EI-8 Clube Esportivo-Social**
- Quadro 07b – EI-9 Clube de Campo**
- Quadro 08a – Fator de Planejamento**
- Quadro 08b – Fator Social**
- Quadro 08c – Estoque**
- Quadro 09 – Multas**