



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE APROVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

MANUAL DE APROVAÇÃO DE
EMPREENDIMENTOS DE
GRANDE PORTE
nR3

Janeiro - 2011



Ficha técnica

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Prefeito Gilberto Kassab

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Ricardo Pereira Leite

DEPARTAMENTO DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Diretor de Departamento

Hussain Aref Saab

CHEFE DE ASSESSORIA TÉCNICA

Lucia de Sousa Machado

COORDENAÇÃO

Pedro Luiz Ferreira da Fonseca

ELABORAÇÃO

Camila Luciana Bonilha Jacobsen

Daniella Lucas Richards

COLABORAÇÃO DE TEXTO

Caio Maschião da Costa

REVISÃO TÉCNICA DO TEXTO

Rosane Cristina Gomes

Áurea Peixoto Zapletal

DIAGRAMAÇÃO

Luiz Rocha Pombo

CAPA

Foto de Fernanda Grimberg Vaz de Campos

PUBLICAÇÃO

Prefeitura de São Paulo

São Paulo, janeiro de 2011





Sumário

Apresentação	7
Empreendimentos de grande porte – nR3	9
nR3 – grupos de atividades.....	10
nR3 – viabilidade de implantação	11
Levantamentos de dados do lote	12
Parâmetros a serem considerados no Projeto.....	14
Fluxograma de aprovação de nR3	16
Lista de siglas	18
Endereços	19





Apresentação

A análise e o licenciamento de empreendimentos de grande porte e de usos especiais ou incômodos são atividades de rotina que competem ao Departamento de Aprovação de Edificações – APROV, da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB - e à Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo – CAIEPS, em conjunto com a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU.

Ciente da crescente complexidade da legislação que envolve a aprovação desses empreendimentos, o APROV elaborou este Manual visando apontar de forma simplificada os principais pontos a serem checados preliminarmente à elaboração do projeto, bem como as respectivas normas urbanísticas a serem observadas.

Este trabalho é resultado da compilação dos problemas mais frequentes identificados na análise dos processos de aprovação e dos seminários sobre legalização de empreendimentos ministrados pelos técnicos do Departamento.

A publicação que agora apresentamos pretende colaborar para uma melhor instrução dos pedidos de aprovação de projetos, e em consequência, para a otimização dos prazos de análise, garantindo maior transparência e agilidade aos processos.



Empreendimentos de Grande Porte – nR3

A partir da promulgação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei nº 13.885/04, e do Decreto nº 45.817/04, que define as categorias de uso por atividade, os projetos de ‘uso não residencial tipo 3’ - nR3 - devem, além da análise técnica de APROV, ser analisados pela Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo – CAIEPS, da Secretaria Municipal da Habitação, e pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Em função do impacto urbanístico e ambiental que representam, a lei nº 13.885/04 define os usos não residenciais nas seguintes categorias de uso:

- nR1 Compatíveis com o uso residencial
- nR2 Toleráveis: aqueles que não causam impactos nocivos à vizinhança
- **nR3** Potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental
- nR4 Compatíveis com a preservação do meio ambiente (especialmente na macrozona de proteção ambiental)

nR3 – Grupo de Atividades

Os usos nR3, conforme estabeleceu o Decreto nº 45.817/04, são ainda divididos nos seguintes grupos de atividades:

Usos especiais

- Telecomunicações, energia elétrica, atividades de infraestrutura, logística, órgãos públicos como tribunal de justiça, central de polícia, entre outros.

Geradores de impacto ambiental

- Aeroportos, aterros, cemitérios, penitenciárias, entre outros;

Pólos geradores de tráfego

- Não residencial com mais de 280 vagas
- Não residencial com mais de 120 vagas em Área Especial de Tráfego - AET*
- Residencial com mais de 500 vagas
- Sociocultural, lazer, educação, prática de esportes com área maior que 2.500m² computáveis
- Serviços de Saúde com área maior que 7.500m²
- Locais de reunião, ou atividades e serviços públicos com capacidade para mais de 500 pessoas

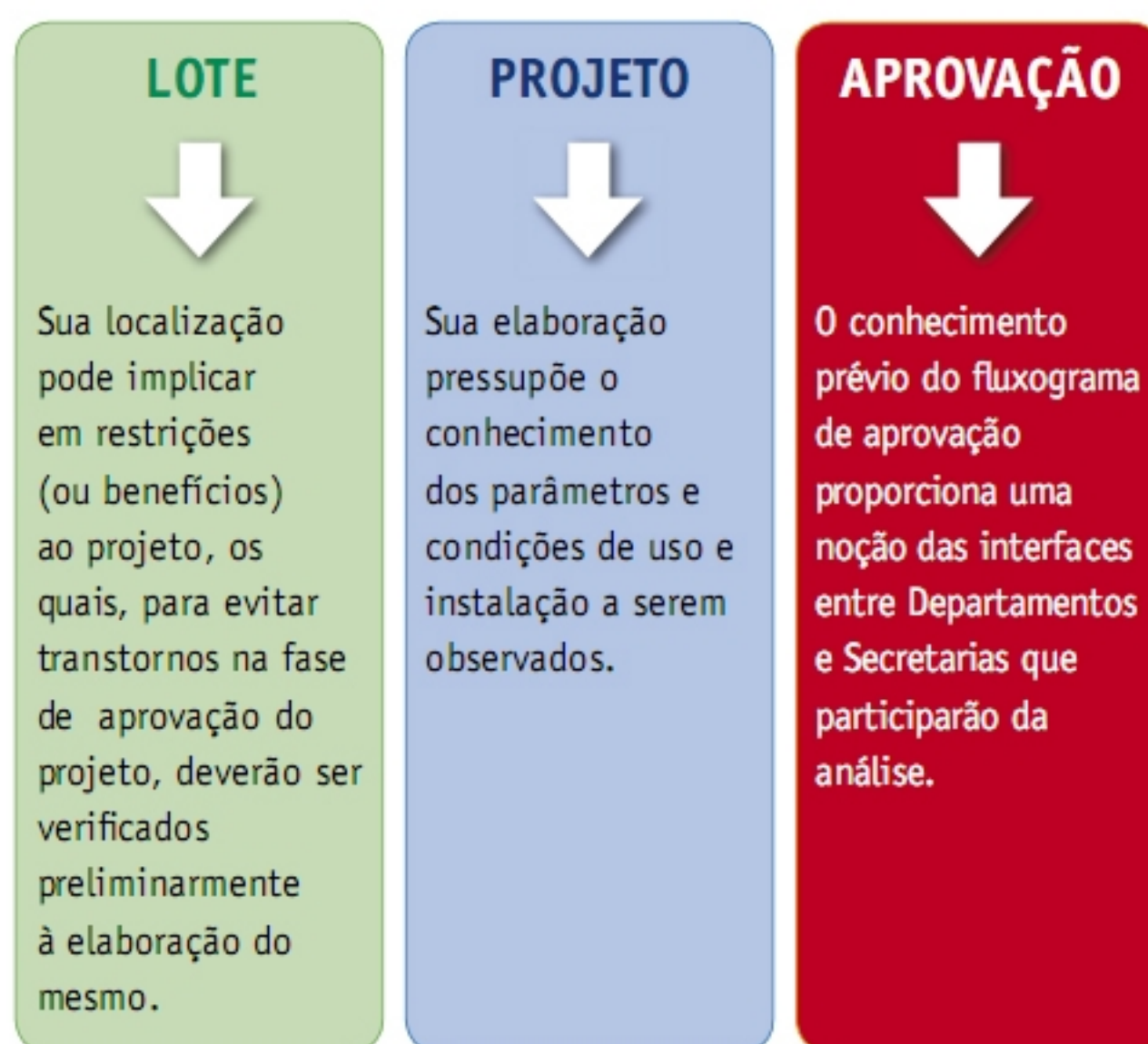
**As AETs estão definidas na Lei 15.150/2010*

Geradores de impacto de vizinhança ou na infraestrutura

- Comércio e serviços com área computável maior que 60.000m²
- Industrial com área computável maior que 20.000m²
- Institucional com área computável maior que 40.000m²
- Residencial com área total maior que 80.000m² (dec. 45.817/05)

nR3 – Viabilidade de Implantação

A viabilização de empreendimentos nR3 engloba 3 etapas: caracterização do lote, definição do projeto e aprovação.



Levantamento de Dados do Lote

A primeira etapa a ser conferida é a caracterização do lote onde se pretende implantar o projeto, as limitações urbanísticas iniciais, e as possíveis interfaces com outros órgãos na aprovação do projeto.

A seguir apresentamos duas tabelas com os principais temas a serem pesquisados e suas correspondentes interfaces, limitações urbanísticas e implicações legais.

DADOS CADASTRAIS	INTERFACE/ LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS
Melhoramento viário (consultar CASE 5/SEHAB e PROJ/SIURB ou DESAP/SNJ)	Demarcação por SIURB – PROJ – ver art. 4º, 5º e 6º da L. 11.228/92 certidão de desapropriação DESAP
Proximidade a bens tombados consultar o CIT em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/cit/	Necessidade de anuência do CONPESP, CONDEPHAAT ou IPHAN
Proteção a aeródromos (Consultar Case 5, SEHAB)	Necessidade de anuência do COMAR para a altura pretendida
Existência de córregos e cursos d'água (observar aérofotos)	Demarcação por SVMA – DEPAVE ou SIURB – PROJ de faixas 'non aedificandi'
Existência de árvores no lote	Em caso de manejo, protocolar pedido de Laudo de Avaliação Ambiental e TCA em SVMA – DEPAVE.
Inserção em Área Especial de Tráfego – AET	Possibilidade de exigência de Certidão de Diretrizes de SMT (ver Lei 15.150/2010)
Histórico da ocupação anterior do lote para verificação de atividade potencialmente contaminadora do solo (art 201 – Lei 13.885/04) – consultar título de propriedade, IPTU, 'São Paulo Mais Fácil' através do site http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/desburocratizacao/spmaisfacil/ (consulta preliminar)	Necessidade de análise e parecer favorável de SVMA – DECONT.

* Estas informações deverão ser obtidas preliminarmente à elaboração do projeto

MANUAL APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE GRANDE PORTE - NR 3

DADOS CADASTRAIS/ PESQUISA DE ZONEAMENTO	INTERFACE/ LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS
Identificação da zona e categoria de via – ver site da subprefeitura e http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/habitacao/departamentos/0013	A zona de uso ⁽¹⁾ , a classificação viária ou a largura da via podem permitir ou não a instalação do uso nR3 (ver §1º do art.158 da L. 13.885/04 e quadro 4 da Parte III da mesma Lei)
Localizado em Área de Operação Urbana. ^{(2) (3)}	Consultar legislação própria: <ul style="list-style-type: none"> • O.U. Centro – L. 12.349/97; • O.U. Faria Lima – L. 11.732/95 e L. 13.769/04; • O. U. Água Espriada – L. 13.260/01; • O.U. Água Branca – L. 11.774/95 ⁽⁴⁾
Identificação do zoneamento antigo	Ver artigos 240 e 241 da L. 13.885/04 quanto a possível aumento do Coeficiente de Aproveitamento básico Se era Z6 ou Z7 ou considera-se área suspeita de contaminação, deve ser consultado DECONT-SVMA
Verificação da largura da via e se a rua é sem saída	Limitação de usos possíveis de ser instalados, de área construída e de gabarito (ver quadro 4 da Parte III da L. 13.885/04 e artigos 179 a 181 da L. 13.885/04)
Verificação de proximidade de vilas e de ruas sem saída na quadra	Limitação de gabarito (ver artigo 182 da L. 13.885/04).
Verificação de face de quadra envoltória de ZER1 e ZER2	Limitação de gabarito (Ver artigo 197 da L. 13.885/04)

OBS:

⁽¹⁾ Se o lote está localizado em ZEIS dependerá de análise e parecer da Caehis - Comissão de Análise de Empreendimentos de Habitação Social

⁽²⁾ Pleiteando-se os benefícios da Operação Urbana Centro ou da Operação Urbana Água Branca, haverá análise caso a caso pela SP Urbanismo

⁽³⁾ A aprovação em Áreas das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espriada depende de vinculação de CEPAC's ao lote por meio da SP Urbanismo

⁽⁴⁾ A Operação Urbana Rio Verde Jacu possui legislação ainda não aplicável

Parâmetros a serem considerados no Projeto

Limitações do terreno em função do levantamento de dados

Quadros 4 dos PREs:

- Coeficientes – mínimo, básico e máximo;
- Taxa de ocupação;
- Taxa de permeabilidade;
- Gabarito;
- Recuos;
- Lote mínimo.

Quadros 2 da parte III – Lei 13.885/04

- Parâmetros de incomodidade (ruído, vibração, radiação, odor, emissão de gases e fumaça).
- Condições de instalação (área máxima, lotação, vagas para estacionamento, carga e descarga)
- Observar o art.147 para casos específicos de alteração de parâmetros de incomodidade.

O NÚMERO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO PODERÁ IMPLICAR NA NECESSIDADE DE DIRETRIZES DE SMT (120 VAGAS OU MAIS EM AET; 280 VAGAS OU MAIS PARA USOS NR; 500 VAGAS OU MAIS PARA USO RESIDENCIAL)

Definição da área construída do projeto

A ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL PODERÁ IMPLICAR NA NECESSIDADE DE RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA -RIVI - EM SEHAB/CAIEPS E SVMA/CADES (DEC. 34.713/94, 36.613/96 E 47.442/06)

Cálculo prévio da outorga onerosa:

Contrapartida por m²= Fs x Fp x (valor m² ÷ Coef. básico).

Fs= Fator social (Quadro 15A da L. 13.885/04)

Fp= Fator planejamento (Quadro 16/ da L. 13.885/04)

*VERIFICAR SE HÁ ESTOQUE DISPONÍVEL
(SITE DA SMDU) . VER. RI. 21: DA L. 13.430/02*

Obs:

- Se o lote estiver em área de Operação Urbana, não cabe outorga onerosa.*
- A contrapartida financeira seguirá a legislação específica da Operação Urbana.*
- Se o lote estiver em ZEPEC não poderá haver outorga onerosa.*

Outras exigências possíveis

CEUSO

Comissão coordenada pela Sehab que congrega representantes das Secretarias Municipais envolvidas no licenciamento e de entidades representativas da sociedade civil.

Os processos são enviados para dirimir dúvidas quanto à aplicação do Código de Obras e Edificações.

A essa comissão compete determinar, entre outros: o nível do pavimento térreo e a validade do Alvará de aprovação e/ou execução.

Fluxograma de Aprovação - nR3

1. Protocolo - Requerimento (Internet) / Autuação

2. CASE - Dados cadastrais / Zoneamento

3. APROV

Aprov1 - Residencial

Aprov2 - Serviços

Aprov3 - Industrias

Aprov4 - Comercial

Aprov5 - Institucional

Análise técnica:

- *Lei de uso e ocupação do solo.*
- *Código de obras e edificações*
(*aeração, insolação, segurança, entre outros*)

Leis específicas:

- *Lei 8006/74 – hotéis;*
- *Lei 8211/75 - escolas;*
- *Lei 14.242/06 – hospitais;*
- *Lei 11.536/94 e L.13.703/03 – teatros;*
- *Lei 11.736/95 – estação rádio base;*
- *Decreto 45726/05 – equivalência de zonas de uso*
Acessibilidade (NBR 9050)

Pareceres de outros órgãos antes da emissão do alvará:

- *SMT (Certidão de Diretrizes)*
- *CONDEPHAAT (parecer técnico)*
- *CONPRES (parecer técnico)*
- *IPHAN (parecer técnico)*
- *COMAR (parecer sobre a altura máxima da edificação)*
- *SP URBANISMO (Certidão de contrapartida financeira)*
- *SIURB-PROJ (demarcação de melhoramento e faixa “non aedificandi” de córregos)*
- *SMDU (parecer da CTLU)*

- SVMA - DECONT (parecer sobre área contaminada)
- SVMA - DEPAVE (Laudo de Avaliação Ambiental e TCA)
- SVMA/CADES (RIVI)

4. CAIEPS

A Comissão é coordenada pelo APROV e PARSOLO (ambos Departamentos da SEHAB) e tem representantes das seguintes Secretarias: Subprefeituras, Desenvolvimento Urbano, Verde e Meio Ambiente, Cultura Transportes, Infraestrutura Urbana e Negócios Jurídicos.

A assistência técnica da Comissão verifica se todas as exigências estão contempladas e elabora relatório, que é submetido à Comissão.

No plenário, cada projeto é discutido e são propostas diretrizes referentes a índices e parâmetros de projetos e eventuais exigências adicionais.

5. CTLU

A Comissão é coordenada pela SMDU e congrega representantes do Gabinete do Prefeito de 9 secretarias municipais envolvidas no licenciamento e de 10 entidades representativas da sociedade civil.

As reuniões são abertas ao público.

Com base na instrução da CAIEPS, a CTLU delibera sobre os parâmetros, índices e exigências complementares a serem obedecidos no projeto.

6. APROV

Complementação da análise com base na deliberação da CTLU.

Recebimento das anuências, pareceres e certidões dos demais órgãos envolvidos.

Cálculo da outorga onerosa e encaminhamento à SMDU para baixa de estoque (ou encaminhamento à SP Urbanismo para recebimento de CEPACS e contrapartidas financeiras no caso de participação em Operação Urbana).

Após a quitação financeira, encaminhamento para emissão do Alvará.



Lista de Siglas

AET - Área Especial de Tráfego

APROV - Departamento de
Aprovação de Edificações

CADES - Conselho Municipal
do Meio Ambiente e
Desenvolvimento Sustentável

CASE - Departamento de Cadastro
Setorial

CAIEPS - Comissão de Análise
Integrada de Edificações e
Parcelamento do Solo

CEPAC - Certificado de Potencial
Adicional de Construção

CET - Companhia de Engenharia
de Tráfego

CEUSO - Comissão de Edificação e
Uso do Solo

CIT - Cadastro de Imóveis Tombados

COMAR - Comando Aéreo Regional

CONDEPHAAT - Conselho de
Defesa do Patrimônio Histórico,
Arqueológico, Artístico e Turístico

CONPRESP - Conselho Municipal
de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da
Cidade de São Paulo

CTLU - Câmara Técnica de
Legislação Urbanística

DECONT - Departamento de
Controle e Qualidade Ambiental

DEPAVE - Departamento de
Parques e Áreas Verdes

DESAP - Departamento de
Desapropriações

IPHAN - Instituto de Patrimônio
Histórico e Artístico Nacional

PARSOLO - Departamento
de Parcelamento do Solo e
Intervenções Urbanas

PROJ - Departamento de Projetos
Viários

RIVI - Relatório de Impacto de
Vizinhança

SEHAB - Secretaria Municipal de
Habitação

SIURB - Secretaria Municipal de
Infra-Estrutura e Obras

SNJ - Secretaria de Negócios
Jurídicos

SMDU - Secretaria Municipal de
Desenvolvimento Urbano

SMT - Secretaria Municipal de
Transportes

SP URBANISMO - antiga Empresa
Municipal de Urbanização

SVMA - Secretaria Municipal do
Verde e Meio Ambiente

TCA - Termo de Compromisso
Ambiental (emitido por DEPAVE)





Endereços

APROV/CAIEPS

Rua São Bento, 405, Centro
- 21º andar

CADES

Rua do Paraíso, 387, Paraíso
- 1º andar

CASE

Rua São Bento, 405, Centro
- 23º andar

CET

Rua Senador Feijó, 143, Centro
- 5º andar

CEUSO

Rua São Bento, 405, Centro
- 22º andar

COMAR

Av. D. Pedro I, nº100, Cambuci

CONDEPHAAT

Rua Mauá, 51, Centro - 3º andar

CONPESP

Av. São João, 473, Centro - 7º andar

CTLU

Rua São Bento, 405, Centro
- 17º andar

DECONT

Rua do Paraíso, 387, Paraíso

DEPAVE

Rua do Paraíso, 387, Paraíso
- 7º andar

SP URBANISMO

Rua São Bento, 405, Centro
- 15º e 16º andar

IPHAN

Av. Angélica, 626, Santa Cecília

PARSOLO

Rua São Bento, 405, Centro
- 8º andar

PROJ/ SIURB

Praça da república, 154,
Centro

DESAP

Viaduto do Chá, 15, Centro





PREFEITURA DE
SÃO PAULO
HABITAÇÃO