



CARTILHA DA ÁREA CENTRAL

versão revisada 2010

A Cartilha da Área Central

Apresenta a Operação Urbana Centro aos proprietários
de imóveis e empreendedores interessados em investir na Área Central.

Contém o texto da lei 12.349 que instituiu a intervenção e ilustrações
sobre os principais incentivos, formas de participação e gestão da Operação Urbana.



SP - URBANISMO

São Paulo Urbanismo
Coordenadora da Operação Urbana Centro
novembro de 2000
2ª edição
revisão agosto de 2010

Informações

SP - URBANISMO - Diretoria de Desenvolvimento e Gestão - Gerência de Operações Urbanas
Rua São Bento, 405 16.º andar sala 164
tel. 3242-2622 ramais 142 - 274 - 266

Glossário

ÁREA COMPUTÁVEL- parcela da área edificada considerada para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento estabelecido pela LUOS.

ÁREA EDIFICADA - área total coberta da edificação

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO - CA - relação entre o total da área computável edificada e a área do lote.

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU - comissão instituída pela Lei do Plano Diretor lei 13.430 / 2002 e Decreto 43.230 / 2003 que tem as seguintes competências: analisar questões de aplicação do Plano diretor; emitir parecer sobre propostas de alteração do Plano Diretor; aprovar projetos de Operação Urbana, de acordo com a legislação específica; acompanhar a aplicação da Lei do Plano Diretor.

DEMOLIÇÃO - total derrubamento de uma edificação; a demolição parcial ou o total derrubamento de um bloco de um conjunto de edificações caracteriza-se como reforma.

LUOS - Legislação de Uso e Ocupação do Solo, Lei 13.885/2004.

POTENCIAL CONSTRUTIVO - área de construção computável permitida para um lote pela legislação urbanística vigente.

REFORMA - obra que implicar uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação vertical, volumetria.

RESTAURO OU RESTAURAÇÃO - recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

TAXA DE OCUPAÇÃO - TO - relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote.

Operação Urbana

É um instrumento legal que visa promover melhorias urbanas numa determinada região da cidade através da parceria entre Poder Público e iniciativa privada.

Cada área objeto de Operação Urbana tem uma lei específica que estabelece os objetivos a atingir e os mecanismos de incentivos e benefícios.

De modo geral, a lei de operação urbana estabelece condições para que direitos adicionais de uso e ocupação do solo, isto é, acima dos limites estabelecidos pelo zoneamento, possam ser concedidos aos proprietários de imóveis contidos na área de intervenção em troca de uma contrapartida financeira, paga à Prefeitura, que será empregada em melhorias urbanas na região.

Essa lei poderá conter também concessões não onerosas, entendidas como um estímulo adicional à ocorrência de investimentos na área.

Centro

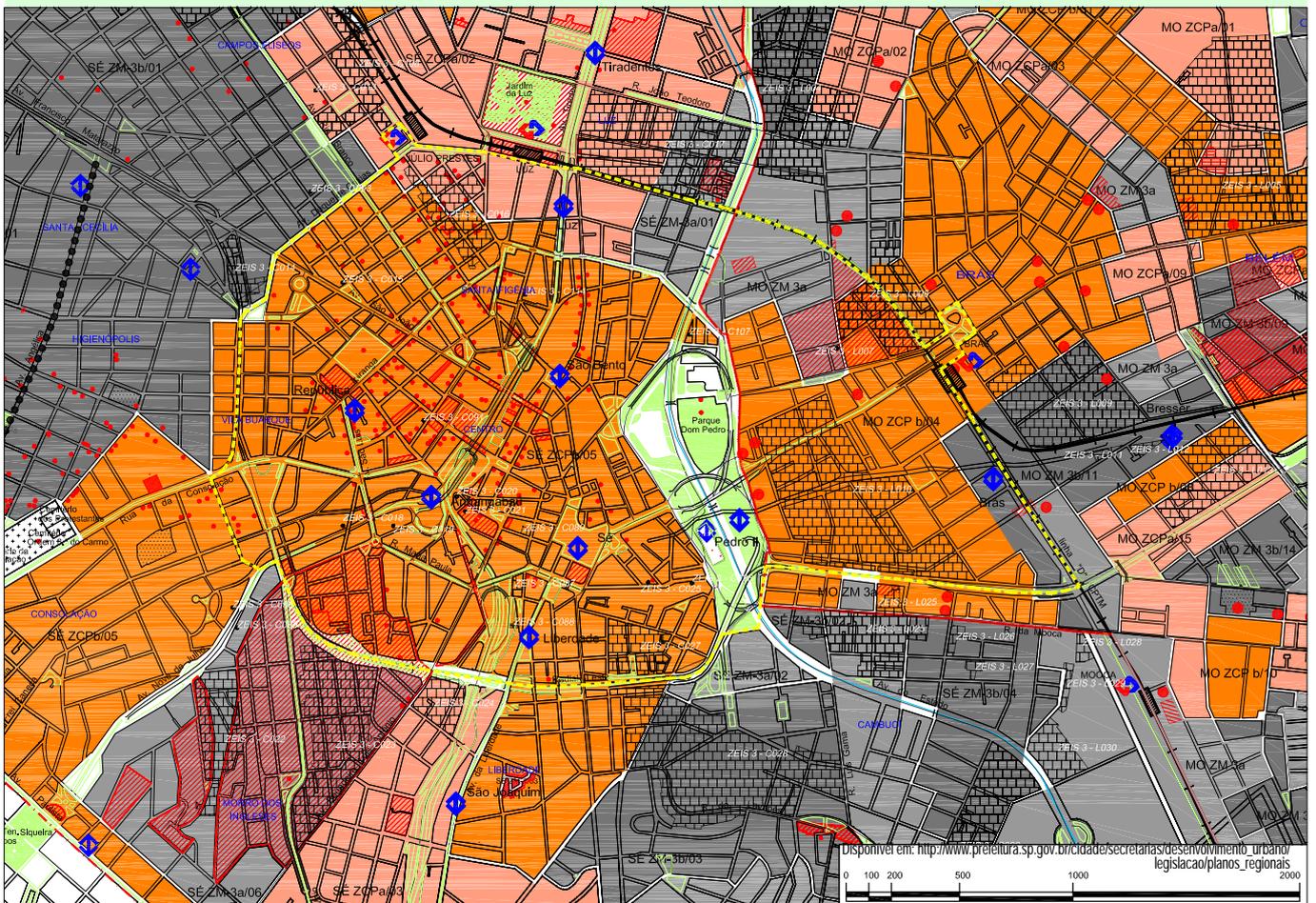
A Lei n.º 12.349, de 6 de junho de 1997, dispõe sobre a Operação Urbana Centro. Essa lei contém um conjunto integrado de incentivos à produção imobiliária que combinados à atuação do Poder Público e da sociedade civil - empreendedores, usuários e moradores, visam promover a reordenação urbanística da área central.

O objetivo focal do instrumento é criar condições que reforcem a importância da área central para a metrópole de São Paulo, tornando-a atraente para investimentos imobiliários, turísticos e culturais e consolidando a sua função de centro institucional.

A gestão da Operação Urbana está a cargo da Prefeitura através da SP - Urbanismo - que coordenará o recebimento das propostas, a sua análise, o encaminhamento à aprovação da CTLU - Câmara Técnica de Legislação Urbanística -, a gestão dos recursos e a execução dos melhoramentos.

Zoneamento vigente na região

Perímetro da Operação Urbana Centro
Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004



Concessões Gratuitas

concessão
de direitos
adicionais
de uso e
ocupação
do solo

A lei da Operação Urbana Centro estabelece incentivos à produção imobiliária na forma da concessão de exceções à LUOS - Legislação de Uso e Ocupação do Solo e ao Código de Edificações.

Na área da Operação Urbana Centro também vigoram disposições específicas que se sobrepõem às disposições do zoneamento. A utilização dos benefícios que tais disposições facultam é livre de ônus e a aprovação dos projetos elaborados com base nelas é feita diretamente na SEHAB ou na Subprefeitura.

As disposições específicas dão incentivos:

- para o remembramento de lotes, para o uso residencial, para hotéis, para as atividades culturais, de entretenimento e educação, não condicionados ao pagamento de contrapartida;
- para a conservação do imóvel de interesse histórico, fixando para esse imóvel um montante de potencial construtivo transferível, calculado em função da área edificada, que pode ser vendido pelo proprietário;
- para a reconstrução ou reforma de edifícios a fim de adequá-los a novos usos.

projetos
analisados
diretamente na
SEHAB ou na
Subprefeitura

Edifícios Residenciais

Subcategoria de uso R2v - Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente (*)

- Coeficiente de aproveitamento Máximo do Terreno CA=6,0;
- Dispensa de exigência de vaga de estacionamento;
- Permissão de uso misto: residencial e estacionamento - R2v e nR2.

		Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação	Número de Vagas
lei 12.349	todas as zonas	6,0	mantido o limite da zona de uso	sem exigência de vagas

Edifícios Uso Misto

Residencial / Estacionamento

Subcategorias: (*)

- R2v - Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente;
- nR2 - Garagem de Veículos.

		Zona de uso	Uso Residencial	Uso Estacionamento
lei 12.349	todas as zonas	CA=6,0	Taxa de Ocupação mantido o limite da zona de uso	CA=6,0

Observação - Análise direta pela SEHAB e Subprefeitura (*)

Hotéis de turismo

categoria
de uso
nR1

As condições de aproveitamento e ocupação para hotéis de turismo - novos ou existentes anteriormente a publicação da lei 12.349 / 1997 - são estabelecidas, na lei de Hotéis - Lei nº 8.006 / 1974 -, segundo a destinação das áreas para instalações hoteleiras - apartamentos; serviços - copas, cozinhas, lavanderia, reservatórios, depósitos, maquinarias, circulações de serviço horizontal e vertical e todos os compartimentos utilizados exclusivamente pelos empregados do estabelecimento hoteleiro; garagens em subsolo e garagens acima do pavimento térreo.

A lei da Operação Urbana Centro estabelece condições de aproveitamento e ocupação mais atrativas que a lei de hotéis, utilizando os mesmos critérios.

Categoria de uso nR1 - Hotéis

	Zona de uso	Área mínima de terreno	Coeficiente de Aproveitamento Máximo			Taxa de Ocupação Máxima		Porcentagem mínima de terreno arborizado	Recuos Mínimos Obrigatórios	
			Instalações hoteleiras.	serviços ou garagens	garagens	Até o 2º pavimento	Acima do 2º pavimento		Frente e Fundo	Ambas as laterais
lei 12.349	todas as zonas	não há	6,0	2,0	4,0	80%	55%	10%	valem os recuos previstos na LUOS	

	Exigências de estacionamento de veículos	Pátio de embarque e desembarque com manobra de veículos
lei de hotéis e lei 12.349	<ul style="list-style-type: none"> a. uma vaga para cada 2 apartamentos com área igual ou inferior a 50m² b. uma vaga para cada apartamento com área superior a 50m² c. uma vaga para cada 10m² de área destinada ao salão de conferências ou convenções d. uma vaga para cada 100m² destinada a uso do público, tais como: restaurantes, lojas, agências de turismo e bancárias. 	<p>É obrigatório proporcionar fora do logradouro público de acesso, e especificar no projeto os pátios e vias de circulação destinada a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. embarque e desembarque de veículos de passageiros; b. carga e descarga de veículos de serviço; c. parada temporária e manobra de veículos de passageiros e de carga.

Lazer, educação e cultura

locais de
reunião
creches
áreas de uso
cultural e
educacional
não são
computáveis

As áreas destinadas a salões de festas, cinemas, teatros e anfiteatros, salas de espetáculos, auditórios para convenções, congressos e conferências, museus, creches, educação e cultura em geral não serão computáveis no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno.

As exigências relativas à reserva de áreas de estacionamento também não se aplicam sobre essas áreas.

Também não são computáveis as áreas destinadas à fruição pública abertas à circulação de pedestres localizadas no pavimento térreo ou em pavimentos correspondentes à soleira de ingresso da edificação ao nível dos logradouros públicos.

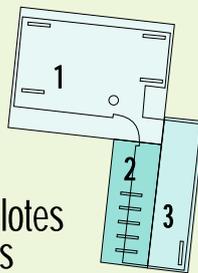


Remembramento de três ou mais lotes

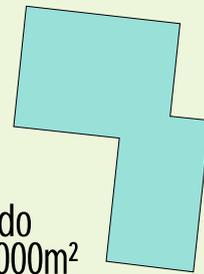
Terrenos com área mínima de 1.000m² que tenham sido formados por 3 ou mais lotes terão direito a um potencial construtivo adicional computável e livre de ônus correspondente a 10% da área de terreno por lote remembrado até o limite máximo de

Condições de acesso ao benefício

mínimo de 3 lotes remembrados

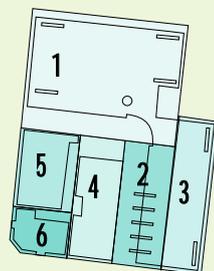


área mínima do terreno de 1.000m²

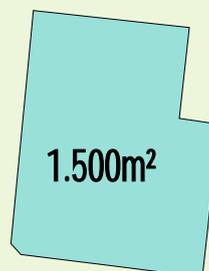


Exemplos de aplicação do incentivo:

remembrando 6 lotes o proponente obtém área construída adicional equivalente a 60% da área do terreno

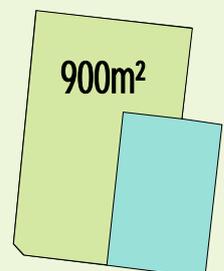


lotes remembrados



1.500m²

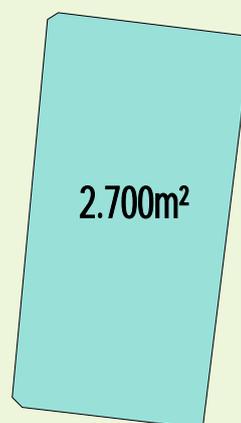
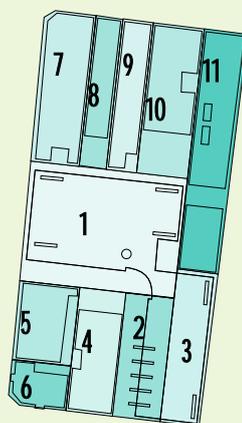
área total do terreno



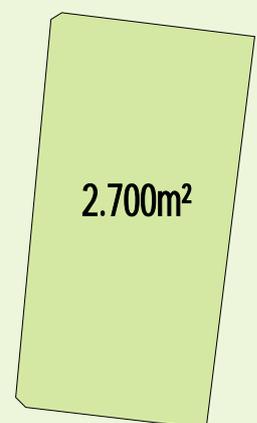
900m²

área construída adicional

remembrando 10 ou mais lotes o proponente obtém área construída adicional equivalente a 100% da área do terreno, limite do incentivo



2.700m²



2.700m²

Concessões gratuitas sujeitas a análise

incentivo à
reconstrução
de edifícios, à
preservação
de imóveis
de interesse
histórico
e à doação de
áreas
particulares
para a
criação de
praças
e áreas verdes

Além das disposições específicas já exemplificadas, a Lei da Operação Urbana Centro assegura aos proprietários de edificações regulares, que venham a ser reformadas ou demolidas para adequação a novo uso, os índices urbanísticos - coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação - da construção demolida, mesmo que superiores àqueles estabelecidos na legislação vigente.

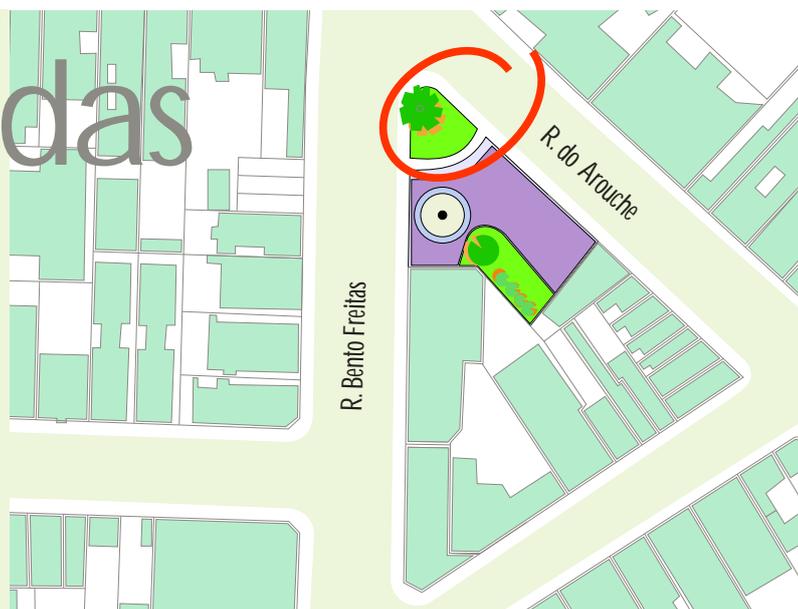
Também dá diretrizes sobre transferências de potencial construtivo de imóveis contidos no perímetro da intervenção, mecanismo destinado a incentivar a preservação de imóveis de interesse histórico e a doação de áreas particulares à municipalidade para a ampliação das áreas verdes de uso público na área central.

O potencial construtivo gerado pela doação de áreas e pelo restauro de imóveis poderá ser utilizado dentro ou fora da área da Operação Urbana Centro.

Quando utilizado fora do imóvel que o gerou, o potencial construtivo transferido será convertido em área construída equivalente para o imóvel cessionário, conversão essa que leva em conta as diferenças do valor venal do metro quadrado de terreno e do coeficiente de aproveitamento máximo para os imóveis cedente e cessionário.

Potencial construtivo de Áreas doadas

O proprietário de um imóvel que doar à Prefeitura área de terreno para a implantação de uma área verde poderá transferir o potencial construtivo correspondente a essa área para outro imóvel, situado dentro ou fora do perímetro da Operação Urbana Centro.



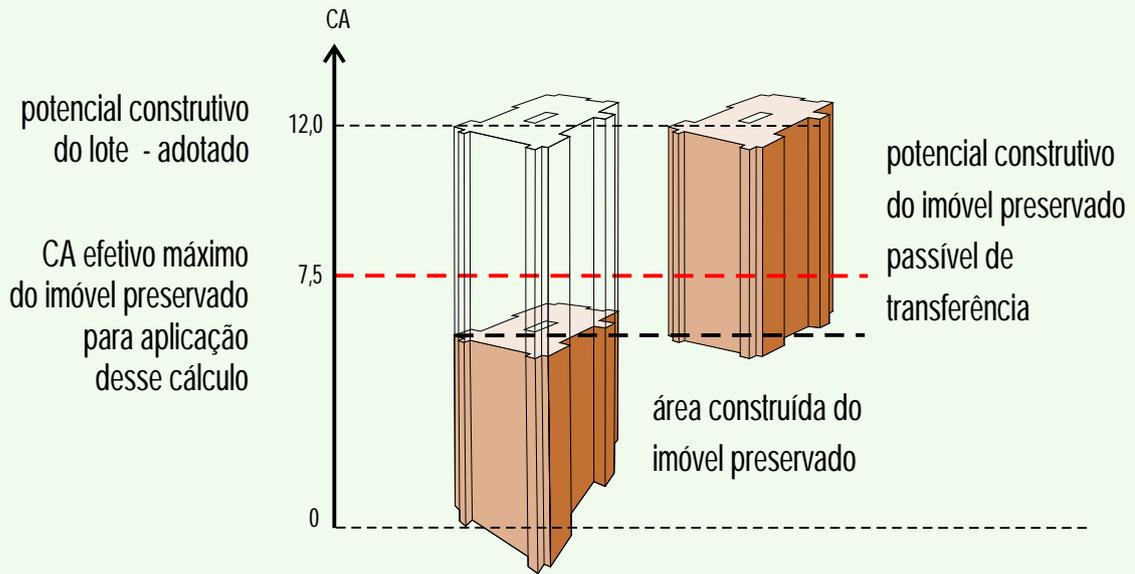
Transferência de potencial construtivo de imóveis tombados e ZEPEC

Para incentivar a restauração dos imóveis tombados, será concedido ao seu proprietário o direito de transferir potencial construtivo desse imóvel para outro localizado dentro ou fora do perímetro da

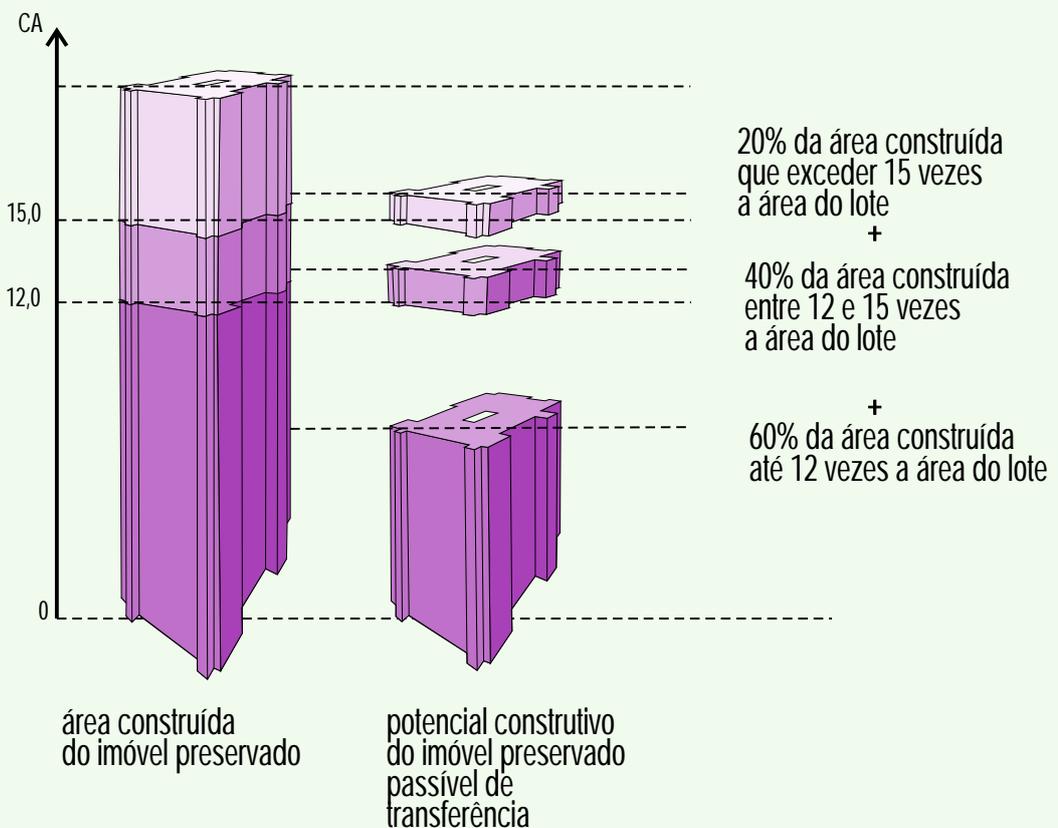
A forma de cálculo do potencial construtivo passível de transferência depende do coeficiente de aproveitamento efetivo do imóvel preservado, como é mostrado a seguir.



Cálculo do potencial construtivo passível de transferência para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo - CA - seja igual ou inferior a 7,5



Cálculo do potencial construtivo passível de transferência para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo - CA - seja superior a 7,5



Concessão onerosa de exceções à legislação

As características de uso e ocupação do solo estabelecidas pela legislação urbanística vigente e pelo Código de Edificações do Município poderão ser ultrapassadas mediante análise caso a caso e pagamento de contrapartida financeira.

Poderão ser solicitadas:

- modificações dos índices urbanísticos, características de uso e ocupação do solo e das disposições do código de edificações (exceto as relativas à segurança das edificações);
- a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente até a data de publicação da lei da Operação Urbana Centro.
- a cessão de espaço público aéreo ou subterrâneo.

A gestão

A Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, formada por entidades diversas com atuação na área Central, pela SP Urbanismo e por secretarias municipais, tem a atribuição de analisar e encaminhar as propostas apresentadas para aprovação pela CTLU - Câmara Técnica de Legislação Urbanística.

Nessa tarefa, é auxiliada pelo Grupo Técnico de Trabalho, composto por representantes de secretarias municipais e da SP Urbanismo.

Cabe também à Comissão, entre outras coisas, elaborar diretrizes de intervenção para sub-áreas delimitadas no âmbito de abrangência da Operação Urbana Centro e decidir sobre a inversão dos recursos captados.

A coordenação geral da Operação Urbana Centro está a cargo da SP Urbanismo que se encarregará de todos os procedimentos necessários à sua implantação.

Operação
Urbana
Centro

Condições para participação

proprietários
de imóveis
ou seus
representantes
legais podem
apresentar
propostas de
incorporação
imobiliária
para imóveis
abrangidos
pelo perímetro
da Operação
Urbana Centro

Todos os proprietários de terrenos ou os seus representantes legalmente nomeados poderão participar, através da apresentação de propostas de empreendimentos para um ou mais lotes que visem obter as exceções previstas na lei.

As propostas deverão seguir a orientação e condicionantes da Norma de Apresentação de Propostas", a ser adquirida na SP Urbanismo.

Após o protocolamento, a proposta é analisada pela Comissão Executiva da Operação Urbana, subsidiada pelo Grupo Técnico de Trabalho, e encaminhada à CTLU para deliberação final.

Uma vez aprovada, será fornecida uma Certidão que registra as novas características urbanísticas dos imóveis.

Esse documento deve ser apresentado à SEHAB quando da aprovação do projeto construtivo, o qual deverá obedecer às exigências da legislação de uso e ocupação do solo e de edificações não objeto das exceções constantes da Certidão.

Nos casos previstos na lei em que é dispensada a análise urbanística, a aprovação do projeto pode ser solicitada diretamente à SEHAB.

Outras informações podem ser obtidas na SP Urbanismo, no Departamento de Operações Urbanas, à rua São Bento, n.º 405, 16º andar sala 164, telefone 3242-2622, ramais 266 e 274, no horário comercial.

Operação Urbana Centro

Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

CONCEITUAÇÃO, OBJETIVOS E DIRETRIZES

Artigo 1º - Fica aprovada a Operação Urbana Centro, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando a melhoria e valorização ambiental da área central da cidade.

Parágrafo único - A área objeto da Operação Urbana Centro é a delimitada pelo perímetro assinalado na planta anexa n.º BE/03/OB/007/A do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, acrescida da área dos lotes limítimos aos logradouros que determinam este perímetro assim descrito: começa na interseção da via férrea com a Avenida Alcântara Machado (sob o Viaduto Alcântara Machado), prossegue pela via férrea até a Praça Agente Cícero, Praça Agente Cícero, Avenida Rangel Pestana, Largo da Concórdia, baixos do Viaduto do Gasômetro até a via férrea, prossegue pela via férrea até a Praça Agente Cícero, Praça Agente Cícero, Avenida Rangel Pestana, Largo da Concórdia, baixos do Viaduto do Gasômetro até a via férrea, prossegue pela via férrea até a Estação da Luz, segue pela Rua Mauá, Praça Júlio Prestes, Avenida Duque de Caxias, Largo do Arouche, Rua Amaral Gurgel, Rua da Consolação, Rua Caio Prado, Viela de ligação com a Rua Avanhadava, Rua Avanhadava, Avenida 9 de Julho até o Viaduto do Café, Avenida Radial Leste-Oeste, Rua João Passaláqua, Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho, Rua Conde de São Joaquim, Viaduto Jaceguai, Avenida Radial Leste-Oeste, Viaduto do Glicério, Rua Antônio de Sá, Avenida do Estado, Rua da Figueira, Avenida Alcântara Machado até o ponto inicial.

Artigo 2º - A Operação Urbana Centro tem por objetivos específicos:

I. Implementar obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro;

II. Melhorar, na área objeto da Operação Urbana Centro, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da sua qualidade ambiental;

III. Incentivar o aproveitamento adequado dos imóveis, considerada a infra-estrutura instalada;

IV. Incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;

V. Ampliar e articular os espaços de uso público;

VI. Iniciar um processo de melhoria das condições urbanas e da qualidade de vida da área central da cidade, especialmente dos moradores de habitações subnormais;

VII. Reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional e atividades culturais e de lazer;

VIII. Melhorar as condições de acessibilidade à área central da cidade;

IX. Incentivar a vitalidade cultural e a animação da área central da cidade;

X. Incentivar a localização de órgãos da administração pública dos três níveis de governo na área central da cidade.

Parágrafo único - A Operação Urbana Centro tem como diretrizes urbanísticas:

I. A abertura de praças e de passagens para pedestres no interior das quadras;

II. O estímulo ao remembramento de lotes e à interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos;

III. A disciplina do espaço destinado ao transporte individual e a adequação dos espaços destinados ao transporte coletivo;

IV. O incentivo à não impermeabilização do solo e à arborização das áreas não ocupadas;

V. A conservação e restauro dos edifícios de interesse histórico, arquitetônico e ambiental, mediante instrumentos apropriados;

VI. A composição das faces das quadras, de modo a valorizar os imóveis de interesse arquitetônico e a promover a harmonização do desenho urbano;

VII. A adequação, aos objetivos desta lei, do mobiliário urbano existente e proposto;

VIII. O incentivo à construção de habitações;

IX. O incentivo à construção de garagens;

X. O incentivo à recuperação e reciclagem de próprios públicos existentes na área central;

XI. A criação de condições para a implantação

Lei 12.349 de 6 de junho de 1997

de ruas ou regiões comerciais com regime de funcionamento de 24 (vinte e quatro) horas por dia;

XII. O desestímulo à permanência e a proibição de instalação de novos estabelecimentos de comércio atacadista de cereais, de madeiras e de frutas na área da Operação Urbana.

CAPÍTULO II

INCENTIVOS E CONTRAPARTIDA

Artigo 3º - Na área objeto da Operação Urbana Centro, além das disposições de caráter geral da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicam-se as seguintes disposições específicas:

I. Para o uso residencial (categoria de uso R2.02):

- a) coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis);
- b) dispensa de reserva de espaço para estacionamento de veículos;
- c) na hipótese de opção pela construção de estacionamento para veículos, a área destinada a esta finalidade não será computada para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento até o limite máximo igual a 6 (seis);

II. Será admitida a construção de edifícios de uso misto - residencial e estacionamento (categorias de uso R2.02 e S2.9) - desde que garantidos acessos independentes, até os seguintes limites:

R2.02 - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis),

S2.9 - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis);

III. Para os hotéis de turismo (categoria de uso S2.5) - inclusive os existentes anteriormente à publicação desta lei - as disposições da Lei n.º 8.006, de 8 de janeiro de 1974 referentes à zona de uso Z5, observando o coeficiente de aproveitamento máximo destinado a instalações hoteleiras igual a 6 (seis), mais 2 (dois) para serviços e 4 (quatro) destinado exclusivamente a garagem;

IV. Não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e dispensadas também das exigências de estacionamento, mesmo que conjugadas a outras categorias de uso, as áreas destinadas a:

Salões de Festas

Cinemas

Teatros e Anfiteatros

Salas de espetáculos

Auditórios para convenções, congressos e conferências

Museus

Creches

Educação e cultura em geral;

V. As áreas de pavimentos destinadas à fruição pública como circulação de pedestres, localizadas no pavimento térreo ou em pavimentos correspondentes à soleira de ingresso da edificação no nível dos logradouros públicos, não serão computadas para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento;

VI. Os empreendimentos formados pelo remembramento de 3 (três) ou mais lotes já existentes anteriormente à promulgação da presente lei e que atinjam o mínimo de 1.000m² (mil metros quadrados), terão direito a uma área construída adicional autorizada, livre de contrapartida, correspondente a 10% (dez por cento) da área do terreno resultante por lote remembrado até o limite máximo de 100% (cem por cento).

Parágrafo 1º - Os projetos que se beneficiarem do disposto neste artigo serão analisados diretamente pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB ou pela Secretaria das Administrações Regionais, conforme a competência.

Parágrafo 2º - As Secretarias citadas no parágrafo anterior darão conhecimento do pedido à Comissão referida no artigo 17 desta lei, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data do seu protocolamento.

Artigo 4º - Mediante contrapartida financeira, os proprietários de imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Centro poderão apresentar propostas relativas a:

I. Modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações;

II. Transferência do potencial construtivo de imóveis preservados;

III. Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei;

IV. Cessão onerosa do espaço público aéreo ou

subterrâneo, resguardado o interesse público.

Parágrafo 1º - O disposto neste artigo aplica-se inclusive ao estabelecido no artigo 3º e 16 desta lei.

Parágrafo 2º - As modificações referentes ao Código de Obras e Edificações não poderão incorrer em prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.

Parágrafo 3º - Não serão admitidas ampliações ou construções novas destinadas aos seguintes usos:

a) comércio atacadista: comércio de produtos alimentícios, materiais de grande porte, produtos perigosos, produtos agropecuários extrativos - categorias de uso C3.1 a C3.4;

b) serviços especiais: garagens para empresas de transporte e serviços de depósitos e armazenagens - categorias de uso S3.1 e S3.2.

Parágrafo 4º - Poderá ser concedida ao proponente autorização para executar obras e serviços de melhoria e conservação de áreas públicas, as quais deverão ser realizadas sem qualquer ônus para a Prefeitura e sob sua orientação.

Parágrafo 5º - A contrapartida financeira citada neste artigo referir-se aos benefícios concedidos que configuram exceção à legislação vigente, autorizadas por esta lei.

Artigo 5º - As solicitações mencionadas no artigo 4º desta lei poderão ser concedidas apenas mediante contrapartida financeira para a execução de obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro, após análise urbanística quanto aos seguintes aspectos:

I. O impacto decorrente da implantação do empreendimento no sistema viário e na infra-estrutura instalada;

II. O uso e a ocupação do solo na vizinhança;

III. A valorização arquitetônica e ambiental dos imóveis a preservar e respectivos logradouros;

IV. A articulação e encadeamento dos espaços públicos e dos espaços particulares de uso coletivo;

V. O enquadramento da volumetria das edificações existentes e a correção dos elementos interferentes, tais como empenas cegas e fundos de edificações, visando à harmonização do desenho urbano.

Parágrafo 1º - As propostas que atingirem

habitações subnormais (cortiços) deverão contemplar solução do problema habitacional de seus moradores, dentro da área da Operação Urbana Centro ou numa faixa de 500m (quinhentos metros) envolvendo seu perímetro, sem ônus para a Prefeitura e sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira.

Parágrafo 2º - Poderá ser exigida do proponente a realização de obras de infra-estrutura necessárias à implantação do empreendimento proposto, sem ônus para a Prefeitura e sem prejuízo do pagamento da contrapartida.

Parágrafo 3º - Quando a implantação do empreendimento determinar a execução de obras ou serviços relacionados à operação do sistema viário, o proponente arcará integralmente com as despesas decorrentes, inclusive aquelas referentes a eventuais desapropriações, resguardado o interesse público.

Artigo 6º - O potencial construtivo de áreas de terrenos contidos no perímetro da Operação Urbana Centro que sejam transformadas em áreas livres e verdes doadas à Prefeitura como bem de uso comum do povo, poderá ser aplicado no remanescente do próprio terreno ou transferido para outro imóvel situado no interior ou fora da área da Operação Urbana Centro.

Parágrafo 1º - Quando o imóvel cessionário estiver situado fora do perímetro da Operação Urbana Centro, aplicam-se, para efeito da transferência, as disposições do artigo 7º, incisos III, IV e V e parágrafos 1º, 2º e 3º desta lei.

Parágrafo 2º - O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, a quem caberá a expedição de certidão de potencial construtivo transferido.

Artigo 7º - Para incentivar a restauração dos imóveis classificados como Z8-200, dos já tombados e dos que vierem a ser tombados pelo Poder Público na vigência desta lei e contidos na área da Operação Urbana Centro, será admitida a transferência de seu potencial construtivo, pelo seu valor equivalente, para outros imóveis localizados dentro ou fora do perímetro da Operação Urbana Centro, observadas as seguintes condições:

I. Para imóveis preservados cujo coeficiente de aproveitamento efetivo seja inferior ou igual a 7,5 (sete e meio), o potencial construtivo passível de

transferência será calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote, adotado o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 12 (doze), e a área construída nele existente;

II. Para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo exceder a 7,5 (sete e meio), o potencial construtivo passível de transferência será determinado pela aplicação cumulativa do disposto nas alíneas abaixo:

a) a área construída até 12 (doze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 60% (sessenta por cento);

b) a área construída que exceder a 12 (doze) vezes a área do lote até o limite de 15 (quinze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 40% (quarenta por cento);

c) a área construída que exceder 15 (quinze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 20% (vinte por cento);

III. A área construída equivalente para o imóvel cessionário será calculada pela seguinte fórmula:

$ACe = (VTp / VTc) \times (CAC / CAP) \times PCpt$, onde:

Ac = área construída equivalente para o imóvel cessionário,

VTp = valor do metro quadrado do terreno do imóvel preservado constante da Planta Genérica de Valores,

VTc = valor do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário constante da Planta Genérica de Valores,

CAC = coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário,

Cap = 4 (quatro) = coeficiente de aproveitamento do terreno adotado na área da Operação Urbana Centro para os casos de transferência de potencial construtivo,

PCpt = potencial construtivo passível de transferência, em metros quadrados;

IV. O coeficiente de aproveitamento final do imóvel cessionário não poderá exceder a 4 (quatro) vezes a área do lote ou a 1,5 (uma e meia) vezes o coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso onde está localizado, prevalecendo o maior valor;

V. Para efeito da determinação do coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário, referido nos incisos III e IV deste artigo, aplicam-se as disposições do artigo

24 da Lei n.º 7.805, de 1º de novembro de 1972, com redação dada pelo artigo 18 da Lei n.º 8.881, de 29 de março de 1979.

Parágrafo 1º - O empreendimento no imóvel cessionário será submetido a análise urbanística, observados os seguintes parâmetros:

a) o impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infra-estrutura instalada;

b) o uso e ocupação do solo existente na vizinhança, visando a manutenção da qualidade ambiental e da paisagem urbana.

Parágrafo 2º - É vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis contidos nas zonas de uso Z1, Z8, Z9, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z8-100, nos corredores de uso especial Z8-CR1, Z8-CR2, Z8-CR4 quando lindeiro à Z1, Z8-CR5 e Z8-CR6 e nas áreas de proteção dos mananciais definidas pela legislação pertinente.

Parágrafo 3º - A transferência de que trata este artigo poderá ser total, parcial ou realizada em etapas, e ser feita para um ou mais imóveis, pertencentes a um ou mais proprietários.

Parágrafo 4º - A análise das propostas de transferência de potencial construtivo levará em conta a necessidade de restauração do imóvel preservado, ficando o seu proprietário obrigado a executá-la em conformidade com as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes.

Parágrafo 5º - O não cumprimento do disposto no parágrafo anterior implica na aplicação das penalidades previstas nos artigos 12 e 13 da Lei n.º 9.725, de 02 de julho de 1984.

Parágrafo 6º - Os projetos de restauração e conservação dos imóveis referidos neste artigo deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC e, no caso dos imóveis classificados como Z8-200, também pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA.

Parágrafo 7º - O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, ouvida a Secretaria Municipal de Cultura - SMC nos casos de imóveis tombados, cabendo à primeira a expedição, mediante requerimento, de:

I. Declaração de Potencial Construtivo, ao proprietário do imóvel preservado;

II. Certidão de Potencial Construtivo Transferido, ao proprietário do imóvel cessionário.

Parágrafo 8º - Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizam potencial

construtivo transferido deverá ser apresentada a certidão de que trata o inciso II do parágrafo anterior, que será entregue ao interessado mediante garantia, a ser fixada pela Prefeitura, de que a restauração do imóvel preservado seja executada no prazo estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Parágrafo 9º - A garantia de que trata o parágrafo anterior será liberada após a emissão, pelo Órgão Municipal competente, do Termo de Aceitação Técnica da obra concluída.

Artigo 8º - As propostas referidas nos artigos 4º, 6º, 7º e 15 e parágrafo 2º do artigo 16 desta lei, serão submetidas à aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, após análise e deliberação da Comissão referida no artigo 17 desta lei.

Parágrafo 1º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB publicará no Diário Oficial do Município as normas de apresentação das propostas, no prazo de no máximo 90 (noventa) dias contados a partir da publicação desta lei.

Parágrafo 2º - As propostas serão apreciadas e encaminhadas à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir do recebimento da documentação completa.

Parágrafo 3º - As propostas serão divulgadas no Diário Oficial do Município, com antecedência de pelo menos 7 (sete) dias de sua apreciação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Artigo 9º - A Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA expedirá certidão declarando a modificação dos índices urbanísticos e das características de uso e ocupação do solo, bem como a existência de qualquer outro benefício, devendo essa certidão ser apresentada juntamente com o pedido de aprovação do projeto de acordo com as modificações aprovadas.

Parágrafo 1º - O Certificado de Conclusão da obra somente será emitido pelo órgão municipal competente, depois de comprovado o cumprimento das obrigações pactuadas.

Parágrafo 2º - A Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA manterá registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis preservados e dos doados à

Municipalidade nos termos dos artigos 6º e 7º desta lei.

Artigo 10 - A contrapartida financeira, mencionada nos artigos 4º e 5º e nos parágrafos 6º e 7º do artigo 15 desta lei, não poderá ser inferior a:

I. 100% (cem por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, no caso de regularização de construções, reformas ou ampliações, citado no artigo 4º, inciso III desta lei;

II. 50% (cinquenta por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos demais casos.

Parágrafo 1º - Os valores econômicos citados neste artigo terão como base de cálculo os valores de mercado de terreno e serão definidos a partir de avaliações feitas por avaliadores independentes que serão referendadas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Parágrafo 2º - Na hipótese de solicitações referentes a aumento de potencial construtivo, inclusive nos casos de regularização, calcula-se o valor do benefício concedido como sendo o valor da área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso e ocupação do solo vigente e por esta lei.

Parágrafo 3º - Nos demais casos o valor do benefício concedido será estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a partir de estudos e propostas da Comissão referida no artigo 17 desta lei.

CAPÍTULO III

GESTÃO DA OPERAÇÃO

Artigo 11 - Os recursos auferidos com a aplicação da presente lei serão administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Centro.

Parágrafo 1º - Os recursos serão aplicados em obras de melhoria urbana, na recuperação e reciclagem de próprios públicos em geral, no pagamento de desapropriações realizadas no perímetro da Operação Urbana Centro, na restauração de imóveis tombados condicionada a posterior ressarcimento e em eventos de divulgação e promoção da Operação Urbana Centro.

Parágrafo 2º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá receber remuneração por serviços prestados e decorrentes da realização das obras e desapropriações, dos serviços e eventos de divulgação da Operação Urbana Centro e de valorização do lazer e cultura na área central da cidade.

Parágrafo 3º - Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando a manutenção de seu valor real.

Artigo 12 - Os recursos das contribuições de melhoria, cobradas em razão das obras públicas executadas com recursos da Operação Urbana Centro, serão repassados pela Prefeitura à conta vinculada referida no artigo 11 desta lei, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data do seu recebimento.

Artigo 13 - Os recursos existentes na conta vinculada da Operação Urbana do Anhangabaú, aprovada pela Lei n.º 11.090, de 16 de setembro de 1991, passam a integrar a conta vinculada da Operação Urbana Centro.

Artigo 14 - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB deverá elaborar e fazer publicar no Diário Oficial do Município, relatório semestral de acompanhamento e contabilização de resultados da Operação Urbana Centro.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 15 - Durante os primeiros 36 (trinta e seis) meses subsequentes à aprovação desta lei, as propostas relativas aos benefícios mencionados no inciso I do artigo 4º desta lei, ficam sujeitas às seguintes condições especiais:

I. As propostas apresentadas para imóveis localizados na Área de Especial Interesse definida no parágrafo 1º deste artigo, ficam dispensadas do pagamento de contrapartida financeira.

II. As propostas apresentadas para imóveis localizados fora da Área de Especial Interesse, porém contidos no perímetro da Operação Urbana Centro, ficam dispensadas do pagamento de contrapartida financeira nos seguintes casos

e até os seguintes limites:

a) para o uso residencial (categoria de uso R2.02): coeficiente de aproveitamento máximo igual a 12 (doze);

b) para o uso de serviços de escritórios e negócios (categoria de uso S2.1): coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis);

c) para o uso hotel de turismo (categoria de uso S2.5): coeficiente de aproveitamento máximo igual a 9 (nove) para instalações hoteleiras, mais 3 (três) para serviços e 6 (seis) destinado exclusivamente a garagem.

Parágrafo 1º - Para efeito do disposto neste artigo, fica criada a Área de Especial Interesse, definida a seguir: começa na confluência da Avenida Senador Queirós com a Avenida Prestes Maia, segue na direção oeste pela Avenida Senador Queirós, Praça Alfredo Issa, Avenida Ipiranga, Praça da República, Avenida Ipiranga até a Rua da Consolação, Rua da Consolação, Viaduto Nove de Julho, Viaduto Jacareí, Rua Maria Paula, Viaduto Dona Paulina, Praça Dr. João Mendes, Rua Anita Garibaldi, Praça Clóvis Bevilacqua, Avenida Rangel Pestana até Avenida Exterior, Avenida Exterior, Avenida Prefeito Passos, Rua Antonio de Sá, Avenida do Estado na direção norte, Rua da Figueira, Avenida Mercúrio, Avenida Senador Queirós até o ponto inicial, integrada também pelos lotes limítrofes aos logradouros que determinam este perímetro, demarcada na planta anexa n.º BE/03/OB/007 do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB.

Parágrafo 2º - O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica às propostas relativas a regularização e cessão do espaço público, previstas no artigo 4º, incisos III e IV desta lei, e aos custos decorrentes de desapropriações.

Parágrafo 3º - As propostas que se beneficiarem do disposto neste artigo não ficam dispensadas das exigências fixadas no artigo 5º e parágrafos, da análise pela Comissão referida no artigo 17 e da aprovação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, nos termos do artigo 8º desta lei.

Parágrafo 4º - A certidão referente aos benefícios concedidos, referida no artigo 9º desta lei, expedida em favor de proponentes beneficiados pelo disposto neste artigo, terá validade pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de sua expedição, findo o qual torna-se sem efeito para fins de aprovação do projeto.

Parágrafo 5º - As obras referentes aos projetos aprovados com base nas disposições deste artigo deverão estar concluídas no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da expedição do respectivo Alvará de Execução, sob pena de cassação da licença e do vencimento integral da contrapartida financeira devida, calculada nos termos do artigo 10 desta lei.

Parágrafo 6º - A isenção prevista neste artigo sofrerá redução anual gradativa de 20% (vinte por cento) nos anos subsequentes ao terceiro ano de vigência desta lei, passando a 80% (oitenta por cento) do valor da contrapartida financeira no quarto ano, 60% (sessenta por cento) no quinto, 40% (quarenta por cento) no sexto, 20% (vinte por cento) no sétimo, até ser definitivamente extinta completado o sétimo ano.

Parágrafo 7º - Para efeito do cálculo da contrapartida financeira referida no parágrafo anterior, serão considerados os benefícios relativos às modificações de disposições do Código de Obras e Edificações, de índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente e nos artigos 3º e 16 desta lei.

Artigo 16 - Fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente e contida na área da Operação Urbana Centro que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção o direito de utilização da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento do edifício demolido quando maiores do que aqueles fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e na presente lei.

Parágrafo 1º - Os projetos que se beneficiarem deste artigo não ficam dispensados da análise urbanística e das exigências fixadas no artigo 5º supra e seus parágrafos e da análise pela Comissão referida no artigo 17 desta lei.

Parágrafo 2º - As propostas que, além de se beneficiarem do disposto neste artigo, apresentarem solicitações relativas aos benefícios mencionados no artigo 4º desta lei, serão submetidas à aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, nos termos do artigo 8º desta lei.

Artigo 17 - Fica constituída a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, composta por representantes da:

1. Empresa Municipal de Urbanização - EMURB,
2. Secretaria da Habitação e do Desenvolvimento Urbano - SEHAB,
3. Secretaria Municipal de Cultura - SMC,

4. Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, e ainda da:

5. Câmara Municipal de São Paulo,
 6. Associação Comercial de São Paulo,
 7. Associação dos Bancos no Estado de São Paulo - ASSOESP,
 8. Associação Viva o Centro - Sociedade Pró-Revalorização do Centro de São Paulo,
 9. Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos,
 10. Movimento Defesa São Paulo,
 11. Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo - IAB/SP,
 12. Instituto de Engenharia de São Paulo - IE,
 13. Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financeiros de São Paulo, Osasco e Região,
 14. Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo - SECOVI,
- sob a coordenação da primeira nomeada.

Parágrafo 1º - São atribuições da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro:

- I. Analisar e verificar a adequação das propostas apresentadas de acordo com o disposto nos artigos 4º, 6º, 7º e 15 desta lei com as diretrizes da Operação Urbana Centro;
- II. Emitir pareceres e deliberar sobre o encaminhamento das propostas à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU;
- III. Promover no mínimo 1 (uma) audiência pública sempre que a proposta solicitar coeficiente de aproveitamento superior a 6 (seis) ou cessão onerosa do espaço público, de acordo com o disposto no artigo 4º, incisos I e IV desta lei, anteriormente ao encaminhamento à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU;
- IV. Elaborar estudos e apresentar propostas para cálculo do valor dos benefícios concedidos;
- V. Elaborar diretrizes especiais para sub-áreas contidas dentro do perímetro da Operação Urbana Centro;
- VI. Identificar formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Centro;

VII. Contribuir para a estruturação de programa de ação para a solução do problema das habitações subnormais existentes na área da Operação Urbana Centro;

VIII. Fazer-se representar junto à Administração Pública na definição de políticas e intervenções para a área da Operação Urbana Centro;

IX. Elaborar plano de incentivo à localização da Administração Pública na área da Operação Urbana Centro;

X. Decidir sobre a inversão dos recursos captados pela Operação Urbana Centro, atendido o disposto no artigo 11, parágrafo 1º desta lei;

XI. Instruir as dúvidas surgidas quanto à aplicabilidade e às disposições da presente lei anteriormente à apreciação das mesmas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Parágrafo 2º - A audiência pública de que trata o inciso III do parágrafo anterior deverá ser divulgada em pelo menos 1 (um) dos 2 (dois) jornais de maior circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização.

Parágrafo 3º - Para subsidiar a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro no cumprimento de suas atribuições, fica criado Grupo Técnico de Trabalho, composto por técnicos da:

1. Empresa Municipal de Urbanização - EMURB,
2. Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB,
3. Secretaria das Administrações Regionais - SAR,
4. Secretaria de Vias Públicas - SVP,

5. Secretaria Municipal de Cultura - SMC,

6. Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA

7. Secretaria Municipal de Transportes - SMT, sob a coordenação da primeira.

Parágrafo 4º - A Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, sempre que necessário, poderá consultar outros órgãos da administração pública municipal, estadual e federal e entidades civis.

Artigo 18 - Os direitos, processos e obras em andamento referentes à Operação Urbana do Anhangabaú, aprovada pela Lei n.º 11.090, de 16 de setembro de 1991, ficam transferidos sem solução de continuidade para a Operação Urbana Centro.

Artigo 19 - Na área da Operação Urbana Centro não se aplicam as disposições da Lei nº 11.773, de 18 de maio de 1995.

Artigo 20 - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá praticar os atos necessários à realização da Operação Urbana Centro, inclusive desapropriações.

Artigo 21 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Centro e de dotações próprias.

Artigo 22 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.





Concepção e edição
Maria Cecília Cardoso

Projeto gráfico
Rita Gonçalves

Revisão e Atualização
AGO2010
Eneida Heck
Thiago Francisco

SP Urbanismo
Departamento de Operações Urbanas



CARTILHA
DA ÁREA
CENTRAL



Impresso com recursos da Operação Urbana Centro - Janeiro de 2001 - distribuição gratuita

Atualização de Órgãos citados na Lei 12.349/1997 e respectivas siglas:

1. Empresa Municipal de Urbanização / EMURB – atual São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo (Lei 15.056/2009 e Decreto 51.415 /2010);
2. Secretaria Municipal de Planejamento / SEMPLA – atual Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano / SMDU;
3. Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano / SEHAB - atual Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB;
4. Secretaria das Administrações Regionais / SAR – atual Secretaria Municipal das Subprefeituras / SMSP;
5. Secretaria de Vias Públicas / SVP – atual Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana;
6. Associação dos Bancos no Estado de São Paulo / ASSOESP – atualmente, representada pela Federação Brasileira dos Bancos – FEBRABAN;
7. Diário Oficial do Município / DOM – atual Diário Oficial da Cidade / DOC;
8. CNLU / Comissão Normativa de Legislação Urbanística – atual CTLU / Câmara Técnica de Legislação Urbanística (Lei 13.430 / 2002 e Decreto 43.230 / 2003).

Atualização de Categorias de Uso citadas na Lei 12.349/1997

1. Quanto à Subcategoria de Uso R2.02, temos pelo § único do artº 153 da Lei 13.885/2004, Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos PRE – Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, que:

“II. a categoria de uso R2v é equivalente às seguintes e ora extintas subcategorias da legislação anterior:

- a) R2.02, habitações agrupadas verticalmente conforme disposto no artigo 15 inciso II, 2 da Lei nº 7.805/72, com nova redação dada pelo artigo 17 da Lei nº 8.881/79 e artigo 10 da Lei nº 8.001/73;
- b) R3.01, conjunto residencial, conforme disposto no artigo 18 da Lei nº 8.001/73 com nova redação dada pelo artigo 19 da Lei nº 8.881/79;
- c) R3.02, conjunto residencial, conforme disposto no artigo 18 da Lei nº 8.001/73 com nova redação dada pelo artigo 19 da Lei nº 8.881/79.”

Considerando que pela mesma lei:

“ Art. 151. A Categoria de Uso Residencial - R, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

- I. R1: uma unidade habitacional por lote;

II. R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para via oficial de acesso ou em condomínio (casas geminadas, casas superpostas, vilas, e conjunto residencial vila);

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

Ver também artºs 3º ao 12 do Decreto 45.817 / 2005 e respectivos Quadros 02 e 03 (listagens das subcategorias de uso)

2. Quanto às

- Subcategoria de Uso S2.1 – (incluída na Categoria de Uso S2: Serviços Diversificados) Serviços de Escritórios e Negócios;
- Subcategoria de Uso S2.5 – (incluída na Categoria de Uso S2: Serviços Diversificados) Serviços de Hospedagem;
- Subcategoria de Uso S2.9 – (incluída na Categoria de Uso S2: Serviços Diversificados) Serviços de aluguel, distribuição e guarda de bens móveis; 2.d. Subcategoria de Uso S3.1 - (incluída na Categoria de Uso S3: Serviços Especiais) Garagens para empresas de transportes;
- Subcategoria de Uso S3.2 – (incluída na Categoria de Uso S3: Serviços Especiais) Serviços de depósito e armazenagem;
- Subcategorias de Uso C3.1 - (incluída na Categoria de Uso C3: Comércio Atacadista) Comércio de Produtos alimentícios;
- Subcategorias de Uso C3.2 - (incluída na Categoria de Uso C3: Comércio Atacadista) Comércio de Materiais de Grande Porte;
- Subcategorias de Uso C3.3 - (incluída na Categoria de Uso C3: Comércio Atacadista) Comércio de Produtos alimentícios;
- Subcategorias de Uso C3.4 – (incluída na Categoria de Uso C3: Comércio Atacadista) Comércio de Produtos alimentícios

(conforme Decreto 41.910 / 2002 que alterou o Decreto 11.106/1974 e respectivo quadro 7)

Pela Lei 13.885/2004 temos que:

“Art. 154. 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.”

Atualização de Zonas de Uso citadas na Lei 12.349/1997

1. Z8 - 200 – atual ZEPEC

“Das Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC

Art. 114. As Zonas de Preservação Cultural - ZEPEC são áreas do território destinadas a preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Art. 115. Ficam enquadrados como ZEPEC:

I. os imóveis ou áreas tombados ou preservados por órgão municipal, estadual e federal;

II. os imóveis referidos nos quadros 8M da Lei nº 9.725, de 02.07.84; 8B da Lei nº 8.328, de 02.12.75; 8C da Lei nº 8.769, de 31.08.78 e 8D da Lei nº 8.848, de 20.12.78, bem como os referidos nos artigos 1º das Leis nºs 10.737, de 12.07.89 e 10.759, de 05.10.89, 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;

III. os imóveis descritos no quadro 06 anexo a esta parte desta lei.

Parágrafo único. Os imóveis indicados pelas Subprefeituras nos Livros anexos à parte II desta lei deverão ser encaminhados para análise do órgão competente de preservação do patrimônio e, poderão ser enquadrados como ZEPEC mediante parecer favorável na revisão do Plano Diretor Estratégico prevista para 2006, ou por meio de lei específica.”

Ver também artº 116 a 128 da Lei 13.885/2004

Para fins de Transferência de Potencial Construtivo de ZEPEC temos do PDE- Plano Diretor Integrado, Lei 12.430/2002:

“Art. 219 - A aplicação do instrumento definido no "caput" do artigo 217” que é referente à Transferência Do Direito De Construir “seguirá as seguintes determinações:

I - os imóveis enquadrados como ZEPEC, poderão transferir a diferença entre o Potencial Construtivo Utilizado existente e o Potencial Construtivo Máximo;

II - os imóveis enquadrados como ZEPEC, incluídos na Operação Urbana Centro podem transferir potencial construtivo na forma definida na Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997;

Art. 220 - São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o Coeficiente Básico pode ser ultrapassado, situados nas Áreas dos Projetos Estratégicos, nas faixas de até 300 (trezentos) metros ao longo dos eixos de transporte público de massa e os situados na área definida por circunferências com raio de até 600 (seiscentos) metros, tendo como centro as estações de transporte metroviário ou ferroviário excluídas as áreas de Operações Urbanas Consorciadas.

§ 1º - As transferências do potencial construtivo dos imóveis localizados na Operação Urbana Centro enquadrados como ZEPEC seguem as disposições do "caput" deste artigo.”

As disposições indiretamente se remetem ao § 2º do artº 7º da Lei