

PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nº

/2015

PDL

30/2015

*"Susta dispositivos do Decreto nº
56.089, de 30 de abril de 2015, e dá
outras providências."*

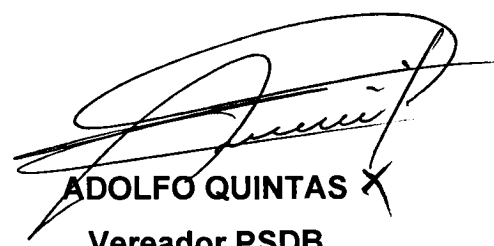
A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

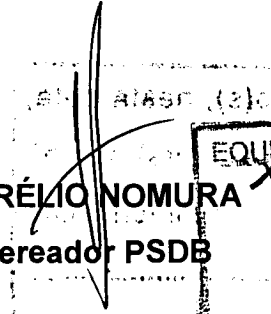
Art. 1º Ficam sustados os incisos III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, do § 1º do art. 1º;
os artigos 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º; e parágrafos 1º, 2º, 3º, 4º do art. 9º; artigos
10 e 11; art. 13, artigos 15 e 16 do Decreto nº 56.089, de 30 de abril de 2015.

Art. 2º Este decreto legislativo entra em vigor na data de sua publicação.


ANDREA MATARAZZO
Líder PSDB


ANIBAL DE FREITAS
Vereador PSDB


ADOLFO QUINTAS
Vereador PSDB


AURÉLIO NOMURA
Vereador PSDB

EQUIPE DE PUBLICAÇÃO

28 MAI 2015

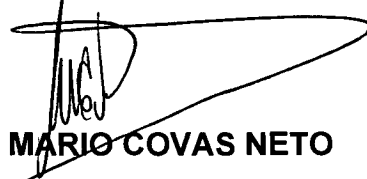
Liderança do PSDB


CLAUDINHO DE SOUZA
Vereador PSDB


GILSON BARRETO
Vereador PSDB


PATRICIA BEZERRA
Vereador PSDB


EDUARDO YUMA
Vereador PSDB


MARIO COVAS NETO
Vereador PSDB


SALOMÃO PEREIRA
Vereador PSDB

Liderança do PSDB

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Decreto Legislativo tem por objetivo sustar dispositivos do Decreto Municipal nº 56.089, de 30 de abril de 2015, que Regulamentou dispositivos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprovou a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

O Decreto exorbita o Poder regulamentar na medida em que vai além do que foi previsto na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprovou a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revogou a Lei nº 13.430/2002.

O Decreto é uma forma de burlar a segurança jurídica, por estender ou restringir, alterando sem qualquer critério justificável o disposto na Lei nº 16.050/2014, o que ofende o princípio da legalidade.

Contudo, o Decreto nº 56.089, extrapola os limites legais ao aplicar dispositivos da Lei 13.885/2004, que foram inclusive utilizados em outros artigos da citada lei, mas com a anuência do legislativo, posteriormente sancionada pelo Executivo. Ocorre que, o Decreto pretende utilizar outros dispositivos da Lei 13.885/2004 sem consultar a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, prevista para solucionar casos omissos nas matérias de sua competência, quais sejam, as de Uso e Ocupação do Solo, como vê-se da leitura do dispositivo abaixo:

16 050/14

**“Art. 330. Cabem a Câmara Técnica de Legislação Urbanística
– CTLU as seguintes atribuições:**

I - analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação desta lei e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

Liderança do PSDB

II - debater e apresentar sugestões as propostas de alteração do Plano Diretor e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, quando solicitado pelo Presidente;

III - debater e apresentar sugestões aos projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental;

IV - aprovar as propostas de participação dos interessados nas Operações Urbanas Consorciadas, quando assim dispuser a lei específica;

V - responder consultas e deliberar nas hipóteses previstas na legislação municipal;

VI - apoiar tecnicamente o CMPU, no que se refere as questões urbanísticas e ambientais;

VII - encaminhar suas propostas para manifestação do CMPU;

VIII - elaborar proposta de seu regimento interno.

§ 1º *Dos membros que compõem a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, 50% (cinquenta por cento) são representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) são representantes da sociedade civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.*

§ 2º *Os membros da CTLU deverão ter experiência compatível com o planejamento e a gestão urbana, notadamente nos campos do urbanismo, paisagismo e meio ambiente."*

Desse modo, percebe-se que o texto disposto neste **DECRETO procura preencher lacuna legal ou analisar casos não previstos ou dirimir dúvidas sobre a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo - LPUOS** e, portanto, estaria sujeito a observância do art. 330 da Lei nº 16.050/14 (PDU/PDE).

Liderança do PSDB

Assim, além de incluir regras e normas não previstas no texto original da Lei 16.050/2014, aplica dispositivos da Lei nº 13.885/04, Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, para suprir a ausência do que deveria vir previsto na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Diante do fato de o Decreto estabelecer mecanismos para sanear a omissão e suprir a ausência do que deveria vir previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, não há dúvidas que o Decreto nº 56.089/15 deve ser sustado com fundamento no art. 14, inciso XIII, da Lei Orgânica do Município.

Compete privativamente à Câmara Municipal sustar os atos normativos do Executivo que exorbitem do poder regulamentar (art. 14, XIII da L.O.M.), sendo o decreto legislativo o veículo adequado para sustar tal ilegalidade (art. 39 da L.O.M. e 236 do R.I.).

O Decreto Municipal nº 56.089 de 30 de abril de 2015, em seus incisos III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, do § 1º do art. 1º; os artigos 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º; e parágrafos 1º, 2º, 3º, 4º do art. 9º; artigos 10 e 11; art. 13, artigos 15 e 16, ofende claramente o princípio da legalidade, ao estabelecer mecanismos anteriormente não previstos, como exemplo o previsto no art. 7º do Decreto.

O art. 7º do decreto 56.089/15, regulamenta as áreas destinadas a fruição pública prevista no art. 82, da Lei 16.050/2014, que deverão possuir testada mínima de 5 (cinco) metros.

Como se vê da leitura do dispositivo abaixo, o Decreto 56.089/15, restringiu a aplicação do previsto no inciso I, do art. 82, da Lei 16.050/2014.

Art. 82. Nas áreas de influencia dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada a fruição pública, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente a metade do potencial construtivo máximo relativo a área destinada a fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área destinada a fruição pública tenha no mínimo 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos; (grifos nossos)

Percebe-se com a simples leitura que há uma restrição imposta pelo Decreto, ao estabelecer a obrigatoriedade do atendimento a testada mínima ser de 5 (cinco metros).

Tal dispositivo deveria ser estabelecido por lei e não por Decreto. Este cotejamento permite concluir que efetivamente há exorbitância do poder regulamentar do Chefe do Executivo, ou seja, o Decreto foi além do que estabelecia a Lei Municipal.

O Executivo optou por editar o referido decreto sem enviar para o Legislativo a discussão sobre o citado regulamento, numa atitude antidemocrática, já que a matéria é de interesse de todos os munícipes e deve respeitar o princípio da legalidade, para a garantia a segurança jurídica.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Liderança do PSDB

Folha nº <u>07</u> do proc. nº <u>02-30</u> de 20 <u>15</u>
KARDEC IZIDORO DE ANDRADE Assistente Parlamentar RF 127.094

Assim, o Decreto Legislativo, é medida adequada e de extrema necessidade, tendo em vista, os diversos dispositivos que dão margem para interpretações extensivas e restritivas, com fundamento no Decreto nº 56.089/2015.

ANDREA MATARAZZO
Líder PSDB

ADOLFO QUINTAS
Vereador PSDB

ANIBAL DE FREITAS
Vereador PSDB

AURÉLIO NOMURA
Vereador PSDB

CLAUDINHO DE SOUZA
Vereador PSDB

EDUARDO TUMA
Vereador PSDB

GILSON BARRETO
Vereador PSDB

MARIO COVAS NETO
Vereador PSDB

PATRÍCIA BEZERRA
Vereador PSDB

SALOMÃO PEREIRA
Vereador PSDB

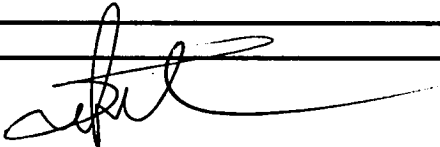


CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha nº 08

do processo nº 02-30 de 2015, 29/05/15 (a)

Kardec Izidório de Andrade
Assistente Parlamentar
SGP-22

LIDO HOJE ÀS COMISSÕES DE: 28 MAI 2015 <u>Const. Just. e Leg. Part.</u> <u>Pol. Urb. Metrópole M. Ambiente</u> _____ _____ _____ _____ _____ _____  PRESIDENTE
--

EDIR SALES

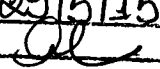
À Procuradoria – Setor de Pesquisa e Assessoria de Análise Prévia das Proposituras
Efetuada a autuação, encaminho os presentes autos para prosseguimento.

29/05/2015



Jader Augusto Pimenta

Supervisor da Equipe de Controle do Processo Legislativo - SGP.22

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO SETOR DE PESQUISA E ASSESSORIA DE ANÁLISE PRÉVIA DAS PROPOSITURAS		
EM	29/5/15	AS 17 hs
POR		
SAÍDA:	30/06	AR: 1000 ASS: LEO



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**
PROCURADORIA

Folha 09
Proc. Nº 02.301/15
Leonardo F. M. de S. Ribeiro
RF 11441

SETOR DE PESQUISA, ASSESSORIA E ANÁLISE PRÉVIA

PDL Nº 30/15

Realizada a pesquisa no APL (Banco de Dados da Câmara Municipal de São Paulo), www.senado.gov.br, www.al.sp.gov.br e no site www.prefeitura.sp.gov.br/legislação, a respeito do assunto foi localizado o seguinte:

- Lei Orgânica do Município, art. 14, XIII;
- Regimento Interno da Câmara Municipal de São Paulo, art. 236;
- Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo;
- Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002;
- Decreto Municipal nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, que regulamenta a Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 – Código de Obras e Edificações, e dá outras providências;
- Decreto Municipal nº 45.817, de 4 de abril de 2005, que dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais;
- Decreto Municipal nº 56.089, de 30 de abril de 2015, que regulamenta dispositivos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Cópia(s) do(s) texto(s) normativo(s) acima indicado(s) acompanha(m) a presente informação.

À Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, conforme despacho do Sr. Presidente de fls. 08.

São Paulo, 29 de junho de 2015.

Marcella Fallo Giacaglia
Procuradora Supervisora do Setor de Pesquisa e Análise Prévia Subst.
OAB/SP 111.393



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

**LEI ORGÂNICA
DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
(Atualizada até a Emenda 37/13)**

**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
SECRETARIA DE DOCUMENTAÇÃO
Equipe de Documentação do Legislativo
- Novembro de 2014 -**

eleitos dentre os cidadãos maiores de 18 (dezoito) anos e no exercício dos direitos políticos.

Art. 13 - Cabe à Câmara, com sanção do Prefeito, não exigida esta para o especificado no artigo 14, dispor sobre as matérias de competência do Município, especialmente:

(Alterado pela Emenda 05/91)

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e estadual, no que couber;

III - legislar sobre tributos municipais, bem como autorizar isenções, anistias fiscais e remissão de dívidas;

IV - votar o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, bem como autorizar a abertura de créditos suplementares e especiais;

V - deliberar sobre obtenção e concessão de empréstimos e operações de crédito, bem como sobre a forma e os meios de pagamento;

VI - autorizar a concessão de auxílios e subvenções;

VII - autorizar a concessão de serviços públicos;

VIII - autorizar a concessão do direito real de uso de bens municipais;

IX - autorizar a concessão administrativa de uso de bens municipais;

X - autorizar a alienação de bens imóveis municipais, exceptuando-se as hipóteses previstas nesta Lei Orgânica;

(Alterado pela Emenda 26/05)

XI - autorizar a aquisição de bens imóveis, salvo quando se tratar de doação sem encargos;

XII - criar, organizar e suprimir distritos e subdistritos, observadas as legislações estadual e municipal;

XIII - criar, alterar, e extinguir cargos, funções e empregos públicos e fixar a remuneração da administração direta, autárquica e fundacional;

XIV - aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano;

XV - dispor sobre convênios com entidades públicas, particulares e autorizar consórcios com outros municípios;

XVI - criar, estruturar e atribuir funções às Secretarias e aos órgãos da administração pública;

XVII - autorizar, nos termos da lei, a alteração de denominação de próprios, vias e logradouros públicos;

(Alterado pela Emenda 10/91)

XVIII - legislar sobre a criação, organização e funcionamento de Conselhos e Comissões;

XIX - delimitar o perímetro urbano e o de expansão urbana;

XX - aprovar o Código de Obras e Edificações;

XXI - denominar as vias e logradouros públicos obedecidas as normas urbanísticas aplicáveis.

(Acrescentado pela Emenda 03/90)

Art. 14 - Compete privativamente à Câmara Municipal:

I - eleger sua Mesa, bem como destituí-la, na forma regimental;

II - elaborar o seu Regimento Interno;

III - dispor sobre sua organização, funcionamento, polícia, criação, transformação ou extinção dos cargos, empregos e funções de seus serviços e fixação da respectiva remuneração, observados os parâmetros estabelecidos na lei de diretrizes orçamentárias;

IV - dar posse ao Prefeito e ao Vice-Prefeito, conhecer de sua renúncia e afastá-los, definitivamente, do exercício do cargo, nos termos desta Lei;

V - conceder licença, para afastamento, ao Prefeito, ao Vice-Prefeito e aos Vereadores;

VI - fixar, por lei de sua iniciativa, para cada exercício financeiro, os subsídios do Prefeito, Vice-Prefeito e Secretários Municipais, limitados a 90,25% (noventa inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) do subsídio mensal dos Ministros do Supremo Tribunal Federal, bem como, para viger na legislatura subsequente, o subsídio dos Vereadores, observado para estes, a razão de, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento) daquele estabelecido, em espécie, para os Deputados Estaduais, respeitadas as disposições dos arts. 37, incisos X e XI e § 12, 39, § 4º e 57, § 7º, da Constituição Federal, considerando-se mantido o subsídio vigente, na hipótese de não se proceder à respectiva fixação na época própria, atualizado o valor monetário conforme estabelecido em lei municipal específica;

(Alterado pelas Emendas 24/01 e 32/09)

VII - autorizar o Prefeito a ausentar-se do Município por mais de 15 (quinze) dias consecutivos;

VIII - criar Comissões Parlamentares de Inquérito, nos termos do art. 33;

IX - convocar os Secretários Municipais ou responsáveis pela administração direta e indireta para prestar informações sobre matéria de sua competência, sem prejuízo do disposto no art. 32, § 2º, inciso IV;

X - autorizar a convocação de referendo e plebiscito, exceto os casos previstos nesta Lei;

XI - decidir sobre a perda do mandato de Vereador, ressalvado o disposto no art. 18, § 3º;

XII - tomar e julgar as contas do Prefeito, da Mesa da Câmara Municipal e do Tribunal de Contas do Município;

XIII - zelar pela preservação de sua competência legislativa, sustando os atos normativos do Executivo que exorbitem do poder regulamentar;

XIV - julgar o Prefeito, o Vice-Prefeito e os Vereadores, nos casos previstos nesta Lei;

XV - fiscalizar e controlar diretamente os atos do Poder Executivo, incluídos os da administração indireta, acompanhando sua gestão e avaliando seu resultado operacional, com o auxílio do Tribunal de Contas do Município, sempre que solicitado;

XVI - escolher 3 (três) dos membros do Tribunal de Contas do Município, após arguição em sessão pública;

XVII - aprovar previamente, após arguição em sessão pública, a escolha dos titulares dos cargos de Conselheiros do Tribunal de Contas, indicados pelo Prefeito;

XVIII - exercer a fiscalização financeira, orçamentária, operacional e patrimonial do Município, auxiliada, quando solicitado, pelo Tribunal de Contas do Município;

XIX - conceder título de cidadão honorário ou qualquer outra honraria ou homenagem à pessoa que reconhecidamente tenha prestado serviço ao Município, mediante decreto legislativo

aprovado pelo voto de, no mínimo 2/3 (dois terços) de seus membros;

XX - proceder à tomada de contas do Prefeito por meio de Comissão Especial quando não apresentadas à Câmara no prazo e forma estabelecidas na Lei;

XXI - criar, organizar e disciplinar o funcionamento dos Conselhos e Comissões da Câmara Municipal;

XXII - votar moção de censura pública aos secretários municipais e aos subprefeitos em relação ao desempenho de suas funções.

(Acrescentado pela Emenda 08/91)

SEÇÃO II DOS VEREADORES

Art. 15 - No primeiro ano de cada legislatura, no dia 1º de janeiro, às 15 (quinze) horas, em sessão de instalação, independente de número, sob a presidência do Vereador mais idoso dentre os presentes, os Vereadores prestarão compromisso e tomarão posse.

§ 1º - No ato da posse os Vereadores deverão desincompatibilizar-se e, na mesma ocasião, bem como ao término do mandato, deverão fazer a declaração pública de seus bens, a ser transcrita em livro próprio, constando de ata o seu resumo, e publicada no Diário Oficial do Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 2º - O Vereador que não tomar posse, na sessão prevista neste artigo, deverá fazê-lo no prazo de 15 (quinze) dias, ressalvados os casos de motivo justo e aceito pela Câmara.

Art. 16 - Os Vereadores gozam de inviolabilidade por suas opiniões, palavras e votos no exercício do mandato, na circunscrição do Município.

Parágrafo único - Os Vereadores não serão obrigados a testemunhar sobre informações recebidas ou prestadas em razão do exercício do mandato, nem sobre as pessoas que lhes confiaram ou deles receberam informações.

Art. 17 - O Vereador não poderá:

I - desde a expedição do diploma:

a) firmar ou manter contrato com órgãos da administração direta, autarquia, empresa pública, sociedade de economia mista, fundação instituída ou mantida pelo Poder Público, ou empresa concessionária de serviço público, salvo quando o contrato obedecer à cláusulas uniformes;

b) aceitar ou exercer cargo, função ou emprego remunerado, inclusive os de que seja demissível "ad nutum", nas entidades constantes da alínea anterior, ressalvado o disposto na Constituição da República e nesta Lei;

II - desde a posse:

a) ser proprietário, controlador ou diretor de empresa que goze de favor decorrente de contrato com pessoa jurídica de direito público, ou nela exercer função remunerada;

Art. 37 - A iniciativa das leis cabe a qualquer membro ou Comissão permanente da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica.

§ 1º - Compete exclusivamente à Câmara Municipal a iniciativa das leis que disponham sobre os Conselhos de Representantes, previstos na seção VIII deste capítulo.

§ 2º - São de iniciativa privativa do Prefeito as leis que disponham sobre:

I - criação, extinção ou transformação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta, autárquica e fundacional;

II - fixação ou aumento de remuneração dos servidores;

III - servidores públicos, municipais, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;

IV - organização administrativa e matéria orçamentária;
(Alterado pela Emenda 28/06)

V - desafetação, aquisição, alienação e concessão de bens imóveis municipais.

Art. 38 - O Prefeito poderá solicitar que os projetos de sua iniciativa tramitem em regime de urgência.

§ 1º - Se a Câmara Municipal não deliberar em até 30 (trinta) dias, o projeto será incluído na Ordem do Dia, sobrestando-se a deliberação quanto aos demais assuntos, até que se ultime a votação.

§ 2º - Os prazos do parágrafo anterior não correm nos períodos de recesso, nem se aplicam aos projetos de código.

Art. 39 - O Regimento Interno da Câmara Municipal disciplinará os casos de decreto legislativo e de resolução.

Art. 40 - A discussão e votação de matéria constante da Ordem do Dia só poderá ser efetuada com a presença da maioria absoluta dos membros da Câmara.

§ 1º - A aprovação da matéria em discussão, salvo as exceções previstas nesta Lei Orgânica, dependerá do voto favorável da maioria dos Vereadores presentes à sessão.

§ 2º - Os projetos de lei e a aprovação e alteração do Regimento Interno serão apreciadas em 2 (dois) turnos de discussão e votação.

§ 3º - Dependerão do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara a aprovação e as alterações das seguintes matérias:

I - matéria tributária;

II - Código de Obras e Edificações e outros Códigos;

III - Estatuto dos Servidores Municipais;

IV - criação de cargos, funções e empregos da administração direta, autárquica e fundacional, bem como sua remuneração;

V - concessão de serviço público;

2





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

**(Aprovado pela Resolução nº 2, de 26 de abril de 1991 e
atualizado até a Resolução nº 10, de 02 de abril de 2013)**

**Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo
- Novembro de 2014 -**

- II - ao Prefeito;
- III - ao Vereador;
- IV - às Comissões Permanentes;
- V - aos cidadãos.

§ 2º - A iniciativa popular dar-se-á através de projetos de lei de interesse específico do Município, da cidade ou de bairros, através de manifestação de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do eleitorado.

Art. 235 - Será privativa do Prefeito a iniciativa dos projetos de lei mencionados no parágrafo 2º do artigo 37 e incisos I, II e III do artigo 137 da Lei Orgânica do Município.

Parágrafo único - Ressalvado o disposto na Constituição da República, aos projetos de iniciativa do Prefeito não serão admitidas emendas que aumentem a despesa prevista nem as que alterem a criação de cargos.

Art. 236 - Projeto de decreto legislativo é a proposição destinada a regular matéria que exceda os limites da economia interna da Câmara, mas não sujeita à sanção do Prefeito, sendo promulgada pelo Presidente.

Parágrafo único - Constitui matéria de projeto de decreto legislativo, entre outras:

- I - fixação de remuneração do Prefeito e do Vice-Prefeito;
- II - concessão de título de cidadão honorário ou qualquer outra honraria ou homenagem.

Art. 237 - Projeto de resolução é a proposição destinada a regular matéria político-administrativa da Câmara.

Parágrafo único - Constitui matéria de projeto de resolução:

- I - assuntos de economia interna da Câmara;
- II - perda de mandato de Vereador;
- III - destituição da Mesa ou de qualquer de seus membros;
- IV - fixação de remuneração dos Vereadores;
- V - Regimento Interno;
- VI - normas a que se refere o artigo 13, inciso I, alínea "b", itens 1 e 4.

Art. 238 - São requisitos dos projetos:

- I - ementa de seu objetivo;
- II - conter, tão somente, a enunciação da vontade legislativa;
- III - divisão em artigos numerados, claros e concisos;
- IV - menção da revogação das disposições em contrário, quando for o caso;
- V - assinatura do autor;
- VI - justificação, com a exposição circunstanciada dos motivos de mérito que fundamentam a adoção da medida proposta.

SEÇÃO II

Da Tramitação dos Projetos

Art. 239 - Os projetos apresentados até o início do Prolongamento do Expediente serão lidos, enviados à publicação na Imprensa Oficial e despachados de plano às Comissões Permanentes.

§ 1º - Quando o projeto apresentado for de autoria de todas as Comissões competentes para opinar sobre a matéria nele consubstanciada, será considerado em condições de figurar na Ordem do Dia.

Base de dados : legis

Pesquisa : 13885

Total de referências : 1

1/1

Título: LEI Nº 13.885 25/08/2004 ([ver documento](#))

Revogado(a) parcialmente

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

Projeto: Projeto de Lei Nº 139/2004 **Consulte a base de dados de Textos de projetos para visualizá-los.**

Autor(es): EXECUTIVO; Marta Suplicy

Regulamentação: Decreto nº 45.817/2005 - Regulamenta os arts. 153, 273; os pars. 1ºs dos arts. 155, 156 e 157; e os pars. únicos dos arts. 160 e 161, todos desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 45.904/2005 - Regulamenta o art. 6º desta Lei, no que se refere à padronização dos passeios públicos.; ([ver documento](#))
Decreto nº 46.932/2006 - Regulamenta os arts. 184, 185 e 186 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 48.163/2007 - Regulamenta os arts. 116 e 127 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 49.969/2008 - Regulamenta os Capítulos I e II do Título IV - Parte III, desta Lei. ([ver documento](#))

PARA VERIFICAR SE HÁ ALTERAÇÕES PARA OS ATOS E DECRETOS DE REGULAMENTAÇÃO DESTA NORMA, FAÇA NOVA PESQUISA PELO NÚMERO DE CADA ATO OU DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO.

Revogação: Lei nº 16.050/2014 - Revoga os arts. 129 a 144; arts. 240 e 241; parágrafo único do art. 56 do Anexo X, Livro X, Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Butantã; e o art. 42 do Anexo II, do Livro II, Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba, todos desta Lei. ([ver documento](#))

Notas complem.: - Decreto nº 45.726/2005 - Dispõe sobre a equivalência entre as zonas de uso definidas pela Lei nº 13.430/2002 e por esta Lei, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior.
- Lei nº 14.242/2006 - Dispõe sobre a concessão de incentivos às construções novas e às reformas de hospitais, em atendimento ao §2º do art. 239 desta Lei.
- Lei nº 15.234/2010 - Institui os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo, nos termos estabelecidos no art. 18 desta Lei.
- Lei nº 15.526/2012 - Dispõe sobre a concessão de incentivos às construções novas e às reformas de estabelecimentos de ensino, em atendimento ao art. 239 desta Lei.

[\[Back \]](#)

LEI Nº 13.885, DE 25 DE AGOSTO DE 2004

(Projeto de Lei nº 139/04, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

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

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 3 de agosto de 2004, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Esta lei estabelece normas complementares à Lei nº 13.430, de 13.09.2002 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) para instituição dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE) nos termos do disposto no inciso III do artigo 270 e do artigo 294 do PDE, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, atendendo ao disposto nos artigos 182 a 191 e 295 do PDE.

Parágrafo único. Esta lei está estruturada em três partes:

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

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

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

procedimentos para o monitoramento, deverão ser estabelecidos por decreto do Executivo.

§ 7º - Nas zonas de uso ZPDS, ZLT, ZEP, ZOE, e nas Zonas Especiais: ZEPAM, ZEPAG, ZEPEC, os parâmetros de incomodidade serão definidos por decreto do Executivo.

§ 8º - Nas zonas especiais de interesse social . ZEIS:

I. deverão ser observados os seguintes parâmetros de ruído:

a) no máximo 65 (sessenta e cinco) decibéis no período entre 7:00 e 22:00 horas;

b) no máximo 45 (quarenta e cinco) decibéis no período entre 22:00 e 7:00 horas;

II. os demais parâmetros de incomodidade serão definidos por decreto do Executivo.

Seção III

Da segurança da via e da fluidez do tráfego

Art. 178. A instalação de usos residenciais e não residenciais e a construção de edificações deverá atender, simultaneamente às demais disposições desta lei, às restrições estabelecidas no Quadro 4 anexo, em função da largura e categoria das vias, exceto:

I. nas ZEIS;

II. nas áreas contidas nos perímetros a seguir descritos:

a) começa na confluência da Rua Helvética e Rua dos Guaianazes, segue pela Rua dos Guaianazes, Avenida Duque de Caxias, Largo do Arouche, Praça Alfredo Paulino, Rua Sebastião Pereira, Rua das Palmeiras, Avenida Angélica, Rua Brigadeiro Galvão, Rua Doutor Carvalho de Mendonça, Rua das Palmeiras, Avenida Angélica, Rua Brigadeiro Galvão, Rua Doutor Carvalho de Mendonça, Rua Vitorino Carmilo, Alameda Gleite, Rua Barão de Campinas, Rua Helvética até o ponto inicial;

b) começa na confluência da Rua General Osório e Avenida Rio Branco, segue pela Avenida Rio Branco, Rua Vitória, Rua Santa Ifigênia, Rua Aurora, Rua dos Andradas, Rua Beneficência Portuguesa, Rua Brigadeiro Tobias, Rua Capitão Mor Jerônimo Leitão, Rua Carlos de Souza Nazareth, Rua Barão de Duprat, Rua Cavaleiro Basílio Jafet, Rua General Carneiro, Parque D. Pedro II, Avenida Rangel Pestana, Rua Doutor Frederico Alvarenga, Parque D. Pedro II, Rua do Glicério, Praça Doutor Mario Margarido, Rua Helena Zerrenner, Rua dos Estudantes, Praça da Liberdade, Avenida da Liberdade, Praça Carlos Gomes, Rua Rodrigo Silva, Viaduto Dona Paulina, Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, Rua Aguiar de Barros, Rua Santo Amaro, Rua Doutor Nestor Esteves Natividade, Rua Japurá, Travessa Abolição, Rua da Abolição, Rua São Domingos, Rua Major Diogo, Rua Doutor Ricardo Batista, Rua Conselheiro Ramalho, Rua Santo Antonio, Rua Martinho Prado, Rua Nestor Pestana, Rua da Consolação, Rua Rego Freitas, Largo do Arouche, Rua General Osório até o ponto inicial;

III. nas áreas contidas no seguinte perímetro: Começa na confluência da Rua da Matriz com a Rua Suzana Rodrigues, segue pela Rua da Matriz, Rua Paulo Eiró, Praça Floriano Peixoto, Rua Campos Sales, Rua Izabel Schmidt, Rua São Benedito, Rua General Carneiro, Rua Barão de Duprat, Rua Pereira Barreto, Rua Belchior Pontes, Rua Iguatinga, Rua Maria do Prado, Praça São Sebastião, Rua Suzana Rodrigues até o ponto inicial.

Parágrafo único. Nas áreas contidas no perímetro descrito no inciso III deste artigo, os usos não residenciais nR2 serão permitidos em vias com largura mínima de 8 (oito) metros, desde que seja observado recuo adicional, ao recuo de frente obrigatório, de 7 (sete) metros medido a partir do eixo da via.

Art. 179. Nas vias oficiais de circulação de largura variável, para efeito de aplicação desta lei, a largura a ser considerada é a mínima existente, medida no local, no trecho que se estende desde o lote considerado até a via oficial de circulação mais próxima que tenha, por sua vez, largura maior ou igual à mínima exigida nesta lei para o uso a ser instalado considerando-se ainda que:

I. nas ruas sem saída e nas vilas a largura da via a ser considerada é a menor dimensão existente em toda a sua extensão;

II. serão admitidas pequenas irregularidades devidas à imprecisão de execução de muros no alinhamento, até uma variação de 5% (cinco por cento), no máximo, entre a largura efetivamente existente no local e aquela exigida para a implantação do uso pretendido.

Art. 180. 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 07, anexo, 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; e

III. nas ruas sem saída, a subcategoria de uso residencial R2v somente será permitida em vias com largura superior a 10 m (dez metros) desde que esta categoria seja permitida na zona de uso em que se situa o imóvel e seja observado o gabarito de altura máxima da edificação resultante da seguinte equação:

$$H = 5/3 (L + R)$$

onde:

H = altura máxima da edificação;

L = largura da via de acesso;

R = recuo mínimo de frente.

Art. 181. 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. 182. Nas quadras que contenham vilas ou ruas sem saída com largura inferior a 10m (dez metros), na faixa envoltória de 20m (vinte metros) às

Folha 19
Data 02.30.15
Assinatura do Tabelião

vilas ou ruas sem saída, deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 15m (quinze metros), quando o gabarito, definido para a zona de uso, não for mais restritivo.

Art. 183. 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 - Desde que autorizada pela totalidade dos proprietários dos lotes pertencentes à vila, será permitida a instalação dos usos permitidos para as ruas sem saída, observada a listagem constante do Quadro nº 07, anexo.

Seção IV

Das características de aproveitamento, ocupação e dimensionamento dos lotes

Art. 184. 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.

§ 1º - 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.

§ 2º - Os recuos mínimos de frente a serem observados nos lotes de esquina ou com duas ou mais frentes de formato irregular, serão definidos por decreto do Executivo, observado o recuo mínimo obrigatório de que trata o "caput" deste artigo para pelo menos uma das frentes.

Art. 185. Não será exigido recuo mínimo de frente nas zonas ZM-2 e ZM-3, ZMp, ZCP, ZCL, ZCPp, ZCLp, ZPI e ZEIS quando no mínimo 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por

Folha 19
Proc. Nº 02.321/15
LEONARDO F. M. DE OLIVEIRA
PREFEITO

edificações no alinhamento do logradouro, no levantamento aerofotográfico do Município de São Paulo, de 2000.

Art. 186. As edificações, instalações ou equipamentos, a partir de 6 m (seis metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno devem observar recuos laterais e de fundos, que podem ser escalonados e dimensionados de acordo com a fórmula a seguir, respeitado o mínimo de 3 m (três metros):

$$R = (H - 6) + 10$$

onde:

R = recuos laterais e de fundos;

H = altura da edificação em metros contados a partir do perfil natural do terreno.

§ 1º - As edificações destinadas aos grupos de atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas, localizadas nas zonas e vias onde esses grupos são permitidos fora das zonas predominantemente industriais - ZPI, deverão observar os recuos obrigatórios definidos no "caput" desse artigo a partir do pavimento térreo, excetuadas:

III. as edificações com área construída computável de no máximo 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

IV. as edificações com área construída computável de no máximo 500 m² (quinhentos metros quadrados), quando localizadas nas demais zonas e vias onde as atividades referidas no caput são permitidas.

§ 2º - As edificações destinadas aos grupos de atividades locais de reunião e eventos e associações comunitárias, culturais e esportivas, localizadas nas zonas e vias onde essas atividades são permitidas fora das zonas predominantemente industriais - ZPI e das zonas centralidades ZCP e ZCL, deverão observar os recuos obrigatórios definidos no "caput" desse artigo a partir do pavimento térreo, excetuadas as edificações com área construída computável de no máximo 500 m² (quinhentos metros quadrados).

§ 3º - A partir do ponto em que o subsolo aflorar 6 m (seis metros) acima do perfil natural do terreno, deverão ser observados os recuos obrigatórios definidos no "caput" desse artigo.

Art. 187. 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 acentuado declive ou aclave em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 188. A construção e a ampliação das edificações fica limitada 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 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;

Folha 24
Proc. nº 02.361/15
Leitura do PDE, 27 de Maio
Ass. 11.040

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.

Art. 191. 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. 192. 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. 193. Nas ZEIS, ressalvada a aplicação do decreto específico para HIS e HMP, o gabarito de altura máxima para as edificações será exigido apenas nos lotes com frente para vias com largura inferior a 12,00 m (doze metros), de acordo com a seguinte fórmula:

$$(L + R) \times 1,5 = H \text{ máx.}$$

onde:

L= largura da via de acesso;

R= recuo de frente;

H máx = gabarito de altura máxima da edificação.

Art. 194. Para HIS e HMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto específico.

Art. 195. 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:

Folha
Projeto 02.301.15
Lavoura e 2.301.15
Revisão

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 208 desta lei.

Art. 250. Nas unidades habitacionais na ZER, é facultado aos respectivos 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 208 desta lei.

Art. 251. As instalações e equipamentos de infra-estrutura e serviços urbanos, bem como as edificações necessárias à mesma acima do nível do solo relativas a abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, distribuição de energia elétrica, distribuição de gás canalizado e rede telefônica fixa e móvel e equipamentos de comunicação e telecomunicações e saneamento ambiental poderão ser implantados no território do município, desde que sua localização e as características do empreendimento sejam previamente analisadas pela CAIEPS, que subsidiará o parecer técnico a ser exarado pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, que fixará as condições para instalação e funcionamento destes empreendimentos, observada a legislação própria e as competências estabelecidas quanto aos impactos de vizinhança e ambiental.

Art. 252. O § 2º do artigo 1º da Lei nº 9.195, de 18 de dezembro de 1980, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º.

§ 1º -

§ 2º - As áreas referidas nos incisos I, II e III do "caput" deste artigo terão seu perímetro delimitado por ato do Executivo e serão enquadradas:

I. no caso do inciso I, na ZMp aquelas não classificadas como ZEIS no PDE e nos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras a ele complementares;

II. no caso do inciso III, na zona de uso ZM - I;

Folha 23
Proc. nº 02.38.15
Leandro F. F. da Silva
Secretário de Planejamento e Desenvolvimento

QUADRO N° 04, anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004

CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO/ USOS PERMITIDOS	LARGURA DA VIA		
	L < 10 m	10 m ≤ L < 12m	L ≥ 12 m
Área construída total máxima	250 m2 (1)	-	-
Área construída computável máxima	-	500 m2 (2)	-
Gabarito de altura máxima	-	25,00 m (10)	-
Grupos de atividades permitidos da subcategoria de uso nR1 (10)	Serviços profissionais Serviços da Administração e Serviços Públicos Públicos (8)	Comércio de abastecimento de âmbito local Comércio diversificado Serviços pessoais Serviços profissionais Serviços técnicos de confecção ou manutenção Serviços de Educação (3) Serviços sociais Serviços da Administração e Serviços Públicos Serviços de hospedagem ou moradia Associações comunitárias, culturais e esportivas (8)	Comércio de abastecimento de âmbito local Comércio diversificado Serviços pessoais Serviços profissionais Serviços técnicos de confecção ou manutenção Serviços de Educação (3) Serviços sociais Serviços da Administração e Serviços Públicos Serviços de hospedagem ou moradia Indústrias compatíveis Ind-1 a Associações comunitárias, culturais e esportivas Estacionamentos com no máximo 40 vagas
Grupos de atividades permitidos da subcategoria de uso nR2	(9) -	Comércio de alimentação ou associado à diversões (4) Comércio especializado Oficinas Estabelecimentos de ensino não seriado Locais de reunião e eventos (9)	Comércio de alimentação ou associado a diversões (5) Comércio especializado Oficinas Serviços de saúde (6) Estabelecimentos de Ensino seriado Estabelecimentos de Ensino não seriado Serviços de lazer e esporte Locais de reunião e eventos Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis (7) Usos industriais toleráveis Ind-1b Usos industriais incômodos Ind-2
Sucategorias de uso residencial permitidas	R1, R2h	R1, R2h, R2v (10)	R1, R2h, R2v

(1) Não se aplica a área construída total máxima para o uso Residencial.

(2) Não se aplica a área computável máxima para o uso Residencial.

(3) Grupo de atividades proibido nas vias estruturais N1 e N2.

(4) Não são permitidas as atividades deste grupo quando associadas a diversões.

(5) Atividade proibida nas vias estruturais N1 e N2 com $L < 20$ m: restaurantes.

(6) Atividade proibida nas vias coletoras com $L < 20$ m: hospitais.

(7) Área construída total máxima de 750 m² para este grupo de atividades em vias com L ≤ 16 m

(8) permitidas indústrias ind-1 a na ZPI - artigo 173 desta lei.

(9) uso nR2 permitido de acordo com § 3º. do artigo 174 desta lei.

(10) condições especiais para ruas sem saída – artigo 180 desta lei.

29
02/30/15
RECEIVED
FEB 11 2015
FEB 11 2015

Base de dados : legis
Pesquisa : 16050
Total de referências : 1

1/1

Título: LEI Nº 16.050 31/07/2014 ([ver documento](#))
Sem revogação expressa
Ementa: Aprova a política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002.
Projeto: Projeto de Lei Nº 688/2013 ([ver documento](#))
Autor(es): EXECUTIVO; Fernando Haddad
Regulamentação: Decreto nº 55.750/2014 - Regulamenta o § 5º do art. 327 desta Lei (Conselho Municipal de Política Urbana).; ([ver documento](#))
Decreto nº 55.888/2015 - Regulamenta o parágrafo único do art. 132 desta Lei (Potencial Construtivo Transferido).; ([ver documento](#))
Decreto nº 55.955/2015 - Regulamenta o parágrafo único do art. 276 desta Lei (Equipamento público social municipal).; ([ver documento](#))
Decreto nº 56.089/2015 - Regulamenta dispositivos desta Lei. ([ver documento](#))
PARA VERIFICAR SE HÁ ALTERAÇÕES PARA OS ATOS E DECRETOS DE REGULAMENTAÇÃO DESTA NORMA, FAÇA NOVA PESQUISA PELO NÚMERO DE CADA ATO OU DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO.
Revogação: Revoga os arts. 4º, 5º, 6º, 9º e 10 da Lei nº 15.234/2010.; ([ver documento](#))
Revoga os arts. 129 a 144; arts. 240 e 241; parágrafo único do art. 56 do Anexo X, Livro X, Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Butantã; e o art. 42 do Anexo II, do Livro II, Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba, todos da Lei nº 13.885/2004.; ([ver documento](#))
Revoga os incisos IV e V do art. 7º da Lei nº 12.349/1997.; ([ver documento](#))
Revoga a Lei nº 15.525/2012.; ([ver documento](#))
Revoga a Lei nº 13.430/2002. ([ver documento](#))
Notas: - O texto original desta Lei, publicado no Suplemento DOC 01/08/2014, encontra-se disponível por meio de link no campo Alterações deste registro.
Alterações: Texto original do SUPLEMENTO DOC 01/08/2014. ([ver documento](#))

[[Back](#)]

Este arquivo não substitui a versão original publicada no SUPLEMENTO DOC 01/08/2014

LEI Nº 16.050, DE 31 DE JULHO DE 2014

(Projeto de Lei nº 688/13, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 2 de julho de 2014, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

TÍTULO I

DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I

DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e aplica-se à totalidade do seu território.

§ 1º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O Sistema de Planejamento Urbano corresponde ao conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-as com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

§ 3º O Plano Diretor Estratégico é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

§ 4º Os conceitos utilizados nesta lei estão definidos no Quadro 1.

Art. 2º A presente lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 9º A estratégia territorial do Plano Diretor, na perspectiva de observar de maneira equilibrada as dimensões definidas no artigo anterior e, ainda, os princípios, diretrizes e objetivos da Política Urbana, estrutura-se a partir dos seguintes elementos:

I - macrozonas e macroáreas, áreas homogêneas que orientam, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais;

II - rede de estruturação e transformação urbana, onde se concentram as transformações estratégicas propostas pelo Plano Diretor, composta pelos seguintes elementos estruturadores do território:

a) Macroárea de Estruturação Metropolitana, que tem um papel estratégico na reestruturação urbana no Município por apresentar grande potencial de transformação urbana, que precisa ser planejado e equilibrado;

b) rede estrutural de transporte coletivo, definidora dos eixos de estruturação da transformação urbana, ao longo da qual se propõe concentrar o processo de adensamento demográfico e urbano e qualificar o espaço público;

c) rede hídrica e ambiental constituída pelo conjunto de cursos d'água, cabeceiras de drenagem e planícies aluviais, de parques urbanos, lineares e naturais, áreas verdes significativas e áreas protegidas e espaços livres, que constitui o arcabouço ambiental do Município e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbanos;

d) rede de estruturação local, que articula as políticas públicas setoriais no território indispensáveis para garantir os direitos de cidadania e reduzir a desigualdade socioterritorial e gerar novas centralidades em regiões menos estruturadas, além de qualificar as existentes.

Parágrafo único. Fica o território do Município de São Paulo dividido nas seguintes macrozonas, cada uma delas subdivididas em quatro macroáreas, conforme Mapas 1 e 2, anexos:

I - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II - Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

Seção I

Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 10. A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, situada integralmente na Zona Urbana, apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do

usos geradores de tráfego e do desestímulo às atividades não residenciais incompatíveis com o uso residencial;

II - manutenção das áreas verdes significativas;

III - estímulo ao adensamento populacional onde este ainda for viável, com diversidade social, para aproveitar melhor a infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia;

IV - incentivar a fruição pública e usos mistos no térreo dos edifícios, em especial nas centralidades existentes e nos eixos de estruturação da transformação urbana.

Subseção III

Da Macroárea de Qualificação da Urbanização

Art. 14. A Macroárea de Qualificação da Urbanização é caracterizada pela existência de usos residenciais e não residenciais instalados em edificações horizontais e verticais, com um padrão médio de urbanização e de oferta de serviços e equipamentos.

Parágrafo único. Os objetivos específicos da Macroárea da Qualificação da Urbanização são:

I - controle dos processos de adensamento construtivo em níveis intermediários de modo a evitar prejuízos para os bairros e sobrecargas no sistema viário local de áreas localizadas em pontos distantes dos sistemas de transporte coletivo de massa;

II - melhoria e complementação do sistema de mobilidade urbana, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, ciclovitário, hidroviário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalizações adequadas;

III - melhoria das condições urbanísticas dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV - incentivo à consolidação das centralidades de bairro existentes, melhorando a oferta de serviços, comércio e equipamentos comunitários;

V - ampliação da oferta de oportunidades de trabalho e emprego nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e centralidades existentes, criando polos de atração em localidades intermediárias entre centro e periferia;

VI - promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares existentes, ocupados pela população de baixa renda, com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

VII - estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, incluindo pessoas que ocupam logradouros e praças públicas, de forma a contribuir para a redução do déficit habitacional existente;

VIII - proteção, recuperação e valorização dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso.

Subseção IV

Da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana

Art. 15. A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana localizada na periferia da área urbanizada do território municipal caracteriza-se pela existência de elevados índices de vulnerabilidade social, baixos índices de desenvolvimento humano e é ocupada por população predominantemente de baixa renda em assentamentos precários e irregulares, que apresentam precariedades territoriais, irregularidades fundiárias, riscos geológicos e de inundação e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

§ 1º Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, em decorrência do processo histórico de sua formação, predominam áreas com baixa qualidade urbana e ambiental.

§ 2º Os objetivos específicos da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana são:

I - fortalecer as capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições de vida, de convivência e de acesso às políticas públicas;

II - incentivar usos não residenciais nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e centralidades de bairro, para gerar empregos e reduzir a distância entre moradia e trabalho;

III - incentivar a consolidação das centralidades de bairro existentes, melhorando a oferta dando prioridade à implantação de serviços, comércios e equipamentos comunitários, mediante participação da população local nas decisões;

IV - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental;

V - promover a construção de Habitação de Interesse Social;

XI - incentivar usos não residenciais nos eixos de estruturação da transformação urbana e nas centralidades de bairro, visando gerar empregos e reduzir a distância entre moradia e trabalho.

Subseção II

Da Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental

Art. 19. A Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental é caracterizada pela existência de vazios intraurbanos com ou sem cobertura vegetal e áreas urbanizadas com distintos padrões de ocupação, predominantemente horizontais, ocorrendo, ainda, reflorestamento, áreas de exploração mineral, e algumas áreas com concentração de atividades industriais, sendo este um território propício para a qualificação urbanística e ambiental e para provisão de habitação, equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais.

Parágrafo único. Os objetivos específicos da Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental são:

I - melhoria das condições urbanísticas e ambientais dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas;

II - incentivo aos usos não residenciais, inclusive as atividades industriais e de logística, visando à ampliação da oferta de oportunidades de trabalho e a redução do deslocamento entre moradia e trabalho;

III - promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, garantido o direito social à moradia adequada;

IV - contenção da expansão e do adensamento construtivo e demográfico dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes;

V - construção de habitações de interesse social nos vazios intraurbanos, definidos como ZEIS 4, com provisão de equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais, para reassentamento de populações moradoras na própria Macrozona de Proteção Ambiental, em especial aquelas provenientes de áreas de risco e de preservação permanente;

VI - melhoria e complementação do sistema de mobilidade com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, ciclovitário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalização;

Subseção IV

Da Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais

Art. 21. A Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais, conforme Mapa 2 anexo, é caracterizada pela existência de sistemas ambientais cujos elementos e processo ainda conservam suas características naturais.

§ 1º Na Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais predominam áreas de remanescentes florestais naturais e ecossistemas associados com expressiva distribuição espacial e relativo grau de continuidade e conservação, mantenedoras da biodiversidade e conservação do solo, bem como várzeas preservadas, cabeceiras de drenagem, nascentes e cursos d'água ainda pouco impactados por atividades antrópicas e áreas com fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo suscetíveis a processos erosivos, escorregamentos ou outros movimentos de massa.

§ 2º A Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais integra a zona rural.

§ 3º Os objetivos específicos da Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais são:

I - manutenção das condições naturais dos elementos e processos que compõem os sistemas ambientais;

II - preservação dos bens e áreas de interesse histórico e cultural;

III - proteção das espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;

IV - respeito às fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo dos seus terrenos;

V - implementação e gestão das unidades de conservação existentes;

VI - criação de novas unidades de conservação de proteção integral;

VII - promoção de atividades ligadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental.

Seção III

Da Rede de Estruturação e Transformação Urbana

Subseção I

A Rede Estrutural de Transporte Coletivo

Art. 22. A rede estrutural de transportes coletivos é o sistema de infraestrutura que propicia a implantação dos eixos de estruturação da transformação urbana.

§ 1º As áreas que integram os eixos de estruturação da transformação urbana estão definidas por faixas de influências do sistema estrutural de transporte coletivo de média e alta capacidade que atravessam as macroáreas que integram a zona urbana do Município, conforme Mapas 3 e 3A anexos, considerando as linhas, ativas ou em planejamento, do trem, metrô, monotrilho, VLT (Veículo Leve sobre Trilhos), VLP (Veículo Leve sobre Pneus) e corredores de ônibus municipais e intermunicipais de média capacidade com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral.

§ 2º Os eixos de estruturação da transformação urbana são porções do território onde é necessário um processo de transformação do uso do solo, com o adensamento populacional e construtivo articulado a uma qualificação urbanística dos espaços públicos, mudança dos padrões construtivos e ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos.

Art. 23. Os objetivos urbanísticos estratégicos a serem cumpridos pelos eixos de estruturação da transformação urbana são os seguintes:

I - promover melhor aproveitamento do solo nas proximidades do sistema estrutural de transporte coletivo com aumento na densidade construtiva, demográfica, habitacional e de atividades urbanas;

II - compatibilizar o adensamento com o respeito às características ambientais, geológico-geotécnicas e os bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso;

III - qualificar as centralidades existentes e estimular a criação de novas centralidades incrementando a oferta de comércio, serviços e emprego, em especial na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental;

IV - ampliar a oferta de habitações de interesse social na proximidade do sistema estrutural de transporte coletivo;

V - promover a qualificação urbanística e ambiental, incluindo a ampliação de calçadas, enterramento da fiação e instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos;

VI - garantir espaço para a ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos;

VII - desestimular o uso do transporte individual motorizado, articulando o transporte coletivo com modos não motorizados de transporte;

VIII - orientar a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar:

a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;

- b) maior fruição pública nos terrenos dos empreendimentos;
- c) fachadas ativas no terreno dos edifícios;
- d) ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes;
- e) convivência entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais;
- f) ampliação da produção de Habitação de Interesse Social e de mercado popular;

IX - prever a implantação de mercados populares com áreas para o comércio ambulante e usos complementares, em especial em locais com grande circulação de pedestres e nas proximidades de estações de trem e metrô e terminais de ônibus, observando-se a compatibilidade entre o equipamento, as instalações, o fluxo seguro de pedestres e as normas de acessibilidade.

Parágrafo único. Nos eixos de estruturação da transformação urbana, poderão ser desenvolvidos Projetos de Intervenção Urbana para promover os objetivos estabelecidos no “caput” desse artigo.

Subseção II

Da Rede Hídrica Ambiental

Art. 24. A rede hídrica ambiental, conforme Mapa 5 anexo, é constituída pelo conjunto de cursos d’água, cabeceiras de drenagem, nascentes, olhos d’água e planícies aluviais, e dos parques urbanos, lineares e naturais, áreas verdes significativas e áreas protegidas, localizado em todo o território do Município, que constitui seu arcabouço ambiental e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbanos.

Art. 25. Os objetivos urbanísticos e ambientais estratégicos relacionados à recuperação e proteção da rede hídrica ambiental são os seguintes:

I - ampliar progressivamente as áreas permeáveis ao longo dos fundos de vales e cabeceiras de drenagem, as áreas verdes significativas e a arborização, especialmente na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, para minimização dos processos erosivos, enchentes e ilhas de calor;

II - ampliar os parques urbanos e lineares para equilibrar a relação entre o ambiente construído e as áreas verdes e livres e garantir espaços de lazer e recreação para a população;

§ 1º As disposições do “caput” aplicam-se também no caso de ZEIS 1, 2, 3, 4 cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, observado o coeficiente máximo estabelecido na lei específica de cada OUC.

§ 2º Em todas as demais zonas de uso, inclusive dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, aplica-se à produção de HIS, nos tipos HIS 1 e HIS 2, o fator de interesse social estabelecido no Quadro 5 anexo à presente lei.

Subseção IV

Da Disciplina dos Empreendimentos EHIS e EHMP

Art. 59. Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP são permitidos em todo o território do Município, com exceção das Macroáreas de Preservação dos Ecossistemas Naturais e de Contenção Urbana e Uso Sustentável e das ZER-1.

Art. 60. Nas zonas em que são permitidos empreendimentos habitacionais EZEIS, EHIS, EHMP, HIS e HMP deverá ser observado:

I - o coeficiente de aproveitamento máximo:

- a) em ZEIS, conforme definido no Quadro 3 anexo à presente lei;
- b) nas demais zonas de uso, conforme os máximos definidos nos Quadros 2 e 2A desta lei ou nas leis de operação urbana consorciada;

II - o gabarito máximo definido nos Quadros 2 e 2A desta lei ou das leis de operação urbana consorciada, excetuadas todas as categorias de ZEIS;

III - as demais normas, índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos em decreto específico para EZEIS, EHIS, EHMP, HIS e HMP.

§ 1º No caso de demolição ou reforma de edificação existente, para a construção de EHIS, EHMP ou EZEIS é permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado, mesmo que maiores do que os referidos no “caput” deste artigo.

§ 2º Nas áreas de proteção de mananciais, definidas por lei estadual, o licenciamento de EHIS, EHMP, HIS, HMP e EZEIS deve obedecer à legislação estadual aplicável.

§ 3º Em ZEPEC, ZEPAM e unidades de conservação ambiental, o licenciamento de EHIS, EHMP, HIS e HMP deve atender parecer dos órgãos técnicos competentes, no que se refere às questões ambientais e culturais.

I - áreas remanescentes de Mata Atlântica, em especial as incluídas no Plano Municipal da Mata Atlântica;

II - áreas priorizadas no Plano Municipal de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais;

III - áreas onde ocorram deformações geomorfológicas de interesse ambiental como planícies aluviais, anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de drenagem e outras ocorrências de fragilidade geológica e geotécnica assinaladas na Carta Geotécnica do Município de São Paulo;

IV - áreas que contenham alta densidade de nascentes.

§ 1º As vedações de que trata este artigo não se aplicam no caso de implantação de obras, empreendimentos, infraestrutura de utilidade pública devidamente licenciados pelo órgão ambiental competente.

§ 2º A inclusão ou exclusão de áreas na categoria de ZEPAM deverão ser acompanhadas de parecer consubstanciado emitido pelo órgão ambiental municipal.

Seção VII

Da Zona Especial de Preservação (ZEP)

Art. 74. As Zonas Especiais de Preservação - ZEP são porções do território destinadas a parques estaduais, parques naturais municipais e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral definidas pela legislação, existentes e que vierem a ser criadas no Município, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental.

Parágrafo único. Independentemente de sua classificação, serão admitidos nas áreas de influência dos eixos os terminais rodoviários e hidroviários urbanos e interurbanos.

Seção VIII

Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

Art. 75. Os eixos de estruturação da transformação urbana, definidos pelos elementos estruturais dos sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade, existentes e planejados, determinam áreas de influência potencialmente aptas ao adensamento construtivo e populacional e ao uso misto entre usos residenciais e não residenciais.

Parágrafo único. As disposições relativas à instalação e ao funcionamento de usos e atividades, índices e parâmetros de ocupação do solo definidas neste

PDE para as áreas de influência dos eixos prevalecem sobre o estabelecido na LPUOS - Lei nº 13.885, de 2004.

Art. 76. As áreas de influência dos eixos delimitados nos Mapas 3 e 3A contêm quadras inteiras e são determinadas segundo as capacidades e características dos modais:

I - nas linhas de trem, metrô, monotrilho, Veículos Leves sobre Trilhos (VLT) e Veículos Leves sobre Pneus (VLP) elevadas, contêm:

a) quadras internas às circunferências com raio de 400m (quatrocentos metros) centradas nas estações; e

b) quadras alcançadas pelas circunferências citadas na alínea anterior e internas às circunferências, centradas nos mesmos pontos, com raio de 600m (seiscentos metros);

II - nas linhas de Veículos Leves sobre Pneus (VLP) não elevadas e nas linhas de corredores de ônibus municipais e intermunicipais com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, contêm as quadras internas às linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 150m (cento e cinquenta metros) do eixo e as quadras alcançadas por estas linhas e inteiramente contidas entre linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 300m (trezentos metros) do eixo;

III - nas linhas 1 Azul, 3 Vermelha do Metrô e 15 Prata do Monotrilho, aplicam-se simultaneamente os critérios estabelecidos nos incisos I e II do “caput”.

§ 1º Ficam excluídas das áreas de influência dos eixos:

I - as Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER;

II - as Zonas de Ocupação Especial - ZOE;

III - as Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM;

IV - as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

V - os perímetros das operações urbanas conforme estabelecido na legislação em vigor;

VI - as Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC;

VII - as áreas que integram o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;

VIII - as áreas contidas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores:

a) Arco Tietê;

b) Arco Tamanduateí;

c) Arco Pinheiros;

d) Arco Jurubatuba.

§ 2º As áreas de influência dos eixos, definidas segundo os critérios dispostos no “caput” e no § 1º deste artigo, estão delimitadas nos Mapas 3 e 3A anexos a esta lei.

§ 3º Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana relacionados nas alíneas do inciso VIII do § 1º nos prazos máximos de:

I - Arco Tamanduateí, até 2015;

II - Arco Tietê, até 2016;

III - Arco Jurubatuba, até 2017;

IV - Arco Pinheiros, até 2018.

§ 4º Os prazos estabelecidos no parágrafo anterior poderão ser prorrogados pelo prazo de 6 (seis) meses, desde que devidamente justificados pelo Executivo, e, em caso de não cumprimento dos referidos prazos, fica revogada a alínea correspondente ao respectivo subsetor no inciso VIII do § 1º.

§ 5º (VETADO)

§ 6º (VETADO)

Art. 77. As áreas de influência dos eixos poderão ter seus limites revistos pela legislação de parcelamento de uso e ocupação do solo - LPUOS, com base em estudos que considerem:

I - a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental;

II - a exclusão de quadras para corrigir perímetros irregulares que gerem impacto negativo no entorno;

III - a inclusão de quadras não demarcadas que fiquem isoladas entre áreas de influência de dois ou mais eixos;

IV - a inclusão de quadras lindeiras às vias estruturais quando estas forem o limite das áreas de influência demarcadas;

V - a exclusão de quadras cujas características não correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas nesta lei;

VI - a revisão dos perímetros de forma que:

a) nas áreas de influência correspondentes às estações de trem, metrô, monotrilho, VLT e VLP elevadas, incluam quadras num raio de 600m (seiscentos metros) das estações;

b) nas áreas de influência correspondentes aos corredores de ônibus e VLT em nível, incluam quadras contidas na faixa definida por linhas paralelas a 300m (trezentos metros) do eixo das vias.

Art. 78. Nas áreas de influência dos eixos:

I - é admitida a instalação dos usos residenciais R e não residenciais nR, exceto as atividades classificadas como geradoras de impacto ambiental na LPUOS e sua regulamentação, condicionada ao atendimento das disposições relativas:

a) à largura mínima da via, de acordo com as disposições dos arts. 178, 179 e 180 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, até sua revisão;

b) ao embarque, desembarque, carga e descarga e aos parâmetros de incomodidade previstos no Quadro 2/c da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, até sua revisão;

II - é admitida a instalação do uso misto no lote e na edificação, sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas à carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais;

III - está dispensado o atendimento às disposições relativas ao número mínimo de vagas para estacionamento estabelecidas pela LPUOS, desde que atendidas às exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

IV - é vedada, nos espaços destinados a estacionamento, a ocupação por vagas:

a) da área livre entre o alinhamento do lote e o alinhamento da edificação no pavimento ao nível do passeio público, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

b) de áreas cobertas no pavimento de acesso até o limite de 15m (quinze metros) do alinhamento da via;

V - na instalação dos usos e atividades classificados como polos geradores de tráfego, é vedado o acesso direto de veículos por vias onde estão implantados ou planejados os corredores de ônibus municipais e intermunicipais.

§ 1º Independentemente de sua classificação, são admitidos nas áreas de influência dos eixos os terminais rodoviários urbanos e interurbanos.

§ 2º O acesso de veículos mencionado no inciso V deste artigo poderá ser admitido pela CAIEPS, após análise da CET, desde que seja prevista pista de acomodação no interior do lote.

Art. 79. Nas áreas de influência dos eixos, a construção e a ampliação de edificações deverão atender aos parâmetros de ocupação do solo estabelecidos no Quadro 2 anexo.

§ 1º Nos empreendimentos de uso residencial, o número mínimo de unidades habitacionais será calculado segundo a seguinte equação:

$$N = (CAu \times At) / (CAmax \times Q), \text{ onde:}$$

N - número mínimo de unidades;

CAu - coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto;

CAmax - coeficiente de aproveitamento máximo;

At - área do terreno;

Q - quota máxima de terreno por unidade habitacional, conforme Quadro 2 anexo a esta lei.

§ 2º Nas edificações destinadas ao uso misto, a cota máxima de terreno por unidade deverá ser aplicada à parcela de terreno correspondente ao potencial construtivo utilizado para o uso residencial.

§ 3º Nas áreas de influência dos eixos, quando novos empreendimentos forem implantados em gleba ou lote com área superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), devem ser atendidas as seguintes condições:

I - nos casos em que o parcelamento não for exigido pela LPUOS, será obrigatória a doação de área correspondente a 20% (vinte por cento) da área total da gleba ou lote, sendo no mínimo 15% (quinze por cento) para área verde, podendo o restante ser destinado para equipamento público, respeitadas as seguintes restrições:

- a) as áreas públicas deverão se localizar junto ao alinhamento da via e por ela ter acesso em nível;
- b) as áreas públicas deverão ter sua localização aprovada pela municipalidade;
- c) o percentual de área a ser doado poderá ser atendido com a doação de 2 (duas) áreas não contíguas, desde que nenhuma delas tenha área inferior a 5% (cinco por cento) da área total;

II - o órgão responsável pela aprovação do empreendimento poderá exigir que uma parte da área a ser doada se destine a circulação de pedestres entre logradouros, não estando esta parcela sujeita ao disposto na alínea "c" deste parágrafo;

III - observar taxa de permeabilidade de no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote;

IV - a vedação por muro não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) da extensão das faces de quadra ou das testadas dos lotes.

§ 4º Nas áreas de influência dos eixos, quando a área do lote for superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), será obrigatório:

I - destinar para fruição pública área equivalente à no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento térreo;

II - observar taxa de permeabilidade de no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote;

III - observar limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros.

§ 5º Aplica-se o benefício previsto no art. 82 desta lei à área destinada à fruição pública nos termos do parágrafo anterior.

§ 6º Nas áreas de influência dos eixos, nas faces de quadra lindeiras às ZER, não se aplicam o inciso VIII do § 1º do art. 158 e o art. 197 da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 7º Nas áreas de influência dos eixos, nos lotes com frente para os eixos relacionados nos incisos II e III do art. 76, o passeio deverá ter largura mínima de 5m (cinco metros), em contrapartida à doação de área para este fim:

I - fica dispensado o recuo obrigatório de frente;

II - os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada.

§ 8º Nas áreas de influência dos eixos, exceto nas vias onde estão instalados os corredores de ônibus municipais e intermunicipais, o passeio deverá ter largura mínima de 3m (três metros), em contrapartida à doação de área para este fim:

I - o recuo de frente será definido a partir do alinhamento original do lote;

II - os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada.

Art. 80. Nas áreas de influência dos eixos, serão consideradas não computáveis:

I - as áreas que atendam às condições previstas nos incisos I, III e IV do art. 189 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, até sua revisão;

II - as áreas assim consideradas na legislação edilícia;

III - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que seja observada a cota de garagem máxima fixada no Quadro 2 desta lei, e o número de vagas não ultrapasse:

a) nos usos R, 1 (uma) vaga por unidade habitacional;

b) nos usos nR, 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

c) nos usos mistos, 1 (uma) vaga por unidade habitacional e 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável destinada ao uso nR, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

IV - as áreas construídas no nível da rua com acesso direto ao logradouro, em lotes com testada superior a 20m (vinte metros), até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, destinadas a usos classificados nas subcategorias de usos nR1 ou nR2;

V - a área destinada aos usos não residenciais nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total do empreendimento, nos empreendimentos de uso misto e nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS.

§ 1º A parcela de área destinada à circulação, manobra e ao estacionamento de veículos que ultrapassar a área resultante da aplicação da cota máxima de garagem será considerada computável.

§ 2º Quando o número de vagas de estacionamento ultrapassar os limites fixados no inciso III do “caput”, a área correspondente, incluindo as áreas de circulação e manobra dessas vagas, será considerada computável.

§ 3º Nas áreas de influência dos eixos, não se aplicam as disposições da Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005.

Art. 81. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do imóvel for doada à municipalidade para execução de melhoramentos públicos, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada.

§ 1º Quando a parcela doada ultrapassar 30% (trinta por cento) da área do lote, o potencial construtivo máximo correspondente à área que ultrapassou esse limite não poderá ser utilizado no remanescente do lote, esse potencial constará de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência que será emitida em nome do proprietário do imóvel.

§ 2º O proprietário do imóvel poderá optar entre o benefício previsto no “caput” e a transferência total ou parcial do direito de construir correspondente ao potencial construtivo relativo à área doada, de acordo com as disposições dos arts. 122 e seguintes desta lei.

Art. 82. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

II - a área destinada à fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta;

III - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 83. As condições de instalação de usos e atividades e os índices e parâmetros de ocupação estabelecidos nesta lei para as áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana planejados, delimitados no Mapa 3A anexo, somente passarão a vigorar após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, após a emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, especialmente a licença ambiental, correspondentes à obra em questão.

§ 1º A vigência da disciplina de que trata o “caput” será declarado por decreto, que indicará qual a área de influência do eixo ou trecho de eixo, constante do Mapa 3A anexo, correspondente à obra nos termos do “caput”.

§ 2º As áreas remanescentes das desapropriações necessárias à implantação de melhoramentos viários, relacionados à implantação de sistemas de transporte coletivo deverão, quando a dimensão for suficiente, ser destinadas à produção de Habitação de Interesse Social com equipamentos sociais ou usos não residenciais no pavimento térreo.

Art. 84. Quando na implantação dos sistemas de transporte coletivo que definem os eixos de estruturação da transformação urbana for necessária a remoção de famílias moradoras de baixa renda, deverá ser promovido o atendimento da população afetada mediante construção de HIS localizada preferencialmente no entorno.

Seção IX

Das Diretrizes para o Ordenamento da Paisagem

Art. 85. A paisagem da cidade é um bem ambiental e constitui elemento essencial ao bem-estar e à sensação de conforto individual e social, fundamental para a qualidade de vida.

Art. 86. Para garantir as ações públicas e privadas relacionadas ao ordenamento e proteção da paisagem, a Prefeitura deverá elaborar Plano de Ordenamento e Proteção da Paisagem do território municipal, preferencialmente de forma articulada com os municípios vizinhos.

Art. 87. As ações públicas e privadas com interferência na paisagem deverão atender ao interesse público, conforme os seguintes objetivos:

I - garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;

II - propiciar a identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados, pelo cidadão;

III - incentivar a preservação da memória e do patrimônio histórico, cultural, religioso e ambiental e a valorização do ambiente natural e construído;

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. (VETADO)

Subseção I

Do Âmbito de Aplicação

Art. 91. Para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, são consideradas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores do uso social

da propriedade os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados nas seguintes partes do território:

- I** - Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5;
- II** - no perímetro da Operação Urbana Centro;
- III** - áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
- IV** - nos perímetros e perímetros expandidos das Operações Urbanas Consorciadas;
- V** - nos perímetros das Subprefeituras da Sé e da Mooca;
- VI** - nas Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização;
- VII** - na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, exclusivamente para glebas ou lotes com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados);
- VIII** - em todas as áreas do perímetro urbano, definidas como tal no Mapa 2A, nas quais não incide o IPTU, ressalvadas as áreas efetivamente utilizadas para a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e as exceções previstas nos arts. 92 e 94.

Art. 92. São considerados imóveis não edificados os lotes e glebas com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero).

§ 1º As obrigações estabelecidas por esta lei aos proprietários de imóveis caracterizados no “caput” não serão aplicadas enquanto o terreno não tiver acesso à infraestrutura básica, assim definida pela legislação federal de parcelamento do solo urbano, ressalvados os casos em que os equipamentos urbanos ali estabelecidos possam ser exigidos no processo de licenciamento.

§ 2º A tipificação estabelecida no “caput” se estende aos lotes com metragem inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados), quando:

- a) originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta lei; ou que,
- b) somados a outros contíguos do mesmo proprietário perfaçam área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 93. São considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido nos Quadros 2 e 2A anexos.

e) cópias de ao menos 3 (três) notificações encaminhadas ao endereço do imóvel ou àquele constante da matrícula ou transcrição imobiliária;

II - realizar atos de diligência, mediante elaboração de relatório circunstanciado contendo a descrição das condições do imóvel;

III - confirmar a situação de abandono, com a lavratura do respectivo Auto de Infração e a instrução de processo administrativo.

§ 2º (VETADO)

Subseção IX

Da Cota de Solidariedade

Art. 111. Fica estabelecida como exigência para o certificado de conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos a Cota de Solidariedade, que consiste na produção de Habitação de Interesse Social pelo próprio promotor, doação de terrenos para produção de HIS ou a doação de recursos ao Município para fins de produção de Habitação de Interesse Social e equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

Parágrafo único. A doação prevista no “caput” não exime a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

Art. 112. Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei.

§ 1º A área construída destinada à Habitação de Interesse Social no empreendimento referido no “caput” desse artigo será considerada não computável.

§ 2º Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no “caput” deste artigo, o empreendedor poderá:

I - produzir Empreendimento de Habitação de Interesse Social com no mínimo a mesma área construída exigida no “caput” desse artigo em outro terreno, desde que situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluída a Macroárea

de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Setores Jacu-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias da Macroárea de Estruturação Metropolitana;

II - doar terreno de valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Setores Jacu-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias da Macroárea de Estruturação Metropolitana;

III - depositar no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, em sua conta segregada para Habitação de Interesse Social, 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado à aquisição de terreno ou subsídio para produção de HIS, preferencialmente em ZEIS 3.

§ 3º Atendida a exigência estabelecida no “caput”, inclusive pelas alternativas previstas no § 2º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa.

§ 4º O Executivo deverá fiscalizar a destinação das unidades, garantindo o atendimento da faixa de renda prevista no “caput” deste artigo.

§ 5º A obrigação estabelecida no “caput” se estende aos empreendimentos com área construída computável inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), quando:

a) originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta lei, com área computável equivalente superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), calculada conforme a equação a seguir:

$ACce = (ACc \times ATo) / ATd$, onde:

ACce - área construída computável equivalente;

ACc - área construída computável do terreno desmembrado;

ATo - área do terreno original;

ATd - área do terreno desmembrado;

b) (VETADO)

§ 6º A doação de área prevista do inciso II do § 2º deste artigo só será aceita após a análise e aprovação do órgão competente.

§ 7º Os empreendimentos de uso não residencial localizados em áreas onde o fator de planejamento para os usos nR é igual a zero, de acordo com o Quadro 6 desta lei, ficam dispensados da obrigação determinada no “caput”.

Seção II

Do Direito de Construir

Subseção I

Do Direito de Superfície

Art. 113. O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, o direito de superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos nesta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Art. 114. O Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, com o objetivo de implantar as ações e objetivos previstos nesta lei, incluindo instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas.

Subseção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 115. A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos arts. 28 a 31 e seguintes do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único. Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial construtivo adicional serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

Art. 116. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 1º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico.

§ 2º Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

I - o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um) estabelecido nos Quadros 2 e 2A desta lei;

II - o coeficiente de aproveitamento máximo 4 (quatro) estabelecido no Quadro 2 desta lei para as áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, os perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, observado o parágrafo único do art. 362 desta lei;

III - o coeficiente de aproveitamento máximo 4 (quatro) estabelecido para as ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5;

IV - o coeficiente de aproveitamento máximo fixado nas leis de operações urbanas em vigor;

V - o coeficiente de aproveitamento máximo 2 (dois) para as áreas não relacionadas nos incisos II e III, estabelecido segundo cada macroárea no Quadro 2A desta lei, exceto nas zonas onde a Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, fixou índices menores;

VI - o coeficiente de aproveitamento máximo definido pelas leis especiais relacionadas no art. 369 desta lei;

VII - o coeficiente de aproveitamento resultante da aplicação da cota de solidariedade.

§ 3º Leis específicas que criarem novas Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos dos limites estabelecidos nesta lei mediante Projeto de Intervenção Urbana, mantendo o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um).

§ 4º O impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional deverá ser monitorado permanentemente pela Prefeitura, que publicará relatórios periodicamente.

Art. 117. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

$$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp, \text{ onde:}$$

C - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m²;

Ac - área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

V - valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, conforme Quadro 14 anexo;

Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro

5 anexo;

Fp - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 6 anexo.

§ 1º A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² pelo potencial construtivo adicional adquirido.

§ 2º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fs e Fp, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

§ 3º Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

§ 4º Ficam mantidos os critérios de cálculo das contrapartidas financeiras estabelecidos nas leis de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas em vigor.

§ 5º Para empreendimentos residenciais localizados nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, onde há incidência da cota parte máxima de terreno por unidade, a definição do valor do fator Fs a ser aplicado no cálculo da contrapartida financeira deverá ser estabelecido proporcionalmente às unidades do empreendimento.

Art. 118. O Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa deverá ser atualizado anualmente pelo Executivo, ouvida a Comissão de Valores Imobiliários e deverá ser publicado até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.

§ 1º A atualização por ato do Executivo de que trata o “caput” ficará limitada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somada à variação positiva nominal do PIB acumuladas no período.

§ 2º Quando a atualização dos valores dos terrenos constantes do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa for superior ao limite definido no parágrafo anterior, o reajuste do valor do cadastro correspondente à variação excedente deverá ser aprovado por lei.

§ 3º Na hipótese prevista no parágrafo anterior, o Executivo deverá enviar projeto de lei ao Legislativo, até 30 de setembro de cada ano, e até a aprovação ou rejeição desse projeto a Sessão Ordinária da Câmara Municipal não será interrompida.

Centralidades Polares e Lineares

Art. 180. Os polos e eixos de centralidades são porções do território do Município que concentram atividades terciárias, em especial comércio e serviços, que devem ser qualificadas e fortalecidas.

Parágrafo único. Os polos e eixos de centralidades são compostos pelas seguintes áreas:

- I** - centro histórico;
- II** - eixos e polos de centralidade do terciário avançado;
- III** - centros de bairros e polos e eixos de comércio e serviços em áreas consolidadas;
- IV** - grandes equipamentos urbanos que polarizam atividades econômicas, como, entre outros, terminais, centros empresariais, aeroportos;
- V** - áreas integrantes dos eixos de estruturação da transformação urbana ao longo do sistema estrutural do transporte coletivo;
- VI** - centralidades a serem consolidadas.

Art. 181. O fortalecimento de polos e eixos de centralidades dar-se-á através das seguintes ações:

- I** - fortalecimento e reabilitação do centro histórico, incluindo:
 - a)** fortalecimento e valorização dos polos comerciais especializados, como 25 de Março, Santa Ifigênia, Bom Retiro, Gasômetro e Zona Cerealista;
 - b)** consolidação da área como polo criativo, cultural, gastronômico, de lazer, divertimento e entretenimento por meio da criação do Polo de Economia Criativa e dos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem, previstos nos arts. 182 e 314;
 - c)** reabilitação dos espaços públicos, garantindo-se a segurança, preservação e recuperação urbanística;
 - d)** criação de centros comerciais populares em áreas de grande circulação, como terminais de transporte coletivo e estações de metrô e trem;
 - e)** estímulo ao uso comercial e cultural no nível do passeio público dos edifícios, em detrimento de sua ocupação por estacionamentos;
 - f)** estímulo ao uso noturno da área;
- II** - valorização, estímulo e criação de condições especiais de desenvolvimento econômico para o fortalecimento e a ampliação de áreas tradicionais de comércio como o Polo de Comércio e Desenvolvimento de Moda do Brás, Pari e Canindé;

Art. 238. São componentes do Sistema Viário:

§ 1º As vias estruturais, classificadas em 3 (três) níveis, conforme Quadro 9 anexo:

I - as vias de nível 1 (N1) são aquelas utilizadas como ligação entre o Município de São Paulo, os demais municípios do Estado de São Paulo e demais Estados da Federação;

II - as vias de nível 2 (N2) são aquelas não incluídas no nível anterior, utilizadas como ligação entre os municípios da Região Metropolitana de São Paulo e com as vias de nível 1;

III - as vias de nível 3 (N3) são aquelas não incluídas nos níveis anteriores utilizadas como ligação entre distritos, bairros e centralidades do Município de São Paulo.

§ 2º As vias não estruturais, classificadas como:

I - coletoras, com função de ligação entre as vias locais e as vias estruturais;

II - locais, com função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros, não classificadas como coletoras ou estruturais;

III - ciclovias;

IV - de circulação de pedestres.

§ 3º As vias abertas ou que foram objeto de alargamento e/ou melhoramentos pelo Poder Público após a vigência da Lei nº 13.885, de 2004, poderão ser classificadas pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, após análise e parecer da Companhia de Engenharia de Tráfego - CET.

§ 4º A circulação de ciclistas não deverá sofrer restrição em virtude da classificação do viário.

Art. 239. Os proprietários de imóveis localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana poderão propor o alargamento da via, no mínimo ao longo de uma quadra, doando a parcela de seus lotes à Municipalidade e arcando com todas as despesas relativas ao alargamento da via.

§ 1º A proposta de alargamento deverá ser analisada e aprovada pelo órgão técnico responsável, que estabelecerá os parâmetros, as especificações técnicas para sua execução e autorizará o início das obras.

§ 2º Executada a obra de alargamento e verificada e aceita sua execução pelo órgão responsável, poderão ser feitas as doações das parcelas de cada lote à

Parágrafo único. A utilização de equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais por parte do Sistema Coletivo Privado será regulamentada por ato do Executivo de modo a integrar esse sistema aos modais de transporte público.

Seção VII

Do Sistema Ciclovitário

Art. 248. O Sistema Ciclovitário é caracterizado por um sistema de mobilidade não motorizado e definido como o conjunto de infraestruturas necessárias para a circulação segura dos ciclistas e de ações de incentivo ao uso da bicicleta.

Art. 249. São componentes do Sistema Ciclovitário:

- I - ciclovias;
- II - ciclofaixas;
- III - ciclorrotas;
- IV - bicicletários e demais equipamentos urbanos de suporte;
- V - sinalização ciclovitária;
- VI - sistema de compartilhamento de bicicletas.

Art. 250. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Ciclovitário devem ser orientados segundo o objetivo de estruturar uma rede complementar de transporte, integrando os componentes do Sistema Ciclovitário e os demais meios de transporte.

Art. 251. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Ciclovitário devem ser orientados segundo diretriz de implantar as redes ciclovitárias associadas às redes de transporte público coletivo motorizado de alta e média capacidade, e garantir o deslocamento seguro e confortável de ciclistas em todas as vias.

Art. 252. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Ciclovitário deverão estar acompanhados de campanhas de conscientização e incentivo do uso de transportes não motorizados.

Art. 253. A ação prioritária será implantar a rede ciclovitária integrada com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, a partir dos Planos Regionais das Subprefeituras e dos Planos de Bairro.

Seção VIII

Do Compartilhamento de Automóveis

Art. 362. Na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, conforme Mapa 11 anexo, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0 (quatro), com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional de empreendimentos não residenciais e da área destinada aos usos não residenciais nos empreendimentos de uso misto.

Parágrafo único. O coeficiente máximo 4,0 (quatro) só poderá ser utilizado pelos empreendimentos residenciais nos lotes que estiverem contidos nas áreas de influência do eixo definido pela Avenida Jacu-Pêssego, de acordo com o Mapa 3A desta lei e quando da ativação destes.

Art. 363. Nas áreas contidas no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Cupecê, conforme Mapa 11 anexo, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0 (quatro), com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional de empreendimentos não residenciais e da área destinada aos usos não residenciais nos empreendimentos de uso misto.

Art. 364. Nas áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento descritas nos arts. 362 e 363 desta lei, aplicam-se os parâmetros e índices estabelecidos para as áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana na Seção VIII do Capítulo II desta lei.

Art. 365. Deverá ser elaborado projeto de lei específica de incentivo ao desenvolvimento para a área ao longo da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães contida na Macroárea de Estruturação Metropolitana, conforme Mapa 11 anexo, prevendo incentivos urbanísticos e fiscais para a instalação de usos não residenciais com a finalidade de geração de renda e emprego na região.

Art. 366. Deverá ser elaborado projeto de lei específica de incentivo ao desenvolvimento para a área ao longo da Avenida Coronel Sezefredo Fagundes, com definição de perímetro, e para o perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Fernão Dias, conforme Mapa 11 anexo, prevendo incentivos urbanísticos e fiscais para a instalação de usos não residenciais com a finalidade de geração de renda e emprego na região.

Art. 367. Lei específica poderá ser elaborada definindo normas e procedimentos especiais para regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso.

§ 1º Poderão ser regularizados, nos termos estabelecidos pela lei específica:

I - empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;

II - edificações destinadas aos usos R e nR executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei;

III - edificações destinadas aos usos institucionais e religiosos em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade.

§ 2º A lei específica deverá prever as condições para utilização da outorga onerosa do direito de construir vinculada à regularização de edificações.

§ 3º No prazo de vigência deste Plano Diretor Estratégico não deverá ser editada mais de uma lei que trate da regularização de edificações nas situações previstas nos incisos II e III do § 1º deste artigo.

Art. 368. Projeto de lei de revisão da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 - LPUOS deverá ser encaminhado à Câmara Municipal no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da entrada em vigor desta lei.

§ 1º Até que seja feita a revisão da LPUOS prevista no “caput”, aplicam-se as seguintes disposições:

I - as áreas demarcadas como ZEIS no Mapa 4 dos Planos Regionais Estratégicos, anexo à Parte II da lei citada no “caput”, que não consta dos Mapas 4 e 4A desta lei, serão integradas à zona predominante do entorno;

II - os recuos laterais e de fundo definidos no art. 186 e Quadro 4 dos PREs que integram a lei citada, serão obrigatórios apenas quando as edificações, instalações ou equipamentos ultrapassarem a altura de 9 (nove) metros em relação ao perfil natural do terreno, mantida a exigência de recuo a partir do ponto que o subsolo aflorar 6 (seis) metros acima do perfil natural do terreno;

III - o enquadramento de empreendimento como polo gerador de tráfego não implicará na classificação do uso ou atividade na categoria de uso nR3;

IV - fica atribuída à Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS a emissão do parecer relativo aos casos de empreendimentos classificados como polos geradores de tráfego, mantida a competência da Comissão Técnica de Legislação Urbanística - CTLU para os casos de usos ou atividades classificados como nR3;

V - a classificação de usos e atividades na categoria de uso nR4 dependerá da atividade principal, sendo permitidos atividades e usos complementares ao

principal, independentemente do eventual enquadramento do empreendimento como polo gerador de tráfego;

VI - os usos Central de Correio e Correio de Centro Regional serão classificados como nR2;

VII - no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico previsto para a Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, fica estabelecido o gabarito máximo de 28m (vinte e oito metros) para edificações destinadas a usos não residenciais;

VIII - fora das áreas de influência dos eixos, serão consideradas não computáveis:

a) a área correspondente à circulação nos edifícios residenciais, limitada a 20% (vinte por cento) da área do pavimento;

b) a área ocupada por usos nR no pavimento ao nível da rua, nos edifícios residenciais, limitada a 20% (vinte por cento) da área do terreno.

§ 2º Até que seja feita a revisão da LPUOS prevista no “caput”, não se aplicam:

I - os estoques de potencial construtivo estabelecidos no art. 200 e Quadro nº 8 da Parte III da lei citada, exclusivamente:

a) nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana, de acordo com os Mapas 3 e 3A desta lei;

b) nas áreas delimitadas pelos perímetros de incentivo ao desenvolvimento, de acordo com o Mapa 11 desta lei;

c) nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, de acordo com os Mapas 4 e 4A anexos;

d) nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP;

e) aos empreendimentos residenciais quando estes não ultrapassarem o potencial construtivo correspondente ao coeficiente de aproveitamento igual a 2 (dois);

II - a limitação de área construída computável máxima e área construída total máxima previstas nos Quadros 2/d e 4, anexos à Lei nº 13.885, de 2004;

III - a proibição de instalação dos usos não residenciais da subcategoria nR2 e dos grupos de atividades previstos no Quadro 2/e, anexo à Lei nº 13.885, de 2004, nos imóveis com frente para vias locais nas zonas mistas;

IV - a proibição de instalação de atividades do grupo Serviços de Administração Pública nas Zonas de Centralidade Polar - ZCP e Zonas de Centralidade Linear - ZCL;

V - a proibição da instalação dos usos não residenciais nR3 nas Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC;

VI - o gabarito de 9m (nove metros) em ZEIS 4, previsto no Quadro 2/j anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, observados os gabaritos previstos nas leis estaduais de proteção dos mananciais;

VII - o gabarito de 15m (quinze metros) em ZPIs localizadas nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana previstos para 2016;

VIII - as disposições relativas ao número mínimo de vagas para estacionamento estabelecidas pela Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, desde que atendidas as exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

IX - a restrição ao acesso de pedestres prevista no inciso II do art. 148 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

§ 3º (VETADO)

Art. 369. Até que seja revista a Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, aplicam-se inclusive nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana as disposições relativas a coeficientes, vagas para estacionamento e demais parâmetros estabelecidos nas leis:

I - 8.006, de 8 de janeiro de 1974, Lei de Hotéis;

II - 13.703, de 30 de dezembro de 2003, Lei de Teatros;

III - 14.242, de 28 de novembro de 2006, Lei de Hospitais;

IV - 15.526, de 12 de janeiro de 2012, Lei de Escolas e Hospitais.

§ 1º Simultaneamente à revisão da LPUOS:

I - deverá ser revista a lei mencionada no inciso I do “caput”;

II - deverá ser elaborada lei específica que trate dos parâmetros de ocupação e condições especiais de instalação para locais de culto.

§ 2º (VETADO)

Parágrafo único. Os expedientes referentes às leis mencionadas no “caput” deste artigo serão analisados e decididos de acordo com os procedimentos constantes das legislações mencionadas.

Art. 380. Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos desta lei.

Parágrafo único. Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no “caput” serão indeferidos:

I - nos casos previstos no Código de Obras e Edificações - COE, Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e alterações posteriores;

II - se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta lei para alguma das seguintes finalidades:

- a) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;
- b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;
- c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

Art. 381. Os projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei, na aprovação de projetos modificativos de acordo com a Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e alterações posteriores, protocolados após a data de publicação desta lei, serão analisados de acordo com as disposições do art. 380 desta lei.

§ 1º Quando as modificações de projeto forem decorrentes de resoluções dos conselhos de proteção ao patrimônio histórico, artístico, cultural e arquitetônico, nos níveis municipal, estadual ou federal, o projeto modificativo será analisado com base na legislação que serviu de base à expedição do alvará original, caso o proprietário não opte pela análise nos termos desta lei.

§ 2º A incorporação de novos lotes poderá ser admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo sejam aplicadas todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta lei.

Art. 382. Ficam recepcionadas as leis relativas a operações urbanas e operações urbanas consorciadas em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

§ 1º Nas áreas das operações urbanas e operações urbanas consorciadas em curso, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo e demais índices e parâmetros de uso e ocupação do solo serão os correspondentes aos definidos pelas normas vigentes anteriormente à presente lei.

§ 2º A Lei nº 12.349, de 1997, relativa à Operação Urbana Centro, será revisada para adaptação do seu conteúdo às disposições deste Plano Diretor Estratégico.

§ 3º Até a realização da revisão prevista no “caput” deste artigo, o art. 16 da Lei nº 12.349, de 1997, passa a vigorar com o seguinte texto:

“Art. 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, de uso residencial com o pavimento térreo destinado a usos não residenciais, o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo do edifício demolido, inclusive recuos e alinhamento, caso discrepantes dos fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e na presente lei.”

§ 4º Os projetos que se beneficiarem do art. 16 da Lei nº 12.349, de 1997, com a redação dada por esta lei:

I - estarão dispensados do pagamento de outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

II - deverão prever a destinação do pavimento térreo a áreas de fruição pública e a atividades não residenciais de âmbito local, com acesso para a via pública;

III - contarão com, no máximo, o número de vagas de garagem originalmente existentes no edifício demolido.

Art. 383. Integram esta lei:

I - os seguintes mapas:

a) Mapa 1. Macrozoneamento;

b) Mapa 1A. Zona Urbana e Zona Rural;

c) Mapa 2. Macroáreas;

d) Mapa 2A. Setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana;

e) Mapa 3. Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;

f) Mapa 3A. Eixos De Estruturação da Transformação Urbana

previstos;

g) Mapa 4. Zona Especial de Interesse Social 1;

h) Mapa 4A. Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3, 4 e 5;

i) Mapa 5. Rede Hídrica Ambiental e Sistema de Áreas Protegidas,

Áreas Verdes e Espaços Livres;

j) Mapa 6. Ações Prioritárias no Sistema de Abastecimento de Água;

k) Mapa 7. Ações Prioritárias no Sistema de Esgotamento Sanitário;

1) Mapa 8. Ações Prioritárias no Sistema Viário Estrutural;

m) Mapa 9. Ações Prioritárias no Sistema Viário Estrutural e de Transporte Público Coletivo;

n) Mapa 10. Ações Prioritárias em Área de Risco;

o) Mapa 11. Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico;

II - os seguintes quadros:

a) Quadro 1. Definições;

b) Quadro 2. Características de aproveitamento construtivo das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;

c) Quadro 2A. Características de aproveitamento construtivo por Macroárea (aplicáveis fora das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana);

d) Quadro 3. Coeficientes de aproveitamento em ZEIS;

e) Quadro 4. Percentual de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS;

f) Quadro 5. Fator de interesse social (Fs):

g) Quadro 6. Fator de planejamento (Fp);

h) Quadro 7. Parques Municipais Existentes e Propostos;

i) Quadro 8. Ações Prioritárias do Sistema de Gestão Integrada de

Resíduos Sólidos;

j) Quadro 9. Classificação das vias da Rede Viária Estrutural;

k) Quadro 10. Ações Prioritárias do Sistema de Equipamentos Urbanos

e Sociais;

l) Quadro 11. Polo de Economia Criativa - Distrito Criativo

Sé/República;

m) Quadro 12. Território de Interesse da Cultura e da Paisagem Paulista

Luz;

n) Quadro 13. Perímetro do Parque Tecnológico Jaguaré;

o) Quadro 14. Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga

Onerosa.

Art. 384. Os mapas anexos à presente lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, assinados eletronicamente, os quais serão disponibilizados pelo Executivo no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet, incluindo as respectivas descrições perimétricas dos Mapas 1, 1A, 2, 2A, 3, 3A, 4 e 4A.

Parágrafo único. (VETADO)

Art. 385. Os projetos urbanísticos elaborados previamente à aprovação desta lei e baseados em diretrizes fixadas por lei específica, não precisarão de nova aprovação legislativa.

Art. 386. (VETADO)

Art. 387. (VETADO)

Art. 388. Ficam mantidas as disposições da Lei nº 14.223, de 26 de setembro de 2006, que dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana do Município de São Paulo.

Art. 389. Os arts. 2º, 7º e 11 da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º Os proprietários dos imóveis tratados nesta lei serão notificados pela Prefeitura do Município de São Paulo para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração e será realizada:

- a) pessoalmente para os proprietários que residam no Município de São Paulo;
- b) por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município de São Paulo;

II - por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste artigo.

§ 2º A notificação referida no “caput” deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de São Paulo efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo.

.....
Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no “caput” deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção ou sobre os quais não incide o IPTU.

§ 6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de São Paulo.

§ 7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

§ 8º Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

.....
Art. 11. Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação das regras estabelecidas por esta lei, os seguintes perímetros:

I - das Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5;

II - da Operação Urbana Centro;

III - áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;

IV - das Operações Urbanas Consorciadas;

V - das Subprefeituras da Sé e da Mooca;

VI - das Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização;

VII - da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, exclusivamente para glebas ou lotes com mais de 20.000m².”

Art. 390. Até a revisão de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, disposto na Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, ficam convalidados os efeitos legais da Resolução SEMPLA/CTLU nº 43/06, de 10 de junho de 2006.

Art. 391. Ficam revogados os arts. 4º, 5º, 6º, 9º e 10 da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010.

Art. 392. Ficam revogados:

I - os arts. 136 a 144 da Lei nº 13.885, de 2004;

II - os arts. 240 e 241 da Lei nº 13.885, de 2004;

III - os arts. 129 a 135 da Lei nº 13.885, de 2004;

IV - o parágrafo único do art. 56 do Anexo X, Livro X, Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Butantã, da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004;

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 2. Características de aproveitamento construtivo das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana
Anexo à Lei nº

Macrozonas		Áreas de Influência dos Eixos de Transformação Urbana												
		coeficiente de aproveitamento			gabarito de altura (m)	cota parte máxima de terreno por unidade (m ²) (c)	cota de garagem máxima (m ²)	taxa de ocupação máxima	taxa de permeabilidade mínima		testada mínima (m) (d)	área mínima do lote (m ²) (d)	recuos mínimos (m)	lotes com área superior a 5.000 m ² limite de fechamento com muros
		mínimo	básico	máximo (a) (b)					lotes com área menor ou igual a 5.000 m ²	lotes com área superior a 5.000 m ²				
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana		0,5	1	4	sem limite	20	32	0,7	0,15	0,2	20	1.000	até a revisão da LPUOS, aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004 de acordo com o disposto no inciso II do § 1º do artigo 368 desta lei	25% da testada
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Fora da área de proteção aos mananciais	NA	1	2	28	40	32	0,5	0,25		20	1.000	até a revisão da LPUOS, aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004 de acordo com o disposto no inciso II do § 1º do artigo 368 desta lei	25% da testada
	Área de proteção aos mananciais	Aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.												

NOTA:

- O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser acrescido em 25% (vinte e cinco por cento) para EHMP e 50% (cinquenta por cento) para EHIS.
- Os coeficientes de aproveitamento máximo poderão ser ultrapassados nas áreas de abrangência da Operação Urbana Centro e das Operações Urbanas Consorciadas e com a utilização das leis nºs 8.006/1974 (hotéis), 13.703/2003 (teatros), 14.242/2006 (hotéis), 15.526/2012 (hospitais e escolas) e nos empreendimentos que se beneficiarem de acréscimo da área computável obtido pela aplicação da Cota de Solidariedade.
- A cota parte máxima de terreno por unidade determina o número mínimo de unidades habitacionais e não é determinante da área das unidades.
- Os parâmetros mínimos definidos para os lotes deverão ser aplicados aos novos parcelamentos.

Folha 63
Proc. nº 02.301.5
Leandro de F. M. Ribeiro
RF 11.044

Macrozonas		Macroáreas (a)	Coeficiente de aproveitamento			Gabarito da edificação (m)	Número máximo de pavimentos
			mínimo	básico	máximo (b) (c) (d)		
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana		Arco Tietê	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Centro	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Jurubatuba	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Pinheiros	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Tamanduateí	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Faria Lima/ Águas Espraiadas/ Chucri Zaidan	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Jacu-Pêssego	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Avenida Cupecê	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Leste	0,3	1	2	28	Térreo mais 8
		Noroeste	0,3	1	2	28	Térreo mais 8
		Fernão Dias	0,3	1	2	28	Térreo mais 8
		Urbanização Consolidada	0,3	1	2	28	Térreo mais 8
		Qualificação da Urbanização	0,3	1	2	28	Térreo mais 8
		Redução da Vulnerabilidade	0,3	1	2	28	Térreo mais 8
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (f)	Fora da área de proteção aos mananciais	Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	NA	1	1	15	Térreo mais 4
		Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	NA	1	1	15	Térreo mais 4
		Preservação de Ecossistemas Naturais	NA	NA	NA	NA	NA
	Área de proteção aos mananciais (f)	(VETADO)	—	—	—	—	—
		(VETADO)					
		Contenção Urbana e Uso Sustentável	NA	0,1	0,1	15 (g)	NA
		Preservação de Ecossistemas Naturais	NA	NA	NA	NA	NA

NOTA:

a) Exceto ZEP, ZEPAM, ZEIS e ZER-1 e demais zonas onde a Lei nº 13.885/2004 definiu parâmetros mais restritivos, até a revisão da LPUOS.

b) O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser acrescido em 25% (vinte e cinco por cento) para EHMP e 50% (cinquenta por cento) para EHIS.

c) Os coeficientes de aproveitamento máximo, o gabarito de altura da edificação e o número máximo de pavimentos poderão ser ultrapassados nas áreas de abrangência das operações urbanas consorciadas e com a utilização das leis nºs 8.006/1974 (hotéis), 13.703/2003 (teatros), 14.242/2006 (hotéis), 15.526/2012 (hospitais e escolas) e nos empreendimentos que se beneficiarem de acréscimo da área computável obtido pela aplicação da Cota de Solidariedade.

d) Nos perímetros de Incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4 (quatro), de acordo com o Mapa 11 desta lei e não se aplicam o gabarito da edificação e o número máximo de pavimentos, de acordo com o artigo 364 desta lei.

e) As leis específicas de operações urbanas consorciadas poderão estabelecer coeficientes mínimos superiores ao estabelecido neste quadro, até o limite do coeficiente básico.

f) Aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das Bacias Billings e Guarapiranga

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 Quadro 5. Fator de interesse social (Fs)
 Anexo à Lei nº

Usos	Valores de Fs
Uso Habitacional	
Habituação de Interesse Social – HIS	0,0
Habituação do Mercado Popular – HMP Até 50 m²	0,4
Habituação do Mercado Popular – HMP de 51 Até 70m²	0,6
Habituação com área até 50 m²	0,8
Habituação com área de 51 Até 70m²	0,9
Habituação com área maior que 70m²	1,0
Uso Institucional	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas Públicas	0,0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0
Unidades Administrativas Públicas	0,0
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0,0
Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0,0
Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos	
Templos Religiosos	0,0
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e Afins	0,3
Outras Entidades Mantenedoras	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e Afins	0,7
Outras Atividades	1,0

NOTA:

Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional

LEGENDA Área de Influência

- Trem: Estação Existente
- Trem: Linha Existente
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Estação Licenciada
- Metrô: Linha Existente
- Metrô: Linha Licenciada
- Metrô/Tram: Estação Licenciada
- Metrô/Tram: Linha Licenciada
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- Corredor de Ônibus Inter municipal Existente
- Várzeas Estruturais de Nível 1
- Rodovial Planificado
- Linhas Suburbanas Municipais de São Paulo
- Regiões Metropolitanas de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Município de São Paulo

CONTEÚDO Hidrografia

Base de dados : legis

Pesquisa : decreto AND 32329

Total de referências : 1

1/1

Título: DECRETO Nº 32.329 23/09/1992 ([ver documento](#))

Revogado(a) parcialmente

Ementa: Regulamenta a Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 - Código de Obras e Edificações, e da outras providências.

Revogação: Decreto nº 33.673/1993 - Revoga o item 3.J.3 da Seção 3.J deste Decreto.; ([ver documento](#))
Decreto nº 34.713/1994 - Revogada as disposições em contrario constantes na Seção 4.E deste Decreto.; ([ver documento](#))
Decreto nº 36.161/1996 - Revoga o par. 2º do art. 3º deste Decreto.; ([ver documento](#))
Decreto nº 53.289/2012 - Revoga o "caput" da Seção 3.J, o subitem 3.J.2.3 e o item 3.J.4, ambos da mesma seção, deste Decreto.; ([ver documento](#))
Decreto nº 53.415/2012 - Revoga a Seção 4.D do Anexo 4 deste Decreto.; ([ver documento](#))
Decreto nº 53.942/2013 - Revoga a nota (1) do Desenho 1.II - Conceitos, do Anexo 18 deste Decreto. ([ver documento](#))

Notas complem.: - Decreto nº 37.886/1999 - A prestação de serviços de estacionamento em terrenos vagos e em edificações licenciadas para uso diverso dessa atividade, em locais permitidos pela legislação de zoneamento em vigor, se fara provisoriamente mediante a expedição de Alvara e Autorização, documento instituido pela Lei nº 11.228/1992 - Código de Obras e Edificações e regulamentada por este Decreto.
- Decreto nº 38.058/1999 - Dispoe sobre procedimentos de fiscalização de Obras particulares; institui sistematica para concessao de Certificados de Conclusao para Edificações, com observancia das demais disposições legais vigentes sobre a materia, em especial este Decreto.

Alterações: Dec. 34.314/1994 - Altera este Decreto.; ([ver documento](#))
Dec. 36.161/1996 - Altera dispositivos que especifica deste Decreto.; ([ver documento](#))
Dec. 42.461/2002 - Acrescenta par. 2º ao art. 9º deste Decreto.; ([ver documento](#))
Dec. 50.008/2008 - Acrescenta o item 3.B.6 à Seção 3.B do Anexo 3 deste Decreto.; ([ver documento](#))
Dec. 53.570/2012 - Altera o inciso III do art. 28 deste Decreto.; ([ver documento](#))
Dec. 53.942/2013 - Altera o inciso VIII do Anexo 1 e o item 13.C.2 da Seção 13.C do Anexo 13, ambos deste Decreto.; ([ver documento](#))
Dec. 54.202/2013 - Altera os anexos 1 e 3 deste Decreto (Projeto Simplificado).; ([ver documento](#))
Dec. 54.213/2013 - Altera os arts. 6º, 9º e 12 deste Decreto.; ([ver documento](#))
Dec. 55.036/2014 - Altera as Sessões 3.F, 3.H e 3.I do Anexo 3 deste Decreto.; ([ver documento](#))
Dec. 55.131/2014 - Altera o inciso VIII do Anexo I e substitui o Desenho 1.II - Conceitos do Anexo 18, ambos deste Decreto. ([ver documento](#))

[[Back](#)]

DECRETO N. 32.329 — DE 23 DE SETEMBRO DE 1992

Regulamenta a Lei n. 11.228⁰¹, de 25 de junho de 1992 — Código de Obras e Edificações, e dá outras providências

Luiza Erundina de Sousa, Prefeita do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e

Considerando o disposto no artigo 17 do Código de Obras e Edificações, que determina prazo para sua regulamentação;

Considerando a necessidade de agrupamento das edificações conforme as finalidades previstas no Capítulo 8 do Código de Obras e Edificações;

Considerando a necessidade de adequação das normas administrativas a da delegação de competências a nova sistemática imposta pelo Código de Obras e Edificações;

Considerando que os novos documentos criados pelo Código de Obras e Edificações diferem dos anteriormente emitidos pela Prefeitura, em especial dos mencionados no artigo 20 da Lei n. 10.237⁰², de 17 de dezembro de 1986;

Considerando a necessidade de disciplinamento dos procedimentos fiscais, em razão da nova sistemática de atuação;

Considerando, ainda, ser recomendável a representação gráfica das normas técnicas constantes do Código de Obras e Edificações para o seu bom entendimento, decreta:

Disposições Iniciais

Art. 1º Este Decreto delega competências e regulamenta os procedimentos administrativos e executivos, e fixa as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações, equipamentos e mobiliário, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, nos termos do disposto na Lei n. 11.228, de 25 de junho de 1992.

Parágrafo único. Integram o presente Decreto os Anexos 1 a 18, assim discriminados:

1. Anexo 1 — Conceitos;
2. Anexo 2 — Direitos e Responsabilidades;
3. Anexo 3 — Documentos para Controle da Atividade de Obras e Edificações;
4. Anexo 4 — Procedimentos Administrativos;
5. Anexo 5 — Preparação e Execução de Obras;
6. Anexo 6 — Procedimentos Fiscais;
7. Anexo 7 — Edificações Existentes;
8. Anexo 8 — Uso das Edificações;
9. Anexo 9 — Componentes — Materiais, Elementos Construtivos e Equipamentos;
10. Anexo 10 — Implantação — Aeração e Insolação das Edificações;

11. Anexo 11 — Compartimentos;
12. Anexo 12 — Circulação e Segurança;
13. Anexo 13 — Estacionamento;
14. Anexo 14 — Instalações Sanitárias;
15. Anexo 15 — Condições de Instalação e Armazenagem de Produtos Químicos, Inflamáveis e Explosivos;
16. Anexo 16 — Exigências Específicas Complementares;
17. Anexo 17 — Adaptação das Edificações Existentes às Condições Mínimas de Segurança;
18. Anexo 18 — Desenhos Exemplificativos.

Art. 2º Para efeito de citação neste Decreto, as entidades ou expressões serão identificadas pelas seguintes siglas ou abreviaturas:

1. AR: Administração Regional;
2. AVS: Auto de Verificação de Segurança;
3. CEUSO: Comissão de Edificações e Uso do Solo;
4. CNLU: Comissão Normativa da Legislação Urbanística;
5. COE: Código de Obras e Edificações;
6. CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
7. DOM: "Diário Oficial" do Município;
8. HIS: Habitação de Interesse Social;
9. IEOS: Intimação para Execução das Obras e Serviços na Adaptação das Edificações às Condições Mínimas de Segurança;
10. IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano;
11. ISS: Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
12. LOE: Legislação de Obras e Edificações;
13. LPUOS: Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
14. LTS: Laudo Técnico de Segurança na Adaptação das Edificações às Condições Mínimas de Segurança;

10.F.1.3 — Quando no volume "VS", os compartimentos poderão ser aerados e insolados por área livre interna à edificação, conforme exemplificado no desenho 10.IV "d" do Anexo 18 deste Decreto, desde que esta área contenha:

a) o semi-círculo de raio "I" justaposto à fachada onde haja compartimentos dos Grupos "A" ou "B", e

b) a faixa livre "A" sem interferência com o raio "I" em, pelo menos, duas outras fachadas concorrentes.

SEÇÃO 10.G — Aeração e Insolação do Volume Enterrado ou Semi Enterrado do "VE"

Quando, no volume "VE", existir compartimento classificado nos Grupos "A" ou "B", a aeração e insolação deverão atender ao disposto na Seção 10.7 do COE.

SEÇÃO 10.H — Aeração Induzida

Os compartimentos do Grupo "D" poderão ter sua aeração proporcionada conforme item 10.8 do COE e tabela explicativa 11.A do Anexo 11 deste Decreto.

SEÇÃO 10.I — Aeração e Insolação Alternativas

Através de elementos gráficos elucidativos, poderão ser apresentadas outras formas de aeração e insolação, de acordo com o item 10.9 do COE.

SEÇÃO 10.J — Ajustes da Faixa Livre "A" e Espaço Livre "I"

Serão admitidos ajustes na faixa "A" e no espaço livre "I" quando a edificação for implantada nas condições admitidas na Seção 10.10 do COE, incluindo as zonas de uso para as quais haja expressa dispensa da observância dos recuos previstos pela LPUOS, conforme exemplificado no desenho 10.VII do Anexo 18 deste Decreto.

SEÇÃO 10.L — Mobiliário

Para a implantação e execução de mobiliário deverão ser atendidos o disposto no Seção 10.11 do COE e respectiva tabela.

10.L.1 — A implantação de mobiliário em terreno ou edificação existente deverá atender aos procedimentos constantes da Seção 3.C do Anexo 3.

10.L.1.1 — A implantação de mobiliário em edificação nova ou reforma será licenciada conjuntamente com a edificação conforme Seções 3.F, 3.G e 3.I do Anexo 3.

10.L.2 — As coberturas metálicas retráteis, que atendam aos parâmetros de pérgula fixados na Tabela 10.11 do COE serão consideradas, de acordo com sua função, como abrigo para auto, abrigo para portão, abrigo para porta ou pas-

sagem coberta de pedestrea sem vedação lateral, desde que atendidos os parâmetros da Tabela 10.12.2 do COE.

10.L.2.1 — Atendidas as condições deste item, as coberturas metálicas retráteis serão consideradas Mobiliário para fins de licenciamento, observadas as disposições dos itens 10.11.1, 10.11.2 e 10.11.3 do COE.

SEÇÃO 10.M — Saliências e Obras Complementares

As saliências e obras complementares deverão atender à Seção 10.12 do COE e suas respectivas tabelas.

10.N — Obras Junto a Represas, Lagos e Cursos D'água

O recuo junto a córregos, fundos de vale e faixas de escoamento de águas pluviais não canalizadas, estabelecido na letra "c" do item 10.13.1 no COE, em função do dimensionamento da bacia hidrográfica, deverá atender às seguintes tabelas:

Tabela 10.N.1

Área da Bacia Hidrográfica (ha = hectare)	Faixa Não-Edificável Recuo do Eixo (m)
até 10	3,00
11 a 20	4,00
21 a 50	5,00
51 a 100	7,50

Tabela 10.N.2 — a critério de SVP

Área da Bacia Hidrográfica (ha = hectare)	Faixa Não-Edificável Recuo do Eixo (m)
101 a 200	7,50
201 a 500	10,00
501 a 1000	15,00
1001 a 2000	20,00
2001 a 5000	25,00
acima de 5000	CASO A CASO

Base de dados : legis

Pesquisa : decreto AND 45817

Total de referências : 1

1/1

Título: DECRETO Nº 45.817 04/04/2005 ([ver documento](#))

Sem revogação expressa

Ementa: Dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais.

Alterações: Dec. 47.415/2006 - Altera o subitem "bingo" do item II, subcategoria de uso nR2 do Quadro nº 2, anexo a este Decreto.; ([ver documento](#))

Dec. 48.460/2007 - Altera o inciso IV do art. 5º deste Decreto.; ([ver documento](#))

Dec. 50.264/2008 - Acrescenta e exclui subitens, constantes do Item II - Subcategoria de Uso nR2, do Quadro nº 2, anexo a este Decreto.; ([ver documento](#))

Dec. 52.401/2011 - Altera o art. 4º deste Decreto.; ([ver documento](#))

Dec. 54.275/2013 - Altera o art. 43 deste Decreto.; ([ver documento](#))

Dec. 54.786/2014 - Altera o art. 4º deste Decreto. ([ver documento](#))

[[Back](#)]

DECRETO Nº 45.817, DE 4 DE ABRIL DE 2005

Dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais.

JOSÉ SERRA, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO o disposto nos parágrafos primeiros dos artigos 155, 156 e 157, nos parágrafos únicos dos artigos 160 e 161, e no artigo 273 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, quanto à regulamentação e implementação das categorias dos usos residenciais e das atividades não residenciais no Município de São Paulo;

CONSIDERANDO a necessidade de definir e detalhar o enquadramento de determinadas atividades nas diferentes categorias de uso e grupos de atividades;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer as disposições aplicáveis às categorias e subcategorias de usos residenciais de que trata o artigo 153 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

Dos Objetivos

Art. 1º. Este decreto regulamenta a classificação dos usos em categorias, subcategorias, tipologias residenciais, bem como em grupos de atividades e atividades não residenciais, para fins da legislação de uso e ocupação do solo, nos termos da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

CAPÍTULO II

Dos usos e atividades

Seção I

Das categorias de uso

Art. 2º. As categorias de uso são definidas em:

I - Categoria de Uso Residencial - R, constituída pela moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II - Categoria de Uso Não Residencial - nR, constituída por atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais ou institucionais.

Seção II

Da Categoria de Uso Residencial - R

Art. 3º. 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;

III - R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente.

§ 1º. As subcategorias de uso residencial são permitidas nas diversas zonas de uso, conforme dispõe o Quadro nº 01 anexo a este decreto.

§ 2º. A subcategoria de uso R1 é permitida em sítios e chácaras, considerados como áreas destinadas ao lazer, à agricultura familiar, à piscicultura, à apicultura, à criação de animais de pequeno porte e ao usufruto de paisagens ou espaços abertos preservados.

§ 3º. Os sítios e chácaras permitidos na zona de uso ZEP, conforme dispõe o artigo 152 da Lei nº 13.885, de 2004, deverão respeitar a legislação federal e estadual, os Planos de Manejo e os parâmetros constantes dos Quadros nº 04 dos Livros I a XXXI dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, integrantes da Parte II, e o inciso V do artigo 101 da Parte III da referida lei.

Art. 4º. A subcategoria de uso R2h, nos termos do artigo 153 da Lei nº 13.885, de 2004, compreende as seguintes tipologias:

I - casas geminadas: unidades habitacionais agrupadas horizontalmente com acesso independente para a via oficial de circulação;

II - casas superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com acesso independente para via oficial de circulação, podendo o conjunto ser agrupado horizontalmente;

III - conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

IV - conjunto residencial vila: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em lotes ou glebas com área máxima de 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

§ 1º. A quota mínima de terreno por unidade habitacional para a subcategoria de uso residencial R2h é igual a 62,50m² (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), considerando-se como quota mínima de terreno por unidade habitacional a divisão entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais, exceto nas zonas de uso de que trata o § 2º deste artigo.

§ 2º. A quota mínima de terreno por unidade habitacional nas zonas de uso ZER, ZCLZ, ZPI, ZMp, ZERp, ZPDS, ZLT, ZCPp e ZCLp é igual à área do lote mínimo exigido pela legislação para a zona de uso, devendo ser observado o número máximo de habitações por metro quadrado nas zonas de uso ZER, de acordo com o disposto no inciso I do artigo 108, respeitado o disposto no artigo 247, ambos da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 3º. As casas geminadas e as casas superpostas quando agrupadas horizontalmente poderão ser desdobradas em lotes independentes, desde que:

I - cada lote resultante do desdobro tenha área e frente mínima estabelecidas para a zona de uso onde se localizam;

II - sejam atendidas, para cada lote resultante do desdobro, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas para a zona de uso onde se localizam, e as demais disposições da Lei nº 13.885, de 2004, e deste decreto.

§ 4º. O conjunto residencial horizontal, de que trata o inciso III do "caput" deste artigo, deverá atender às disposições dos artigos 7º e 8º deste decreto.

§ 5º. É permitido o uso misto nas edificações de que tratam os incisos I e do II do "caput" deste artigo, de acordo com as disposições do artigo 39 deste decreto.

Art. 5º. O conjunto residencial vila deverá atender às seguintes exigências, de acordo com o que dispõe o artigo 153 da Lei nº 13.885, de 2004:

I - previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

II - previsão de vagas de estacionamento de veículos, conforme o disposto no artigo 190 da Lei nº 13.885, de 2004, podendo estar situadas na própria unidade habitacional, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

III - acesso independente a cada unidade habitacional por meio de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

a) a via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), e ser dotada de acesso para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;

b) a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8m (oito metros), dos quais 2m (dois metros) destinados à circulação de pedestres, e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

c) a largura total mínima da via de circulação de veículos poderá ser de 6m (seis

metros), respeitada a declividade máxima de 15% (quinze por cento), nos seguintes casos:

- 1 - nos conjuntos com até 20 (vinte) unidades habitacionais;
 - 2 - nos conjuntos em que todas unidades habitacionais tenham acesso por via de circulação de pedestres, independente da via de circulação de veículos;
 - 3 - nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional;
 - IV - cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo, 9m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluindo o subsolo, até o limite superior da laje de cobertura ou forro, atendido, quando mais exigente, o gabarito de altura máxima da zona de uso onde se localiza o conjunto residencial vila;
 - V - os estacionamentos cobertos, quando executados fora da projeção da unidade habitacional, serão considerados isoladamente da unidade habitacional para cálculo da altura mencionada no inciso IV deste artigo;
 - VI - as edificações do conjunto deverão respeitar os recuos mínimos de frente, laterais e de fundo estabelecidos pela Lei nº 13.885, de 2004;
 - VII - no projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação;
 - VIII - os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, bem como as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto.
- § 1º. O conjunto residencial vila destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.
- § 2º. O conjunto residencial vila deverá atender, nas zonas de uso de que trata o artigo 247 da Lei nº 13.885, de 2004, as restrições contratuais do loteamento, quando mais restritivas.
- § 3º. O conjunto residencial vila deverá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10m (dez metros), sendo admitida a sua implantação em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura inferior a 10m (dez metros) e igual ou superior a 8m (oito metros), desde que esteja previsto estacionamento de visitantes no interior do conjunto, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais.
- § 4º. O projeto de implantação do conjunto residencial vila deverá prever:
- I - arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;
 - II - drenagem das águas pluviais;
 - III - sistemas de distribuição de água e de coleta e disposições de águas servidas e esgotos;
 - IV - local para coleta de lixo, atendendo à legislação pertinente.
- § 5º. Será permitida a implantação do conjunto residencial vila de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que:
- I - seja apresentado e aprovado o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao conjunto;
 - II - seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes às instalações mínimas executadas, quando:
 - a) as obras de implantação da infra-estrutura do conjunto residencial vila, previstas no projeto aprovado, atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto de certificado, bem como a proteção do solo contra a erosão;
 - b) as obras, da unidade habitacional, atenderem às disposições mínimas da Legislação

de Obras e Edificações para uso residencial, quanto às instalações prediais e à construção dos compartimentos destinados a repouso, instalação sanitária e preparo de alimentos.

Art. 6º. A subcategoria de uso R2v, de acordo com artigo 153 da Lei nº 13.885, de 2004, compreende as seguintes tipologias:

I - edifício residencial: aquele constituído por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente em até dois blocos ou torres de edifícios;

II - conjunto residencial vertical: aquele constituído em condomínio por edifícios residenciais com acesso às edificações por via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto das unidades habitacionais pela via oficial de circulação.

§ 1º. É permitido o uso misto nos edifícios residenciais, de que trata o inciso I do "caput" deste artigo, de acordo com as disposições do artigo 39 deste decreto.

§ 2º. Os edifícios residenciais, de que trata o inciso I do "caput" deste artigo, poderão beneficiar-se das disposições do inciso II do artigo 7º deste decreto, referentes às áreas cobertas não computáveis, desde que sejam atendidos os parâmetros definidos nos incisos I, II e III do artigo 7º deste decreto.

Art. 7º. Os conjuntos residenciais horizontais, conforme o disposto no inciso III do artigo 4º deste decreto, e os conjuntos residenciais verticais com área de terreno ou terrenos inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ou aquele com até 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, conforme o disposto no inciso II do artigo 6º deste decreto, deverão atender as seguintes disposições, nos termos do artigo 153 da Lei nº 13.885, de 2004:

I - espaços de utilização comum não cobertos destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo, a 5m² (cinco metros quadrados) por habitação, sendo esses espaços de área nunca inferior a 100m² (cem metros quadrados) e devendo conter um círculo com raio mínimo de 5m (cinco metros);

II - espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, correspondendo, no mínimo, a 3m² (três metros quadrados) por habitação, sendo esses espaços de área nunca inferior a 100m² (cem metros quadrados); quando cobertos, não serão computados para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o máximo de 3m² (três metros quadrados) por habitação;

III - os espaços definidos nos incisos I e II deste artigo serão devidamente equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integrante do projeto;

IV - os acessos às edificações do conjunto residencial horizontal e vertical somente poderão ser feitos por meio da via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, observando-se:

a) a largura mínima da via particular de circulação de pedestres interna ao conjunto será de 4m (quatro metros);

b) a largura mínima da via particular de circulação de veículos interna ao conjunto será de:

1. 8m (oito metros), dos quais 2m (dois metros) destinados a passeio, quando seu comprimento for menor ou igual a 50m (cinquenta metros);

2. 10m (dez metros), dos quais 3m (três metros) destinados a passeio, quando seu comprimento for maior do que 50m (cinquenta metros) e menor ou igual a 100m (cem metros);

3. 12m (doze metros), dos quais 5m (cinco metros) destinados a passeio, quando sua extensão for maior do que 100m (cem metros);

V - a via particular de circulação interna ao conjunto, com largura de 4m (quatro metros), poderá ser utilizada para acesso de veículos para uma única habitação isolada, desde que o acesso à via oficial de circulação seja feito por uma das vias definidas nos itens 1, 2 e 3 da alínea "b" do inciso V deste artigo;

VI - as garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso à via oficial de

circulação, obedecidos os recuos estabelecidos por lei;

VII - o projeto de implantação dos conjuntos residenciais horizontais e verticais deverá prever:

- a) arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;
- b) drenagem das águas pluviais;
- c) sistema de distribuição de água, bem como de coleta e disposições de águas servidas e esgotos;
- d) local para coleta de lixo, atendendo à legislação pertinente.

§ 1º. Para fins de aplicação do artigo 240 da Lei nº 13.885, de 2004, os conjuntos residenciais horizontais e verticais poderão dispor de espaços cobertos destinados a atividades pertencentes aos grupos de atividades comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais, integrantes da subcategoria de uso nR1, correspondendo ao máximo de 2m² (dois metros quadrados) de área construída por habitação, que deverão ser considerados para o cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidos para cada zona de uso e, quando contidos na zona mista, deverão ser observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidos segundo a categoria de via.

§ 2º. Será permitida a implantação dos conjuntos residenciais horizontais e verticais de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao conjunto;

II - seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes às instalações mínimas executadas, quando:

- a) as obras de implantação da infra-estrutura do conjunto residencial horizontal e vertical, previstas no projeto aprovado, atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto de certificado, bem como a proteção do solo contra a erosão;
- b) as obras, da unidade habitacional, atenderem às disposições mínimas da Legislação de Obras e Edificações para uso residencial, quanto às instalações prediais e à construção dos compartimentos destinados a repouso, instalação sanitária e preparo de alimentos.

Art. 8º. Os conjuntos residenciais horizontais e verticais com área de terreno ou terrenos superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ou aquele com mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, cujos espaços e instalações internas são de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto deverão atender às seguintes disposições:

I - o projeto do conjunto terá como parte integrante o plano de distribuição interna para parcelamento do solo, nos termos do disposto nos artigos 3º e 6º da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, com exceção do previsto no inciso X do citado artigo 6º e, quanto à pavimentação das vias, as Normas Técnicas da Municipalidade de São Paulo a que refere o seu inciso VI;

II - o certificado de conclusão do conjunto, mesmo que parcial, fica condicionado à obtenção do termo de verificação e execução das obras de infra-estrutura;

III - da área total objeto de plano do conjunto residencial, é obrigatória a reserva de porcentagens mínimas de terreno e de quotas mínimas de terreno, assim como fração mínima da superfície de terreno destinada a um único uso exclusivo a:

- a) 10% (dez por cento) da área do imóvel para sistema viário;
- b) 40m² (quarenta metros quadrados) de quota de terreno por habitação;
- c) 15m² (quinze metros quadrados) de quota de terreno por habitação para áreas verdes, arborizadas e ajardinadas;
- d) 4m² (quatro metros quadrados) de quota de terreno por habitação reservada para

áreas institucionais cobertas ou não;

e) 2m² (dois metros quadrados) de quota de terreno por habitação para equipamentos comunitários, tais como salão social, salão de jogos, saunas, fisioterapia e outros, a critério do projeto;

f) 1m² (um metro quadrado) de quota de terreno por habitação para equipamentos de lazer não cobertos, contendo equipamentos, tais como aparelhos para recreação infantil, quadras esportivas e piscinas;

g) 4m² (quatro metros quadrados) de quota de terreno por habitação para espaços cobertos destinados a atividades pertencentes aos grupos de atividades de comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais, da subcategoria de uso nR1, admitindo-se supermercados da subcategoria de uso nR2, desde que sejam permitidos na zona de uso em que se localizem e sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidas para cada zona de uso, e quando contidos na zona mista deverão ser observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidas segundo a categoria da via;

IV - os acessos às edificações do conjunto residencial horizontal e vertical somente poderão ser feitos por meio da via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, observando-se:

a) a largura mínima da via particular de circulação de pedestres interna ao conjunto será de 4m (quatro metros);

b) a largura mínima da via particular de circulação de veículos interna ao conjunto será de:

1. 8m (oito metros), dos quais 2m (dois metros) destinados a passeio, quando seu comprimento for menor ou igual a 50m (cinquenta metros);

2. 10m (dez metros), dos quais 3m (três metros) destinados a passeio, quando seu comprimento for maior do que 50m (cinquenta metros) e menor ou igual a 100m (cem metros);

3. 12m (doze metros), dos quais 5m (cinco metros) destinados a passeio, quando sua extensão for maior do que 100m (cem metros);

V - quando o projeto do conjunto residencial localizar-se em lote ou lotes resultantes de loteamento aprovado, as áreas exigidas nas alíneas "b" e "c" do inciso III deste artigo serão reduzidas em 15% (quinze por cento) e 5% (cinco por cento) respectivamente.

§ 1º. Nos conjuntos residenciais horizontais e verticais, para o atendimento das exigências da alínea "g" do inciso III do "caput" deste artigo, admite-se agrupamento numa mesma edificação das unidades comerciais e de serviços de âmbito local constantes da listagem da subcategoria de uso nR1 do Quadro nº 02 anexo a este decreto para os grupos de atividades de comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais e supermercados da subcategoria de uso nR2, desde que permitidos na zona de uso, observadas as seguintes condições:

I - a área privativa para cada uma das atividades não ultrapassar 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - a edificação deverá obrigatoriamente ter pelo menos um acesso por uma via oficial de circulação de veículos;

III - deverão ser obedecidos recuos de 5m (cinco metros) de frente e 3m (três metros) de ambos os lados em relação à divisa do lote onde estiver implantado o conjunto residencial, bem como em relação às vias internas do conjunto;

IV - a edificação deverá ficar afastada no mínimo 6m (seis metros) em relação às demais edificações do conjunto;

V - as áreas destinadas ao comércio e serviços serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação do conjunto residencial.

§ 2º. Nos conjuntos residenciais horizontais e verticais a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento serão calculados considerando-se a área bruta do

terreno correspondente ao conjunto projetado.

Art. 9º. Os conjuntos residenciais horizontais e verticais poderão ser implantados no mesmo lote, desde que as respectivas subcategorias de uso R2h e R2v sejam permitidas na zona de uso onde se localizem.

Art. 10. Os usos residenciais R com 500 (quinhentas) vagas ou mais de estacionamento de veículos ou com área construída 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, aplicando-se a eles os procedimentos relativos a aprovação de projeto para construção ou reforma de edificações, equipamentos ou instalações previstas para a subcategoria de uso nR3, de acordo com as disposições dos artigos 16, 17 e 18 deste decreto.

Art. 11. Para fins de aplicação do disposto nos artigos 179, 182 e 183 da Lei nº 13.885, de 2004, considera-se vila o conjunto de habitações independentes, dispostas de modo a formar rua ou praça, interior à quadra, com ou sem caráter de logradouro público, que tenha sido reconhecida como tal pelo Poder Público, existente e/ou aprovada anteriormente à data da publicação da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972.

Parágrafo único. Na vila de que trata o "caput" deste artigo somente será permitida a subcategoria de uso R1 e a tipologia - casas geminadas -, da subcategoria de uso R2h observadas as disposições do artigo 183 da Lei nº 13.885, de 2004.

Art. 12. Para fins de aplicação do disposto nos artigos 179, 180, 181 e 182 da Lei nº 13.885, de 2004, considera-se rua sem saída a rua ou trecho de rua com conexão apenas com um logradouro público, tendo necessariamente duas mãos de direção e o mesmo percurso para a chegada e saída das propriedades para as quais dá acesso.

§ 1º. São permitidas as subcategorias de uso R1, R2h e R2v nas ruas sem saída, atendidas as disposições dos artigos 179, 180, 181 e 182 da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 2º. Para fins de aplicação do disposto no artigo 180 da Lei nº 13.885, de 2004, a altura máxima da edificação - H é a distância entre o pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura, excluídos o ático e a caixa d'água, conforme o disposto no inciso XXV do artigo 2º da Lei nº 13.885, de 2004.

Seção III

Da Categoria de Uso Não Residencial - nR

Art. 13. A Categoria de Uso Não Residencial - nR subdivide-se nas seguintes subcategorias de uso:

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: atividades de caráter especial por natureza ou potencialmente geradoras de impacto de vizinhança 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. 14. Classificam-se na subcategoria de uso nR1 os seguintes grupos de atividades:

I - comércio de abastecimento de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios sem consumo no local;

II - comércio diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial;

III - serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;

IV - serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;

V - serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à

prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;
VI - serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;
VII - serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;
VIII - associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;
IX - serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;
X - serviços da administração e serviços públicos;
XI - usos industriais compatíveis - Ind-1a.

§ 1º. As atividades que compõem os grupos referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 02 anexo a este decreto, com exceção das atividades do grupo usos industriais compatíveis - Ind-1a que se divide em outros grupos de atividades de acordo com as disposições do artigo 23 deste decreto.

§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 destinado à exposição de produtos de fabricante, produtor ou representante, com ou sem venda direta ou indireta de mercadorias, sem depósito e/ou retirada de mercadorias no local.

Art. 15. Classificam-se na subcategoria de uso nR2 os seguintes grupos de atividades:

I - comércio de alimentação ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local, ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;

II - comércio especializado: estabelecimentos destinados à venda de produtos específicos;

III - oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;

IV - serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;

V - estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;

VI - estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;

VII - serviços de lazer, cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;

VIII - locais de reunião ou eventos;

IX - serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de veículos, móveis ou animais e estacionamentos de veículos;

X - usos industriais toleráveis - Ind-1b;

XI - usos industriais incômodos - Ind-2.

§ 1º. As atividades que compõem os grupos de atividades referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 02 anexo a este decreto, 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 24 e 26 deste decreto.

§ 2º. 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. 16. Classificam-se na subcategoria de uso nR3 os seguintes grupos de atividades:

I - usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;

II - empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

- a) a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- b) as atividades sociais e econômicas;
- c) a biota;
- d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
- e) a qualidade dos recursos ambientais;

III - empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura.

Parágrafo único. As atividades que compõem os grupos de atividades referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 02 anexo a este decreto.

Art. 17. 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 - as disposições estabelecidas para cada zona de uso na Parte II da Lei nº 13.885, de 2004, nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;

II - os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidos para a subcategoria de uso nR2 em cada zona de uso e, na zona mista, por categoria de via, nos Quadros nº 02 anexos da Parte III da Lei nº 13.885, de 2004;

III - as larguras de via definidas para a subcategoria de uso nR2 no Quadro nº 04 anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004.

Parágrafo único. Fica vedada a instalação dos usos não residenciais - nR3:

I - nas Zonas Especiais de Preservação - ZEP, Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS, Zonas de Lazer e Turismo - ZLT;

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 Preservação Ambiental - ZEPAM;

V - nas Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC;

VI - nas Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG;

VII - nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - 4;

VIII - nas Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER e faces de quadra a elas lindeiras e nas Zonas Centralidade Lineares ZCLz -I, ZCLz - II;

IX - nas vias locais das Zonas Mistas - ZM;

X - nas vias com largura inferior a 12m (doze metros).

Art. 18. Previamente à aprovação de projeto para construção ou reforma de edificações e para equipamentos ou instalações destinadas às atividades classificadas como nR3 ou, ainda, previamente ao licenciamento para instalação e funcionamento dessas atividades, quando não houver a necessidade de aprovação de projeto, a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, após análise do empreendimento e impacto previsto, deverá emitir parecer contendo as exigências que, além das demais disposições legais, deverão ser obrigatoriamente atendidas.

§ 1º. Para subsidiar o parecer a ser emitido pela CTLU, a 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, poderá definir previamente exigências adicionais relativas a:

I - recuos;

II - gabarito;

III - permeabilidade e cobertura vegetal;

IV - espaços para estacionamento, condições de instalação (área construída

Base de dados : **legis**

Pesquisa : **56089**

Total de referências : **1**

Renato F. M. Dispenza Ribeiro

1/1

Título: DECRETO Nº 56.089 30/04/2015 (ver documento)

Sem revogação expressa

Ementa: Regulamenta dispositivos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

[[Back](#)]



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

Folha 77
Proc. Nº 02-30/115
Leonardo F. M. de Almeida Ribeiro
RE 11.441

DECRETO Nº 56.089, DE 30 DE ABRIL DE 2015

Regulamenta dispositivos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar a aplicação de conceitos e regras vinculadas ao licenciamento das edificações constantes da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE, objetivando uniformizar critérios de análise técnica dos projetos, D E C R E T A:

Art. 1º Nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, definidos no Mapa 3 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, para a instalação e o funcionamento de usos e atividades aplicam-se as disposições estabelecidas na referida lei, inclusive os índices e parâmetros de ocupação estabelecidos em seu Quadro 2 que prevalecem sobre as disposições da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

§ 1º São aplicadas nas áreas de influência dos Eixos as seguintes disposições da Lei nº 13.885, de 2004:

I - as condições de instalação em função da largura e categoria de via fixadas em seu artigo 178 e Quadro 4, com as alterações introduzidas pelo inciso II do § 2º do artigo 368 da Lei nº 16.050, de 2014;

II - os artigos 179 e 180, referentes a largura de via e rua sem saída;

III - o artigo 182, referente à faixa de proteção às vilas e ruas sem saída;

IV - o artigo 183, referente a remembramento de lotes e instalação de usos em vilas;

V - o artigo 184, referente à observância do recuo mínimo de frente;

VI - o artigo 185, nos lotes com frente para as áreas relacionadas nos incisos I, II e III do artigo 76 da Lei nº 16.050, de 2014;

VII - os afastamentos laterais e de fundos estabelecidos em seu artigo 186, na forma preconizada pelo inciso II do § 1º do artigo 368 da Lei nº 16.050, de 2014;

VIII - os limites de implantação do pavimento térreo estabelecidos no artigo 187;

IX - o artigo 191, que considera as áreas de estacionamento nos subsolos não computáveis para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

X - o artigo 251, referente à instalação de infraestruturas e serviços urbanos no território do Município.

Art. 2º No licenciamento de EZEIS, EHIS, EHMP, HIS e HMP, a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo em área de Operação Urbana Consorciada prevista no inciso I do "caput" do artigo 60 da Lei nº 16.050, de 2014, independe da disponibilidade de estoque de área construída adicional.

Art. 3º Não se aplica à subcategoria de uso R1 a vedação à ocupação do recuo de frente por vagas de veículos estabelecida no inciso IV do artigo 78 da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 4º Para fins de aplicação do artigo 79 da Lei nº 16.050, de 2014, devem ser observados os seguintes critérios:

I - não serão consideradas as frações resultantes do cálculo do número mínimo de unidades habitacionais previstas no § 1º;

II - a taxa de permeabilidade deve ser calculada e implantada sobre a área remanescente do lote, excluídas as áreas objeto das doações;

III - as áreas averbadas destinadas a fruição, quando permeáveis, podem ser incluídas para fins de cálculo da taxa de permeabilidade;

IV - as áreas verdes e as áreas destinadas a equipamento público a serem doadas nos termos do seu § 3º deverão estar localizadas junto ao alinhamento das vias, possuir testada mínima de 10m (dez metros) e conformação que possibilite seu aproveitamento;

V - para fins de aplicação do § 2º, entende-se por uso misto os que abriguem as categorias R e nR sendo permitido que a circulação comum seja compartilhada, vedando-se o acesso de um uso através de uma área privativa de outro uso;

VI - para fins de aplicação do benefício referido no § 5º, entende-se por fruição o espaço livre ou coberto, edificado ou não, ao nível do passeio público, permanentemente aberto ao público, que permita a circulação e o estar de usuários ou não do empreendimento, sem restrições ou vedações;

VII - nos casos de dispensa do recuo obrigatório de frente definida no inciso I do § 7º, para efeito de atendimento às faixas de aeração e insolação, aplicam-se os ajustes estabelecidos na Seção 10.J do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992;

VIII - para fins de aplicação do benefício de outorga onerosa estabelecido no inciso II do § 7º e na alínea "d" do inciso II do § 8º, em contrapartida à doação para alargamento do passeio, a área correspondente ao coeficiente máximo da área a ser doada será acrescida à área correspondente ao coeficiente básico do lote original.

Parágrafo único. A definição da localização das áreas públicas a serem doadas nos termos do § 3º do artigo 79 da Lei nº 16.050, de 2014, caberá à Comissão de Análise Integrada de Empreendimentos e Parcelamento do Solo - CAIEPS.

Art. 5º Para fins de aplicação do artigo 80 da Lei nº 16.050, de 2014, devem ser observados os seguintes critérios:

I - os benefícios previstos nos incisos IV e V de seu "caput" poderão ser adotados cumulativamente;

II - em caso da doação de área prevista nos §§ 7º e 8º do artigo 79 da Lei nº 16.050, de 2014, será considerado o lote original para o cálculo de todos os benefícios previstos nos incisos IV e V do "caput" do artigo 80.

Art. 6º No caso de existirem vagas computáveis e não computáveis em um mesmo empreendimento, conforme previsto nos §§ 1º e 2º do artigo 80 da Lei nº 16.050, de 2014, deverá ser adotada uma cota de garagem única para todo o empreendimento.

§ 1º A cota de garagem do empreendimento não poderá ser superior à cota máxima de garagem.

§ 2º O cálculo da cota de garagem deverá considerar exclusivamente as áreas cobertas destinadas a estacionamento e os espaços para circulação e manobra de veículos.

§ 3º As vagas mínimas obrigatórias destinadas a pessoas com deficiência, bombeiro, atendimento médico de emergência, segurança, bicicletas, zelador e carga e descarga sempre serão consideradas não computáveis.

Art. 7º As áreas destinadas à fruição pública previstas no artigo 82 da Lei nº 16.050, de 2014, deverão possuir testada mínima de 5m (cinco metros).

Art. 8º As disposições dos artigos 7º e 8º do Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005, relativas a conjuntos residenciais horizontais e verticais, não se aplicam aos empreendimentos em lotes localizados nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana aprovados nos termos da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 9º Para aplicação do mecanismo da cota de solidariedade, previsto nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050, de 2014, deverá ser considerada a área construída computável total do empreendimento.

§ 1º Nos processos de reforma ou modificativos aprovados anteriormente à vigência da Lei nº 16.050, de 2014, estarão sujeitos ao atendimento da cota de solidariedade os acréscimos sucessivos de área computável que atinjam 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área computável, excetuadas as áreas previamente licenciadas que não foram demolidas.

§ 2º As exigências estabelecidas no artigo 112 da Lei nº 16.050, de 2014, nos casos de reforma e projeto modificativo, serão proporcionais à área computável acrescida ao projeto licenciado, sendo os benefícios aplicados proporcionalmente.

§ 3º Nos casos de projeto modificativo, com aumento de área, cujos projetos originais tenham sido aprovados na vigência da Lei nº 16.050, de 2014, deverá ser considerada a área construída computável total do empreendimento, levando em conta a área computável aprovada anteriormente e o acréscimo de área computável proposto no modificativo.

§ 4º Não se aplica a Cota de Solidariedade em obras de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos enquadrados no artigo 251 da Lei nº 13.885, de 2004, e para EHS.

§ 5º Para utilização do benefício estabelecido pelo § 3º do supramencionado artigo 112, a emissão dos documentos fica condicionada:

a) no caso do alvará de aprovação, à apresentação de Termo de Compromisso assinado pelo proprietário, especificando a modalidade da exigência a ser atendida conforme incisos I, II e III do § 2º do mesmo artigo;

b) no caso do alvará de execução, à comprovação do atendimento da exigência declarada.

Art. 10. As áreas a serem doadas ou averbadas ao Município vinculadas ao pedido de licenciamento, nos termos dos artigos 79, 82, 112 e 239 da Lei 16.050, de 2014, serão objeto de escritura de doação ou escritura de instituição de faixa não edificável.

Parágrafo único. Fica delegada competência às Coordenadorias da Secretaria Municipal de Licenciamento e das Subprefeituras responsáveis pela expedição dos respectivos alvarás de execução para representar a Municipalidade na lavratura dos documentos referidos no "caput" deste artigo.

Art. 11. Para fins de aplicação do disposto no artigo 368, § 1º, inciso VIII, alínea "a", da Lei nº 16.050, de 2014, as áreas não computáveis são aquelas que correspondem à circulação comum horizontal e vertical nos edifícios residenciais. Parágrafo único. A circulação comum será considerada para o cálculo da taxa de ocupação.

Art. 12. Para efeito do cálculo disposto no inciso II do artigo 374 da Lei nº 16.050, de 2014, no caso de pedidos de aprovação, serão aceitos, dentre outros, os seguintes meios de comprovação:

I - em relação ao número de andares e altura da edificação:

a) levantamento fotográfico;

b) imagem de satélite ou levantamento aerofotogramétrico;

c) levantamento topográfico com declaração assinada pelo proprietário e por profissional habilitado;

II - em relação à área dos lotes:

a) aferição com base nos mapas articulados em escala 1:5000 disponibilizados pela Prefeitura do Município de São Paulo;

b) levantamento topográfico com declaração assinada pelo proprietário e por profissional habilitado;

c) levantamento de área obtido a partir das informações contidas nas Certidões de Dados Cadastrais de cada um dos lotes integrantes da quadra;

d) levantamento de área obtido por meio das matrículas do Registro de Imóveis de cada um dos lotes integrantes da quadra.

Art. 13. Para fins de aplicação do inciso II do parágrafo único do artigo 380 da Lei nº 16.050, de 2014, a nova versão do projeto, anexada ao processo protocolado até 31 de julho de 2014, não poderá ultrapassar os limites estabelecidos nas suas alíneas "a", "b" e "c", considerando as disposições dos artigos 2º, 3º, 13, 14, 15 e 16 do Decreto nº 45.817, de 2005.

§ 1º As modalidades HIS e HMP são enquadradas na categoria de uso residencial-R e respectivas subcategorias de uso - R1, R2h e R2v, de acordo com a tipologia do empreendimento.

§ 2º Observadas as disposições do "caput" deste artigo, o projeto deverá atender integralmente a legislação urbanística vigente à data do protocolo do pedido.

§ 3º Poderão ser aceitas alterações superiores às estabelecidas nas alíneas "a", "b" e "c" do inciso II do parágrafo único do artigo 380 da Lei nº 16.050, de 2014, quando motivadas por intervenção do Poder Público, tais como edição de lei de melhoramento, tombamento de imóvel e término de estoque de potencial construtivo.

§ 4º No caso de incompatibilidade entre o cálculo de áreas e o projeto, prevalecerá o projeto para base de cálculo dos limites das alterações da nova versão do projeto.

§ 5º A incorporação de novos lotes ao projeto poderá ser admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo sejam aplicadas todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos na Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 14. Para fins de aplicação do artigo 381 da Lei nº 16.050, de 2014, a incorporação de novos lotes no projeto modificativo poderá ser admitida desde que:

I - para a área correspondente ao acréscimo sejam aplicadas todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos na Lei nº 16.050, de 2014;

II - para a área correspondente ao lote original do projeto aprovado, com alvará de execução expedido, sejam atendidas as exigências estabelecidas nos termos do inciso II do parágrafo único do artigo 380 da Lei nº 16.050, de 2014, referentes às mudanças admitidas.

Art. 15. Para fins de aplicação do disposto no Quadro 2 da Lei nº 16.050, de 2014, referente às características de aproveitamento construtivo das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, são consideradas modalidades de novos parcelamentos:

I – loteamento;

II - desmembramento.

Art. 16. O fator de interesse social definido no Quadro 5 da Lei nº 16.050, de 2014, deverá ser aplicado sobre a área computável total do empreendimento.

§ 1º No caso de empreendimentos com diferentes tipologias incentivadas, deverão ser consideradas as áreas computáveis para cada tipologia incentivada, sobre as quais incidirá o fator de interesse social.

§ 2º As áreas comuns computáveis serão consideradas proporcionalmente às áreas computáveis totais.

Art. 17. No caso de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, em processos em andamento sem despacho decisório, conforme previsto no artigo 380 da referida lei, serão adotados os seguintes procedimentos:

I - se houver alteração de projeto, esta poderá ser efetuada no mesmo processo administrativo, por economia processual, desde que sejam devidamente pagas as taxas e emolumentos cabíveis;

II - no caso de pagamento de outorga onerosa já ter sido efetivado, o cálculo da contrapartida financeira deverá ser efetuado nos termos do que estabelece a Lei nº 16.050, de 2014, para a totalidade da área computável do empreendimento, podendo ser descontado o valor comprovadamente já pago à Municipalidade pelo interessado.

Art. 18. No caso de projeto modificativo protocolado na vigência da Lei nº 16.050, de 41 2014, no qual já tenha havido pagamento de outorga onerosa, o cálculo da nova contrapartida observará o critério estabelecido no inciso II do artigo 17 deste decreto.

Art. 19. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 30 de abril de 2015, 462º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

PAULA MARIA MOTTA LARA, Secretária Municipal de Licenciamento

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 30 de abril de 2015.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 01/05/2015, p. 1, 3 c. 3-4, 1

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.camara.sp.gov.br.

RECEBIDO

Comissão de Constituição, Justiça
e Legislação Participativa

Em 20/06/15 às 14h

Paulo Victor Freire Ribeiro
RF 11.335 - SGP.12

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora

David Soares

Para Relatar.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e
Legislação Participativa.

Em 02/07/2015

Presidência

Obs. O prazo para manifestação é de 5 dias,
nos termos do § 3º do artigo 63 do R.I.

RECEBIDO LA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO

EM 08/09/15 AS 16 h

POR Lúcia

SAÍDA: 07/10 AS: 14 h ASS.: LEO

REDISTRIBUÍDO

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora

Ricardo Teixeira

Para Relatar.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e
Legislação Participativa.

Em 22/09/2015

Presidência

Obs. O prazo para manifestação é de 5 dias,
nos termos do § 3º do artigo 63 do R.I.

RECEBIDO LA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO

EM 22/09/2015 AS 17 h

POR Lúcia

SAÍDA: 30/9 AS: 15 h ASS.: LEO