

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE APOIO LEGISLATIVO - SGP2
SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

<u>PROJETO DE LEI</u>	01 - 0609 / 2011	DE	2011
------------------------------	------------------	----	------

<u>MATÉRIA LEGISLATIVA:</u>	PL 01 - 0609 / 2011	DE	13/12/2011
------------------------------------	---------------------	----	------------

<u>PROMOVENTE:</u>	VEREADOR	JAMIL MURAD
	VEREADOR	JOSÉ POLICE NETO
	VEREADOR	MARCO AURELIO CUNHA
	VEREADOR	MILTON FERREIRA
	VEREADOR	NATALINI
	VEREADOR	PAULO FRANGE
	VEREADOR	SANDRA TADEU

<u>E M E N T A:</u>	DISPÕE SOBRE A CONCESSÃO DE INCENTIVO À IMPLANTAÇÃO DE ATIVIDADES DE SAÚDE NAS ÁREAS ENVOLTÓRIAS DE HOSPITAIS EXISTENTES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
----------------------------	---

ARQUIVADO EM / /

 CHEFE DE SEÇÃO

Folha nº 01 do proc. 1
Nº 01-609 de 11

Adelina Cicone - Ass. Parlamentar
RF. 100 406



LIDO HOJE 14 DEZ 2011

AS COMISSÕES DE:
Const., Just. e Leg. Particip.
Pol. Urb., Metrop. e Meio Amb.
Administração Pública,

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Saúde, Prom. Soc., Trab., Idoso e Mulher,
Finanças e Orçamento

PROJETO DE LEI Nº

01 - PL
01- 00609/2011

PRESIDENTE

GOULART

Dispõe sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a concessão de incentivos às construções novas e às reformas, com ou sem mudança de uso e acréscimo de área, destinadas ao exercício do serviço de saúde, situadas nas quadras adjacentes a hospitais existentes, em situação regular ou passível de regularização, nos termos da legislação vigente.

Art. 2º Considerar-se-ão serviços de saúde, para os fins desta lei, as atividades exercidas por Ambulatórios, Centros de Bioequivalência, Centros de Diagnósticos, Laboratórios de Análises Clínicas, Centros de Reabilitação, Clínicas Dentária e Médica, Eletroterapias, Empresas de Assistência Domiciliar de Saúde ou "Home Care", Hospitais, Maternidades, Postos de saúde, Vacinação e Puericultura, Prontos-socorros, Radioterapia, Raio x e Sanatórios.

Art. 3º Os serviços de saúde elencados no artigo 2º desta lei, classificados como uso não residencial tolerável - nR2 e não residencial especial ou incômodo - nR3 poderão, desde que observadas as exigências específicas referentes à subcategoria, instalar-se também em edificações situadas em vias locais em zonas de uso exclusivamente residencial - ZER, exclusivamente residencial de proteção ambiental - ZERp, de centralidade linear I e II - ZCLz-I e ZCLz-II, mista - ZM, de lazer e turismo - ZLT e predominantemente industriais - ZPI, numa faixa de 40 metros, demarcada a partir do alinhamento do lote, quando este for integrante de quadra adjacente a hospitais já instalados regulares ou passíveis de regularização.

§ 1º Para os fins da aplicação desta lei a área do lote excedente à faixa de 40m (quarenta metros) descrita no "caput" deste artigo será considerada:

I - área non aedificandi podendo ser computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento da porção edificável do lote ou;

II - edificável, quando pertencente a lotes localizados em ZER, ZERp, ZCLz-I e ZCLz-II, se destinada à instalação de atividades permitidas nestas zonas, não recaindo sobre esta porção os benefícios instituídos nesta lei.

EQUIPE DE
14 DEZ 2011

CMSP - SEP. 22 - 13/12/2011 - 19:26 - 001956 - 1/1

Materia PL 609/2011. Não foi possível extrair as informações de assinaturas do arquivo migrado do ECM.
LUIS FERNANDO BRAZ DE ARAUJO

Segue(m) juntado(s), nesta data,

documento(s) rubricado(s) sob nº

2 a 6 e folha de informação

sob nº —. 151.121.19

Ass: 

Adelina Ciccone

Assistente Parlamentar

Registro 100.406



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

§ 2º É permitido o remembramento de lotes limítrofes, situados na faixa descrita no "caput" deste artigo, quando destinados à implantação dos serviços de saúde elencados no artigo 2º desta lei.

§ 3º Constatada a alteração de uso da edificação para atividade distinta daquelas elencadas no artigo 2º desta lei, o estabelecimento será lacrado impondo-se ao imóvel as condições de uso e ocupação do solo e demais parâmetros urbanísticos aplicáveis à zona de uso em que se situe.

§ 4º A instalação dos serviços de saúde implantados em decorrência das disposições desta lei:

I - será permitida em vias locais desde que sua largura seja igual ou superior a 20m (vinte metros);

II - deverá ter o acesso exclusivamente pela face da quadra adjacente ao hospital existente.

Art. 4º Os serviços de saúde classificados como não residenciais compatíveis - nR1 ou não residenciais toleráveis - nR2 instalados, nos termos desta lei, em lotes integrantes de ZER, ZERp, ZCLz-I, ZCLz-II, ZM, ZLT e ZPI poderão ter acrescido em 1 (um) o coeficiente de aproveitamento básico atribuído à zona em que estiver inserido, mediante pagamento de outorga onerosa do direito de construir.

§ 1º A contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional do direito de construir referida no "caput" deste artigo deverá ser calculada em conformidade com o disposto no artigo 213 do Plano Diretor - Lei nº 13.430/02 e artigo 21 da Lei nº 13.885/04 - Planos Regionais Estratégicos.

§ 2º Até a revisão do estoque de potencial construtivo, a ser efetuada nos termos do artigo 200 da Lei 13.884/04, a aquisição do potencial construtivo adicional correspondente às edificações novas e às reformas decorrentes da aplicação desta lei não estará sujeita ao limite de estoque estabelecido para cada Distrito no Quadro nº 08 daquela Lei, devendo este ser deduzido do estoque resultante da mencionada revisão.

§ 3º O potencial adicional passível de outorga onerosa do direito de construir será correspondente àquele calculado acima do coeficiente de aproveitamento básico, nos termos da lei 13.885/04, para pedidos de reforma com ampliação de área, com ou sem mudança de uso em edificações em situação regular ou passíveis de regularização.

Art. 5º Nas faixas de 40 metros descritas no artigo 3º desta lei será permitido gabarito máximo de altura de 15m (quinze metros) e taxa de ocupação máxima de 0,7, respeitada a taxa de permeabilidade e os parâmetros de incomodidade constantes, respectivamente, dos quadros 4 anexos das 31 Subprefeituras e quadros 2 anexos à Parte da III da Lei nº 13.885/04.

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Art. 6º As edificações destinadas à instalação dos serviços de saúde de que trata esta lei deverão contar com vagas de estacionamento dimensionadas à razão de 01 (uma) vaga para cada 35m² (trinta e cinco metros quadrados) de área computável.

Parágrafo único. Tratando-se de imóvel situado num raio de 600m (seiscentos metros) de estações de trem ou metrô, o número de vagas exigido poderá atender à proporção de 01 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados).

Art. 7º Nas edificações novas, as áreas destinadas a estacionamento, situadas no subsolo ou não, serão consideradas não computáveis.

Art. 8º No caso das edificações existentes, verificada a impossibilidade do atendimento do número de vagas necessárias dentro dos limites do imóvel, 95% (noventa e cinco por cento) das vagas necessárias poderão ser atendidas em outro imóvel situado a uma distância máxima de 200m (duzentos metros), ou através de convênio firmado com estacionamento e serviço de manobrista localizado a uma distância máxima de 200 metros (duzentos metros) do local, devendo as 5% (cinco por cento) vagas restantes estar instaladas dentro dos limites do lote, compreendidas dentre estas as destinadas à ambulância e deficientes físicos.

Art. 9º Nas zonas elencadas no artigo 3º desta lei as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, constantes de instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis, referentes ao dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos da edificação, prevalecerão quando mais restritivas que a disposições desta lei, conforme dispõe o artigo 247 da Lei 13.885/04.

§ 1º Para os fins da fruição dos benefícios instituídos pela a presente lei nos lotes pertencentes aos loteamentos de que trata o "caput" deste artigo, admitir-se-á a comprovação da alteração das restrições convencionais mediante:

- I - acordo efetuado entre o loteador e os proprietários dos lotes atingidos pela alteração;
- II - emissão de parecer técnico favorável da Câmara Técnica de Legislação ou Urbanística;
- III - anuência expressa do Executivo.

§ 2º No caso de encerramento de atividades da empresa loteadora ou de sua inércia quando legalmente notificada sobre a necessidade de manifestar-se sobre a proposta, de acordo constante do inciso I do parágrafo 2º deste artigo, tal exigência poderá ser suprida através de acordo efetuado entre os proprietários interessados pela alteração das restrições contratuais destinadas à fruição dos benefícios desta lei onde conste a anuência de 2/3 (dois terços) dos proprietários do loteamento correspondente.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Art. 10. As disposições desta Lei ficam excluídas do previsto no *caput* do art. 46 da Lei Orgânica do Município.

Art. 11. O Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 12. As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em

JOSÉ POLICE NETO
Vereador

GILBERTO NATALINI
Vereador

MARCO AURELIO CUNHA
Vereador

PAULO FRANGE
Vereador

CARLOS NEDER
Vereador

JAMIL MURAD
Vereador

SANDRA TADEU
Vereadora

MILTON FERREIRA
Vereador

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO****JUSTIFICATIVA**

A presente propositura visa acrescer no contexto do ordenamento de nossa cidade elemento disciplinador da instalação de serviços de saúde complementares à atividade hospitalar, de forma a reduzir os impactos decorrentes da desordenada proliferação destas atividades nas regiões em que se situam hospitais. De outra parte, visa definir uma zona de amortecimento entre a atividade hospitalar e os usos existentes nos seus arredores, constituída por uma faixa de 40 metros de profundidade delimitada nas faces das quadras adjacentes ao hospital, para a qual concede incentivos para a implantação de atividades complementares do serviço de saúde.

Os equipamentos de saúde atuam de forma estrutural sobre a área em que estão inseridos gerando novas demandas de serviços relacionados à atividade desempenhada. É saudável imaginar a possibilidade de ordenar a introdução dos serviços de saúde complementares de forma a aproveitar a infraestrutura instalada e a proximidade do equipamento gerador das demandas específicas.

A proposta expressa no presente projeto de lei admite a possibilidade de instalação de Ambulatórios, Centros de Bioequivalência, Centros de Diagnósticos, Laboratórios de Análises Clínicas, Centros de Reabilitação, Clínicas Dentária e Médica, Eletroterapias, Empresas de Assistência Domiciliar de Saúde ou "Home Care", Hospitais, Maternidades, Postos de saúde, Vacinação e Puericultura, Prontos-socorros, Radioterapia, Raio x e Sanatórios em faixa de 40 metros de profundidade das quadras adjacentes a hospitais já instalados, promovendo o amortecimento dos impactos causados por aquele equipamento e otimizando os benefícios resultantes da disponibilização dos demais serviços de saúde complementares em um mesmo perímetro.

O benefício poderá ser exercido, nos limites fixados, em zonas de uso exclusivamente residencial – ZER, exclusivamente residencial de proteção ambiental – ZERp, de centralidade linear I e II – ZCLz-I e ZCLz-II, mista – ZM, de lazer e turismo – ZLT e predominantemente industriais – ZPI.

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Esta medida assume fundamental importância no caso de regiões destituídas do serviço complementar de saúde, em razão da vigência da Lei 13.885/04, nos locais em que mesmo existente o equipamento hospitalar, não seria mais possível a instalação destas atividades em razão das novas restrições de uso do solo impostas.

A presente disposição tem o mérito de se somar aos incentivos promovidos pela Lei 14.242/06, agregando àquela a necessária interação com as atividades que lhe dão suporte, em favor da elevação da qualidade de atendimento à saúde do cidadão.

RECEBUE
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
10/10/2011

À Procuradoria (Setor de Pesquisa)

15.11.2011

[Handwritten signature]

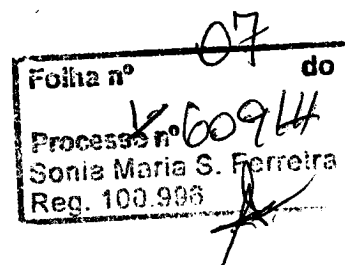
CPF. 22

RF. 10.000

RECEBIMOS DA: SECRETARIA DE SAUDE DATA: 16/12/49 HORA: 15:30
 SETOR DE: LABORATORIO DE PROPOSTAS
 SAIDA: 16/12/49 HORA: 15:30

CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
Segue(m) juntado(s) o(s) documento(s) do
Ns. 07 A 96. s.p. 07/02/2012

Sônia M. S. Ferreira
Assistente Parlamentar

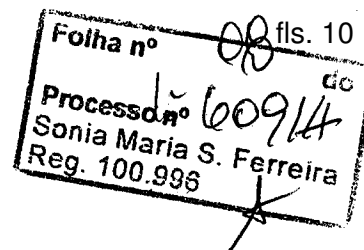
**SETOR DE PESQUISA, ASSESSORIA E ANÁLISE PRÉVIA****PL Nº 0609/11**

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

- Lei Municipal nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, que dispõe sobre o parcelamento do solo do Município de São Paulo;
- Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que institui o Plano Diretor Estratégico – especialmente art. 147 e ss (zoneamento);
- Lei Municipal nº 13.558, de 14 de abril de 2003, que dispõe sobre a regularização de edificações;
- Lei Municipal nº 13.876, de 23 de julho de 2004, que altera disposições da Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, que dispõe sobre a regularização de edificações, e revoga a Lei nº 13.740, de 15 de janeiro de 2004.
- 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 – especialmente art. 165;
- Lei Municipal nº 14.242, de 28 de novembro de 2006, que dispõe sobre a concessão de incentivos à implantação de hospitais;
- Lei Municipal nº 14.940, de 02 de julho de 2009, que acrescenta o Capítulo IV-A e respectivos arts. 22-A e 22-B à Lei Municipal nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São Paulo;
- Lei Municipal nº 15.368, de 25 de abril de 2011, que acresce § 2º ao art. 4º da Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006, que dispõe sobre a concessão de incentivos à implantação de hospitais;
- Decreto Municipal nº 45.817, de 04 de abril de 2005, que dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais;
- PL 0421/08, do Vereador Paulo Frange e outros, que altera a Lei 14.242/06, e dá outras providências;
- PL 0102/09, do Vereador Paulo Frange, que dispõe sobre a concessão de incentivos à implantação de escolas e acrescenta dispositivos à Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006;



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**
PROCURADORIA



- PL 0245/10, do Vereador Toninho Paiva, que institui critérios gerais para instalações das áreas destinadas ao atendimento de idosos em hospitais e clínicas de saúde, e dá outras providências.

Cópias dos textos acima indicados acompanham a presente informação.

À Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, conforme despacho do Sr. Presidente de fls. 01.

São Paulo, 11 de janeiro de 2012

Christiana S. Chebib

Christiana Samara Chebib
Procuradora do Setor de Pesq. e Análise Prévia
OAB/SP 244.472

Caio Marcelo de Carvalho Giannini

Caio Marcelo de Carvalho Giannini
Procurador Supervisor do Setor de Pesq. e Análise Prévia
OAB/SP 55.289

Matéria PL 609/2011. Não foi possível extrair as informações de assinaturas do arquivo migrado do ECM.
LUIS FERNANDO BRAZ DE ARAUJO

Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 09 fls. 11
do
Processo nº 609/14
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.996

Base de dados : legis

Pesquisa : 9413

Total de referências : 1

1/1

Título: LEI Nº 9.413 30/12/1981 ([ver documento](#))

Revogado(a) parcialmente

Ementa: Dispoe sobre o parcelamento do solo do Municipio de Sao Paulo, e da outras providencias.

Projeto: Projeto de Lei Nº 253/1981 ([ver documento](#))

Autor(es): EXECUTIVO; Reinaldo de Barros

Regulamentação: Decreto nº 31.601/1992 - Regulamenta o art. 26 desta Lei.; ([ver documento](#))Decreto nº 34.049/1994 - Regulamenta a alinea "a" do inciso VIII do art. 1º desta Lei.; ([ver documento](#))Decreto nº 42.319/2002 - Regulamenta o art. 2º desta Lei (areas contaminadas). ([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. 2º a 6º, 10 a 14 da Lei nº 7.805/1972; os arts. 1º, 2º, 36 e 37 da Lei nº 8.001/1973; os arts. 6º, 28 e 29 da Lei nº 8.328/1975; o art. 22 da Lei nº 8.881/1979 e a Lei nº 8.974/1979;

Lei nº 13.885/2004 - Revoga o art. 2º, inciso VII, par. 4º e Quadro nº 1 desta Lei. ([ver documento](#))Alterações: Lei 9.846/1985 - Altera o art. 39 da Lei nº 8.001/1973, com a alterada introduzida pelo art. 25 desta Lei.; ([ver documento](#))Lei 14.940/2009 - Acrescenta o Capítulo IV-A e respectivos arts. 22-A e 22-B à esta Lei. ([ver documento](#))[[Back](#)]

LEI N.º 9413, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1981

Dispõe sobre parcelamento do solo no Município de São Paulo, e dá outras providências.

Reynaldo Emygdio de Barros, Prefeito do Município de São Paulo, nos termos do disposto no artigo 26 do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 9, de 31 de dezembro de 1969, sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DEFINIÇÕES

Art. 1.º – Para efeitos de aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins urbanos, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I – GLEBA é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.

II – DESMEMBRAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

III – REMEMBRAMENTO DE GLEBAS OU LOTES é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

IV – LOTEAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

V – DESDOBRO é o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado.

VI – QUADRA é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento.

VII – LOTE é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação.

VIII – VIA DE CIRCULAÇÃO é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

a) via oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

b) via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.

IX – ALINHAMENTO é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.

X – EIXO DA VIA é a linha que passa equidistante aos alinhamentos.

XI – FRENTE DO LOTE é a sua divisa lindeira à via de circulação.

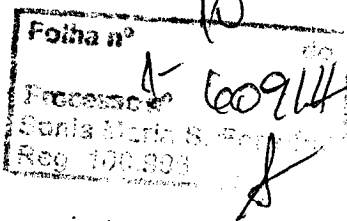
XII – FUNDO DO LOTE é a divisa oposta à frente, sendo que:

a) no caso de lotes de esquina, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;

b) no caso de lotes situados em corredores de uso especial, em esquina ou não, o fundo do lote é a divisa oposta à frente do lote, lindeira ao corredor;

c) no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas em normas, expedidas pelo Executivo.

XIII – RECUO é a distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:



Folha nº	13
Processo nº	609/14
Sonia Maria S. Ferreira	
Reg. 100.996	

a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;

b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos;

c) no caso de lotes irregulares, os recuos são definidos em normas expedidas pelo Executivo.

XIV – PROFUNDIDADE DO LOTE é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento.

XV – ACESSO é a interligação para veículos ou pedestres entre:

a) logradouro público e propriedade privada;

b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;

c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

XVI – EQUIPAMENTOS URBANOS são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

XVII – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares.

XVIII – ÁREAS INSTITUCIONAIS são as áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários.

XIX – USO MISTO é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

CAPÍTULO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 2.o – O parcelamento do solo, caracterizado por loteamento ou desmembramento, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e deverá atender aos seguintes requisitos:

I – Na zona rural, o parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas delimitadas por lei para fins de expansão urbana, mediante prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

II – Não será permitido o parcelamento do solo:

a) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas;

b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da legislação municipal;

d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

e) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

III – Da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados, no mínimo:

a) 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos;

b) 15% (quinze por cento) para áreas verdes;

c) 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

IV – A localização das áreas verdes deverá atender às seguintes disposições:

a) 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para áreas verdes será localizado pela Prefeitura em um só perímetro e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);

b) a localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do loteador e só será computado como área verde quando em qualquer ponto da área puder ser inscrito um círculo com raio de 10 m (dez metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento).

V – A localização da área institucional deverá atender às seguintes exigências:

- a) estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos e contida em um único perímetro;
- b) ocupar até 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada da gleba, lideira à citada via oficial;
- c) estar situada em área com declividade até 15% (quinze por cento).

VI – As vias do projeto de loteamento deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução.

VII – As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação, em projeto de loteamento, são as constantes do Quadro n.º 1, anexo a esta lei.

VIII – Nenhum lote poderá:

- a) distar mais de 500 m (quinhentos metros) de uma via principal, medida essa distância ao longo do eixo da via que lhe dá acesso;
- b) ter frente para via de circulação de veículos de largura inferior a 12 m (doze metros).

IX – O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450 m (quatrocentos e cinquenta metros), sendo que as quadras com mais de 300 m (trezentos metros), serão divididas, obrigatoriamente, a cada 200 m (duzentos metros) ou menos, por vias de circulação de pedestres, com largura igual ou superior a 10% (dez por cento) do comprimento da passagem, observado o mínimo de 8 m (oito metros).

X – Ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, das dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” de 15 m (quinze metros) de cada lado das suas margens e dos limites da faixa de domínio.

§ 1.º – A faixa “non aedificandi” referida no item X deste artigo, quando ao longo das águas dormentes e correntes, deverá ser utilizadas para sistema viário ou áreas verdes, dispensada a obrigatoriedade da inscrição do círculo de raio de 10 m (dez metros), constante da alínea “b” do item IV deste artigo.

§ 2.º – Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura excederem os índices previstos no item III deste artigo, as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública para efeito de desapropriação.

§ 3.º – Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingir o índice estabelecido na alínea “a” do item III deste artigo, a área necessária para completar este índice será adicionada às áreas verdes.

§ 4.º – O desmembramento de glebas na zona urbana está obrigado à destinação de áreas verdes e institucionais conforme o disposto nas alíneas “b” e “c” do item III deste artigo, salvo quando for comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação da Lei n.º 7805, de 1 de novembro de 1972, área global igual ou inferior às dimensões abaixo fixadas, sendo que as parcelas de terreno resultantes do desmembramento serão consideradas como lotes:

1) 10.000 m² (dez mil metros quadrados) nas zonas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z17 e Z18;

2) 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) nas zonas Z6, Z7, Z8, Z14, Z15 e Z16.

§ 5.º – Os lotes pertencentes a loteamentos aprovados nos termos do artigo 3.º da Lei n.º 5261, de 4 de julho de 1957, com área superior aos limites fixados no parágrafo anterior, serão considerados como glebas.

Folha nº 15
Processo nº 609/11
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.996

§ 6.º — As áreas resultantes de desmembramento deverão, sempre, ter frente para via oficial de circulação de veículos existentes e observar as dimensões mínimas de lote previstas na legislação para as diferentes zonas de uso, respeitado o disposto no artigo 39 da Lei n.º 8001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo artigo 25 desta lei.

CAPÍTULO III
REQUISITOS TÉCNICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO
SEÇÃO I
LOTEAMENTO

Art. 3.º — A elaboração do projeto de loteamento será precedida de fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I — Requerimento assinado pelo proprietário do terreno.
- II — Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
- III — Comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área.

IV — 4 (quatro) vias de cópias de levantamento planialtimétrico-cadastral da área objeto do pedido, na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, tipos de vegetação existentes e vias oficiais, e situação da área, na escala 1:10.000, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.

Art. 4.º — O prazo para expedição de diretrizes é de até 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolamento do pedido, observado o disposto no artigo 520 da Lei n.º 8266, de 20 de junho de 1975, com a nova redação conferida pelo artigo 15 da Lei n.º 8881, de 29 de março de 1979.

Parágrafo único — Findos os prazos de que trata este artigo, o requerente poderá apresentar o projeto de loteamento, independentemente da fixação das diretrizes, desde que atendidas as exigências legais, ficando a Prefeitura obrigada a aceitar os locais definidos no projeto para áreas verdes, institucionais e sistema viário.

Art. 5.º — As diretrizes terão validade pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da data de publicação da notificação de sua expedição no Diário Oficial do Município.

Art. 6.º — O projeto de loteamento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá constar de:

I — Plano geral do loteamento, na escala 1:1000 em 4 (quatro) vias de cópias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, constando de:

- a) curvas de nível de metro em metro;
- b) vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;
- c) indicação gráfica dos recuos dos lotes, quando o loteamento criar restrições maiores do que as exigidas pela legislação;
- d) indicação das zonas de uso, onde se localiza a gleba, Administração Regional à qual a gleba pertence e número do contribuinte junto à Prefeitura;
- e) indicação, em planta, da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
- f) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;
- g) indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número total de lotes;
- h) indicação, em quadro, das exigências urbanísticas convencionais.

II — Perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, em escalas horizontal de 1:1000, e vertical de 1:100, em cópias transparentes em papel milimetrado.

III – Projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores e, quando as diretrizes o exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes, obedecidas as normas e padrões a serem regulamentados por ato do Executivo.

IV – Projeto completo da rede de coleta de águas servidas, obedecidas as normas e padrões fixados pelo órgão estadual competente, que nele dará sua aprovação.

V – Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando for necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pelo órgão estadual.

VI – Projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo às normas e padrões a serem regulamentados por ato do Executivo.

VII – Projeto de arborização das áreas verdes e das vias, definindo as diferentes espécies a serem plantadas, obedecendo às normas a serem regulamentadas por ato do Executivo.

VIII – Projeto de proteção das áreas sujeitas a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente, obedecendo às normas a serem regulamentadas por ato do Executivo.

IX – Memorial descritivo correspondente a cada projeto.

X – Cronograma da execução das obras cujos projetos constam dos itens III e VIII deste artigo.

Parágrafo único – Para o atendimento das exigências do item IV, quando a topografia da área objeto do projeto de loteamento exigir, deverão ser indicadas a reserva de faixas “non aedificandi”, com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), destinadas à passagem de dutos para águas pluviais e esgoto de um lote para outro, e gravadas com servidão de passagem; estas faixas poderão utilizar os recuos previstos na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo para as diferentes zonas de uso, assim como as áreas dos recuos de fundo, localizadas entre a edificação principal e a edificação secundária.

Art. 7.o – A aprovação e a execução do projeto de loteamento obedecerá a uma das sistemáticas definidas pelos itens I e II deste artigo:

I – Com prévia execução das obras:

a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida uma autorização para execução das obras;

b) a autorização para execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

c) a autorização para execução das obras é válido por 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente;

d) após a execução de todas as obras a que se refere a autorização ora prevista, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria;

e) após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura através do órgão competente, expedirá termo de verificação das obras executadas e o ato de aprovação do loteamento, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis;

f) o disposto nas alíneas “b” e “c” deste item deverá constar obrigatoriamente da autorização para execução das obras.

II – Com cronograma e instrumento de garantia:

a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedido, pelo órgão competente da Prefeitura, o ato de aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;

b) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:

1) efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, por ato do Executivo;

2) vincular à Prefeitura 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, mediante instrumento público;

c) os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por ato do Executivo;

d) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias, para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário;

e) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras;

f) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada;

g) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 2 (dois) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente;

h) após o decurso do prazo a que se refere a alínea anterior, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.

§ 1.º – Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, a definição do tipo de loteamento adotado e, quando for o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições de remembramento ou desmembramento de lotes, e a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

§ 2.º – O prazo para a vistoria constante da alínea “d” do item I e da alínea “f” do item II deste artigo, será de 60 (sessenta) dias, após o que o requerente poderá solicitar às instâncias superiores a apreciação e solução do pedido, sendo que o prazo para a manifestação de cada instância é de, no máximo, 30 (trinta) dias.

Art. 8.º – O prazo para a expedição da autorização para execução das obras e da aprovação do cronograma físico-financeiro, constantes dos itens I e II do artigo 7.º desta lei, é de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data do protocolamento do pedido.

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

§ 2.º – O requerente, após a comunicação ao órgão competente do início da execução do loteamento, nos termos do parágrafo anterior, poderá solicitar às instâncias superiores a apreciação do pedido inicial de aprovação do loteamento, sendo que o prazo para a manifestação de cada instância é de, no máximo, 30 (trinta) dias.

Art. 9.º – Qualquer modificação no projeto ou na execução de loteamento, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- a) requerimento solicitando a modificação;
- b) memorial descritivo das modificações;
- c) 4 (quatro) vias de cópia dos projetos referentes às modificações;
- d) 1 (uma) via de cópia do projeto aprovado.

§ 1.º – Os pedidos de modificações em loteamentos registrados, além dos documentos referidos neste artigo, deverão ser instruídos por documentos que comprovem a anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição com respeito a esta anuência.

§ 2.º – As pequenas alterações que não necessitem obedecer à sistemática constante deste artigo, terão sistemática específica a ser definida por ato do Executivo.

SEÇÃO II
DESMEMBRAMENTO

Art. 10 – A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

- I – Requerimento assinado pelo proprietário do terreno.
- II – Título de propriedade da área registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
- III – Comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área.

IV – 4 (quatro) vias de cópias de planta planialtimétrica-cadastral da área objeto do pedido, na escala 1:000 ou 1:500, contendo: curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, tipos de vegetação existente e vias oficiais; situação da área, na escala 1:10.000 ou 1:5000, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.

§ 1.º – As diretrizes a serem fixadas pela Prefeitura constarão da localização das áreas verdes e institucionais, de acordo com o disposto no § 4.º do artigo 2.º desta lei.

§ 2.º – Não será necessária a solicitação de diretrizes para os casos previstos nos números 1 e 2 do § 4.º do artigo 2.º desta lei.

Art. 11 – O projeto de desmembramento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria, constará de:

- I – Requerimento assinado pelo proprietário.
- II – Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
- III – Comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área.

IV – 1 (uma) via de cópia de planta em escala 1:500 ou 1:1000, com indicação da situação da área anterior ao desmembramento, vias e circulação lindeiras, dimensões e confrontações.

V – 1 (uma) via copiativa e 4 (quatro) vias de cópias em escala 1:500 ou 1:1000 do projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo:

- a) indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as suas linhas divisórias;
- b) planta de situação em escala 1:10.000 ou 1:5000, que permita o reconhecimento e localização da área;
- c) quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número dos lotes.

Art. 12 – Aplicam-se aos desmembramentos os prazos fixados pelos artigos 4.º e 5.º, quanto à expedição e validade das diretrizes, bem como os fixados no artigo 8.º para a aprovação do projeto de desmembramento.

SEÇÃO III
DESDOBRO

Art. 13 – O desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I – Requerimento assinado pelo proprietário, solicitando o desdobro.
- II – Comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre o lote objeto do pedido.
- III – Título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

autuado em 30/09/2015 00:00:00.
Folha nº 18
Processo nº 60914
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.996

IV - 4 (quatro) vias de cópias do projeto de desdobro em escala 1:100, contendo:

- a) as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada, e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados;
- b) o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;
- c) os lotes resultantes do desdobro, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;
- d) a situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo.

§ 1.º - Quando o lote a ser desdobrado tiver área igual ou inferior a 1000 m² (mil metros quadrados), o pedido de desdobro será submetido diretamente à aprovação da Administração Regional competente.

§ 2.º - O prazo para a aprovação do pedido de desdobro de lote será de até 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data do protocolo do pedido.

Art. 14 - O desdobro de lote, quando vinculado a projeto de edificação, será aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto, desde que os lotes resultantes do desdobro atendam às dimensões mínimas para a zona de uso na qual se localizem, observado o disposto no artigo 39 da Lei n.º 8001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo artigo 25 desta lei.

§ 1.º - Para o atendimento do disposto no "caput" deste artigo, não será obrigatória a apresentação de projeto de edificação em todos os lotes resultantes do desdobro.

§ 2.º - A sistemática de aprovação simultânea, referida no "caput" deste artigo, será regulamentada por ato do Executivo.

SEÇÃO IV COMPETÊNCIAS

Art. 15 - As competências dos procedimentos administrativos para fixação de diretrizes e aprovação de projetos de parcelamento do solo serão estabelecidas por ato do Executivo.

Art. 16 - Na análise do projeto, pelo órgão competente, deverão ser apontadas todas as eventuais incorreções técnicas através de um único "comunique-se" e o atendimento por parte do interessado também deverá ser feito de uma única vez, sob pena de indeferimento do pedido.

Parágrafo único - No caso do atendimento ainda apresentar incorreções, aplicar-se-á a sistemática prevista no "caput" deste artigo.

CAPÍTULO IV TIPOS DE LOTEAMENTO

Art. 17 - Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta lei, poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:

- I - Loteamento L1;
- II - Loteamento L2;
- III - Loteamento L3;
- IV - Loteamento L4.

Parágrafo único - O mesmo projeto de loteamento poderá conter mais de um dos tipos permitidos, respeitadas as características próprias a cada tipo, exceto quando se tratar do tipo L4.

Art. 18 - Nos loteamentos do tipo L1 deverão ser atendidas integralmente as exigências previstas nesta lei, em especial as constantes do artigo 6.º, admitindo-se que a declividade dos lotes seja superior a 45% (quarenta e cinco por cento).

Parágrafo único - O loteamento tipo L1 será permitido em todas as zonas de uso, exceto na zona de uso Z8-100, atendidas as disposições próprias a cada zona.

Art. 19 - Nos loteamentos do tipo L1 admite-se:

I - Ao loteador, solicitar, por ocasião do pedido de diretrizes, a sua transformação em zona de uso Z1, quando a área a ser loteada for igual ou superior a 10 (dez) hectares e estiver localizada nas zonas de uso Z2, Z9 ou Z11, atendidas as seguintes disposições:

- a) o pedido de transformação de zona de uso será submetido à apreciação da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP, ouvida a Comissão de Zoneamento e, caso receba parecer favorável, serão expedidas diretrizes para enquadramento na zona de uso Z1;

Folha nº 17 do
Processo nº 609122
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.996

Folha nº	10	do
Processo nº	609/11	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.996		

b) após a aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, a área será enquadrada como zona de uso Z1, por ato do Executivo.

II – Ao loteador, atendido o disposto no item anterior, prever a existência de núcleo comercial, desde que sua área não ultrapasse 5% (cinco por cento) da área loteanda, atendidas as seguintes disposições:

a) o núcleo comercial, proposto de acordo com as disposições deste item, será enquadrado na zona de uso Z17, sendo que as edificações disporão de, no máximo, 3 (três) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, e não poderão ultrapassar a altura máxima de 10 (dez) metros, sem prejuízo do número de pavimentos, excluídos os pavimentos em subsolo, destinados ao estacionamento de veículos e observado o disposto no artigo 39 da Lei n.º 8001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo artigo 25 desta lei;

b) no núcleo comercial a que se refere este item, será admitida, também, a atividade “supermercado” com recuos de frente e fundo de 6 (seis) metros e recuos laterais de 3 (três) metros.

Art. 20 – Nos loteamentos do tipo L2, deverão ser atendidas, além das exigências previstas nesta lei, as seguintes disposições:

a) os lotes poderão ter declividade de até 45% (quarenta e cinco por cento);

b) o loteador deverá apresentar o projeto completo exigido no item III do artigo 6.º desta lei, podendo executar apenas a parte relativa à captação de águas pluviais nos pontos baixos do loteamento;

c) na execução das obras previstas no item VI do artigo 6.º desta lei, fica dispensada a pavimentação nas vias com declividade até 6% (seis por cento).

Parágrafo único – O loteamento do tipo L2 poderá ser implantado em qualquer zona de uso, exceto nas zonas de uso Z1, Z14, Z15 e Z8-100, atendidas as disposições próprias a cada zona.

Art. 21 – Nos loteamentos do tipo L3 – Loteamento Popular, deverão ser atendidas as exigências previstas nesta lei, acrescidas das seguintes disposições:

a) pelo menos 70% (setenta por cento) da área loteanda deverá ser ocupada por lotes de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área mínima, e frente mínima de 5 m (cinco metros), destinados exclusivamente ao uso residencial unifamiliar;

1) será tolerada variação na área dos lotes de até 140 m² (cento e quarenta metros quadrados);

2) nos lotes pertencentes ao mínimo de 70% (setenta por cento) referidos na alínea “a” deste artigo e destinados ao uso residencial unifamiliar, a área máxima construída será de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) por lote, mesmo quando resultante de remembramento;

3) nos lotes pertencentes à área referida na alínea “a” deste artigo não será permitida declividade superior a 30% (trinta por cento), sendo que nos demais lotes do loteamento será permitida a declividade de até 45% (quarenta e cinco por cento);

b) a execução das obras previstas nos projetos constantes do item IV do artigo 6.º desta lei poderá ser dispensada, desde que seja comprovado, mediante laudo técnico de firma especializada, que as áreas a serem loteadas são formadas por solos permeáveis e não saturados, que admitem solução de captação e absorção de águas servidas através de fossas;

c) com relação ao item III do artigo 6.º desta lei, o loteador deverá apresentar o projeto completo, podendo executar apenas a parte relativa à captação de águas pluviais nos pontos baixos do loteamento;

d) para execução das obras previstas no item VI do artigo 6.º desta lei, só será necessária a apresentação do projeto e respectiva execução, nas vias de circulação com declividade superior a 8% (oito por cento).

Parágrafo único – O loteamento do tipo L3 só poderá ser implantado nas zonas de uso Z2, Z9 e Z11, respeitadas as demais disposições legais.

Art. 22 – O loteamento do tipo L4, caracteriza-se pela outorga de concessão de direito real de uso para as vias de circulação e para 1/3 das reservas destinadas a áreas verdes, observadas as seguintes condições:

I – Atendimento de todas as exigências determinadas para o loteamento do tipo L1.

II – A área do loteamento não seja superior a 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) e possa ser inscrita num círculo com raio máximo de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros).

III – O loteamento seja destinado às categorias de uso residencial R1 ou R3, não sendo permitido, no mesmo loteamento, a coexistência das duas categorias.

IV – O loteamento será admitido em todas as zonas de uso, exceto nas zonas Z6 e Z8-100, atendidas as disposições próprias a cada zona.

§ 1.º – A outorga da concessão referida no “caput” deste artigo, deverá obedecer às seguintes exigências:

a) solicitação à Prefeitura, através do pedido de diretrizes para a execução desta modalidade de loteamento;

b) a anuência da Prefeitura dependerá de parecer favorável da Coordenadoria Geral de Planejamento – COGEP, ouvida a Comissão de Zoneamento, em função da localização da área com relação às diretrizes viárias e urbanísticas do Município;

c) aprovado o loteamento, obedecidas as diretrizes expedidas e após o registro no Cartório de Registro de Imóveis, o interessado deverá solicitar, por requerimento, à Prefeitura, a concessão a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 2.º – Para os fins previstos neste artigo, fica o Executivo autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar concessão de direito real de uso das vias de circulação e das áreas verdes citadas no “caput” deste artigo.

§ 3.º – Do instrumento de concessão de direito real de uso deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da concessão, que deverão constar, também, de contrato-padrão a que se refere o parágrafo 1.º do artigo 7.º desta lei.

§ 4.º – A concessão de que trata o “caput” deste artigo só poderá ser outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários da área.

§ 5.º – O concessionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

§ 6.º – A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta lei ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 23 – Nas zonas de uso Z2, Z9, Z11, Z13, Z17 e Z18, a área mínima do lote para o uso residencial unifamiliar (R1) será de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5 m (cinco metros), obedecidas as demais disposições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 24 – Qualquer parcelamento do solo, caracterizado nos termos desta lei, deverá observar o dimensionamento mínimo dos lotes, recuos, coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação fixados para as diferentes zonas de uso pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, observado o disposto no artigo 39 da Lei n.º 8001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo artigo 25 desta lei.

Art. 25 — O artigo 39 da Lei n.º 8001, de 24 de dezembro de 1973, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 39 — As restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e altura das edificações, deverão ser atendidas quando:

a) as referidas restrições forem maiores do que as exigidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

b) as referidas restrições estejam estabelecidas em documento público e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1.º — As categorias de uso permitidas nos loteamentos referidos no “caput” deste artigo serão aquelas definidas para as diferentes zonas de uso pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2.º — As disposições deste artigo não se aplicam às zonas de uso Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12.”

Art. 26 — Os loteamentos de interesse social, em áreas de urbanização específica de propriedade pública, atenderão as características urbanísticas e edificações especiais, a serem estabelecidas por ato do Executivo.

Art. 27 — O lote com frente mínima e área total inferiores às definidas, para cada zona de uso, pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, será tolerado, desde que atendidas uma ou mais das seguintes condições:

I — Sobre o lote tenha havido lançamento de imposto territorial, comprovadamente anterior à data da Lei n.º 7805, de 1 de novembro de 1972.

II — O lote seja resultante de edificação regularmente licenciada, enquadrada na categoria de uso R1 ou R2.01.

III — Exista alvará para edificação no lote, em vigor na data da publicação da Lei n.º 7805, de 1 de novembro de 1972, exceto no caso de caducidade posterior do alvará, sem que haja início da obra.

IV — O lote seja resultante de remanescente de lote de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público.

V — Que, antes da data de publicação da Lei n.º 7805, de 1 de novembro de 1972, o lote tenha sido objeto de escritura pública ou outro documento hábil à comprovação do seu desmembramento e de sua configuração, observado o disposto neste artigo.

VI — Para os fins do disposto no item V serão baixadas normas pelo Executivo.

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

1) tenha sido registrada no Cartório de Registro de Imóveis, antes da publicação da Lei n.º 7805, de 1 de novembro de 1972;

2) seja obtida servidão de passagem, com dimensão que atenda às exigências urbanísticas para as diferentes categorias de uso, conforme a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 28 — O disposto na alínea “a” do item VIII e no item IX do artigo 2.º desta lei não se aplica a projetos de loteamentos destinados à formação de núcleos residenciais de recreio.

Art. 29 — Todos os prazos fixados nesta lei serão contados em dias corridos.

Art. 30 — O cumprimento dos prazos fixados nesta lei, para expedição de diretrizes, aprovação de projetos e vistorias, são de inteira responsabilidade dos Diretores de Departamento dos órgãos que participam desses processos, sob pena de responsabilidade funcional.

Art. 31 – O número de vias e cópias de plantas constantes da documentação exigida nesta lei poderá ser alterado por ato do Executivo.

Art. 32 – A regulamentação das normas contidas nesta lei, nos casos expressamente previstos, deverá ser expedida pelo Executivo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 33 – Rubricado pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, faz parte integrante desta lei o Quadro n.º 1, anexo, do arquivo da Coordenadoria Geral de Planejamento – COGEP.

Art. 34 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial, os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 10, 11, 12, 13 e 14 da Lei n.º 7805, de 1 de novembro de 1972; os artigos 1.º, 2.º, 36 e 37 da Lei n.º 8001, de 24 de dezembro de 1973; os artigos 6.º, 28 e 29 da Lei n.º 8328, de 2 de dezembro de 1975; o artigo 22 da Lei n.º 8881, de 29 de março de 1979; e, em todos os seus termos, a Lei n.º 8974, de 25 de setembro de 1979.

Prefeitura do Município de São Paulo, aos 30 de dezembro de 1981, 428.º da fundação de São Paulo. – O Prefeito, Reynaldo Emygdio de Barros – O Secretário dos Negócios Jurídicos, Manoel Figueiredo Ferraz – O Secretário das Finanças, Pedro Cipollari – O Secretário de Vias Públicas, Octávio Camillo Pereira de Almeida – O Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano, Octávio Augusto Speranzini – O Secretário-Coordenador do Planejamento, Lauro Rios Rodrigues – O Secretário dos Negócios Extraordinários, Roberto Pastana Câmara.

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 30 de dezembro de 1981. – O Secretário do Governo Municipal, Orlando Carneiro de Ribeiro Arnaud.

QUADRO 1 – VIAS DE CIRCULAÇÃO

Características	Vias de circulação	Vias para circulação de veículos		Vias para circulação de veículos e/ou pedestres			Vias para circulação de pedestres	
		Via expressa		Via arterial		Via principal		Via local (b)
		1a. categoria	2a. categoria	1a. categoria	2a. categoria			
Largura mínima	(a)	(a)	37 m	30 m	20 m	12 m	8 m	
Carro carroçável mínimo	(a)	(a)	28 m	21 m	14 m	7 m	—	
Passeio lateral mínimo de cada lado da via	(a)	(a)	3,5 m	3,5 m	3m	2,5 m	—	
Canteiro central mínimo	(a)	(a)	2 m	2 m	—	—	—	
Declividade máxima	6%	6%	8%	8%	10%	15%	15% ou escadaria	
Declividade mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	

Integrante da Lei n.º 9413, de 30 de dezembro de 1981.

OBSERVAÇÕES

(a) Projeto específico para cada caso.

(b) Será admitida via local sem saída, desde que no leito carroçável do dispositivo do retorno em sua extremidade, possa ser inscrito uma circunferência com o metro igual ou superior à largura da via.

Processo nº 100964
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.995

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 13430

Total de referências : 1

Folha nº	23
Processo nº	1560914
Sonia Maria S. Ferreira	
Reg. 100.996	

1/1

- Título:** LEI Nº 13.430 13/09/2002 ([ver documento](#))
Sem revogação expressa
- Ementa:** Plano Diretor Estratégico.
- Projeto:** Projeto de Lei Nº 290/2002 ([ver documento](#))
- Autor(es):** EXECUTIVO; Marta Suplicy
- Regulamentação:** Decreto nº 42.873/2003 - Regulamenta o direito de preempção, de acordo com os arts. 204 a 208 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.230/2003 - Regulamenta o Conselho Municipal de Política Urbana e a Câmara Técnica de Legislação Urbanística, criados por esta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.231/2003 - Regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Urbano, criado por esta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.232/2003 - Regulamenta a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos arts. 209 a 216 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.300/2003 - Regulamenta a realização das Assembleias Regionais de Política Urbana, previstas nos arts. 272, inciso III, 276 e 279, inciso II, desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 43.384/2003 - Regulamenta a mediação, pelo Executivo, dos conflitos de interesses de que tratam os arts. 288 e 289 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.417/2004 - Regulamenta o art. 230 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.667/2004 - Regulamenta disposições desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.703/2004 - Regulamenta a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos arts. 209 a 216 deste Decreto.; ([ver documento](#))
Decreto nº 44.844/2004 - Regulamenta o art. 230 desta Lei, revogando o Decreto nº 44.417/2004.; ([ver documento](#))
Decreto nº 47.145/2006 - Regulamenta o Termo de Compromisso Ambiental, instituído pelo artigo 251 e seguintes desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 47.522/2006 - Disciplina a categoria de manejo das Reservas Particulares do Patrimônio Natural, de que tratam os arts. 132, inciso II, alínea "e", e arts. 135 e 143, todos desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 47.661/2006 - Regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Urbano, criado pelo art. 235 e seguintes desta Lei.; ([ver documento](#))
Lei nº 15.003/2009 - Regulamenta os arts. 119 e 120 desta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 51.277/2010 - Regulamenta a emissão e demais características dos Certificados de Potencial Adicional de Construção, previstos no art. 230 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 a Lei nº 10.676/1988. ([ver documento](#))
- Notas complem.:** - Decreto nº 42.871/2003 - Atribui a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, por intermédio da Superintendência de Habitação Popular, a elaboração e a implementação do Plano de Urbanização do Complexo Paraisópolis, relativos as ZEIS 1-131, ZEIS 1-132, ZEIS 1-133, ZEIS 3-001 e ZEIS 3-002.
- Decreto nº 43.270/2003 - Cria a Comissão Permanente para Áreas Públicas - COMAP, conforme a Política de Áreas Públicas definida nos arts. 85 a 87 desta Lei.
- Decreto nº 45.726/2005 - Dispõe sobre a equivalência entre as zonas de uso definidas por esta Lei e pela Lei nº 13.885/2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior.
- Decreto nº 45.952/2005 - Cria a Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município de São Paulo, de acordo com o que dispõe o inciso V do art. 87 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 nos arts. 199 a 203 desta Lei.
- Alterações:** Lei 13.575/2003 - Prorroga até 30/06/2003 o prazo previsto no art. 271 desta Lei.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Estabelece normas complementares a esta Lei.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 3º - Acresce à Rede Estrutural Hídrica Ambiental, prevista nos termos do par. 3º do art. 106 do PDE, o disposto nos Quadros de nº 1 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 4º - Inclui no Quadro nº 3 anexo ao PDE as vias constantes dos Quadros 03A e 03B.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 5º - Acresce ao Quadro nº 11 do PDE melhoramentos previstos nos Quadros de nº 2 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 7º - Acresce complementações ao Quadro nº 12 do PDE.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 18, par. 1º - Altera o "caput" do art. 201 desta Lei.; ([ver documento](#))
Lei 13.885/2004 - Art. 19 - A Zona Industrial em Reestruturação - ZIR, de que trata o art. 162 do PDE, passa a denominar-se Zona Predominantemente Industrial - ZPI.; ([ver documento](#))

Materia PL 609/2011. Não foi possível extrair as informações de assinaturas do arquivo migrado do ECM.
LUIS FERNANDO BRAZ DE ARAUJO

Lei 13.885/2004 - Art. 63, par. único - Exclui do §2º do art. 225 do PDE a Operação Urbana Consorciada Tiquatira.; (ver documento)
Lei 14.253/2006 - Prorroga até 2007 o prazo previsto no art. 293 desta Lei.; (ver documento)
Lei 14.457/2007 - Prorroga até 02/10/2007 o prazo previsto no art. 293 desta Lei. (ver documento)

[[Back](#)]

94

Folha nº	94
Processo nº	60914
Sonia Maria S. Ferreira	
Reg. 100.996	

Folha nº	27
Processo nº	1-609/11
Sonia Maria S. Ferreira	
Reg. 100.996	

LEI Nº 13.430, DE 13 DE SETEMBRO DE 2002
(Projeto de Lei nº 290/02, do Executivo)

Plano Diretor Estratégico.

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 23 de agosto 2002, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

TÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO, FINALIDADE, ABRANGÊNCIA E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º - Esta lei institui o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo.

Art. 2º - O Plano Diretor Estratégico é instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º - O Plano Diretor Estratégico é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º - Além do Plano Diretor Estratégico, o processo de planejamento municipal compreende, nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, os seguintes itens:

I - disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

II - zoneamento ambiental;

III - plano plurianual;

IV - diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

V - gestão orçamentária participativa;

VI - planos, programas e projetos setoriais;

VII - planos e projetos regionais a cargo das Subprefeituras e planos de bairros;

VIII - programas de desenvolvimento econômico e social.

§ 3º - O Plano Diretor Estratégico do Município deverá observar os seguintes instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento da região metropolitana de São Paulo.

Art. 3º - O Plano Diretor Estratégico abrange a totalidade do território do Município, definindo:

I - a política de desenvolvimento urbano do município;

II - a função social da propriedade urbana;

III - as políticas públicas do Município;

IV - o plano urbanístico-ambiental;

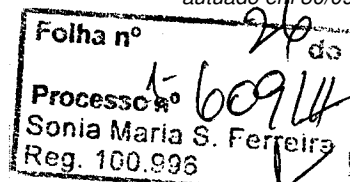
V - a gestão democrática.

Art. 4º - Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos objetivando a coordenação das ações dos setores público e privado, e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

Parágrafo único - O Sistema de Planejamento e Gestão, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas.

Art. 5º - Este Plano Diretor Estratégico parte da realidade do Município e tem como prazos:

I - 2006 para o desenvolvimento das ações estratégicas previstas, proposição de ações para o próximo período e inclusão de novas áreas passíveis de aplicação dos instrumentos do



até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 70m² (setenta metros quadrados);

XV - Índice de Cobertura Vegetal é a relação entre a parte permeável coberta por vegetação e a área do lote;

XVI - Outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;

XVII - Potencial Construtivo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento;

XVIII - Potencial Construtivo Adicional corresponde à diferença entre o Potencial Construtivo igual ou inferior ao Máximo e o Potencial Construtivo Básico;

XIX - Potencial Construtivo Básico de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado;

XX - Potencial Construtivo Máximo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está

localizado;

XXI - Potencial Construtivo Mínimo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;

XXII - Potencial Construtivo Utilizado de um lote corresponde à área construída computável;

XXIII - Potencial Construtivo Virtual é o potencial construtivo dos imóveis de preservação cultural e ambiental, passível de ser transferido para outras áreas, conforme o disposto em lei;

XXIV - Promotores da Habitação de Interesse Social - HIS são os seguintes:

- a) órgãos da administração direta;
- b) empresas de controle acionário público;
- c) institutos previdenciários estatais;
- d) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- e) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS;

XXV - Projeto de Intervenção Urbana Estratégica é um território cuja localização urbana o predispõe a receber projetos urbanísticos e a implantação de equipamentos capazes de dinamizar e qualificar toda a região circunstante;

XXVI - Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;

XXVII - Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;

XXVIII - Transferência de Potencial Construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou potencial construtivo virtual de lote ou gleba ou potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel ou parte deste, no caso de doação, para outros lotes;

XXIX - Coeficiente de Aproveitamento Bruto é a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta.

SEÇÃO II

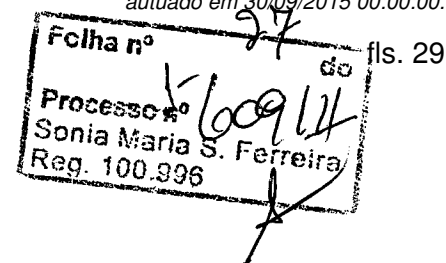
DO MACROZONEAMENTO

SUBSEÇÃO I

DAS MACROZONAS

Art. 147 - O território do Município fica dividido em duas macrozonas complementares, delimitadas no Mapa nº 05, integrante desta lei:

I - Macrozona de Proteção Ambiental;



II - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

§ 1º - Ficam enquadradas na Macrozona de Proteção Ambiental os perímetros delimitados no Mapa nº 05 e Quadro nº 17 integrantes desta lei.

§ 2º - As áreas restantes, cuja descrição de perímetros não está incluída no parágrafo anterior ficam enquadradas, por exclusão, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Art. 148 - Na Macrozona de Proteção Ambiental os núcleos urbanizados, as edificações, os usos e a intensidade de usos, e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.

Art. 149 - Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, as edificações, usos e intensidade de usos subordinar-se-ão a exigências relacionadas com os elementos estruturadores e integradores, à função e características físicas das vias, e aos planos regionais a serem elaborados pelas Subprefeituras.

SUBSEÇÃO II

DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 150 - A Macrozona de Proteção Ambiental, apresentando diferentes condições de preservação do meio ambiente, fica subdividida, para orientar os objetivos a serem atingidos, em conformidade com diferentes graus de proteção e para dirigir a aplicação dos instrumentos ambientais, urbanísticos e jurídicos em três macroáreas, delimitadas no Mapa nº 06, integrante desta lei:

I - Macroárea de Proteção Integral;

II - Macroárea de Uso Sustentável;

III - Macroárea de Conservação e Recuperação.

§ 1º - As Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, estabelecidas pelas Leis Estaduais nºs 898, de 18 de dezembro de 1975, 1.172, de 17 de novembro de 1976, e 9.866, de 28 de novembro de 1973, localizadas no território do Município de São Paulo, ficam incluídas na Macrozona de Proteção Ambiental, podendo estar, conforme suas características de ocupação, inseridas nas zonas acima referidas.

§ 2º - Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais serão definidas diretrizes de uso e ocupação do solo para cada bacia hidrográfica, de acordo com legislação, em consonância com as diretrizes estabelecidas nesta lei.

§ 3º - Imóveis localizados na Macrozona de Proteção Ambiental que forem utilizados para fins de proteção ou recuperação ambiental, enquanto mantiverem essas funções, poderão transferir de forma gradativa o Direito de Construir definido pelo Potencial Construtivo Virtual, de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidos em lei específica.

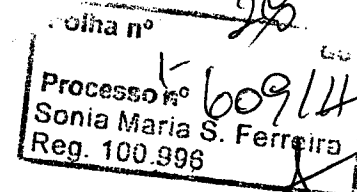
Art. 151 - Nas Macroáreas de Proteção Integral, de que fazem parte as reservas florestais, os parques estaduais, os parques naturais municipais, as reservas biológicas e outras unidades de conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza, são admitidos apenas os usos que não envolvam consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais, sendo vedados quaisquer usos que não estejam voltados à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, mediante definição caso a caso do coeficiente de aproveitamento a ser utilizado conforme a finalidade específica.

Parágrafo único - Na Macroárea de Proteção Integral serão utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

I - Zoneamento Ambiental;

II - outros instrumentos previstos na legislação ambiental e na Lei Federal nº 10.257/02 - Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos propostos no "caput" deste artigo.

Art. 152 - Nas Macroáreas de Uso Sustentável, que abrangem as Áreas de Proteção Ambiental - APAs, as Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPNs, e outras, cuja função básica seja compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes, são permitidos usos econômicos como a



agricultura, o turismo e lazer e mesmo parcelamentos destinados a chácaras, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais.

Parágrafo único - Na Macroárea de Uso Sustentável serão utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

- I - Zoneamento Ambiental;
- II - ZEPAG e ZEPAM;
- III - Transferência do Direito de Construir;
- IV - Termo de Compromisso Ambiental;
- V - outros instrumentos previstos na legislação ambiental e na Lei Federal nº 10.257/02 - Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos propostos no "caput" deste artigo.

Art. 153 - Nas Macroáreas de Conservação e Recuperação, que correspondem às áreas impróprias à ocupação urbana do ponto de vista geotécnico, às áreas com incidência de vegetação remanescente significativa e àquelas que integram os mananciais prioritários para o abastecimento público regional e metropolitano onde a ocupação urbana ocorreu de forma ambientalmente inadequada, o objetivo principal é qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território.

§ 1º - As Macroáreas de Conservação e Recuperação incluem ainda as atuais zonas de uso predominantemente residencial de baixa densidade e com padrão de ocupação compatível com a proteção ambiental.

§ 2º - Na Macroárea de Conservação e Recuperação serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:

- I - Zoneamento Ambiental;
- II - ZEPAG E ZEPAM;
- III - Transferência do Direito de Construir;
- IV - ZEIS 4;
- V - Termo de Compromisso Ambiental;
- VI - outros instrumentos previstos na legislação ambiental e na Lei Federal nº 10.257/02 - Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos propostos no "caput" deste artigo.

SUBSEÇÃO III

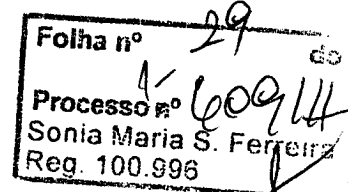
DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

Art. 154 - A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, apresentando diferentes graus de consolidação e qualificação, fica dividida, para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos, em quatro macroáreas, delimitadas no mapa 10 integrante desta lei:

- I - Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana;
- II - Macroárea de Urbanização Consolidada;
- III - Macroárea de Urbanização em Consolidação;
- IV - Macroárea de Urbanização e Qualificação.

Art. 155 - A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana inclui o centro metropolitano, a orla ferroviária, antigos distritos industriais e áreas no entorno das marginais e de grandes equipamentos a serem desativados, foi urbanizada e consolidada há mais de meio século, período em que desempenhou adequadamente atividades secundárias e terciárias, e passa atualmente por processos de esvaziamento populacional e desocupação dos imóveis, embora seja bem dotada de infra-estrutura e acessibilidade e apresente alta taxa de emprego.

§ 1º - A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana é formada pelos distritos da Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília, Sé, Vila Leopoldina, pelas áreas das Operações Urbanas existentes e propostas, pelas atuais zonas de uso industrial Z6 e Z7 e ZUPI criadas por Lei Estadual,



pelas áreas de Projetos Estratégicos e pelas Áreas de Intervenção Urbana ao longo das linhas de transportes de alta capacidade.

§ 2º - Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação objetiva-se alcançar transformações urbanísticas estruturais para obter melhor aproveitamento das privilegiadas condições locacionais e de acessibilidade, por meio de:

- I - reversão do esvaziamento populacional através do estímulo ao uso habitacional de interesse social e da intensificação da promoção imobiliária;
- II - melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente;
- III - estímulo de atividades de comércio e serviço;
- IV - preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico;
- V - reorganização da infra-estrutura e o transporte coletivo.

§ 3º - Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:

- I - Operação Urbana Consorciada, incluindo outorga onerosa do direito de construir;
- II - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- III - IPTU progressivo no tempo;
- IV - desapropriação com pagamento em títulos;
- V - ZEIS 3;
- VI - Transferência do Direito de Construir;
- VII - Zoneamento de usos;
- VIII - ZEPEC;

IX - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.
Art. 156 - A Macroárea de Urbanização Consolidada, ocupada majoritariamente pela população de renda alta e média alta, é formada pelos bairros estritamente residenciais e pelas áreas que tem sofrido um forte processo de verticalização e adensamento construtivo, e, embora conte com excepcionais condições de urbanização e alta taxa de emprego, tem sofrido esvaziamento populacional e apresentado níveis elevados de saturação da malha viária.

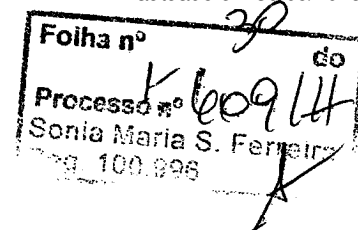
§ 1º - A Macroárea de Urbanização Consolidada é formada pelos territórios delimitados pelos distritos de Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Consolação, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Moema, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Santo Amaro, Tatuapé, Vila Andrade e Vila Mariana, com exceção das áreas localizadas nas Operações Urbanas, e pelas Zonas Estrictamente Residenciais existentes e criadas por esta lei.

§ 2º - Na Macroárea de Urbanização Consolidada objetiva-se alcançar transformações urbanísticas para controlar a expansão de novas edificações e a saturação da infra-estrutura existente, por meio de:

- I - controle do processo de adensamento construtivo e de saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização, da revisão de usos geradores de tráfego;
- II - preservação e proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas;
- III - estímulo ao adensamento populacional onde este ainda for viável como forma de dar melhor aproveitamento à infra-estrutura existente e equilibrar a relação entre oferta de emprego e moradia.

§ 3º - Na Macroárea de Urbanização Consolidada devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

- I - outorga onerosa do direito de construir, utilizando-se o fator de planejamento para desestimular o adensamento construtivo;
- II - manutenção do zoneamento restritivo nos bairros estritamente residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços;
- III - Planos de Bairros;
- IV - projetos estratégicos nos centros de bairros visando sua requalificação;
- V - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando



se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.

Art. 157 - A Macroárea de Urbanização em Consolidação é uma área que já alcançou um grau básico de urbanização, requer qualificação urbanística, tem condições de atrair investimentos imobiliários e apresenta taxa de emprego, condições socioeconômicas intermediárias em relação à Macroárea de Urbanização Consolidada e à Macroárea de Urbanização e Qualificação.

§ 1º - A Macroárea de Urbanização em Consolidação é formada pelos territórios dos seguintes distritos, excluídas as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental: Água Rasa, Aricanduva, Belém, Campo Grande, Carrão, Casa Verde, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Limão, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Santana, São Domingos, São Lucas, Saúde, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Prudente, Vila Sonia.

§ 2º - Na Macroárea de Urbanização em Consolidação objetiva-se estimular a ocupação integral do território, ampliando a urbanização existente e as oportunidades de emprego por meio de:

- I - estímulo à promoção imobiliária para população de baixa e média renda;
- II - ampliação e consolidação da infra-estrutura existente, em especial a de transporte público de massa;
- III - promoção de atividades produtivas e terciárias não incômodas aproveitando-se de localizações privilegiadas junto aos eixos estruturadores de transporte coletivo e aproximando locais de trabalho às áreas ocupadas por residências.

§ 3º - Na Macroárea de Urbanização em Consolidação serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:

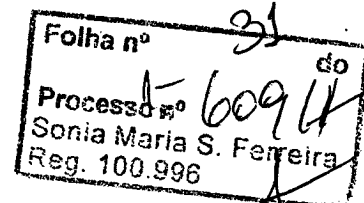
- I - parcelamento e edificação compulsórios;
- II - IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos;
- IV - outorga onerosa do direito de construir, com fator de planejamento inferior ao utilizado na Macroárea de Urbanização Consolidada em Contenção;
- V - ZEIS 1 e 2 com Planos de Urbanização;
- VI - Direito de Preempção;
- VII - Zoneamento de uso;
- VIII - projetos estratégicos;
- IX - Planos de Bairros;
- X - usucapião especial de imóvel urbano e concessão de uso especial;
- XI - Áreas de Intervenção Urbana;
- XII - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.

Art. 158 - A Macroárea de Urbanização e Qualificação, ocupada majoritariamente pela população de baixa renda, caracteriza-se por apresentar infra-estrutura básica incompleta, deficiência de equipamentos sociais e culturais, comércio e serviços, forte concentração de favelas e loteamentos irregulares, baixas taxas de emprego e uma reduzida oportunidade de desenvolvimento humano para os moradores.

§ 1º - A Macroárea de Urbanização e Qualificação é formada pelos seguintes distritos, excluídas as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental: Anhanguera, Artur Alvim, Brasilândia, Cachoeirinha, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Cursino, Ermelino Matarazzo, Guaianazes, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã, Jaraguá, Jardim Helena, Jardim São Luís, José Bonifácio, Lajeado, Mandaqui, Parque do Carmo, Pedreira, Perus, Ponte Rasa, Sacomã, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Sapompemba, Socorro, Tremembé, Tucuruvi, Vila Curuçá, Vila Jacuí, Vila Medeiros.

§ 2º - Na Macroárea de Urbanização e Qualificação objetiva-se:

- I - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais populares dotando-os de infra-estrutura completa e estimulando a construção de HIS;



II - completar a estrutura viária, melhorar as condições de acessibilidade por transporte coletivo;

III - garantir a qualificação urbanística com a criação de novas centralidades e espaços públicos, implantando equipamentos e serviços;

IV - estimular a geração de empregos, por meio da localização industrial e de serviços em áreas dotadas de infra-estrutura de transportes e zoneamento de uso compatível.

§ 3º - Na Macroárea de Urbanização e Qualificação devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

I - ZEIS 1 e 2, com Planos de Urbanização específicos;

II - outorga onerosa do direito de construir com valores mais reduzidos nos fatores de planejamento e interesse social;

III - áreas de Intervenção Urbana;

IV - Eixos e Pólos de Centralidades;

V - Parques Lineares;

VI - preferência para a utilização dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano em urbanização e qualificação de assentamentos populares e transporte coletivo;

VII - prioridade para implantação de equipamentos sociais, incluindo os Centros de Educação Unificados;

VIII - usucapião especial de imóvel urbano e concessão de uso especial;

IX - direito de preempção;

X - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.

SEÇÃO III

DO ZONEAMENTO

Art. 159 - A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, configurando áreas de diferentes graus de consolidação e manutenção, compreende as seguintes zonas de uso, delimitadas no Mapa nº 06, integrante desta lei:

I - Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER;

II - Zona Industrial em Reestruturação - ZIR;

III - Zonas Mistas.

SUBSEÇÃO I

DAS ZONAS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS - ZER

Art. 160 - As Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares, com densidades demográfica e construtiva baixas, médias e altas, tipologias diferenciadas, níveis de ruído compatíveis com o uso exclusivamente residencial, e com vias de tráfego leve e local.

§ 1º - (VETADO)

§ 2º - (VETADO)

§ 3º - (VETADO)

Art. 161 - Nas Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

a) mínimo igual a 0,05 (meio décimo);

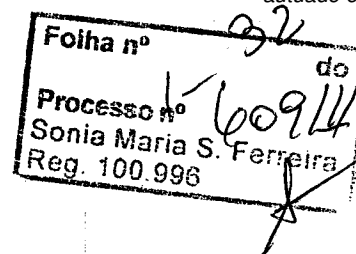
b) básico igual a 1,0 (um);

c) máximo igual a 1,0 (um).

§ 1º - (VETADO)

§ 2º - As categorias de uso, índices urbanísticos, tais como coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação, recuos, número de pavimentos, gabarito de altura das Zonas Exclusivamente Residenciais de densidade médias e altas serão definidas pela nova legislação de uso e ocupação a ser elaborada até 30 de abril de 2003, em conjunto com o Plano de Circulação Viário e Transportes, com o Plano de Habitação e com os Planos Regionais.

§ 3º - (VETADO)



SUBSEÇÃO II

DAS ZONAS DE INDUSTRIALIZAÇÃO EM REESTRUTURAÇÃO

Art. 162 - As Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, são porções do território em processo de reestruturação com a implantação de usos diversificados e ainda destinadas à manutenção e instalação de usos industriais.

Parágrafo único - As Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, incorporam as atuais zonas de uso industrial Z6 e Z7, definidas pela legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei e as ZUPI, criadas por Lei Estadual, mantidos seus perímetros.

Art. 163 - Nas Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,1 (um décimo);
- b) básico igual a 1,0 (um);
- c) máximo igual a 2,5 (dois e meio).

§ 1º - Permanecem em vigor as demais disposições, como categorias de uso permitidas, índices e recuos, estabelecidas para as zonas de uso Z6, Z7 definidas pela legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei e as ZUPI, criadas por Lei Estadual, que passam a valer para as ZIR, até a revisão da Legislação de uso e ocupação do solo.

§ 2º - Leis de Operações Urbanas Consorciadas ou Leis de Áreas de Intervenção Urbana que contiverem no seu perímetro Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, poderão definir coeficientes de aproveitamento mínimos e máximos superior aos estabelecidos no "caput" deste artigo, condições e parâmetros para instalação de usos diferentes dos previstos no parágrafo 1º deste artigo.

SUBSEÇÃO III

DA ZONA MISTA

Art. 164 - As Zonas Mistas, constituídas pelo restante do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as ZER, as ZIR e as zonas especiais, destinam-se à implantação de usos residenciais e não residenciais, de comércio, de serviços e indústrias, conjugadamente aos usos residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental.

§ 1º - No território correspondente às Zonas Mistas, a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo e os planos regionais:

I - poderão criar áreas para compatibilizar e consolidar a inserção das redes estruturais ao ambiente e necessidades locais, modular a transição de usos, incômodos ou não, adequar à circulação de veículos e demais funções urbanas, preservar a qualidade ambiental ou estimular o desenvolvimento urbano;

II - poderão criar áreas de baixa, média e alta densidade construtiva a combinar:

- a) usos residenciais;
- b) usos não residenciais não incômodos;
- c) usos não residenciais incômodos;
- d) usos mistos na mesma edificação ou lote;

III - definir dispositivos de interface entre as áreas definidas nos incisos anteriores;

IV - deverão regulamentar a coexistência de atividades residenciais e não-residenciais, inclusive na mesma edificação ou lote, observando diferentes graus de restrição quanto ao nível de incômodo e impacto na vizinhança;

V - deverão regulamentar as interfaces com as Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER, através de dispositivos que garantam a adequada transição de intensidade de usos, volumetrias, gabaritos e outros parâmetros, que se farão gradativamente, sem que cada uma das zonas deixe de cumprir sua função urbana.

§ 2º - A implantação de usos e atividades que acarretem incômodos, como emissão de ruído, vibração, odor, tráfego, poluição do ar ou da água, geração de resíduos sólidos, estacionamento de veículos pesados e não pesados nas ruas do entorno, geração de tráfego de veículos, risco de explosão, insolação, aeração, entre outros, será objeto de

Folha nº 33 35
 Processo nº 609/14
 Sonia Maria S. Ferreira
 Reg. 100.996

regulamentação de lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º - A implantação de usos e atividades levará em conta a relação entre espaços públicos e privados, entre áreas permeáveis para drenagem de águas pluviais, entre outros, que será objeto de regulamentação de lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 165 - Na Zona Mista - ZM, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,2 (dois décimos);
- b) básico igual a 1,0 (um) nas atuais zonas de uso Z2, Z8-060 01 e 03, Z9, Z11, Z13, Z17, Z18 e Z19, igual a 2,0 (dois) nas atuais zonas Z3, Z4, Z5, Z8-007, 02, 04, 05, 08, 10, 11, 12 e 13, Z10, Z12 e corredor de uso especial Z8-CR3;
- c) máximo igual a 1,0 (um) nas atuais zonas Z9, igual a 2,0 (dois) nas atuais zonas Z11, Z13, Z17 e Z18, igual a 2,5 (dois e meio) nas atuais zonas Z2 e Z8-060 01 e 03, e igual a 4,0 (quatro) nas atuais zonas Z3, Z4, Z5, Z8-007 04, 05, 08, 10, 11, 12 e 13, Z10, Z12, Z19 e corredor Z8-CR3.

§ 1º - Ficam excetuadas das disposições do "caput" as atuais zonas Z8-100 e demais zonas Z8 e corredores de uso especial Z8-CR1, Z8-CR2, Z8-CR4, Z8-CR5 e Z8-CR6, bem como as zonas Z14, Z15 e Z16 onde permanecem em vigor os atuais coeficientes de aproveitamento até a revisão da Legislação de uso e ocupação do solo.

§ 2º - (VETADO)

§ 3º - (VETADO)

§ 4º - (VETADO)

I - (VETADO)

II - (VETADO)

III - (VETADO)

IV - (VETADO)

§ 5º - (VETADO)

§ 6º - (VETADO)

§ 7º - (VETADO)

§ 8º - Permanecem em vigor as demais disposições, como categorias de uso permitidas, índices e recuos, estabelecidas para as atuais zonas de uso contidas no perímetro da ZM, até a revisão da Legislação de uso e ocupação do solo.

§ 9º - Leis de Operações Urbanas Consorciadas ou de Áreas de Intervenção Urbana que contiverem no seu perímetro Zonas Mistadas, poderão definir, coeficientes de aproveitamento mínimos e máximos superior aos estabelecidos no "caput" deste artigo, condições e parâmetros para instalação de usos diferentes dos previstos no parágrafo 2º deste artigo.

Art. 166 - Nas atuais zonas Z2, Z11, Z13, Z17 e Z18 e nos corredores de uso especial à elas lindeiras, até a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para categoria de uso R3 01 e R3 02, o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser beneficiado de acréscimo, limitado a 1,0 (um), sem o pagamento de contrapartida, mediante a redução da taxa de ocupação permitida, segundo a seguinte equação: $CAu = TO/TOu \times CAB$

Onde: CAu = Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado

TOu = Taxa de Ocupação a ser utilizada

TO = Taxa de Ocupação Máxima admitida

CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 1º - Nos casos enquadrados nas disposições deste artigo, deverá ser mantida área permeável equivalente a no mínimo 15% (quinze por cento) da área do lote e serão reservados no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área não ocupada para jardim.

§ 2º - No caso das atuais zonas Z17 e Z18 ficam ressalvadas as disposições do artigo 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo artigo 1º da Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985.

Folha nº	34	de	36
Processo nº	609/14		
Sonia Maria S. Ferreira			
Reg. 100.996			

SEÇÃO III

DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 167 - Zonas Especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, edificação, situadas em qualquer macrozona do Município, compreendendo:

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

§ 1º - Ficam enquadrados como Zonas Especiais os perímetros delimitados nos Mapas nº 07 e 08, integrantes desta lei.

§ 2º - A criação de novos perímetros das zonas especiais e a alteração dos perímetros das existentes, bem como aquelas a serem criadas pelos Planos Regionais deverão ser aprovadas por lei, conforme parágrafo 4º do artigo 40 da Lei Orgânica do Município.

SUBSEÇÃO I

DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - ZEPAM

Art. 167-A - As Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM são porções do território destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco onde qualquer intervenção será analisada especificamente.

SUBSEÇÃO II

DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL - ZEPEC

Art. 168 - As Zonas de Preservação Cultural - ZEPEC são porções do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

§ 1º - Os imóveis ou áreas tombadas ou preservadas por legislação Municipal, Estadual ou Federal, bem como os imóveis classificados como Z8-200 por Lei Municipal, enquadram-se como ZEPEC.

§ 2º - Aplica-se às edificações particulares localizadas em ZEPEC a transferência do potencial construtivo, conforme disposto nos artigos 217, 218 e incisos I e II do artigo 219 desta lei.

§ 3º - Excluem-se do disposto no parágrafo anterior, os bairros tombados.

SUBSEÇÃO III

DA ZONA ESPECIAL DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA E DE EXTRAÇÃO MINERAL - ZEPAG

Art. 169 - As Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG são porções do território municipal, em que haja interesse público expreso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral.

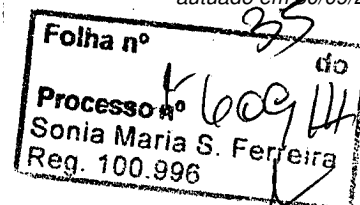
§ 1º - Para estimular a permanência de atividades agrícolas, de reflorestamento, de extração mineral e a preservação de áreas com presença de vegetação significativa e de paisagens naturais, será permitida a transferência de parte do potencial construtivo virtual de acordo com o previsto no inciso IV do artigo 219 desta lei.

§ 2º - Os imóveis localizados nas Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG, não serão enquadrados como urbanos enquanto forem utilizados para fins de produção agrícola e de extração mineral, desde que comprovados por órgão competente.

§ 3º - Lei específica poderá estabelecer normas de uso e ocupação do solo, assim como definir outros incentivos, para estimular a permanência de atividades e a preservação compatível com as características desta zona.

Art. 170 - Com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável da ZEPAG, visando à inclusão social, a geração de renda, a potencialização da vocação das regiões nela incluídas e o desenvolvimento de novas formas de gestão pública, o Executivo poderá:

- I - promover políticas para a permanência do agricultor na terra, valorizando suas atividades;



- II - estimular a substituição progressiva do uso do agrotóxico pela agricultura orgânica;
- III - promover políticas de incentivo ao agroecoturismo;
- IV - incentivar a criação e o desenvolvimento de agroindústrias familiares;
- V - valorizar o espaço produtivo predominantemente agrícola e agroindustrial, com a introdução de novas atividades dessa natureza;
- VI - valorizar o espaço de proteção ambiental como base para sustentabilidade dos assentamentos humanos e desenvolvimento de atividades de agricultura e agroindústria, assegurando a proteção dos recursos naturais.

SUBSEÇÃO IV

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 171 - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 desta lei, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo:

I - ZEIS 1 - áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social ou do mercado popular, em que haja interesse público expresso por meio desta lei, ou dos planos regionais ou de lei específica, em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social - HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;

II - ZEIS 2 - áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizadas, conforme estabelecido nesta lei, adequados à urbanização, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, na promoção de Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

III - ZEIS 3 - áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizadas situadas em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora;

IV - ZEIS 4 - glebas ou terrenos não edificadas e adequados à urbanização, localizados em áreas de proteção aos mananciais, ou de proteção ambiental, localizados na Macroárea de Conservação e Recuperação, definidos no artigo 153 desta lei, destinados a projetos de Habitação de Interesse Social promovidos pelo Poder Público, com controle ambiental, para o atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS 1 por meio desta lei, ou dos planos regionais ou de lei, e situados na mesma sub-bacia hidrográfica objeto de Lei de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

Art. 172 - Nas ZEIS 4, o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como os planos de urbanização, deverão observar a legislação estadual pertinente e, quando houver, as Leis Específicas das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, aplicando-se no que couber as disposições estabelecidas nesta lei para as ZEIS 2 e vedadas a ultrapassagem do gabarito de 9 (nove) metros e do coeficiente de aproveitamento básico para qualquer edificação.

Art. 173 - No caso de ZEIS cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas fica definido:

I - a aplicação dos instrumentos, diretrizes e elementos previstos e estabelecidos nesta seção, serão implementados por meio de leis específicas que regem as Operações Urbanas Consorciadas;

II - o percentual de HIS a ser produzido, fixado na lei específica de Operação Urbana,

poderá ser parcialmente atendido nas ZEIS com recursos provenientes da Operação Urbana;

III - o coeficiente de aproveitamento máximo é o definido para a Operação Urbana na qual a ZEIS está inserida, aplicando-se os demais índices, parâmetros e disposições estabelecidos para as ZEIS;

IV - a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o coeficiente máximo definido, será gratuita para a produção de HIS e para HMP com até 50 m² de área útil total, por unidade habitacional.

Art. 174 - Aplicam-se nas ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º - A transferência de potencial construtivo das ZEIS poderá ser aplicada quando houver no seu interior imóvel enquadrado como ZEPEC.

§ 2º - Na transferência de potencial construtivo das ZEIS, poderá ser aplicada, na hipótese de doação de imóvel considerado adequado à destinação de HIS, a critério do Executivo nos termos definidos no inciso III do artigo 219 desta lei.

Art. 175 - O Plano de Urbanização de cada ZEIS será estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, e deverá prever:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana respeitadas as normas básicas estabelecidas no artigo 176 desta lei, na legislação de Habitação de Interesse Social e nas normas técnicas pertinentes;

II - diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população residente;

III - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;

IV - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V - condições para o remembramento de lotes;

VI - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VII - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano;

VIII - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

IX - adequação às disposições definidas neste Plano e nos Planos Regionais;

X - atividades de geração de emprego e renda;

XI - plano de ação social.

§ 1º - Deverão ser constituídos em todas as ZEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 2º - Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 3º - Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

§ 4º - Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situados em ZEIS, quando necessárias para implementação do Plano de Urbanização, em todos os seus aspectos, deverão ser desafetados do uso público.

§ 5º - Nos Planos de Urbanização das ZEIS o Poder Público Municipal deverá promover a implantação de áreas livres equipadas para uso público na dimensão adequada à população

Folha nº	57	de	39
Processo nº	60944		
Sonia Maria S. Ferreira			
Reg. 100.996			

prevista para o respectivo assentamento ou distrito, com prioridade para aquele com menor índice de áreas públicas por habitante.

§ 6º - Nas ZEIS 3, os Planos de Urbanização ficam dispensados dos requisitos dos incisos III e V, deste artigo.

§ 7º - Nas ZEIS 3, excetuando-se as áreas inseridas nas Operações Urbanas Consorciadas, mediante aprovação do Conselho de Política Urbana, os proprietários de edificações subutilizadas, que as reformarem e destinarem à Habitação de Interesse Social - HIS, em programas e projetos de recuperação urbana conveniados com o Executivo, poderão transferir para outro imóvel, localizado na Zona Mista - ZM, como direito de construir até toda a área construída do imóvel da ZEIS 3, observadas as normas estabelecidas nesta lei, em especial aquelas referentes à transferência de potencial construtivo.

§ 8º - O plano de urbanização poderá abranger mais de uma Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

§ 9º - Para a produção de Habitação do Mercado Popular - HMP, com até 50 m², a ser executada em ZEIS, na percentagem complementar prevista na alínea "b" do item I, na alínea "e" do item II e na alínea "e" do item III do artigo 176, poderão ser utilizadas as mesmas regras definidas para Habitação de Interesse Social - HIS, previstas no decreto nº 35.839, de 30 de janeiro de 1996, e suas modificações, e demais legislações específicas.

Art. 176 - Constituem normas básicas para os Planos de Urbanização e para a aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS:

I - ZEIS 1:

- a) aos imóveis já edificados anteriormente à aprovação desta lei e que não se enquadram na definição de ZEIS, constante no inciso I do artigo 171 desta lei, aplicam-se as disposições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo correspondentes à zona de uso na qual o imóvel estava inserido antes do seu enquadramento na ZEIS;
- b) a aprovação de qualquer empreendimento deverá observar as normas, índices e parâmetros definidos para a Zona de Uso Z2 pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei, acrescida da permissão para aprovação do uso R2-02, garantida a destinação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área construída total para Habitação de Interesse Social - HIS em cada lote ou gleba, excetuados dessa exigência os lotes regulares que já apresentem área igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), na data da aprovação desta lei;
- c) a produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social deverá atender as disposições estabelecidas pela legislação específica de HIS para a Zona de Uso Z2;
- d) nas áreas de parcelamentos e loteamentos irregulares, deverão ser utilizados os parâmetros e regulamentação previstos na legislação específica de regularização de loteamentos;
- e) nas áreas de favelas, o Executivo definirá diretrizes específicas para os Planos de Urbanização, visando à regularização do parcelamento do solo e das moradias pré-existent, garantidas condições de segurança e salubridade das mesmas;
- f) nas áreas regularizadas de acordo com o disposto nas alíneas "c" e "d", anteriores, aplicar-se-ão, depois de concluída a regularização e para os usos não residenciais, as disposições da zona de uso Z2, acrescidas do que tiver sido definido pelo Plano de Urbanização;
- g) nas Áreas de Proteção aos Mananciais deverão ser atendidos os parâmetros da legislação estadual pertinente e, em especial, das Leis Específicas de Proteção e Recuperação dos Mananciais;
- h) o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,1 (1 décimo);
- i) o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (um);
- j) o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 2,5 (dois e meio) de acordo com o Plano de Urbanização.

II - ZEIS 2:

- a) aos imóveis já edificados anteriormente à aprovação desta lei e que não se enquadram

Folha nº 38 de 40
 Processo nº 609/14
 Sonia Maria S. Ferreira
 Reg. 100.996

na caracterização de ZEIS, constante no inciso II do artigo 171 desta lei, aplicam-se as disposições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo correspondentes à zona de uso na qual o imóvel estava inserido antes do seu enquadramento na ZEIS;

b) a aprovação de qualquer empreendimento deverá observar as normas, índices e parâmetros definidos para a zona de uso Z2 pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei, acrescida de permissão para aprovação do uso R2-02, ressalvado o disposto nesta lei e na legislação específica de Habitação de Interesse Social;

c) o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,1 (1 décimo);

d) o coeficiente de aproveitamento básico é 1 (um);

e) a aprovação de novas edificações deverá ser observada a proporção de no mínimo 70% (setenta por cento) da área construída total para Habitação de Interesse Social - HIS em cada lote ou gleba, excetuados dessa exigência os lotes regulares que já apresentem área igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), na data da aprovação desta lei;

f) as exigências estabelecidas na alínea "d" poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes ou na totalidade da área da ZEIS e não em cada lote, conforme dispuser o Plano de Urbanização;

g) o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 2,5 (dois e meio) de acordo com o Plano de Urbanização;

III - ZEIS 3:

a) aos imóveis já edificados anteriormente à aprovação desta lei, que permanecem utilizados para uso regularmente instalado, e que não se enquadram na caracterização de ZEIS, constante no inciso III do artigo 171 desta lei, aplicam-se as disposições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo correspondentes à zona de uso na qual o imóvel estava inserido antes do seu enquadramento na ZEIS;

b) a aprovação de qualquer empreendimento deverá observar as normas, índices e parâmetros definidos para a Zona de Uso Z4 pela legislação de parcelamento, de uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei, ressalvado o disposto nesta lei e na legislação específica de Habitação de Interesse Social;

c) o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,3 (três décimos);

d) o coeficiente de aproveitamento básico é 1 (um);

e) a aprovação de novas edificações, de reforma para mudança de uso ou de reforma de edifícios residenciais que se encontrem não ocupados ou subutilizados, fica condicionada à exigência de que no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área a ser construída ou reformada em cada lote ou edificação, seja destinada à Habitação de Interesse Social - HIS, excetuados dessa exigência os lotes regulares que já apresentem área igual ou inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), na data da aprovação desta lei;

f) as exigências estabelecidas na alínea anterior poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes ou na totalidade da área da ZEIS e não em cada lote, conforme dispuser o Plano de Urbanização;

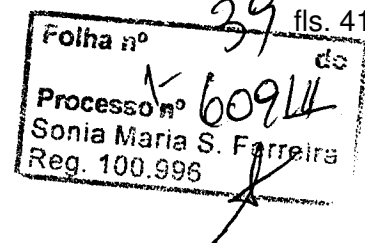
g) a área máxima para os empreendimentos habitacionais multifamiliares horizontais e verticais é de 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

h) as demolições somente serão permitidas quando vinculadas ao início de nova construção ou em caso de risco comprovado por laudo técnico;

i) o coeficiente de aproveitamento máximo é 4,0 (quatro), ressalvados os casos de reforma com mudança de uso para HIS ou HMP de até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área útil total, em edifício já construído com coeficiente de aproveitamento superior ao máximo de 4,0 (quatro), que poderão ser admitidos, a critério da Comissão de Avaliação de Empreendimentos HIS - CAEIHIS - da SEHAB;

j) a exigência de recuos poderá ser dispensada, desde que garantidas as condições de ventilação e insolação dos cômodos, definidas na legislação;

Parágrafo único - A inclusão de qualquer imóvel em ZEIS não isenta os infratores de penas



e sanções a que estejam sujeitos pela legislação vigente.

Art. 177 - Nas ZEIS, a concessão de direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, como incentivo para construção de Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, por agentes privados, seguirá os seguintes parâmetros:

I - será gratuita para a produção de HIS até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido;

II - será gratuita para a produção de HMP com até 50 m² de área útil total, até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido;

III - será de 50% (cinquenta por cento) para a produção de HMP com área útil total entre 50 e 70 m² (cinquenta e setenta metros quadrados), até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido;

IV - nas ZEIS 2, como incentivo à produção de Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações do Mercado Popular - HMP por agentes privados, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 (dois e meio) será gratuita para empreendimentos em que pelo menos 70% (setenta por cento) da área construída sejam destinados a HIS ou HMP com até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área útil total;

V - nas ZEIS 3, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro) será gratuita para empreendimentos em que pelo menos 50% da área construída sejam destinados a HIS ou HMP com até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área útil total, ressalvados os casos de reforma com mudança de uso para HIS ou para HMP com até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área útil total, de edifícios já construídos com coeficientes de aproveitamento superiores a 4,0 (quatro).

Parágrafo único - Nas ZEIS, a aplicação dos incentivos previstos nos itens anteriores deverá ser prevista no respectivo Plano de Urbanização.

Art. 178 - Os Planos de Urbanização de cada ZEIS deverão ser subscritos pelo Conselho Gestor da respectiva ZEIS e aprovados pela Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEIHIS, da SEHAB, garantindo na elaboração e implementação do respectivo Plano de Urbanização a participação dos seguintes setores:

I - da população moradora das ZEIS, ou daquela para a qual as ZEIS estiverem destinadas ou de representantes das suas associações quando houver;

II - de representante da Subprefeitura envolvida;

III - de representantes dos proprietários de imóveis localizados nas ZEIS.

Art. 179 - Enquanto não estiver aprovado o Plano de Urbanização, aplicar-se-ão as disposições do artigo 176 desta lei.

Art. 180 - Ficam enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 - os perímetros descritos no Quadro 14, e delimitados nos Mapas nº 07, integrantes desta lei.

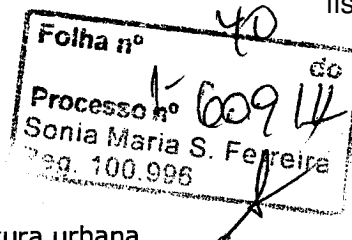
Parágrafo único - As coordenadas mencionadas nas descrições dos perímetros de ZEIS se referem à Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM), Zona 23, "datum" horizontal "Córrego Alegre", utilizadas pelo Sistema Cartográfico Metropolitano.

Art. 181 - Novos perímetros de ZEIS serão delimitados pelos Planos Regionais, de acordo com as necessidades definidas no Plano Municipal de Habitação e na Legislação de Uso e Ocupação Do Solo.

§ 1º - A delimitação de novas ZEIS 1 deverá obedecer os seguintes critérios:

- a) áreas ocupadas por favelas, aptas à urbanização;
- b) áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;
- c) loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda.

§ 2º - A delimitação de novas ZEIS 2 deverá observar a concentração de glebas ou lotes



não edificadas ou não utilizadas ou subutilizadas, servidas por infra-estrutura urbana.

§ 3º - A delimitação de novas ZEIS 3 deverá observar os seguintes critérios:

- a) áreas localizadas em regiões com infra-estrutura urbana consolidada, de intensa concentração de cortiços, habitações coletivas e edificações deterioradas;
- b) áreas que apresentem um alto índice de imóveis públicos ou privados não edificadas ou não utilizadas ou subutilizadas, em regiões dotadas de infra-estrutura.

§ 4º - A delimitação de nova ZEIS 4 deverá observar os seguintes critérios:

- a) áreas de proteção ambiental, localizadas em Macroáreas de conservação e recuperação, passíveis de alojar população moradora em favelas existentes nas proximidades;
- b) áreas passíveis de intervenção com controle ambiental.

§ 5º - O parcelamento do solo nas ZEIS não será permitido nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

- a) em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;
- b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;
- c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;
- d) em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;
- e) nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;
- f) nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;
- g) nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

SEÇÃO IV

DAS DIRETRIZES PARA REVISÃO DE LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

Art. 182 - A legislação reguladora básica que disciplina e ordena o parcelamento, uso e ocupação do solo para todo o Município e os Planos Regionais, tendo em vista o cumprimento da sua função social, estabelecerão, para todos os imóveis, normas relativas a:

- I - condições físicas, ambientais e paisagísticas locais e suas relações com os elementos estruturadores e integradores do local;
- II - condições de acesso e infra-estrutura disponível;
- III - parcelamento, usos e volumetria compatíveis com os da vizinhança;
- IV - condições de conforto ambiental.

Art. 183 - A legislação de parcelamento, uso e ocupação deverá apresentar estratégia para controle de:

- I - parcelamento do solo;
- II - densidades construtivas;
- III - densidades demográficas;
- IV - volumetria;
- V - gabarito das edificações;
- VI - relação entre espaços públicos e privados;
- VII - movimento de terra e uso do subsolo;
- VIII - circulação viária, pólos geradores de tráfego e estacionamentos;
- IX - insolação, aeração, permeabilidade do solo e cobertura vegetal significativa;
- X - usos e atividades;
- XI - funcionamento das atividades incômodas;
- XII - áreas "non aedificandi".

Parágrafo único - Projeto de lei de revisão da legislação reguladora que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo deverá ser encaminhado à Câmara, em conjunto com os Planos Regionais, articulados entre si, e com os Planos de Circulação Viária e Transportes

Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº	41	do
Processo nº	1-60914	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.996		

Base de dados : legis

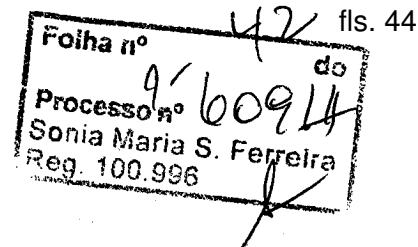
Pesquisa : 13558

Total de referências : 1

1/1

- Título: LEI Nº 13.558 14/04/2003 ([ver documento](#))
Revogado(a) parcialmente
- Ementa: Dispoe sobre a regularização de edificações, e da outras providencias.
- Projeto: Projeto de Lei Nº 692/2001 ([ver documento](#))
- Autor(es): EXECUTIVO; Marta Suplicy
- Regulamentação: Decreto nº 43.383/2003 - Regulamenta esta Lei.; ([ver documento](#))
Decreto nº 45.324/2004 - Regulamenta este Decreto, revogando a regulamentação anterior.; ([ver documento](#))
Decreto nº 49.543/2008 - Estabelece procedimentos a serem adotados nos casos de ocorrência de fraudes em processos administrativos autuados com fundamento nesta 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 13.876/2004 - Revoga o art. 6º, o par. único do inciso IV do art. 8º e a alínea "e" do par. 1º do art. 11, todos desta Lei. ([ver documento](#))
- Notas complem.: - Decreto nº 43.849/2003 - Altera dispositivos e prorroga o prazo previsto no "caput" do art. 31 do Decreto nº 43.383/2003, que regulamenta esta Lei.
- Lei nº 13.756/2004 - Art. 31 - A regularização das edificações nas quais estejam instaladas Estações Radio Base, obedece as normas desta Lei.
- Comunicado SGM - Suspensão da aplicação desta Lei, na redação conferida pela Lei nº 13.740/2004, para imóveis que possuam area acima de 150 metros. DOM 06/02/2004 p. 3 c. 1.
- Alterações: Lei 13.740/2004 - Altera dispositivos desta Lei e concede prazo de 180 dias para a protocolização dos pedidos de regularização de edificações.; ([ver documento](#))
Lei 13.876/2004 - Altera disposições desta Lei, revogando a Lei nº 13.740/2004. ([ver documento](#))

[\[Back \]](#)



LEI Nº 13.558, DE 14 DE ABRIL DE 2003

(Projeto de Lei nº 692/01, do Executivo, aprovado na forma do Substitutivo do Legislativo)

Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.

)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 8 de abril de 2003, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, concluídas até 13 de setembro de 2002, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

§ 1º - Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no "caput" deste artigo.

§ 2º - A Prefeitura poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a permeabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e a conformidade do uso.

§ 3º - Para a execução das obras referidas no parágrafo 2º do presente artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período, excetuada a situação prevista na alínea "d", parágrafo 2º do artigo 7º.

Art. 2º - Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo.

§ 1º - Poderão também ser regularizadas as edificações que:

I - Abriguem usos não-conformes, desde que seja comprovado que à época de sua instalação o uso era permitido, bem como os acréscimos de área construída que estejam de acordo com a legislação vigente, quando da referida época da instalação;

II - Abriguem as categorias de uso C1, S1, I1, E1 e E2 que tenham ultrapassado os limites definidos para essas categorias em, no máximo, 20% (vinte por cento).

§ 2º - Para os efeitos desta lei, também serão passíveis de regularização, em todas as zonas de uso, com exceção das zonas Z1, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especial lindeiros a Z1, as edificações que abriguem usos residenciais não enquadrados nas categorias de uso R1, R2 e R3, que apresentam as seguintes condições, comprovadas mediante declaração do interessado, sob as penas da lei:

a) com 02 (duas) ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente, bem como isoladas, no mesmo terreno;

b) com até 02 (dois) pavimentos acima do térreo.

Art. 3º - A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerão de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

I - Tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, e localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - Situadas em área de proteção dos mananciais;

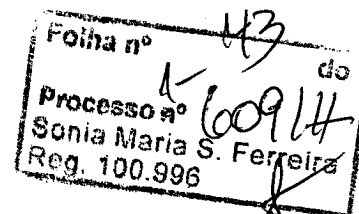
III - Situadas em área do cone de aproximação dos aeroportos;

IV - Atividade institucional enquadrada como uso especial E4, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, ficando excetuadas deste artigo as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Radiofrequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações de Rádio Celular, Miniestações de Rádio Celular e Microcélulas de Rádio Celular, que serão objeto de legislação específica;

V - Localizadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial, desde que apresentem também a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila;

VI - Situadas nas áreas de proteção ambiental;

VII - Considerados Pólos Geradores de Tráfego;



VIII - Que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

Art. 4º - Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que:

I - Estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;
 II - Estejam situadas em zonas de uso Z1, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especiais lindeiros a Z1 e abriguem usos diferentes dos permitidos na legislação de uso e ocupação vigente, excetuando as que comprovem que na época da instalação da atividade o uso era permitido;

III - Tenham sido objeto de Operação Interligada nos termos das leis nº 10.209, de 9 de setembro de 1986, e nº 11.773, de 18 de maio de 1995, nas seguintes situações:

- a) estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;
- b) quando os interessados não tiverem cumprido as contrapartidas estabelecidas na respectiva Operação;
- c) quando a edificação objeto da Operação Interligada apresentar desvirtuamento do uso concedido em certidão de Sempla;
- d) quando ultrapassarem 20% (vinte por cento) da área construída computável concedida na respectiva Operação.

IV - Tenham sido objeto de Operações Urbanas definidas por lei em vigor na data de publicação desta lei, nas seguintes situações:

- a) estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;
- b) quando os interessados não tiverem cumprido as contrapartidas estabelecidas na respectiva Operação;
- c) quando a edificação for objeto de Operação Urbana com legislação própria de regularização;
- d) quando a edificação objeto da Operação Urbana apresentar desvirtuamento do uso concedido em certidão de Sempla;
- e) quando ultrapassarem 20% (vinte por cento) da área construída computável concedida na respectiva Operação.

V - Estejam situadas em faixas não-edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;

VI - Estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;

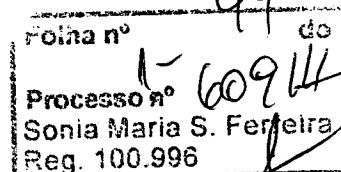
VII - Não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no artigo 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com nova redação dada pelo artigo 1º da Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985;

VIII - Tenham sido utilizadas ou edificadas para Instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive por Equipamentos de Radiofrequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações de Rádio Celular, Miniestações de Rádio Celular e Microcélulas de Rádio Celular, que serão objeto de legislação específica, conforme exceção prevista no inciso IV do artigo 3º.

Art. 5º - As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) que descumpriram o percentual de permeabilidade exigido na lei vigente serão objeto de regularização, desde que atendam um dos seguintes dispositivos:

- a) reserva, de no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável;
- b) construção de reservatório conforme o disposto no artigo 2º da Lei nº 13.276, de 4 de janeiro de 2002;
- c) Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental com a Municipalidade, previsto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e na Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Art. 6º - As edificações que dispuserem de estacionamentos descobertos com área superior



a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados), quando este se apoiar diretamente no solo, somente poderão ser regularizadas se forem dotadas de área permeável, igual ou superior a 20% (vinte por cento) da área do espaço considerado.

Art. 7º - Os Locais de Reunião com capacidade de lotação superior a 100 (cem) pessoas e demais edificações, exceto as de uso residencial, com altura superior a 9,00 m (nove metros) ou pavimento com lotação superior a 100 (cem) pessoas, deverão apresentar por ocasião do pedido de regularização, conforme o caso, o Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR ou o Auto de Verificação de Segurança - AVS ou o Certificado de Manutenção do Sistema de Segurança, para o uso e a área total da edificação, considerando:

I - A altura da edificação como sendo o desnível real entre o pavimento de saída e o último pavimento, excluído o ático;

II - O cálculo da lotação de acordo com os critérios da Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992.

§ 1º - Os Locais de Reunião com capacidade de lotação superior a 100 (cem) pessoas, as indústrias e os comércios que depositam e/ou manipulam produtos químicos, inflamáveis, ou ainda, explosivos que não sejam armazenados em tanques fixos, com qualquer área construída, as edificações não enquadradas no "caput" deste artigo com área construída superior a 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e as edificações de uso residencial com altura superior a 9,00 m (nove metros) deverão apresentar o Visto Final do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as NTO.

§ 2º - Caso a edificação não possua a documentação referida, serão tomadas as seguintes providências:

a) será estabelecido prazo de 60 (sessenta) dias pelo órgão competente pela análise do processo de regularização, para a apresentação do protocolo do pedido de Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR, dispensado do prévio Termo de Consulta, do Auto de Verificação de Segurança - AVS, do Certificado de Manutenção ou do Visto Final do Corpo de Bombeiros - AVCB;

b) a não-apresentação do protocolo no prazo estabelecido na alínea "a" ensejará o indeferimento do processo de regularização;

c) havendo recurso, conforme parágrafo 2º do artigo 25 desta lei, a apresentação do protocolo citado na alínea "a" é condição para prosseguimento da análise, caso contrário o recurso será indeferido;

d) o prazo máximo para a execução das obras e serviços necessários para adaptação das edificações às normas de segurança é de 180 (cento e oitenta) dias para os Locais de Reunião e de 360 (trezentos e sessenta) dias para as demais edificações, podendo ser prorrogados por igual período;

e) decorrido o prazo estabelecido na alínea "d", sem comprovação do atendimento das exigências de segurança, acarretará no indeferimento do pedido de regularização e na aplicação das sanções previstas na legislação de segurança de uso das edificações em vigor;

f) os documentos citados neste artigo, bem como o Certificado de Acessibilidade, que tenham como pré-requisito a comprovação da regularidade da edificação, poderão ser emitidos mediante a apresentação do protocolo do pedido de regularização.

§ 3º - Quando se tratar de edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, ou as que possuam equipamentos de transporte horizontal ou vertical, a regularização abrangerá somente a edificação, dependendo a regularização desses equipamentos de pedidos subordinados ao atendimento da legislação específica e respectivas normas técnicas, por ocasião do pedido do Alvará de Funcionamento de Equipamentos.

Art. 8º - A regularização das edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

Folha nº 43 do fls. 47
 Processo nº 60914
 Sonia Maria S. Ferreira
 Reg. 100.996

- I - Requerimento, através de formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei, com endereço completo do contribuinte do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;
- II - Cópia da notificação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, do exercício de 2002, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;
- III - Comprovantes dos seguintes recolhimentos:

- a) preço de expediente;
- b) taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada no valor R\$ 2,90 (dois reais e noventa centavos) por metro quadrado;
- c) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada, observando o disposto nos artigos 14 e 15.

IV - Cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, através de qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, entre outros, desde que comprovada sua origem através do Registro de Imóveis.

Parágrafo único - Quando do pedido de regularização de unidade autônoma condominial, que for objeto de compromisso ou promessa de compra e venda, pelo titular do domínio, obrigatoriamente deverá ser apresentada a anuência do compromissário comprador.

V - Peças gráficas, compostas de plantas e cortes da edificação, em 02 (duas) vias, observadas as normas em vigor de padronização de projeto e as regras relativas ao processo especial de aprovação de projetos de edificações, com a exceção prevista no artigo 11, obedecidos os seguintes requisitos:

- a) as peças gráficas apresentadas por ocasião do protocolo do pedido de regularização devem ser fiéis ao existente e identificadas as partes a regularizar, contendo todas as informações necessárias para a análise do órgão competente;
- b) serão admitidas somente correções para complementação de informações consideradas imprescindíveis à análise do pedido.

VI - Anuência do condomínio, quando for o caso;

VII - Cópia de documento que comprove a regularidade da construção existente, se houver, expedido até a data da publicação desta lei.

§ 1º - Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas conforme estabelecido neste artigo.

§ 2º - As peças gráficas a que se refere o inciso V deste artigo deverão ser assinadas por profissional habilitado, quando se tratar de edificações com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e das demais enquadradas no artigo 7º desta lei.

Art. 9º - O requerimento e a guia de recolhimento para regularização de que trata a presente lei poderão ser obtidos através de meio eletrônico que, após impressão, deverão ser preenchidos, observadas as instruções contidas no "site" da Prefeitura do Município de São Paulo, e recolhido o valor específico na rede bancária autorizada.

§ 1º - A documentação referida no artigo 8º deverá ser apresentada no prazo estabelecido no artigo 24 desta lei, excetuando o recolhimento referente ao Imposto sobre Serviço - ISS, que deverá ser efetuado na forma estabelecida no artigo 14.

§ 2º - Fica obrigado o encaminhamento de uma das vias do Requerimento/Guia de Regularização mencionado no "caput", para a Secretaria de Finanças para imediato lançamento fiscal no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU da área total construída, devidamente identificado através do código específico.

Art. 10 - Independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento, serão consideradas regulares as edificações residenciais ou as residenciais com uso misto, desde que permitido na zona de uso, excetuadas aquelas com uso industrial ou para depósito ou comércio de produtos perigosos, com área construída total de até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), localizadas em terrenos com lançamento fiscal para o exercício de 2002 já desdobrado e no qual conste essa área construída.

§ 1º - Quando a área construída objeto de regularização for diferente da área construída lançada no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, o interessado deverá proceder nos termos do disposto nesta lei.

§ 2º - Não se aplica o "caput" deste artigo às edificações enquadradas nos artigos 3º, 6º e 21, devendo o interessado proceder nos termos do disposto nesta lei.

§ 3º - Constatado o enquadramento da edificação em um dos casos previstos no parágrafo anterior ou no artigo 4º desta lei, o Certificado de Regularidade expedido automaticamente será declarado nulo e aplicadas as sanções cabíveis.

§ 4º - Para as edificações de que cuida o "caput" deste artigo, a comprovação de regularidade será enviada ao interessado, no prazo máximo de 01 (um) ano, no endereço de entrega da notificação-recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

§ 5º - Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata o "caput" deste artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicadas até a data da publicação desta lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 6º - O disposto no parágrafo 5º deste artigo aplica-se inclusive aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste-se expressamente no processo, pagando as custas e os honorários.

§ 7º - Por opção do interessado, poderá ser requerido "visto em planta", conforme artigo 11 desta lei, independentemente do prazo estabelecido nesta lei.

§ 8º - Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público.

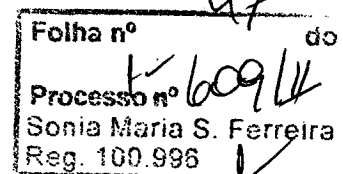
Art. 11 - Poderá ser requerida a regularização através de procedimento simplificado a ser regulamentado, para a edificação com área total de construção de até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), nos seguintes casos:

- a) destinada ao uso residencial;
- b) destinada ao uso residencial misto com outro uso permitido na zona, excetuadas aquelas com uso industrial ou para depósito ou comércio de produtos perigosos;
- c) destinada a outros usos permitidos na zona, excetuadas aquelas com uso industrial ou para depósito ou comércio de produtos perigosos.

§ 1º - Para os casos previstos no "caput" deste artigo bastará a apresentação dos seguintes documentos:

- a) requerimento, através de formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras, contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei, com endereço completo do contribuinte do imóvel ou gleba onde se localiza, quando houver;
- b) cópia da notificação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do exercício de 2002, relativa ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;
- c) comprovante de recolhimento do preço de expediente;
- d) cópia de documento que comprove a propriedade e/ou posse do imóvel, através de qualquer tipo de titularidade pelo interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, entre outros, desde que comprovada sua origem através do Registro de Imóveis;
- e) quando do pedido de regularização de unidade autônoma condominial, que for objeto de compromisso ou promessa de compra e venda, pelo titular do domínio, obrigatoriamente deverá ser apresentada a anuência do compromissário comprador, desde que respeitada a Convenção de Condomínio devidamente inscrita no Cartório de Registro de Imóveis;
- f) peças gráficas simplificadas;
- g) comprovante do recolhimento da taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada no valor R\$ 2,90 (dois reais e noventa centavos) por metro quadrado, somente para a situação prevista na alínea "c" do "caput" deste artigo.

§ 2º - Aplicam-se as disposições deste artigo para as edificações de que trata o parágrafo 2º do artigo 2º desta lei, com no mínimo 02 (duas) unidades habitacionais e no máximo



300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área total de construção e, no máximo, 02 (dois) pavimentos acima do térreo.

§ 3º - Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo a Prefeitura poderá firmar convênios, nos termos da Lei nº 13.433, de 27 de setembro de 2002, e convênios com entidades de classe, com universidades e sindicatos da área de engenharia e arquitetura, para fornecer gratuitamente aos contribuintes com renda familiar até 08 (oito) salários mínimos assistência técnica para atender as exigências dessa lei.

§ 4º - Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata este artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicadas até a data da publicação desta lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 5º - O disposto no parágrafo 4º deste artigo aplica-se inclusive nos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste-se expressamente no processo, pagando as custas e os honorários.

Art. 12 - A regularização das edificações com área construída total superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), será feita por outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída a regularizar considerado em relação ao coeficiente de aproveitamento máximo para a respectiva zona vigente até data da publicação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, cujo valor será calculado através da multiplicação dos seguintes fatores: área excedente x variável de localização x valor do metro quadrado do terreno constante da notificação-recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, relativo ao exercício de 2002 atualizado pelo IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

I - Nos casos em que não ultrapassaram o coeficiente máximo de aproveitamento 4,0 (quatro), a variável de localização assumirá valores diferenciados segundo a localização do imóvel nas Macroáreas delimitadas no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo:

- a) na Macroárea de Urbanização e Qualificação igual a 0,3 (zero três);
- b) na Macroárea de Urbanização em Consolidação Igual a 0,4 (zero quatro);
- c) na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana igual a 0,5 (zero cinco);
- d) na Macroárea de Urbanização Consolidada Igual a 0,6 (zero seis).

II - Nos casos em que o coeficiente de aproveitamento ultrapassar a 4,0 (quatro), a variável de localização assumirá o dobro do valor constante das alíneas do inciso I deste artigo.

§ 1º - O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, na forma a ser regulamentada em decreto, observando-se o máximo de 10 (dez) parcelas fixas, mensais e o valor mínimo de R\$ 200,00 (duzentos reais) por parcela.

§ 2º - Para os casos que se enquadrem no "caput" deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação de recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 3º - A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nas seguintes hipóteses:

- a) nos conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pelo setor público ou privado, previstos na legislação de uso e ocupação do solo;
- b) nos imóveis próprios, naqueles dados pelo Poder Público em comodato, cessão ou permissão de uso, destinados ao uso institucional sem fins lucrativos das categorias E1.2, E1.4, E1.5, S1.4, E2.2, E2.4, E2.5 e S2.4, excetuados os que tenham sido dados em locação através de instrumento escrito ou não.

§ 4º - Do Auto de Regularidade das edificações previstas no parágrafo anterior constará, obrigatoriamente, o uso autorizado e a alteração desse uso somente poderá ocorrer com o pagamento da devida outorga onerosa e demais encargos previstos nesta lei.

§ 5º - Os valores recolhidos em razão da outorga onerosa de regularização serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH ou seu sucessor.

§ 6º - A área construída total superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) prevista no "caput" deste artigo não se aplica às Operações Urbanas e as Operações Interligadas, sobre as quais incidirá a outorga onerosa sempre que houver excedente de área construída

Folha nº	48	de 50
Processo nº	609/14	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.996		

a regularizar, conforme segue:

I - Nos casos em que não foi ultrapassado o coeficiente máximo de aproveitamento 4,0 (quatro) será aplicado uma das formas abaixo, prevalecendo a que resultar em maior valor:

a) duas vezes o valor da contrapartida estabelecida na respectiva Operação, devidamente atualizada pelo IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo;

b) área excedente x 1,0 x valor do metro quadrado do terreno constante da notificação-recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, relativo ao exercício de 2002, atualizado pelo IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

II - Nos casos em que foi ultrapassado o coeficiente máximo de aproveitamento 4,0

(quatro) será aplicada uma das formas abaixo, prevalecendo a que resultar em maior valor:

a) três vezes o valor da contrapartida estabelecida na respectiva Operação, devidamente atualizada pelo IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo;

b) área excedente x 1,5 x valor do metro quadrado do terreno constante da notificação-recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, relativo ao exercício de 2002 atualizado pelo IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

Art. 13 - Quando a regularização se referir a alteração interna de uma unidade da edificação ou a obras complementares definidas na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, sendo o restante da edificação regular, a peça gráfica de que trata o inciso V do artigo 8º e alínea "f" do parágrafo 1º do artigo 11, ambos desta lei, poderá ser substituída por planta baixa da parte a ser regularizada e indicação da projeção do restante construído.

Art. 14 - O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, exigido conforme alínea "c", do inciso III do artigo 8º, deverá ser efetuado na forma e valores definidos em regulamento, e poderá ser recolhido de uma só vez ou em até 5 (cinco) parcelas fixas mensais, iguais e sucessivas, sendo que nenhuma delas será inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais).

§ 1º - Para as áreas construídas já lançadas no Cadastro Imobiliário Fiscal, que integrem parcial ou totalmente a área objeto da regularização, o correspondente Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS deverá ser recolhido na forma do "caput" deste artigo.

§ 2º - Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 3º - Será cobrado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, exigidas pela Prefeitura nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º desta lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.

§ 4º - Deverá ser recolhido Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os serviços de demolição necessários à adequação dos imóveis visando à regularização.

§ 5º - As eventuais diferenças de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo relativo à área declarada ou em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão do Auto de Regularização de acordo com a legislação em vigor.

§ 6º - Para fins de regularização de que trata esta lei, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.

§ 7º - Não serão cobrados juros ou multas se todas as parcelas forem pagas até a data dos respectivos vencimentos.

Art. 15 - Para as edificações regularizadas nos termos desta lei não será lançado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre as mesmas, enquadradas nos seguintes casos:

I - com área total construída de até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial;

II - com área total construída de até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas a uso residencial misto, desde que o outro uso seja permitido na zona,

Folha nº 49 do
Processo nº 609/14
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.996

excetuado com uso industrial ou com depósito ou comércio de produtos perigosos;
III - destinadas exclusivamente a uso residencial, não enquadrado nas categorias R1, R2 e R3, com área total construída de, no máximo, 300,00 m² (trezentos metros quadrados), com 02 (duas) ou mais unidades habitacionais, não situadas nas zonas Z1, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especiais lindeiros a Z1.

§ 1º - Aplicam-se as disposições deste artigo para fatos geradores ocorridos até a data prevista no "caput" do artigo 1º.

§ 2º - As edificações, cujos processos de regularização não forem deferidos nos termos desta lei, e aquelas cuja regularização venha a ser cancelada terão o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS lançados.

§ 3º - Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 4º - Quanto ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, de que trata o "caput" deste artigo, não serão restituídos valores pagos anteriormente à edição desta lei.

§ 5º - Será cobrado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, exigidas pela Prefeitura nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º desta lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.

Art. 16 - A expedição do Auto de Regularização independe do Certificado de Quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, para as áreas em regularização, nos seguintes casos:

I - os previstos nos incisos I, II e III do artigo 15;

II - quando o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS for devidamente recolhido nos termos desta lei.

Parágrafo único - Nos casos previstos no parágrafo 4º do artigo 14, a expedição do Auto de Regularização dependerá da apresentação do Certificado de Quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Art. 17 - Os processos de regularização de edificação em andamento na Prefeitura, na data de publicação desta lei, poderão ser analisados segundo seus parâmetros, desde que o interessado manifeste expressamente a sua vontade nesse sentido.

Parágrafo único - Caso haja alteração de área em relação à declarada no processo anterior, deverão ser recolhidos os valores previstos nesta lei, correspondente a essa área acrescida.

Art. 18 - A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 19 - A Prefeitura, através de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único - Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações ou discrepâncias nos valores recolhidos, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

Art. 20 - A regularização de que cuida esta lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidade decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único - Excetuam-se das disposições deste artigo as edificações que abriguem usos das categorias R1, R2.01 e R2.03, onde o deferimento do pedido implicará no reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal, desde que observadas as dimensões e áreas mínimas definidas para estas categorias nas diferentes zonas de uso.

Art. 21 - As edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente, até 30 de abril de 2000, no Município de São Paulo poderão ser regularizadas se obedecidos

Folha nº	50	do	fls. 52
Processo nº	609/14		
Sonia Maria S. Ferrelra			
Reg. 100.996			

os critérios e os prazos estabelecidos nesta lei e após a emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente, em especial a Lei nº 11.775, de 29 de maio de 1995 e alterações posteriores.

Art. 22 - A expedição do Auto de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

Parágrafo único - Excetuam-se deste artigo, as multas moratórias e de ofício de natureza tributária, que serão cobradas nos termos da legislação em vigor.

Art. 23 - As edificações de que trata esta lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta do Auto de Licença de Funcionamento.

Parágrafo único - Para as edificações que necessitem do Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR serão aplicadas as disposições previstas no artigo 7º desta lei.

Art. 24 - O prazo para protocolamento acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de 90 (noventa) dias, a contar da data da publicação do decreto de regulamentação, prorrogáveis por até 60 (sessenta) dias, a critério do Executivo.

Parágrafo único - Nos casos previstos no artigo 21, o prazo para protocolamento será de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação do decreto de regulamentação, prorrogáveis por até 180 (cento e oitenta) dias, a critério do Executivo.

Art. 25 - Os processos de que trata esta lei serão considerados especiais, nos termos do inciso I do artigo 6º da Lei nº 8.777, de 14 de setembro de 1978, com rito definido pela Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992, no que não for conflitante com o ora estabelecido.

§ 1º - As instâncias administrativas adotadas, de acordo com as competências, para apreciação dos pedidos de que trata esta lei são as seguintes:

- a) Supervisor ou Diretor de Divisão;
- b) Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano ou Diretor de Departamento;
- c) Subprefeito ou Secretário;
- d) Prefeito.

§ 2º - O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação do despacho no Diário Oficial do Município - DOM, e devendo ser notificado o interessado por via postal com aviso de recebimento.

Art. 26 - O Executivo definirá as normas especiais de ordenamento administrativo para os processos de que trata esta lei e as demais necessárias ao seu cumprimento.

Art. 27 - O Executivo fica autorizado a transferir provisoriamente funcionários de outras Secretarias para análise técnica dos processos de que trata esta lei, e para esse único fim, pelo prazo de 01 (um ano), prorrogável por igual período, a partir da data da publicação desta lei.

Art. 28 - O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 29 - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 30 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 14 de abril de 2003, 450º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPPLY, PREFEITA

LUIZ TARCISIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

JOÃO SAYAD, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

ANTONIO DONATO MADORMO, Secretário Municipal das Subprefeituras

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 14 de abril de 2003.

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis
Pesquisa : 13876
Total de referências : 1

Folha nº	51	do
Processo nº	60914	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.895		

1/1

Título: LEI Nº 13.876 23/07/2004 ([ver documento](#))
Sem revogação expressa
Ementa: Altera disposições da Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, que dispõe sobre a regularização de edificações, e revoga a Lei nº 13.740, de 15 de janeiro de 2004.
Projeto: Projeto de Lei Nº 347/2004 ([ver documento](#))
Autor(es): EXECUTIVO; Marta Suplicy
Regulamentação: Decreto nº 45.324/2004 - Regulamenta a Lei nº 13.558/2003, alterada por esta 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.

[\[Back \]](#)

Folha nº 54
 Processo nº 609/14
 Sonia Maria S. Ferreira
 Reg. 100.996

LEI Nº 13.876, DE 23 DE JULHO DE 2004

(Projeto de Lei nº 347/04, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Altera disposições da Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, que dispõe sobre a regularização de edificações, e revoga a Lei nº 13.740, de 15 de janeiro de 2004.

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 8 de julho de 2004, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º A Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, que dispõe sobre a regularização das edificações, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 1º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, ainda que não observem a legislação em vigor, concluídas até 13 de setembro de 2002, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, atendidas as condições estabelecidas nesta lei."(NR)

"Art. 2º

§ 1º Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não-conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era permitido, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não-conforme."(NR)

"Art. 3º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerão de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, e localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situadas em área de proteção dos mananciais;

III - situadas em área de proteção dos aeroportos;

IV - que abriguem atividade institucional enquadrada como uso especial E4, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, ficando excetuadas deste artigo as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Rádio Freqüência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações Rádio Celular, Mini-Estações Rádio Celular e Micro-Células Rádio Celular, que serão analisadas por legislação específica;

V - situadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial, desde que apresentem também a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila;

VI - situadas nas áreas de proteção ambiental;

VII - que abriguem atividade considerada Pólo Gerador de Tráfego;

VIII - que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental."(NR)

"Art. 4º Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que:

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

II - estejam situadas em zonas de uso Z1, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especiais lindeiros a Z1 e abriguem usos diferentes dos permitidos na legislação de uso e ocupação vigente, excetuando as que comprovem que na época da instalação da atividade o uso era permitido, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não-conforme;

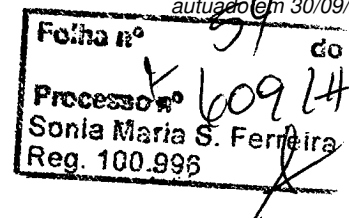
III - tenham sido objeto de Operação Interligada nos termos das Leis nº 10.209, de 9 de setembro de 1986, e nº 11.773, de 18 de maio de 1995;

IV - tenham sido objeto de Operações Urbanas definidas por lei em vigor na data de publicação desta lei, nas seguintes situações:

a) estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;

Folha nº	59	do	ls. 55
Processo nº	60914		
Sonia Maria S. Ferreira			
Reg. 100.995			

- b) quando os interessados não tiverem cumprido as contrapartidas estabelecidas na respectiva Operação;
- c) quando a edificação for objeto de Operação Urbana com legislação própria de regularização;
- d) quando a edificação objeto da Operação Urbana apresentar desvirtuamento do uso concedido em certidão de SEMPLA;
- e) quando ultrapassarem 20% (vinte por cento) da área total construída constante no Alvará de Execução do projeto aprovado que vinculou a certidão de SEMPLA;
- V - estejam situadas em faixas não-edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;
- VI - estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;
- VII - não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no art. 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo art. 1º da Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985;
- VIII - estejam situadas em ruas sem saída com largura inferior a 10,00 m (dez metros) e abriguem usos diversos do residencial;
- IX - apresentem vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) voltado para a divisa do lote, excetuados os seguintes casos:
- a) as janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa;
- b) as paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração;
- c) quando for apresentada anuência expressa do vizinho, devidamente qualificado."(NR)
- "Art. 7º As indústrias, os comércios, os serviços, os locais de reunião com lotação igual ou superior a 100 (cem) pessoas e as edificações com área construída acima de 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), por ocasião do pedido de regularização, deverão apresentar:
- I - Auto de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros - AVCB em vigência, ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais - NTO, para:
- a) indústrias, comércios e serviços que depositem e/ou manipulem produtos químicos perigosos;
- b) edificações com área superior a 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), que necessitem do Sistema Básico de Segurança, nos termos da Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992 (Código de Obras e Edificações - COE);
- c) edificações residenciais verticais com altura superior a 9,00 m (nove metros);
- d) edificações térreas com lotação superior a 100 (cem) pessoas que atendam ao disposto no Capítulo 12 do Anexo I integrante da Lei nº 11.228, de 1992 (COE), e que não ultrapassem os limites previstos em sua Tabela 12.11.5.1;
- II - Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR, para Locais de Reunião com capacidade superior a 100 (cem) pessoas;
- III - Auto de Verificação de Segurança - AVS, Certificado de Manutenção do Sistema de Segurança ou Alvará de Funcionamento de Equipamentos de Segurança para as edificações com altura superior a 9,00 m (nove metros) ou que contenham pavimento com capacidade superior a 100 (cem) pessoas, e necessitem de Sistema Especial de Segurança, nos termos da Lei nº 11.228, de 1992 (COE), exceto as de uso residencial.
- § 1º Para fins de aplicação deste artigo, considera-se:
- a) altura da edificação: o desnível real entre o pavimento de saída e o último pavimento, excluído o ático;



- b) capacidade do pavimento: a lotação calculada de acordo com a Lei nº 11.228, de 1992 (COE);
- c) edificação residencial vertical: também aquela que contém, nos pavimentos térreo e/ou naquele imediatamente contíguo, usos classificados nas categorias de uso C1, S1, I1 e E1.

§ 2º

f) os documentos citados neste artigo, bem como o Certificado de Acessibilidade, que tenham como pré-requisito a comprovação da regularidade da edificação, poderão ser emitidos mediante a apresentação do protocolo do pedido de regularização, após parecer favorável do órgão competente pela análise da regularização da edificação."(NR)

"Art. 9º

§ 2º A Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano e as Subprefeituras disponibilizarão o requerimento mencionado no "caput" deste artigo, por meio do sistema informatizado de processos da Prefeitura Municipal de São Paulo, para que a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico apure e lance os impostos devidos."(NR)

"Art. 10.

§ 2º Não se aplica o "caput" deste artigo às edificações enquadradas nos arts. 3º e 21, devendo o interessado proceder nos termos do disposto nesta lei.

.....

§ 4º Para as edificações de que cuida o "caput" deste artigo, a comprovação de regularidade será enviada ao interessado, no prazo máximo de 1 (um) ano após a regulamentação desta lei, no endereço de entrega da notificação-recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, devendo constar do referido documento a obrigatoriedade de atendimento das disposições previstas nos arts. 3º e 21."(NR)

"Art. 12. A regularização das edificações com área construída computável superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) será feita por outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar que ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo para a respectiva zona, limitado a 4,0 (quatro), vigente até a data da publicação da Lei nº 13.430, de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), cujo valor será calculado da seguinte forma: área construída computável excedente multiplicada pela variável de localização, multiplicada pelo fator de interesse social, multiplicada pelo valor do metro quadrado do terreno constante da notificação-recibo do IPTU, relativo ao exercício de 2002, dividido pelo coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para respectiva zona, vigente até 14 de setembro de 2002, data da publicação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE, atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

§ 1º A variável de localização assumirá valores diferenciados segundo a localização do imóvel nas Macroáreas delimitadas no Plano Diretor Estratégico, na seguinte conformidade:

- a) na Macroárea de Urbanização e Qualificação: igual a 0,3 (zero três);
- b) na Macroárea de Urbanização em Consolidação: igual a 0,4 (zero quatro);
- c) na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana: igual a 0,5 (zero cinco);
- d) na Macroárea de Urbanização Consolidada: igual a 0,6 (zero seis).

§ 2º O fator de interesse social será calculado conforme descrito na tabela do quadro 16 do Plano Diretor Estratégico.

§ 3º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, na forma a ser regulamentada em decreto, observando-se o máximo de 10 (dez) parcelas fixas mensais e o valor mínimo de R\$ 200,00 (duzentos reais) por parcela.

§ 4º Para os casos que se enquadrem no "caput" deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação de recolhimento total do

Folha nº	do
Processo nº	60914
Sonia Maria S. Ferreira	
Reg. 100.996	

valor correspondente à outorga onerosa.

§ 5º A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nos imóveis próprios, naqueles dados pelo Poder Público em comodato, cessão ou permissão de uso, destinados ao uso institucional sem fins lucrativos das categorias E1.2, E1.4, E1.5, S1.4, E2.2, E2.4, E2.5 e S2.4, excetuados os que tenham sido dados em locação através de instrumento escrito ou não.

§ 6º Do Auto de Regularidade das edificações mencionadas no § 5º deste artigo constará, obrigatoriamente, o uso autorizado e a alteração desse uso somente poderá ocorrer com o pagamento da devida outorga onerosa e demais encargos previstos nesta lei.

§ 7º Os valores recolhidos em razão da outorga onerosa de regularização serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH ou seu sucessor.

§ 8º A regularização das edificações com área construída total superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) prevista no "caput" deste artigo não se aplica às edificações beneficiadas pelas disposições das Operações Urbanas, sobre as quais incidirá a outorga onerosa sempre que houver excedente de área construída a regularizar e será aplicada uma das formas abaixo, prevalecendo a que resultar em maior valor:

a) área excedente computável multiplicada por 2 (duas) vezes o valor da contrapartida equivalente ao metro quadrado do potencial adicional de construção, objeto do benefício, estabelecido na respectiva Operação, devidamente atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou por outro índice que vier a substituí-lo;

b) área excedente computável multiplicada pelo valor do metro quadrado do terreno constante da notificação-recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, relativo ao exercício de 2002, dividido pelo coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido na Certidão da Operação, emitidas pela SEMPLA, atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

§ 9º Fica estabelecido, para as zonas de uso Z2, o fator de redução para o cálculo do valor da outorga onerosa prevista no "caput" deste artigo, que passa a ser efetuado da seguinte forma: área excedente computável a ser regularizada, multiplicada pela variável de localização, multiplicada por 0,5 (fator de redução), multiplicada pelo valor do metro quadrado de terreno, constante da notificação-recibo do IPTU, relativo ao exercício de 2002, atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

§ 10. Na regularização de unidade autônoma em condomínio vertical, será considerada a área de construção total da edificação para fins de incidência da outorga.

§ 11. As áreas cobertas destinadas a estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos que ultrapassem os limites previstos na Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente até a data da publicação da Lei nº 13.430, de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), serão consideradas computáveis para o efeito do cálculo da outorga onerosa."(NR)

"Art. 14. O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, exigido conforme alínea "c" do inciso III do art. 8º, no valor de R\$ 8,35 (oito reais e trinta e cinco centavos) por metro quadrado, deverá ser efetuado na forma definida em regulamento e poderá ser recolhido de uma só vez ou em até 5 (cinco) parcelas fixas mensais, iguais e sucessivas, sendo que nenhuma delas será inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais). "(NR)

"Art. 21. As edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente, até 30 de abril de 2000, no Município de São Paulo poderão ser regularizadas se obedecidos os critérios e os prazos estabelecidos nesta lei e após a

Folha nº	56	do	f. 58
Processo nº	600914		
Sonia Maria S. Ferreira			
Reg. 100.996			

emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente, em especial a Lei nº 11.775, de 29 de maio de 1995, e alterações posteriores.

Parágrafo único. Nos casos previstos no "caput" deste artigo, o proprietário ou o possuidor poderá, a qualquer tempo, requerer a regularização da edificação, desde que concluída até a data estabelecida no "caput" do art. 1º desta lei."(NR)

"Art. 23. As edificações de que trata esta lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta do Auto de Licença de Localização e Funcionamento ou de Alvará de Funcionamento.

§ 1º Ficam excluídas do disposto no "caput" deste artigo as seguintes situações constatadas pela fiscalização:

I - as edificações que não atendam às condições mínimas de estabilidade e salubridade;

II - o exercício de atividade que não atenda aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente;

III - o exercício de atividade, qualquer que seja, que esteja causando transtorno ou incômodo aos vizinhos e à população em geral;

IV - o uso não-conforme na zona de uso.

§ 2º Para as edificações que necessitem do Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR ou do Auto de Verificação de Segurança serão aplicadas as disposições previstas no art. 7º desta lei."(NR)

"Art. 27. Fica concedida a isenção do pagamento da taxa específica prevista na alínea "b" do inciso III do art. 8º às edificações destinadas a habitações de interesse social e a uso institucional sem fins lucrativos.

Parágrafo único. A isenção da taxa específica abrangerá apenas os imóveis de propriedade das entidades e instituições interessadas, bem como aqueles a elas dados pelo Poder Público em cessão de uso."(NR)

)Art. 2º O prazo para protocolamento do pedido, acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de 60 (sessenta) dias, a contar da data da publicação do decreto regulamentar, prorrogáveis por até 30 (trinta) dias, a critério do Executivo.

Art. 3º O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 5º A aprovação desta lei exclui-se do disposto no "caput" do art. 46 da Lei Orgânica do Município de São Paulo, conforme previsto no § 2º do citado artigo.

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o art. 6º, o parágrafo único do inciso IV do art. 8º e a alínea "e" do § 1º do art. 11, todos da Lei nº 13.558, de 2003, e a Lei nº 13.740, de 15 de janeiro de 2004.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 23 de julho de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPPLY, PREFEITA

LUIZ TARCÍSIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

CARLOS ALBERTO ROLIM ZARATTINI, Secretário Municipal das Subprefeituras

MARCOS QUEIROGA BARRETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 23 de julho de 2004.

UBIRATAN DE PAULA SANTOS, Secretário do Governo Municipal - Substituto

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis
Pesquisa : 13885
Total de referências : 1

Folha nº	57	do
Processo nº	60964	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.996		

1/1

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

Sem revogação expressa

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.

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.

[Back]

Folha nº	58	do
Processo nº	609/11	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.996		

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.

Folha nº 59 do
Processo nº 1-60914
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.996

IV. usos industriais especiais - Ind-3: atividades cujo desenvolvimento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e fauna regionais caracterizam-se pelo seu alto potencial poluidor das águas, da terra ou do ar ou por envolverem alta periculosidade, riscos de incêndio e explosões, que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras.

§ 2º - Não se aplicam as disposições do "caput" deste artigo a atividades executadas mediante encomenda e comercialização direta com o consumidor final.

§ 3º - Para fins de aplicação desta lei, consideram-se como partes integrantes da indústria, quando implantadas no mesmo lote, além do setor produtivo, as que abriguem atividades complementares exclusivas, necessárias ao funcionamento da atividade industrial, a seguir relacionadas: escritório, atividades sócio-culturais e esportivas para funcionários, depósito e estocagem de matéria-prima e de produto fabricado, restaurante, creche, "show-room", cooperativa de consumo, posto bancário, ambulatório, espaço para comercialização de produtos fabricados no próprio estabelecimento industrial, capela e outras similares.

Art. 165. Os usos industriais Ind1-a compõem-se dos seguintes grupos de atividades:

I. confecção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;

II. fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;

III. fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais, tais como anodização e pintura;

Folha nº	60	do
Processo nº	60914	
Sonia Marja S. Ferreira		
Reg. 100 898		

IV. fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

V. fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais.

Art. 166. Os usos industriais toleráveis - Ind-1b compõem-se dos seguintes grupos de atividades:

I. fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída máxima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores seja passível de controle tecnológico;

II. fabricação de produtos têxteis: indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos; preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados: indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento e preparação de couros e peles, inclusive subprodutos;

III. fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradoras de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento;

IV. fabricação de produtos de madeira: indústrias com potencial de emissão de ruídos e poeiras, passíveis de tratamento;

V. fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem, que não envolvem transformação de matéria-prima;

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis
Pesquisa : 14242
Total de referências : 1

Folha nº 63 do
Processo nº 60914
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.998

1/1

Título: LEI Nº 14.242 28/11/2006 ([ver documento](#))
Sem revogação expressa
Ementa: Dispõe sobre a concessão de incentivos à implantação de hospitais.
Projeto: Projeto de Lei Nº 173/2005 ([ver documento](#))
Autor(es): José Serra
Alterações: Lei 15.368/2011 - Acresce § 2º ao art. 4º desta Lei, renumerado seu atual parágrafo único como § 1º. ([ver documento](#))

[\[Back \]](#)

Folha nº	62	do
Processo nº	609/14	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.996		

LEI Nº 14.242, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2006

(Projeto de Lei nº 173/05, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Dispõe sobre a concessão de incentivos à implantação de hospitais.

GILBERTO KASSAB, 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 31 de outubro de 2006, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre a concessão de incentivos às construções novas e às reformas de hospitais, em atendimento ao § 2º do art. 239 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e às disposições dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§ 1º. As atividades tratadas nesta lei ficam enquadradas na subcategoria de uso não-residencial tolerável - nR2, serviços de saúde, constante do inciso IV do art. 156 da Lei nº 13.885/2004.

§ 2º. Quando os estabelecimentos de que trata o parágrafo anterior pelo seu porte ou natureza puderem causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura, eles estarão enquadrados na subcategoria de usos não-residenciais especiais ou incômodos - nR3, nos termos do inciso III do art. 157 da Lei nº 13.885/2004.

Art. 2º. Para a utilização dos benefícios previstos nesta lei, a implantação de novos estabelecimentos de que trata o "caput" do art. 1º deverá obedecer às exigências estabelecidas nos Quadros nº 04, integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885/2004, bem como atender aos parâmetros de incomodidade e condições de instalação dos Quadros 02A a 02J da Parte III, todos da Lei nº 13.885/2004, desde que atendidas também às disposições desta lei.

Art. 3º. O coeficiente de aproveitamento máximo das edificações destinadas a hospitais poderá atingir valor superior aos fixados nos Quadros nº 04, integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885/2004, para a zona de uso onde estiverem localizados, observado o disposto no art. 212 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, observados os seguintes índices:

I - nas zonas de uso onde o coeficiente máximo estabelecido for igual a 4,0, poderá atingir 6,0;

II - o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 4,0 nas zonas de uso onde o coeficiente estabelecido for inferior a este índice.

Parágrafo único. Ficam excluídas, das áreas computáveis, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto.

Art. 4º. O acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo de que trata o art. 3º desta lei deverá ser objeto de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira, calculada nos termos do art. 213 da Lei nº 13.430/2002, e dos arts. 21 e 22 da Lei nº 13.885/2004, a ser calculado a partir do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pela zona de uso até o coeficiente de aproveitamento adotado no projeto, obedecidas às prerrogativas do art. 241, da Lei nº 13.885/2004.

Parágrafo único. Para as edificações já existentes de estabelecimentos hospitalares, que se encontram em situação regular ou passíveis de regularizações em legislação em vigor, o acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo, será objeto de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira, a ser calculado a partir do coeficiente de aproveitamento já utilizado.

Art. 5º. Destinação diversa daquelas do "caput" do art. 1º desta lei será permitida apenas mediante pagamento de contrapartida na forma de outorga onerosa, por mudança de uso, da área construída adicional, acima do coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que está localizada.

Folha nº	63	do
Processo nº	609/14	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.996		

Art. 6º. Os hospitais poderão se beneficiar optativamente do acréscimo de taxa de ocupação, totalizando até 70%, sem prejuízo da taxa de permeabilidade exigida por lei para a zona de uso, ou do acréscimo de 30% no gabarito de altura.

Art. 7º. Para as reformas com ampliação de área construída em hospitais regulares anteriormente à vigência da Lei nº 13.885/2004, deverão ser observados exclusivamente os parâmetros de incomodidade dos Quadros 02A até 02H da Parte III da Lei nº 13.885/2004.

§ 1º. Quando as ruas de acesso ao estabelecimento enquadrados na categoria de uso nR2 tiverem largura inferior a 12 metros, os projetos de ampliação deverão ser submetidos à deliberação da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS.

§ 2º. Quando as ruas de acesso ao estabelecimento enquadrados na categoria de uso nR3 tiverem largura inferior a 12 metros, os projetos de ampliação deverão ser subsidiados pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS, e submetidos à deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 8º. As edificações novas destinadas a estabelecimentos hospitalares, bem como adequações e adaptações de edifícios existentes anteriores as Leis nº 13.430/2002 e nº 13.885/2004, que se encontram em situação regular, ou passíveis de regularização pela legislação em vigor, poderão se implantar em vias coletoras com largura menor do que 20 metros, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I - a largura da via seja igual ou superior a 12 metros;

II - o afastamento da edificação seja no mínimo de 12 metros, medidos a partir do eixo da rua, incluindo o recuo de frente obrigatório;

III - os acessos secundários do hospital para ambulâncias, serviços, inclusive de abastecimento, possam ser realizados por outras vias, inclusive locais.

Art. 9º. Os hospitais deverão destinar, no mínimo, vagas de estacionamento dimensionadas na proporção de 1 vaga para cada 50 m² de área construída computável.

§ 1º. A proporção de vagas de estacionamento definida neste artigo se aplica apenas em relação às áreas ampliadas no caso de hospitais existentes regulares.

§ 2º. A exigência de vagas para estacionamento de veículos, previstas neste artigo, poderá ser realizada, por meio de contrato de locação, de imóvel localizado à distância máxima de 200 metros, mediante a expressa vinculação das vagas necessárias ao hospital desse imóvel, cujas vagas deverão estar sempre disponíveis para controle da fiscalização.

Art. 10. Os hospitais deverão ser providos de áreas de embarque e desembarque de pessoas e cargas, inclusive para manobras de veículos fora do logradouro público de acesso, devendo atender 1 vaga de carga e descarga para até 4.000 m² de área construída computável e, acima de 4.000 m², 1 vaga para cada 3.000 m² de área construída computável.

Art. 11. Os hospitais existentes e regularmente instalados até a data da publicação desta lei, mesmo quando a área construída já tenha ultrapassado o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido por esta lei, poderão ser objeto de ampliação, desde que atendidas às seguintes condições:

I - seja motivada por necessidade técnica, de aperfeiçoamento e atualização, devidamente comprovada e justificada pelo proprietário e responsável técnico pelo projeto de ampliação;

II - receba prévio parecer favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, mediante análise de cada caso;

III - a classificação viária, nas zonas mistas não representará impedimento à ampliação.

Folha nº 64 do
Processo nº 1009/14
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 150.808

Parágrafo único. As edificações referidas no "caput" deste artigo, poderão ser objeto de ampliação, inclusive em ZER, desde que a incorporação de lotes ocorra na mesma quadra fiscal da edificação hospitalar.

Art. 12. (VETADO)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 28 de novembro de 2006, 453º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 28 de novembro de 2006.

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, Secretário do Governo Municipal

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 14940

Total de referências : 1

Folha nº	65	do
Processo nº	1-60911	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.996		

1/1

Título: LEI Nº 14.940 02/07/2009 (ver documento)

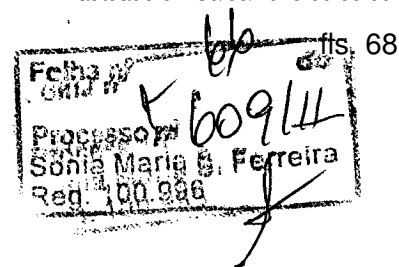
Sem revogação expressa

Ementa: Acrescenta o Capítulo IV-A e respectivos arts. 22-A e 22-B à Lei Municipal nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São Paulo.

Projeto: Projeto de Lei Nº 406/2008 (ver documento)

Autor(es): EXECUTIVO; Gilberto Kassab

[\[Back \]](#)



LEI Nº 14.940, DE 2 DE JULHO DE 2009

(Projeto de Lei nº 406/08, do Executivo)

Acrescenta o Capítulo IV-A e respectivos arts. 22-A e 22-B à Lei Municipal nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, 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 29 de junho de 2009, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. A Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São Paulo, passa a vigorar acrescida do Capítulo IV-A e dos respectivos arts. 22-A e 22-B, com a seguinte redação:

"CAPÍTULO IV-A

DOS PARCELAMENTOS ILEGAIS

Art. 22-A. Aqueles que executarem parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do respectivo projeto pela Prefeitura ou em desacordo com esse projeto, e não lograrem comprovar sua regularização, após notificação prévia, na forma e nos prazos legais, ficam sujeitos às seguintes sanções:

I - multa, nos termos do disposto no art. 6º e na Tabela IV da Lei Municipal nº 9.668, de 29 de dezembro de 1983, alterada pela Lei nº 10.229, de 14 de abril de 1987;

II - embargo da obra e intimação para regularizá-la, nos termos do disposto no art. 10 da Lei Municipal nº 9.668, de 1983;

III - embargo de cada edificação não autorizada, nos termos do disposto no item 6 do Anexo I integrante da Lei Municipal nº 11.228, de 25 de junho de 1992;

IV - multa diária, na hipótese de desobediência ao embargo da obra, nos termos do disposto no item 6 do Anexo I integrante da Lei Municipal nº 11.228, de 1992;

V - demolição de obras e edificações em parcelamentos não consolidados, previamente autorizada pelo Subprefeito competente, mediante despacho fundamentado, proferido no processo administrativo correspondente, na hipótese de desatendimento à notificação para desfazimento voluntário no prazo de 72 (setenta e duas) horas, respondendo o infrator pelas despesas a que der causa;

VI - apreensão de máquinas, veículos, material de construção e equipamentos utilizados para a implantação do parcelamento.

Art. 22-B. Para os efeitos desta lei, considera-se parcelamento consolidado aquele que apresenta vias dotadas de iluminação pública, guias e sarjetas, e que tenha suas edificações dotadas de redes de água encanada, esgoto e eletricidade implantadas oficialmente pelas empresas concessionárias de serviços públicos." (NR)

Art. 2º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 2 de julho de 2009, 456º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 2 de julho de 2009.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

Câmara Municipal de São Paulo

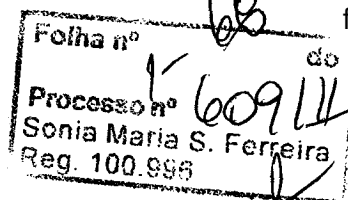
Base de dados : legis
Pesquisa : 15368
Total de referências : 1

Folha nº	67	de
Processo nº	609/14	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.995		

1/1

Título: LEI Nº 15.368 25/04/2011 (ver documento)
Sem revogação expressa
Ementa: Acresce § 2º ao art. 4º da Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006, que dispõe sobre a concessão de incentivos à implantação de hospitais.
Projeto: Projeto de Lei Nº 381/2010 (ver documento)
Autor(es): EXECUTIVO; Gilberto Kassab

[\[Back \]](#)



PUBLICADO DOC 26/04/2011, p. 1 c. 1

LEI Nº 15.368, DE 25 DE ABRIL DE 2011

(Projeto de Lei nº 381/10, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Acresce § 2º ao art. 4º da Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006, que dispõe sobre a concessão de incentivos à implantação de hospitais.

GILBERTO KASSAB, 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 19 de abril de 2011, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. O art. 4º da Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006, passa a vigorar acrescido de § 2º, com a seguinte redação, renumerado o seu atual parágrafo único como § 1º:

"Art. 4º.

§ 1º.

§ 2º. Até a revisão das normas legais relativas aos estoques de potencial construtivo, nos termos do art. 200 da Lei nº 13.885, de 2004, as ampliações referidas no § 1º deste artigo, cujos projetos tenham sido protocolados anteriormente a 31 de dezembro de 2009, não estarão sujeitas ao limite de estoque estabelecido para o distrito, nos termos do art. 199 da mesma lei, devendo a área adicional objeto de outorga onerosa ser computada no sistema de controle de estoque de área construída adicional e deduzida do estoque definido após a mencionada revisão."

Art. 2º. As disposições desta lei ficam excluídas do art. 46, "caput", da Lei Orgânica do Município.

Art. 3º. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 25 de abril de 2011, 458º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 25 de abril de 2011.

Câmara Municipal de São Paulo

Base de dados : legis

Pesquisa : 45817

Total de referências : 1

Folha nº 69 do
Processo nº 609/11
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.995

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](#))[\[Back \]](#)

Folha nº	72
Processo nº	60944
Sonia Maria S. Ferreira	
Reg. 100.996	

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;

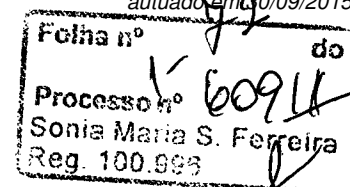
II - R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas;

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.



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

Folha nº	73	do
Processo nº	60914	
Sonia Maria S. Ferreira		
100		

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:

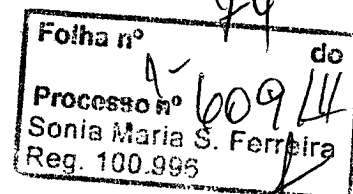
1. 8m (oito metros), dos quais 2m (dois metros) destinados a passeio, quando seu comprimento for menor ou igual a 50m (cinquenta metros);

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

Folha nº 75 fls. 77
 Processo nº 609/14
 Sonia Maria S. Ferreira
 Reg. 100.995

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);

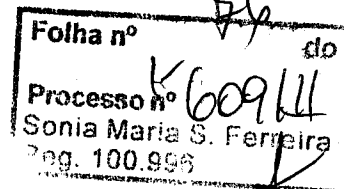
II - a edificação deverá obrigatoriamente ter pelo menos um acesso por uma via oficial de circulação de veículos;

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

77 fls. 79

Folha nº	77	do
Processo nº	609/11	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.993		

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;

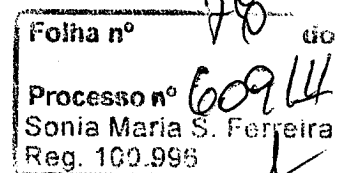
X - usos industriais toleráveis - Ind-1b;

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.

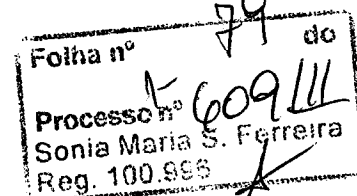
Parágrafo único. Fica vedada a instalação dos usos não residenciais - nR3:

- 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



computável máxima, horário de funcionamento, número máximo de funcionários por turno, lotação máxima, vagas para estacionamento, áreas para embarque e desembarque, pátio para carga e descarga);

V - medidas mitigadoras dos impactos negativos no tráfego, de vizinhança e ambiental.

§ 2º. A instalação dos empreendimentos com potencial gerador de tráfego classificados na subcategoria de uso nR3, atendidas as disposições do "caput" deste artigo, está sujeita à fixação de diretrizes, pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS, nos termos da legislação específica relativas a:

I - características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;

II - características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de veículos e passageiros, pátio de carga e descarga;

III - dimensionamento de vagas para estacionamento de veículos;

IV - medidas mitigadoras para reduzir o impacto do empreendimento no sistema viário.

Art. 19. Os empreendimentos geradores de impacto ambiental e/ou de impacto de vizinhança deverão apresentar o EIA-RIMA ou EIV-RIVI nos termos da legislação vigente.

Art. 20. As instalações e equipamentos de infra-estrutura e serviços urbanos, assim como as edificações a eles necessárias, situadas acima do nível do solo, relativas a saneamento ambiental, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, distribuição de gás canalizado, rede telefônica (fixa e móvel) e equipamentos de comunicação e telecomunicações poderão ser implantados no território do Município, desde que sua localização e características do empreendimento sejam previamente analisadas pela CAIEPS, que subsidiará o parecer técnico a ser exarado pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, o qual fixará as condições para instalação e funcionamento desses empreendimentos, observada a legislação própria e as competências estabelecidas quanto aos impactos de vizinhança e ambiental.

§ 1º - As instalações, equipamentos e serviços urbanos e edificações a que se refere o "caput" deste artigo incluem estações de água, reservatórios, estação de energia elétrica, linha de transmissão de alta tensão, usinas elétricas, estações, torres, antenas e equipamentos de comunicações e telecomunicações, instalações do metrô e ferrovias.

§ 2º - As Estações Rádio-Base e as Centrais Telefônicas deverão atender às disposições da Lei nº 13.756, de 16 de janeiro de 2004, e do Decreto nº 44.944, de 30 de junho de 2004.

Art. 21. Classifica-se na subcategoria de uso nR4 os seguintes grupos de atividades:

I - atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos, tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;

II - atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, tais como agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, dentre outras;

III - ecoturismo: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando, também, o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como ecoturismo, clubes, pousadas, entre outras;

IV - uso institucional: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se a instituições públicas ou privadas, tais como usos religiosos, cooperativas de produtores, parques temáticos, dentre outros;

V - serviços de saúde: atividades relacionadas ao tratamento ou recuperação física ou

Folha nº 80 de 82
 Processo nº 60914
 Sonia Maria S. Ferreira
 Reg. 100.966

mental, tais como clínicas de recuperação e casas de repouso;

VI - comércio de alimentação associado a diversões: atividades cujo desenvolvimento envolvam instalações e ambientes relacionadas ao preparo ou conservação de alimentos, bem como diversões associadas aos usos de lazer e turismo;

VII - hospedagem e moradia: estabelecimentos destinados a prestação de serviços de moradia temporária ou provisória ou de cunho social ou religioso.

Parágrafo único. As atividades que compõem os grupos de atividades referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 03 anexo a este decreto.

Seção IV

Da classificação dos usos não residenciais industriais dos grupos de atividades usos industriais

Art. 22. Os usos industriais classificam-se nos seguintes grupos de atividades:

I - usos industriais compatíveis - Ind-1a;

II - usos industriais toleráveis - Ind-1b;

III - usos industriais incômodos - Ind-2;

IV - usos industriais especiais - Ind-3.

§ 1º. O grupo de atividades usos industriais compatíveis - Ind-1a enquadra-se na subcategoria de uso nR1 e os grupos usos industriais toleráveis - Ind-1b e usos industriais incômodos - Ind-2 na subcategoria de uso nR2, de acordo com as disposições dos artigos 14 e 15 deste decreto.

§ 2º. No grupo de atividades usos industriais especiais - Ind-3, de que trata o artigo 169 da Lei nº 13.885, de 2004, são relacionadas as atividades industriais cuja instalação é proibida no Município.

Art. 23. O grupo de atividades usos industriais compatíveis - Ind-1a divide-se nos seguintes grupos de atividades:

I - confecção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;

II - fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;

III - fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais, tais como anodização e pintura;

IV - fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

V - fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais.

Parágrafo único. As atividades que compõem os grupos referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 04 anexo a este decreto.

Art. 24. O grupo de atividades usos não residenciais industriais toleráveis - Ind-1b divide-se nos seguintes grupos de atividades:

I - fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída máxima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores, seja passível de controle tecnológico;

II - fabricação de produtos têxteis: indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos;

III - preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados: indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento e preparação de couros e peles, inclusive subprodutos;

IV - fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de

Folha nº 03 do s. 83
 Processo nº 609/14
 Sonia Maria S. Ferreira
 Reg. 100 996

laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradores de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento;

V - fabricação de produtos de madeira: indústrias com potencial de emissão de ruídos e poeiras, passíveis de tratamento;

VI - fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem que não envolvem transformação de matéria-prima;

VII - fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída máxima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial, passíveis de serem controlados.

Parágrafo único. As atividades que compõem os grupos de atividades referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 04 anexo a este decreto.

Art. 25. Poderão ser enquadrados na subcategoria de uso industrial compatível Ind-1a, mediante análise prévia pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS, os estabelecimentos industriais nos quais não seja processada qualquer operação de fabricação, mas apenas de montagem.

Art. 26. O grupo de atividades usos industriais incômodos - Ind-2 divide-se nos seguintes grupos de atividades:

I - fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;

II - fabricação de produtos do fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;

III - fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;

IV - fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;

V - edição, impressão e reprodução de gravações: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de periculosidade por uso de solventes em operações de impressão, emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;

VI - fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos que envolva processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;

VII - fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha;

VIII - fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;

IX - metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais e fundição;

X - fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;

XI - fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores da água, do ar e do solo;

XII - fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;

XIII - fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do

empreendimento que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

XIV - fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

XV - indústria extrativista.

§ 1º. As atividades que compõem os grupos de atividades referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 04 anexo a este decreto.

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

§ 3º. As atividades industriais agrupadas nas categorias edição, impressão e reprodução de gravações, fabricação de máquinas e equipamentos e fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos, por meio de comprovação prévia do interessado de que a atividade atende aos parâmetros de incomodidade estabelecidos para a zona e via em que se situam, mediante aprovação de requerimento pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES e análise prévia da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, poderão ser reclassificadas e enquadradas na subcategoria de usos não residenciais industriais toleráveis - Ind-1b, ficando vedada a instalação nas vias locais das zonas ZM e ZMp.

§ 4º. Não são passíveis do reenquadramento de que trata o § 3º deste artigo as seguintes indústrias:

I - fabricação de pilhas, baterias e acumuladores elétricos;

II - fabricação de lâmpadas e equipamentos de iluminação.

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

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

Art. 27. A fabricação de produtos têxteis, de papel e produtos de papel, de produtos químicos, de produtos de minerais não-metálicos, metalurgia básica, de produtos de metal, de máquinas e equipamentos, de máquinas, aparelhos e materiais elétricos, a fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias, de outros equipamentos de transporte e indústria extrativista, enquadrados como Ind-2, constam da lista de atividades potencialmente contaminadoras do solo e águas subterrâneas da Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB, devendo, a critério da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, a sua implantação conter medidas mitigadoras dos riscos envolvidos nos respectivos processos produtivos.

Art. 28. O grupo de atividades usos industriais especiais - Ind-3 divide-se nos seguintes grupos de atividades:

I - fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros, que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;

II - curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanações odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados que, em geral, necessitam de pré-condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;

Folha nº	03	do
Processo nº	609/14	
Sonia Maria S. Ferreira		
Reg. 100.908		

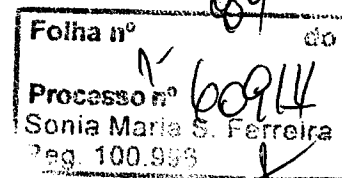
- III - fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;
 IV - fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis nucleares: indústrias com alto potencial de poluição da água e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios e explosões, causando sérios incômodos à população;
 V - fabricação de produtos químicos: indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e o meio ambiente;
 VI - fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;
 VII - fabricação de produtos de minerais não-metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;
 VIII - metalúrgica básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir a água e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento.
- § 1º. Ficam também classificados como Ind-3, os estabelecimentos industriais nos quais houver processos de:
- I - redução de minérios de ferro;
 II - beneficiamento e preparação de minerais não-metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais;
 III - qualquer transformação primária de outros minerais metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais, excetuado o caso de metais preciosos;
 IV - regeneração de borracha;
 V - liberação ou utilização de gases ou vapores que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde pública, o qual será verificado em função da toxicidade da substância, da quantidade de gases ou vapores que possam ser liberados e da localização do estabelecimento industrial.
- § 2º. Mediante aprovação do CADES e análise prévia de SVMA, as atividades classificadas como usos não residenciais industriais especiais - Ind-3, de que trata o "caput" deste artigo, poderão ser reclassificadas como Ind-2 ou Ind-1 por meio de comprovação prévia do interessado de que a atividade atende aos parâmetros de incomodidade estabelecidos para a zona e via em que se situa.

Seção V

Da instalação dos usos não residenciais

Art. 29. A instalação de usos não residenciais no território do Município deverá atender, simultaneamente, às seguintes disposições:

- I - parâmetros de incomodidade definidos por zona de uso nos Quadros nºs 02/a a 02/g anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, relativos:
- à emissão de ruído;
 - ao horário para carga e descarga;
 - à vibração associada;
 - à potência elétrica instalada;
 - à emissão de radiação;
 - à emissão de odores;
 - à emissão de gases, vapores e material particulado;
 - à emissão de fumaça;
- II - condições de instalação definidas para os grupos de atividades não residenciais, por zona de uso, nos Quadros nºs 02/a a 02/g anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, relativas:



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

Parágrafo único. Em qualquer zona de uso, para edificações existentes consideradas em situação regular, nos termos do "caput" e §1º do artigo 217 da Lei nº 13.885, de 2004, não se aplica a limitação de área construída computável máxima permitida referida na alínea "f" do inciso II do "caput" deste artigo, devendo ser obrigatoriamente observadas as demais condições de instalação e atendidos os parâmetros de incomodidade.

Art. 30. Os parâmetros de incomodidade e as condições para instalação dos usos não residenciais a que se refere o artigo 28 deste decreto constam nos seguintes quadros anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004:

I - na macrozona de estruturação e qualificação urbana:

- a) ZCLz I - Quadro nº 02/a;
- b) ZCLz II - Quadro nº 02/b;
- c) ZCP, ZCL - Quadro nº 02/c;
- d) ZM/ vias locais - Quadro nº 02/d;
- e) ZM/ vias coletoras - Quadro nº 02/e;
- f) ZM/vias estruturais N3 - Quadro nº 02/f;
- g) ZM/ vias estruturais N1 e N2 - Quadro nº 02/g;
- h) ZPI - Quadro nº 02/h;

II - na macrozona de proteção ambiental:

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

§ 1º. Na ZER aplicam-se os parâmetros de incomodidade estabelecidos para a Zona Centralidade Linear - ZCLz-II.

§ 2º. Em qualquer zona de uso deverão ser observados os parâmetros estabelecidos no Quadro nº 04 anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, em função da segurança da via e da fluidez do tráfego, relativos à:

I - categoria da via;

II - largura da via.

§ 3º. Nas zonas de uso onde os usos não residenciais toleráveis - nR2 são admitidos, sua instalação será permitida em vias com largura inferior àquelas estabelecidas no Quadro nº 04 anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, quando:

I - em um raio de 500m (quinhentos metros) traçados a partir do ponto médio da extensão do alinhamento do imóvel, não houver outra via com a largura mínima exigida para a instalação do uso pretendido;

II - a edificação em que se pretende instalar o uso nR2 seja existente e considerada em situação regular, nos termos do "caput" e § 1º do artigo 217 da Lei nº 13.885, de 2004;

III - seja observado para as novas construções:

- a) em vias com largura inferior a 10m (dez metros), mas não inferior a 7m (sete metros), a área construída total máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- b) em vias com largura superior a 10m (dez metros), mas inferior a 12m (doze metros), a área construída total máxima de 500m² (quinhentos metros quadrados).

Fls. 87

Folha nº 05

Processo nº 609/11

Sonia Maria S. Ferreira

Reg. 100.896

Art. 31. Nas Zonas Predominantemente Industriais - ZPI, são permitidas as indústrias Ind-1a em vias com largura inferior a 10m (dez metros), mas não inferior a 7m (sete metros), desde que a área construída total da edificação não ultrapasse 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Capítulo III

Das Disposições Gerais

Art. 32. Para os fins da disciplina do uso do solo não se diferencia o comércio varejista do atacadista.

Art. 33. As atividades cinema ao ar livre, "drive-in" e motel somente serão permitidas nas Zonas Centralidade Polar ou Linear ZCP ou ZCL, na Zona Predominantemente Industrial - ZPI, na Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS e na Zona de Lazer e Turismo - ZLT.

Art. 34. Nas Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG são também permitidos como atividades correlatas:

I - os usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável - nR4, definidos no artigo 159 e relacionados no Quadro nº 05, "a", anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, compostos pelos seguintes grupos de atividades:

- a) pesquisa e educação ambiental;
- b) manejo sustentável;

II - as indústrias extrativistas constantes do grupo de atividades uso não residencial industrial incômodo Ind-2, conforme classificação do artigo 26 deste decreto, bem como, mediante análise prévia caso a caso pela CAIEPS, as atividades complementares a seguir relacionadas:

- a) fabricação de concreto pré-moldado;
- b) fabricação de argamassa pronta;
- c) fabricação de pré-moldados.

Parágrafo único. A instalação das atividades de que trata o "caput" deste artigo somente será permitida mediante a observância de restrições, limites, condições de manejo, tratamento e disposição de resíduos e efluentes, nos termos do disposto na legislação federal, estadual e municipal.

Art. 35. Nos imóveis contidos na Área de Proteção aos Mananciais somente será permitida a instalação de indústrias da subcategoria de uso não residencial industrial compatível - Ind-1a.

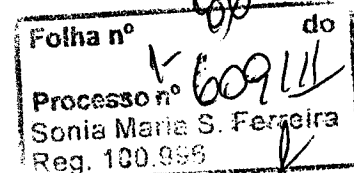
Art. 36. Os usos residenciais e não residenciais admitidos em imóvel enquadrado como ZEPEC são aqueles permitidos na zona de uso ou categoria de via em que se situa o imóvel desde que compatíveis com as normas estabelecidas na resolução de tombamento, quando houver.

Art. 37. Nas zonas mistas ZM e ZMp, nos imóveis com frente e acesso para vias estruturais N1 e N2, que possuírem divisa lateral com imóveis com frente para vias estruturais N3, deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação definidos no Quadro nº 02/f anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, para as vias estruturais N3.

Parágrafo único. Nos imóveis com frente e acesso para vias estruturais N1, N2 ou N3, que possuírem divisa lateral com imóveis com frente para vias coletoras ou locais, deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação, definidos no Quadro nº 02/e anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, para as vias coletoras.

Art. 38. Nas zonas mistas, aplicam-se aos lotes com frente para mais de uma via de circulação as seguintes disposições:

- I - poderão ser instalados os usos permitidos em qualquer uma das vias, atendidas as condições para instalação correspondentes;
- II - fica vedado o acesso, tanto de veículos como de pedestres, para a via onde o uso a



ser instalado não é permitido de acordo com as disposições da Lei nº 13.885, de 2004, e deste decreto, devendo toda a extensão do alinhamento ser obrigatoriamente fechada;

III - deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade estabelecidos para a via mais restritiva.

Art. 39. São admitidos usos mistos em lotes ou edificações localizadas em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona, possam funcionar de modo independente e sejam atendidas, em cada caso, as disposições da Lei nº 13.885, de 2004, e deste decreto.

§ 1º. Não caracterizam outros usos as atividades complementares para o atendimento exclusivo dos usuários da atividade principal.

§ 2º. As atividades complementares de que trata o § 1º deste artigo não podem ter acesso direto para a via pública.

§ 3º. Nas edificações ou lotes ocupados por usos mistos é admitido o uso comum de espaços e instalações complementares às atividades compreendidas.

§ 4º. Os usos industriais Ind-1b e Ind-2 não poderão ter uso misto com usos residenciais.

Art. 40. Ficam mantidos os recuos de frente especiais estabelecidos pela Lei nº 9.334, de 13 de outubro de 1981.

Art. 41. Para fins de aplicação do artigo 240 da Lei nº 13.885, de 2004, a Taxa de Ocupação Máxima admitida - TO, constante da fórmula expressa no artigo 166 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, poderá ser estabelecida adotando-se uma das seguintes disposições:

I - a taxa de ocupação máxima constante dos Quadros nº 04 integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885, de 2004;

II - ataxa de ocupação máxima estabelecida pelo artigo 192 da Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, desde que a edificação correspondente à subcategoria de uso R2v se localize na zona de uso ZM e tenha gabarito de altura máxima de até 12m (doze metros).

Art. 42. Para a aplicação da taxa de ocupação máxima do lote nas zonas de uso ZM e ZCP, constantes dos Quadros nº 04 integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885, de 2004, quando diferenciadas por categoria de uso, considera-se que o uso comercial é igual à categoria de uso não residencial - nR.

Art. 43. Para fins de aplicação do § 3º do artigo 187 da Lei nº 13.885, de 2004, considera-se terrenos com acentuado declive ou aclave em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, aqueles com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 44. Caberá à CTLU dirimir dúvidas e omissões relativas ao disposto neste decreto, bem como à inclusão de outras atividades nas diferentes subcategorias de uso dele constantes, inclusive quanto aos equipamentos e serviços de infra-estrutura de que trata o seu artigo 20.

Art. 45. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

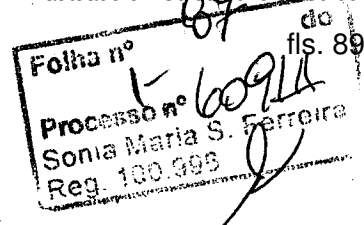
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 4 de abril de 2005, 452º, da Fundação de São Paulo.

JOSÉ SERRA, PREFEITO

FRANCISCO VIDAL LUNA, Secretário Municipal de Planejamento

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 4 de abril de 2005.

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, Secretário do Governo Municipal



PROJETO DE LEI 01-0421/2008 do Vereador Paulo Frange (PTB) e outros

""Altera a Lei 14.242/2008 e dá outras providências."

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

Art. 1º Altere-se o caput do art. 3º, acrescentando-se a ele o parágrafo 2º da Lei 14.242/2006, com a seguinte redação:

"Art. 3º O coeficiente de aproveitamento máximo das edificações destinadas a hospitais poderá atingir valor superior aos fixados nos Quadros nº 04, integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885/2004, para a zona de uso onde estiverem localizados, desde que observados os seguintes índices:..."

.....

§ 2º - A área, objeto de outorga onerosa não será deduzida do estoque de potencial construtivo.

Art. 2º. Fica acrescido à Lei 14.242 de 28 de novembro de 2006, o artigo 13, com a seguinte redação:

"Art. 13 Na aprovação de projetos de edificações novas, reformas com aumento de área construída, regularizações ou projetos modificativos, poderão ser aplicadas com as seguintes disposições:

I - O § 2º do artigo 33 do Livro X da parte II da Lei 13.885/04 para a zona de uso BTZM-2/06 para efeito de aplicação do artigo 6º da lei 14.242/06;

II - Na aplicação do artigo 3º da Lei 14.499/07, poderão ser aplicadas a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento máximo sobre o lote original".

Art. 3º As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 4º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação. Às Comissões competentes."

Folha nº 60914 do
Processo nº 60914
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.805



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2011

Cópia extraída de fls. do processo

(PROJETO DE LEI Nº 102/09)

(PAULO FRANGE - PTB)

Dispõe sobre a concessão de incentivos à implantação de escolas e acrescenta dispositivos à Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 16 de dezembro de 2011, decretou a seguinte lei:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a concessão de incentivos às construções novas e às reformas de estabelecimentos de ensino, em atendimento ao art. 239 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e às disposições dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§ 1º Os estabelecimentos de educação infantil e escolas para alunos com necessidades especiais enquadram-se na subcategoria de usos não residenciais compatíveis com o uso residencial nR1 - serviços de educação.

§ 2º Os estabelecimentos de ensino fundamental e médio da educação formal enquadram-se na subcategoria de usos não residenciais toleráveis com uso residencial nR2 - estabelecimento em ensino seriado.

§ 3º Os estabelecimentos de qualquer nível de ensino, com área construída computável, destinada a salas de aula, superior a 2.500 metros quadrados, ficam enquadrados na subcategoria de usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3, devendo atender às disposições desta categoria estabelecidas na disciplina de uso e ocupação do solo da parte III da Lei nº 13.885, de 2004, observando o disposto no art. 6º desta lei.

§ 4º Os estabelecimentos de educação ambiental enquadram-se na subcategoria de usos não residenciais compatíveis com o desenvolvimento sustentável nR4 - educação ambiental.

§ 5º Os demais estabelecimentos de ensino, que não tenham sido referidos pelos parágrafos anteriores, ficam enquadrados na subcategoria de uso nR2, de acordo com grupos de atividades a serem definidos em decreto.

§ 6º Independentemente da classificação referida nos parágrafos anteriores, os estabelecimentos qualificados como Polos Geradores de Tráfego ficam sujeitos à observância da legislação pertinente.

Art. 2º A implantação de novos estabelecimentos de que tratam os §§ 1º a 5º do art. 1º desta lei deverá obedecer as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote estabelecidas no respectivo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura, bem como atender aos

Folha nº 89 88 91
 Processo nº 60911
 Sonia Maria S. Ferreira
 Reg. 100.535



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

parâmetros de incomodidade e condições de instalação pertinentes à zona de uso, aplicando-se, conforme o caso, as exceções estabelecidas por esta lei.

§ 1º Quando no imóvel dos estabelecimentos referidos no "caput" houver áreas arborizadas de valor paisagístico ou ambiental, reconhecido a critério da Prefeitura do Município de São Paulo, mediante acordo com ela celebrado, em que proprietários e seus sucessores se responsabilizem pela sua total preservação e manutenção, o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser beneficiado de acréscimo, na proporção da área arborizada a ser preservada, sem o pagamento de contrapartida.

§ 2º Quando os estabelecimentos de ensino referidos no "caput" se localizem em faixas de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos alinhamentos do sistema de transporte público coletivo de massa, ou em círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário, a aprovação de edificação com área construída acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o máximo permitido por lei, poderá prever a dispensa do atendimento de até 50% das vagas de estacionamento relativas ao potencial construtivo adicional, mediante parecer favorável do órgão oficial de trânsito.

Art. 3º O coeficiente de aproveitamento máximo das edificações destinadas aos estabelecimentos de ensino será acrescido em 50% (cinquenta por cento) daquele fixado nas características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote estabelecidas no respectivo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura, para a zona de uso onde estiverem localizados, mediante outorga onerosa.

§ 1º O acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo de que trata este artigo deverá ser objeto de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira, observada a disciplina própria da outorga onerosa do Plano Diretor e da legislação de uso e ocupação do solo, a ser calculada a partir do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pela zona de uso até o coeficiente de aproveitamento adotado no projeto.

§ 2º Para as edificações de estabelecimentos de ensino já existentes, o acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo será objeto de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira, a ser calculado a partir do coeficiente de aproveitamento já utilizado.

§ 3º Não poderão ter destinação diversa daquelas constantes do "caput" do art. 1º desta lei as edificações que, com a utilização dos incentivos nela previstos, ultrapassarem os índices máximos permitidos para a zona de uso em que se localizam, inclusive do art. 140 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

§ 4º O coeficiente de aproveitamento máximo para a construção e reforma das edificações destinadas aos estabelecimentos de ensino que se localizarem em áreas delimitadas por círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário

Folha nº 90 fls. 92 do
Processo nº 609/11
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.996



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

será acrescido em 100% (cem por cento) daquele fixado nas características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote estabelecidas no respectivo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura para a zona de uso onde estiver localizado, mediante outorga onerosa, não podendo resultar em índice superior a 6,0.

§ 5º O coeficiente de aproveitamento máximo para regularização das edificações destinadas aos estabelecimentos de ensino que se localizarem em áreas delimitadas por círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário será acrescido em 120% (cento e vinte por cento) daquele fixado nas características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote estabelecidas no respectivo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura para a zona de uso onde estiver localizado, mediante outorga onerosa, não podendo resultar em índice superior a 6,0.

§ 6º Até a revisão das normas legais relativas aos estoques de potencial construtivo, nos termos do art. 200 da Lei nº 13.885, de 2004, os projetos protocolizados não estarão sujeitos ao limite de estoque estabelecido para o distrito, nos termos do art. 199 da mesma lei, devendo a área adicional objeto de outorga onerosa ser computada no sistema de controle de estoque de área construída adicional e deduzida do estoque definido após a mencionada revisão.

Art. 4º Para a reforma com ampliação de área construída em estabelecimento de ensino comprovadamente instalado anteriormente à vigência desta lei, serão mantidas as mesmas condições de instalação previstas no licenciamento anterior, devendo ser observados os parâmetros de incomodidade previstos pela legislação de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 5º Sem prejuízo da taxa de permeabilidade exigida para a zona de uso, o estabelecimento de ensino poderá beneficiar-se do acréscimo de taxa de ocupação, totalizando até 70% (setenta por cento) ou do acréscimo de 30% (trinta por cento) no gabarito de altura exigida por lei para a zona de uso.

Parágrafo único. Além do acréscimo de taxa de ocupação previsto no "caput" deste artigo, para os estabelecimentos de ensino que se localizarem em círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário, o gabarito de altura também poderá ser acrescido, ficando limitado tão-somente à utilização máxima do coeficiente de aproveitamento estabelecido nesta lei, exceto se houver limitação decorrente do controle do tráfego aéreo.

Art. 6º Não estão sujeitos a vedações previstas nos parágrafos do art. 158 da Lei nº 13.885, de 2004:

I - os estabelecimentos de ensino que disponham de instalações esportivas, recreativas e culturais, localizados em áreas que apresentem



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

91

Folha nº	do
Processo nº	609/11
Sonia Maria S. Ferreira	
Reg. 100.946	

deficiência de tais equipamentos, atestada pelo órgão público oficial de educação, com programas voltados às várias faixas etárias que visam à inserção da família de baixa renda nesses espaços e à diminuição da desigualdade social;

II - os estabelecimentos de educação relacionados ao ensino médio e/ou superior profissionalizante e tecnológico, localizados em áreas que apresentem deficiência de tais equipamentos, atestada pelo órgão público oficial de educação, que ofereçam cursos de ensino médio, técnico e superior tecnológico, criados como instrumentos de formação profissional e tecnológica e de inserção social no mercado de trabalho;

III - os estabelecimentos públicos de ensino, bem como os conveniados com a rede pública ou declarados de utilidade pública, de que trata o § 3º do art. 1º desta lei, quando situados em áreas com demanda para a população de classe econômica menos favorecida, declarada pelo órgão público oficial de ensino.

Art. 7º Os estabelecimentos públicos conveniados à rede pública ou declarados de interesse público de educação enquadrados como nR1 e nR2 nos termos desta lei, que disponham de instalações localizadas em áreas que apresentem deficiência de tais equipamentos, com demanda para a população de classe econômica menos favorecida, atestada pelo órgão público oficial de educação, poderão ser instalados, ampliados ou regularizados utilizando-se dos incentivos desta lei nas áreas destinadas ao sistema de áreas verdes.

Parágrafo único. Quando os equipamentos referidos no "caput" deste artigo forem instalados em áreas integrantes do sistema de áreas verdes, o órgão ou instituição responsável pelo equipamento deverá previamente proceder à compensação da área, preferencialmente no mesmo distrito, acrescida em no mínimo 50% (cinquenta por cento), ficando, diretamente ou através de convênio, responsável pela preservação e manutenção da área verde doada a título de compensação ambiental.

Art. 8º A instalação de estabelecimentos de ensino classificados como nR1 e nR2, assim como os referidos no art. 6º desta lei, em via local de Zona Mista - ZM e da Zona Mista de Proteção Ambiental - ZMp, em Zona Predominantemente Industrial - ZPI, Zona de Lazer e Turismo - ZLT e Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS, desde que em lotes que tenham acesso por via de largura igual ou superior a 8 (oito) metros será admitida mediante deliberação favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CLTU, do órgão oficial de trânsito, especialmente em relação à efetiva demanda local pelos serviços a serem instalados.

§ 1º Não se aplicam as restrições de área construída computável máxima constantes nos Quadros "02a" e "02g" e as restrições quanto à largura de via constante do Quadro "04" anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, aos estabelecimentos de ensino de que trata o "caput" deste artigo, bem como aqueles indicados no art. 6º desta lei, desde que sejam estabelecimentos

Processo nº 1-60944
Sonia Maria S. Ferreira
Reg. 100.846



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

públicos, conveniados com o poder público ou situados em imóveis públicos cedidos, destinados ao atendimento à população de baixa renda, mediante a existência de demanda justificada e atestada pelo órgão oficial de ensino.

§ 2º Para os estabelecimentos de ensino de que trata o "caput" deste artigo aplicam-se tão somente as condições de instalação previstas nesta lei e os parâmetros de incomodidade das zonas de uso - via local, independentemente da zona de uso em que se situem.

Art. 9º Os estabelecimentos enquadrados nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 1º, comprovadamente instalados até a data da publicação desta lei em qualquer zona de uso, com exceção das zonas de uso Zona Exclusivamente Residencial - ZER, Zona Centralidade Linear I - ZCLz-I - e Zona Centralidade Linear II - ZCLz-II, quando a área construída já tiver ultrapassado o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido por esta lei, poderão ser objeto de ampliação ou regularização, mediante deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, desde que:

I - seja motivada por necessidade de atualização pedagógica ou de higiene e segurança devidamente comprovada e justificada pelo proprietário e responsável técnico pelo projeto de ampliação;

II - a área construída adicional total não ultrapasse 20% (vinte por cento) da área construída total regularmente existente na data referida no "caput";

III - sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes antes da reforma, observando-se ainda, a previsão do art. 14 adiante.

Art. 10. Os estabelecimentos de ensino regularmente instalados nas Zonas Estritamente Residenciais são passíveis de reformas essenciais à atualização pedagógica e necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, obedecidos aos parâmetros urbanísticos fixados no Quadro nº 4 do respectivo Plano Regional Estratégico, relativo à Zona de Uso em que está localizado o imóvel, vedada ampliação e desde que sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes, sendo admitida a vinculação de novas vagas em outro imóvel somente se este estiver situado em Zona de Uso que permita a instalação de uso não residencial.

Art. 11. Os estabelecimentos de ensino comprovadamente instalados em Zona Centralidade Linear I - ZCLz-I e Zona Centralidade Linear II - ZCLz-II até a entrada em vigor da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, são passíveis de regularização e reformas essenciais à atualização pedagógica e necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, obedecidos aos parâmetros urbanísticos fixados no Quadro nº 4 do respectivo Plano Regional Estratégico, relativo à Zona de Uso em que está localizado o imóvel, vedada ampliação e desde que sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes, sendo admitida a vinculação de novas

93

Fórmula nº 1 de

Processo nº 609/11

Sonia Maria S. Ferreira

Reg. 100.996



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

vagas em outro imóvel somente se este estiver situado em Zona de Uso que permita a instalação de uso não residencial.

Art. 12. Os estabelecimentos de ensino das subcategorias nR1 e nR2 poderão instalar-se em imóveis localizados nas zonas de uso exclusivamente residenciais - ZER, desde que o interessado obtenha a anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento escolar, bem como de, pelo menos 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100 m (cem metros) de largura envolvendo o imóvel a ser ocupado por estabelecimento escolar.

Art. 13. Os Clubes Esportivos Sociais, integrantes do sistema de áreas verdes do Município de São Paulo, assim designados pela alínea "c" do inciso II, do art. 133 e pelo art. 140 da Lei nº 13.430/02, e complementações feitas pela alínea "h", inciso III, do art. 10 da Lei nº 13.885/04, que, por deliberação apta, consoante seus estatutos, manifestem interesse em dedicar-se em caráter complementar às atividades de ensino enquadradas nos usos nR1 e nR2, oferecendo vagas de forma aberta à população, será concedido um acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) no coeficiente de aproveitamento, livre de contrapartida, referente aos índices estabelecidos pelo art. 140 da Lei nº 13.430/02, desde que seja observada a taxa de permeabilidade mínima de 0,4 (quatro décimos), que as instalações destinadas à atividade complementar de ensino tenham acesso independente e sejam mantidas as áreas arborizadas existentes.

§ 1º A área destinada à atividade complementar a que se refere este artigo não poderá ultrapassar a área concedida decorrente do acréscimo do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º Os clubes esportivos sociais, para preservar a vegetação significativa e atender às necessidades inerentes às suas atividades, poderão remembrar lotes contíguos aos do clube, atendidas as exigências da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 14. Nas hipóteses referidas no art. 3º, § 4º e § 5º e nos arts. 7º, 8º e 10 desta lei e nas reformas previstas no art. 215 da Lei nº 13.885/04, os estabelecimentos de ensino deverão destinar vagas de estacionamento dimensionadas, no mínimo, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 75 (setenta e cinco) metros quadrados de área construída computável.

§ 1º A proporção de vagas de estacionamento definida neste artigo aplica-se apenas às áreas ampliadas no caso de estabelecimentos de ensino existentes regulares, sendo vedada a supressão de vagas já existentes.

§ 2º A exigência de vagas para estacionamento de veículos, prevista neste artigo, poderá ser realizada, por meio de contrato de locação, de

Form 3º 04 115.96
 Proposição nº 609/11
 Son... ria S. Ferreira
 Reg... 11



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

imóvel localizado à distância máxima de 600 (seiscentos) metros mediante a expressa vinculação das vagas necessárias ao estabelecimento de ensino deste imóvel, devendo a documentação correspondente estar sempre disponível para controle da fiscalização.

Art. 15. Os estabelecimentos de que trata o § 6º do art. 1º desta lei deverão ser providos de espaço destinado a embarque, desembarque e manobras de veículos, fora do logradouro público de acesso, especificando no projeto os pátios e vias de circulação destinadas a embarque e desembarque de estudantes, carga e descarga de veículos de serviço e parada temporária e manobra de veículos.

Art. 16. O uso dos incentivos previstos nesta lei por estabelecimentos com acessos por vias classificadas como estruturais N1 e N2, de acordo com as definições da Lei nº 13.430, de 2002, dependerão da observância das diretrizes a serem fixadas pelo órgão oficial de trânsito.

Art. 17. Os projetos regularmente protocolizados anteriormente à data de publicação desta lei serão analisados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo.

Parágrafo único. Os projetos de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinados conforme as disposições desta lei.

Art. 18. A instalação e o funcionamento de estabelecimentos de ensino de que trata esta lei em edificações em situação irregular, nos termos da legislação em vigor no âmbito do Município de São Paulo, dar-se-á mediante a obtenção do Auto de Licença de Funcionamento Condicionado válido por 1 (um) ano, renovável por mais 1 (um) ano.

Parágrafo único. Os documentos exigidos para a concessão do Auto de Licença de Funcionamento Condicionado serão fixados pelo Executivo.

Art. 19. Acrescenta § 3º ao art. 4º da Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4º
 § 3º Até a revisão das normas legais relativas aos estoques de potencial construtivo, nos termos do art. 200 da Lei nº 13.885, de 2004, a instalação, ampliação e reforma de estabelecimentos de saúde públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público não estarão sujeitas ao limite de estoque estabelecido para o distrito, nos termos do art. 199 da referida lei, mas a área adicional objeto de outorga onerosa deverá ser anotada no sistema de controle de estoque de área construída adicional e posteriormente deduzida ao respectivo estoque."

Fls. 97
 Folha nº 25 do
 Processo nº 609/14
 Sonia Maria S. Ferreira
 Reg. 1. 2006



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Art. 20. Acrescenta parágrafo único ao art. 6º da Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006.

"Art. 6º
 Parágrafo único. Os estabelecimentos de saúde públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público poderão adotar os incentivos previstos nesta lei, dispensados das restrições de gabarito."

Art. 21. Acrescenta art. 12 à Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006.

"Art. 12. Os estabelecimentos de saúde públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público que disponham de instalações localizados em áreas que apresentem deficiência de tais equipamentos, com demanda para a população de classe econômica menos favorecida, atestada pelo órgão público oficial de saúde, poderão ser instalados, ampliados ou regularizados utilizando-se dos incentivos desta Lei, independente da zona de uso nas quais se localizem, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de áreas verdes, exceto em Zonas Estritamente Residencial – ZER, Zona de Centralidade Linear I – ZCLz-I e Zona de Centralidade Linear II – ZCLz-II.

Parágrafo único. Quando os equipamentos referidos no "caput" deste artigo forem instalados em áreas integrantes do sistema de áreas verdes, o órgão ou instituição responsável pelo equipamento deverá previamente proceder à compensação da área, preferencialmente no mesmo distrito, acrescida em no mínimo 50% (cinquenta por cento), ficando, diretamente ou através de convênio, responsável pela preservação e manutenção da área verde doada a título de compensação ambiental."

Art. 22. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 8.211, de 06 de março de 1975.

Câmara Municipal de São Paulo, 19 de dezembro de 2011.

JOSÉ POLICE NETO
 Presidente

JCSS/okm

folha nº 016 do
Processo nº 609/11
Sônia Maria S. Ferreira
pág. 100

PUBLICADO DOC 02/06/2010, PÁG 94

PROJETO DE LEI 01-0245/2010 do Vereador Toninho Paiva (PR)

"Institui critérios gerais para instalações das áreas destinadas ao atendimento de idosos em hospitais e clínicas de saúde, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Com o objetivo de realizar as finalidades sociais de integração, proteção e promoção da pessoa idosa, as alas ou áreas destinadas a atendimento de idosos em hospitais, estabelecimentos de saúde em geral, deverão atender aos seguintes princípios e normas gerais construtivas, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidos:

I - adaptação especial específica para a pessoa idosa, sem prejuízo das demais aplicáveis ao tipo de estabelecimento;

II - ao menos um sanitário feminino e um masculino adaptados com barras de segurança e piso antiderrapante e demais condições especiais e de acessibilidade;

III - atendimento por pessoal treinado para o trato com a pessoa idosa.

Art. 2º Essas dependências deverão indicar claramente que o local possui instalações especiais para o atendimento à pessoa idosa, expondo sinal com os seguintes dizeres:

"ADAPTADO À TERCEIRA IDADE".

Art. 3º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 4º O Poder Executivo regulamentará a presente lei, no que couber, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, Às Comissões competentes."

RECEBIDO
Comissão de Constituição, Justiça
e Legislação Participativa
 Em 09/02/12 às 16:35
10 RF
Lilian Bueno Alba
RF 10.933

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora

Adolfo
 Para Relatar.
 Sala da Comissão de Constituição, Justiça e
 Legislação Participativa.
 Em 13/2/12

Presidente
 Obs. O prazo para manifestação é de 8 dias,
 nos termos do § 3º do artigo 63 do R.I.

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO

EM 14/02/12 às 16:00h

POR Rodrigo

SAÍDA: 12/03 ÀS: 1 h ASS: [Assinatura]

Segue juntado , nesta data documento(s)
 e papel de informação rubricado sob folha(s)
 nº 97a 98 Em 16/03/12

Sandra Paula T. S. Horie
 RF. 11.402 - Técnico Administrativo

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**Folha nº 97 deProcesso nº 01-609/11Sandra Paula T. S. Horie
RF. 11.402 - SCP-12

EXMO. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Sr. Presidente,

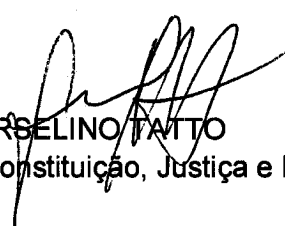
Cumpre-nos informar que se encontra nesta Comissão o projeto de lei nº 0609/11, de autoria dos Nobres Vereadores José Police Neto, Gilberto Natalini, Paulo Frange e outros, que dispõe sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais.

A proposta tem por objetivo acrescer no contexto do ordenamento de nossa cidade elemento disciplinador da instalação de serviços de saúde complementares à atividade hospitalar.

Dessa forma, requeiro seja enviado ofício ao Executivo para que informe se a proposta encontra compatibilidade com o Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e com a Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

Esclareço que tais informações são necessárias ao seguro pronunciamento desta Comissão no projeto de lei nº 0609/11 e saliento a importância de se enviar, junto ao ofício de praxe, cópia da folha deste pedido.

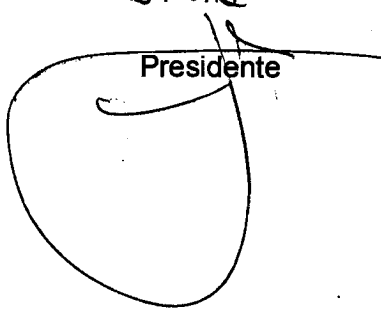
Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em


ARSELINO TATTO

Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa

DEFIRO

13/03/12


Presidente



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

São Paulo, 14 de março de 2012.

36 - OF-SGP12
36- 00046/2012

Senhor Prefeito,

COPIA

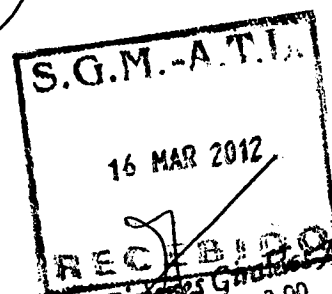
Em atenção ao requerido pela Douta Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, e nos termos do art. 68 do Regimento Interno, encaminho a Vossa Excelência pedido de informações sobre o Projeto de Lei nº 609/2011, de autoria do Vereador Jamil Murad e outros que "Dispõe sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes, e dá outras providências", solicitando que nos envie subsídios para que a Comissão possa emitir parecer a respeito.

Valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência os meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

JOSÉ POLICE NETO
Presidente

Anexo: Pedido da Comissão solicitante.

A Sua Excelência o Senhor
Doutor Gilberto Kassab
Digníssimo Prefeito da Cidade de São Paulo.



Marlene Gomes G. Antonelli
RF: 548.562.2.00
SGM/ATL

RECEBIDO NA PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
 SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO
 EM 18/06/12 AS 18:30h
 POR Riviera
 SAÍDA: 19/06 AS: 18:50 ASS: [assinatura]

Segue juntado , nesta data documento(s)
 e papel de informação rubricado sob folha(s)
 nº 99 a 100 Em 25/06/12
 Sandra Paula T. S. Horie
 RF. 11.402 - Técnico Administrativo

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**Folha nº 99Processo nº 01-609/11Sandra Paula M. S. Horie
RF. 11.402 SCP-12

EXMO. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Sr. Presidente,

Cumpre-nos informar que se encontra nesta Comissão o projeto de lei nº 0609/11, de autoria dos Nobres Vereadores José Police Neto, Gilberto Natalini, Paulo Frange e outros, que dispõe sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais.

A proposta tem por objetivo acrescer no contexto do ordenamento de nossa cidade elemento disciplinador da instalação de serviços de saúde complementares à atividade hospitalar.

Dessa forma, requeiro seja enviada reiteração de pedido de informação ao Executivo para que informe se a proposta encontra compatibilidade com o Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e com a Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

Esclareço que tais informações são necessárias ao seguro pronunciamento desta Comissão no projeto de lei nº 0609/11 e saliento a importância de se enviar, junto ao ofício de praxe, cópia da folha deste pedido.

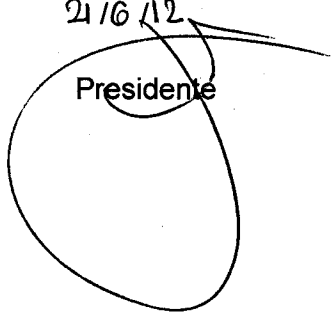
Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em


ARSELINO TATTO

Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa

DEFIRO

21/6/12


Presidente



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 100
Processo nº 0-609/11
Sandra Paula ^{RPB} S. Horla
RF. 11.402 - SGP-12

São Paulo, 21 de junho de 2012.

CÓPIA

36 - OF-SGP12
36- 00322/2012

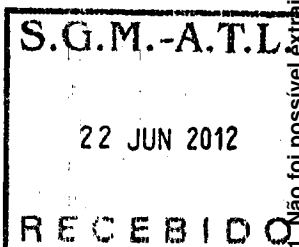
Senhor Prefeito,

Em atenção ao requerido pela Douta Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, e nos termos do art. 68 do Regimento Interno, reitero a Vossa Excelência pedido de informações encaminhado pelo Ofício SGP-12 00046/2012, cuja cópia segue anexada, referente ao Projeto de Lei nº 609/2011, de autoria do Vereador Jamil Murad que "Dispõe sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes, e dá outras providências." solicitando que nos envie subsídios para que a Comissão possa emitir parecer a respeito.

Valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência os meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

JOSÉ POLICE NETO
Presidente

Anexo 1: Pedido da Comissão solicitante.
Anexo 2: Cópia do Ofício SGP-12 00046/2012.



A Sua Excelência o Senhor
Doutor Gilberto Kassab
Digníssimo Prefeito da Cidade de São Paulo.

Ana Luiza Vanes Torres Ferreira
RF: 586.083.1.01
SGM/ATL

Materia PL 609/2011 Não foi possível extrair as informações de assinaturas do arquivo migrado do ECM. LUIS FERNANDO BRAZ DE ARAUJO

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
Segue(m) juntado(s) neste data documento(s) rubricado(s)
sob nº 101 a 111 e folha de informação nº
718/12

Lilian
Lilian Bueno Alba
RF 10.933



Prefeitura do Município de São Paulo

fls. 106

São Paulo, 2 de agosto de 2012.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 351/12 - c

Ref.: OF-SGP 12 nº 0046/2012

Folha nº 101 do proc.

nº 01-609 de 2011

Lillian Bueno Alba

RF 10.933 - SGP-12

15 - DOCREC
15- 00397/2012

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício epigrafado, em atenção ao pedido de envio de subsídios formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, encaminho a essa Presidência cópia das manifestações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano sobre o Projeto de Lei nº 609/11, de autoria do Vereador Jamil Murad, que dispõe sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.

NELSON HERVEY COSTA
Secretário do Governo Municipal

Ao

Excelentíssimo Senhor

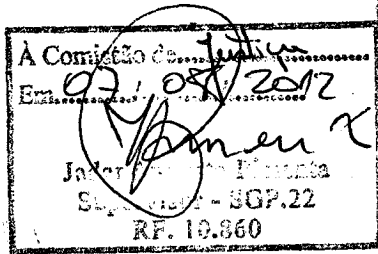
JOSÉ POLICE NETO

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

JAM/MRCPS/sr
Resp 609-11

1/1
02678 - 12:40 - 03/08/2012 - 15- 00397/2012

Matéria PL 609/2011. Não foi possível extrair as informações de assinaturas do arquivo migrado do ECM.
LUIS FERNANDO BRAZ DE ARAUJO



RECEBIDO
Comissão de Constituição, Justiça
e Legislação Participativa
Em 07/08/12 às 16:00
RF

Lillian Bueno Alba
RF 10.933

Lillian Bueno Alva
RF 10.933 - SGP-12



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

CÓPIA

Folha de informação nº 12

Do Processo nº 2012-0.080.246-9

em 28/03/2012 (a) *lly*
Marta Ap. Nog. Paulino
SMDU/DEUSO

AUTOS : Processo nº 2012-0.080.246-9
INTERESSADO : Câmara Municipal de São Paulo
ASSUNTO : Projeto de lei nº 609/11

INFORMAÇÃO Nº 0328/2012SMDU/DEUSO

DEUSO

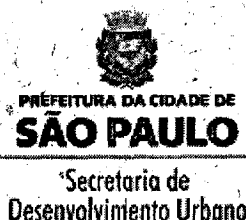
Senhora Diretora

Trata o presente de manifestação acerca do Projeto de Lei nº 609/11, de autoria dos Vereadores José Police Neto, Natalini, Marco Aurélio Cunha, Paulo Frange, Jamil Murad, Sandra Tadeu e Milton Ferreira.

O referido projeto dispõe sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes. Tais incentivos referem-se principalmente à permissão de instalação de serviços de saúde (definidos no artigo 2º do PL), em faixas de 40 metros de profundidade de quadras adjacentes a hospitais instalados, nas zonas de uso exclusivamente residencial – ZER, exclusivamente residencial de proteção ambiental- ZERp, de centralidade linear I e II – ZCLz-I e ZCLz-II, mista – ZM, de lazer e turismo – ZLT e predominantemente industriais – ZPI. Pretende-se complementar à Lei nº 14.246/06.

Inicialmente temos a observar que o projeto induz a um tipo de “zoneamento” no entorno de hospitais, reforçando a especialização do setor de saúde. Traz, portanto, um conceito de espacialização, que, a nosso ver, pode implicar impactos negativos sobre o conjunto da infraestrutura, em particular sobre o sistema viário e sobre a vizinhança residencial. Além disso, algumas das zonas onde se pretende permitir tal instalação não somente de hospitais, mas de diversos serviços de saúde, possuem em seu entorno outras zonas de uso que permitem essas atividades, que não são necessariamente vinculadas a um hospital.

É possível que em algumas áreas da cidade a lei de uso e ocupação do solo esteja inviabilizando a implantação de novos equipamentos de saúde, onde há demanda; no entanto, isto deve ser objeto da revisão geral de lei de uso e ocupação do solo, para que não se generalize tal situação para toda a cidade. Ainda, como já foi dito, o projeto traz embutido um conceito próprio de espacialização, de zoneamento, que deve ser tratado no contexto das diretrizes gerais do planejamento urbano. Não há qualquer razão técnica, ou urbanística, que justifique que estes serviços de saúde (centros de diagnósticos, centros de análises clínicas, postos de saúde, clínicas dentárias, dentre



Lillian Bueno Alba
RF 10.933 - SGP-12

CÓPIA

Folha de informação nº 13

Do Processo nº 2012-0.080.246-9

em 27/03/2012 (a) Maciel Nogueira Paulino
SMOU/DEUSO

outros) **precisam** estar instalados numa faixa de 40m de hospitais já existentes. Tais serviços e equipamentos podem se localizar em outras áreas, nas zonas em que são permitidos.

Entendemos, ainda, que o PL 609/11 não é compatível com o Plano Diretor Estratégico – PDE. As Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, foram definidas no art. 160 do PDE como porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares, não se admitindo nas mesmas outro tipo de uso (que pode ser eventualmente tolerado, caso sua existência seja anterior à definição da zona estritamente residencial).

As Zonas de Lazer e Turismo – ZLT são zonas cuja função é a de preservação da natureza, permitindo-se apenas atividades de turismo e correlatas.

Note-se também que o artigo 4º, §2º do PL prevê que, até a revisão do estoque de potencial construtivo adicional correspondente às edificações novas e às reformas decorrentes da aplicação da lei não estará sujeita ao limite de estoque estabelecido para cada Distrito no Quadro nº 08 da Lei nº 13.885/04, devendo ser deduzido do estoque resultante da mencionada revisão.

Conforme determina o artigo 212, §1º do PDE:

§ 1º - Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos através da outorga onerosa, deverão ser estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, calculados e periodicamente reavaliados, em função da capacidade do sistema de circulação, da infra-estrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser diferenciados por uso residencial e não-residencial.

O artigo 4º do PL 609/11 contraria esse dispositivo do PDE, já que permite a concessão de outorga onerosa do direito de construir sem a correspondente revisão ou transformação da capacidade do sistema de circulação e da infraestrutura.

O artigo 12 da Lei nº 13.430/02 – PDE, é bastante claro ao afirmar as exigências fundamentais de ordenação da Cidade expressas no próprio plano e no artigo 151 da Lei Orgânica da Cidade, dentre as quais destacamos:

- I - a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;
- II - a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura.

Em síntese, em nosso entendimento o PL 609/11 é incompatível com as diretrizes do PDE e não possui justificativa técnica ou urbanística para permissão de



PREFEITURA DA CIDADE DE

SÃO PAULOSecretaria de
Desenvolvimento UrbanoLillian Bueno Aliba
RF 10.933 - SGP-12**CÓPIA**

Folha de informação nº 14

Do Processo nº 2012-0.080.246-9

em 27/03/2012 (a) Maria Ap. Nog. Paulino
SMDU/DEUSO

atividades que, em sua maioria, **não são complementares aos hospitais**, numa faixa de 40m de hospitais já instalados em zonas de uso nas quais sua existência é apenas tolerada. A suposta carência desses equipamentos nas zonas de uso nas quais se propõe sua instalação não é acompanhada de dados que os fundamentem e, parece-nos, não será resolvida por sua instalação em áreas próximas a hospitais já instalados. Por outro lado, sua permissão poderá ocasionar impactos negativos sobre o sistema de circulação, sobre o meio ambiente (ao aumentar a densidade) e sobre a vizinhança residencial.

São Paulo, 26 de março de 2012.

Arq. Diana Teresa Di Giuseppe
SMDU/DEUSO



PREFEITURA DA CIDADE DE

SÃO PAULO

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Lilian Bueno Alba
RF. 10.933 - SGP-12

CÓPIA

Folha de Informação nº.....15.....

Do Processo nº 2012-0.080.246-9 em 27/03/12 (a).....2.....

Raquel Bartoloso Ribeiro
SMDU/DEUSO

AUTOS : Processo nº 2012-0.080.246-9
INTERESSADO : SGM/ATL
ASSUNTO : Projeto de Lei 609/11

INFORMAÇÃO/SMDU.DEUSO.G/293/2012

SMDU.AJ

Sra. Chefe de Assessoria Jurídica

Em atenção ao solicitado, encaminhamos
manifestação deste Departamento.

São Paulo, 27/03/2012

HELENA LANIA DE ARAUJO

Departamento do
Uso do Solo
Diretora

/rbr.

CÓPIA

Lilian Bueno Alba
RF 10.933 - SGP-12

 PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO Secretaria de Desenvolvimento Urbano	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO ASSESSORIA JURÍDICA
--	---

Do Processo nº 2012 - 0.080.246 - 9

Folha de Informação nº 16
Em 26/04/2012 (a)

Elaine do C. B. P. Dias
RF 558.406.101
SMDU/AJ

INTERESSADO: Secretaria do Governo Municipal / Assessoria Técnico Legislativa
ASSUNTO: Solicita análise e manifestação sobre o Projeto de Lei nº 609/11, de autoria dos Vereadores José Police Neto, Natalini, Marco Aurélio Cunha, Paulo Frange, Jamil Murad, Sandra Tadeu e Milton Ferreira, que dispõe sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes.

INFORMAÇÃO Nº 150/2012/SMDU.AJ

SMDU. AJ.
Senhora Chefe da Assessoria Jurídica

A Assessoria Técnico Legislativa encaminha para análise e manifestação da Secretária pedido informações da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa sobre o Projeto de Lei nº 609/2011, de autoria do Vereador Jamil Murad e outros que "Dispõe sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes, e da outras providências", solicitando o envio dos subsídios necessários para que a Comissão possa emitir parecer a respeito.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa pede às fls. 03, especialmente que: *"seja enviado ofício ao Executivo para que informe se a proposta encontra compatibilidade com o Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e com a Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004."*

CÓPIA

Lillian Bueno Alba
RF 10.933 - SGP-12Secretaria de
Desenvolvimento UrbanoSECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO
ASSESSORIA JURÍDICAFolha de Informação nº 17
Em 06/04/2012 (a)Elaine do C. B. P. Dias
RF 558.455.101
SMDU/AJ

Do Processo nº 2012 - 0.080.246 - 9

Cópia do Projeto foi anexada às fls. 04/06 e de sua Justificativa às fls. 07, sendo o processo, na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, inicialmente encaminhado ao Departamento de Uso do Solo - DEUSO que por intermédio da **INFORMAÇÃO Nº 0328/2012 SMDU/DEUSO**, analisando os aspectos técnicos disse:

*"Em síntese, em nosso entendimento o PL 609/11 é incompatível com as diretrizes do PDE e não possui justificativa técnica ou urbanística para permissão de atividades que, em sua maioria, **não são complementares aos hospitais**, numa faixa de 40m de hospitais já instalados em zonas de uso nas quais sua existência é apenas tolerada. A suposta carência desses equipamentos nas zonas de uso nas quais se propõe sua instalação não é acompanhada de dados que os fundamentem e, parece-nos, não será resolvida por sua instalação em áreas próximas a hospitais já instalados. Por outro lado, sua permissão poderá ocasionar impactos negativos sobre o sistema de circulação, sobre o meio ambiente (ao aumentar a densidade) e sobre a vizinhança residencial."*

Cumprе esclarecer que, conforme salientado pela Informação do DEUSO, o projeto em análise sob a ótica de concessão de incentivos à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes esta a criar um novo tipo de "zoneamento", baseado na espacialização, não contemplado pela legislação atual, apto a trazer impactos negativos, afrontando, inclusive as definições constantes do PDE, dando outras conotações e conteúdos as definições de ZER e ZLT, por exemplo.

Alterando, também, o enfoque dado ao tratamento do estoque de potencial construtivo ao permitir, pelo art. 4º do PL, a concessão de outorga onerosa do direito de construir sem a correspondente revisão ou transformação da capacidade do sistema de circulação e da infraestrutura, expressamente prevista pelo § 1º, do artigo 212 do PDE.

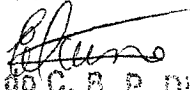
Importante destacar que a legislação específica, além de procurar resolver determinadas situações, não pode inovar em detrimento da legislação geral, a qual lhe fornece os contornos a serem obedecidos, razão pela qual nos permitimos trazer à colação manifestação anterior da Assessoria sobre a matéria.

CÓPIA

Lillian Bueno Alba
RF 10.931 - SGP-12

 PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO Secretaria de Desenvolvimento Urbano	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO ASSESSORIA JURÍDICA
--	---

Do Processo nº 2012 – 0.080.246 – 9

Folha de Informação nº 18
Em 26/04/2012 (a)
Elaine do C. B. P. Dias
RF 558.405.10
SMOU/JJ

"Sob este aspecto, é preciso lembrar que no Município de São Paulo a idéia de planejamento urbano, sob a ótica global de desenvolvimento da cidade, é formulada especialmente pelo Plano Diretor Estratégico. O PDE, por sua vez, determinou que cada Subprefeitura detivesse o seu próprio Plano Regional Estratégico, que obedeceria às diretrizes gerais do Plano Diretor e trataria de maneira mais peculiar as questões urbanísticas afetas à sua área de circunscrição – tais planos estão, em termos de generalidade, um em posição mais ampla que o outro, num verdadeiro sistema de camadas. Assim, do "instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana" que é o Plano Diretor (art. 182, § 1º da CF), a norma é transportada aos Planos Regionais Estratégicos (editados na Lei nº 13.885/04), que a detalha e pormenoriza, seguindo a lógica descendente que vai do geral ao particular.

A edição de legislação urbanística, nestes termos, pressupõe a existência de um plano urbanístico - o planejamento urbanístico é lógica e cronologicamente anterior à lei que lhe dá obrigatoriedade. A previsão de alteração pontual da legislação urbanística por leis especiais, por seu turno, existe no próprio PDE – neste, tal se dá por intermédio da aplicação de instrumentos urbanísticos como, por exemplo, as operações urbanas consorciadas, as áreas de intervenção urbana e as concessões urbanísticas. Em tais casos há, em verdade, verdadeiros planos setorizados dentro de um plano genérico – o legislador, reconhecendo a necessidade de fornecer à Administração especiais instrumentos para o desenvolvimento de uma determinada região, autoriza a utilização de mecanismos legais diferenciados, que tem por substrato material a peculiar condição do local da intervenção urbana.

Em outros termos, qualquer lei que promova uma operação urbana, por exemplo, respeitará o planejamento urbanístico geral, ainda que, eventualmente, acabe por excetuar comandos normativos trazidos no PDE e no plano regional do espaço urbano a transformar. Explica-se: tais exceções, sejam elas diretrizes ou

CÓPIA

Lillian Bueno Alba
RF 10.933 - SGP-12

 PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO Secretaria de Desenvolvimento Urbano	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO ASSESSORIA JURÍDICA
--	---

Do Processo nº 2012 – 0.080.246 – 9

Folha de Informação nº 19
Em 26 / 04 / 2012 (a)

[Signature]
Elaine do C. B. P. Dias
RF 650.405.101

preceitos normativos, são instrumentos para que se atinja a finalidade de um plano urbanístico específico elaborado sob as luzes do planejamento geral trazido no PDE. O planejamento específico atende ao determinado pelo planejamento geral, ainda que, para isso, labore com regras específicas para que se atinjam metas especialmente relevantes em termos de urbanização.

Tais esclarecimentos, por sua vez, ter por escopo tão somente destacar que alterações pontuais em legislação urbanística, realizadas de forma não consoante ao sistema geral de planejamento urbanístico trazem, em si, sério risco de inserção de incongruências lógicas em tal sistema como um todo, com a assunção do risco de perdas diretas sua eficiência. Não se pretende com tal afirmação, evidentemente, questionar o alcance do poder-dever de iniciativa de leis de cunho urbanístico atribuído pela Lei Orgânica do Município aos poderes Executivo e Legislativo em seu art. 37, tendo a observação a simples finalidade de trazer a lume esta especial característica da legislação urbanística.”

Face ao exposto, é de todo pertinente o pedido de subsídios formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa quanto ao prosseguimento do PL 609/11, pois o mesmo não atende às diretrizes gerais do planejamento urbano.

Estas as considerações a serem encaminhadas à Secretaria do Governo Municipal.

São Paulo, 05 de abril de 2012.

[Signature]
AURELIA SAMPERE SCARCIOFFOLO
Procurador do Município – Assessor
OAB/SP 25.391 – SMDU.AJ

CÓPIA

Lilian Bueno Alba
RF 10.933 - SGP-12

 PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO Secretaria de Desenvolvimento Urbano	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO ASSESSORIA JURÍDICA
--	---

Do Processo nº 2012 – 0.080.246 – 9

Folha de Informação nº 20
Em 26 /04/2012 (a)

Elaine de C. B. P. Dias
PF 558.157-11

INTERESSADO: Secretaria do Governo Municipal / Assessoria Técnico Legislativa

ASSUNTO: Solicita análise e manifestação sobre o Projeto de Lei nº 609/11, de autoria dos Vereadores José Police Neto, Natalini, Marco Aurélio Cunha, Paulo Frange, Jamil Murad, Sandra Tadeu e Milton Ferreira, que dispõe sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes.

SMDU.G

Sr. Chefe de Gabinete

Com a manifestação da Assessoria, com a qual concordamos, para suas providências.

São Paulo, 5 de abril de 2012


HELOISA TOOP SENA REBOUÇAS
 Chefe da Assessoria Jurídica
 OAB/SP nº 110.310
 SMDU

CÓPIA

Lillian Bueno Alba
RF 10.933 - SGP-12

 PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO Secretaria de Desenvolvimento Urbano	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO ASSESSORIA JURÍDICA
--	---

Do Processo nº 2012 – 0.080.246 – 9

Folha de Informação nº 21

Em 26/07/2012 (a)

Elaine do C. B. P. Di
PP 156.407.000

INTERESSADO: Secretaria do Governo Municipal / Assessoria Técnico Legislativa

ASSUNTO: Solicita análise e manifestação sobre o Projeto de Lei nº 609/11, de autoria dos Vereadores José Police Neto, Natalini, Marco Aurélio Cunha, Paulo Frange, Jamil Murad, Sandra Tadeu e Milton Ferreira, que dispõe sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes.

SGM/ATL

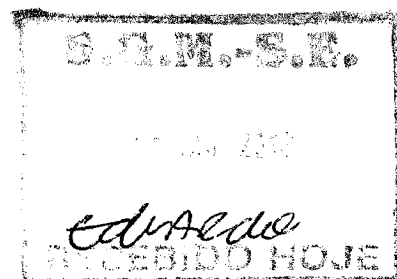
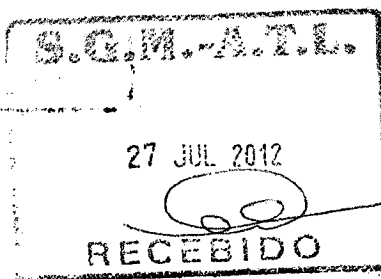
Senhora Assessora Especial

Conforme os esclarecimentos prestados pelas nossas assessorias técnicas, procedemos à devolução para prosseguimento.

São Paulo, 26 de julho de 2012

Miguel Luiz Bucalem
MIGUEL LUIZ BUCALEM

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano



ACERVO DE DOCUMENTAÇÃO
SECRETARIA DE DOCUMENTAÇÃO
SUPERVISÃO DE ARQUIVO GERAL
DE SÃO PAULO
1980
07-08-12 16:45h
SAÍDA: 13/08 AS: 16:20 h

À SGP-33, PARA ARQUIVAMENTO nos termos do artigo 275 do Regimento Interno.

São Paulo, 03 101 113

Nome _____

RF. _____ SGP-12

Lilian
Lilian Bueno Alba
RF 10.933

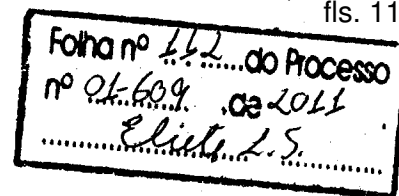
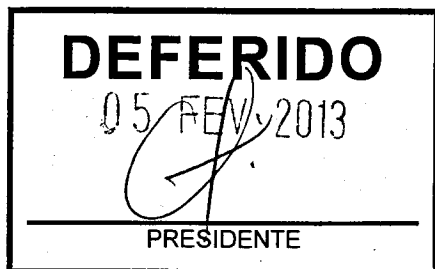
MFN 123 999

SECRETARIA DE DOCUMENTAÇÃO
SUPERVISÃO DE ARQUIVO GERAL
Processo encerrado com 111 folhas.
Arquivado em 11/01/2013
FFF

Eduardo Flório Filho
RF 11.175 - SGP-33

Segue(m) junta(m) nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob
nº 113 e folha de informação
sob nº 113 19/02/2013
Eliete L.S.

Eliete Lopes Silvério
RF 11.393 - SGP-33



Eliete Lopes Silvério
RF 11.393 - SGP-33

REQUERIMENTO

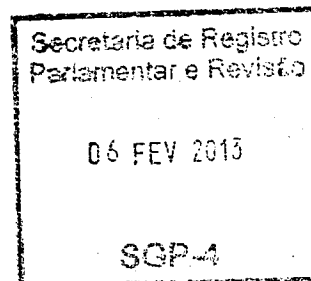
13 - RDS
13- 00007/2013

Senhor Presidente,

REQUEIRO, nos termos do art. 275, § 2º, do Regimento Interno, o retorno à tramitação da(s) proposição(ões) elencada(s) a seguir: PL nº 528/2010, PL nº 66/2011, PL nº 150/2011, PL nº 260/2011, PL nº 285/2011, PL nº 386/2011, PL nº 461/2011, PL nº 551/2011, PL nº 609/2011, PL nº 158/2012, PL nº 299/2012, PL nº 304/2012, PL nº 421/2012, PL nº 544/2012, PR nº 25/2011, PR nº 11/2012, todos de autoria do Exmº Sr. Vereador Marco Aurélio Cunha.

Sala das Sessões, 01 de fevereiro de 2013

Vereadora Edir Sales
Líder do PSD



CMSP - SGP-22 - 01/02/2013 - 16:59 - 003336 - 1/1

Matéria PL 609/2011. Não foi possível extrair as informações de assinaturas do arquivo migrado do ECM.
LUIS FERNANDO BRAZ DE ARAUJO



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº 113

do processo nº 01-609 de 20 11 19 02 2013 (a) Ellete L.S.

Ellete Lopes Silvério
RF 11.393 - SGP-33

À SGP.33

Sra. Supervisora,

Encaminho o presente requerimento para o desarquivamento da propositura indicada no RDS 13-0007/2013.

19/2/13

SOLANGE RAINONE DOS SANTOS
Supervisora da Equipe de Controle do Processo Legislativo
SGP.22

À SGP.-22

Sra. Supervisora,

Conforme solicitado pelo RDS nº 13-0007/2013, segue o presente expediente para volta à tramitação.

19/02/2013

ADRIANA DE FRANÇA SILVA
Supervisora da Equipe de Arquivo Geral
SGP.33

Recebido em SGP-22.

20/2/13

Adelina Cicone
Assistente Parlamentar
Registro 100.406

A Comissão de:

Justiça

25 / 2 / 13

[Assinatura]

Solange Raimundo dos Santos
Supervisora - SGP.22
RF. 10.801

RECEBIDO
Comissão de Constituição, Justiça
e Legislação Participativa

Em *25/02/13* às *15:50*
RF *11352*

[Assinatura]
Gabriel B. M. Ribeiro
Técnico Administrativo
RF. 11.317

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora

Para Relatar.
Sala da Comissão de Constituição, Justiça e
Legislação Participativa
Em *27/02/2013*

Presidente

Obs. O prazo para manifestação é de 8 dias,
nos termos do § 3º do artigo 63 do R.J.

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO

EM *28/02/13* AS *16:23h*

FOR *Livia*

SAÍDA: *01/03* AS: *17h00* ASS: *M*

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO

EM *25/03/13* AS *11:51h*

FOR *João*

SAÍDA: *25/03/13* AS: *17h* ASS: *Livia*

Segue *M* juntado *S*, nesta data

Documento *S* para informação

Rubricado *S* com rubrica *S* nº *1142/15*

Em *18/04/13*

João Carlos Dias Chaves
Técnico Administrativo
RF 11336

Folha nº 114 do processo nº 1-609 de 2011 fls. 122
 João Carlos das Chaves
 Técnico Administrativo
 RF 1/336



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

16 - PAR

0609-11

PARECER Nº 16- 00399/2013

DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA
E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 609/11.

Trata-se de projeto de lei, de autoria dos Nobres Vereadores José Police Neto, Marco Aurélio Cunha, Carlos Neder, Sandra Tadeu, Gilberto Natalini, Paulo Frange, Jamil Murad, Milton Ferreira, que visa dispor sobre a concessão de incentivo à implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes em situação regular ou passível de regularização, nos termos da legislação vigente.

Segundo a propositura, considerar-se-ão serviços de saúde as atividades exercidas por ambulatorios, centros de bioequivalência, centros de diagnósticos, laboratórios de análises clínicas, centros de reabilitação, clínicas dentária e médica, eletroterapias, empresas de assistência domiciliar de saúde ou "home care", hospitais, maternidades, postos de saúde, vacinação e puericultura, prontos-socorros, radioterapia, raio x e sanatórios.

Determina que os serviços de saúde citados, classificados como uso residencial não tolerável – nR2 e não residencial especial ou incômodo – nR3 poderão instalar-se também em edificações situadas em vias locais de uso exclusivamente residencial – ZER, exclusivamente residencial de proteção ambiental – ZERp, de centralidade linear I e II – ZCLz-I e ZCLz-II, mista-ZM, de lazer e turismo-ZLT e predominantemente industriais-ZPI, numa faixa de 40 metros, demarcada a partir do alinhamento do lote, quando este for integrante de quadra adjacente a hospitais já instalados regulares ou passíveis de regularização.

Em seu artigo 4º o projeto estabelece que os serviços de saúde classificados como não residenciais compatíveis-nR1 ou não residenciais toleráveis-nR2, instalados em lotes integrantes de ZER, ZERp, ZCLz-I, ZCLz-II, ZM, ZLT e ZPI poderão ser acrescidos de 1 (um) coeficiente de aproveitamento básico atribuído à zona em que estiver inserido, mediante pagamento de outorga onerosa do direito de construir. Saliente-se que, nos termos do § 2º do art. 4º, "até a revisão do estoque de potencial construtivo, a ser efetuada nos termos do artigo 200 da Lei 13.885/04, a aquisição do potencial construtivo adicional correspondente às edificações novas e às reformas decorrentes da aplicação desta lei não está sujeita ao limite de estoque estabelecido para cada Distrito no Quadro nº 08 daquela Lei, devendo este ser deduzido do estoque resultante da mencionada revisão".

Sob o aspecto jurídico, nada obsta o prosseguimento do presente projeto de lei que encontra fundamento também nos artigos 13, I e XIV e 70, inciso VIII, da Lei Orgânica do Município, segundo os quais compete à Câmara legislar sobre assuntos de interesse local e aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano.

No que tange ao aspecto material, esclarece-se que o zoneamento deriva da prerrogativa do Poder Público Municipal de dividir o município em áreas, segundo sua destinação precípua, com o escopo de planejar o desenvolvimento do aglomerado urbano e garantir o bem estar da sociedade. É um desdobramento, portanto, de outra prerrogativa do Poder Público Municipal que é o de fixar as regras de uso e ocupação do solo, e que se



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0609-11

Folha nº 115 do proc.
nº 1-609 de 2011
João Carlos Dias Chaves
Técnico Administrativo
RF 1336

destinam, segundo Hely Lopes Meirelles (*Direito Municipal Brasileiro*. São Paulo: Malheiros Editores, 1993, 6ª. Ed., p. 405), a "estabelecer as utilizações convenientes às diversas partes da cidade e localizar em áreas adequadas as diferentes atividades urbanas que afetem a comunidade". Decorre, assim, do poder de polícia do Município, que no uso de tais atribuições busca assegurar o ordenamento do ambiente urbano, a fim de garantir o interesse da comunidade.

Por se tratar de matéria referente a Plano Diretor e zoneamento urbano, deverão ser convocadas, pelo menos, duas audiências públicas durante a tramitação da propositura, conforme o disposto no art. 41, VI, da Carta Municipal e art. 85, I, do nosso Regimento Interno.

O projeto dependerá do voto favorável de 3/5 dos membros da Câmara para a sua aprovação, nos termos do art. 40, § 4º, inciso I, da nossa Lei Orgânica, sem prejuízo do disposto no art. 46, "caput" e § 1º da citada Lei.

PELA LEGALIDADE.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa,

17/04/13,

ANTONIO GOULART

ABOU ANNI

ALESSANDRO GUEDES

ARSELINO TATTO

CONTE LOPES

EDUARDO TUMA

GEORGE HATO

LAÉRCIO BENKO

SANDRA TADEU

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL
DE 19 / 04 / 13
Pág. 88 Col. 04
Conferido [Assinatura]
André Marcon
Técnico Administrativo
RF 11.264