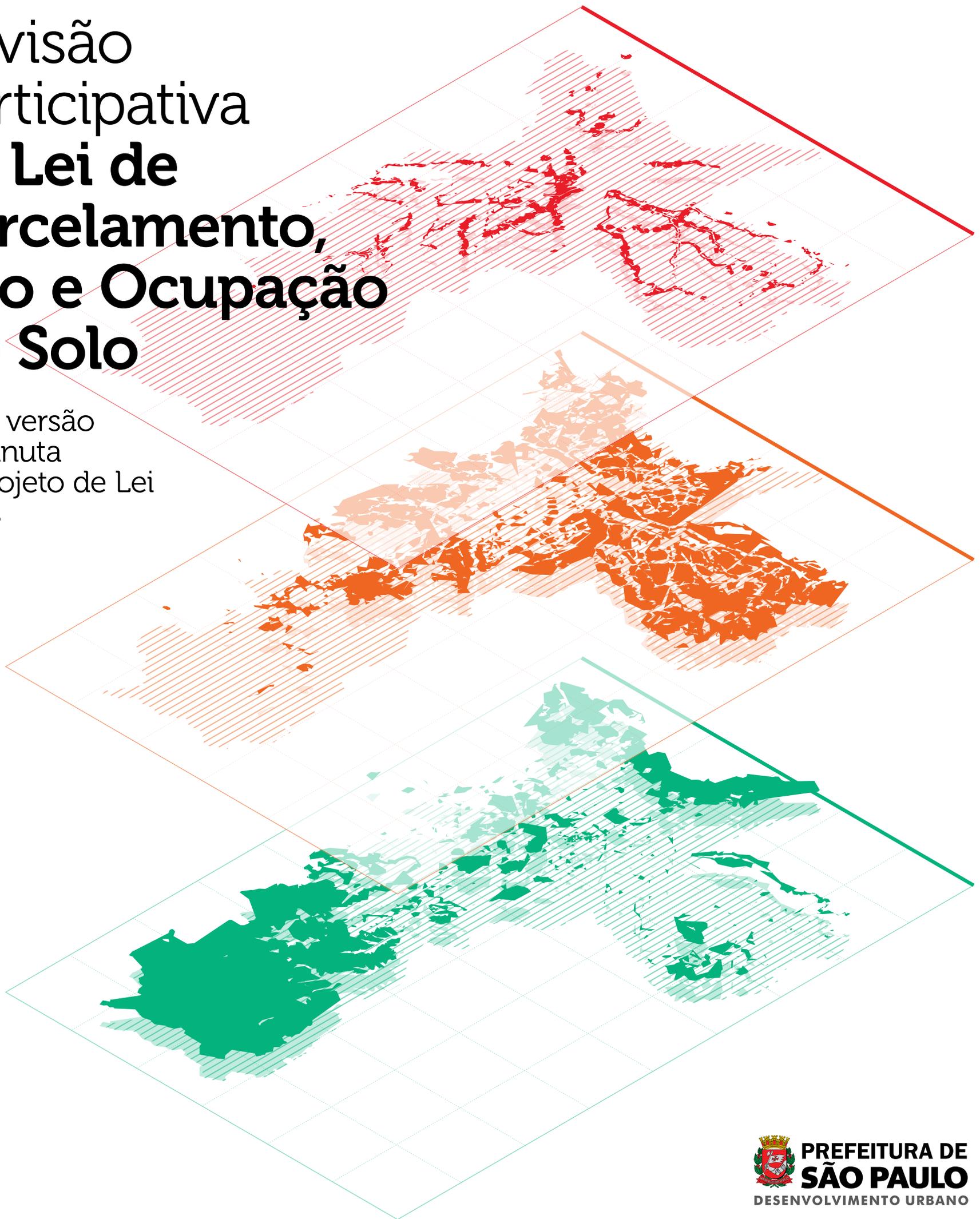


Revisão Participativa da **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**

Nova versão
da Minuta
de Projeto de Lei

Abril, 2015



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO URBANO

Nova versão da Minuta de Projeto de Lei



A Prefeitura de São Paulo, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, dá continuidade ao processo de Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e consolidou a nova versão da Minuta de Projeto de Lei, que será apresentada à sociedade nos Diálogos Macrorregionais por Subprefeitura, nos dias 11 e 18 de abril de 2015.

Após realizar 3 audiências públicas e ter disponibilizado a ferramenta “Minuta Participativa” durante o mês de janeiro de 2015 – em que os munícipes puderam trazer contribuições pela internet sobre os textos, quadros e mapas da minuta – a SMDU analisou as quase 8 mil contribuições da sociedade e consolidou esta nova versão da Minuta de Projeto de Lei. Em paralelo, foram desenvolvidos novos conteúdos que ainda não tinham sido incluídos na proposta, assim como foram reexaminadas propostas apresentadas na etapa anterior

Temas que foram desenvolvidos e não constavam da minuta de dezembro de 2014

Zoneamento da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM)

Foram instituídas as Zonas Eixo de Estruturação Metropolitana (existente e prevista) – ZEM e ZEMP – com o objetivo de conferir tratamento específico aos empreendimentos que forem implementados nos territórios da MEM e que forem afetados pela infraestrutura estratégica existente e a ser implementada. Além disso, por precaução, foi previsto que as ZEM e ZEMP poderão acionar os coeficientes de aproveitamentos majorados dentro da MEM (máximo igual a 4), na hipótese de não apresentação pelo Executivo Municipal de projetos urbanos dentro dos prazos estipulados pelo PDE (vale lembrar que estes projetos urbanos poderão estabelecer coeficientes majorados conforme a área de incidência de cada projeto). Cabe esclarecer que as ZEM e ZEMP podem incidir somente nos territórios em que não existe operação urbana consorciada instituída por lei específica.

– Definição do zoneamento nos territórios das operações urbanas existentes.

– Definição de regra de incidência dos incentivos previstos nos territórios da MEM, em especial no setor Arco Leste.

Zoneamento de áreas públicas e áreas verdes

– Definição de nova classificação das áreas públicas e áreas verdes a partir da origem da área pública, da situação atual de ocupação e da necessidade de se estabelecer regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

– Definição de parâmetros específicos de uso e ocupação do solo nos quadros para a nova classificação das áreas públicas e áreas verdes.

– Manutenção da possibilidade de ocupação de áreas públicas e áreas verdes por equipamentos sociais em áreas com carências dos serviços públicos de educação, saúde e assistência social, condicionada à compensação ambiental.

– Como decorrência do item anterior, foram estabelecidas alternativas de compensação: por meio da destinação de outra área na mesma subprefeitura; pela qualificação ambiental de outra área pública ou área verde; ou por meio de contrapartida financeira a ser destinada ao Fundo Municipal de Parques.

– Criação de nova classificação de usos para clubes de campo e clubes esportivos sociais, sendo estabelecidos parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação e prevista forma específica de tratamento dos imóveis que deixarem de ser utilizados como clubes.

Parcelamento do solo

– Definição do rito de aprovação de projetos de parcelamento do solo.

– Definição de dois tipos de projetos de loteamento, que variam conforme o porte e os diferentes percentuais de destinação de áreas públicas.

– Como derivação do item anterior, foi feita uma adequação das regras de destinação de áreas públicas, especialmente as proporções (percentuais de destinação de áreas públicas), sendo prevista, ainda, a possibilidade de destinação de parte das áreas públicas conforme as carências de serviços públicos e de áreas verdes no bairro em que se insere o projeto.

– Criação da modalidade de licenciamento do parcelamento do solo integrado à edificação, sendo concedido ao empreendedor alguns incentivos urbanísticos, tais como a possibilidade de atendimento da destinação de áreas públicas por meio de área construída de equipamentos sociais.

– Adequação dos requisitos de infraestrutura e de tratamento dos espaços públicos na implantação de novos loteamentos.

Fiscalização

– Previsão da priorização do licenciamento eletrônico de atividades.

– Estabelecimento de prazos e procedimentos mais rígidos de interdição e fechamento de estabelecimentos não residenciais para coibir a irregularidade (mesmo que

seja uma ação coercitiva, pode ter efeito numa dimensão preventiva).

– Simplificação do rito dos pedidos de impugnação, sendo reduzido de três para duas instâncias.

– Definição de novo quadro de multas correlacionadas com as respectivas irregularidades.

Principais mudanças feitas em relação à minuta de dezembro de 2014

Quanto aos tipos de zonas

– Criação de 4 tipos de Zonas Corredor em ZER – ZCor, sendo 3 deles para a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. Esses 3 tipos de ZCor se diferenciam conforme a maior diversidade de usos permitida. A ZCor 1 é menos permissiva e a ZCor 3 é mais permissiva.

– Criação da Zona Mista de Interesse Social – ZMIS, que consiste numa zona mista em que a única subcategoria de uso residencial permitida é a habitação de interesse social – HIS. Assim, toda atividade residencial que for promovida deve ser direcionada para a população de baixa renda. É uma maneira de diversificar os usos não residenciais em áreas desprovidas de emprego, ao mesmo tempo em que se mantém a população de baixa renda nesses locais (tais zonas incidem em conjuntos residenciais já regularizados).

– Diferenciação das Zonas Predominantemente Industriais em dois tipos (ZPI-1 e ZPI-2), sendo que a ZPI-2 apresenta parâmetros de ocupação mais voltados à qualificação ambiental (taxa de ocupação menor).

– Ajuste na incidência de algumas zonas centralidade (lotes lindeiros às vias e não em toda a quadra). Tal mudança tem por objetivo focar a qualificação dos espaços públicos na via que confere sentido à zona centralidade e não em vias transversais e paralelas que não apresentam perfil de centralidade desejado.

Quanto aos parâmetros de uso do solo

– Foram feitos ajustes na classificação de subcategorias de uso e grupos de atividades.

– Ajustes nos quadros de condições de instalação dos usos e parâmetros de incomodidade, sendo incluídas as regras para o zoneamento de áreas públicas e áreas verdes.

– Manutenção de incentivos aos estabelecimentos de ensino e equipamentos de saúde existentes na legislação vigente, em especial a permissão de estabelecimentos de ensino em ZER, seja de novos, seja para a regularização dos existentes.



Quanto aos parâmetros de ocupação do solo

– Definição de limite de áreas não computáveis para todos os empreendimentos, equivalente à área computável utilizada. Também foi definida uma diferenciação entre as áreas não computáveis padrão daquelas que são resultado de incentivos urbanísticos (chamadas de áreas não computáveis incentivadas), cujo limite poderá superar a área computável utilizada no empreendimento.

– Definição do gabarito de altura máximo em lotes de declividade acentuada, de modo a proporcionar o escalonamento do gabarito e evitar a formação de grandes muros voltados para os logradouros localizados na porção mais baixa dos lotes.

– Ajustes nas regras da Quota Ambiental, especialmente a previsão do reservatório para reuso de água (e não somente o reservatório de retenção de águas pluviais) e a redução do número de perímetros de qualificação ambiental (de 24 para 13).

– Ajuste na definição dos conceitos de fruição pública e fachada ativa, especialmente o que é incentivada e passível de obtenção benefícios urbanísticos.

Quanto à organização do texto

– Toda a parte relativa às zonas foi trazida para o início do texto, antecedendo a descrição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo.

– Foi mantida a lógica de separação das regras e procedimentos conforme os temas parcelamento, uso e ocupação do solo.

Quanto aos mapas

– Foi mantida a apresentação dos mapas por subprefeitura a fim de proporcionar melhor legibilidade e facilitar a comparação das mudanças feitas em relação ao mapa de dezembro de 2014.

– Pretende-se disponibilizar ao público o mapa articulado do zoneamento em escala maior, de modo a possibilitar a incidência das zonas na base cadastral de lotes do município.

Demais modificações

– Foi definida a listagem de leis que estão sendo revogadas.

Conflito ou questão apontado no processo participativo	Como o conflito ou questão foi tratado na nova versão da minuta
<p>Solicitações de alteração em perímetros de ZEIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> – exclusão de perímetros de ZEIS; – inclusão de novos perímetros de ZEIS; – substituição de perímetros de ZEIS por outras zonas; – substituição de perímetros de ZEIS por outro tipo de ZEIS. 	<ul style="list-style-type: none"> – Formação de grupo de trabalho. – Adoção dos seguintes critérios para avaliação das mudanças: <ul style="list-style-type: none"> o O estudo foi realizado tendo por base somente o universo de demandas advindas do processo participativo e demandas internas à Prefeitura de São Paulo. o Os conjuntos já regularizados e urbanizados localizados em ZEIS 1 passaram a ser Zona Mista de Interesse Social – ZMIS. o Evitou-se a demarcação de novos perímetros de ZEIS em ZEPAM. o Evitou-se a demarcação de novos perímetros de ZEIS perímetros em ZPI. o Manutenção de perímetros de ZEIS demarcados em locais com indústrias ativas, pois estas poderão permanecer e se expandir em até 50% da área construída (Art.55 – PDE). o Os pedidos de exclusão ou substituição de ZEIS 2, 3 e 5 foram alterados pontualmente, somente quando localizadas distantes da oferta de transporte público coletivo e mediante compensação por outras áreas. o Áreas com projetos habitacionais de interesse social em andamento foram marcadas como ZEIS. o Os serviços da administração pública passaram a ser permitidos em ZEIS sem atendimento do percentual de destinação de área construída para HIS.
<p>Maior diversificação de usos em zonas corredores.</p> <p>O conflito decorre da incomodidade potencial que as atividades não residenciais podem gerar nos bairros exclusivamente residenciais, considerando que a proposta prevê maior diversidade de usos em relação à legislação vigente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – As zonas corredores foram divididas em 4 tipos, sendo 3 deles incidentes na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e uma na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental. Esses 3 tipos de ZCor se diferenciam conforme a maior diversidade de usos permitida. Assim, a ZCor 1 é menos permissiva e a ZCor 3 é mais permissiva, levando-se em consideração o fato dessas zonas serem lindeiras à ZER. – A mudança proposta teve por objetivo possibilitar que alguns corredores tivessem maior diversidade de usos em função das características físicas e do tipo de fluxo da via (como as avenidas Indianópolis e Bandeirantes, por exemplo) e que outros corredores tivessem usos mais restritos, como as vias que permeiam o bairro dos jardins. Essa foi uma maneira de atender aos pleitos dos dois extremos: em alguns locais a diversificação, em outros a restrição. – Também foram feitas modificações na incidência das zonas.
<p>Restrição de uso do solo para a promoção de atividades econômicas, especialmente o uso industrial em áreas de preservação ambiental. O principal conflito esta na tentativa de instalar novas atividades ou regularizar atividades industriais existentes em zonas com restrições à instalação desses usos (como ZPDS e ZEPAM).</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Diferenciação das zonas predominantemente industriais em dois tipos, de modo a possibilitar a existência de algumas indústrias de forma conjugada com a preservação ambiental. – Alguns perímetros de ZPI e ZDE foram ajustados, especialmente aqueles localizados próximos às estradas.
<p>Incidência de ZEU (zonas com as maiores densidades construtiva e demográfica) em territórios de densidades médias ou baixas, com oferta de transporte público coletivo de alta capacidade. O conflito decorre do eventual impacto que os empreendimentos imobiliários podem gerar nos bairros, em especial na infraestrutura viária existente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Os perímetros de ZEU foram mantidos na sua maioria. – Para adequar as elevadas densidades previstas na ZEU em relação ao entorno nos casos de bairros com baixas densidades, foram mantidos mecanismos já previstos, como o controle do gabarito ao redor de ruas sem saída e vilas, adoção da pontuação mínima de quota ambiental (com vistas à qualificação ambiental) e manutenção do lote máximo e quadra máxima de 15mil m² (a fim de evitar grandes empreendimentos); e também foram instituídos novos mecanismos, como o escalonamento de gabarito em lotes com elevada declividade e o estabelecimento do zoneamento de áreas públicas e áreas verdes (que prevê parâmetros específicos, mais restritivos, para estas áreas).
<p>Tentativa de regularizar atividades residenciais e não residenciais em territórios específicos, como loteamentos em ZEP ou ZEPAM e museu em ZER.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – As áreas demarcadas como ZEP foram mantidas. Nestes casos, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo devem obedecer aos planos de manejo de cada unidade de conservação. – Na ZER, foi prevista a possibilidade de existência da atividade museu e dos serviços públicos sociais de pequeno porte (nestes casos, para viabilizar a destinação de áreas institucionais nos loteamentos).
<p>Impacto econômico dos parâmetros de parcelamento e ocupação nos empreendimentos imobiliários, em especial as áreas não computáveis, que foram reduzidas em relação à lei vigente; e o lote máximo, que trouxe a necessidade de promover o loteamento e a respectiva doação de áreas públicas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – As áreas não computáveis foram mantidas de modo semelhante ao estabelecido na lei vigente. Contudo, ao invés de se estabelecer limites de áreas não computáveis por tipo, foi definido como limite máximo para o conjunto delas (hoje este limite existe mas se restringe a áreas de estacionamento). – Também foi definida uma diferenciação das áreas não computáveis padrão daquelas que são resultado de incentivos urbanísticos. Com isso, buscou-se manter os mesmos incentivos econômicos existentes na lei vigente, mas por meio de áreas não computáveis incentivadas que estejam mais alinhadas aos objetivos do PDE.
<p>Dificuldade de identificação das zonas no mapa em função da semelhança de cores entre algumas zonas.</p>	<p>Foi definida uma nova matriz de cores das zonas, com hachuras que possibilitem maior diferenciação entre as zonas.</p>

SUMÁRIO

TÍTULO I - CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	6
TÍTULO II - DAS ZONAS	6
Capítulo I - Das Zonas integrantes dos territórios de transformação	7
Capítulo II - Das Zonas integrantes dos territórios de qualificação	7
Capítulo III - Das Zonas integrantes dos territórios de preservação	8
Capítulo IV – Das Áreas Públicas e do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL)	9
TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	10
Capítulo I - Dos requisitos e parâmetros de parcelamento do solo.....	11
Capítulo II - Das modalidades de parcelamento do solo.....	12
TÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO DO SOLO	13
Capítulo I - Dos parâmetros de ocupação do solo	13
Capítulo II - Da ocupação incentivada e/ou condicionada	18
Capítulo III - Das edificações existentes.....	18
TÍTULO V - DO USO DO SOLO.....	18
Capítulo I - Das categorias de uso do solo e sua ocorrência no território	18
Capítulo II - Das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade	23
Capítulo III - Dos usos incentivados.....	24
TÍTULO VI - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS	24
Capítulo I – Dos parcelamentos, edificações e usos existentes	24
Capítulo II - Da fiscalização	25
TÍTULO VII - Das disposições FINAIS.....	27

MAPAS

PERÍMETROS DAS ZONAS, EXETO ZEPEC.....	31
IMÓVEIS E TERRITÓRIOS ENQUADRADOS COMO ZEPEC E INDICADOS PARA TOMBAMENTO.....	32
PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	33
PERÍMETROS DE INCENTIVOS PARA EDIFÍCIOS GARAGEM	34

MAPAS SUBPREFEITURAS

Perus.....	35
Pirituba	36
Freguesia/Brasilândia	37
Casa Verde/Cachoeirinha.....	38
Santana/Tucuruvi.....	39
Tremembé/Jaçanã	40
Vila Maria/Vila Guilherme	41
Lapa.....	42
Sé.....	43
Mooca	44
Penha.....	45
Ermelino Matarazzo	46
São Miguel.....	47
Itaim Paulista	48
Aricanduva	49
Itaquera	50
Guaianazes.....	51
Cidade Tiradentes.....	52
Butantã	53
Pinheiros	54
Vila Mariana	55
Ipiranga	56
Sapopemba	57
Vila Prudente	58
São Mateus	59
Campo Limpo.....	60
Santo Amaro	61
Jabaquara.....	62
Cidade Ademar	63
M'Boi Mirim.....	64
Socorro	65
Parelheiros.....	66

QUADROS

QUADRO 1 Conceitos e definições	67
QUADRO 2 Parâmetros das modalidades de parcelamento do solo	69
QUADRO 2A Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona ...	70
QUADRO 2B Parâmetros de parcelamento do solo (sistema viário).....	70
QUADRO 3 Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental	71
QUADRO 3A Quota Ambiental: Pontuação mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e fatores por perímetros de qualificação ambiental.....	72
QUADRO 3B Composição da pontuação da Quota Ambiental	72
QUADRO 4 Usos permitidos por zona	74
QUADRO 4A Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos	79
QUADRO 4B Parâmetros de incomodidade por zona.....	81
QUADRO 5 Multas.....	82

TÍTULO I - CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 1º. O parcelamento, o uso e a ocupação do solo no território do Município de São Paulo são disciplinados pelas normas estabelecidas pela presente lei, com base na Lei n. 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE), e pela legislação correlata.

§ 1º. Os conceitos utilizados pela presente lei constam do Quadro 1 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, complementadas pelo Quadro 1 anexo à presente lei.

§ 2º. Os princípios que regem as normas estabelecidas na presente lei são aqueles estabelecidos pela Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

Art. 2º. São diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

I - qualificação do adensamento demográfico, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação da transformação urbana;

II - reconhecimento, consolidação e estruturação das centralidades ao longo das principais vias de conexão do Município e em centros e subcentros regionais;

III - promoção da qualificação ambiental do Município, em especial os territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;

IV - preservação e proteção das unidades de conservação, áreas de preservação e recuperação dos mananciais, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, a atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;

V - limitação e condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

VI - adequação do uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de mecanismos que incentivem o uso da bicicleta;

VII - incentivo à integração de modos de transporte no uso do solo;

VIII - aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

IX - promoção da Habitação de Interesse Social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de empregos e serviços públicos;

X - instalação de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde e educação;

XI - instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor Estratégico;

XII - simplificação das regras da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 3º. Como estratégia de ordenamento territorial, o território do Município fica dividido em zonas, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis às respectivas porções do território.

Art. 4º. Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial dispostas na Lei n. 16.050, de 2014 - PDE e atendimento às diretrizes estabelecidas na presente lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão utilizados conforme as seguintes finalidades principais:

I - dimensões máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas públicas e evitar a descontinuidade do sistema viário;

II - classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para estabelecer os usos e atividades permitidos em cada zona, bem como suas condições de instalação;

III - parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

IV - condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações, inclusive a largura da via;

V - coeficiente de aproveitamento e cota parte máxima de terreno por unidade: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana existentes e planejados;

VI - gabarito de altura máxima, recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações

no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;

VII - Quota Ambiental e Taxa de Permeabilidade Mínima: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação;

VIII - Fruição Pública, Fachada Ativa, limite de vedação do lote e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar interação dos pedestres com o pavimento térreo das edificações.

TÍTULO II - DAS ZONAS

Art. 5º. As zonas correspondem a porções no território, nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos nos Quadros anexos à presente lei.

§ 1º. Os perímetros das zonas estão delimitados no Mapa 1 anexo à presente lei.

§ 2º. Na área de proteção dos mananciais deverão ser aplicadas, em todas as zonas, as regras de parcelamento, uso e ocupação dispostas na legislação estadual pertinente, quando mais restritivas, especialmente as leis específicas das Bacias Billings e Guarapiranga.

Art. 6º. As zonas do Município têm suas características definidas a partir do território no qual se inserem:

I - territórios de transformação: são áreas em que se objetiva a promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, à diversificação de atividades e à qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo, compreendendo:

a) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (ZEU);

b) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana ambiental (ZEUA);

c) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto (ZEUP);

d) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto ambiental (ZEUPa);

e) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana (ZEM);

f) Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP);

II - territórios de qualificação: são áreas em que

se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que integram estes territórios, compreendendo:

- a) Zona Centralidade (ZC);
- b) Zona Centralidade ambiental (ZCa);
- c) Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS);
- d) Zona Corredor 1 (ZCOR-1);
- e) Zona Corredor 2 (ZCOR-2);
- f) Zona Corredor 3 (ZCOR-3);
- g) Zona Corredor ambiental (ZCORa);
- h) Zona Mista (ZM);
- i) Zona Mista ambiental (ZMa);
- j) Zona Mista de Interesse Social (ZMIS);
- k) Zona Mista de Interesse Social ambiental (ZMISA);
- l) Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1);
- m) Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2);
- n) Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3);
- o) Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS-4);
- p) Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-5);
- q) Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1);
- r) Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE-2);
- s) Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1);
- t) Zona Predominantemente Industrial 2 (ZPI-2);
- u) Zona de Ocupação Especial (ZOE);

III - territórios de preservação: são áreas em que se objetiva a preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural, compreendendo:

- a) Zona Predominantemente Residencial (ZPR);
- b) Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1);
- c) Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2);
- d) Zona Exclusivamente Residencial ambiental (ZERa);
- e) Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS);
- f) Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável da zona rural (ZPDSr);
- g) Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPAM);

h) Zona Especial de Preservação (ZEP);

i) Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC).

Capítulo I - Das Zonas integrantes dos territórios de transformação

Art. 7º. As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEUs) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo, sendo subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (ZEU): são zonas localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

II - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana ambiental (ZEUa): são zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto (ZEUP): são zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;

IV - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto ambiental (ZEUPa): são zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

§ 1º. O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) poderá ser aplicado na ZEUP se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

§ 2º. O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois) poderá ser aplicado na ZEUPa se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

Art. 8º. As Zonas Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana (ZEMs) são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores mencionados no inciso VIII do §1º do art. 76 da Lei n.

16.050, de 2014 - PDE, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano, sendo subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana (ZEM);

II - Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP).

§ 1º. O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) e a dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura das edificações serão alcançados somente no caso do não encaminhamento de projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana dentro dos prazos estipulados pelo §3º do artigo 76 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

§ 2º. Na ZEMP aplica-se o § 1º deste artigo acrescido da exigência de implementação da infraestrutura de transporte, conforme disposições do artigo 83 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE e conste do Mapa 9 anexo à Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

§ 3º. Para os imóveis inseridos na Zona de Estruturação Metropolitana (ZEM) e na Zona de Estruturação Metropolitana Prevista (ZEMP) fica definido fator de planejamento (Fp) igual a dois (2) para os usos residenciais (R) e não residenciais (nR), para fins de aplicação do art. 117 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

Capítulo II - Das Zonas integrantes dos territórios de qualificação

Art. 9º. As Zonas Centralidade (ZCs) são porções do território destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção as atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, sendo subdivididas em:

I - Zona Centralidade (ZC): são porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

II - Zona Centralidade ambiental (ZCa): são porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;

III - Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS): são porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente à promoção de usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a Habitação de Interesse Social localizadas nas ZEIS-1, em áreas em que predomina o interesse público de manter a população moradora na região e promover a regularização fundiária e a recuperação ambiental.

Art. 10. As Zonas Corredores (ZCORs) incidem em lotes lindeiros às ZER ou à ZPR, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial ou com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas, sendo subdivididas em:

I - Zona Corredor 1 (ZCOR-1): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial;

II - Zona Corredor 2 (ZCOR-2): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional.

III - Zona Corredor 3 (ZCOR-3): trechos junto a vias que estabelecem conexões de escala regional, destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional;

IV - Zona Corredor da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (ZCORa): trechos junto a vias localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinados à diversificação de usos de forma compatível com a vizinhança residencial e com as diretrizes de desenvolvimento da referida Macrozona.

Parágrafo único. Nos lotes de esquina ou com duas ou mais frentes localizados em ZCORs e com uso não Residencial, o acesso de veículos será permitido apenas numa faixa de 50 m (cinquenta metros) medida a partir do alinhamento da via na qual os demais lotes são ZCORs, sendo o acesso de pedestre permitido em qualquer ponto do alinhamento do lote.

Art. 11. As Zonas Mistas (ZMs) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, sendo subdivididas em:

I - Zona Mista (ZM): são porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II - Zona Mista ambiental (ZMa): são Zonas

Mistas localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): são porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, ou de lotes regularizados não utilizados, destinadas à produção de Habitação de Interesse Social e a usos não residenciais;

IV - Zona Mista de Interesse Social ambiental (ZMISa): são porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, ou de lotes regularizados não utilizados, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinadas à produção de Habitação de Interesse Social e a usos não residenciais, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

Art. 12. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEISs) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos de I a V do artigo 45 da Lei n. 16.050, de 2014 – PDE.

§ 2º. Aplicam-se às ZEIS todas as disposições da Seção IV do Capítulo II do Título II da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, exceto o disposto no art. 56 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

Art. 13. As Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDEs) são porções do território com presença de uso industrial, destinadas à manutenção, ao incentivo e à modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas, sendo subdivididas em:

I - Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1): são áreas que apresentam grande concentração de atividades industriais de pequeno e médio porte, além de usos residenciais e comerciais;

II - Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE-2): são áreas que apresentam atividades produtivas de grande porte e vocação para a instalação de novas atividades de alta intensidade de conhecimento e tecnologia.

Art. 14. As Zonas Predominantemente Industriais (ZPIs) são porções do território destinadas à implantação e manutenção de usos não residenciais diversificados, em especial usos industriais, sendo subdivididas em:

I - Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1): são áreas destinadas à maior diversificação de usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II - Zona Predominantemente Industrial 2 (ZPI-2): são áreas destinadas à maior diversificação de usos não residenciais compatíveis com as diretrizes dos territórios em que se localizam, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e nos Subsetores Noroeste e Fernão Dias do Setor Eixos de Desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana.

Art. 15. As Zonas de Ocupação Especial (ZOE) são porções do território destinadas a abrigar atividades que, por suas características únicas, como aeroportos, autódromos, estádios, cemitérios, dentre outros, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º. Os perímetros de ZOE terão parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, adequados à especificidade do uso que abrigam e definidos em Decreto, ouvida a CTLU.

§ 2º. Em caso de alteração da atividade principal existente na ZOE, novos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo deverão ser estabelecidos por lei.

Capítulo III - Das Zonas integrantes dos territórios de preservação

Art. 16. As Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR) são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas.

Art. 17. As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZERs) são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo subdivididas em:

I - Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte;

II - Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de pequeno porte;

III - Zona Exclusivamente Residencial ambiental (ZERa): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

Parágrafo único. Fica proibido o remembramento de lotes da ZER com lotes enquadrados nas demais zonas.

Art. 18. As Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDSs) são porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura, da extração mineral e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas, sendo subdivididas em:

I - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS): são zonas localizadas na Zona Urbana;

II - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável rural (ZPDSr): são zonas localizadas na Zona Rural.

Art. 19. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM) são porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, incluindo os parques urbanos e naturais existentes e planejados, que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

Parágrafo único. Com o objetivo de promover e incentivar a preservação das ocorrências ambientais que caracterizam as áreas demarcadas como ZEPAM, o instrumento do pagamento por serviços ambientais (PSA) poderá ser aplicado nas ZEPAMs localizadas em qualquer Macrozona, segundo as condições estabelecidas no art. 158 e seguintes da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

Art. 20. As Zonas Especiais de Preservação (ZEP) são porções do território destinadas a parques estaduais, parques naturais municipais e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral definidas pela legislação federal (Sistema Nacional de Unidades de Conservação), existentes e que

vierem a ser criadas no Município, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental.

Parágrafo único. Para fins de emissão de alvarás e licenças de funcionamento em ZEP, deverão ser observadas as disposições estabelecidas no Plano de Manejo de cada Unidade de Conservação.

Seção I - Das Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC)

Art. 21. As Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial ou a usos de valor socialmente atribuído.

Parágrafo único. Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombadas ou protegidas por legislação Municipal, Estadual ou Federal enquadram-se como ZEPEC.

Art. 22. As ZEPEC classificam-se em 4 (quatro) categorias, definidas nos termos dos incisos de I a IV do artigo 63 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

Parágrafo único. Aplicam-se às ZEPEC todas as disposições da Seção V do Capítulo II do Título II da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

Art. 23. Ficam indicados como territórios e imóveis a serem estudados para fins do art. 64 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, aqueles delimitados no Mapa 2 anexo à presente lei.

Art. 24. Os imóveis enquadrados como ZEPEC inseridos em ZOE não poderão fazer uso do instrumento da Transferência de Potencial Construtivo (TPC).

Art. 25. Nos casos de transferência do direito de construir de imóveis tombados enquadrados como ZEPEC, previstos no inciso I, do art. 124 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$$PC_{pt} = (AT \times CAM) - Ach$$

Onde:

PC_{pt} = Potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor.

AT= área do terreno cedente (ZEPEC)

CAM= coeficiente de aproveitamento máximo do cedente

ACh = área já construída no terreno cedente a ser descontada do seu potencial construtivo

Parágrafo único. Quando houver interesse da Prefeitura em receber um imóvel de ZEPEC em doação, o proprietário receberá um certificado do potencial construtivo transferível do imóvel doado.

Capítulo IV – Das Áreas Públicas e do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL)

Art. 26. As áreas públicas e integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) são classificadas nas seguintes categorias:

I - Áreas Verdes Públicas (AVP):

a) AVP-1: áreas verdes implantadas tais como praças, parques e áreas ajardinadas de logradouros públicos e áreas verdes ainda não implantadas que não sejam ocupadas por equipamentos sociais;

b) AVP-2: áreas verdes ocupadas por equipamentos sociais implantados até dezembro de 2004;

c) AVP-3: áreas verdes ocupadas por equipamentos sociais implantados após dezembro de 2004 e até a data de publicação da presente lei.

II - AL: Áreas Livres;

III - Áreas institucionais e Bens de Uso Especial (AIs), divididas em:

a) AI: Áreas institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

b) AIa: Áreas institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

IV - Áreas públicas ou privadas ocupadas por:

a) AC-1: Clubes esportivos sociais;

b) AC-2: Clubes de campo.

§ 1º. São consideradas áreas verdes:

I – aquelas assim previstas em parcelamento do solo posterior à Lei n. 9.413, de 1981;

II – os espaços livres que, embora anteriores à Lei n. 9.413, de 1981, tenham sido afetados como áreas verdes públicas;

§ 2º. São considerados como áreas livres os espaços livres oriundos de parcelamentos do solo

anteriores à Lei n. 9.413, de 1981, que não tenham sido afetados como áreas verdes públicas.

§ 3º. Os regramentos estabelecidos nesta Lei para as áreas públicas listadas nos incisos I a IV do caput deste artigo serão aplicados independentemente da demarcação das respectivas áreas nos mapas anexos à presente lei, prevalecendo sobre os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra.

§ 4º. Nas Áreas Livres referidas no inciso II do caput, aplicam-se os seguintes parâmetros, alternativamente:

I. das AIs, quando destinadas a equipamentos públicos, de acordo com a Macrozona em que se localiza a área em questão;

II. da AVP-1, quando destinada a implantação de área verde.

§ 5º. Aos bens dominicais e às demais áreas públicas que não se enquadrem nas categorias referidas nos incisos I a IV aplicam-se os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra.

Art. 27. Nas áreas públicas e nas áreas integrantes do SAPAVEL incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos nos Quadros anexos à presente lei.

A(m²)	T.P	T.O	C.A
A ≤ 1000	0,8	0,1	0,1
1000 < A ≤ 10000	0,8	0,1	0,2
10000 < A ≤ 50000	0,8	0,1	0,2
50000 < A ≤ 200000	0,9	0,1	0,1
< 200000	0,9	0,05	0,05

Onde:

A - Área do Terreno;

T.P - Taxa de Permeabilidade Mínima;

T.O - Taxa de Ocupação Máxima;

C.A - Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

Seção I - Das Áreas Verdes Públicas

Art. 28. Para a implantação de instalações de lazer e recreação de uso coletivo nas áreas verdes públicas existentes e futuras, incluindo parques urbanos e lineares, aplicam-se os seguintes parâmetros:

§ 1º. Para efeito do cálculo da taxa de permeabilidade serão computadas todas as áreas com cobertura vegetal, além dos equipamentos de lazer e esportivos com pavimento permeável sobre solo natural.

§ 2º. Consideram-se instalações de lazer e recreação de uso coletivo aqueles destinados às atividades esportivas, culturais, educativas e recreativas, e suas respectivas instalações de apoio.

§ 3º. No mínimo 60% (sessenta por cento) da área

do terreno deverá ser livre e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

Art. 29. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-1, em casos de comprovada necessidade de modificação dos índices para o caso concreto, em função da demanda da região a ser atendida, órgão municipal intersecretarial poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no Quadro 3 desta Lei, desde que atendida contrapartida ambiental fixada pelo órgão competente.

Art. 30. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-2 e AVP-3, a regularização e reforma das edificações existentes serão permitidas mediante atendimento de contrapartida ambiental e deliberação de órgão municipal intersecretarial quanto aos parâmetros de ocupação incidentes e condições de instalação dos usos, contanto que o uso instalado esteja previsto no Quadro 4 e sejam atendidas as disposições dos Quadros 3A e 4B.

Art. 31. A contrapartida ambiental prevista nos artigos 29 e 30 poderá ser realizada:

I - prioritariamente, por meio da implantação de área verde pública com metragem equivalente à área não permeável ocupada pelo equipamento público social, em área localizada no mesmo Distrito ou sub-bacia hidrográfica onde o equipamento será instalado;

II - por meio da implantação de outra área verde pública com metragem equivalente à área não permeável ocupada pelo equipamento público social, localizado na mesma Subprefeitura onde o equipamento será instalado;

III - através da qualificação ambiental de área pública municipal já existente localizada na mesma Subprefeitura onde o equipamento público social será instalado, incluindo obrigatoriamente entre as medidas de qualificação ambiental o aumento da permeabilidade em área igual ou superior a área não permeável ocupada pelo equipamento;

IV - através de destinação de contrapartida financeira ao Fundo Municipal de Parques, criado pelo artigo 289, da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, proporcional ao valor da fração de terreno correspondente à área não permeável ocupada pelo equipamento público social, calculado com base na Planta Genérica de Valores (PGV), a ser destinado ao parque listado no Quadro 7 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE mais próximo ao equipamento.

§ 1º. O órgão ambiental municipal competente definirá diretrizes para atendimento da contrapartida prevista nos incisos do caput deste artigo.

§ 2º. Para fins de qualificação ambiental da instalação de equipamentos sociais nas áreas verdes públicas, em complementação ao disposto no art.

304 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, ficam definidas as seguintes diretrizes:

I - os fechamentos do lote deverão ser realizados, sempre que possível, por anteparo vertical não vedado, buscando a permeabilidade visual do conjunto;

II - as calçadas confrontantes com a fração da área verde pública ocupada pelo equipamento deverão ter largura mínima de 3 (três) metros e arborização, quando se tratar de novos empreendimentos ou reforma de equipamentos com ampliação de área construída.

Art. 32. Será permitida a execução de passagem aérea ou subterrânea permanente por área pública com a finalidade de conexão entre dois ou mais lotes localizados em quadras distintas.

Parágrafo único. As permissões referidas no caput deste artigo serão regulamentadas em Decreto, em especial quanto às dimensões das passagens, possíveis interferências com a infraestrutura urbana e situações em que serão permitidas.

TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 33. A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Art. 34. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona urbana, definida pela Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação e em áreas contaminadas, sem que sejam reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão ambiental competente;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde a incidência de processos geológicos-geotécnicos não aconselhe a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica;

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 35. Na zona rural, definida pela Lei n. 16.050,

de 2014 - PDE, apenas será permitido o parcelamento do solo nos casos admitidos pela legislação federal.

Capítulo I - Dos requisitos e parâmetros de parcelamento do solo

Art. 36. Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pelo Código Florestal (Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012) ou legislação que venha a alterá-lo ou substituí-lo, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo único. Nos novos parcelamentos, será admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente – APP exigidas no inciso I deste artigo, desde que a ocupação pelas vias não exceda a 20% da APP existente na gleba ou lote em questão.

Art. 37. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros, aqueles relativos:

I - à área e frente mínimas de lote;

II - à área e frente máximas de lote;

III - à área máxima de quadra;

IV - ao comprimento máximo da face de quadra;

V - ao percentual mínimo total de área do lote ou gleba a ser destinada à Municipalidade, bem como percentuais mínimos para sistema viário, área verde e área institucional;

VI - à largura mínima de canteiro central, passeio público, via de pedestre, ciclovia e leito carroçável;

VII - declividade das vias;

VIII - às áreas verdes, relativas às suas dimensões e localização;

IX - às áreas institucionais, relativas às suas dimensões e localização.

Art. 38. Os valores dos parâmetros de parcelamento do solo são definidos por zona e por tamanho de lote ou gleba e encontram-se nos Quadros 2 a 2B anexos à presente lei.

Art. 39. A área mínima de lote no território do Município é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima é de 5 m (cinco metros), ambas podendo ser maiores de acordo

com a zona na qual o lote está inserido.

Art. 40. A área máxima de lote no território da zona urbana do Município é de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150 m (cento e cinquenta metros), ambas podendo ser menores de acordo com a zona na qual o lote está inserido.

Art. 41. A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) e comprimento máximo da face de quadra é de 200 m (duzentos metros), ambas podendo ser menores de acordo com a zona na qual o lote está inserido.

Parágrafo único. Caso a face da quadra possua comprimento superior a 150 m (cento e cinquenta metros), deverão ser previstas obrigatoriamente via de pedestre e ciclovia.

Art. 42. Da área total do lote ou gleba deverá ser destinado um percentual mínimo para a Municipalidade, sendo que parte desta área tem destinação mínima estabelecida por esta lei para área verde, área institucional e sistema viário e parte desta área terá sua destinação estabelecida pelo órgão municipal competente, de acordo com carências e necessidades da região onde o lote ou gleba está localizado.

§ 1º. Os critérios para definição da destinação da parte da área sem destinação definida pela presente lei serão estabelecidos em Decreto.

§ 2º. Os percentuais de destinação de área pública para EHS e EHMP serão estabelecidos em Decreto.

Art. 43. As áreas verdes deverão atender às seguintes disposições:

I - a localização de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para áreas verdes será definida pelo órgão ambiental competente, devendo:

a) ser delimitado em um só perímetro e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);

b) ter frente mínima de 10 m (dez metros) para a via oficial de circulação;

c) ter relação entre a frente e a profundidade da área verde de no máximo 1/3.

II - a localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do interessado e só será computado como área verde quando na 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).

Art. 44. Os projetos de parcelamento do solo, em áreas revestidas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo, deverão ser submetidos ao órgão ambiental competente, antes de sua aprovação final.

Parágrafo único. A apreciação do órgão ambiental deverá conter parecer técnico sobre:

I - o enquadramento da área, ou não, em uma ou mais das hipóteses definidas pela legislação específica de proteção à vegetação;

II - a escolha da localização da área destinada às áreas verdes exigidas no inciso I do artigo 43 desta lei;

III - a melhor alternativa para mínima destruição da vegetação de porte arbóreo.

Art. 45. As áreas institucionais deverão atender às seguintes exigências:

I - estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e contidas em um único perímetro;

II - ter frente mínima de 10 m (dez metros) para a via oficial de circulação;

III - ter relação de no máximo 1/3 entre a frente e qualquer de suas demais faces;

V - estar situadas em área com declividade de até 15% (quinze por cento).

Art. 46. Da área total do lote ou gleba deverá ser destinado um percentual mínimo para a Municipalidade, sendo que parte desta área a ser doada tem destinação mínima estabelecida por esta lei para área verde, área institucional e sistema viário e parte desta área terá sua destinação estabelecida pelo órgão municipal competente, de acordo com carências e necessidades da região onde o lote ou gleba está inserido.

Parágrafo único. Os critérios para definição da destinação de parte da área a ser doada serão estabelecidos por Decreto.

Art. 47. Os parcelamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e sistema viário, incluindo ciclovias, vias de pedestre e as calçadas.

§ 1º. O sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.

§ 2º. O sistema de distribuição de energia elétrica

deve ser implantado por meio de dutos enterrados.

§ 3º. As calçadas devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo ainda:

I - propiciar condições adequadas de acessibilidade;

II - ter no mínimo 30% de sua superfície formada por elementos permeáveis;

III - arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.

§ 4º. Os projetos de parcelamentos deverão garantir a manutenção da densidade arbórea igual ou superior a existente anteriormente a implantação do parcelamento.

§ 5º. Decreto do Executivo poderá fixar condições mínimas específicas para a infraestrutura urbana dos EHIS e EHMP.

Capítulo II - Das modalidades de parcelamento do solo

Art. 48. São modalidades de parcelamento do solo:

I - loteamento, podendo ser:

a) Loteamento Tipo A (L-A);

b) Loteamento Tipo B (L-B);

II - desmembramento;

III - remembramento;

IV - desdobro;

V - Parcelamento Associado à Edificação (PAE);

VI - Parcelamento de Interesse Social (PIS);

Parágrafo único. A disciplina do Parcelamento de Interesse Social (PIS) será regulamentada em Decreto.

Art. 49. A aprovação do projeto de parcelamento do solo, modalidades loteamento, desmembramento e parcelamento associado à edificação, será precedida de fixação de diretrizes, por parte órgão municipal competente, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno.

II - matrícula(s) do imóvel atualizada(s), emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

III - levantamento planialtimétrico-cadastral da área objeto do pedido, na escala 1:1.000, 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. 50. O projeto de parcelamento do solo, modalidades loteamento, desmembramento e parcelamento associado à edificação, submetido pelo interessado à aprovação do órgão municipal competente, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá constar de:

I - Plano geral do loteamento, na escala 1:1.000 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 das zonas onde se localiza a gleba, Subprefeitura à qual a gleba pertence e número do contribuinte junto à Prefeitura;

d) indicação, em planta, da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

e) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;

f) 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;

II - Perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, em escalas horizontal de 1:1.000, e vertical de 1:100.

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 em Decreto.

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 incisos 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, assim como as áreas dos recuos de fundo, localizadas entre a edificação principal e a edificação secundária.

Art. 51. A aprovação e a execução de projeto de parcelamento do solo, nas modalidades loteamento, desmembramento e parcelamento associado à edificação, obedecerá a uma das seguintes sistemáticas:

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 válida 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, em Decreto;

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.

§ 1º. Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, a definição do tipo de loteamento, a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

§ 2º. O prazo para a vistoria constante da alínea “d” do item I e da alínea “f” do inciso 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. 52. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, nas modalidades loteamento, desmembramento ou parcelamento associado à edificação, deverá ser submetida à

aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando a modificação;

II - memorial descritivo das modificações;

III - cópia dos projetos referentes às modificações;

IV - cópia do projeto aprovado.

Parágrafo único. 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.

Seção I - Do Parcelamento Associado à Edificação (PAE)

Art. 53. A modalidade Parcelamento Associado à Edificação (PAE) consiste na aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação.

§ 1º. Para a modalidade de parcelamento referida no caput deste artigo aplicam-se os seguintes incentivos:

I - da área de terreno a ser destinada para área verde, até 50% (cinquenta por cento) poderá ser atendida através de fruição pública, desde sejam obedecidos todos os requisitos estabelecidos no art. 77, em especial a obrigatoriedade de abertura permanente da área de fruição pública e sem vedação de acesso;

II - a área de terreno a ser doada para área institucional poderá ser doada na forma de área construída;

§ 2º. Na hipótese de destinação de área institucional em área construída, o órgão municipal competente irá se manifestar acerca do tipo de equipamento(s) necessário(s) na região em que se localiza o lote ou gleba, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

§ 3º. Aplicam-se ao parcelamento associado à edificação as contrapartidas e/ou incentivos à ocupação estabelecidas nos arts. 76 e 77 da presente lei.

TÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I - Dos parâmetros de ocupação do solo

Art. 54. São parâmetros de ocupação do solo,

dentre outros:

I - coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:

a) coeficiente de aproveitamento mínimo (CAmin);

b) coeficiente de aproveitamento básico (CAbas);

c) coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax);

II - taxa de ocupação (TO);

III - gabarito de altura máxima (GAB);

IV - recuos mínimos (REC);

V - cota parte máxima de terreno por unidade (GP);

VI - Taxa de Permeabilidade (TP);

VII - Quota Ambiental (QA).

Art. 55. São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

I - Fruição Pública;

II - Fachada Ativa;

III - limite de vedação do lote;

IV - destinação de área para alargamento do passeio público.

Art. 56. Os valores dos parâmetros de ocupação são definidos por zona e encontram-se nos Quadros 3, 3A e 3B anexos à presente lei.

§ 1º. Os lotes com área superior àquelas estabelecidas no Quadro 2 da presente lei só poderão ser ocupados caso atendam ao disposto no Título III da presente lei.

§ 2º. O gabarito de altura máxima da edificação será o definido no Quadro 3, exceto nas quadras onde em mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenham ultrapassado estes limites, consideradas as áreas dos lotes com edificações existentes com gabarito maior que o disposto nesta lei, quando o gabarito de altura máxima será o da maior edificação já construída na quadra.

Art. 57. São consideradas áreas não computáveis:

I - nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, motos e bicicletas não ultrapasse:

a) nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70 m² (setenta metros quadrados) de área

construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

II - nas zonas não referidas no inciso I, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;

III - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a portadores de necessidades especiais - PNE e idosos, vagas de moto e vagas para carga e descarga, até o limite do mínimo exigido pelo Quadro 4A anexo à presente lei;

IV - as áreas cobertas ocupadas para o estacionamento de bicicletas ou para vestiário para usuários de bicicleta, localizadas no pavimento térreo, ou no pavimento imediatamente acima ou abaixo deste, observadas as dimensões mínimas definidas no Código de Obras e Edificações;

V - nos edifícios garagem incentivados mencionados no art. 105 desta lei, 75% (setenta e cinco por cento) da área construída bruta (ACB), incluindo a área de circulação interna de veículos;

VI - as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento, exceto nas ZEUs, ZEUPs, ZEMs e ZEMPs;

VII - os balcões e terraços abertos, sem caixilho;

VIII - obra complementar e mobiliário com área construída de até 30 m² (trinta metros quadrados);

IX - a marquise não sobreposta, observada a projeção máxima de 50% (cinquenta por cento) sobre as faixas de recuo;

X - o mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento, sem permanência humana prolongada, caracterizado como plataforma elevada para controle em indústrias ou estrado para estoque em lojas e comércio em geral, com no máximo 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e ocupando no máximo 30% (trinta por cento) da área do compartimento;

XI - as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, armazenamento de lixo, caixas d'água e reservatórios de detenção ou reservação de água de chuva, instalações de equipamentos médico hospitalares;

XII - os compartimentos de apoio ao uso da

edificação, até o limite de 5 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, localizados em pavimento destinado a estacionamento;

XIII - na subcategoria de uso R2v, as áreas das edificações destinadas à utilização comum, situadas em qualquer pavimento.

XIV - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada uma das testadas e no mínimo 3 (três) metros, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZEUs, ZEUPs, ZEMs e ZEMPs;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;

XV - nos lotes localizados nas ZEUs, ZEUPs e ZEUPs, a área destinada aos usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com Fachada Ativa;

XVI - as vagas destinadas aos usos não residenciais mencionados no inciso XIV do caput deste artigo, desde que observada a cota máxima de 1 vaga a cada 70 m² (setenta metros quadrados) relativa à área construída não computável incentivada, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

XVII - a área destinada aos usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e nos Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP;

§ 1º. Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I do caput deste artigo, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais, ou em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 2º. A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a XIII do caput deste artigo não poderá ultrapassar o valor correspondente à área construída computável adotada no caso concreto, ressalvados os casos dos edifícios garagem incentivados, conforme art. 105 desta lei.

Art. 58. A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos.

Art. 59. Para fins de cálculo do gabarito de altura máxima e de dispensa de recuos de fundos e laterais para altura da edificação menor ou igual a 10 m (dez metros), considera-se a diferença entre o nível do pavimento térreo da edificação com acesso direto ao logradouro público e o nível da cobertura do último pavimento, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água.

§ 1º. Quando o desnível na testada ou na profundidade do lote for superior a 20% (vinte por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, para os fins dispostos no caput, considera-se a diferença entre o perfil natural do terreno e o nível da cobertura do último pavimento, excluídos o ático, as casas de máquina e a caixa d'água, calculada a partir da projeção ortogonal do perfil natural do terreno em cada trecho da edificação.

§ 2º. Quando o desnível na testada ou profundidade do lote for superior a 20%, a altura da edificação no ponto mais baixo do terreno não poderá exceder 15 cm (quinze centímetros) de altura acima do gabarito de altura máximo, a cada ponto percentual de declividade do terreno.

§ 3º. Nos casos de terrenos com declive ou acive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pelo órgão municipal competente.

Art. 60. Para os fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1 m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível na testada for menor ou igual a 2 m (dois metros).

§ 1º. Quando o desnível na testada do lote for superior a 2 m (dois metros) e inferior a 20% (vinte por cento), o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis, mais elevado e mais baixo.

§ 2º. O disposto no § 1º deste artigo se aplica também, para os casos de desníveis superiores a 2 m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

§ 3º. Nos casos de terrenos com declive ou acive superior a 20% (vinte por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pelo órgão municipal competente.

Art. 61. Nas quadras que contenham vilas ou via sem saída com largura menor que 10 m (dez metros), aplicam-se as seguintes disposições:

I - na faixa envoltória de 20 m (vinte metros), deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 15 m (quinze metros), quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;

II - os lotes pertencentes às vilas ou às vias sem saída não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila ou à via sem saída;

III - será admitida a instalação dos usos e atividades permitidos na zona de uso em que se situam os imóveis.

§ 1º. No caso de lotes pertencentes à vila ou de lotes que tenham suas testadas voltadas para a via sem saída, a faixa envoltória de 20 m (vinte metros) será medida a partir do perímetro externo dos lotes.

§ 2º. Não se aplica o disposto nos incisos I e II deste artigo às ZEU, ZEUA, ZEUP e ZEUPa ou quando:

I - o remembramento for autorizado pela totalidade dos proprietários dos lotes pertencentes à vila ou à via sem saída;

II - mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes da vila ou da via sem saída já estejam ocupadas por outras categorias de uso diferentes daquelas originalmente previstas ou por edificações verticalizadas.

Art. 62. Os recuos correspondem a:

I - recuo mínimo de frente;

II - recuos mínimos laterais;

III - recuo mínimo de fundo.

Parágrafo único. Aplicar-se-ão regras diferenciadas em relação aos recuos mínimos para edificação com altura igual ou inferior a 10 m (dez metros) e superior a 10 m (dez metros).

Art. 63. Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados:

I - quando a altura da edificação for menor ou igual a 10 m (dez metros);

II - quando a altura da edificação for superior a 10 m (dez metros), para a face de lote em que o lote vizinho apresente edificação encostada na divisa do lote, até o gabarito de altura da edificação existente.

§ 1º. Para aplicação do disposto nos incisos I e II do caput deste artigo, será considerada a situação fática das edificações, independente de sua regularidade e serão utilizados, dentre outros recursos:

I - consulta ao mapa cadastral digital do Município de São Paulo (Mapa Digital da Cidade);

II - consulta às imagens de satélite e fotos aéreas, o que for mais recente e de melhor resolução;

III - levantamento planialtimétrico apresentado pelo interessado;

IV - levantamento fotográfico apresentado pelo interessado.

§ 2º. No momento da análise para aprovação do projeto, caberá ao órgão municipal competente a verificação de existência de projeto protocolado para o lote vizinho à face de lote na qual se pretende a isenção do recuo, a fim de verificar eventual conflito com a aplicação da regra.

§ 3º. Caso haja projeto protocolado para o respectivo lote vizinho, seja de edificação nova, seja de reforma com ampliação de área, prevalecerá o pedido com data de protocolo mais antiga, ressalvada a manifestação expressa do proponente que nada opõe à isenção do recuo e os casos de indeferimento ou caducidade do alvará.

Art. 64. O recuo de frente será dispensado em contrapartida à destinação de área para alargamento do passeio público, resultante de no mínimo 5 m (cinco metros), nas seguintes zonas e condições:

I - nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, o alargamento do passeio público será obrigatório;

II - nas ZC e ZCa, o alargamento do passeio público será obrigatório para lotes maiores que 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e facultativo para lotes menores que 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

III - nas ZMs e ZEISs, o alargamento do passeio público será facultativo.

§ 1º. Os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo adicional correspondente à área destinada à Municipalidade.

§ 2º. O disposto no caput aplica-se somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

§ 3º. A destinação prevista no caput deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis e preceder a emissão do alvará de execução de obras.

§ 4º. Estão dispensados dos recuos de frente os lotes lindeiros às vias que já contam com passeio público com as larguras mínimas definidas nos incisos I, II e III do caput deste artigo.

Art. 65. As construções em subsolo, inclusive os estacionamentos de veículos em sobressolo, quando aflorarem mais de 6 m (seis metros) em relação ao perfil natural do terreno, deverão observar os recuos laterais e de fundos obrigatórios definidos no Quadro 3 anexo à presente lei, no trecho do afloramento.

Seção I - Da Quota Ambiental (QA) e da Taxa de Permeabilidade (TP)

Art. 66. A Quota Ambiental (QA) corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D).

Parágrafo único. Para fins de aplicação da QA fica o território do Município de São Paulo dividido em Perímetros de Qualificação Ambiental, que expressam a situação ambiental e o potencial de transformação de cada perímetro, conforme Mapa 3 anexo à presente lei.

Art. 67. A QA é calculada pela equação seguinte:

$$QA = V^{\alpha} \times D^{\beta}$$

sendo:

V: Indicador Cobertura Vegetal, calculado a partir do Quadro 3B anexo à presente lei;

D: Indicador Drenagem, calculado a partir do Quadro 3B anexo à presente lei;

^: elevado a

alfa e beta: fatores de ponderação, definidos no Quadro 3A anexo à presente lei.

Parágrafo único. O Executivo disponibilizará em seu sítio na rede mundial de computadores uma planilha eletrônica para auxiliar os cálculos relativos à QA a partir do Quadro 3B anexo à presente lei.

Art. 68. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída será exigida uma pontuação mínima de QA, em função da localização e tamanho do lote, conforme Quadro 3A e Mapa 3, ambos anexos a esta lei.

§ 1º. Para atingir a pontuação mínima mencionada no caput poderão ser utilizadas as soluções construtivas e paisagísticas que compõem os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D) e seus respectivos parâmetros de cálculo FV e FD, descritos no Quadro 3B anexo à presente lei.

§ 2º. Os lotes com área total menor ou igual a 500 m² (quinhentos metros quadrados) estão isentos de aplicação da QA, ressalvados os casos de desdobro em que o lote original tenha área superior.

§ 3º. Os imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro, cuja taxa de ocupação existente e regular seja superior à 0.70 (sete décimos), ficam dispensados da aplicação da QA.

§ 4º. Na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável e na Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais, agrupadas no perímetro de qualificação ambiental - PA13, não se aplicam as disposições referentes à QA.

§ 5º. O atendimento da QA em Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS, e nas áreas inseridas nos planos de urbanização e de regularização fundiária de interesse social em ZEIS-1, localizados em qualquer Perímetro de Qualificação Ambiental, será regulamentado por decreto específico do Executivo.

§ 6º. O atendimento da QA poderá ocorrer na parcela do lote destinada à Fruição Pública, desde que não impeça a circulação de pessoas.

§ 7º. A emissão de novas licenças de funcionamento e novos alvarás de aprovação para a atividade estacionamento fica condicionada ao atendimento da QA.

§ 8º. Os projetos de edificações novas em áreas públicas ficam submetidos à aplicação da QA, conforme a localização e a dimensão do lote.

Art. 69. Nos lotes com área total superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), nos quais incidem as disposições da QA, é obrigatória a instalação de reservação de controle de escoamento superficial com volume mínimo previsto no Quadro 3B anexo à presente lei e no § 2º deste artigo, independentemente da adoção de outros mecanismos de controle do escoamento superficial que impliquem reservação e/ou infiltração e/ou percolação.

§ 1º. Nos lotes com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), as condições de dimensionamento, construção, operação e manutenção do lote, em especial das suas estruturas hidráulicas, deverão ter mais que, em ocorrendo chuvas de qualquer duração associadas ao período de retorno de 10 (dez) anos, a vazão de saída do lote em nenhum momento supere a vazão determinada pela seguinte equação:

$$Q_{max} = [A \times 11 \times (D_p - 0,38 + (D_p - 0,38) \times (1 - D))] / 10000$$

sendo:

Q_{max} : vazão máxima, em ℓ/s (litros por segundo),

A: área do lote, em m² (metros quadrados),

D_p : indicador parcial obtido no cálculo do Quadro 3B anexo à presente lei;

D: indicador obtido no cálculo do Quadro 3B anexo à presente lei, adimensional.

§ 2º. Mesmo que atendida a pontuação mínima da QA, o volume de reservação de controle do escoamento superficial a que se refere o caput deste artigo não poderá ser inferior a 6,3 (seis vírgula três) litros por metro quadrado de área total do lote.

§ 3º. É facultada a utilização de dispositivos não convencionais de abatimento do pico de vazão de saída do lote, a ser regulamentada pelo Executivo.

§4º. Nos imóveis com área total superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro e dispensados da aplicação da QA conforme §4º do Art. 68 desta lei, é obrigatório o atendimento do estabelecido no caput deste artigo.

Art. 70. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída em lotes com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

§ 1º. O volume mínimo obrigatório de reservação de que trata o caput corresponde a:

I – coberturas impermeáveis:

$$V_{ri} = 16,00 \times AC_i$$

sendo:

V_{ri} : volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

AC_i : área de cobertura impermeável, em metros quadrados.

II – coberturas verdes:

$$V_{rv} = 5,4 \times AC_v$$

sendo:

V_{rv} : volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros;

AC_v : área de cobertura verde, em metros quadrados.

§ 2º. No caso de coberturas mistas (parte impermeável parte verde), o volume mínimo de reservação de que trata o caput será calculado a partir da soma dos volumes mínimos parciais, sendo estes obtidos conforme equações do parágrafo primeiro:

$$V_{rm} = V_{ri} + V_{rv}$$

sendo:

V_{rm} : volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas mistas, em litros;

V_{ri} : volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

V_{rv} : volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros.

§ 3º. O volume de reservação de que trata o caput não poderá ser utilizado no cômputo do volume

mínimo de reservação de controle do escoamento superficial a que se refere o artigo 69 desta lei.

§ 4º. A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis e garantida a observação da condição determinada no § 1º do artigo 69 desta lei.

§ 5º. A estrutura de reservação de que trata o caput deverá ser provida de grelhas ou outro dispositivo para retenção de material grosseiro, como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros, a fim de evitar o aporte para o interior da referida estrutura.

§ 6º. As águas captadas provenientes das coberturas das edificações não poderão ser utilizadas para consumo humano, lavagem de alimentos ou banho.

§ 7º. É vedada qualquer comunicação entre as águas captadas das coberturas das edificações e o sistema de distribuição de água proveniente da rede pública de abastecimento.

Art. 71. Todos os lotes deverão atender as taxas de permeabilidade mínima estabelecidas para cada Perímetro de Qualificação Ambiental, conforme o Quadro 3A anexo à esta lei.

§ 1º. Os lotes localizados em ZEPAM, ZPDS ou nas ZER deverão atender as taxas de permeabilidade específicas para estas zonas, constantes no Quadro 3A, independente do Perímetro de Qualificação Ambiental em que se localizam.

§ 2º. Nos lotes com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), que não estejam localizados em ZEPAM, ou ZPDS, a Taxa de Permeabilidade prevista no caput poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento), desde que a pontuação da QA prevista no Quadro 3A anexo à presente lei para o lote seja majorada na mesma proporção que o percentual de redução da Taxa de Permeabilidade.

§ 3º. Nos lotes com área menor ou igual a 500 m² (quinhentos metros quadrados), isentos da aplicação da QA e que não estejam localizados em ZEPAM ou ZPDS a redução da Taxa de Permeabilidade a que se refere o § 2º deste artigo poderá ser aplicada, desde que seja atendida a pontuação mínima de QA igual a 0,15 (quinze centésimos).

Art. 72. Atendida pontuação superior à mínima estabelecida no artigo 68 desta lei, o interessado poderá requerer a concessão de Incentivo da Quota Ambiental, sob a forma de desconto no valor total a ser pago na contrapartida financeira de Outorga Onerosa do Direito de Construir e limitado a este, já contabilizados os incentivos previstos na Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

§ 1º. O Incentivo da Quota Ambiental será calculado de acordo com a seguinte equação:

$$IQA = (2 \times (CAP - 1) / (CAP)) \times FQA \times CTo$$

sendo:

IQA: Incentivo da Quota Ambiental, em Reais (R\$)

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento;

FQA: Fator de Incentivo da Quota Ambiental, disponível no Quadro 3C anexo à presente lei, de acordo com o tamanho do terreno, o Perímetro de Qualificação Ambiental onde se encontra o empreendimento e o VQA Mín que corresponde à razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA;

CTo: Valor total da Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir calculada nos termos do art. 117 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

§ 2º. Para fins de cálculo do CTo previsto na equação do Incentivo da Quota Ambiental deverá ser considerado o potencial construtivo adicional sem nenhum desconto ou abatimento proporcionado por outro incentivo previsto na presente lei e na Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

§ 3º. Nos terrenos com área menor ou igual a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), quando o empreendimento atingir de duas a quatro vezes a Quota Ambiental Mínima, o empreendedor poderá optar por receber benefício em área não computável incentivada, de acordo com as seguintes formulas:

I - para terrenos localizados nos perímetros de qualificação ambiental PA-1, PA-4, PA-5, PA-6, PA-7, PA-10, PA-11, PA-12:

$$NCQA = (VQA \text{ Min} - 1) \times At \times 0,002$$

II - para os demais perímetros de qualificação ambiental:

$$NCQA = (VQA \text{ Min} - 1) \times At \times 0,004$$

sendo:

NCQA: área não computável adicional, em metros quadrados, decorrente da majoração da Quota Ambiental;

VQA Min: razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA, variando de 1,5 a 4,0, de acordo com o Quadro 3A anexo à presente lei;

At : área de Terreno.

§ 4º. Nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, quando o interessado utilizar taxa de ocupação maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) da área

do terreno, com no mínimo 20% (vinte por cento) de cobertura verde e fachada ativa no térreo, o desconto concedido em outorga ou a área não computável concedida será equivalente ao dobro da pontuação obtida no projeto, até o limite máximo de incentivo.

§ 5º. A emissão do certificado de conclusão da obra fica condicionada à comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.

§ 6º. Caso seja constatado não atendimento da pontuação de Quota Ambiental apontada no projeto, especialmente aquela que tenha motivado a concessão de incentivos, haverá incidência de multa pecuniária correspondente a duas vezes o valor do desconto concedido, além de cassação do certificado de conclusão do referido empreendimento.

Art. 73. Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de Outorga Onerosa do Direito de Construir, para novas edificações que obtiverem certificação específica de sustentabilidade que seja reconhecida em âmbito nacional ou internacional.

§ 1º. O Incentivo de Certificação será obtido mediante desconto a ser efetuado no pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme o grau de certificação pretendido pelo proponente.

§ 2º. A não apresentação do certificado de edificação sustentável em prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos após a emissão do certificado de conclusão da obra implicará a incidência automática de multa pecuniária correspondente a duas vezes o valor do desconto concedido, além de cassação do certificado de conclusão do referido empreendimento.

§ 3º. Caso o proponente tenha alcançado grau de certificação inferior ao grau pretendido indicado no ato de pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a multa será correspondente a uma vez e meia o desconto concedido.

§ 4º. O incentivo previsto no caput somente será concedido para edificações de uso residencial associadas ou não a usos não residenciais, pelo prazo de 5 (cinco) anos a partir da aprovação desta lei.

§ 5º. O Incentivo de Certificação a ser concedido se dará de acordo com a seguinte equação:

$$IC = FC \times At \times CAP$$

sendo:

IC: Incentivo de Certificação, em reais (R\$), a ser descontado do valor total da contrapartida

financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

FC: Fator de Certificação, de acordo com o grau de certificação:

I: para o grau mínimo de certificação: FC = R\$ 40/m²;

II: para o grau máximo de certificação: FC = R\$ 120/m².

At: área de terreno em metros quadrados;

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento.

§ 6º. As certificações que serão aceitas para fins de comprovação do Incentivo de Certificação, bem como os graus de certificação e seus respectivos fatores de certificação e seus respectivos fatores de certificação, em complementação ao disposto no parágrafo 6º, serão estabelecidos em regulamento específico do Executivo.

§ 7º. Os graus de certificação serão determinados de forma proporcional à classificação discriminada no regulamento específico a que se refere o § 6º deste artigo.

§ 8º. Nos casos de empreendimentos em lotes com área superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e localizados nas ZEU, ZEUA, ZEUP e ZEUPa, os incentivos previstos no caput deverão estar associados à aplicação da Fachada Ativa em 20% (vinte por cento) da testada do lote.

§ 9º. Os empreendimentos que aderirem ao Incentivo de Certificação não estão dispensados do atendimento da pontuação mínima da QA.

§ 10. O Incentivo de Certificação não será cumulativo ao Incentivo da Quota Ambiental.

§ 11. O Incentivo de Certificação será válido por 5 (cinco) anos a partir da aprovação desta lei.

Art. 74. Os lotes com área total maior ou igual a 1.000 m² (mil metros quadrados), com pedidos de alvará de aprovação e/ou execução protocolados a partir do início da vigência da presente lei, deverão apresentar relatório a cada 2 (dois) anos demonstrando atendimento às exigências da QA, de acordo com o projeto aprovado.

§ 1º. É obrigatória também a apresentação do relatório previsto no caput para todos os imóveis que tenham sido beneficiados pelo Incentivo de Quota Ambiental ou pelo Incentivo de Certificação.

§ 2º. O relatório deverá ser protocolado e submetido a análise, por amostragem, de órgão municipal competente para verificação quanto à manutenção das soluções construtivas e paisagísticas adotadas para o atendimento da Quota Ambiental, bem como para os incentivos auferidos.

§ 3º. A fiscalização e a imposição de eventuais penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da QA se farão, no que couber, nos termos das legislações urbanísticas e ambientais vigentes.

Art. 75. Os lotes que tenham sido beneficiados pelos incentivos associados à QA deverão afixar de modo permanente e visível, conforme regulamento, placa informando o número do processo e o benefício auferido, além de outras informações julgadas pertinentes.

Parágrafo único. O Executivo manterá sítio na rede mundial de computadores com ampla disponibilidade de informações sobre os incentivos à QA, seus proponentes e beneficiários e demais atos administrativos.

Capítulo II - Da ocupação incentivada e/ou condicionada

Art. 76. Nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZC, ZCa, ZM, ZMa, ZDE-1, ZDE-2 e ZPI-1 e ZPI-2, , quando a área do lote for superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e inferior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

I - Fruição Pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;

II - limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

III - Fachada Ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais;

IV - destinação à Municipalidade, como área verde ou institucional, de área correspondente a 20% (vinte por cento) da área do lote.

§ 1º. O disposto no caput se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

§ 2º. Para aplicação do disposto no inciso IV deste artigo, órgão municipal competente definirá diretrizes para a destinação, com base nas deficiências do bairro ou do distrito em relação à cobertura dos serviços públicos e à oferta de áreas verdes.

§ 3º. A destinação prevista no inciso IV deste artigo deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis e preceder a emissão do alvará de execução de obras.

§ 4º. Nas ZPI o disposto neste artigo aplica-se apenas para os usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

Art. 77. Em lotes com área até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) localizados nas ZEU, ZEUA, ZEUP e ZEUPa, quando uma parcela do lote for destinada à Fruição Pública não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à Fruição Pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

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

II - a área destinada à Fruição Pública deverá permanecer permanentemente aberta à circulação de pedestres;

III - a área destinada à Fruição Pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. A área destinada para Fruição Pública poderá ser considerada para fins de aplicação dos dispositivos da Quota Ambiental e cômputo da respectiva pontuação mínima, desde que seja garantida a livre circulação de pedestres.

Capítulo III - Das edificações existentes

Art. 78. A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme.

§ 1º. Edificação conforme é aquela que atende às características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas na presente lei.

§ 2º. Edificação não conforme é aquela que não atende a pelo menos uma das características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas na presente lei.

Art. 79. Na edificação em situação regular, ainda que não conforme, serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

Parágrafo único. As alterações passíveis de outorga onerosa, de acordo com as disposições legais da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE e desta lei, serão admitidas desde que atendam a todas as exigências pertinentes.

TÍTULO V - DO USO DO SOLO

Capítulo I - Das categorias de uso do solo e sua ocorrência no território

Art. 80. Os usos e atividades no Município são classificados em categorias, sendo permitidos ou proibidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel, conforme Quadro 4 anexo à presente lei.

§ 1º A instalação das atividades enquadradas na subcategoria de uso Ind-3 é proibida no Município de São Paulo.

§ 2º. Nas ZEPEC-BIR, adicionalmente aos usos permitidos na zona onde o imóvel se localiza, são permitidos ainda usos relacionados à visitação do imóvel e usos acessórios, bem como local de exposições.

§ 3º. Nas ZOE os usos permitidos e respectivos usos acessórios serão autorizados caso a caso, de acordo com a característica específica de cada ZOE.

Art. 81. O uso do solo no Município de São Paulo classifica-se em duas categorias:

I - categoria de Uso Residencial - R, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II - categoria de Uso não Residencial - nR, que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais ou institucionais.

Parágrafo único. Pode ocorrer num mesmo terreno ou edificação mais de uma categoria ou subcategoria de uso, inclusive a combinação do uso residencial com o não residencial.

Seção I - Dos usos residenciais (R)

Art. 82. A Categoria de Uso Residencial - R, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

I - R1: 1 (uma) unidade habitacional por lote;

II - R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para via oficial de acesso ou em condomínio, sendo subdividido em:

a) R2h-1, casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

b) R2h-2, casas superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para via oficial de circulação,;

c) R2h-3, conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas,

geminadas ou superpostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

III - R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, sendo subdividido em:

a) R2v-1: conjunto residencial com até 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável ou até 100 (cem) unidades;

b) R2v-2: conjunto residencial entre 2.500 m² (dois mil e quinhentos e hum metros quadrados) até 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável (acc) ou até 200 (duzentas) unidades;

c) R2v-3: conjunto residencial entre 10.001 m² (dez mil e um metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável (acc) ou com mais de 200 (duzentas) até 400 (quatrocentas) unidades;

d) R2v-4: conjunto residencial com mais de 20.000 m² (vinte mil e um metros quadrados) de área construída computável (acc) ou mais de 400 (quatrocentas e uma) unidades;

IV - EHIS: Empreendimento de Habitação de Interesse Social: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica;

V - EHMP: Empreendimento de Habitação de Mercado Popular: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados a HMP, e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

Art. 83. Para HIS e HMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto específico do Executivo, conforme disposições da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

Seção II - Dos usos não residenciais (nR)

Art. 84. A categoria de Uso Não Residencial - nR compreende atividades de comércio e serviços, industriais, institucionais e de infraestrutura que, tendo como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategorias:

I - nRa: uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção,

preservação, e/ou recuperação ambiental, inserido nas zonas urbana e rural;

II - nR1: Uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;

III - nR2: Uso não residencial tolerável com a vizinhança residencial;

IV - nR3: Uso não residencial especial ou incomodo à vizinhança residencial;

V - Ind-1a: Atividade industrial não incômoda, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

VI - Ind-1b: Atividade industrial compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

VII - Ind-2: Atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental;

VIII - Ind-3: Estabelecimento industrial cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna regional, proibido no Município de São Paulo;

IX - INFRA: edificação, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana necessária aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

Parágrafo único. As atividades não listadas ou as atividades de uma subcategoria que comprovarem o atendimento aos parâmetros de incomodidade de outra subcategoria poderão ser reenquadradas após análise do Executivo e parecer favorável da CTLU, desde que atendam todos os parâmetros e características da respectiva subcategoria.

Art. 85. Classificam-se na subcategoria de uso nRa os seguintes grupos de atividades:

I - nRa-1: 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 - nRa-2: atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, tais como agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, dentre outras;

III - nRa-3: ecoturismo e lazer: 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 - nRa-4: comércio especializado de produtos agropecuários: comércio para o suprimento das atividades rurais;

V - nRa-5: captação de água mineral/potável de mesa: destinada ao consumo, associado ou não ao envase;

VI - nRa-6: local de eventos ambientalmente compatível: estabelecimentos destinados a feira de exposição ou show de natureza social, esportiva, ecoturística, lazer, agropecuária e que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico.

Art. 86. Classificam-se na subcategoria de uso nR1 os seguintes grupos de atividades:

I - nR1-1: comércio de abastecimento de âmbito local com dimensão até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável (acc);

II - nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte com lotação de até 100 (cem) lugares sentados;

III - nR1-3: comércio diversificado de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial de âmbito local;

IV - nR1-4: serviços de saúde de pequeno porte: estabelecimentos de pequeno porte destinados ao atendimento à saúde da população;

V - nR1-5: serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;

VI - nR1-6: serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;

VII - nR1-7: serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;

VIII – nR1-8: serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;

IX – nR1-9: associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com capacidade para até 100 pessoas;

X – nR1-10: serviço público social de pequeno porte: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declarados de interesse público, que integrem as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais, cuja instalação seja compatível com a vizinhança residencial, tais como bibliotecas, estabelecimentos destinados à educação e cuidados infantis ou de alunos com necessidades especiais, unidades de saúde e assistência social de âmbito local, entre outros;

XI – nR1-11: serviços da administração e serviços públicos de pequeno porte: atividades prestadas pela administração pública direta ou indireta que visam a gestão dos recursos públicos ou a prestação de serviços públicos não enquadrados como sociais, cuja instalação seja compatível com a vizinhança residencial;

XII – nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia;

XIII – nR1-13: local de reunião de pequeno porte: lotação de até 100 (cem) pessoas;

XIV – nR1-14: central de armazenamento e distribuição de cargas de pequeno porte: dimensão de até 1500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída total (act).

Art. 87. Classificam-se na subcategoria de uso nR2 os seguintes grupos de atividades:

I – nR2-1: comércio de alimentação de médio porte: capacidade de mais de 100 (cem) lugares sentados;

II – nR2-2: comércio especializado;

III – nR2-3: comércio de abastecimento de médio porte: dimensão de 501 m² (quinhentos e um metros quadrados) a 2000 m² (dois mil metros quadrados) de área construída computável (acc);

IV – nR2-4: oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;

V – nR2-5: serviços de saúde de médio porte: estabelecimentos de médio porte destinados ao atendimento à saúde da população;

VI – nR2-6: estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;

VII – nR2-7: estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;

VIII – nR2-8: serviços públicos sociais de médio porte: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declarados de interesse público, que integrem as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais, cuja instalação possa ser tolerada pela vizinhança residencial, tais como estabelecimentos de ensino formal, estabelecimentos de saúde e assistência social de âmbito regional;

IX – nR2-9: serviços da administração e serviços públicos de médio porte: atividades prestadas pela administração pública direta ou indireta que visam a gestão dos recursos públicos ou a prestação de serviços públicos não enquadrados como sociais, cuja instalação possa ser tolerada pela vizinhança residencial;

X – nR2-10: serviços de lazer, cultura e esportes;

XI – nR2-11: local de reunião ou eventos de médio porte: lotação máxima de 101 (cento e uma) a 500 (quinhentas) pessoas;

XII – nR2-12: 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 móveis ou animais, de até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) de área construída computável, incluindo estacionamentos;

XIII – nR2-13: edifícios garagem.

Art. 88. Classificam-se na subcategoria de uso nR3 os seguintes grupos de atividades:

I – nR3-1: usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;

II – nR3-2: comércio de abastecimento de grande porte: com dimensão maior de 2001m² (dois mil e um metros quadrados) de área construída computável (acc);

III – nR3-3: serviço público social especial: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declarados de interesse público, que integrem as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais e que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno, tais como universidades ou outros estabelecimentos de ensino com mais de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados)

de área construída computável destinada a salas de aula, serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500 m² (sete mil e quinhentos metros quadrados), entre outros;

IV – nR3-4: local de reunião ou evento de grande porte: lotação acima de 501 (quinhentas e uma) pessoas.

Art. 89. Classificam-se como Ind-1a os seguintes grupos de atividades:

I – Ind-1a-1: confecção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;

II – Ind-1a-2: fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;

III – Ind-1a-3: 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 – Ind-1a-4: 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 – Ind-1a-5: 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;

VI – Ind-1a-6: beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos;

VII – Ind-1a-7: fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais, sem emissão de odor e vibração.

Parágrafo único. Poderão ser enquadrados na categoria de uso Ind-1a, independente do tipo de atividade, os estabelecimentos industriais nos quais não sejam processados qualquer operação de fabricação, mas apenas de montagem.

Art. 90. Classificam-se como Ind-1b os seguintes grupos de atividades:

I – Ind-1b-1: fabricação de produtos alimentícios e bebidas (grupo 1): estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída computável de até 1.000 m² (um mil metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores seja passível de controle tecnológico;

II - Ind-1b-2: fabricação de produtos têxteis (grupo 1): indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos;

III - Ind-1b-3: 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 - Ind-1b-4: fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradoras de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento;

V - Ind-1b-5: fabricação de produtos de madeira: indústrias com potencial de emissão de ruídos e poeiras, passíveis de tratamento;

VI - Ind-1b-6: fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem, que não envolvem transformação de matéria-prima;

VII - Ind-1b-7: fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída computável de 1.000 m² (hum mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial passíveis de serem controlados;

VIII - Ind-1b-8: edição, impressão e reprodução de gravações (grupo 1): não impeditivas ao simples nacional.

Art. 91. Classificam-se como Ind-2 os empreendimentos listados no grupo de atividades:

I - Ind-2-1: fabricação de produtos alimentícios e bebidas (grupo 2): estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;

II - Ind-2-2: fabricação de produtos do fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;

III - Ind-2-3: fabricação de produtos têxteis (grupo 2): estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alveijamento e tingimento de tecidos, dentre outros;

IV - Ind-2-4: fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;

V - Ind-2-5: edição, impressão e reprodução de gravações (grupo 2): indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de

periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;

VI - Ind-2-6: fabricação de produtos químicos (grupo 1): indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolvem processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;

VII - Ind-2-7: 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 - Ind-2-8: fabricação de produtos de minerais não metálicos (grupo 1): estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;

IX - Ind-2-9: metalurgia básica (grupo 1): estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;

X - Ind-2-10: 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 - Ind-2-11: fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo;

XII - Ind-2-12: fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;

XIII - Ind-2-13: fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequados;

XIV - Ind-2-14: 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 - Ind-2-15: indústria extrativista.

§ 1º. Serão enquadrados na Subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que envolverem a regeneração de borracha.

§ 2º. Serão enquadrados na Subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que

liberarem ou utilizarem gases e/ou vapores que possam causar risco a saúde pública.

§ 3º. Serão enquadrados na Subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que envolverem processo de fundição e corte de metais, ferrosos ou não ferrosos, assim como laminação, trefilação ou extrusão de metais, sinterização, estamparia de corte, limpeza de peças por jateamento, aglutinação e folheamento de fibras, pintura ou envernizamento a revólver, em processo industrial.

Art. 92. Classificam-se como Ind-3 os seguintes grupos de atividades:

I - Ind-3-1: 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 - Ind-3-2: curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanações odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados, que, em geral, necessitam de pré-condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;

III - Ind-3-3: fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;

IV - Ind-3-4: fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis nucleares: indústrias com alto potencial de poluição das águas e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios e explosões e causarem sérios incômodos à população;

V - Ind-3-5: fabricação de produtos químicos (grupo 2): indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e ao meio ambiente;

VI - Ind-3-6: fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;

VII - Ind-3-7: fabricação de produtos de minerais não metálicos não associada, em sua localização, à extração de barro (grupo 2): estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;

VIII - Ind-3-8: metalúrgica básica (grupo 2): estabelecimentos destinados à produção de gusa,

ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir as águas e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento;

IX - Ind-3-9: britamento de pedras não associado, em sua localização, à extração de pedra.

Art. 93. As atividades classificadas na subcategoria de uso Ind-3 poderão ser reclassificadas por SVMMA, passando para Ind-1 ou Ind-2, desde que sejam aprovadas pela CTLU.

Art. 94. Classificam-se na subcategoria de uso INFRA os seguintes grupos de atividades:

I – INFRA-1: mobilidade urbana terrestre, tais como terminal rodoviário interurbano de transporte de passageiros, terminal de ônibus urbano, estações de metrô, trem, monotrilho e demais modais de transporte público coletivo urbano;

II - INFRA-2: abastecimento de gás natural, tais como estações de regulação de pressão de gás - ERP;

III - INFRA-3: geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica, inclusive estação e subestação reguladora, usinas hidrelétricas, usinas termoelétricas, usinas eólicas, usinas fotovoltaicas, usinas de biomassa, usinas elevatórias, barragens, diques, sangradouros e reservatórios para a geração de energia elétrica;

IV - INFRA-4: rede de telecomunicações, dados e fibras óptica, tais como central telefônica e Estação Rádio Base – ERB;

V - INFRA-5: gestão integrada de resíduos sólidos, tais como depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, aterros de resíduos sólidos não inertes, aterros de resíduos inertes (classe III) com área total superior a 1 ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m³ (vinte mil metros cúbicos), usina de tratamento de resíduos não inertes, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes, central de processamento de coleta seletiva, ecoparque - tratamento mecânico biológico TMB, ecoponto;

VI - INFRA-6: saneamento ambiental, tais como estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, reservatório de retenção de água pluvial.

§ 1º. Excluem-se da subcategoria INFRA as obras e

instalações integrantes de redes de infraestrutura, tais como rodovias, pontes e viadutos adutoras, dutovias e linhas de transmissão, desde que não apresentem edificação acima do nível do solo ou que tenham permanência humana.

§ 2º. Para fins de licenciamento ambiental, as redes de que trata o parágrafo anterior poderão ser instaladas no território do Município de acordo com as diretrizes da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

Art. 95. Os empreendimentos enquadrados na Subcategoria de uso INFRA poderão ser implantados no território do Município desde que a sua localização esteja prevista:

I - na Lei n. 16.050, de 2014 - PDE; ou

II - no respectivo Plano Setorial pertinente; ou

III - nos Planos Regionais das Subprefeituras; ou

IV - em leis específicas.

§ 1º. A instalação do empreendimento dependerá de anuência do órgão público competente e de deliberação pela CTLU, quando for necessário estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao empreendimento.

§ 2º. Nos casos de empreendimentos de infraestrutura não previstos nos incisos de I a IV, sua instalação será permitida desde que sejam analisados pelo órgão público competente e desde que haja deliberação favorável da CTLU, que poderá, ainda, estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao empreendimento, quando estes não estiverem previstos na zona em que se insere o respectivo empreendimento.

§ 3º. Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem nas Subcategorias de uso especial de Pólos Geradores de Tráfego, Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança e Empreendimentos geradores de impacto ambiental, deverão obedecer às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental desses empreendimentos, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

Art. 96. Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I - Polos Geradores de Tráfego (PGT): edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo ocasionar comprometimento da acessibilidade, da mobilidade e na segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes

estabelecidas por órgão municipal competente e em legislação específica;

II - Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança (EGIV): aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);

III - Empreendimentos geradores de impacto ambiental (EGIA): 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.

§ 1º. Os Empreendimentos geradores de impacto ambiental deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), que será analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA/RIMA para emissão das licenças ambientais.

§ 2º. A elaboração do EIA/RIMA poderá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), quando for o caso, a critério do Executivo.

§ 3º. A elaboração do EIV/RIV para Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, não dispensará a elaboração de EIV/RIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

§ 4º. A elaboração do EIV/RIV deverá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Trânsito e Transportes (EITT) e respectivo Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes (RITT), nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em Pólos Geradores de Tráfego (PGT).

§ 5º. O EIV/RIV será analisado e aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 97. Os empreendimentos enquadrados em Polos Geradores de Tráfego (PGT) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

I - edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;

II - edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego – AET;

III - edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;

IV - serviços socioculturais, de lazer e de educação com mais de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

V - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

VI - serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500 m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);

VII - locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

VIII - atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais.

§ 1º. O Executivo poderá rever o enquadramento dos empreendimentos enquadrados como PGT por lei específica.

§ 2º. Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

Art. 98. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) são os seguintes:

I - uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados);

II - uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados);

III - uso institucional com área construída total igual ou superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

IV - uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento;

V - estabelecimentos de ensino com área construída total igual ou superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

VI - locais de reunião com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas.

Art. 99. Os Empreendimentos Geradores de

Impacto de Vizinhança (EGIV) estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), a ser analisado e aprovado por órgão municipal competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir, para obtenção do certificado de conclusão, as disposições estabelecidas no EIV e exigências referendadas pela CTLU para obtenção do alvará de aprovação do empreendimento.

Art. 100. Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) são os seguintes:

I - aeródromos;

II - aeroportos;

III - depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes;

IV - aterros de resíduos sólidos não inertes;

V - aterros de resíduos inertes (classe III), com área total superior a 1 ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m³ (vinte mil metros cúbicos);

VI - beneficiamento de madeira de reflorestamento;

VII - cemitérios, incluído o vertical e o de animais domésticos;

VIII - centro de reintegração social e unidade de internação de adolescentes (Fundação CASA, institutos correccionais);

IX - comércio e depósito de fogos de artifício e estampidos;

X - penitenciária;

XI - depósitos de inflamáveis, combustíveis, álcool, inseticidas, lubrificantes, resinas, gomas, tintas e vernizes ou outros produtos químicos perigosos com área maior que 1.000m² (mil metros quadrados);

XII - estação de controle e depósito de gás;

XIII - estação de controle e depósito de petróleo;

XIV - estacionamento especial de veículos transportando produtos perigosos infratores ou em situações de emergência;

XV - garagens de ônibus ou caminhões com área de terreno igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

XVI - hangar;

XVII - heliporto;

XVIII - sistema de transmissão de energia elétrica inclusive estação e subestação reguladora;

XIX - terminal rodoviário interurbano de transporte de cargas ou passageiros com área de terreno

igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

XX - terminal de ônibus urbano com área de terreno superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

XXI - usina de concreto;

XXII - usina de asfalto;

XXIII - usina de gás;

XXIV - usina de tratamento de resíduos não inertes.

Art. 101. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Ambiental (EGIA) estão sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto ambiental (EIA) e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), a ser analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA para emissão das licenças ambientais e urbanísticas.

Capítulo II - Das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade

Art. 102. São condições de instalação dos usos:

I - número de vagas para estacionamento:

a) para automóveis;

b) especiais;

c) para motocicletas;

d) para bicicletas;

II - vestiário para usuários de bicicletas;

III - pátio de carga e descarga;

IV - área de embarque e desembarque de pessoas;

V - horário de carga e descarga;

VI - horário de funcionamento;

VII - largura da via.

§ 1º. As condições de instalação constam do Quadro 4A anexo à presente lei.

§ 2º. Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando não for possível diferenciar os parâmetros conforme a separação de usos.

§ 3º. O horário de funcionamento será regulamentado por órgão municipal competente, respeitados os parâmetros de incomodidade do Quadro 4B.

§ 4º. O horário para carga e descarga será regulamentado por órgão municipal competente, CET/SMT, respeitados os parâmetros de incomodidade do Quadro 4B.

§ 5º. Os empreendimentos de até 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável, exceto supermercados, poderão atender as exigências de vagas de carga e descarga, total ou parcial, por meio de uma central de armazenamento de carga ou bolsão de estacionamento, localizados num raio de até 1.000 m (mil metros) dos respectivos empreendimentos, desde que autorizada por órgão municipal de trânsito competente.

Art. 103. A instalação de usos residenciais e não residenciais deverão atender aos padrões de emissão e qualidade ambiental relativos a:

I - ruído;

II - vibração associada;

III - radiação;

IV - odores;

V - gases, vapores e material particulado.

Parágrafo único. Os parâmetros elencados no caput deste artigo poderão variar conforme a zona e horários diurno e noturno, conforme Quadro 4B anexo.

Capítulo III - Dos usos incentivados

Art. 104. Para novas construções e reformas com ampliação de área de hospitais e estabelecimentos de ensino, o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 6 (seis) nas ZEUP, ZEM e ZEMP e igual a 4 (quatro) nas demais zonas em que o coeficiente de aproveitamento máximo for igual ou maior a 2 (dois), conforme Quadro 3 anexo.

Parágrafo único. Quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for superior ao básico, incidirá a Outorga Onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE.

Art. 105. Nos edifícios garagem localizados num raio de 600 m (seiscentos metros) de estações de trem, metrô ou monotrilho que estejam localizadas nas extremidades das respectivas linhas ou que tenham conexão com outra linha de trem, metrô ou monotrilho, serão consideradas não computáveis 75% (setenta e cinco por cento) da área construída bruta dos edifícios garagem, incluindo a área de circulação interna de veículos, desde que as áreas edificadas no pavimento térreo sejam destinadas a usos não residenciais e que seja aplicada a Fachada Ativa.

§ 1º. As áreas de incidência do incentivo previsto no caput são aquelas definidas no Mapa 4, anexo à presente lei.

§ 2º. A inclusão de novas áreas de incidência do incentivo previsto no caput dependerá de lei que

identifique a localização das novas estações, obedecida a regra estabelecida na presente lei.

Art. 106. Os estabelecimentos de ensino comprovadamente instalados até a aprovação da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, em qualquer zona de uso, com exceção das zonas de uso ZER-1, ZER-2, ZERa, ZCor-1 e ZCor-2, 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 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.

Art. 107. Os estabelecimentos de ensino regularmente instalados nas ZER-1, ZER-2 e ZERa são passíveis de reformas essenciais à atualização pedagógica e necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, desde que obedecidos aos parâmetros fixados nos Quadros 3, 3A, 3B, 4A e 4B anexos, 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. 108. Os estabelecimentos de ensino comprovadamente instalados em ZCor-1, ZCor-2, ZCor-3 e ZCor-4 até a entrada em vigor da Lei n. 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, desde que obedecidos aos parâmetros fixados nos Quadros 3, 3A, 3B, 4A e 4B anexos, 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. 109. Os estabelecimentos de ensino classificados nas subcategorias nR1 e nR2 poderão instalar-se em imóveis localizados nas ZER-1, ZER-2 e ZERa, 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 100m (cem metros) de largura envolvendo o imóvel a ser ocupado por estabelecimento escolar.

TÍTULO VI - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 110. As restrições convencionais ou contratuais constantes de memoriais de loteamento, arruamentos e similares tem caráter supletivo aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nesta lei.

Art. 111. A emissão de alvarás, licenças de funcionamento, suspensão ou encerramento de atividades enquadradas no licenciamento ambiental municipal, certificados de conclusão e outras situações específicas referentes ao uso e a ocupação do solo, em áreas públicas ou privadas consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, ficará condicionada à manifestação favorável do órgão municipal competente, respeitada a legislação pertinente em vigor.

§ 1º. O Executivo estabelecerá os critérios de classificação das atividades potenciais ou suspeitas de contaminação capazes de alterar a qualidade do solo e das águas subterrâneas.

§ 2º. O Executivo poderá exigir, a qualquer momento, do responsável pela área a que se refere o caput, a apresentação de investigação ambiental do terreno para o uso existente ou pretendido, assinado por profissional habilitado e outros documentos julgados necessários, que será submetido à apreciação e deliberação por órgão municipal competente.

Capítulo I – Dos parcelamentos, edificações e usos existentes

Art. 112. É permitida a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para zona na qual o lote está localizado nos seguintes casos:

I - o lote possa ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou;

II - o lote seja remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

III - o lote que tenha sido objeto de usucapião;

IV - áreas objeto de regularização fundiária de interesse social;

V - Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

VI - Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular;

VII - lotes utilizados pela categoria de uso R2h-1,

Art. 113. Previamente à ocupação ou ao uso, os lotes ou glebas existentes com dimensões superiores àquelas fixadas no Quadro 2A anexo à presente lei estão sujeitos ao parcelamento do solo, nos termos da presente lei.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se também aos lotes resultantes de remembramento ou desdobro.

Art. 114. As quadras regularmente existentes com dimensões superiores àquelas fixadas na presente lei podem conter:

I - lotes com dimensões inferiores às dimensões máximas estabelecidas pela presente lei; ou

II - lotes com dimensões superiores às dimensões máximas estabelecidas pela presente lei.

§ 1º. Os lotes referidos no inciso I do caput deste artigo não estão sujeitos ao disposto no art. 41 da presente lei.

§ 2º. Aos lotes referidos no inciso II do caput deste artigo aplica-se o disposto no art. 14 da presente lei.

Art. 115. Os usos existentes em lotes com dimensões superiores àquelas fixadas na presente lei não estão sujeitos ao disposto no art. 113 da presente lei.

Parágrafo único. Nos casos em que se pretenda a alteração do uso ou reforma da edificação, aplica-se o disposto no art. 113 da presente lei.

Art. 116. Não estão sujeitos ao disposto no Quadro 2 e 2A desta lei os seguintes usos:

I – praças e parques públicos;

II - classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;

III - classificados na subcategoria de uso INFRA;

IV - base militar, corpo de bombeiros e similares;

V - cemitérios;

VI - clubes esportivos e clubes de campo;

VII - estádios;

VIII - classificados na subcategoria de uso Ind-2;

IX - classificados no grupo de atividade indústria extrativista.

§ 1º. A aprovação de edificação nova ou de reforma referente aos usos listados no caput do presente artigo, em lotes com dimensões superiores àquelas estabelecidas por esta lei, está sujeita à análise de CAIEPS e deliberação da CTLU que poderão fazer exigências de parcelamento do solo de modo a minimizar o impacto da implantação ou manutenção do uso no entorno.

§ 2º. Os lotes com os usos elencados nos incisos do caput deste artigo e com dimensões de parcelamento do solo superiores àquelas estabelecidas por esta lei, nos casos em que se pretenda alteração de uso para uso não constante do rol citado, estão sujeitos ao parcelamento do solo nos termos desta lei.

Art. 117. O uso de imóveis, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido e não permitido e em conforme ou não conforme.

§ 1º. Uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona e largura da via.

§ 2º. Uso não permitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona e da largura da via.

§ 3º. Uso conforme é aquele permitido no local e que, no caso de uso não residencial - nR, atende também a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação dos usos constantes dos Quadros 4A e 4B anexos.

§ 4º. Uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial - nR, aquele que, mesmo permitido, não atende a pelo menos um dos parâmetros de incomodidade ou uma das condições de instalação constantes dos Quadros 4A e 4B anexos.

Art. 118. O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

Parágrafo único. Para os efeitos do disposto no caput deste artigo e no art. 117 desta lei, além daquelas que se enquadram nas disposições do artigo 45 desta lei, são também consideradas edificações em situação regular:

I - aquelas passíveis de regularização em razão das disposições desta lei;

II - aquelas cujos Autos de Regularização sejam expedidos em decorrência de processos de regularização protocolados dentro dos prazos previstos nas leis de regularização anteriores a entrada em vigor desta lei, e se mantenham com

a área construída indicada no respectivo Auto de Regularização.

Art. 119. O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta lei, poderá ser tolerado, desde que:

I - a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos do parágrafo único do artigo 118 desta lei;

II - no caso do uso não residencial - nR, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

§ 1º. O Executivo poderá, com objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros desta lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade, a partir da entrada em vigor desta lei, até o máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, excetuadas:

I - as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II - as exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

§ 2º. Nas edificações de que trata o parágrafo único do art. 118 não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

Capítulo II - Da fiscalização

Art. 120. Nenhum imóvel poderá ser ocupado ou utilizado para instalação e funcionamento de usos não Residenciais - nR, sem prévia emissão, pelo Executivo, do Auto de Licença de Instalação de Uso correspondente, sem o qual será considerado em situação irregular.

§ 1º. O Auto de Licença de Instalação de Uso deverá ser emitido preferentemente de modo eletrônico pelo sítio da Prefeitura na rede mundial de computadores.

§ 2º. O Auto de Licença de Instalação de Uso será emitido comprovando o atendimento da permissão do uso na zona na qual o imóvel esta inserido, da regularidade da edificação e das condições de instalação do uso conforme Quadro 4A anexo à presente lei.

Art. 121. O funcionamento de uma atividade não Residencial - nR - dependerá da expedição pela Prefeitura do Auto de Licença de Funcionamento ou do Alvará de Funcionamento de Local de Reunião ou do Alvará de Autorização.

Art. 122. O Auto de Licença de Funcionamento será expedido para todas as atividades não Residenciais - nR e quando se tratar de local de reunião com até 250 (duzentas e cinquenta) pessoas concomitantes em um mesmo recinto.

Art. 123. O Alvará de Funcionamento de Local de Reunião será expedido para as atividades de local de reunião que possuam 251 pessoas ou mais no mesmo recinto concomitantemente, em parte ou na totalidade da edificação permanente, ou para atividades geradoras de público externo que ultrapassem 251 pessoas no mesmo local.

Art. 124. O Alvará de Autorização será expedido para eventos públicos ou privados temporários com capacidade concomitante acima de 500 (quinhentas) pessoas que ocorram em:

I - imóveis públicos ou privados;

II - edificações ou suas áreas externas, ainda que descobertas e abertas, tais como jardins, áreas de lazer e recreação, pátios de estacionamento, áreas externas em clubes de campo, áreas para a prática de atividades físicas, esportivas e similares;

III - terrenos vagos, terrenos não edificadas e edificações inacabadas;

IV - logradouros públicos, tais como ruas, praças, viadutos e parques.

§ 1º. Entende-se por evento público aquele dirigido ao público, com ou sem a venda de ingressos.

§ 2º. Entende-se por evento temporário aquele realizado em período restrito de tempo ou com prazo determinado de duração.

I - O Alvará de Autorização será expedido para no máximo 30 (trinta) dias corridos podendo ser renovado a critério e interesse do órgão expedidor por mais 2 (duas) vezes.

II - Se o evento exigir montagens e desmontagens de estruturas tipo palco, tendas, etc., deverá ser requerido o Alvará de Autorização para cada montagem permitindo-se a simplificação do procedimento por não mais de três (3) vezes consecutivas.

§ 3º. A realização de eventos sem o respectivo Alvará de Autorização quando necessário implicará a intimação para apresentação desse Auto com multa concomitante no valor estabelecido no Quadro 5 anexo à presente lei.

Art. 125. As edificações serão consideradas em situação regular quando possuírem “Habite-se”, Auto de Vistoria, Alvará de Conservação, Auto de Conclusão, Certificado de Conclusão, Auto de Regularização, ou documento equivalente, expedidos pelo Executivo.

Art. 126. Os usos residenciais - R serão considerados em situação irregular quando ocuparem edificação sem algum dos documentos referidos no artigo 125.

Art. 127. O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

§ 1º. Para os efeitos do disposto no “caput” e nos §2º e 3º deste artigo e do “caput” do art. 119 desta lei, além daquelas que se enquadram nas disposições do art. 126 desta lei, são também consideradas edificações em situação regular:

I - aquelas passíveis de regularização em razão das disposições desta lei;

II - aquelas cujos Autos de Regularização sejam expedidos em decorrência de processos de regularização protocolados dentro dos prazos previstos nas leis de regularização anteriores a entrada em vigor desta lei, e se mantenhem com a área construída indicada no respectivo Auto de Regularização.

§2º. Quando, nas edificações em situação regular, nos projetos de reforma com ou sem mudança de uso ou pedidos de licença de instalação e de funcionamento, não for possível atender o número de vagas exigidas para estacionamento, esta exigência poderá ser atendida com a vinculação de vagas em outro imóvel, à distância máxima de 200 m (duzentos metros) de raio medido do vértice da testada mais próxima do início da via pública oficial.

§ 3º. O espaço destinado ao estacionamento localizado em outro imóvel, referido no §2º deste artigo, poderá estar situado a mais de 200 m (duzentos metros), quando o estabelecimento instalado na edificação firmar convênio com estacionamento e serviço de manobristas num raio de 1.000 (mil) metros medido do vértice da testada mais próxima do início da via pública oficial.

§ 4º. Nos casos previstos no §2º deste artigo, a atividade estacionamento também deverá possuir Auto de Licença de Funcionamento e as vagas contratadas ficarão vinculadas ao contratado não se permitindo sua utilização por outro estabelecimento.

Art. 128. As edificações regulares conforme art. 125, cujo objeto da regularidade o foi para uso instalado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta lei, poderá ser utilizada para outra atividade desde que o uso seja conforme de acordo com o estabelecido no art. 127.

Art. 129. Os usos não residenciais - nR serão

considerados em situação irregular, frente à legislação disciplinadora do uso e ocupação do solo, quando ocuparem ou utilizarem imóveis sem a licença de que trata o artigo 125.

Art. 130. Os usos não residenciais - nR, os usos residenciais - R e as edificações serão também considerados em situação irregular quando os documentos, a que se referem os artigos 120 ou 125, tenham perdido suas eficácias, em função de alterações de ordem física ou de utilização, de incomodidade ou de instalação, ocorridas no imóvel, e em relação às condições anteriores, regularmente aceitas pelo Executivo.

Art. 131. Considera-se infrator, para os efeitos desta lei, solidariamente o proprietário, possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pela edificação ou uso irregulares ou não conformes de acordo com as definições da presente lei.

Art. 132. O Auto de Licença de Funcionamento, Alvará de Funcionamento de Local de Reunião ou o Alvará de Autorização deverá estar afixado, permanentemente em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial - nR.

§ 1º. O não atendimento das disposições do artigo anterior implicará a aplicação de Autos de Infração e de Multa, bem como a expedição de Auto de Intimação para, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, sanar a infração.

§ 2º. Caso o Auto de Intimação, previsto no caput deste artigo, não seja atendido no prazo fixado, ensejará a lavratura de novos Autos de Infração e de Multa, renovados automaticamente a cada 5 (cinco) dias, até a efetiva afixação da correspondente licença de funcionamento.

Art. 133. Constatado o não atendimento de quaisquer das disposições desta lei será expedido Auto de Intimação para a regularização da situação no prazo de 48 horas, bem como, concomitantemente, Auto de Infração e Auto de Multa.

Art. 134. Caso o Auto de Intimação, de que trata o artigo 133, não seja atendido no prazo fixado, o imóvel será considerado em situação irregular, ensejando a lavratura de novos Autos de Infração e de Multa e concomitante Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade nos seguintes prazos:

I - 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;

II - 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;

III - 5 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.

§ 1º. Em se tratando de atividade considerada permitida no local, mas que não atenda os parâmetros de incomodidade, as condições de instalação ou as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 10 (dez) dias.

§ 2º. Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

Art. 135. O desatendimento do Auto de Intimação, de que trata o artigo 133, implicará a lavratura de Autos de Infração e de Multa, concomitante com a interdição da atividade, com lacre.

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

Art. 136. Caso haja resistência à interdição, deverá o Subprefeito solicitar o necessário auxílio da Polícia Militar, com o objetivo de garantir o poder de polícia administrativo.

Art. 137. Constatado o rompimento do lacre, será lavrado Auto de Constatação, bem como emitidos Autos de Infração e de Multa por desobediência, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente, para instauração de inquérito por crime de desobediência.

§ 1º. A multa por desobediência à interdição será renovada automaticamente a cada 15 (quinze) dias, até que o efetivo encerramento da atividade seja comunicado, por escrito, ao órgão municipal competente.

§ 2º. A interdição da atividade, a critério da fiscalização, também poderá ser efetivada utilizando meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento dos acessos, colocação de defensas de concreto tipo New Jersey ou similar, tubos de concreto, dentre outros obstáculos.

§ 3º. Os custos de colocação e retirada dos obstáculos físicos serão apropriados com base na tabela de preços municipais em vigor acrescidos com taxa adicional de 100%, a título de taxa de administração e serão cobrados do infrator.

§ 4º. O infrator ou o responsável pela atividade encontrado funcionando após o rompimento do lacre, a critério da fiscalização, poderá ser conduzido pessoalmente, com auxílio policial, à autoridade policial competente para registro do crime de desobediência previsto no Código Civil.

Art. 138. As atividades não permitidas, objeto de ação fiscal, serão publicadas no Portal da Transparência, do sítio municipal, indicando a fase de ação fiscal e atualizada quinzenalmente.

§ 1º. Na publicação deverá constar nome do estabelecimento, nome fantasia, local do estabelecimento e fase da ação fiscal detalhada entre outros dados.

§ 2º. Encerrado o funcionamento do estabelecimento com a desocupação do imóvel, será retirado do sítio qualquer indicação da ação fiscal promovida.

Art. 139. Persistindo funcionamento irregular após a interdição e abertura do inquérito policial por desrespeito, será iniciada a ação fiscal de fechamento judicial, mantidas as multas em sua periodicidade até o encerramento das atividades com a desocupação do imóvel.

Art. 140. A ocupação de imóvel para uso diverso do licenciado ou desconforme acarretará ao proprietário ou possuidor multa conforme estabelecido no Quadro 5 anexo à presente lei.

Parágrafo único. A multa será repetida mensalmente até que seja comunicado pelo proprietário ou possuidor e aceito pela Municipalidade que o imóvel foi desocupado pela atividade não permitida ou não conforme.

Art. 141. Os procedimentos administrativos e ações judiciais, iniciados antes da data da publicação desta lei, referentes ao parcelamento, edificação e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas por esta lei.

Art. 142. Uma ou mais atividades poderão ser licenciadas para funcionamento ocupando imóveis contíguos, de propriedades e cadastros de IPTU diferentes, desde que esses imóveis sejam conformes e o uso a instalar seja conforme o em todas as testadas dos imóveis.

Parágrafo único. O licenciamento da atividade deverá indicar os lotes e edificações a ocupar individualmente, mas num único documento.

Art. 143. Cadastrado o Auto de Multa, far-se-á a notificação do infrator para, no prazo nela determinado, pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

§ 1º. A defesa poderá ser apresentada em qualquer Subprefeitura.

§ 2º. Toda e qualquer defesa, mesmo a apresentada por via postal, com aviso de recebimento, deverá ser encaminhada a um dos serviços de protocolo, para autuação de processo.

§ 3º. Autuado, o processo deverá, de imediato, ser encaminhado para cadastramento junto ao Sistema de Controle da Fiscalização, fixada como data de entrada da defesa a data de autuação do processo.

§ 4º. Após análise, a decisão final do processo será cadastrada e publicada no Diário Oficial da Cidade.

§ 5º. Indeferida a defesa, publicado o resultado no Diário Oficial da Cidade, nova notificação será encaminhada ao infrator, nela anotada a data máxima para pagamento ou interposição do recurso.

Art. 144. Do despacho que não acolher a defesa, caberão, sucessivamente:

I - pedido de reconsideração à mesma autoridade que desacolheu a defesa;

II - recurso ao Subprefeito.

§ 1º. Os despachos relativos aos pedidos de reconsideração e aos recursos serão cadastrados e posteriormente publicados no Diário Oficial da Cidade.

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

§ 3º. O pedido de reconsideração e os recursos poderão ser interpostos até a data final constante da notificação do despacho anterior e deverão ser anexados ao processo de que trata a defesa.

Art. 145. As notificações serão dirigidas ao infrator ou seu representante legal, como tal considerados os sócios da empresa, o mandatário, o administrador ou o gerente, efetivando-se:

I - por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do estabelecimento ou local de trabalho ou no domicílio tributário fornecido ao Cadastro de Contribuintes Mobiliários - C.C.M.;

II - por edital publicado no Diário Oficial da Cidade.

Art. 146. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções existentes ou medidas judiciais cabíveis.

Art. 147. Os projetos de lei originários do Executivo, que proponham alterações nos perímetros de zonas ou caracterização de novos perímetros, serão submetidos ao Conselho Municipal de Política Urbana previamente ao seu encaminhamento à Câmara Municipal.

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 148. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão analisados pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, com base em parecer elaborado pelo Executivo.

Art. 149. Por requerimento do interessado, o empreendimento que não constar da classificação

de uso estabelecida pelo Executivo poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendido os requisitos de enquadramento.

Parágrafo único. O pedido será encaminhado para a CTLU que deverá deliberar sobre o enquadramento definitivo.

Art. 150. No caso de alteração de localização do CEAGESP, a eventual redefinição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo do território ocupado atualmente pelo citado equipamento ou do território que irá abrigar a atividade dependerá de lei.

Art. 151. O enquadramento de atividades conforme os grupos de atividade e respectivas subcategorias de uso será realizado em Decreto, que deverá ser elaborado no prazo de 180 (cento e oitenta dias) a partir da aprovação desta lei.

Art. 152. Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos desta lei.

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

I - nos casos previstos na Lei n. 11.228, de 25 de junho de 1992 - Código de Obras e Edificações (COE), e alterações posteriores;

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

a) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação;

d) alteração em mais de 5% (cinco por cento) no gabarito de altura máxima.

Art. 153. Os projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei, na aprovação de projetos modificativos de acordo com a Lei n. 11.228, de 1992 - COE, e alterações posteriores, protocolados após a data de publicação desta lei, serão analisados de acordo com as disposições do art. 153 desta lei.

§ 1º. Os projetos modificativos não poderão agravar as desconformidades nos termos desta lei.

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

Art. 154. O inciso I do §1º do artigo 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE passa a vigorar com a seguinte redação:

“I- públicos destinados a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes e lazer, serviços da administração pública, bem como à infraestrutura urbana;”

Art. 155. Integram a presente lei:

I - os seguintes Quadros:

a) Quadro 1 - Conceitos e definições;

b) Quadro 2 - Parâmetros das modalidades de parcelamento do solo;

c) Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona;

d) Quadro 2B - Parâmetros de parcelamento do solo (sistema viário);

e) Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental;

f) Quadro 3A - Quota Ambiental: Pontuação mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e fatores por perímetros de qualificação ambiental;

g) Quadro 3B - Composição da pontuação da Quota Ambiental;

h) Quadro 3C - Fator de incentivo da Quota Ambiental;

i) Quadro 4 - Usos permitidos por zona;

j) Quadro 4A - Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos;

k) Quadro 4B - Parâmetros de incomodidade por zona;

l) Quadro 5 - Multas;

II - os seguintes Mapas:

a) Mapa 1 - Perímetros das Zonas, exceto ZEPEC;

b) Mapa 2 - Imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para tombamento;

c) Mapa 3 - Perímetros de qualificação ambiental;

d) Mapa 4 - Perímetros de incentivos para Edifícios Garagem;

Art. 156. Ficam revogadas:

I - Lei n. 4.124, de 14 de novembro de 1951;

II - Lei n. 4.846, de 17 de dezembro de 1955;

III - Lei n. 7.805, de 01 de novembro de 1972;

IV - Lei n. 8.001, de 24 de dezembro de 1973;

V - Lei n. 8.006, de 08 de janeiro de 1974;

VI - Lei n. 8.076, de 26 de junho de 1974;

VII - Lei n. 8.328, de 02 de dezembro de 1975;

VIII - Lei n. 8.416, de 02 de julho de 1976;

IX - Lei n. 8.759, de 07 de julho de 1978;

X - Lei n. 8.769, de 31 de agosto de 1978;

XI - Lei n. 8.793, de 28 de setembro de 1978;

XII - Lei n. 8.843, de 19 de dezembro de 1978;

XIII - Lei n. 8.844, de 19 de dezembro de 1978;

XIV - Lei n. 8.848, de 20 de dezembro de 1978;

XV - Lei n. 8.856, de 21 de fevereiro de 1979;

XVI - Lei n. 8.881, de 29 de março de 1979;

XVII - Lei n. 8.964, de 06 de setembro de 1979;

XVIII - Lei n. 9.014, de 13 de dezembro de 1979;

XIX - Lei n. 9.195, de 18 de dezembro de 1980;

XX - Lei n. 9.300, de 24 de agosto de 1981;

XXI - Lei n. 9.330, de 01 de outubro de 1981;

XXII - Lei n. 9.334, de 13 de outubro de 1981;

XXIII - Lei n. 9.411, de 30 de dezembro de 1981;

XXIV - Lei n. 9.412, de 30 de dezembro de 1981;

XXV - Lei n. 9.413, de 30 de dezembro de 1981;

XXVI - Lei n. 9.419, de 07 de janeiro de 1982;

XXVII - Lei n. 9.483, de 22 de junho de 1982;

XXVIII - Lei n. 9.719, de 28 de junho de 1984;

XXIX - Lei n. 9.725, de 02 de julho de 1984;

XXX - Lei n. 9.747, de 25 de outubro de 1984;

XXXI - Lei n. 9.749, de 07 de novembro de 1984;

XXXII - Lei n. 9.773, de 10 de dezembro de 1984;

XXXIII - Lei n. 9.959, de 26 de julho de 1985;

XXXIV - Lei n. 10.094, de 08 de julho de 1986;

XXXV - Lei n. 10.096, de 10 de julho de 1986;

XXXVI - Lei n. 10.137, de 29 de setembro de 1986;

XXXVII - Lei n. 10.282, de 10 de abril de 1987;

XXXVIII - Lei n. 10.327, de 01 de junho de 1987;

IXL - Lei n. 10.439, de 02 de março de 1988;

XL - Lei n. 10.506, de 04 de maio de 1988;

XLI - Lei n. 10.579, de 11 de julho de 1988;

XLII - Lei n. 10.714, de 16 de dezembro de 1988;
XLIII - Lei n. 10.737, de 12 de julho de 1989;
XLIV - Lei n. 10.759, de 05 de outubro de 1989;
XLV - Lei n. 10.948, de 24 de janeiro de 1991;
XLVI - Lei n. 11.119, de 8 de novembro de 1991;
XLVII - Lei n. 11.156, de 30 de dezembro de 1991;
XLVIII - Lei n. 11.322, de 22 de dezembro de 1992;
IL - Lei n. 11.536, de 23 de maio de 1994;
L - Lei n. 11.605, de 12 de julho de 1994;
LI - Lei n. 11.610, de 13 de julho de 1994;
LII - Lei n. 11.631, de 21 de julho de 1994;
LIII - Lei n. 11.986, de 16 de janeiro de 1996;
LIV - Lei n. 13.302, de 17 de janeiro de 2002;
LV - Lei n. 13.428, de 10 de setembro de 2002;
LVI - Lei n. 13.549, de 01 de abril de 2003;
LVII - Lei n. 13.688, de 19 de dezembro de 2003;
LVIII - Lei n. 13.703, de 24 de dezembro de 2003;
LIX - Lei n. 13.880, de 29 de julho de 2004;
LX - Lei n. 13.885, de 25 de agosto de 2004;
LXI - Lei n. 13.944, de 30 de dezembro de 2004;
LXII - Lei n. 14.044, de 02 de setembro de 2005;
LXIII - Lei n. 14.242, de 28 de novembro de 2006;
LXVI - Lei n. 14.675, de 23 de janeiro de 2008;
LXVII - Lei n. 14.940, de 02 de julho de 2009;
LXVIII - Lei n. 15.368, de 25 de abril de 2011;
LXIX - Lei n. 15.526, de 12 de janeiro de 2012;
LXX - Lei n. 15.959, de 08 de janeiro de 2014;
LXXI - da Lei n. 16.050, de 2014 – PDE:

a) art. 275;

b) art. 276

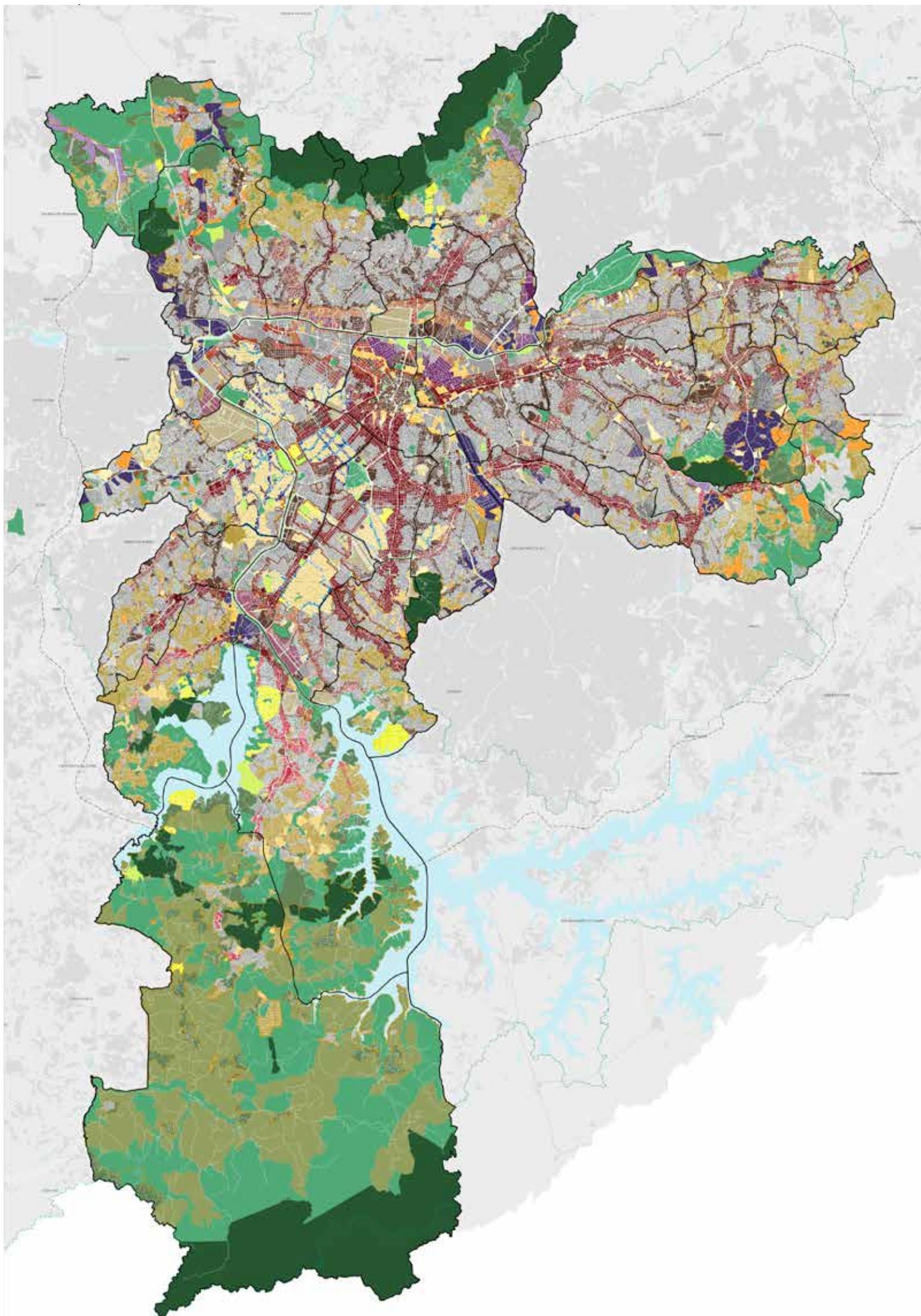
c) art. 277;

d) art. 278.

Art. 157. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

MAPAS



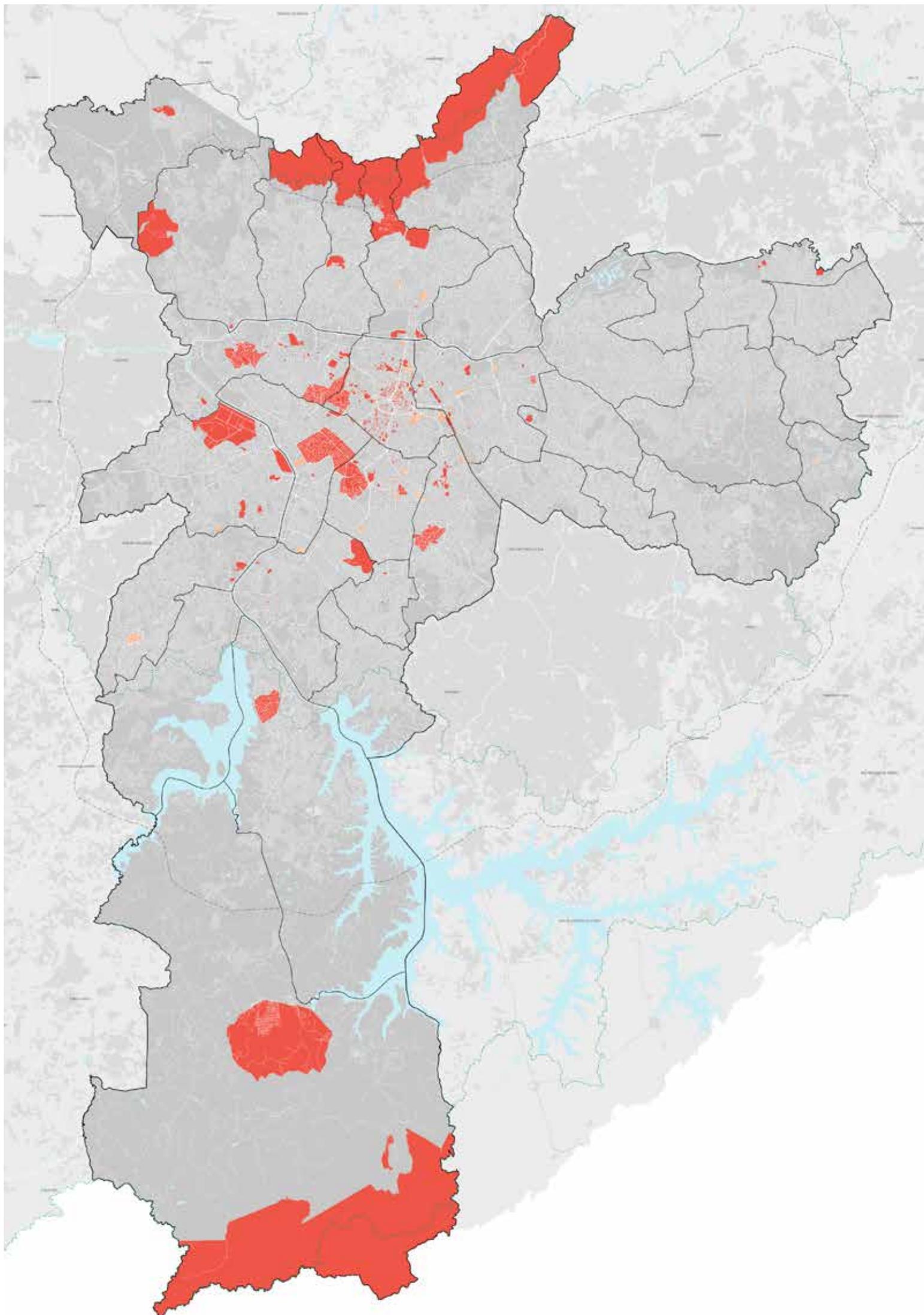


- ZEU-u
 - ZEU-a
 - ZEUP-u
 - ZEUP-a
 - ZEM
 - ZEMP
 - ZC-u
 - ZC-a
 - ZC-ZEIS
 - ZCOR-1
 - ZCOR-2
 - ZCOR-3
 - ZCOR-a
 - ZM-u
 - ZM-a
 - ZM-IS-u
 - ZM-IS-a
 - ZEIS-1
 - ZEIS-2
 - ZEIS-3
 - ZEIS-4
 - ZEIS-5
 - ZDE-1
 - ZDE-2
 - ZPI-1
 - ZPI-2
 - ZOE
 - ZPR
 - ZER-1
 - ZER-2
 - ZER-a
 - ZPDS-u
 - ZPDS-r
 - ZEPAM
 - ZEP
 - AC-1
 - AC-2
- Limite subprefeitura
 - Hidrografia
 - Zona Rural
 - Logradouro
 - Rodoanel
 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais

MAPA 1
PERÍMETROS DAS ZONAS,
EXCETO ZEPEC

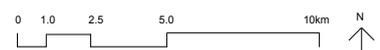


Base cartográfica: PMSP, Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S, Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo,
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

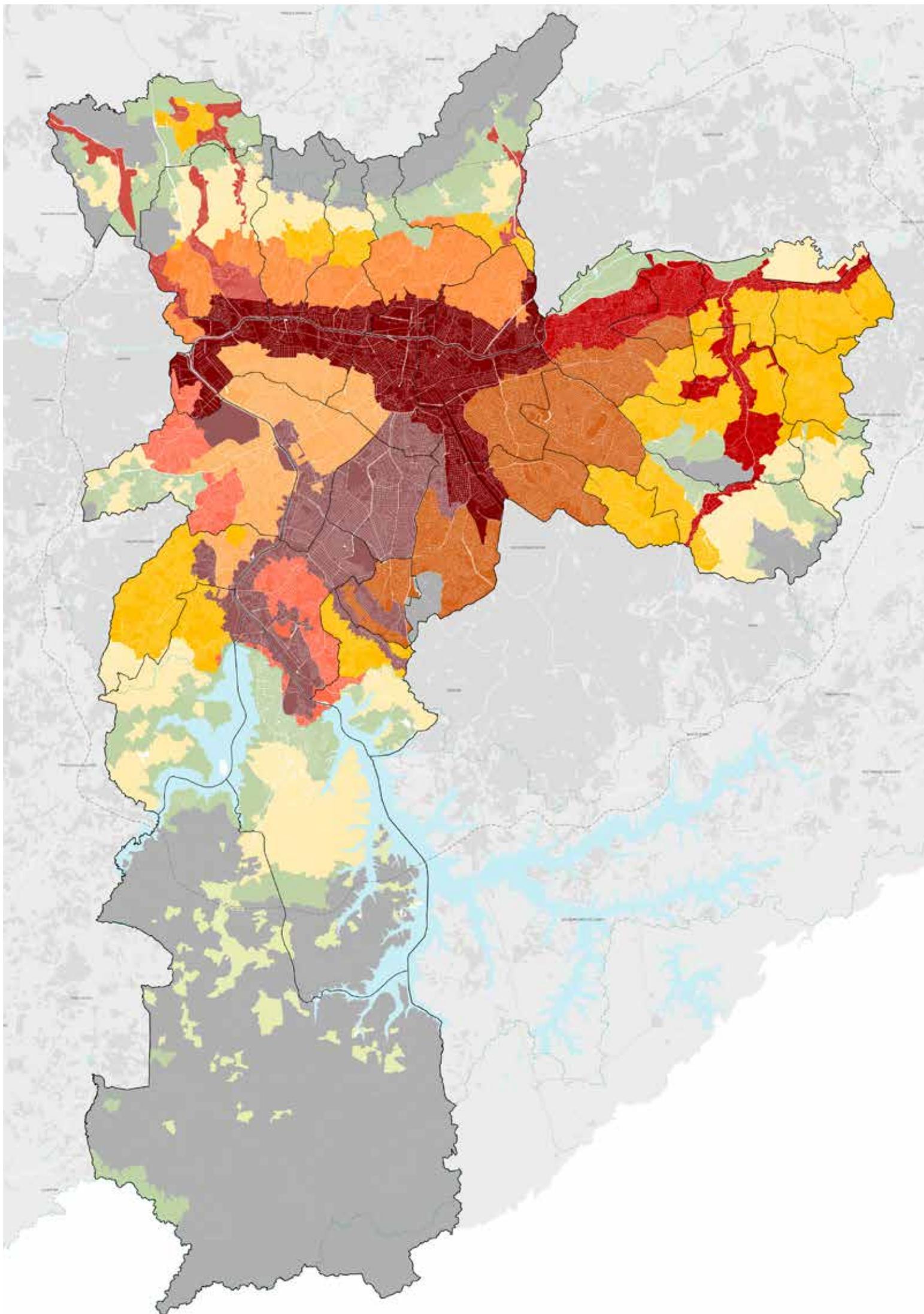


- ZEPEC
- Áreas Indicadas para Tombamento
- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais

MAPA 2
IMÓVEIS E TERRITÓRIOS
ENQUADRADOS COMO ZEPEC E
INDICADOS PARA TOMBAMENTO



Base cartográfica: PMSP, Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S, Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo,
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

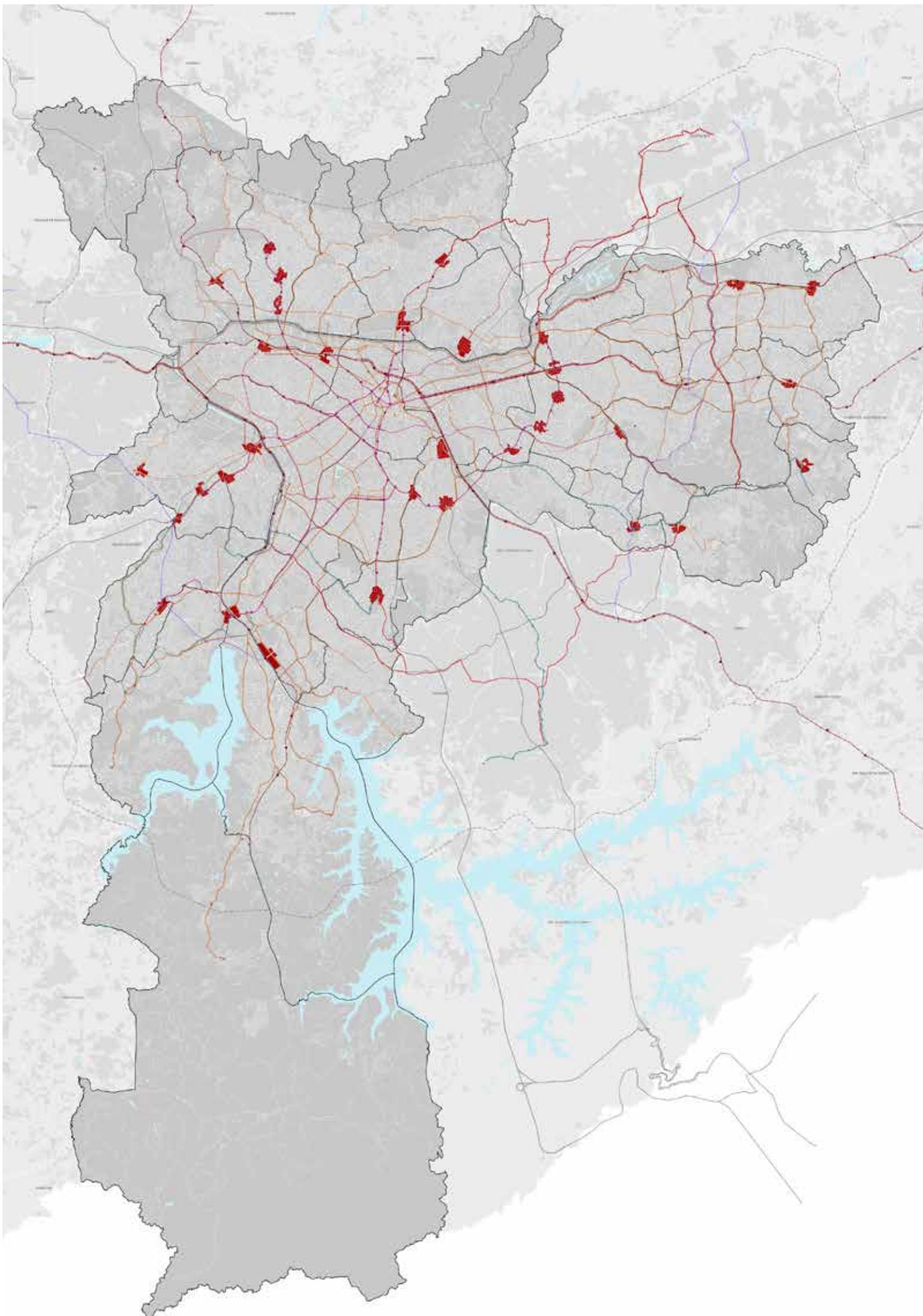


- PA 1
- PA 2
- PA 3
- PA 4
- PA 5
- PA 6
- PA 7
- PA 8
- PA 9
- PA 10
- PA 11
- PA 12
- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodovial
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais

MAPA 3
PERÍMETROS DE
QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL



Base cartográfica: PMSP, Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S, Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo,
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

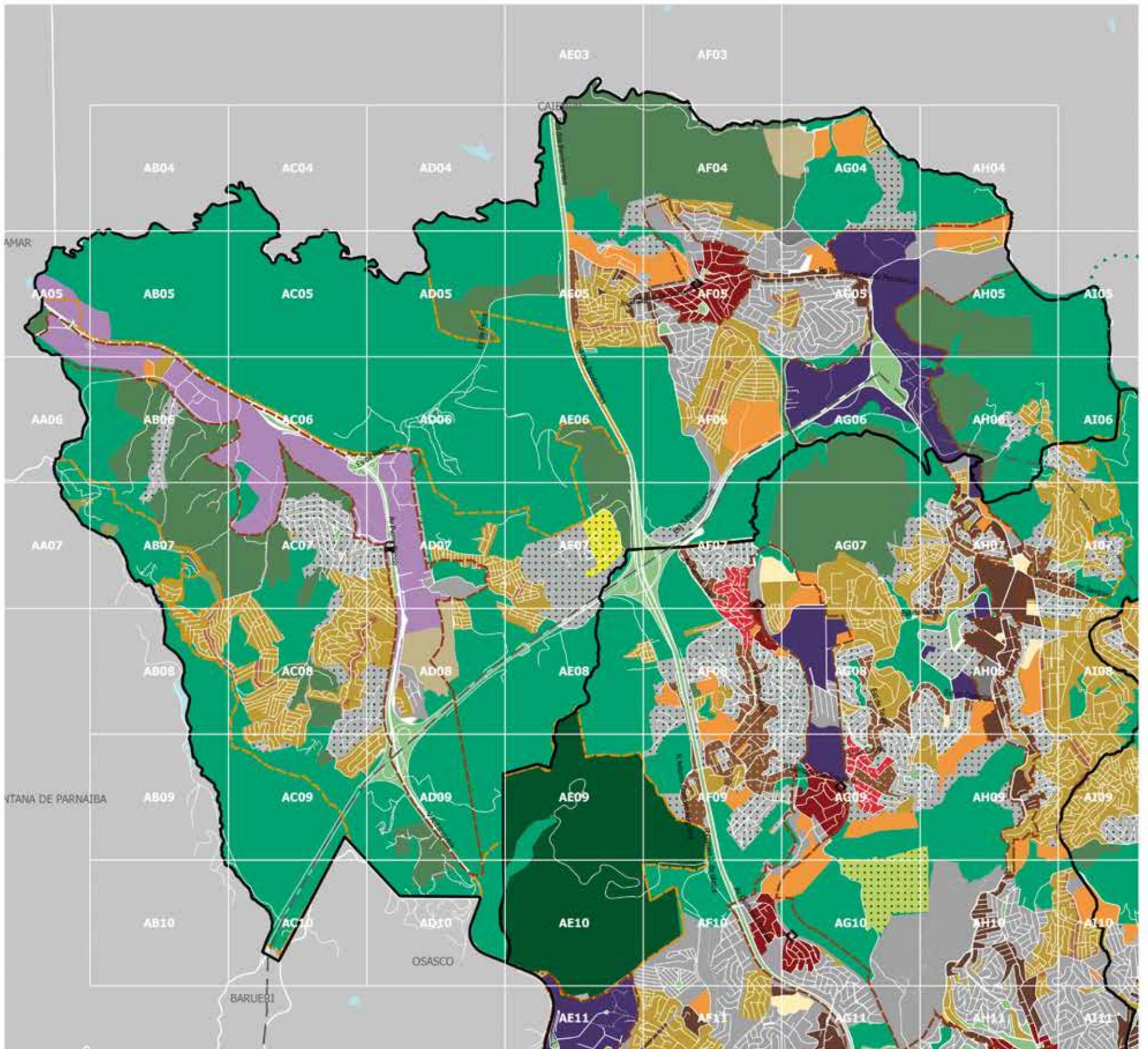


- Áreas de incidência do incentivo a edifícios Garagem
- Trem: Estação Existente
- Trem: Linha Existente
- Trem: Linha Planejada (2025)
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Linha Existente
- Metrô: Estação Planejada (2016)
- Metrô: Linha Planejada (2016)
- Metrô: Linha Planejada (2025)
- Monotrilho: Linha Planejada (2016)
- Monotrilho: Linha Planejada (2025)
- Modal a ser definido (2025)
- Terminal de Ônibus Existente
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- Terminal de Ônibus Planejado (2016)
- Corredor de Ônibus Municipal Planejado (2016)
- Terminal de Ônibus Planejado (2025)
- Corredor Ônibus Planejado (2025)
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Existente
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Planejado (2016)
- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais

MAPA 4
PERÍMETROS DE INCENTIVOS
PARA EDIFÍCIOS GARAGEM



Base cartográfica: PMSB, Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S, Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo,
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

- ZEU
- ZEUs
- ZEUP
- ZEUPa
- ZEM
- ZEMP
- ZC
- ZCa
- ZC-ZEIS

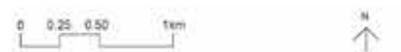
- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZCOR-3
- ZCORa
- ZM
- ZMa
- ZMIS
- ZMISa

- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE-1
- ZDE-2
- ZPI-1
- ZPI-2
- ZOE

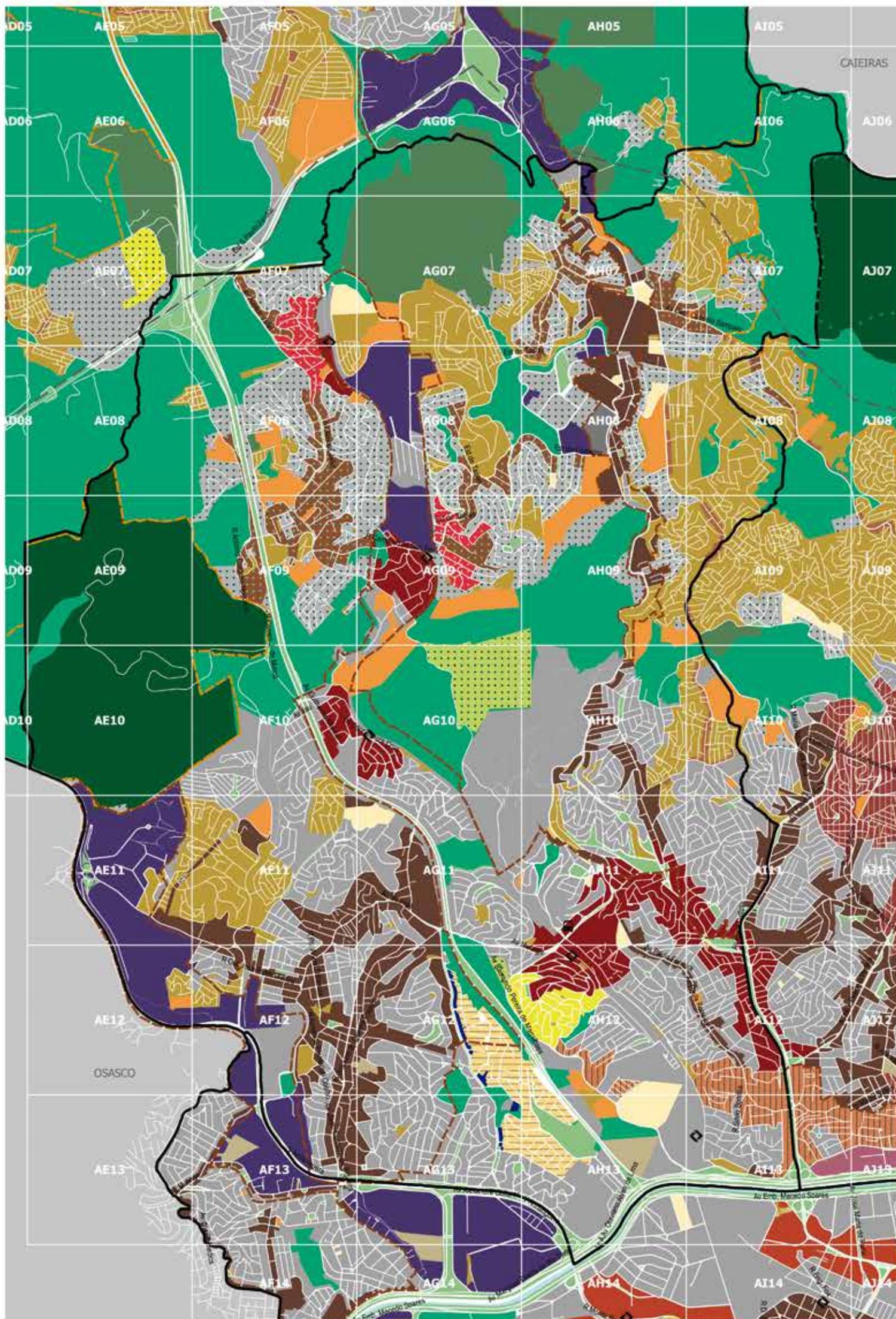
- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZERa
- ZPDS
- ZPDSr
- ZEPAM
- ZEP
- AC-1
- AC-2



SUBPREFEITURA PERUS



Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



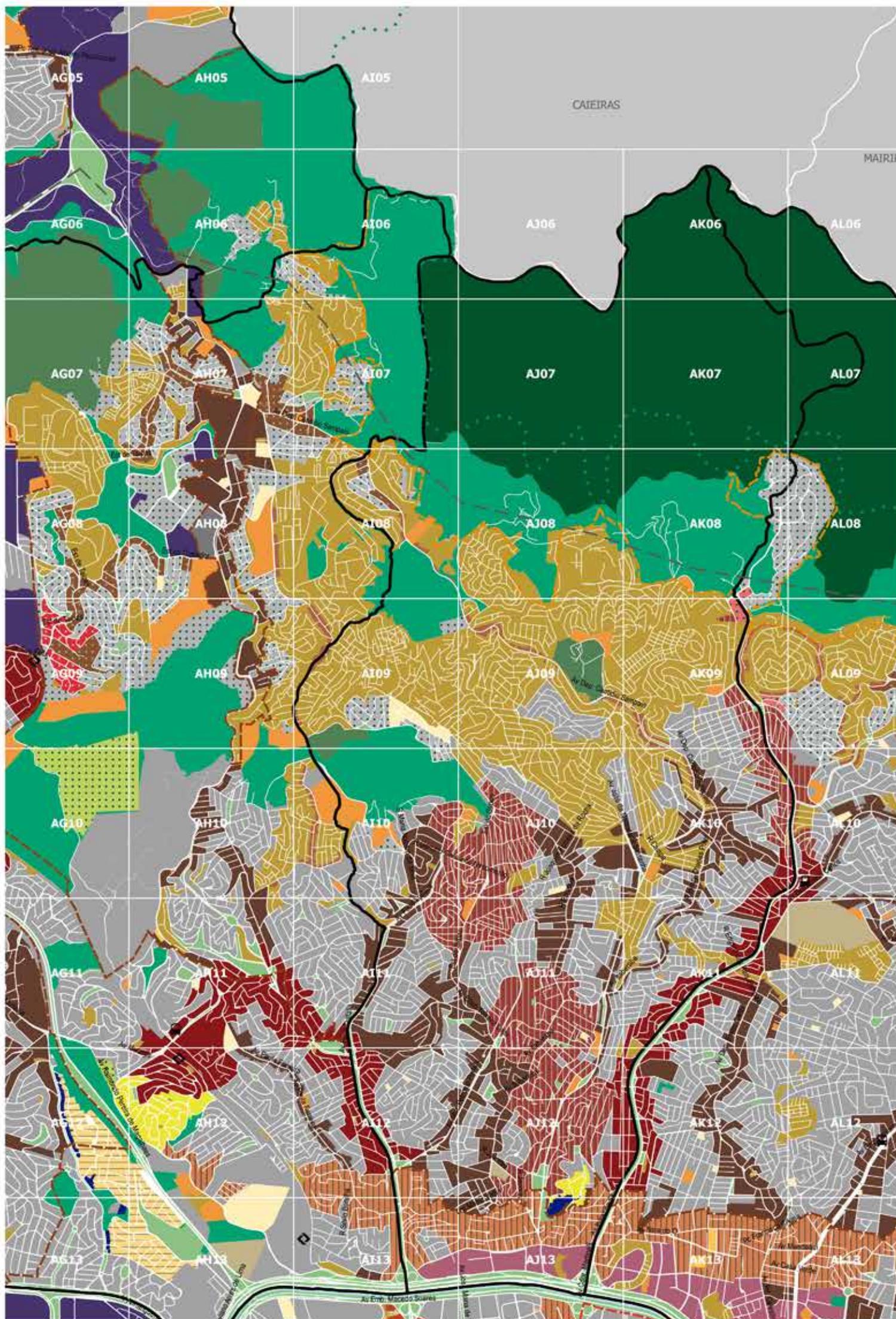
- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente



0 0,25 0,50 1km

Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

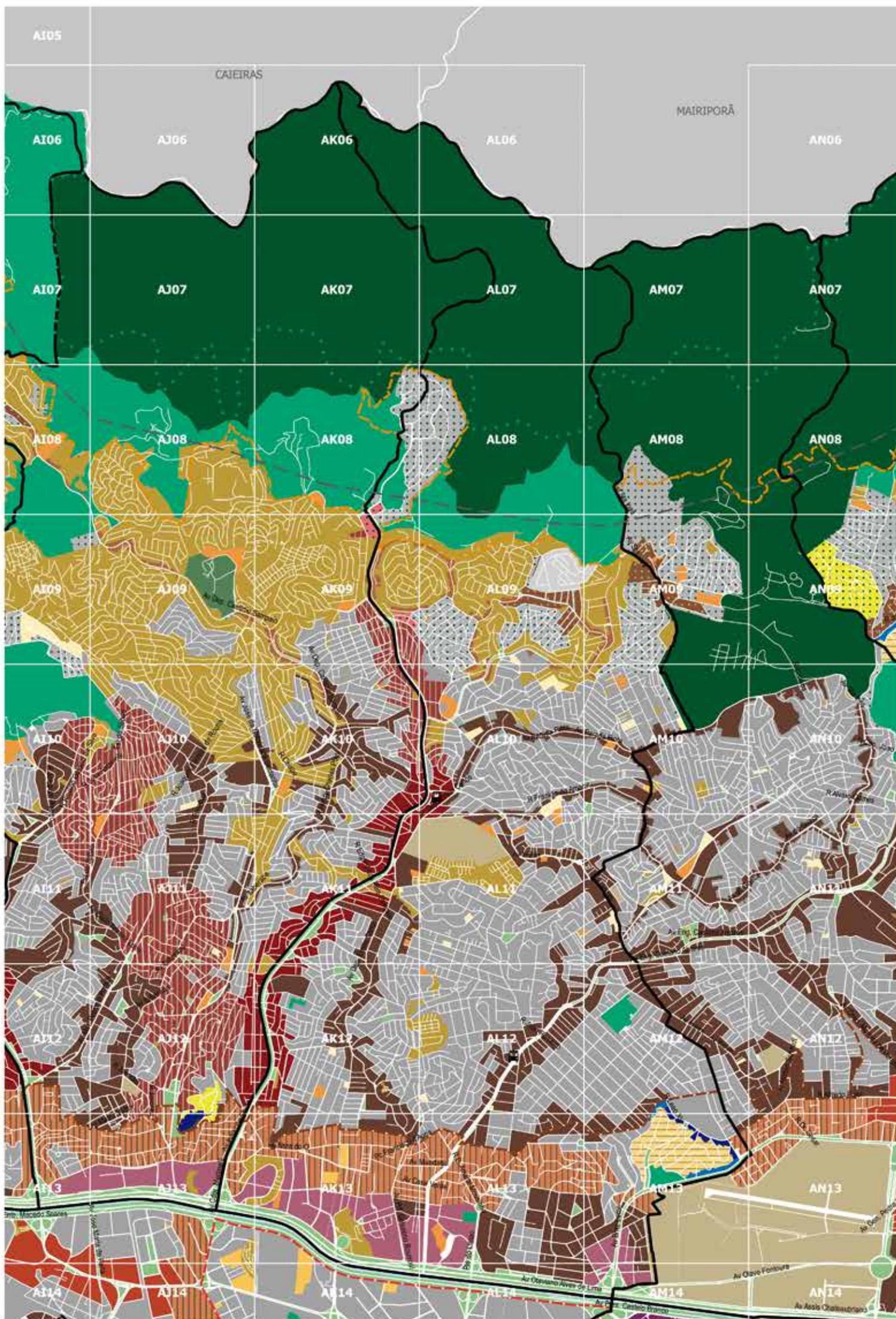


- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |
-
- Limite subprefeitura
 - Hidrografia
 - Zona Rural
 - Logradouro
 - Rodoanel
 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
 - Macroárea de Estruturação Metropolitana
 - Praças e Canteiros
 - Operação Urbana Em Curso
 - Estação de trem existente
 - Estação de metrô existente
 - Terminal de ônibus existente

**SUBPREFEITURA
FREGUESIA/
BRASILÂNDIA**

0 0,25 0,50 1km

Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

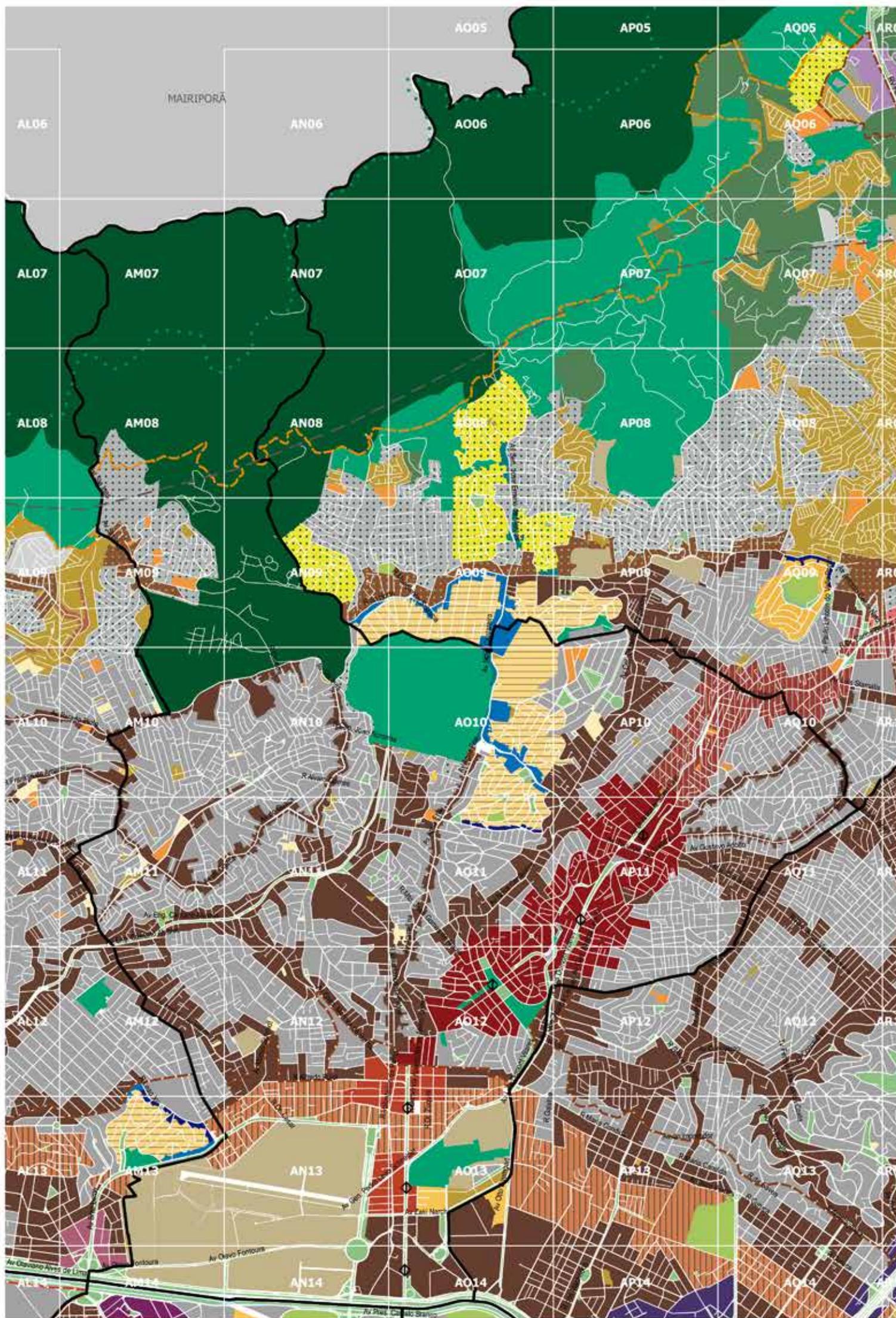
- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

**SUBPREFEITURA
CASA VERDE/
CACHOEIRINHA**



0 0,25 0,50 1km

Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



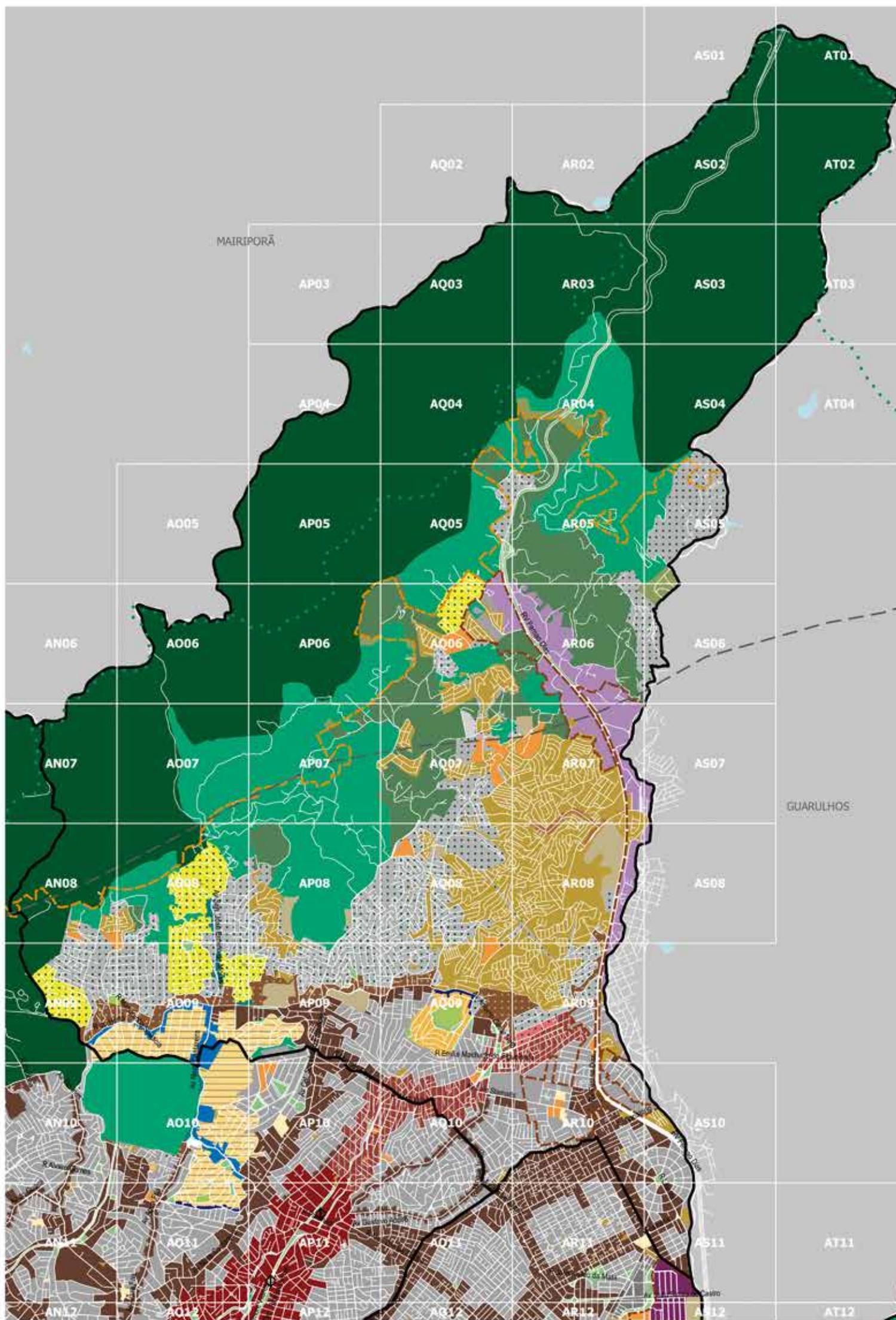
- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

**SUBPREFEITURA
SANTANA/
TUCURUVI**



Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



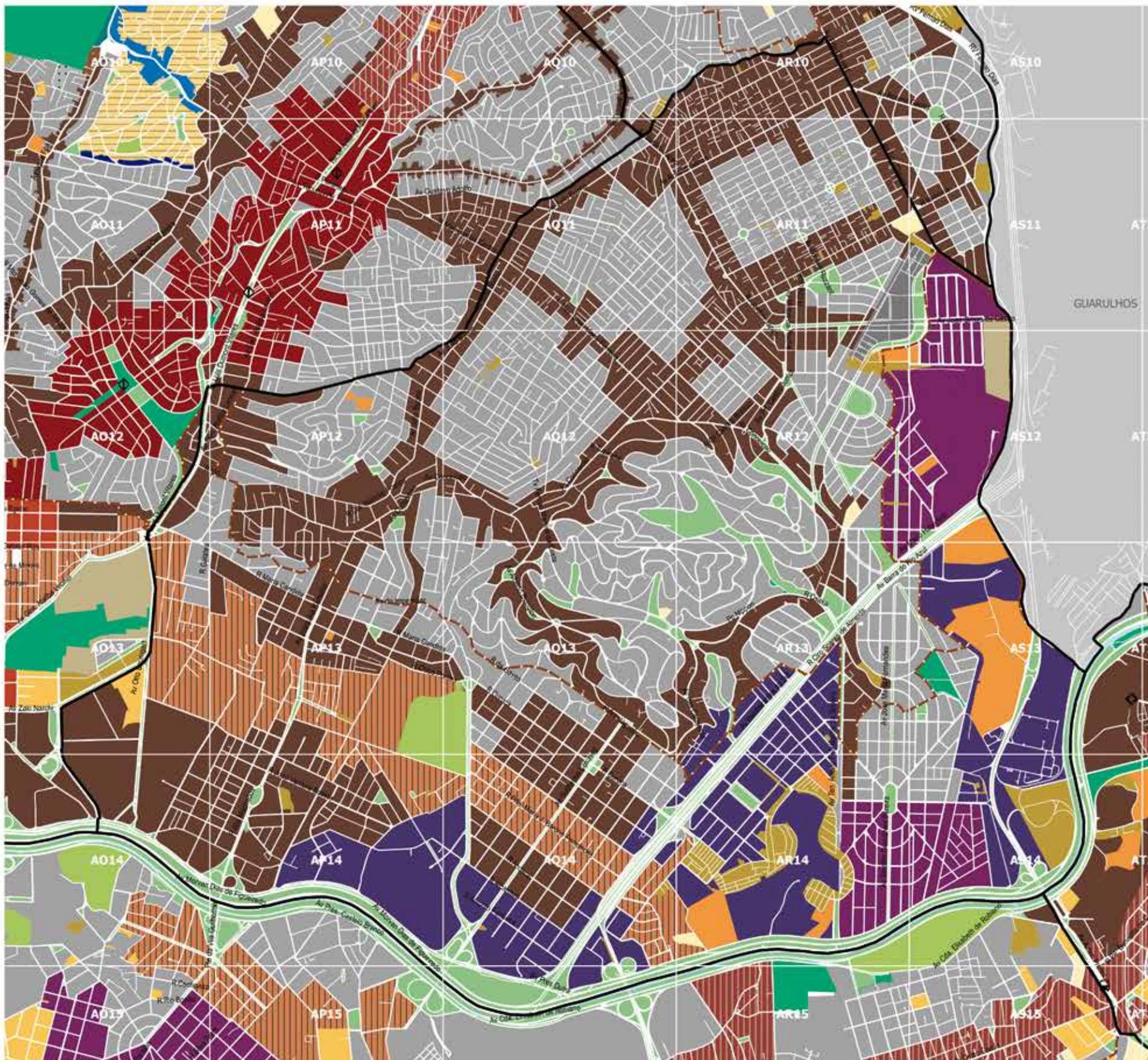
- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente



0 0,25 0,50 1,0km

Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

- ZEU
- ZEUa
- ZEUP
- ZEUPa
- ZEM
- ZEMP
- ZC
- ZCa
- ZC-ZEIS

- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZCOR-3
- ZCORa
- ZM
- ZMa
- ZMIS
- ZMISa

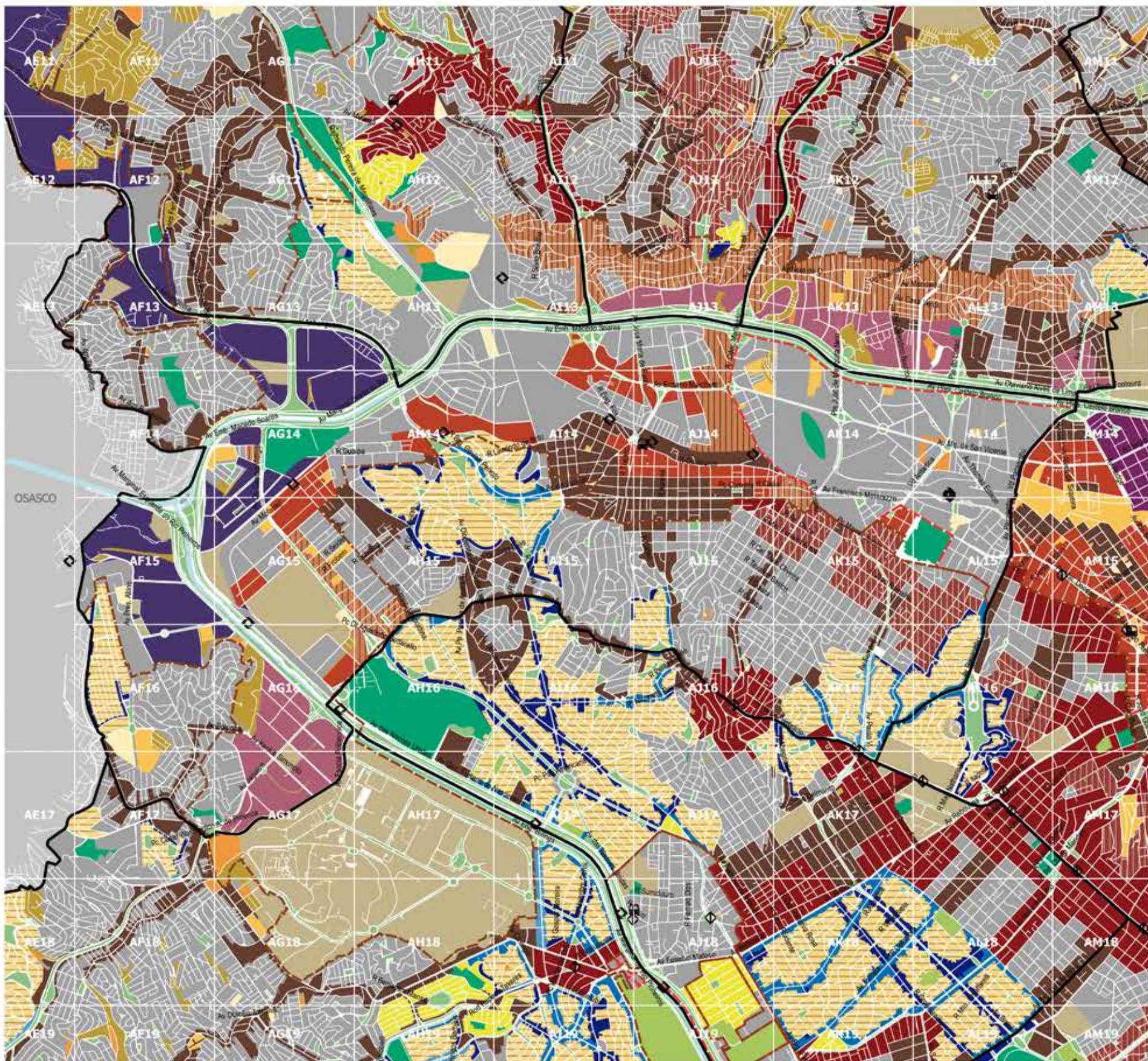
- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE-1
- ZDE-2
- ZPI-1
- ZPI-2
- ZOE

- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZERa
- ZPDS
- ZPDSr
- ZEPAM
- ZEP
- AC-1
- AC-2

**SUBPREFEITURA
VILA MARIA/
VILA GUILHERME**

0 0.25 0.50 0.75km

Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

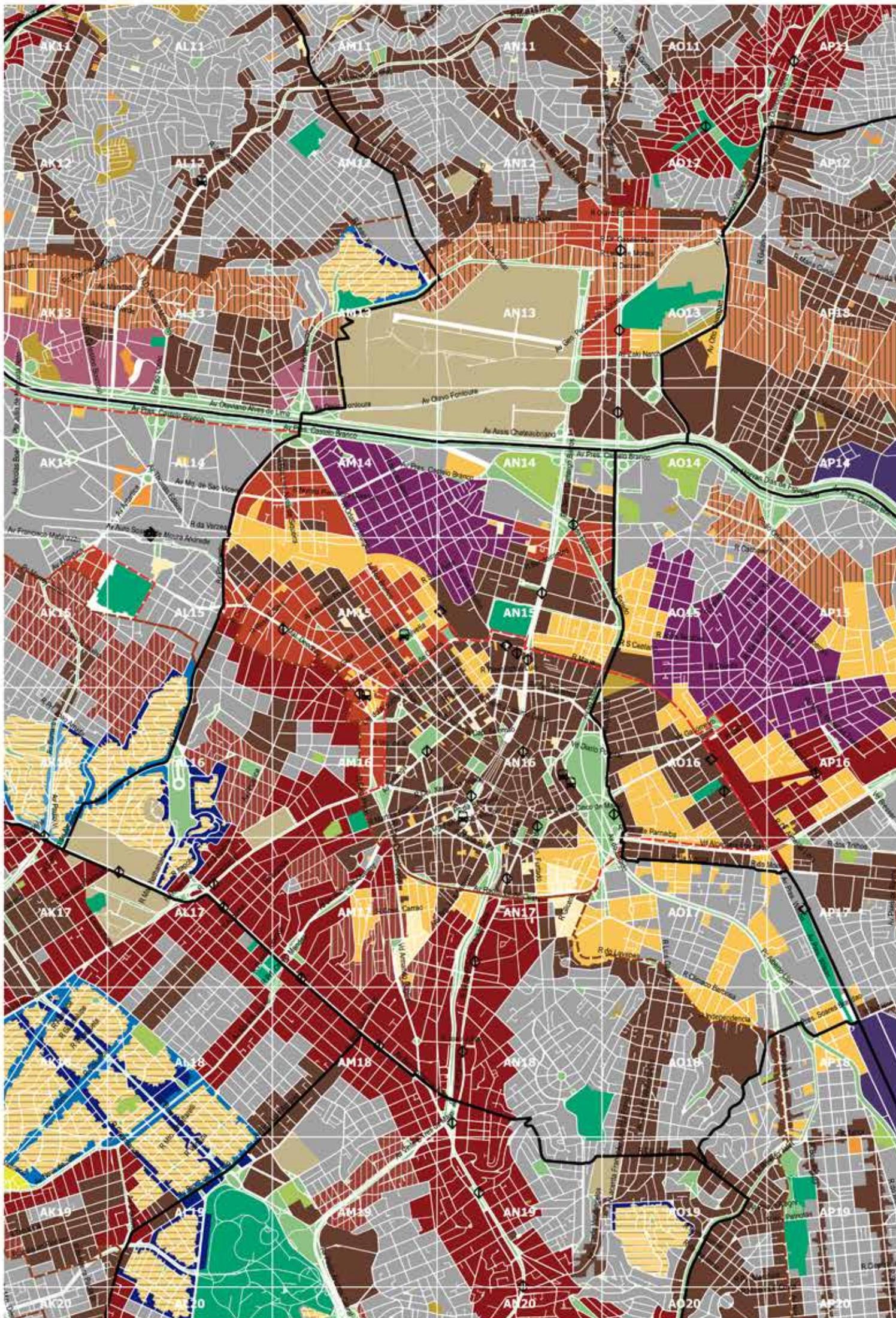


- | | | | | | | | | | |
|-------|--|--|---------|--|--------|--|--------|--|-------|
| — | Limite subprefeitura | | ZEU | | ZCOR-1 | | ZEIS-1 | | ZPR |
| | Hidrografia | | ZEUa | | ZCOR-2 | | ZEIS-2 | | ZER-1 |
| | Zona Rural | | ZEUP | | ZCOR-3 | | ZEIS-3 | | ZER-2 |
| — | Logradouro | | ZEUPa | | ZCORa | | ZEIS-4 | | ZERa |
| - - - | Rodoanel | | ZEM | | ZM | | ZEIS-5 | | ZPDS |
| | Área de Proteção e Recuperação de Mananciais | | ZEMP | | ZMa | | ZDE-1 | | ZPDSr |
| | Macroárea de Estruturação Metropolitana | | ZC | | ZMIS | | ZDE-2 | | ZEPAM |
| | Praças e Canteiros | | ZCa | | ZMISa | | ZPI-1 | | ZEP |
| | Operação Urbana Em Curso | | ZC-ZEIS | | | | ZPI-2 | | AC-1 |
| | Estação de trem existente | | | | | | ZOE | | AC-2 |
| | Estação de metrô existente | | | | | | | | |
| | Terminal de ônibus existente | | | | | | | | |

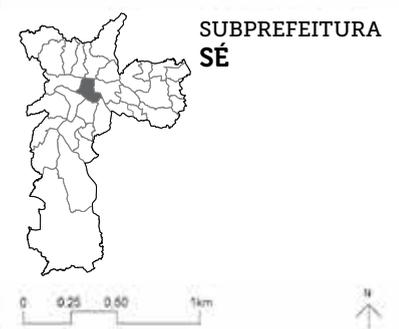
SUBPREFEITURA LAPA

0 0,25 0,50 1km

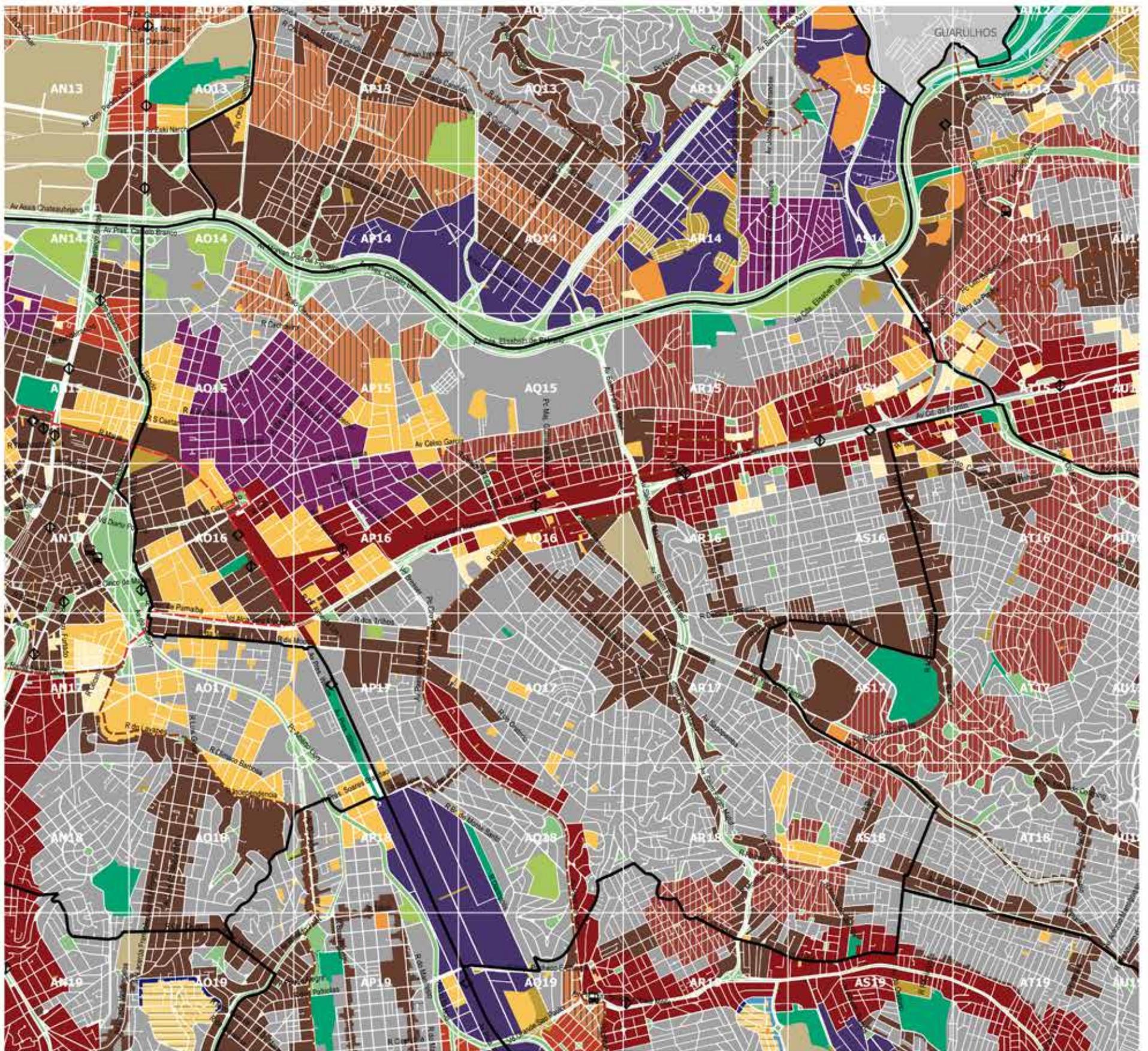
Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |
-
- Limite subprefeitura
 - Hidrografia
 - Zona Rural
 - Logradouro
 - Rodoanel
 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
 - Macroárea de Estruturação Metropolitana
 - Praças e Canteiros
 - Operação Urbana Em Curso
 - Estação de trem existente
 - Estação de metrô existente
 - Terminal de ônibus existente



Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

- ZEU
- ZEUa
- ZEUP
- ZEUPa
- ZEM
- ZEMP
- ZC
- ZCa
- ZC-ZEIS

- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZCOR-3
- ZCORa
- ZM
- ZMa
- ZMIS
- ZMISa

- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE-1
- ZDE-2
- ZPI-1
- ZPI-2
- ZOE

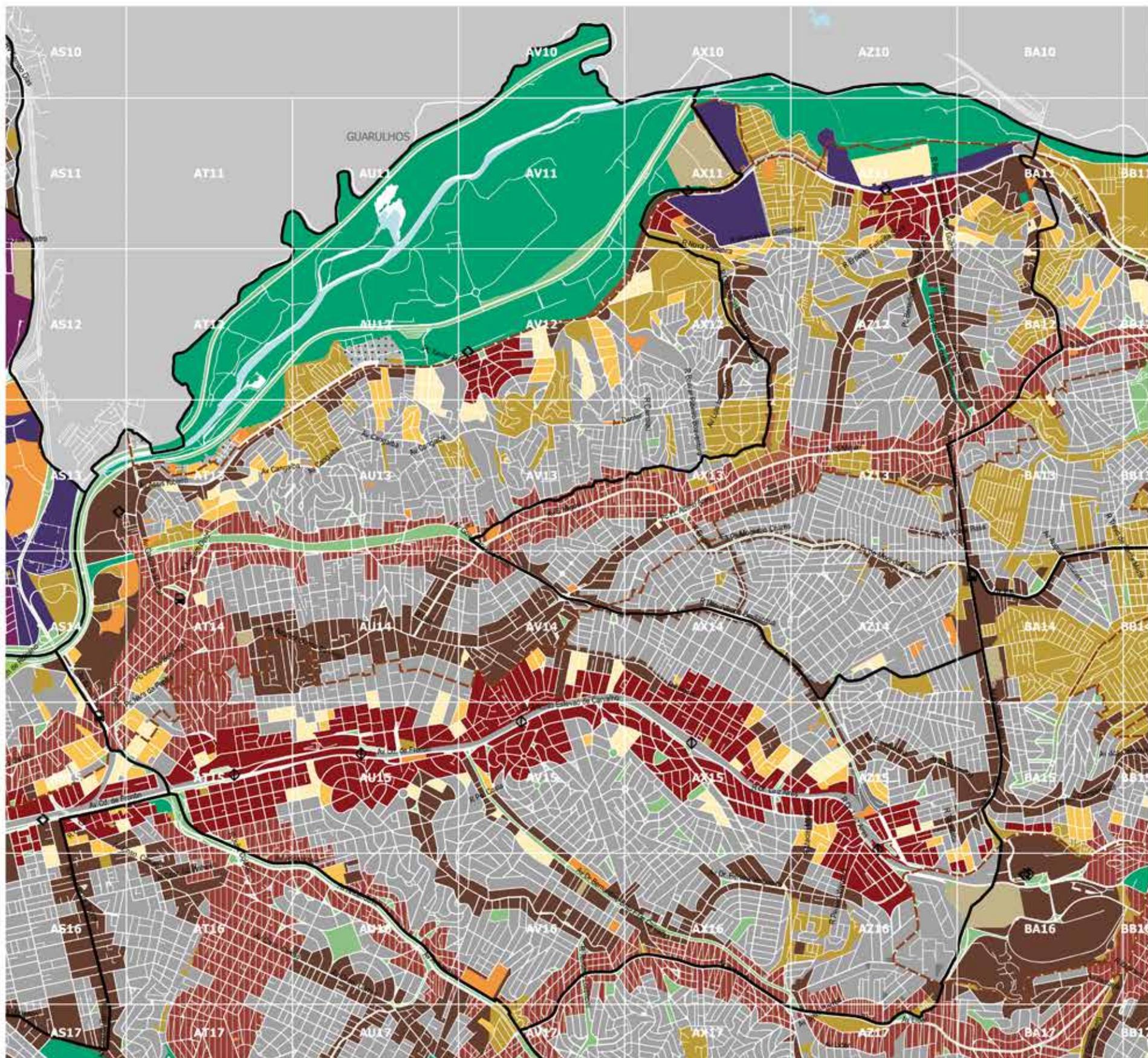
- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZERa
- ZPDS
- ZPDSr
- ZEPAM
- ZEP
- AC-1
- AC-2



**SUBPREFEITURA
MOOCA**



Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

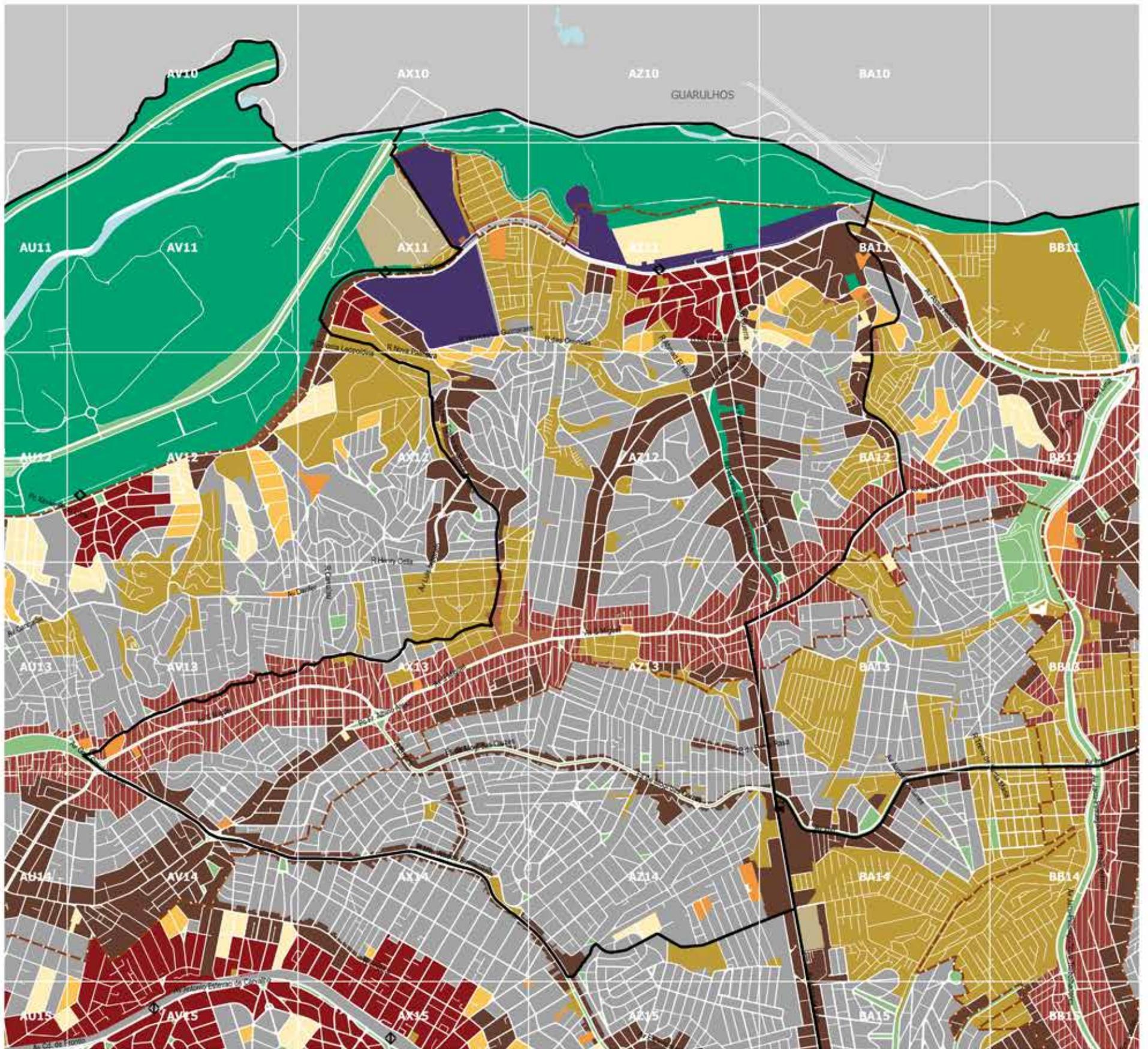


- | | | | | |
|--|---------|--------|--------|-------|
| Limite subprefeitura | ZEU | ZCOR-1 | ZEIS-1 | ZPR |
| Hidrografia | ZEUa | ZCOR-2 | ZEIS-2 | ZER-1 |
| Zona Rural | ZEUP | ZCOR-3 | ZEIS-3 | ZER-2 |
| Logradouro | ZEUPa | ZCORa | ZEIS-4 | ZERa |
| Rodoanel | ZEM | ZM | ZEIS-5 | ZPDS |
| Área de Proteção e Recuperação de Mananciais | ZEMP | ZMa | ZDE-1 | ZPDSr |
| Macroárea de Estruturação Metropolitana | ZC | ZMIS | ZDE-2 | ZEPAM |
| Praças e Canteiros | ZCa | ZMISa | ZPI-1 | ZEP |
| Operação Urbana Em Curso | ZC-ZEIS | | ZPI-2 | AC-1 |
| Estação de trem existente | | | ZOE | AC-2 |
| Estação de metrô existente | | | | |
| Terminal de ônibus existente | | | | |

SUBPREFEITURA PENHA

0 0,25 0,50 1km

Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

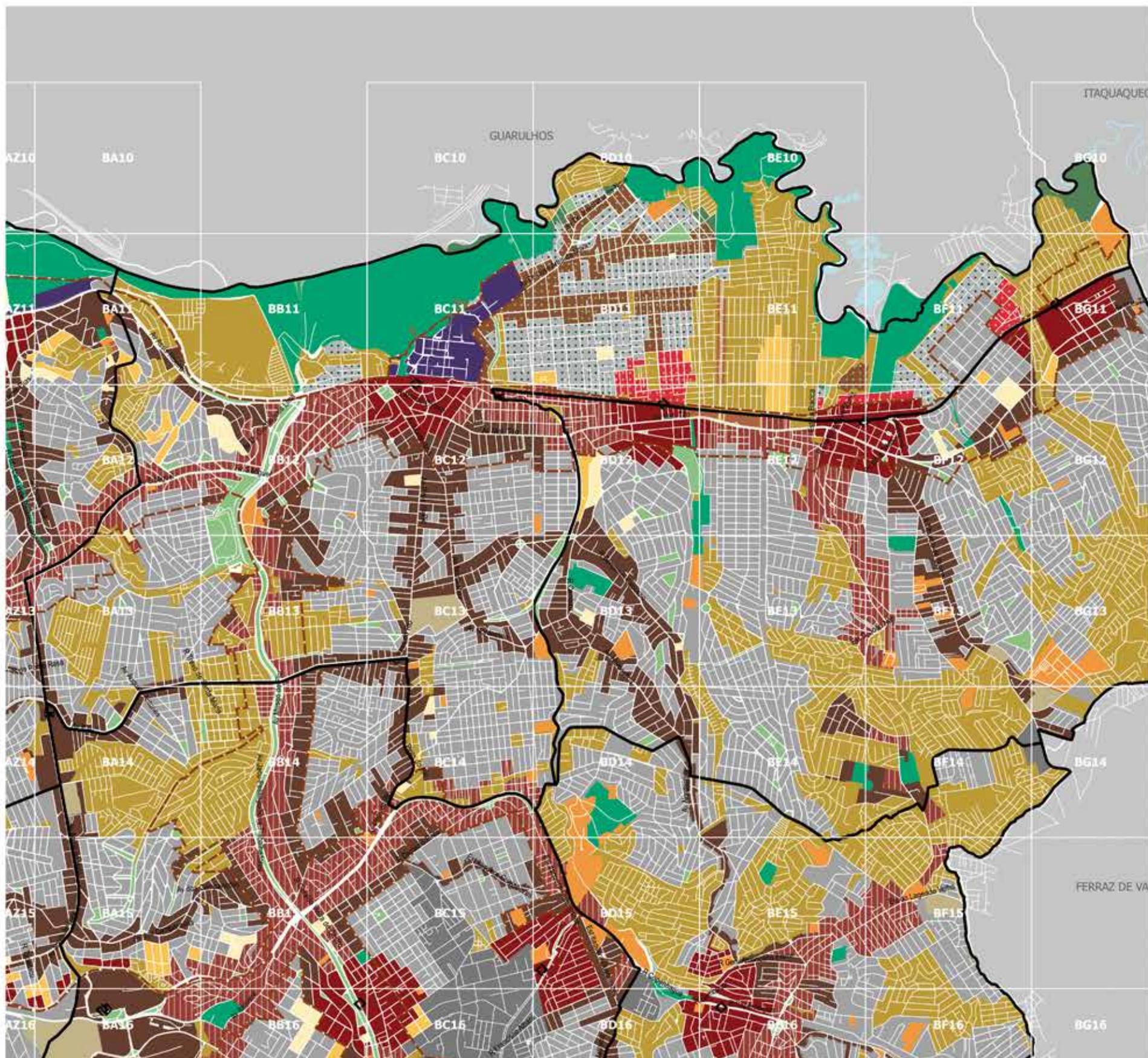


- | | | | | |
|--|---------|--------|--------|-------|
| — Limite subprefeitura | ZEU | ZCOR-1 | ZEIS-1 | ZPR |
| Hidrografia | ZEUa | ZCOR-2 | ZEIS-2 | ZER-1 |
| Zona Rural | ZEUP | ZCOR-3 | ZEIS-3 | ZER-2 |
| Logradouro | ZEUPa | ZCORa | ZEIS-4 | ZERa |
| Rodoanel | ZEM | ZM | ZEIS-5 | ZPDS |
| Área de Proteção e Recuperação de Mananciais | ZEMP | ZMa | ZDE-1 | ZPDSr |
| Macroárea de Estruturação Metropolitana | ZC | ZMIS | ZDE-2 | ZEPAM |
| Praças e Canteiros | ZCa | ZMISa | ZPI-1 | ZEP |
| Operação Urbana Em Curso | ZC-ZEIS | | ZPI-2 | AC-1 |
| Estação de trem existente | | | ZOE | AC-2 |
| Estação de metrô existente | | | | |
| Terminal de ônibus existente | | | | |

**SUBPREFEITURA
ERMELINO
MATARAZZO**

0 0,25 0,50 0,75km

Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

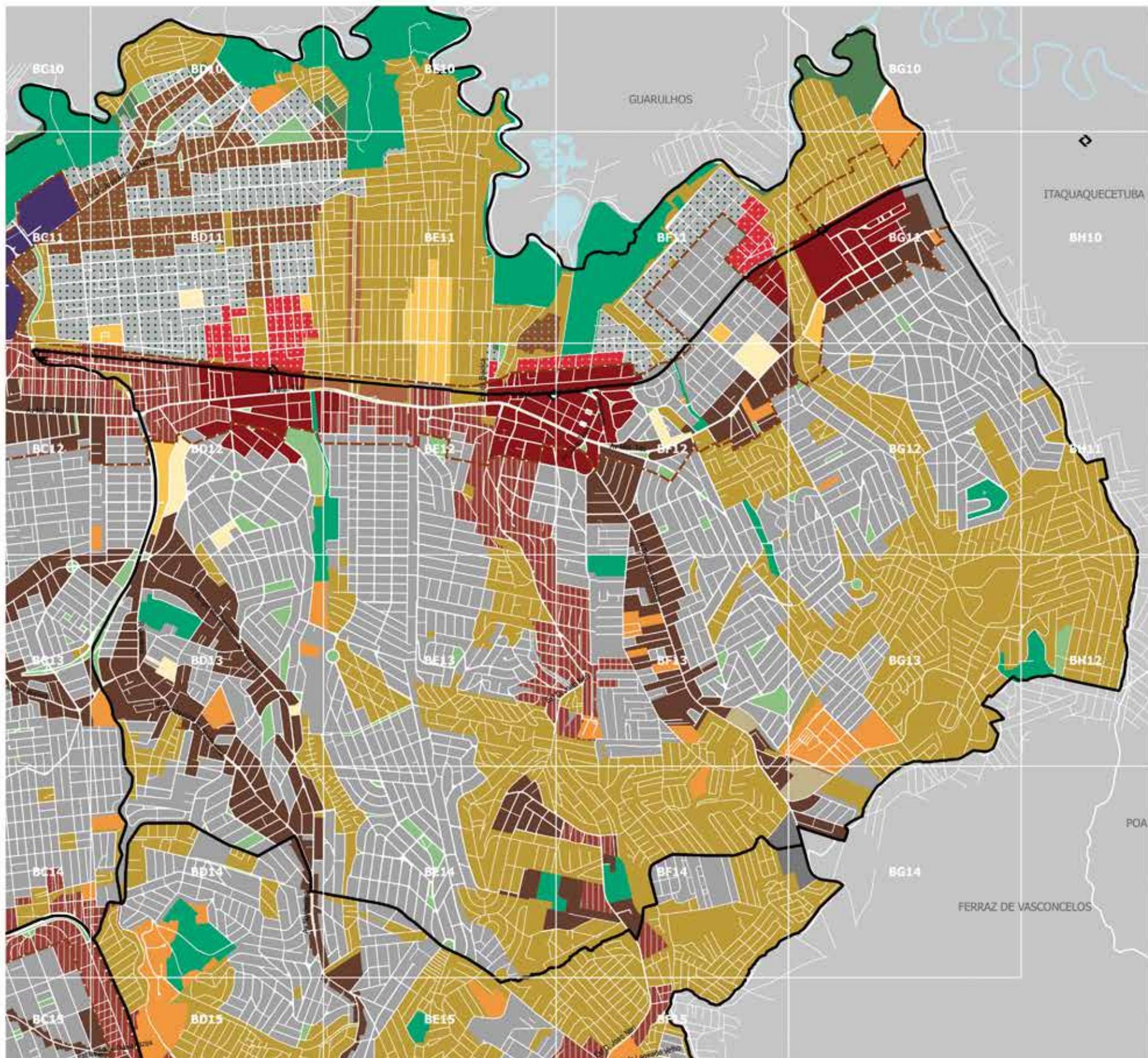


- | | | | | | | | | | |
|---|--|--|---------|--|--------|--|--------|--|-------|
| — | Limite subprefeitura | | ZEU | | ZCOR-1 | | ZEIS-1 | | ZPR |
| | Hidrografia | | ZEUa | | ZCOR-2 | | ZEIS-2 | | ZER-1 |
| | Zona Rural | | ZEUP | | ZCOR-3 | | ZEIS-3 | | ZER-2 |
| | Logradouro | | ZEUPa | | ZCORa | | ZEIS-4 | | ZERa |
| | Rodoanel | | ZEM | | ZM | | ZEIS-5 | | ZPDS |
| | Área de Proteção e Recuperação de Mananciais | | ZEMP | | ZMa | | ZDE-1 | | ZPDSr |
| | Macroárea de Estruturação Metropolitana | | ZC | | ZMIS | | ZDE-2 | | ZEPAM |
| | Praças e Canteiros | | ZC-ZEIS | | ZMISa | | ZPI-1 | | ZEP |
| | Operação Urbana Em Curso | | ZCa | | | | ZPI-2 | | AC-1 |
| | Estação de trem existente | | ZC-ZEIS | | | | ZOE | | AC-2 |
| | Estação de metrô existente | | | | | | | | |
| | Terminal de ônibus existente | | | | | | | | |

SUBPREFEITURA SÃO MIGUEL

0 0,25 0,50 1km

Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



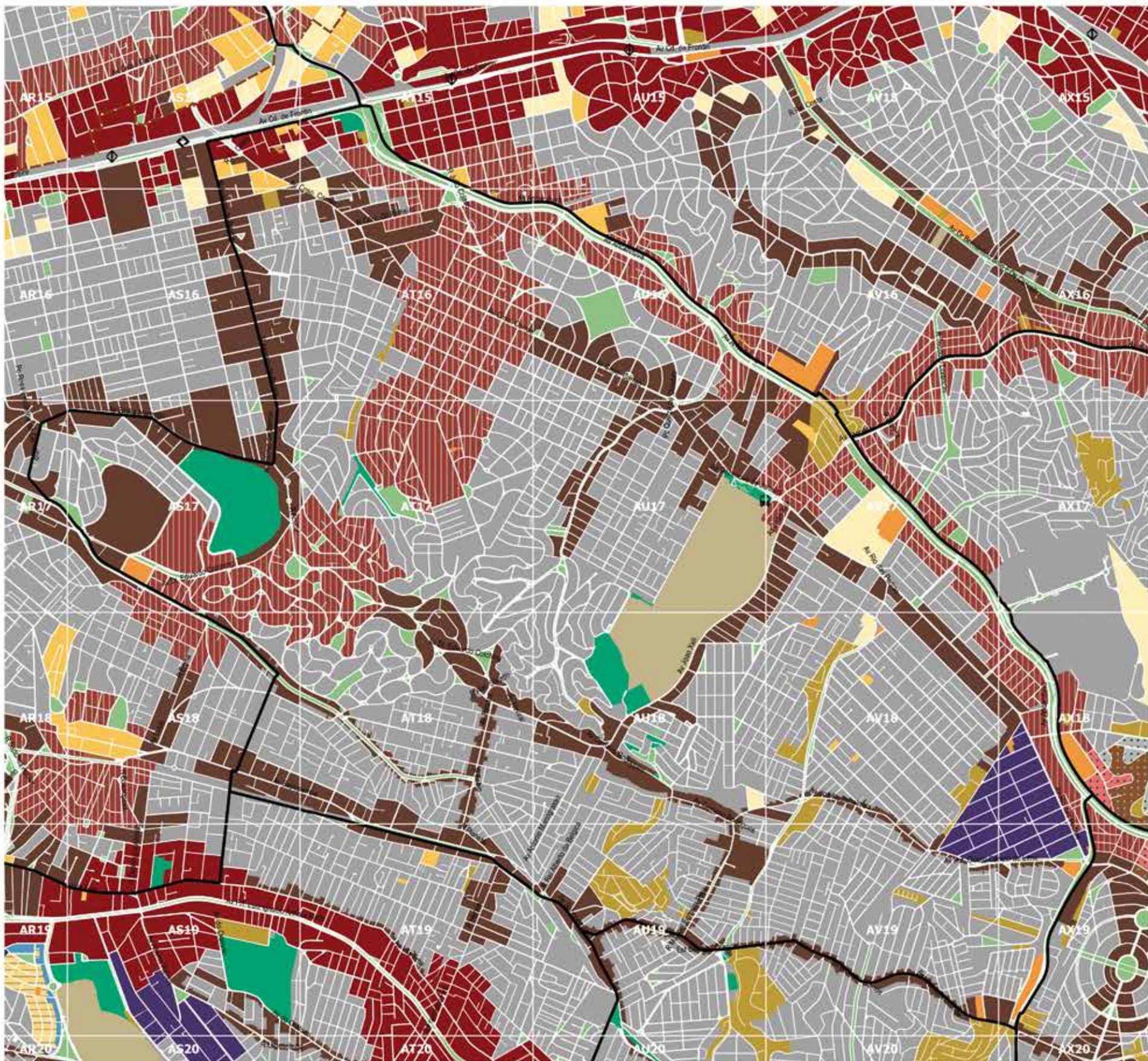
- | | | | | |
|--|-----------|----------|----------|---------|
| — Limite subprefeitura | ■ ZEU | ■ ZCOR-1 | ■ ZEIS-1 | ■ ZPR |
| ■ Hidrografia | ■ ZEUa | ■ ZCOR-2 | ■ ZEIS-2 | ■ ZER-1 |
| ■ Zona Rural | ■ ZEUP | ■ ZCOR-3 | ■ ZEIS-3 | ■ ZER-2 |
| — Logradouro | ■ ZEUPa | ■ ZCORa | ■ ZEIS-4 | ■ ZERa |
| --- Rodoanel | ■ ZEM | ■ ZM | ■ ZEIS-5 | ■ ZPDS |
| ■ Área de Proteção e Recuperação de Mananciais | ■ ZEMP | ■ ZMa | ■ ZDE-1 | ■ ZPDSr |
| ■ Macroárea de Estruturação Metropolitana | ■ ZC | ■ ZMIS | ■ ZDE-2 | ■ ZEPAM |
| ■ Praças e Canteiros | ■ ZCa | ■ ZMISa | ■ ZPI-1 | ■ ZEP |
| ■ Operação Urbana Em Curso | ■ ZC-ZEIS | | ■ ZPI-2 | ■ AC-1 |
| ■ Estação de trem existente | | | ■ ZOE | ■ AC-2 |
| ■ Estação de metrô existente | | | | |
| ■ Terminal de ônibus existente | | | | |

**SUBPREFEITURA
ITAIM PAULISTA**



0 0,25 0,50 0,75km

Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

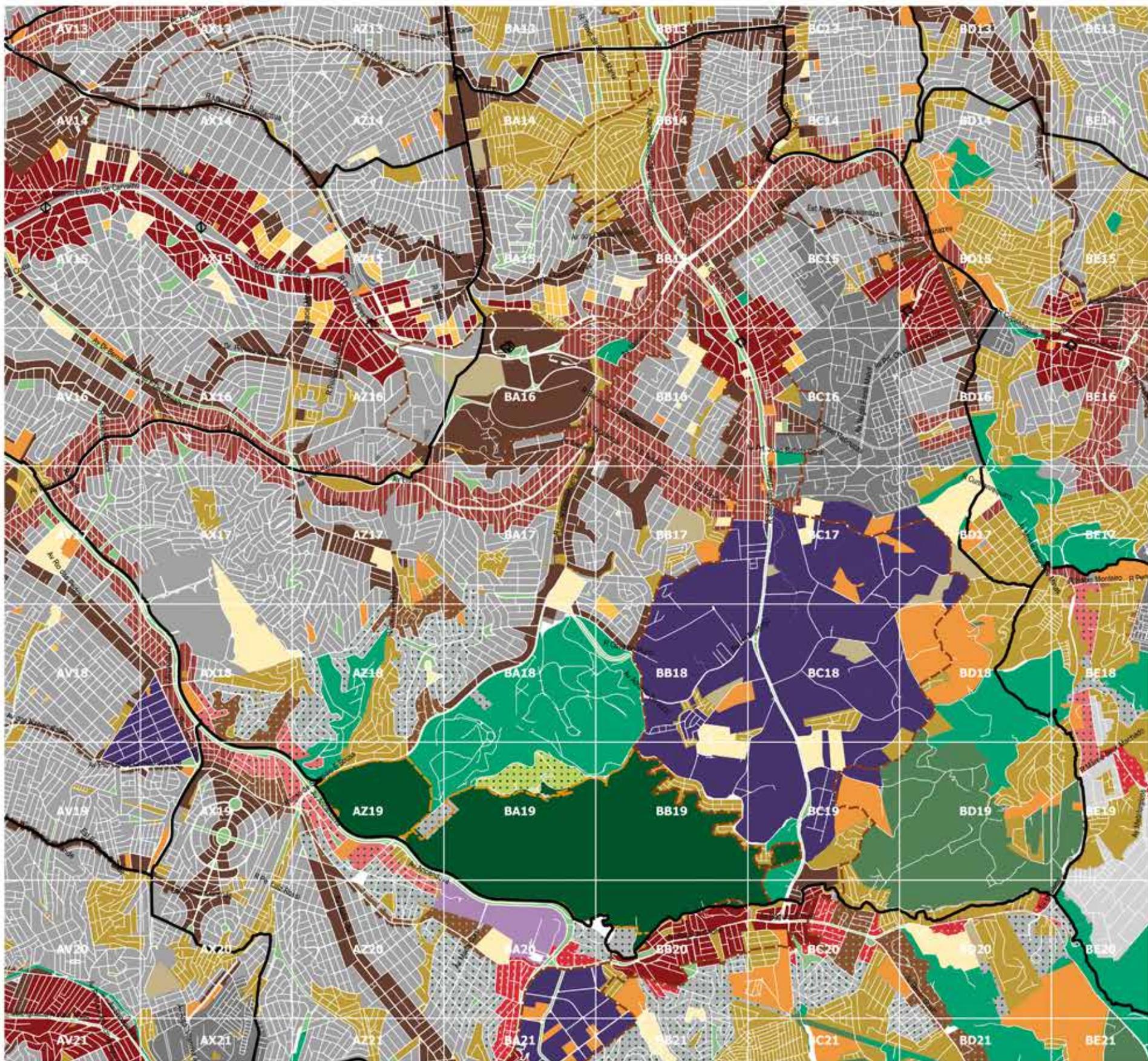


- | | | | | | | | | | |
|---|--|--|---------|--|--------|--|--------|--|-------|
| — | Limite subprefeitura | | ZEU | | ZCOR-1 | | ZEIS-1 | | ZPR |
| | Hidrografia | | ZEUa | | ZCOR-2 | | ZEIS-2 | | ZER-1 |
| | Zona Rural | | ZEUP | | ZCOR-3 | | ZEIS-3 | | ZER-2 |
| | Logradouro | | ZEUPa | | ZCORa | | ZEIS-4 | | ZERa |
| | Rodoanel | | ZEM | | ZM | | ZEIS-5 | | ZPDS |
| | Área de Proteção e Recuperação de Mananciais | | ZEMP | | ZMa | | ZDE-1 | | ZPDSr |
| | Macroárea de Estruturação Metropolitana | | ZC | | ZMIS | | ZDE-2 | | ZEPAM |
| | Praças e Canteiros | | ZCa | | ZMISa | | ZPI-1 | | ZEP |
| | Operação Urbana Em Curso | | ZC-ZEIS | | | | ZPI-2 | | AC-1 |
| | Estação de trem existente | | | | | | ZOE | | AC-2 |
| | Estação de metrô existente | | | | | | | | |
| | Terminal de ônibus existente | | | | | | | | |

SUBPREFEITURA ARICANDUVA

0 0,25 0,50 0,75km

Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

- ZEU
- ZEUa
- ZEUP
- ZEUPa
- ZEM
- ZEMP
- ZC
- ZCa
- ZC-ZEIS

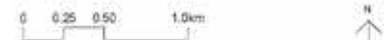
- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZCOR-3
- ZCORa
- ZM
- ZMa
- ZMIS
- ZMISa

- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE-1
- ZDE-2
- ZPI-1
- ZPI-2
- ZOE

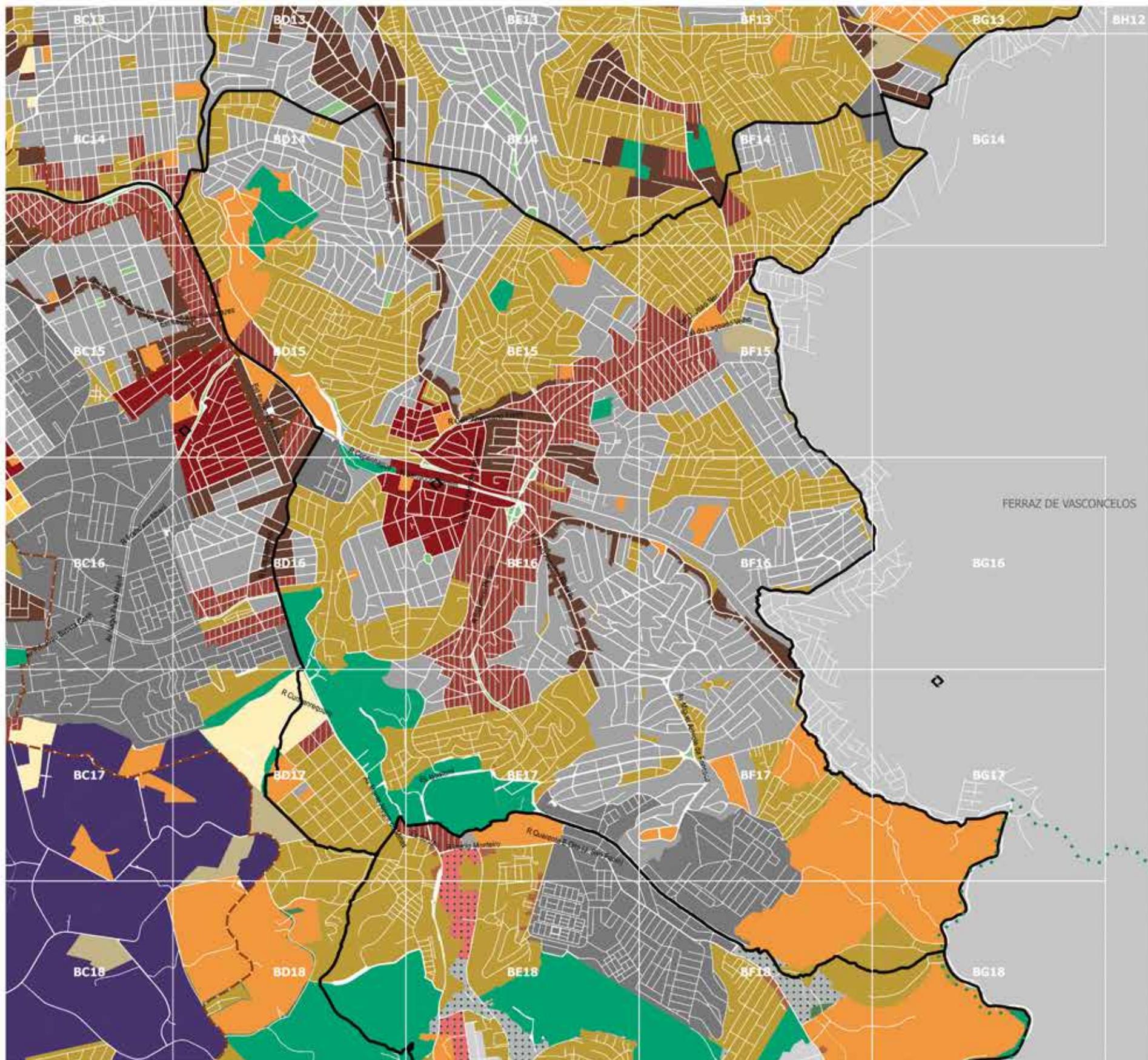
- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZERa
- ZPDS
- ZPDSr
- ZEPAM
- ZEP
- AC-1
- AC-2



**SUBPREFEITURA
ITAQUERA**



Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo.
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

- ZEU
- ZEUa
- ZEUP
- ZEUPa
- ZEM
- ZEMP
- ZC
- ZCa
- ZC-ZEIS

- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZCOR-3
- ZCORa
- ZM
- ZMa
- ZMIS
- ZMISa

- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE-1
- ZDE-2
- ZPI-1
- ZPI-2
- ZOE

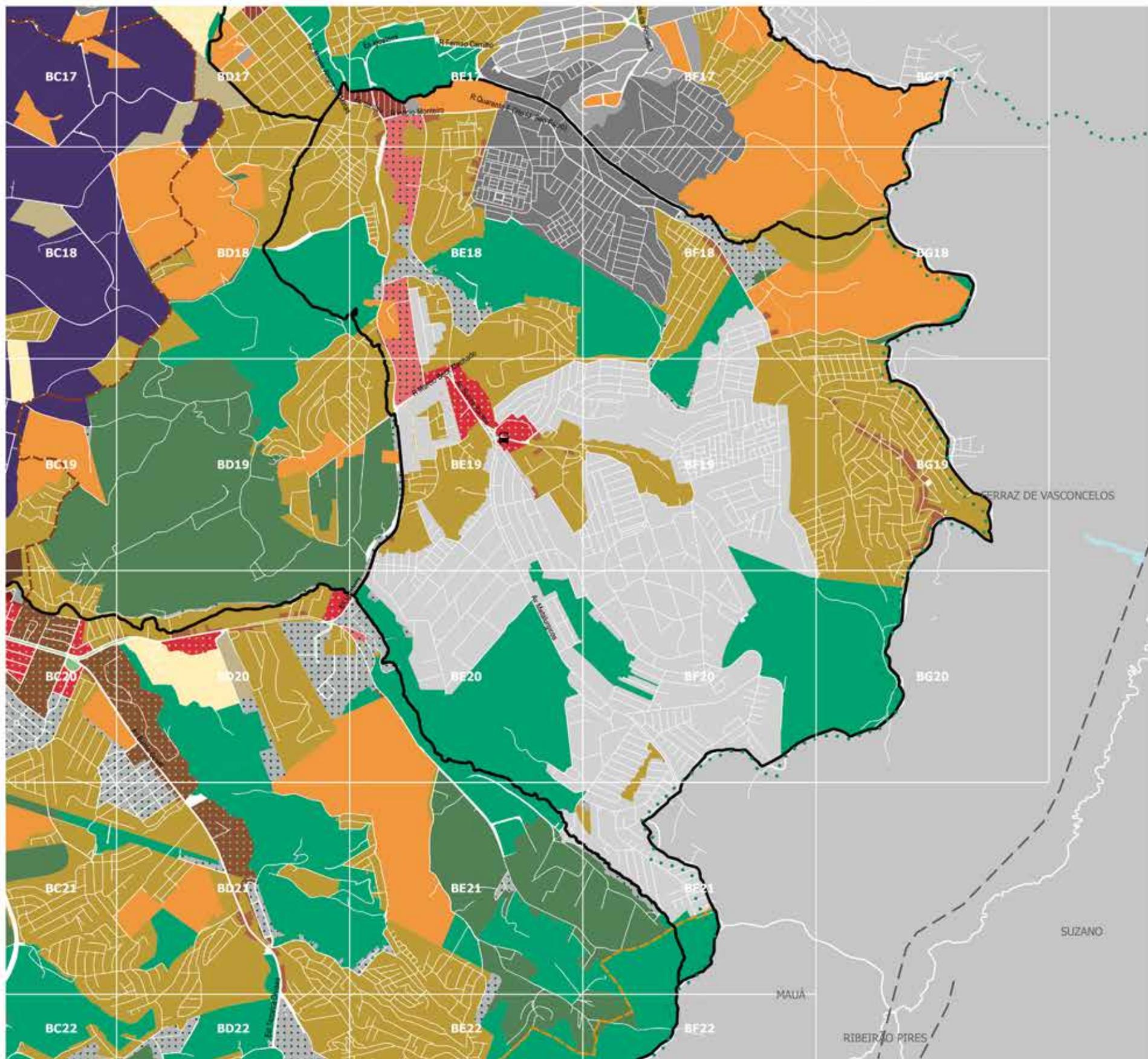
- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZERa
- ZPDS
- ZPDSr
- ZEPAM
- ZEP
- AC-1
- AC-2



**SUBPREFEITURA
GUAIANAZES**



Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



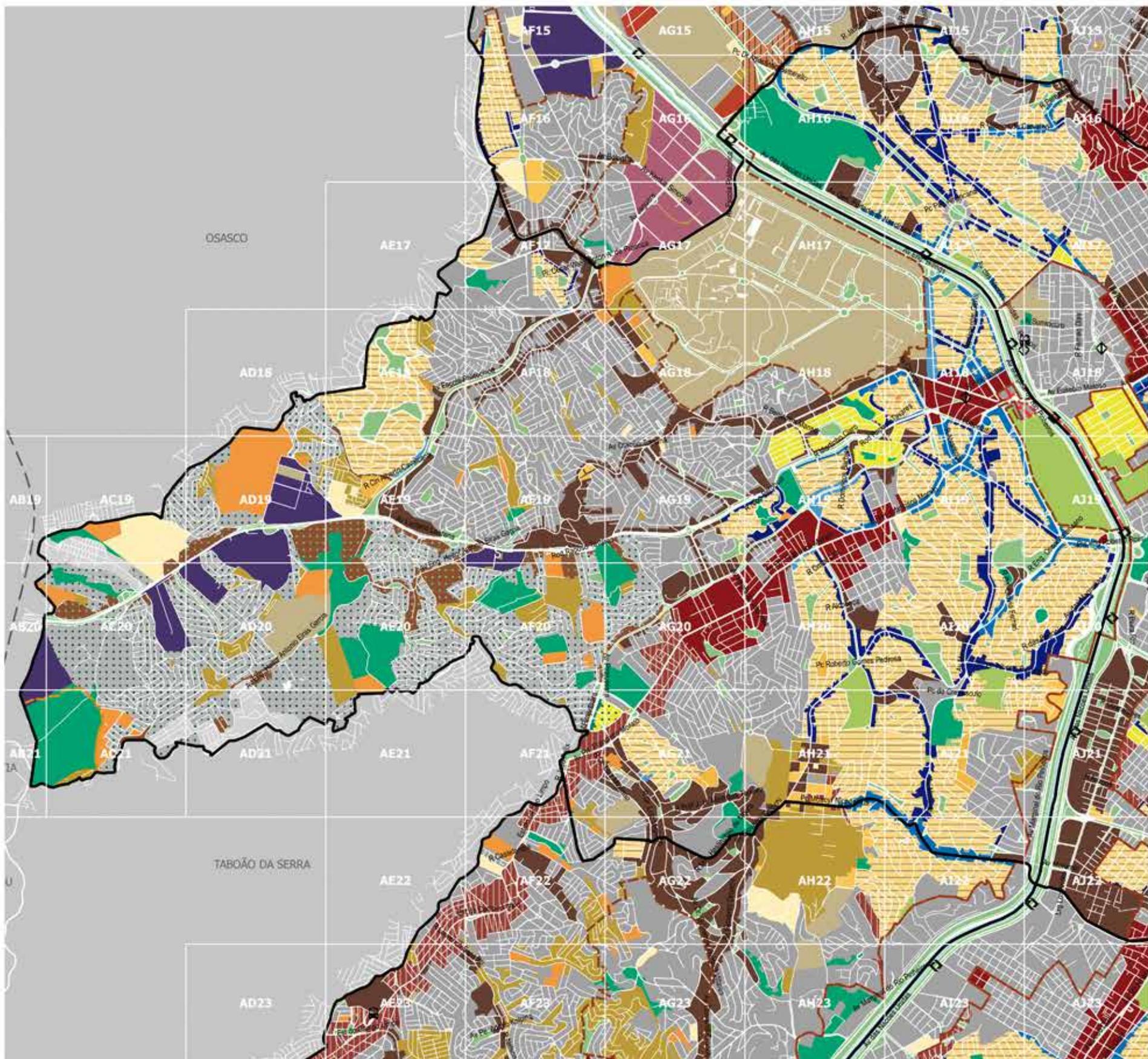
- | | | | | |
|--|---------|--------|--------|-------|
| — Limite subprefeitura | ZEU | ZCOR-1 | ZEIS-1 | ZPR |
| Hidrografia | ZEUa | ZCOR-2 | ZEIS-2 | ZER-1 |
| Zona Rural | ZEUP | ZCOR-3 | ZEIS-3 | ZER-2 |
| Logradouro | ZEUPa | ZCORa | ZEIS-4 | ZERa |
| Rodoanel | ZEM | ZM | ZEIS-5 | ZPDS |
| Área de Proteção e Recuperação de Mananciais | ZEMP | ZMa | ZDE-1 | ZPDSr |
| Macroárea de Estruturação Metropolitana | ZC | ZMIS | ZDE-2 | ZEPAM |
| Praças e Canteiros | ZCa | ZMISa | ZPI-1 | ZEP |
| Operação Urbana Em Curso | ZC-ZEIS | | ZPI-2 | AC-1 |
| Estação de trem existente | | | ZOE | AC-2 |
| Estação de metrô existente | | | | |
| Terminal de ônibus existente | | | | |



**SUBPREFEITURA
CIDADE TIRADENTES**



Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

- ZEU
- ZEUs
- ZEUP
- ZEUPa
- ZEM
- ZEMP
- ZC
- ZCa
- ZC-ZEIS

- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZCOR-3
- ZCORa
- ZM
- ZMa
- ZMIS
- ZMISa

- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE-1
- ZDE-2
- ZPI-1
- ZPI-2
- ZOE

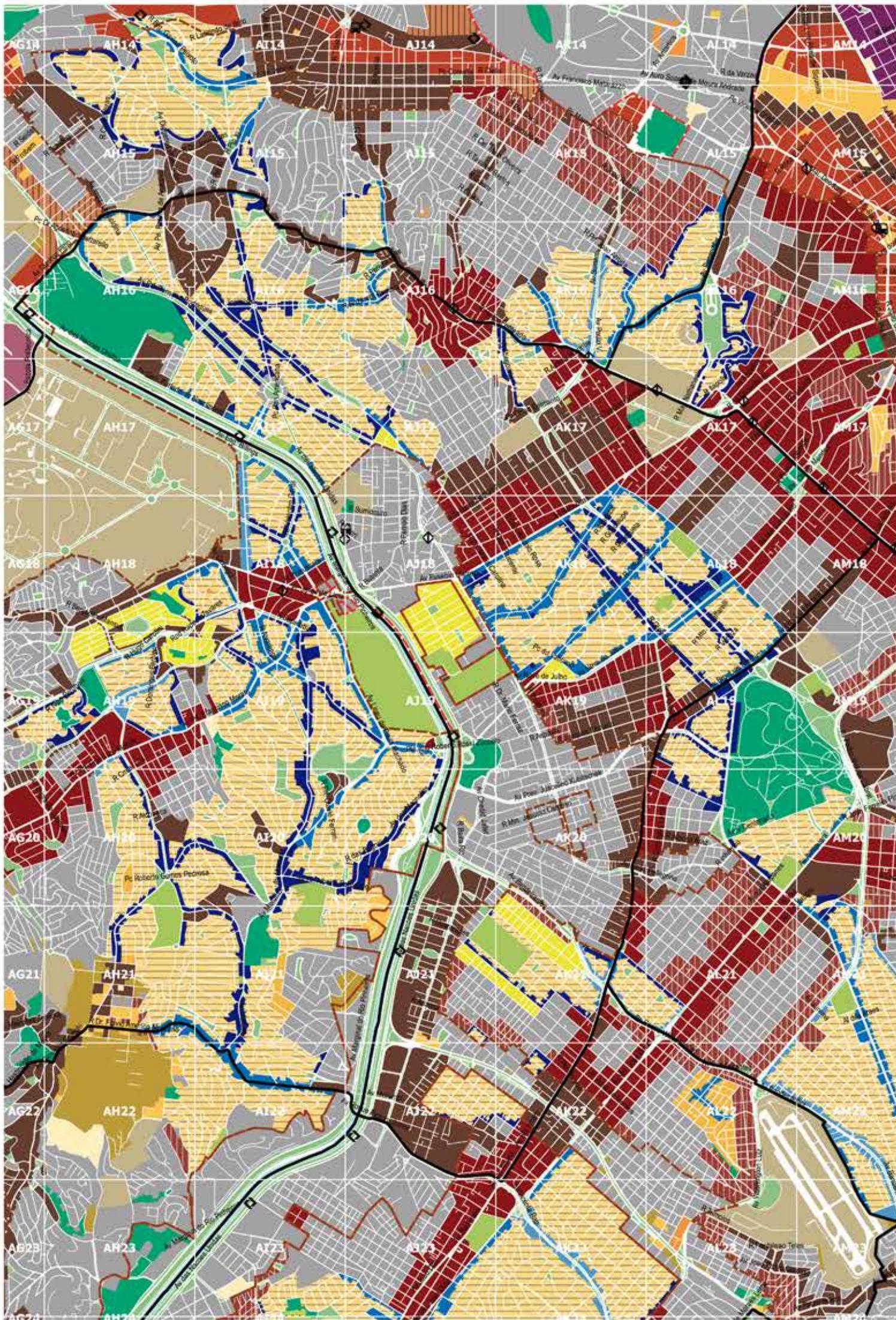
- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZERa
- ZPDS
- ZPDSr
- ZEPAM
- ZEP
- AC-1
- AC-2



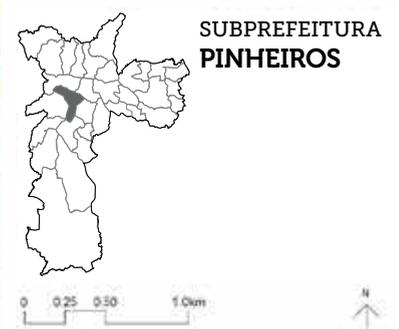
SUBPREFEITURA BUTANTÃ



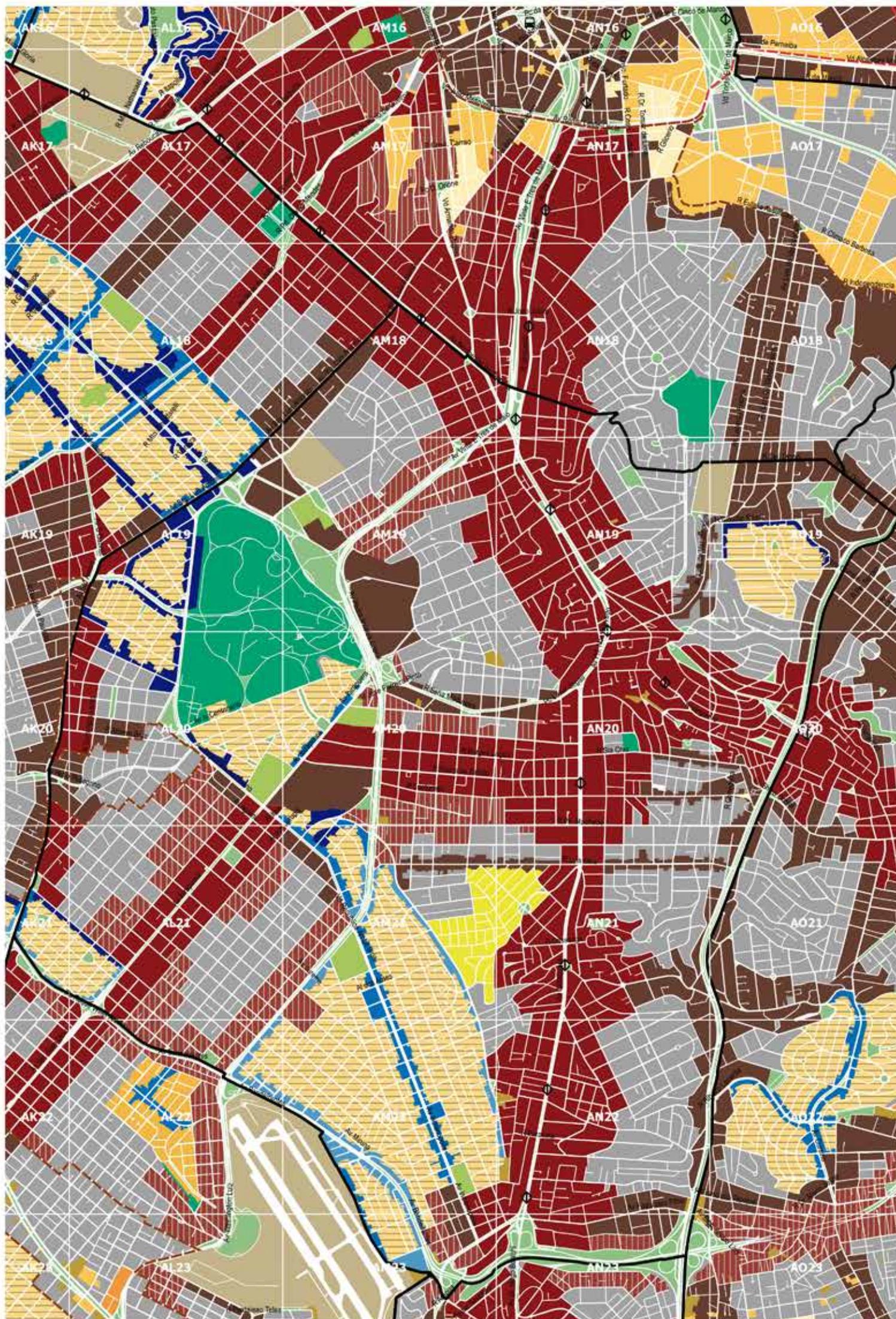
Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |
-
- Limite subprefeitura
 - Hidrografia
 - Zona Rural
 - Logradouro
 - Rodoanel
 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
 - Macroárea de Estruturação Metropolitana
 - Praças e Canteiros
 - Operação Urbana Em Curso
 - Estação de trem existente
 - Estação de metrô existente
 - Terminal de ônibus existente



Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



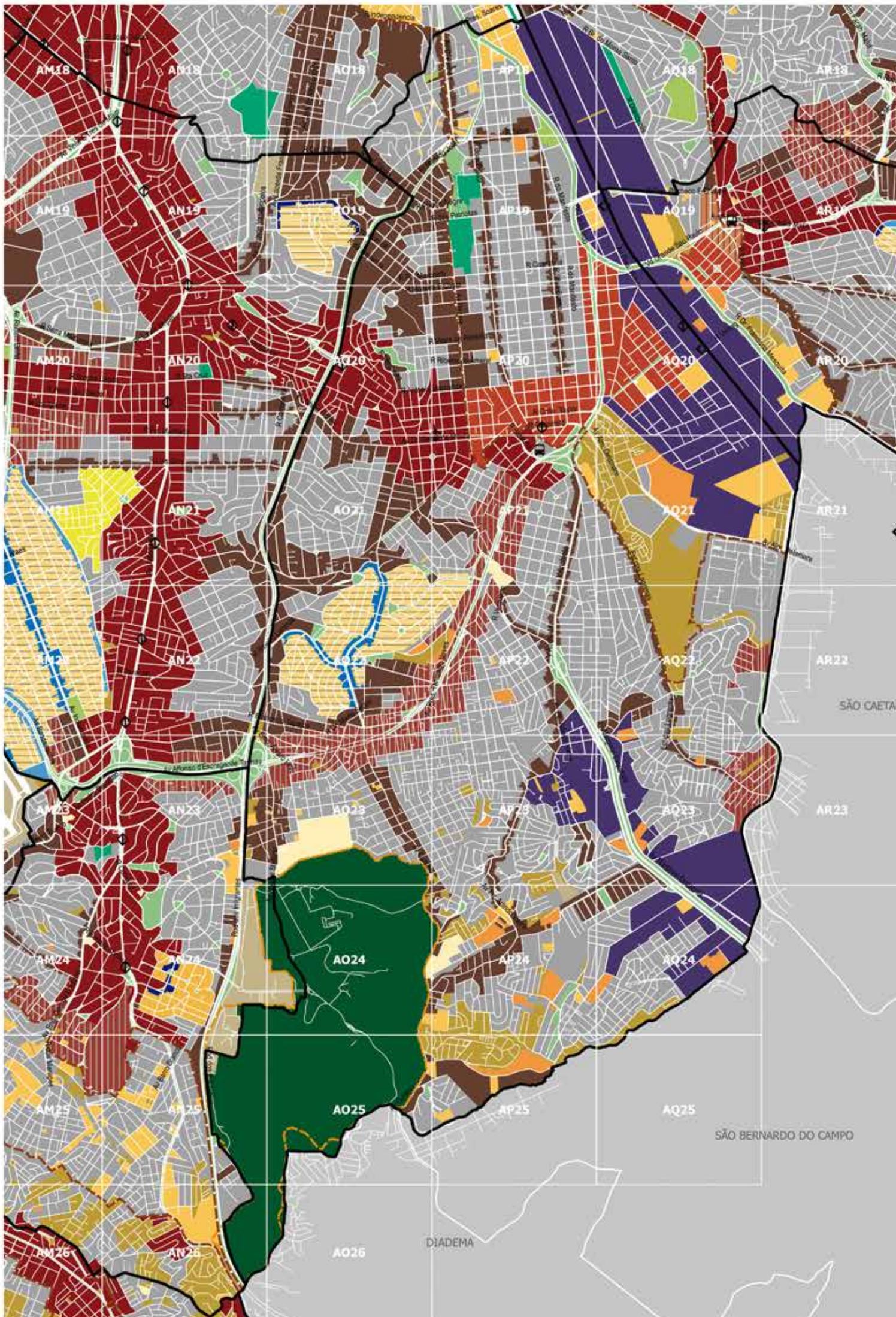
- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

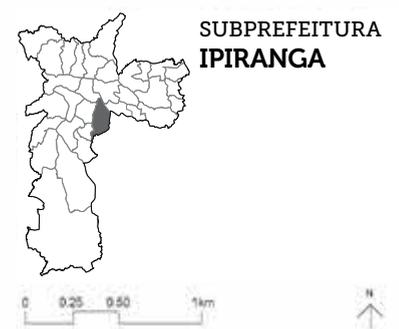
SUBPREFEITURA VILA MARIANA



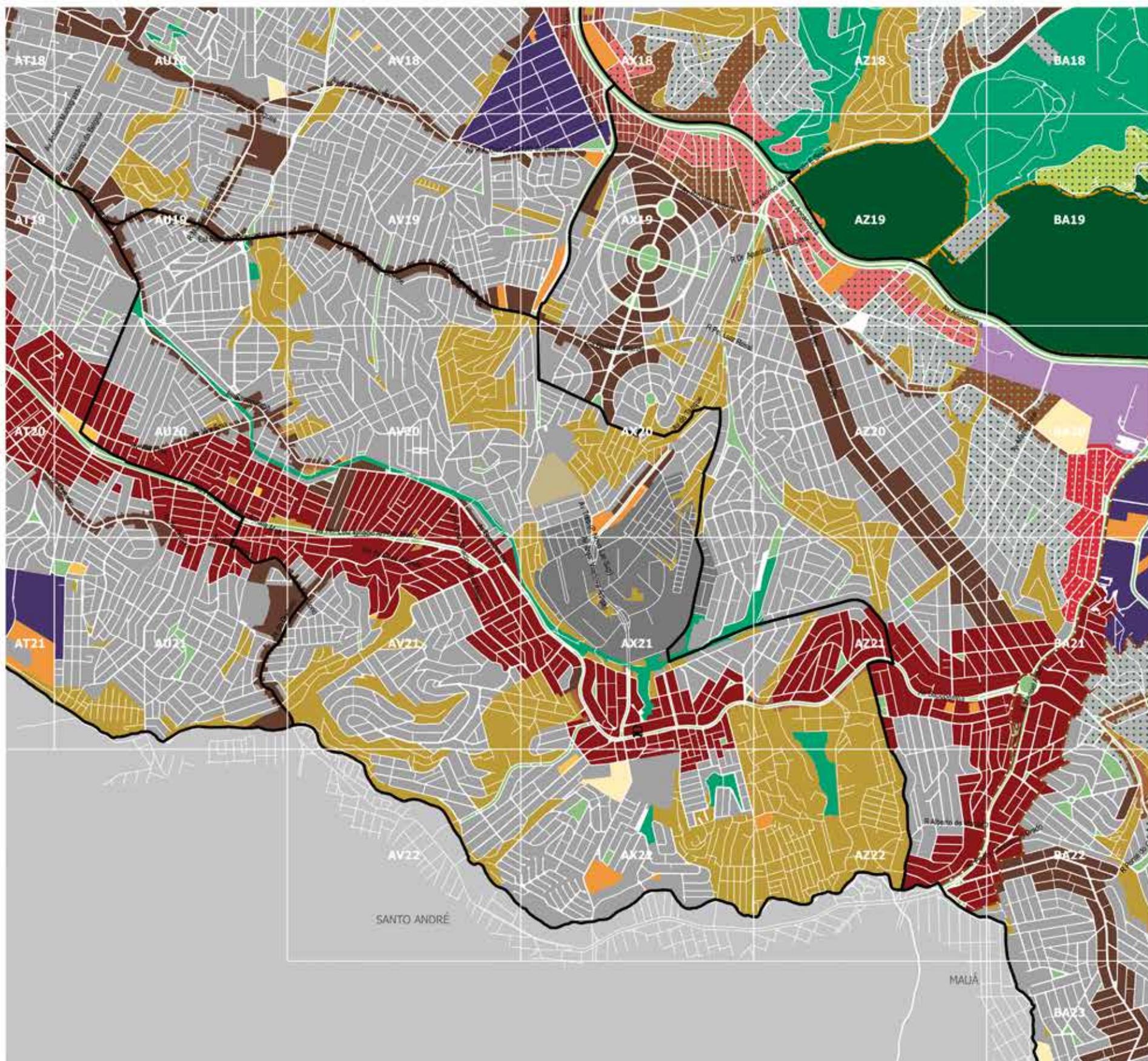
Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |
-
- Limite subprefeitura
 - Hidrografia
 - Zona Rural
 - Logradouro
 - Rodoanel
 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
 - Macroárea de Estruturação Metropolitana
 - Praças e Canteiros
 - Operação Urbana Em Curso
 - Estação de trem existente
 - Estação de metrô existente
 - Terminal de ônibus existente



Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

- ZEU
- ZEUa
- ZEUP
- ZEUPa
- ZEM
- ZEMP
- ZC
- ZCa
- ZC-ZEIS

- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZCOR-3
- ZCORa
- ZM
- ZMa
- ZMIS
- ZMISa

- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE-1
- ZDE-2
- ZPI-1
- ZPI-2
- ZOE

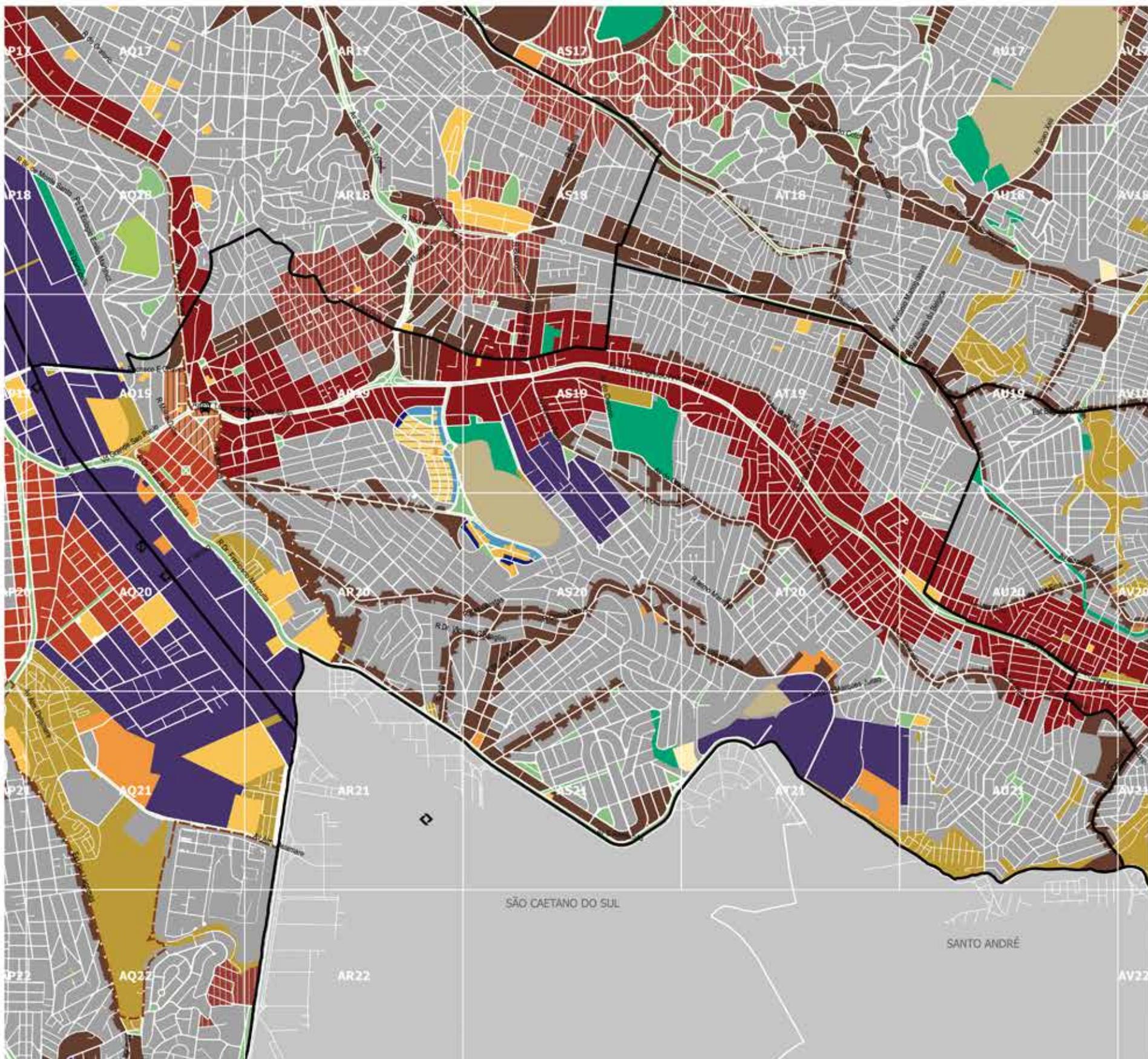
- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZERa
- ZPDS
- ZPDSr
- ZEPAM
- ZEP
- AC-1
- AC-2



**SUBPREFEITURA
SAPOPEMBA**



Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- - - Zona Rural
- Logradouro
- - - Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- - - Operação Urbana Em Curso
- ◻ Estação de trem existente
- ◻ Estação de metrô existente
- ◻ Terminal de ônibus existente

- ZEU
- ZEUa
- ZEUP
- ZEUPa
- ZEM
- ZEMP
- ZC
- ZCa
- ZC-ZEIS

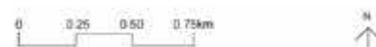
- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZCOR-3
- ZCORa
- ZM
- ZMa
- ZMIS
- ZMISa

- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE-1
- ZDE-2
- ZPI-1
- ZPI-2
- ZOE

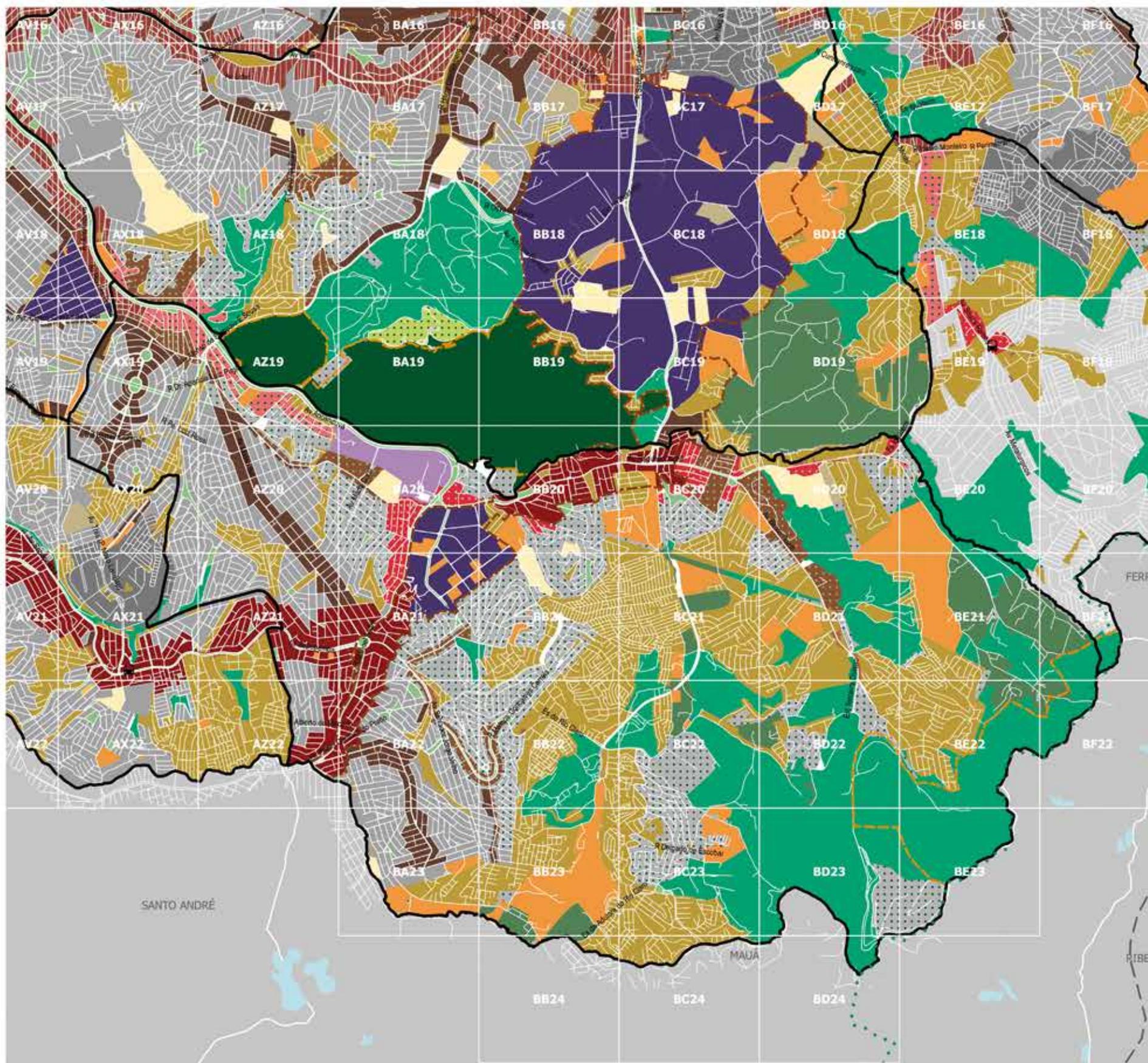
- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZERa
- ZPDS
- ZPDSr
- ZEPAM
- ZEP
- AC-1
- AC-2



**SUBPREFEITURA
VILA PRUDENTE**



Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

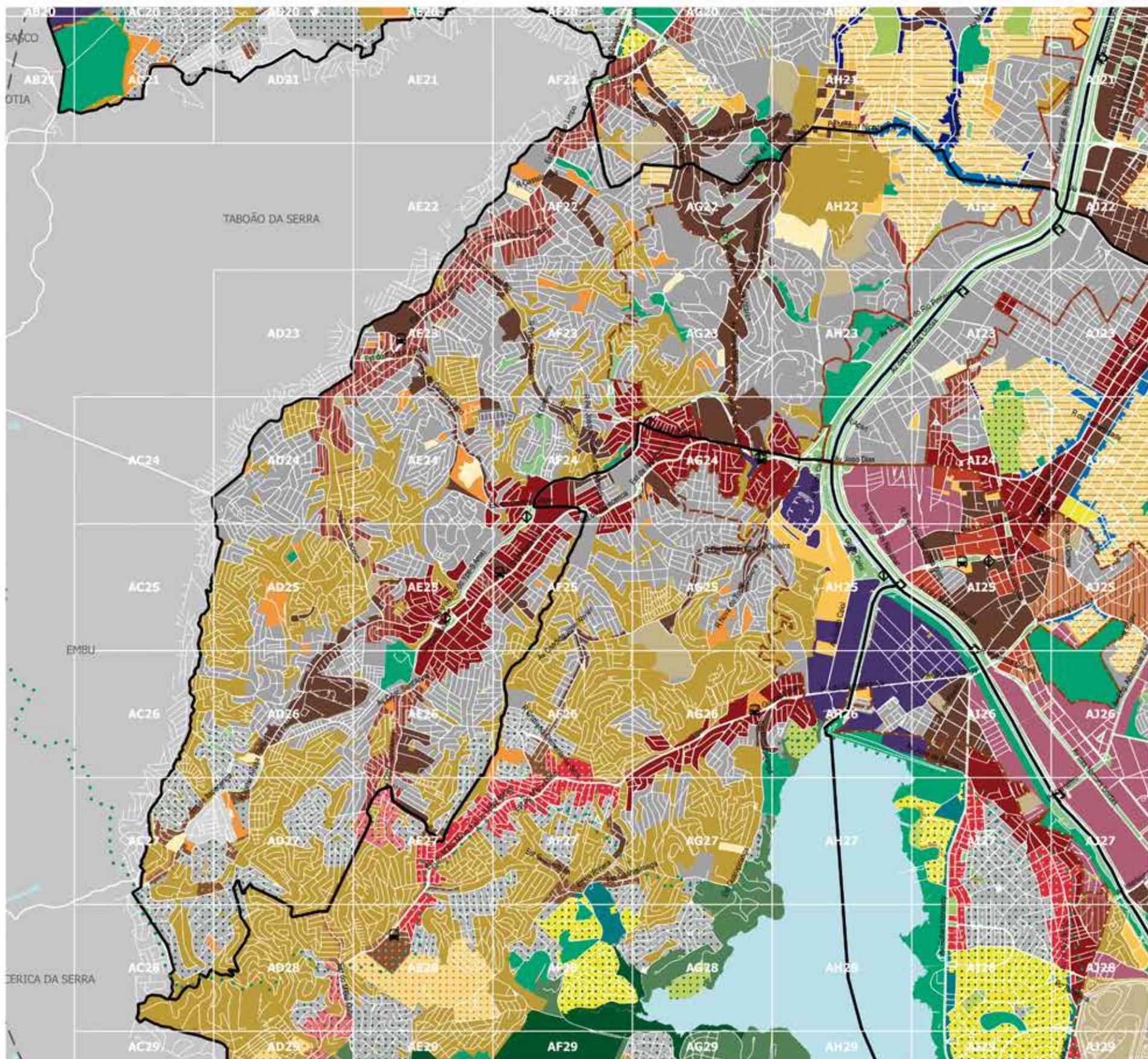


- | | | | | | | | | | |
|---|--|--|---------|--|--------|--|--------|--|-------|
| — | Limite subprefeitura | | ZEU | | ZCOR-1 | | ZEIS-1 | | ZPR |
| | Hidrografia | | ZEUa | | ZCOR-2 | | ZEIS-2 | | ZER-1 |
| | Zona Rural | | ZEUP | | ZCOR-3 | | ZEIS-3 | | ZER-2 |
| | Logradouro | | ZEUPa | | ZCORa | | ZEIS-4 | | ZERa |
| | Rodoanel | | ZEM | | ZM | | ZEIS-5 | | ZPDS |
| | Área de Proteção e Recuperação de Mananciais | | ZEMP | | ZMa | | ZDE-1 | | ZPDSr |
| | Macroárea de Estruturação Metropolitana | | ZC | | ZMIS | | ZDE-2 | | ZEPAM |
| | Praças e Canteiros | | ZCa | | ZMISa | | ZPI-1 | | ZEP |
| | Operação Urbana Em Curso | | ZC-ZEIS | | | | ZPI-2 | | AC-1 |
| | Estação de trem existente | | | | | | ZOE | | AC-2 |
| | Estação de metrô existente | | | | | | | | |
| | Terminal de ônibus existente | | | | | | | | |

**SUBPREFEITURA
SÃO MATEUS**

0 0,25 0,50 1km

Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

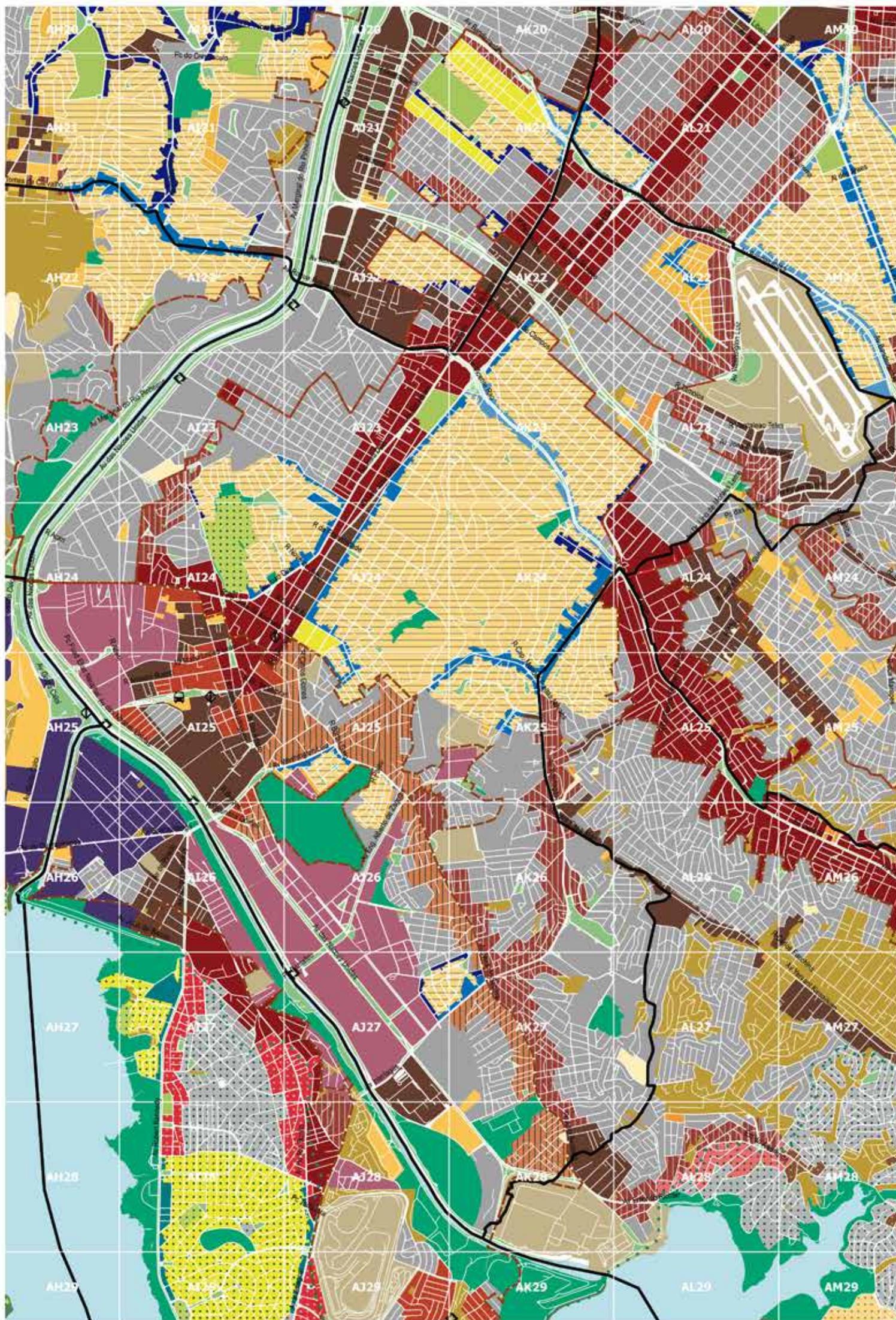


- | | | | | |
|--|---------|--------|--------|-------|
| Limite subprefeitura | ZEU | ZCOR-1 | ZEIS-1 | ZPR |
| Hidrografia | ZEUa | ZCOR-2 | ZEIS-2 | ZER-1 |
| Zona Rural | ZEUP | ZCOR-3 | ZEIS-3 | ZER-2 |
| Logradouro | ZEUPa | ZCORa | ZEIS-4 | ZERa |
| Rodoanel | ZEM | ZM | ZEIS-5 | ZPDS |
| Área de Proteção e Recuperação de Mananciais | ZEMP | ZMa | ZDE-1 | ZPDSr |
| Macroárea de Estruturação Metropolitana | ZC | ZMIS | ZDE-2 | ZEPAM |
| Praças e Canteiros | ZCa | ZMISa | ZPI-1 | ZEP |
| Operação Urbana Em Curso | ZC-ZEIS | | ZPI-2 | AC-1 |
| Estação de trem existente | | | ZOE | AC-2 |
| Estação de metrô existente | | | | |
| Terminal de ônibus existente | | | | |

**SUBPREFEITURA
CAMPO LIMPO**

0 0,25 0,50 1km

Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



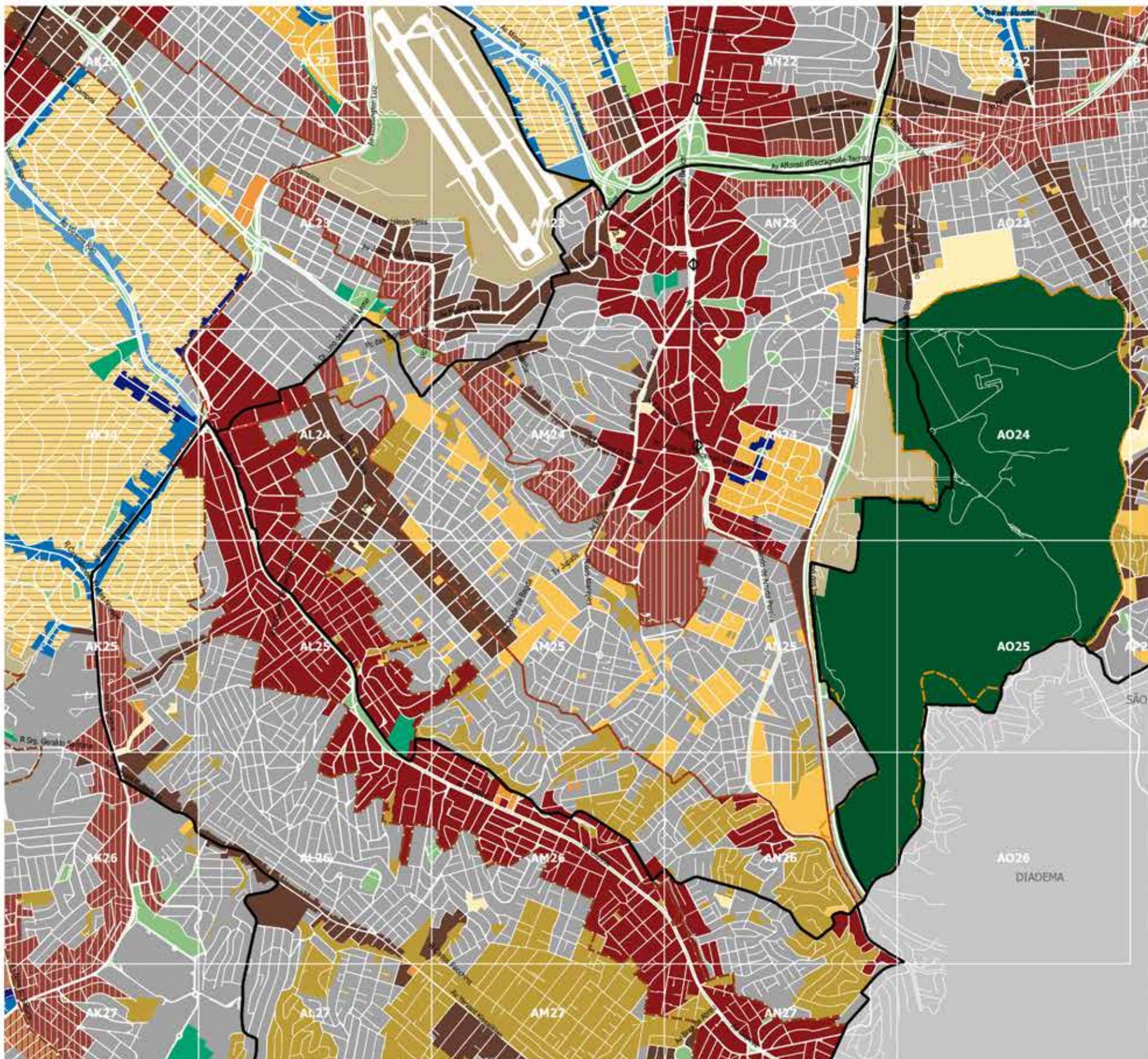
- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

**SUBPREFEITURA
SANTO AMARO**



Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

- ZEU
- ZEUa
- ZEUP
- ZEUPa
- ZEM
- ZEMP
- ZC
- ZCa
- ZC-ZEIS

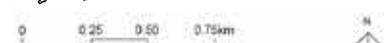
- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZCOR-3
- ZCORa
- ZM
- ZMa
- ZMIS
- ZMISa

- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE-1
- ZDE-2
- ZPI-1
- ZPI-2
- ZOE

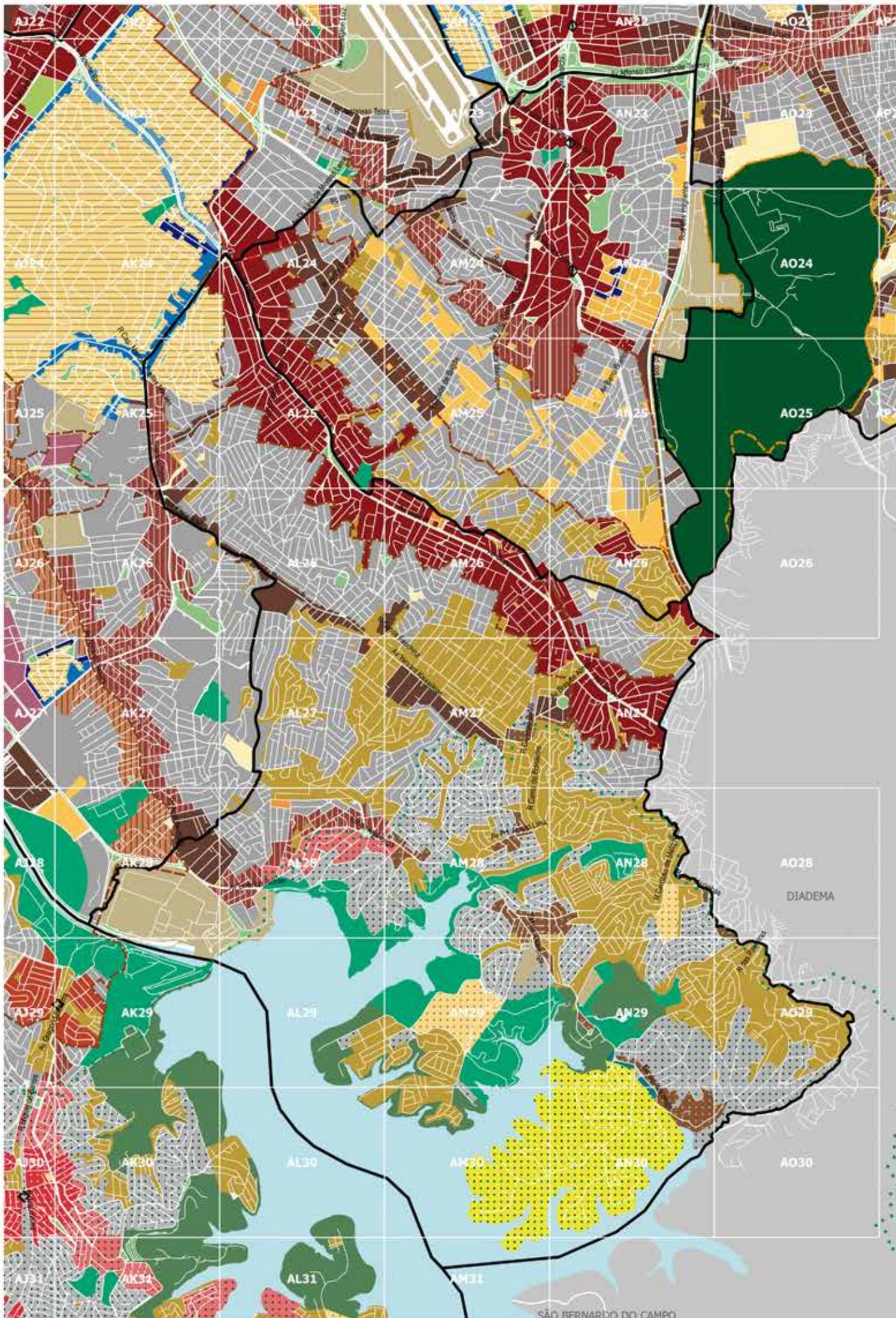
- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZERa
- ZPDS
- ZPDSr
- ZEPAM
- ZEP
- AC-1
- AC-2



**SUBPREFEITURA
JABAQUARA**



Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo.
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



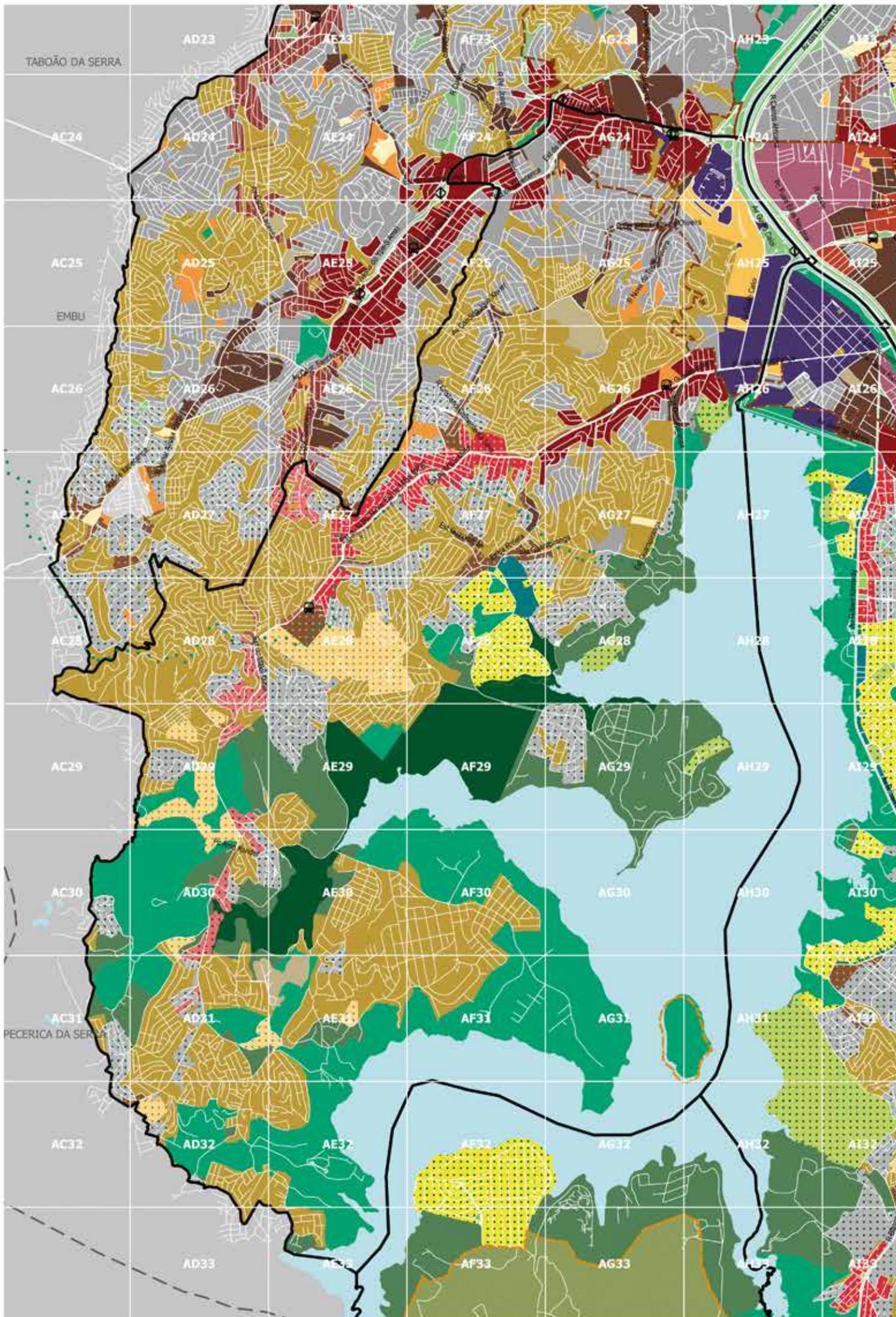
- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

**SUBPREFEITURA
CIDADE ADEMAR**

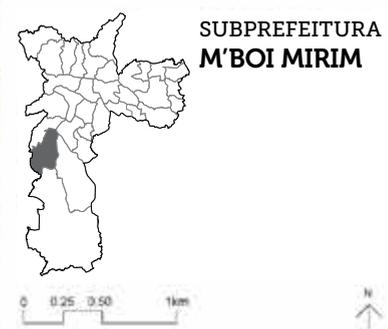
0 0,25 0,50 1km

Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

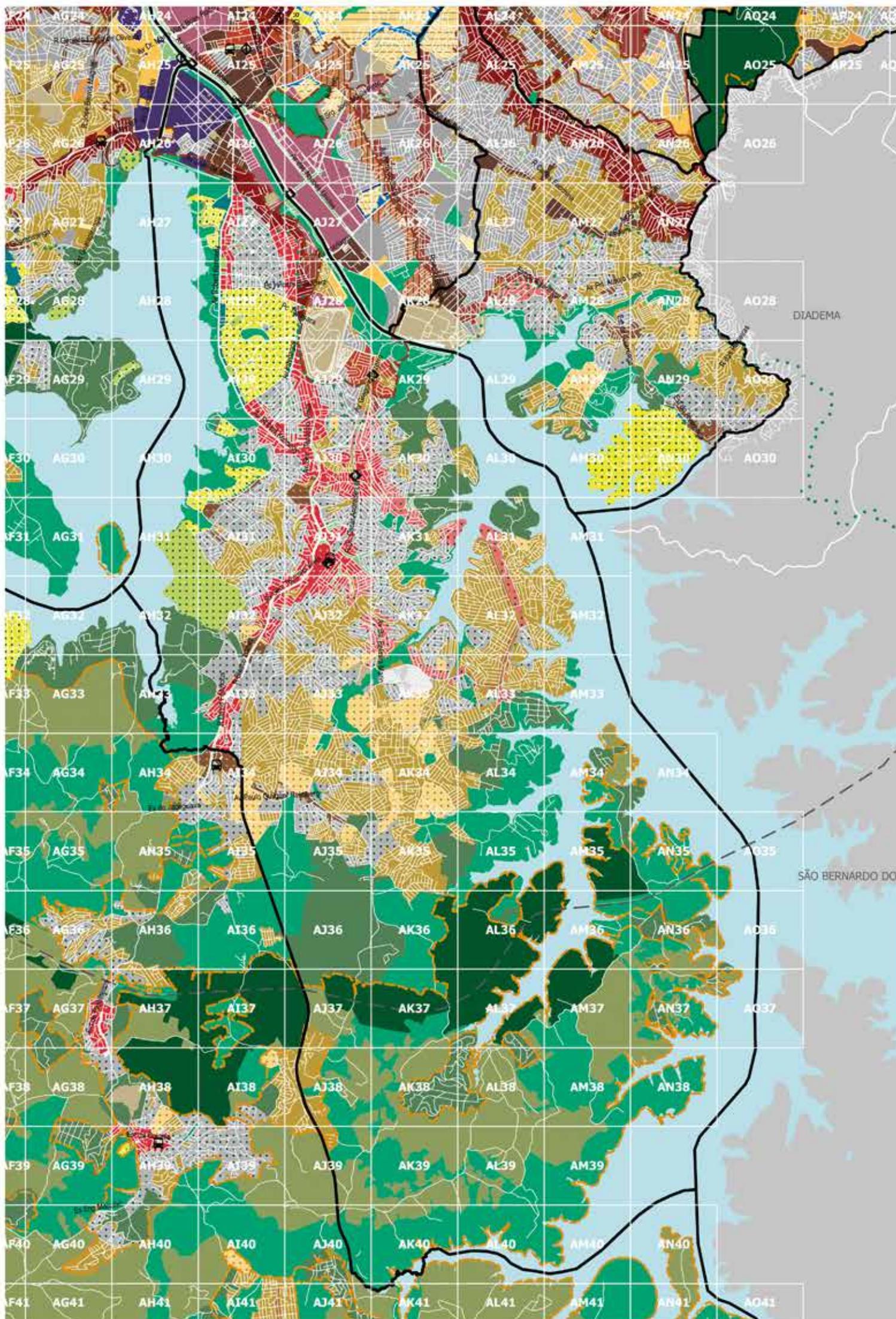


- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente



Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



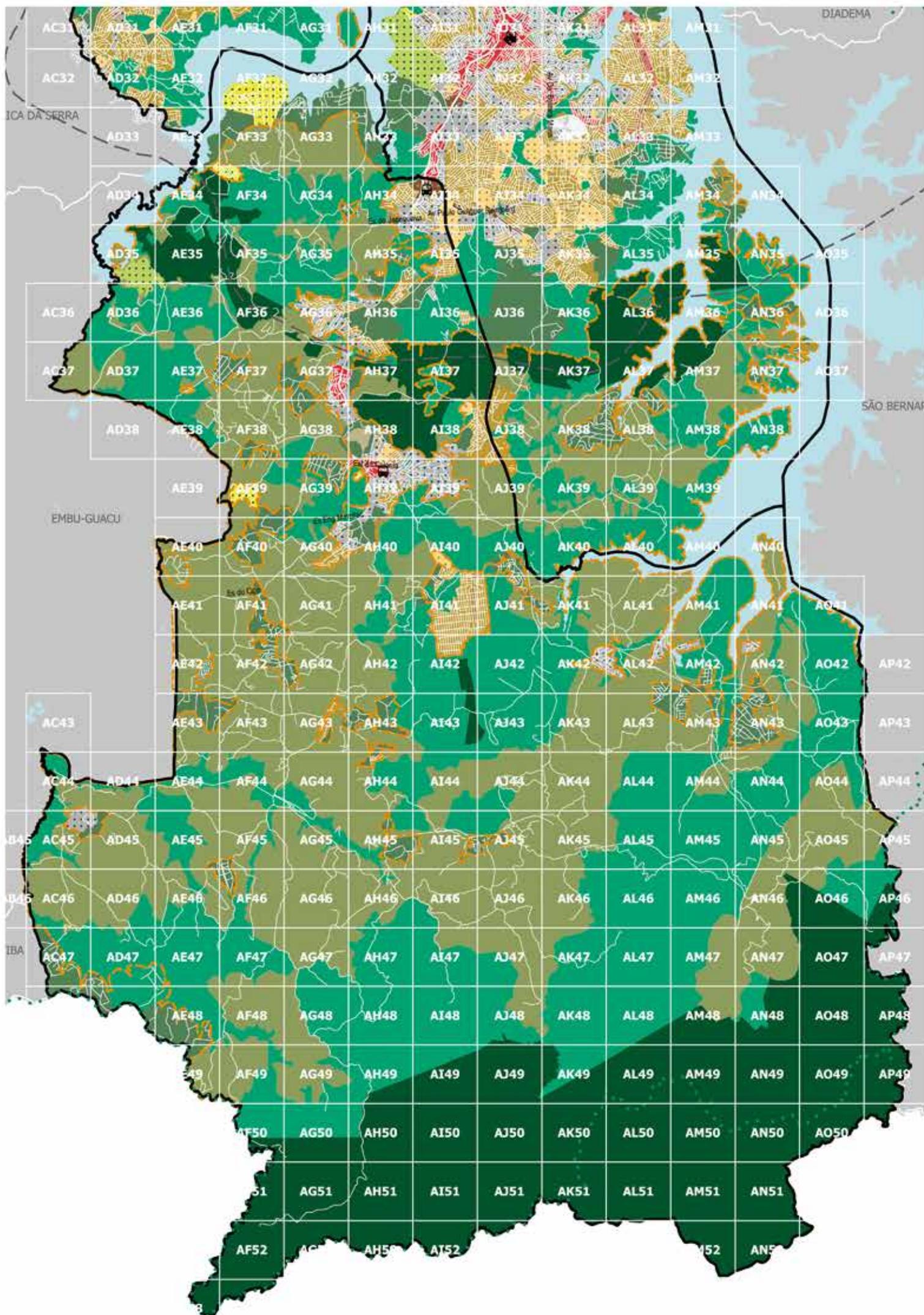
- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

**SUBPREFEITURA
CAPELA
DO SOCORRO**

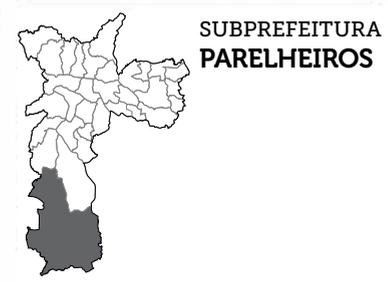


Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | ZEU | | ZEIS-1 |
| | ZEUa | | ZEIS-2 |
| | ZEUP | | ZEIS-3 |
| | ZEUPa | | ZEIS-4 |
| | ZEM | | ZEIS-5 |
| | ZEMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCa | | ZPI-1 |
| | ZC-ZEIS | | ZPI-2 |
| | ZCOR-1 | | ZOE |
| | ZCOR-2 | | ZPR |
| | ZCOR-3 | | ZER-1 |
| | ZCORa | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZPDS |
| | ZMIS | | ZPDSr |
| | ZMISa | | ZEPAM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Limite subprefeitura
- Hidrografia
- Zona Rural
- Logradouro
- Rodoanel
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Praças e Canteiros
- Operação Urbana Em Curso
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente



0 0,75 1,5 3km

Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Quadros

QUADRO 1

CONCEITOS E DEFINIÇÕES

CONCEITO	DEFINIÇÃO
Alinhamento	Linha divisória entre o lote e o logradouro público.
Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	Área livre de qualquer edificação ou qualquer pavimento ou cobertura, ainda que semipermeável, sobre o solo, mas com edificação no subsolo, com uma camada de solo para plantio de vegetação de no mínimo 40 cm de espessura;
Área ajardinada sobre solo natural	Área livre de qualquer edificação ou pavimento, ou cobertura, tanto sobre solo quanto no subsolo, que permite a infiltração de água e é destinada ao ajardinamento;
Área Bruta Locável	Soma do total de áreas úteis, computáveis ou não, disponíveis para locação em um empreendimento não-residencial.
Área bruta do território	É a área total de um determinado território, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais.
Área Construída	Áreas cobertas de uma edificação.
Área construída computável ou Área construída computável máxima do projeto	Soma do máximo de áreas construídas cobertas passíveis de edificação, excluídas as áreas não-computáveis incentivadas e as áreas não-computáveis não incentivadas.
Área construída computável pretendida ou total do projeto	Soma das áreas construídas cobertas da edificação excluídas as áreas não-computáveis incentivadas e as áreas não-computáveis não-incentivadas.
Área construída não-computável Incentivada do projeto	Soma de todas áreas construídas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e que possuem caráter incentivado, como aqueles decorrentes de fruição, fachada ativa, uso misto e HIS produzida segundo a cota de solidariedade.
Área construída bruta do projeto	Soma de todas áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive em subsolo. Pode ser obtida pela soma da área construída computável com a área construída não-computável incentivada e a área construída não-computável não-incentivada
Área do Terreno	Área de terreno de um lote ou gleba.
Área de utilização comum ou Áreas Comuns	Área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado ou não, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária.
Área impermeabilizada	Área do lote coberta por piso impermeável ou edificação que não permite nenhuma infiltração da água no solo;
Áreas institucionais	Áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários.
Área líquida do território	Somatória das áreas dos lotes e glebas, excluídos os logradouros, as áreas verdes e institucionais.
Área útil ou privativa	Área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso privativo e exclusivo.
Certificação de Sustentabilidade de Edificações	Reconhecimento formal por parte de instituição acreditada junto ao órgão competente de Sistema de Certificação de sustentabilidade de que a edificação atingiu níveis de desempenho relacionados a aspectos de sustentabilidade predefinidos por um determinado sistema de avaliação.
Cobertura Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	Área ajardinada implantada sobre a cobertura de uma edificação (telhado ou laje) cuja camada de substrato suporte para a vegetação tenha espessura menor ou igual à 40cm;
Cobertura Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	Área ajardinada implantada sobre a cobertura de uma edificação (telhado ou laje) cuja camada de substrato suporte para a vegetação tenha espessura maior do que 40cm;
Coeficiente de aproveitamento de uma área urbana	Relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta.
Cota parte de terreno por unidade construída	Define o número máximo de domicílios ou unidades construídas por lote e, indiretamente, a densidade demográfica máxima prevista para uma determinada zona ou porção do território, expressa em metros quadrados de terreno ou número máximo de habitações por metro quadrado de terreno.
Diâmetro à Altura do Peito	Diâmetro à Altura do Peito (DAP) é o diâmetro do caule da árvore à altura de, aproximadamente, 1,3m (um metro e trinta centímetros) do solo;
Desdobro	Parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado.
Desmembramento	Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
Edifícios garagem	Edificações em que pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total é destinada ao estacionamento de veículos, excluindo deste percentual a área de circulação interna.
Eixo da via	Linha que passa equidistante aos alinhamentos.
Fachada Ativa	É a fachada da edificação ocupada por uso não residencial (nR) localizada no nível do logradouro, contida na faixa de 5 metros a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal. A fachada ativa deve ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, tendo no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público. O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão e não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.
Fachada / muro verde tradicional	Face externa de uma edificação ou muro de vedação do lote que funciona como suporte para o plantio de vegetação do tipo trepadeira;
Fator alfa	Fator de ponderação relacionado ao indicador Cobertura Vegetal utilizado no cálculo de composição da pontuação final da Quota ambiental;
Fator beta	Fator de ponderação relacionado ao indicador Drenagem utilizado no cálculo de composição da pontuação final da Quota ambiental;
Fator de eficácia ambiental	Fator usado no cálculo do indicador Drenagem, sendo tanto mais ambientalmente eficaz quanto menor seu valor numérico;

CONCEITO	DEFINIÇÃO
Fator de eficácia ambiental	Fator usado no cálculo do indicador Cobertura Vegetal, sendo tanto mais ambientalmente eficaz quanto maior seu valor numérico;
Frente do lote	Face do lote com frente para a via oficial de circulação na qual o imóvel está cadastrado ou tem acesso principal.
Fruição Pública	Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada no pavimento térreo ou nos demais pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores. Não poderá ser fechada à circulação de pedestres, mas pode ter controle de acesso durante o período fora do horário de funcionamento estipulado para a subcategoria de uso na qual o imóvel se enquadra, desde que seja área livre externa. Deve ter largura mínima de 4 m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda à norma ABNT 9.050/2004 (acessibilidade universal) e nas áreas de circulação de público adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote. Os acessos de veículos, bem como as áreas de serviço para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros não serão consideradas áreas de Fruição Pública.
Fundo do lote	Divisa oposta à frente, sendo que:
Fundo do lote no caso de lotes de esquina	é o encontro de suas divisas laterais;
Fundo do lote no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente	é definido de acordo com as condições estabelecidas em normas, expedidas pelo Executivo.
Gabarito de altura máximo	Altura da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura.
Gleba	Área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.
Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande	Espécime vegetal lenhoso a ser plantado no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) maior ou igual a 10cm (dez centímetros) e classificado como de grande porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo;
Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio	Espécime vegetal lenhoso a ser plantado no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) maior ou igual a 7cm (sete centímetros) e classificado como de médio porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo;
Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno	Espécime vegetal lenhoso a ser plantado no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) igual ou superior a 5cm (cinco centímetros) e classificado como de pequeno porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo;
Indivíduo arbóreo existente de pequeno porte e com DAP entre 20 e 30cm	Espécime vegetal lenhoso existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 20 e menor ou igual a 30 cm e classificado como de pequeno porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo;
Indivíduo arbóreo existente de médio porte e com DAP entre 30 e 40cm	Espécime vegetal lenhoso existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 30 e menor ou igual a 40 cm e classificado como de médio porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo;
Indivíduo arbóreo existente de grande porte e com DAP maior que 40cm	Espécime vegetal lenhoso existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 40 cm e classificado como de grande porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo;
Jardim vertical	Face externa de uma edificação ou muro de vedação do lote revestido de vegetação através do uso de estruturas intermediárias de suporte da vegetação, (como vasos, molduras, quadros, painéis) dentre outras opções;
Largura da via	Distância entre os alinhamentos dos lotes, englobando leito carroçável e o passeio público.
Limite de vedação da testada do lote com muros	Limite da extensão do fechamento do lote por anteparo vertical vedado, de modo a possibilitar permeabilidade visual do lote.
Lote	Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa com frente para via oficial de circulação.
Loteamento	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.
Maciço arbóreo	Agrupamento com no mínimo 15 árvores de espécies nativas ou exóticas, que vivem em determinada área, que guardam relação entre si e as demais espécies vegetais do local, tendo uma área mínima de 500m ² de projeção contínua de copa
Medidas de controle do escoamento superficial na fonte	Medidas destinadas a promover no lote infiltração, percolação ou interceptação das águas pluviais ou realizar controle na entrada em superfícies do lote tais como estacionamentos e coberturas.
Palmeira a ser plantada	Palmeira a ser plantada no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) igual ou superior a 5cm (cinco centímetros), de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo;
Palmeira existente	Palmeira existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 10 cm (dez centímetros), de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo;
Pavimento poroso	Superfície constituída de material cuja porosidade, em combinação com uma sub base de pedras de granulometria diferenciada, assegura a retenção temporária das águas, seguido de drenagem e se possível, infiltração, no solo do subleito.
Pavimento semipermeável com vegetação sobre solo natural	Pavimento vazado que permite o plantio de forração, geralmente grama, que permite a infiltração de água no solo através de suas juntas. Para ser considerado como pavimento semipermeável, a área correspondente ao percentual efetivo de permeabilidade deverá ser no mínimo de 50% de cada peça;
Pavimento semipermeável sem vegetação	Pavimentos que por sua constituição e forma de instalação não promovam a impermeabilização total do solo, seja pelo uso de juntas secas, seja pela constituição porosa de cada peça, permitindo a infiltração de água;
Pavimento térreo	Onde está situado o acesso principal da edificação, segundo critérios estabelecidos nesta lei.
Perímetro de qualificação ambiental	Porção do Município grafada a partir da análise de sua situação ambiental e de seu potencial de transformação urbanística, tendo como base inicial as Macroáreas definidas no Plano Diretor (Lei nº 16.050/14), com o objetivo de definir parâmetros de aplicação da Quota Ambiental, conforme Mapa 2 e Quadro 3A;
Período de retorno	Período de tempo médio que um determinado evento hidrológico é igualado ou superado pelo menos uma vez;
Potencial Construtivo Incentivado	É o produto resultante da multiplicação da área de terreno de um lote ou uma gleba pelo coeficiente de aproveitamento incentivado do terreno.
Potencial Construtivo passível de transferência do terreno	Parcela de potencial construtivo de um lote ou gleba que pode ser transferido para outros lotes.

CONCEITO	DEFINIÇÃO
Processos geológicos-geotécnicos	Consistem em enchentes, escorregamentos, erosão, colapsos e subsidência de solos.
Quadra	Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos.
Recuo	Distância medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote e 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;
os recuos de frente	são medidos em relação aos alinhamentos;
recuos no caso de lotes irregulares	são definidos em normas expedidas pelo Executivo.
Remembramento de glebas ou lotes	Soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.
Reservação de controle de escoamento superficial	Sistema de reservatórios não infiltrantes e estruturas implantadas no lote com o objetivo abater e retardar o pico da vazão de saída.
Reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas das edificações para fins não potáveis	Sistema de reservatórios e estruturas auxiliares de captação e reservação de águas pluviais provenientes da cobertura destinada ao uso não potável, como rega de jardins e lavagem de superfícies impermeáveis e de automóveis.
Taxa de Ocupação do Embasamento da Edificação	Projeção das áreas cobertas de uma edificação sobre o nível do terreno. Medida como a razão da projeção do embasamento da(s) edificação(ões) sobre a área de terreno do lote.
Taxa de Ocupação da Torre da Edificação	Projeção das áreas cobertas de uma ou mais torres de uma edificação sobre o nível do terreno. Medida como a razão da projeção da(s) torre(s) da(s) edificação(ões) sobre a área de terreno do lote.
Via de circulação	Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:
via oficial de circulação de veículos ou pedestres	é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Executivo;
b) via particular de circulação de veículos ou pedestres	é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.
Via sem saída	Via oficial cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade.
Via com característica de via sem saída	Via oficial de âmbito local com relevância primordialmente para o acesso aos lotes fiscais nela localizada.
Vila	Conjunto de lotes fiscais, originalmente destinados à habitação, constituído de casas geminadas, cujo acesso se dá por meio de via de circulação de veículos de modo a formar rua ou praça no interior da quadra com ou sem caráter de logradouro público.

QUADRO 2

PARÂMETROS DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

TIPO DE PARCELAMENTO DO SOLO	DESMEMBRAMENTO	LOTEAMENTO TIPO A	LOTEAMENTO TIPO B
Área mínima do lote ou gleba a ser parcelada	10.000 m ²	15.000 m ²	40.000 m ²
Área máxima do lote ou gleba a ser parcelada	15.000 m ²	40.000 m ²	NA
Situações de aplicação: Área do lote ou gleba	De 125 m ² a 15.000 m ²	De 15.000,01 m ² a 40.000 m ²	Acima de 40.000 m ²
Área mínima do lote	Ver Quadro 2A	Ver Quadro 2A	Ver Quadro 2A
Frente mínima do lote	Ver Quadro 2A	Ver Quadro 2A	Ver Quadro 2A
Área máxima de lote	15 mil m ² (b)	15 mil m ² (b)	15 mil m ² (b)
Frente máxima do lote	150 m (c)	150 m (c)	150 m (c)
Comprimento máximo de face de quadra	300 m (d)	300 m (d)	300 m (d)
Área máxima de quadra	15 mil m ²	15 mil m ²	15 mil m ²
Percentual mínimo da área do lote ou gleba a ser doada	área verde	10%	10%
	área institucional	5%	5%
	Sistema viário	NA	10%
	Área sem destinação definida (e)	5%	15%
	TOTAL	20%	40%

Notas:

a) respeitadas as exigências dos tipos de parcelamento por área de lote, conforme art. 48 e ss desta lei.

b) ou inferior conforme a zona. Ver Quadro 2A.

c) ou inferior conforme a zona. Ver Quadro 2A.

d) ver art. 41 desta lei.

e) A ser alocado para área verde, institucional ou sistema viário, conforme art. 42 desta lei

QUADRO 2A

PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO (DIMENSÕES DE LOTE) POR ZONA

TIPO DE ZONA (c) (d) (e)		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote (a)	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEUs	ZEU	20	1.000	150	15.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEMs	ZEM	20	1.000	150	15.000
ZEMP						
QUALIFICAÇÃO	ZCs	ZC	5	125	150	15.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCORs	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZMs	ZM	5	125	150	15.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEISs	ZEIS-1	5	125	150	15.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
ZDEs	ZDE-1	5	125	20	500	
	ZDE-2	10	1.000	150	15.000 (c)	
ZPIs	ZPI-1	10	1.000	150	15.000 (c)	
	ZPI-2	20	5.000	150	15.000 (c)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZERs	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDSs	ZPDS	10	1.000	NA	NA
		ZPDSr	10	15.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	10	250	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

c) Nas ZOE, aplica-se o disposto no artigo 15 desta lei.

d) Nas ZEP, aplica-se o disposto no artigo 20 desta lei.

e) Nas ZEPEC, aplica-se o disposto nos artigos 21, seguintes e 80 desta lei.

QUADRO 2B

PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO (SISTEMA VIÁRIO)

Hierarquia da via	VIAS ESTRUTURAIS			VIAS NÃO ESTRUTURAIS			
	N1	N2	N3	Coletora	Local	Ciclovia	Via de pedestre
Largura total	44 m	44 m	31 a 33 m	23 m	12 m	3 m (a)	5 m
Faixa carroçável	28 m	28 m	20 m	13 m	7 m	-	-
Passeio público (calçada) (de cada lado da via)	5 m	5 m	4 m	3,5 m	2,5 m	-	-
Ciclovia	3 m (b)	3 m (b)	3 m (c)_	-	-	-	-
Ciclofaixa	-	-	-	3 (e)	-	-	-
Canteiro central mínimo	3 m	3 m	2 m (d)	-	-	-	-
Declividade longitudinal máxima	6%	6%	8%	10%	15%	10%	8,33%
Declividade longitudinal mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Notas:

a) Bidirecional.

b) Bidirecional, no canteiro central ou nas laterais direitos da via, com separador físico. Para vias expressas parâmetro fornecido pelo órgão de trânsito.

c) Bidirecional, no canteiro central, ou de um lado da via ou dos dois lados da via, com separador físico.

d) Não obrigatório.

e) Bidirecional, ou em duas faixas unidirecionais, sem separador físico.

QUADRO 3

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO, EXCETO DE QUOTA AMBIENTAL

TIPO DE ZONA (k) (l) (m)	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)			Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500 m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m²		Frente	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10m	Altura da edificação superior a 10m		
TRANSFORMAÇÃO	ZEUs	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA (g)	NA	3 (h)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA (g)	NA	3 (h)	40
	ZEUPs	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	NA (g)	NA	3 (h)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA (g)	NA	3 (h)	NA
	ZEMs	ZEM (j)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	NA
ZEMP (h)		0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	NA	
QUALIFICAÇÃO	ZCs	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
	ZCORs	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,70	0,70	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,70	0,70	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZCORa	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA
	ZMs	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5 (g)	NA	3 (h)	NA
	ZEISs	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (e)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (f)	0,70	0,50	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (e)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
	ZDEs	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA
	ZPIs	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	20	5	NA	3 (h)	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	NA	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZERs	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDSs	ZPDS	NA	1	1	0,50	0,50	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,1	0,1	0,50	0,25	20	5	NA	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL	VERDES	AVP-1	NA	(n)	(n)	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (h)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (h)	NA
		AVP-3	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (h)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	4	4 (j)	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (h)	NA
		AIa	NA	2	2	0,85	0,7	20	NA	NA	3 (h)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
AC-2		NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

a) Nas zonas inseridas na área de proteção aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.

b) Atendidos os requisitos previstos no art. 83 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c) Atendidos os requisitos previstos no art. 83 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE, a ZEUPa passa a receber os parâmetros da zona ZEUs.

d) o CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote resultante for menor que 1.000 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2 e 3 do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE).

e) o CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote resultante for menor que 500 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2 e 3 do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE).

f) o CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote resultante for menor que 500 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2 e 3 do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE).

g) O recuo frontal será dispensado conforme disposições estabelecidas no art. 64.

h) Os recuos laterais e de fundo serão dispensados conforme disposições estabelecidas no art. 63.

i) Nas ZPIs localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e nos Subsetores Noroeste e Fernão Dias do Setores Eixos de Desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana, a taxa de ocupação máxima deverá ser de 0,50 e o lote mínimo deverá ser de 5.000 m².

j) Observar as disposições estabelecidas no art. 78-a desta lei.

j) Observar as disposições estabelecidas no art. 78-b.

k) Nas ZOE, aplica-se o disposto no artigo 15 desta lei.

l) Nas ZEP, aplica-se o disposto no artigo 20 desta lei.

m) Nas ZEPEC, aplica-se o disposto nos artigos 21, seguintes e 80 desta lei.

n) ver art. 28 desta lei.

QUADRO 3A

QUOTA AMBIENTAL: PONTUAÇÃO MÍNIMA, TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA E FATORES POR PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Perímetro de Qualificação Ambiental	TAXA DE PERMEABILIDADE (a) (b)		PONTUAÇÃO QA MÍNIMO					FATORES	
	Lote ≤ 500 m ²	Lote > 500 m ²	Lote > 500 e ≤ 1000 m ²	Lote > 1000 e ≤ 2500 m ²	Lote > 2500 e ≤ 5000 m ²	Lote > 5000 e ≤ 10000 m ²	Lote > 10000 m ²	Cobertura Vegetal (alfa)	Drenagem (beta)
PA 1	0,15	0,25	0,45	0,60	0,70	0,80	1,00	0,5	0,5
PA 2	0,15	0,25	0,40	0,52	0,64	0,70	0,86	0,5	0,5
PA 3	0,15	0,25	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 4	0,15	0,25	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 5	0,15	0,25	0,29	0,37	0,46	0,50	0,57	0,4	0,6
PA 6	0,15	0,20	0,34	0,44	0,55	0,60	0,71	0,5	0,5
PA 7	0,15	0,20	0,31	0,41	0,51	0,55	0,64	0,3	0,7
PA 8	0,15	0,20	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 9	0,10	0,15	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 10	0,20	0,25	0,23	0,30	0,37	0,40	0,42	0,6	0,4
PA 11	0,20	0,30	0,26	0,34	0,42	0,45	0,49	0,6	0,4
PA 12	0,20	0,30	0,26	0,34	0,42	0,45	0,49	0,5	0,5
PA 13 (c)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

Notas:

NA = Não se Aplica

a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS e ZERs deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;

b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,00; a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;

c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

QUADRO 3B

COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
Área total do lote - A (m ²)	inserir área
Perímetro de Qualificação Ambiental	ver mapa 3
Taxa de Permeabilidade - TP	ver quadro 3A
Fator alfa α	ver quadro 3A
Fator beta β	ver quadro 3A
QA mínimo obrigatório	ver quadro 3A

ITEM II. COBERTURA VEGETAL				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FV (2)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas				
A1. Área ajardinada sobre solo natural	inserir medida de projeto	(m ²)	0,25	cálculo conforme (I)
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	inserir medida de projeto	(m ²)	0,20	cálculo conforme (I)
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	inserir medida de projeto	(m ²)	0,10	cálculo conforme (I)
B. Vegetação				
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	inserir medida de projeto	(unidade)	15	cálculo conforme (I)
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	inserir medida de projeto	(unidade)	35	cálculo conforme (I)
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	inserir medida de projeto	(unidade)	80	cálculo conforme (I)
B4. Palmeira a ser plantada (4)	inserir medida de projeto	(unidade)	20	cálculo conforme (I)
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (5)	inserir medida de projeto	(unidade)	80	cálculo conforme (I)
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 30,1 e 40 cm (5)	inserir medida de projeto	(unidade)	180	cálculo conforme (I)
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (5)	inserir medida de projeto	(unidade)	400	cálculo conforme (I)
B8. Palmeira existente (5)	inserir medida de projeto	(unidade)	90	cálculo conforme (I)
B9. Maciço arbóreo (6)	inserir medida de projeto	(m ²)	17	cálculo conforme (I)
C. Cobertura verde				
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	inserir medida de projeto	(m ²)	0,20	cálculo conforme (I)
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	inserir medida de projeto	(m ²)	0,15	cálculo conforme (I)
D. Fachada / muro verde				
D1. Porção de fachada / muro verde	inserir medida de projeto	(m ²)	0,10	cálculo conforme (I)
D2. Jardim Vertical	inserir medida de projeto	(m ²)	0,15	cálculo conforme (I)
V PARCIAL				cálculo conforme (II)
V FINAL				cálculo conforme (III)

ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (7)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (8)
A1*. Área ajardinada sobre solo	inserir medida de projeto	(m ²)	0,22	cálculo conforme (IV)
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	inserir medida de projeto	(m ²)	0,26	cálculo conforme (IV)
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	inserir medida de projeto	(m ²)	0,60	cálculo conforme (IV)
C1*. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	inserir medida de projeto	(m ²)	0,26	cálculo conforme (IV)
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	inserir medida de projeto	(m ²)	0,31	cálculo conforme (IV)
E. Pavimento poroso (9)	inserir medida de projeto	(m ²)	0,1	cálculo conforme (IV)
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação	inserir medida de projeto	(m ²)	0,78	cálculo conforme (IV)
G. Superfícies com pavimentos não permeáveis (10)	inserir medida de projeto	(m ²)	0,82	cálculo conforme (IV)
D PARCIAL (11)				cálculo conforme (V)
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	cálculo conforme (VI)	(l)	n/a	n/a
H. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	inserir medida de projeto	(l)	n/a	n/a
D FINAL				cálculo conforme (VII)

ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA	cálculo conforme (VIII)
-------------------------------	-------------------------

Notas explicativas:

* mesmos valores do item II

- 1) P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;
- 2) FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal, quanto maior valor mais eficaz;
- 3) Pontuação de cada solução construtiva ou paisagística na composição do indicador cobertura vegetal obtida pela equação na nota de cálculo I abaixo;
- 4) Classificação do porte conforme listagem do Departamento de Parques e Áreas Verdes (Depave), da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA);
- 5) Os indivíduos arbóreos existentes com DAP menor do que o constante dos itens B5 a B8 deverão ser computados como indivíduos arbóreos a serem plantados, conforme itens B1 a B4;
- 6) A vegetação integrante de maciço arbóreo, definido nos termos da Lei n. 10.365, de 22 de setembro de 1987, ou a que vier a lhe suceder, não poderá ser computada individualmente como palmeira ou indivíduo arbóreo existente ou a ser plantado;
- 7) FD: Fator de eficácia ambiental do indicador drenagem, corresponde ao coeficiente de escoamento superficial, quanto menor o valor mais eficaz;
- 8) Pontuação de cada mecanismo na composição do indicador drenagem obtida pela equação na nota de cálculo IV abaixo;
- 9) Pavimento poroso com altura mínima da estrutura granular de reservação de 30cm e índice de vazios de 35%;
- 10) Superfícies com pavimentos não permeáveis do lote corresponde à área total do lote subtraída a soma das áreas dos itens A1, A2, A3, C1, C2, C3, E e F;
- 11) A somatória das áreas de projeto listadas no item III deve ser igual à área total do lote.

Notas de cálculo:

(I) Pontuação atingida = $P \times FV/A$

Sendo:

P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;

FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal

A: Área do lote, em metros quadrados.

(II) V PARCIAL = somatória de (I)

(III) PONTUAÇÃO FINAL DO INDICADOR COBERTURA VEGETAL (V):

$V_{FINAL} = V_{PARCIAL}/0,38$

Sendo:

V FINAL: pontuação final do indicador cobertura vegetal;

V PARCIAL = somatória de (I);

0,38 = valor de referência do indicador cobertura vegetal.

(IV) Pontuação atingida = $P \times FD/A$

Sendo:

P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;

FD: Fator de eficácia ambiental do indicador drenagem;

A: Área do lote, em metros quadrados.

(V) D PARCIAL = somatória de (IV)

Obs. D PARCIAL deve ser arredondado para 2 (duas) casas decimais depois da vírgula.

(VI) Vol. min = $6,3 \times A$

Sendo:

A: Área total do lote, em metros quadrados;

Vol. Min.: Volume de reservação mínima obrigatório para controle do escoamento superficial, em litros.

(VII) PONTUAÇÃO FINAL DO INDICADOR DRENAGEM (D), calculado conforme as variáveis a seguir:

se $DP \leq 0,38$; então $D_{FINAL} = 1,0$

se $DP > 0,38$; então $D_{FINAL} = 1 - (0,0105 \times (VP/A) - DP + 0,38) / (0,38 - DP)$

Sendo:

D FINAL: pontuação final do indicador drenagem;

DP: D PARCIAL, calculado conforme nota de cálculo (V);

VP: Volume de reservação para controle do escoamento superficial proposto, conforme item III H, em litros;

A: Área do lote, em metros quadrados.

Obs. O volume de VP não inclui o volume de reservação de aproveitamento de águas pluviais provenientes da cobertura.

(VIII) PONTUAÇÃO FINAL QUOTA AMBIENTAL: $QA = V^\alpha \times D^\beta$

Sendo:

QA: pontuação atingida da Quota Ambiental;

V: pontuação final do indicador cobertura vegetal, conforme nota de cálculo (III);

D: pontuação final do indicador drenagem, conforme nota de cálculo (VII);

α : fator alfa, conforme quadro 3A;

β : fator beta, conforme quadro 3^a

CATEGORIA DE USO	Subcategoria de uso	Sigla	Grupo de atividades	PRESERVAÇÃO (g) (h)						ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL										
				ZPR		ZERS		ZPDSs		ZEPAM	AVPs			AIs		ACS				
				ZPR	ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr	ZEPAM	AVP-1	AVP-2	AVP-3	AI	A1a	AC-1	AC-2			
RESIDENCIAL	R	R1	1 unidade habitacional por lote	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não		
		R2h-1	Casas geminadas	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não
		R2h-2	Casas superpostas	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não
		R2h-3	Conjunto residencial horizontal	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		R2v-1	Conjunto residencial com até 2500m² de área construída computável ou até 100 unidades	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		R2v-2	Conjunto residencial entre 2.500 m² até 10.000 m² de área construída computável ou até 200 unidades	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		R2v-3	Conjunto residencial entre 10.000 m² e 20.000 m² de área construída computável ou com mais de 200 até 400 unidades	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		R2v-4	Conjunto residencial com mais de 20.000m² de área construída computável ou mais de 400 unidades	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		EHIS	Empreendimento de Habitação de Interesse Social	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		EHMP	Empreendimento de Habitação de Mercado Popular	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	Atividades de pesquisa e educação ambiental	sim	não	não	não	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	
		nRa-2	Atividades de manejo sustentável	sim	não	não	não	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim
		nRa-3	Ecoturismo e lazer	sim	não	não	não	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim
		nRa-4	Comércio especializado de produtos agropecuários	sim	não	não	não	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não
		nRa-5	Captação de água mineral/potável de mesa	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim
		nRa-6	Local de eventos ambientalmente compatível (d)	não	não	não	não	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não
	nR1	nR1-1	Comércio de abastecimento de âmbito local	sim	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-2	Comércio de alimentação de pequeno porte	sim	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-3	Comércio diversificado de âmbito local	sim	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-4	Serviços de saúde de pequeno porte	sim	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-5	Serviços pessoais	sim	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-6	Serviços profissionais	sim	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-7	Serviços técnicos de confecção ou manutenção	sim	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-8	Serviços de educação	sim	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-9	Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local	sim	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-10	Serviços públicos sociais de pequeno porte	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim
		nR1-11	Serviços da administração e serviços públicos de pequeno porte	sim	não	não	não	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-12	Serviços de hospedagem ou moradia	sim	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-13	Local de reunião de pequeno porte	não	sim (c)	sim (c)	sim (c)	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR1-14	Central de armazenamento e distribuição de cargas de pequeno porte	não	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
	nR2	nR2-1	Comércio de alimentação de médio porte	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-2	Comércio especializado	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-3	Comércio de abastecimento de médio porte	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-4	Oficinas	não	não	não	não	não	não	sim (c)	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-5	Serviços de saúde de médio porte	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-6	Estabelecimentos de ensino seriado	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-7	Estabelecimentos de ensino não seriado	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-8	Serviços públicos sociais de médio porte	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-9	Serviços da administração e serviços públicos de médio porte	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-10	Serviços de lazer, cultura e esportes	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-11	Local de reunião ou eventos de médio porte	não	sim (c)	sim (c)	sim (c)	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-12	Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis	não	não	não	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não
		nR2-13	Edifícios garagem	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não

QUADRO 4A
CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR SUBCATEGORIA DE USO, GRUPOS DE ATIVIDADE E USOS ESPECÍFICOS

Subcategoria de Uso	Sigla	Grupo de atividades	Número mínimo de vagas por área construída computável (em m²) (a)					Vestibário usuário bicicleta (c)	Carga e Descarga (d)			Embarque e Desembarque	Largura de via
			Automóveis	Vagas especiais (D + I)	Vagas motos	Vagas bicicletas	Vaga para utilitário		vaga para caminhão				
									Até 4.000 m² de área construída computável (acc)	Acima de 4.000m² de área construída computável (acc) (f)			
R (j)	R1	1 unidade habitacional por lote	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	R2h-1	Casas geminadas											
	R2h-2	Casas superpostas											
	R2h-3	Conjunto residencial horizontal											
	R2v-1	Conjunto residencial com até 2500m² de área construída computável ou até 100 unidades	NA	(D:5%; I:5%)	5% (b)	1% (b)	NA	NA	1 a cada 200 unidades habitacionais	1 a cada 200 unidades habitacionais	NA	≥8m	
	R2v-2	Conjunto residencial entre 2.500 m² até 10.000 m² de área construída computável ou até 200 unidades	NA	(D:5%; I:5%)	5% (b)	1% (b)	NA	NA	1 a cada 200 unidades habitacionais	1 a cada 200 unidades habitacionais	NA	≥ 10m	
	R2v-3	Conjunto residencial entre 10.000 m² e 20.000 m² de área construída computável ou com mais de 200 até 400 unidades											
R2v-4	Conjunto residencial com mais de 20.000m² de área construída computável ou mais de 400 unidades												
nRa	nRa-1	Atividades de pesquisa e educação ambiental	1/100	(D:5%; I:5%) (e)	5% (e)	1% (e)	sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	≥8m	
	nRa-2	Atividades de manejo sustentável											
	nRa-3	Ecoturismo e lazer											
	nRa-4	Comércio especializado de produtos agropecuários											
	nRa-5	Captação de água mineral/potável de mesa											
	nRa-6	Local de eventos ambientalmente compatível	1/100	(D:5%; I:5%) (e)	5% (e)	1% (e)	sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	1 a cada 1.000 m² (i)	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	sim	≥ 10m	
nR1	nR1-1	Comércio de Abastecimento de âmbito local	1/75	(D:5%; I:5%) (e)	5% (e)	5% (e)	sim	2	NA	NA	sim	≥ 10m	
	nR1-2	Comércio de alimentação de pequeno porte	1/75	(D:5%; I:5%) (e)	5% (e)	1% (e)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	≥8m	
	nR1-3	Comércio diversificado de âmbito local											
	nR1-4	Serviços de saúde de pequeno porte											
	nR1-5	Serviços pessoais											
	nR1-6	Serviços profissionais											
	nR1-7	Serviços técnicos de confecção ou manutenção											
	nR1-8	Serviços de educação	1/75	(D:5%; I:5%) (e)	5% (e)	5% (e)	sim	2	NA	NA	sim	≥ 8m	
	nR1-9	Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local	1/75	(D:5%; I:5%) (e)	5% (e)	1% (e)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	≥8m	
	nR1-10	Serviços públicos sociais de pequeno porte	NA	1 vaga	NA	5	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	nR1-11	Serviços da administração e serviços públicos de pequeno porte	NA	1 vaga	NA	5	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	nR1-12	Serviços de hospedagem ou moradia	1/75	(D:5%; I:5%) (e)	5% (e)	1% (e)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	≥8m	
	nR1-13	Local de reunião de pequeno porte	1/75	(D:5%; I:5%) (e)	5% (e)	5% (e)	sim	2	NA	NA	NA	sim	≥ 10m
	nR1-14	Central de armazenamento e distribuição de cargas de pequeno porte											
nR1	nR2-1	Comércio de alimentação de médio porte	1/50	(D:5%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	sim	≥10m	
	nR2-2	Comércio especializado	1/50	(D:5%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	sim	≥10m	
	nR2-3	Comércio de Abastecimento de médio porte	1/50	(D:10%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	sim	1	1	NA	sim	≥ 12m	
	nR2-4	Oficinas	1/50	(D:5%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	sim	≥10m	
	nR2-5	Serviços de saúde de médio porte											
	nR2-6	Estabelecimentos de ensino seriado											
	nR2-7	Estabelecimentos de ensino não seriado											
	nR2-8	Serviços públicos sociais de médio porte	NA	2 vagas	NA	5	NA	NA	NA	NA	NA	≥ 8 m	
	nR2-9	Serviços da administração e serviços públicos de médio porte	NA	2 vagas	NA	5	NA	NA	NA	NA	NA	≥ 10m	
	nR2-10	Serviços de lazer, cultura e esportes	1/50	(D:5%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	sim	≥10m	
	nR2-11	Local de reunião ou eventos de médio porte	1/50	(D:5%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	sim	≥10m	
	nR2-12	Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis	1/75	(D:5%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	sim	1 a cada 1.000 m² (i)	1 a cada 1.000 m² (i)	1 a cada 1.000 m² (i)	NA	≥ 12m	
	nR2-13	Edifícios garagem	1/50	(D:5%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	sim	≥10m	

Subcategoria de Uso	Sigla	Grupo de atividades	Número mínimo de vagas por área construída computável (em m²) (a)				Vestibário usuário bicicleta (c)	Carga e Descarga (d)			Embarque e Desembarque	Largura de via	
			Automóveis	Vagas especiais (D + I)	Vagas motos	Vagas bicicletas		Vaga para utilitário	vaga para caminhão				
									Até 4.000 m² de área construída computável (acc)	Acima de 4.000m² de área construída computável (acc) (f)			
nR3	nR3-1	Usos especiais	1/35	(D:10%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	sim	≥12m	
	nR3-2	Comércio de abastecimento de grande porte	1/35	(D:10%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	Sim	1 + 1 a cada 1.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	sim	≥ 12m	
	nR3-3	Serviços públicos sociais especiais	NA	2 vagas	NA	5	NA	NA	NA	NA	NA	NA	≥7m
	nR3-4	Local de reunião ou eventos de grande porte	1/35	(D:10%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	Sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	sim	≥12m	
Ind-1a	-	Todos os grupos de atividades da subcategoria	1/100	(D:5%; I:5%) (e)	5% (e)	1% (e)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	≥ 8m	
Ind-1b	-	Todos os grupos de atividades da subcategoria	1/100	(D:5%; I:5%) (e)	5% (e)	5% (e)	Sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	≥ 10m	
Ind-2	-	Todos os grupos de atividades da subcategoria	1/100	(D:10%; I:5%) (e)	10% (e)	5% (e)	Sim	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	≥ 12m	
INFRA	-	Todos os grupos de atividades da subcategoria	definido caso a caso pelo executivo				10% (e)	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	NA	1 + 1 a cada 4.000 m² (i)	sim	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

a) Vaga por metro quadrado de área construída computável. Não se aplica nas zonas de uso ZEU, ZEUA, ZEUP e ZEUPa, ZEM, ZEMP e nos usos não residenciais em lotes com área inferior a 250m² em todas as zonas.

b) Incide sobre a porcentagem das vagas de estacionamento adotadas no projeto. D: porcentagem de vagas para deficientes. I: porcentagem de vagas para idosos.

c) Vestiário com área mínima de 1,20m² para cada chuveiro instalado, excetuada a área do próprio chuveiro, conforme Código de Obras e Edificações.

d) Não se exige vaga para carga e descarga nos lotes até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

e) Incide sobre a porcentagem das vagas de estacionamento exigidas pelas demais leis.

f) Para empreendimento não residenciais acima de 10.000m² de área construída computável, as vagas para caminhão devem ser compartilhadas com os ônibus fretados.

h) Permitida a instalação de equipamento de saúde em via com largura menos do que 12 m (doze metros), desde que a edificação esteja afastada a uma distância mínima de 12 m (doze metros) do eixo da rua e haja possibilidade de acessos secundários.

i) No mínimo uma vaga, mais uma vaga por fração de área construída computável.

j) Conforme determina o artigo 83 desta lei, "Para HIS e HMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto específico do Executivo, conforme disposições da Lei n. 16.050, de 2014

PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR ZONA

		ZONA (c) (d) (e)	Nível de Ruído Máximo para Ambiente Externo dB (f)			Vibração associada (b)	Emissão de radiação Faixa de frequência (0Hz à 300GHz) (b)	Emissão de odores (b)	Emissão de gases, vapores e material particulado (a)	
			Emissão de ruído das 7h às 19h	Emissão de ruído das 19h às 22h	Emissão de ruído das 22h às 7h					
TRANSFORMAÇÃO	ZEUs	ZEU	60	55	50	(b)	(b)	(b)	exceto fumaça	
		ZEUa							exceto fumaça	
		ZEUP							vedada	
		ZEUPa							exceto fumaça	
	ZEMs	ZEM							exceto fumaça	
		ZEMP							vedada	
QUALIFICAÇÃO	ZCs	ZC	60	55	50	(b)	(b)	(b)	exceto fumaça	
		ZCa							vedada	
		ZC-ZEIS							exceto fumaça	
	ZCORs	ZCOR-1	55	50	45	(b)	(b)	(b)	(b)	vedada
		ZCOR-2								
		ZCOR-3	60	55	50	(b)	(b)	(b)		
		ZCORa	55	50	45	(b)	(b)	(b)	vedada	
	ZMs	ZM	50	45	40	(b)	(b)	(b)	(b)	vedada
		ZMa	60	55	50					
		ZMIS	50	45	40					
		ZMISa	60	55	50					
	ZEISs	ZEIS-1	50	45	40	(b)	(b)	(b)	(b)	vedada
		ZEIS-2								
		ZEIS-3	55	50	45					
		ZEIS-4	50	45	40					
	ZDEs	ZDE-1	60	55	50	(b)	(b)	(b)	(b)	exceto fumaça
		ZDE-2	65	60	55					
	ZPIs	ZPI-1	65	60	55	(b)	(b)	(b)	(b)	exceto fumaça
		ZPI-2								
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	50	45	40	(b)	(b)	(b)	vedada
ZERs		ZER-1	50	45	40	(b)	(b)	(b)	(b)	vedada
		ZER-2								
		ZERa								
ZPDSs		ZPDS	50	45	40	(b)	(b)	(b)	(b)	exceto fumaça
	ZPDSr	vedada								
ZEPAM	ZEPAM	50	45	40	(b)	(b)	(b)	(b)	vedada	
ÁREAS PÚBLICAS	Verdes	AVP-1	50	45	40	(b)	(b)	(b)	(b)	vedada
		AVP-2								
		AVP-3								
	Institucionais	AI	60	55	50	(b)	(b)	(b)	(b)	vedada
AIa		50	45	40	(b)	(b)	(b)	(b)	vedada	
ÁREAS ESPECIAIS	Clubes	AEC-1	50	45	40	(b)	(b)	(b)	(b)	vedada
		AEC-2								

Notas:

- Quando necessário a CETESB recomenda instalar e operar sistema de controle de poluição do ar baseado na melhor tecnologia.
- Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas em vigor.
- Nas ZOE, aplica-se o disposto no artigo 15 desta lei.
- Nas ZEP, aplica-se o disposto no artigo 20 desta lei.
- Nas ZEPEC, aplica-se o disposto nos artigos 21, seguintes e 80 desta lei.
- No caso dos aeroportos aplica-se o nível de ruído de acordo com norma técnica específica.

QUADRO 5
MULTAS

ITEM	INFRAÇÃO	IMPOSIÇÃO DA MULTA	VALOR EM R\$
1	Não fixação da licença de funcionamento, artigo 132	Artigo 132, § 1º	1.000,00
2	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 133 para uso conforme	Artigo 134, I	1.000,00
3	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 133 para uso permitido	Artigo 134, II	2.000,00
4	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 133 para uso não permitido	Artigo 134, III	4.000,00
5	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 134, inciso I	Artigo 135	2.000,00
6	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 134, inciso II	Artigo 134	4.000,00
7	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 134, inciso III	Artigo 134	8.000,00
8	Rompimento do lacre (artigo 137) e hipóteses do inciso I do artigo 134	Artigo 137	2.000,00
9	Rompimento do lacre (artigo 137) e hipóteses do inciso II do artigo 134	Artigo 137	4.000,00
10	Rompimento do lacre (artigo 137) hipóteses do inciso III do artigo 134	Artigo 137	8.000,00
11	Permitir a ocupação indevida do imóvel para uso diverso do licenciado ou desconforme por mês	Artigo 140	20,00/m2

Notas:

- 1) Os valores das multas previstos nos itens 02, 03, 04, 05 e 06 aplicam-se a cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou fração de área edificada ocupada pelo estabelecimento ou local de trabalho.
- 2) As multas serão atualizadas anualmente pela variação do Índice de preços ao Consumidor Amplo – IPCA do instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, na forma estabelecida na legislação municipal.
- 3) As multas previstas no item 11 deste quadro deverão ser automatizadas no sistema eletrônico e somente interrompidas se obedecido o aceite da comunicação do uso indevido.

Projeto gráfico

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU

Formato: 277x310 mm
Tipografia: Source Serif e Museo
Papel: Jornal 48 g/m²
Número de páginas: 84
Tiragem: 4.000

Rua São Bento, 405 – 17º e 18º andar – Centro
São Paulo/SP – CEP 01008-906
+55 11 3113-7500
smdu.prefeitura.sp.gov.br

**SP +
HUMANA**

**SP +
MODERNA**

**ESSE
É O NOSSO
PLANO**

Todo conteúdo relacionado ao processo de
Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
está disponível no site Gestão Urbana SP:

» www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano –SMDU

Rua São Bento, 405 – 17º e 18º andar – Centro
São Paulo/SP – CEP 01008-906
+55 11 3113-7500

smdu.prefeitura.sp.gov.br