

Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016

Zoneamento ilustrado



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Fazendo o que precisa ser feito.

**SP +
HUMANA**

**SP +
MODERNA**

**ESSE
É O NOSSO
PLANO**



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Fazendo o que precisa ser feito.



Você tem o direito de:

Compartilhar – copiar e redistribuir o material em qualquer suporte ou formato

Adaptar – remixar, transformar, e criar a partir do material
O licenciante não pode revogar estes direitos desde que você respeite os termos da licença.

De acordo com os termos seguintes:

 **Atribuição** – Você deve dar o crédito apropriado, prover um link para a licença e indicar se mudanças foram feitas. Você deve fazê-lo em qualquer circunstância razoável, mas de maneira alguma que sugira ao licenciante a apoiar você ou o seu uso.

 **Não-Comercial** – Você não pode usar o material para fins comerciais. Sem restrições adicionais – Você não pode aplicar termos jurídicos ou medidas de caráter tecnológico que restrinjam legalmente outros de fazerem algo que a licença permita.

Avisos:

Você não tem de cumprir com os termos da licença relativamente a elementos do material que estejam no domínio público ou cuja utilização seja permitida por uma exceção ou limitação que seja aplicável. Não são dadas quaisquer garantias. A licença pode não lhe dar todas as autorizações necessárias para o uso pretendido. Por exemplo, outros direitos, tais como direitos de imagem, de privacidade ou direitos morais, podem limitar o uso do materia

Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016

Zoneamento ilustrado

PARA VIVER JUNTOS

Fernando de Mello Franco

Um instrumento do marco regulatório da política urbana

A sanção em 22 de março de 2016 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) consolidou o esforço da gestão 2013-2016 na revisão do marco regulatório da política urbana do município de São Paulo. Desde então, LPUOS e Plano Diretor Estratégico (PDE) passaram a operar como diplomas coesos, potencializados por uma sinergia mútua.

A LPUOS, mais conhecida como Lei de Zoneamento, ou simplesmente Zoneamento, normatiza as ações pública e privada sobre o solo do município. O caráter participativo impresso ao longo do seu processo de revisão levou os instrumentos de planejamento à esfera local, permitindo que o Zoneamento dialogasse com os pleitos da população visando a pactuação dos padrões de uso e ocupação de cada bairro, quarteirão ou lote da cidade. Em essência, o processo participativo conferiu legitimidade a esse pacto.

Um instrumento para conduzir as dinâmicas da cidade

Nossa crise ambiental-urbana se intensifica. Nesse sentido, o que motivou a revisão do Zoneamento foi a superação dos problemas e o desejo de melhoria da qualidade de vida na cidade. Essas ações implicam em empreendermos um processo de transformação da cidade que acolha a especificidade da agenda urbana a ser enfrentada no século 21. Logo, o Zoneamento não pode cair no risco de ser a representação estática do status quo. O Zoneamento deve operar como um instrumento que dirija as ações de produção e de gestão da cidade, devidamente amparado por um pacto social que lhe confira sustentação política.

Imbuído dessa visão dinâmica, o Zoneamento organizou a totalidade das zonas da cidade em três agrupamentos que respondem aos objetivos compartilhados de preservação, qualificação e transformação de setores específicos do município.

No primeiro agrupamento, as zonas demarcadas oferecem instrumentos e regulação para a contínua **qualificação** dos territórios que recebem as atividades cotidianas. O tecido básico da cidade se constitui das zonas que abrigam as funções de moradia, os usos comerciais e os equipamentos sociais que complementam a vida local. Nessas áreas, o conjunto de instrumentos busca a diversificação de usos, o adensamento populacional moderado e o fomento às atividades produtivas.

O segundo agrupamento reconhece as zonas de importância à **preservação** ambiental, paisagística e cultural da cidade. Nessas zonas, a regulação urbana deve promover atividades conjugadas com a preservação ambiental, dos conjuntos urbanos relevantes para a cultura e a memória da cidade.

Por fim, o terceiro agrupamento indica as zonas onde se deve condensar a **transformação** da cidade, necessária para enfrentar seu expressivo déficit habitacional e reorientar um processo de contínua urbanização. Os eixos de estruturação urbana propostos no PDE foram traduzidos no zoneamento na figura da Zona de Estruturação Urbana (ZEU). Na ZEU, um conjunto articulado de parâmetros urbanísticos reforça a diretriz de adensamento, de incentivo à qualificação do espaço público e de ampliação da oferta de bens e serviços urbanos ao longo dos eixos prioritários de investimento em transporte coletivo.

A ZEU se complementa pelas Zonas de Centralidade (ZC). Distribuídas por toda a cidade, e em intensidades diferentes, garantem a articulação entre moradia, comércio e empregos que favorecerão o reequilíbrio das funções urbanas da cidade. Uma vez organizadas em grelha, superam o modelo rodoviarista e com estrutura radial-perimetral que marcou a imprecisa urbanização de São Paulo a partir do Plano de Prestes Maia.

Nas propostas articuladas e coesas do Zoneamento e do Plano Diretor, a grelha que orienta o desenvolvimento urbano será estruturada pelo transporte coletivo de média e alta capacidade, onde ocorrerá o adensamento e a oferta de bens e serviços será condensada. Como contrapartida, será

induzido o abrandamento da transformação dos miolos dos bairros, onde incidem as principais reivindicações pela melhoria da qualidade de vida e preservação da memória.

Um instrumento para implementar a agenda urbana

O Zoneamento reafirma a visão holística que rege o PDE. Versa sobre a multiplicidade das questões que incidem sobre nossa agenda urbana: conservação do meio ambiente; preservação do patrimônio; incremento à mobilidade; desenvolvimento econômico; garantia à moradia digna e qualificação das formas de uso do espaço.

Acresce 85% de área ao estoque definido pela lei de zoneamento anterior destinado à produção de moradia popular. Dessa forma, a somatória de zonas de interesse social (ZEIS 2, 3, 4 e 5) atinge a cifra de 34 km², mais que suficiente para abrigar a produção necessária para zerar o déficit.

O Zoneamento também amplia as zonas ambientais (ZEP, ZEPAM e ZPDS). Apenas a ZEPAM teve incremento em 50%, atingindo 250 km², ou cerca de 16% da superfície de todo o município. A lei ainda estabelece a prerrogativa desse número aumentar a partir da conclusão do Plano Municipal da Mata Atlântica, cujo objetivo é o mapeamento dos seus remanescentes.

A Macroárea de Estruturação Metropolitana – que abrange os Arcos Pinheiros, Tietê e Tamanduaí – recebeu o suporte legal necessário ao seu desenvolvimento. Essa é a área onde se prevêem os projetos estratégicos para a renovação das formas de uso dos rios, marginais, ferrovias, indústrias e grandes equipamentos.

O conjunto de zonas produtivas (ZPI e ZDE) nela inserida reserva territórios para os serviços de suporte às dinâmicas metropolitanas, tais como logística. Protege do mercado imobiliário o parque fabril subutilizado, e oferece sua oportuna renovação por atividades de maior valor agregado, visando o desenvolvimento econômico.

Complementarmente, as zonas de ocupação especial (ZOE) valorizam os ativos públicos federais, estaduais e municipais, tais como as áreas operacionais do sistema de transporte, e grandes equipamentos como o Canindé, Anhembi, Campo de Marte e CEAGESP. O novo zoneamento prepara-se para desempenhar papel estratégico na estruturação dos Arcos. A elaboração de projetos de intervenção urbana (PIU), já em curso, será o instrumento para efetivar as transformações planejadas.

Regras de controle de gabaritos, incentivo à fruição, destinação de área pública, alargamento de calçadas, fachada ativa e lote máximo, cota ambiental entre tantos outros instrumentos operam no sentido de qualificar o meio ambiente urbano onde desempenhamos nossas atividades cotidianas.

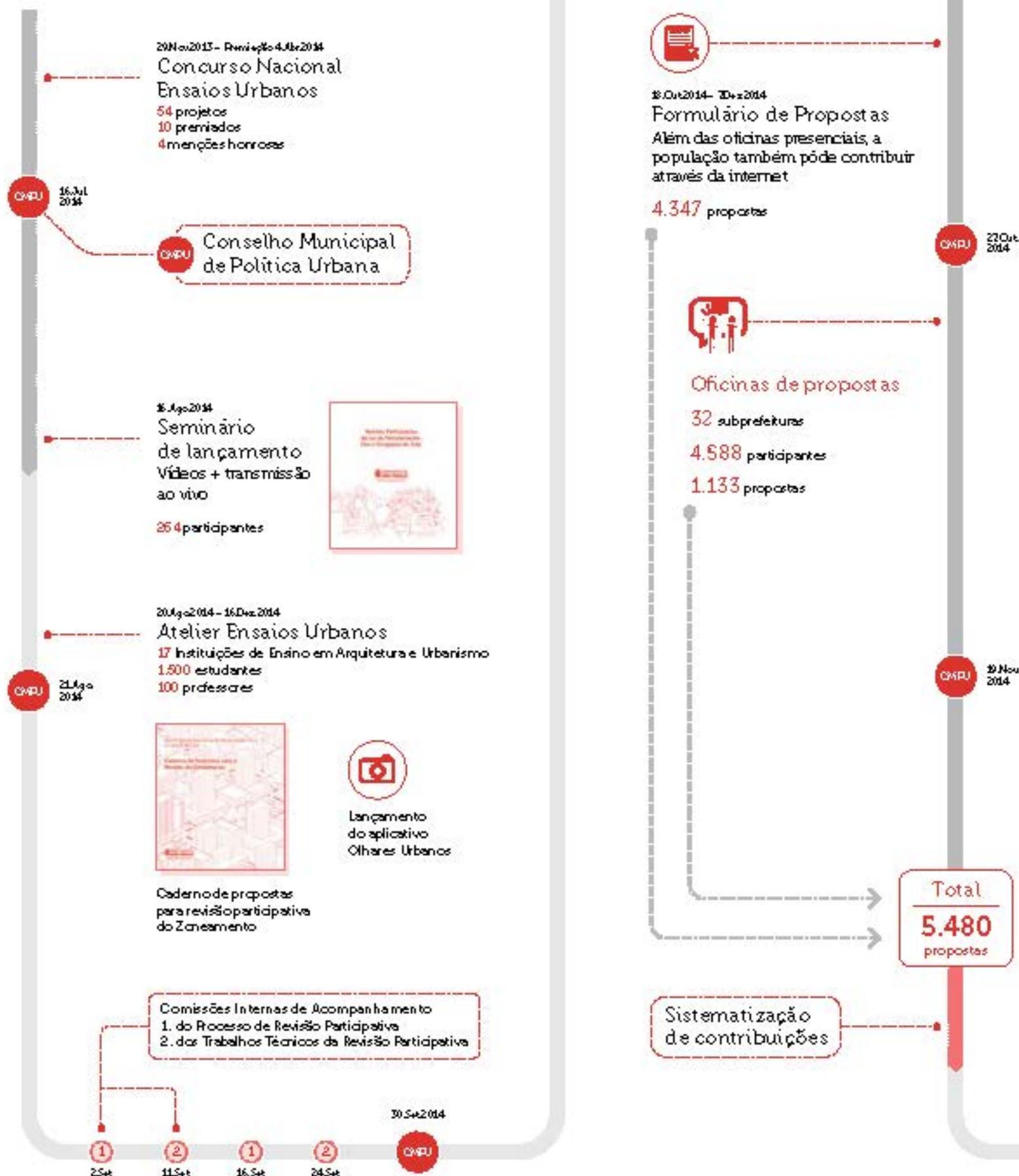
Um instrumento para firmar um pacto social

A revisão do marco regulatório da política urbana de São Paulo demandou mais de 200 audiências públicas, inúmeras oficinas e debates. Apenas no zoneamento, houve 13.100 contribuições feitas pela sociedade civil. As polêmicas tiveram forte presença na mídia e os seus conteúdos sempre estiveram registrados na plataforma digital <gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br>, conferindo plena transparência ao processo.

A complexidade de São Paulo não permite o atendimento de todas as posições existentes. O PDE e a LPUOS expressam a soma dos vetores legítimos, muitas vezes conflitantes, que agem na cidade. A aprovação na Câmara Municipal de São Paulo por 45 a 8 votos só foi possível com o apoio de uma ampla frente de partidos, entre eles os de oposição à gestão 2013-2016. Após três anos de intensa disputa, o novo marco regulatório da política urbana simboliza um amplo acordo selado com vigência até 2029. A população paulistana engajada nessa empreitada demonstrou ser possível construir um pacto virtuoso pelas formas de viver juntos na cidade.

PROCESSO PARTICIPATIVO

LEI DE PARCELAMENTO, USO
E OCUPAÇÃO DO SOLO



14.Jan.2015 - 28.Jan.2015

2ª Etapa



26.Dez.2014 - 1.Fev.2015

Minuta Colaborativa

Além das Audiências presenciais, a população também pôde contribuir através da Minuta Colaborativa

1.506 contribuições



1ª minuta do Projeto de Lei



Audiências Públicas

Vídeos + transmissão ao vivo

3 audiências

1.888 participantes

238 contribuições presenciais

02/01/2015
COPU CTU

25/Mar. 2015
COPU CTU

31/Mar. 2015
Conselho da Cidade

Total
1.744
propostas

Sistematização de contribuições

11.Abr.2015 - 28.Abr.2015

3ª Etapa

2ª minuta do Projeto de Lei



Diálogos Macrorregionais por Subprefeitura

Organizados em 8 encontros

32 subprefeituras

1.552 participantes

402 contribuições

28.Abr. 2015
COPU CTU

Projeto de Lei 272/2015



Números do Processo Participativo

	participantes	propostas
1ª Etapa	4.588	5.480
2ª Etapa	1.888	1.744
3ª Etapa	1.552	402
TOTAL	8.028 participantes	7.626 propostas

02.Jun.2015

Envio do Projeto de Lei à Câmara

Etapa na Câmara

7.994 participantes nas audiências
5.474 propostas

Substituto ao Projeto de Lei



SANÇÃO DA LEI



Prefeitura + Câmara

16.022 participantes
13.100 propostas

3	APRESENTAÇÃO
6	PROCESSO PARTICIPATIVO
13	AS BASES PARA A REVISÃO DO ZONEAMENTO
19	ESTRATÉGIAS ILUSTRADAS
31	TEXTO DA LEI ILUSTRADO
107	MAPAS E QUADROS
162	ROTEIRO DE CONSULTA
166	VETOS
168	ÍNDICE REMISSIVO
170	CRÉDITOS

TEXTO DA LEI	32	COMO LER O TEXTO DA LEI ILUSTRADO?
	35	TÍTULO I – CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
	39	TÍTULO II – DAS ZONAS
	40	CAPÍTULO I - DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO
	42	CAPÍTULO II - DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO
	45	CAPÍTULO III - DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO
	49	CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS PÚBLICAS E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES (SAPAVEL)
	53	TÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
	54	CAPÍTULO I - DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO
	57	CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO
	61	TÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO
	62	CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO
	74	CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA OU CONDICIONADA
	79	TÍTULO V – DO USO DO SOLO
	80	CAPÍTULO I - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SUA OCORRÊNCIA NO TERRITÓRIO
	88	CAPÍTULO II - DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE
	88	CAPÍTULO III - DOS USOS INCENTIVADOS
	93	TÍTULO VI – DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS
	94	CAPÍTULO I - DOS PARCELAMENTOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES E USOS INSTALADOS
	94	CAPÍTULO II - DO LICENCIAMENTO DAS ATIVIDADES
	95	CAPÍTULO III - DA FISCALIZAÇÃO
	99	TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS
MAPAS	109	MAPA 1 – PERÍMETROS DAS ZONAS, EXCETO ZEPEC
	110	MAPA 2 – IMÓVEIS E TERRITÓRIOS ENQUADRADOS COMO ZEPEC E INDICADOS PARA TOMBAMENTO
	111	MAPA 3 – PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
	112	MAPA 4 – PERÍMETROS DE INCENTIVOS PARA EDIFÍCIOS GARAGEM

ÍNDICE DE SUBPREFEITURAS

127	ARICANDUVA	142	MBOI MIRIM
131	BUTANTÃ	122	MÓOCA
138	CAMPO LIMPO	144	PARELHEIROS
143	CAPELA DO SOCORRO	123	PENHA
116	CASA VERDE	113	PERUS
141	CIDADE ADEMAR	132	PINHEIROS
130	CIDADE TIRADENTES	114	PIRITUBA
124	ERMELINO MATARAZZO	117	SANTANA / TUCURUVI
115	FREGUESIA DO Ó / BRASILÂNDIA	139	SANTO AMARO
129	GUAIANASES	137	SÃO MATEUS
134	IPIRANGA	125	SÃO MIGUEL
126	ITAIM PAULISTA	136	SAPOEMBA
128	ITAQUERA	121	SÉ
140	JABAQUARA	133	VILA MARIANA
118	JAÇANÃ / TREMEMBÉ	119	VILA MARIA / VILA GUILHERME
120	LAPA	135	VILA PRUDENTE

QUADROS

145	QUADRO 1 - CONCEITOS E DEFINIÇÕES
148	QUADRO 2 – PERCENTUAIS DE DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA
149	QUADRO 2A – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO (DIMENSÕES DE LOTE) POR ZONA
150	QUADRO 2B – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO (SISTEMA VIÁRIO)
151	QUADRO 3 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO, EXCETO DE QUOTA AMBIENTAL
152	QUADRO 3A – QUOTA AMBIENTAL: PONTUAÇÃO MÍNIMA, TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA E FATORES POR PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
153	QUADRO 3B – COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
155	QUADRO 3C – FATOR DE INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL
156	QUADRO 4 – USOS PERMITIDOS POR ZONA
158	QUADRO 4A – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR SUBCATEGORIA DE USO, GRUPOS DE ATIVIDADE E USOS ESPECÍFICOS
160	QUADRO 4B – PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR ZONA
161	QUADRO 5 – MULTAS

AS BASES PARA A REVISÃO DO ZONEAMENTO

Daniel Montandon

A disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, comumente denominada Zoneamento, trata das regras para a construção, utilização e ocupação dos lotes na cidade. No Município de São Paulo essas regras sempre foram estabelecidas em lei própria e sempre tiveram alguma relação com o Plano Diretor da época em que foram instituídas. Após a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001 (Lei Federal 10.257/01) e da aprovação do Plano Diretor Estratégico (PDE) em 2002 (Lei 13.430/02), o Zoneamento passou a ter relação mais direta com o Plano Diretor, comparativamente ao ocorrido na década de 1970.

Passados 10 anos de vigência do PDE de 2002, em 2013, início da gestão do Prefeito Fernando Haddad, era o momento de promover a revisão do plano, em atendimento ao ciclo decenal de vigência do Plano Diretor estabelecido no Estatuto da Cidade. E nesse contexto, um dos compromissos adotados pela gestão Fernando Haddad foi de promover a revisão do marco regulatório da política urbana municipal, tendo sido o Plano Diretor e o Zoneamento introduzidos no Programa de Metas 2013-2016 e concluídos com êxito neste período.

O PDE foi revisado durante os anos de 2013 e 2014, resultando na aprovação da Lei 16.050/14. Daí veio o momento de revisão do Zoneamento e a principal diretriz para os trabalhos foi manter a integridade da estratégia de ordenamento territorial estabelecida no PDE, fazendo com que o Novo Zoneamento passasse a ser um instrumento para sua implementação, totalmente vinculado aos princípios, diretrizes, estratégias e demais instrumentos do PDE. A seguir, identificaremos os principais elementos dessa estratégia de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano estabelecida no PDE e descreveremos como ela foi analisada, explorada e testada como base para a revisão do Zoneamento.

A estratégia de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano do PDE

A Lei 16.050/14 estabeleceu uma estratégia de ordenamento territorial estruturada em duas vertentes: as macroáreas e os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana.

As macroáreas estão organizadas conforme os objetivos da política urbana estabelecidos no Plano Diretor e também de acordo com as diferenças urbanas, sociais e ambientais dos distintos territórios da cidade. São grandes compartimentos que se diferenciam entre si em função do padrão de urbanização, dos níveis de consolidação da urbanização, dos níveis de vulnerabilidade social, dos atributos ambientais, do potencial de transformação, dentre outras variáveis. E para cada macroárea foram definidos alguns parâmetros de ocupação, como o gabarito de altura máxima e os coeficientes de aproveitamento (mínimo, básico e máximo), além de valores do Fator de Planejamento (Fp) para fins de cálculo da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Quanto aos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, estes incidem numa área de influência ao redor de estações de trem e metrô e também ao longo de vias com corredores de ônibus. O PDE definiu essas áreas de influência, diferenciando-as conforme as infraestruturas de transporte público existentes e planejadas. Nas áreas de influência em que já existe a infraestrutura de transporte totalmente implantada, os maiores coeficientes de aproveitamento podem ser atingidos de imediato; e por outro lado, nas áreas de influência das infraestruturas planejadas, esses maiores coeficientes de aproveitamento somente serão atingidos quando as obras das novas infraestruturas forem iniciadas.

O PDE definiu que os coeficientes de aproveitamento máximo seriam 4 e 2 para dentro e fora dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, respectivamente, e que o coeficiente de aproveitamento básico seria fixado em 1 em toda a cidade. Essa concentração das maiores densidades ao longo das linhas de transporte público coletivo de média e alta capacidade é uma das principais premissas do Plano Diretor, que busca tanto otimizar o uso da terra onde existe infraestrutura de transporte público, quanto fazer com que mais pessoas residam próximas do trem, do metrô e do

ônibus. A estratégia está em organizar a transformação da cidade priorizando o transporte público coletivo em relação ao individual.

E para qualificar o desenho urbano decorrente do estímulo ao adensamento ao longo dos eixos, o PDE definiu parâmetros e mecanismos, sendo que para alguns deles, foram estabelecidos incentivos através de descontos na contrapartida financeira da Outorga Onerosa ou em concessão de área não computável:

- **Cota parte máxima de terreno por unidade:** tem o objetivo de promover o adensamento populacional, uma vez que acaba limitando o tamanho dos apartamentos e obriga um maior número de unidades habitacionais no mesmo lote.
- **Fruição pública:** busca incentivar a circulação de pedestres dentro do lote e dinamizar o espaço público da calçada.
- **Fachada ativa:** busca incentivar usos não residenciais no térreo dos edifícios de modo a promover melhor interação entre espaço público e privado e contribuir com a dinamização do espaço público da calçada.
- **Uso misto:** busca incentivar a mescla de usos de modo a reduzir os deslocamentos na cidade e também contribuir com a dinamização do espaço público.
- **Alargamento de calçada:** trata-se de condicionar o recuo frontal das edificações a formar uma calçada com largura mínima de 5m. É uma medida que contribui com a circulação de pedestres.
- **Limite de vedação do fechamento do lote:** tem por objetivo limitar a existência de muros de modo a tornar a interface entre espaço público e privado mais agradável ao pedestre (com aberturas e tratamento paisagístico, por exemplo).
- **Limite do número mínimo de vagas de estacionamento:** além de não exigir mais vagas obrigatórias para o uso residencial, a área não computável destinada às vagas de estacionamento foi reduzida, assim como a exigência de número mínimo de vagas para o uso não residencial.

Nota-se que tais parâmetros e mecanismos buscam qualificar a interface do edifício com o espaço público de modo a fomentar a mobilidade urbana sustentável, ou seja, o transporte público em detrimento do individual, o não motorizado em detrimento do motorizado, o não poluente em detrimento do poluente, etc., adotando o pedestre como centro do planejamento da cidade. E a partir do momento em que se busca o adensamento qualificado dessas áreas, a transformação dos eixos torna-se prioridade no plano.

O PDE também estabeleceu as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), avançando na conceituação dessas zonas (em 5 tipos), na demarcação de cada perímetro no território, na definição de regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, na definição dos percentuais de destinação obrigatória de área construída para Habitação de Interesse Social (HIS) e na conceituação de HIS (em duas classes) e de Habitação do Mercado Popular (HMP).

Diretrizes específicas do PDE para a revisão do zoneamento

A Lei 16.050/14 estabeleceu uma série de regras e diretrizes específicas para a revisão do Zoneamento, dentre diretrizes (artigo 27), normas a serem definidas na nova lei (artigo 28), estratégia de controle a serem estabelecidas na nova lei (artigo 29), critérios para a classificação do uso do solo (artigo 30) e o conceito das zonas (artigos 32 a 42). Vale destacar que o PDE definiu preliminarmente as seguintes zonas, com possibilidade de ampliação de novas zonas na revisão da Lei de Zoneamento: Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER), Zonas Predominantemente Residenciais

(ZPR), Zonas Mistas (ZM), Zonas de Centralidades (ZC), Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDE), Zonas Predominantemente Industriais (ZPI), Zonas de Ocupação Especial (ZOE), Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS), Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM), Zonas Especiais de Preservação (ZEP) e Zonas de Transição (ZT).

Concurso Ensaios Urbanos: Desenhos para o Zoneamento de São Paulo

Com o objetivo de experimentar e testar as regras definidas pelo PDE, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e o Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento São Paulo (IAB-SP) realizaram o **Concurso Ensaios Urbanos: Desenhos para o Zoneamento de São Paulo**, com o objetivo de subsidiar o debate da revisão do Zoneamento.

O Termo de Referência do concurso, elaborado pela SMDU, identificou alguns elementos-chave a serem explorados nos ensaios para se avançar na melhoria da forma urbana. Ao estabelecer duas modalidades - padrões urbanísticos gerais de configuração urbana (1) e padrões urbanísticos específicos para unidades territoriais selecionadas (2) – foram reconhecidas duas dimensões de regulação: uma sistêmica, que dialoga com a organização de uma estrutura urbana em rede (os eixos de adensamento ao longo das linhas de transporte público coletivo de média e alta capacidade); e outra que pressupõe a adaptação da regulação aos elementos locais, cuja peculiaridade do lugar requer um tratamento específico.

A modalidade relativa ao regramento geral foi dividida em categorias:

- **Categoria 1:** estudos de configuração de corredores urbanísticos (eixos).
- **Categoria 2:** estudos de configuração de tipologias edificadas de uso misto no mesmo lote, envolvendo obrigatoriamente o uso residencial.
- **Categoria 3:** estudos de configuração da frente dos lotes com as vias, com ênfase no tratamento da testada dos lotes e do pavimento térreo de modo a melhorar a fruição do espaço público e a interação do pedestre com o embasamento do edifício.
- **Categoria 4:** estudos de configuração de lotes em territórios com elevadas declividades, considerando situações com acesso exclusivo por uma via e lotes com duas alternativas de acesso, na frente e no fundo do lote.
- **Categoria 5:** estudos de configuração de lotes e quadras de grandes dimensões, resultantes ou não do desmembramento e parcelamento de grandes glebas, inseridos ou não em Zoneamento predominantemente industrial, devendo ser considerado o uso misto nos novos lotes e a investigação das dimensões máximas de configuração das quadras.

Essas categorias demonstram alguns elementos que podem contribuir com a melhoria da forma urbana via regulação do uso do solo: a interface entre o logradouro público e o lote de modo a ampliar o espaço coletivo e a interação de pedestres com os usos e o sistema edificado; o uso misto no mesmo lote e na mesma quadra; a gestão de impactos urbanísticos por meio da regulação de lotes e quadras de grandes dimensões; a adoção da quadra como elemento de composição urbana. Para tanto, foram definidas premissas para orientar o desenvolvimento dos ensaios, buscando uma regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo que proporcione sentido público não somente ao espaço público, mas ao sistema edificado e ao território privado. Isso significa em trazer o passeio público para dentro do lote; criar multiplicidade de acessos aos lotes; instalar atividades no nível térreo que proporcionem interação e encontro de pessoas; proporcionar maior arborização nos lotes e logradouros; superar o protagonismo do automóvel, seja na via, seja no lote; limitar muros e fechamento de lotes; dentre outras medidas que proporcionem urbanidade na interface entre o público e o privado.

Resultados: dos 25 prêmios previstos (15 na modalidade 1, sendo 3 para cada categoria e 10 na modalidade 2), foram concedidos 10 prêmios e 4 menções honrosas (de um universo de 54 trabalhos entregues), como segue:

- **Modalidade 1** (total de 8 prêmios e 3 menções honrosas):
 - » **Categoria 1:** 3 premiados e 1 menção honrosa;
 - » **Categoria 2:** 1 menção honrosa;
 - » **Categoria 3:** 3 premiados e 1 menção honrosa;
 - » **Categoria 4:** nenhum premiado e nenhuma menção honrosa;
 - » **Categoria 5:** 2 premiados;
- **Modalidade 2:** 2 premiados e 1 menção honrosa.

Os trabalhos podem ser consultados no portal gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/concurso-nacional-ensaios-urbanos-desenhos-para-o-zoneamento-de-sao-paulo/

Diretrizes estratégicas para a revisão do Zoneamento

Finalizado o concurso, a SMDU, em conjunto com outras secretarias e órgãos municipais, desenvolveu um estudo de aplicação da lei vigente (Lei 13.885/04) e das diretrizes estabelecidas no PDE. Esse estudo resultou na definição das seguintes diretrizes estratégicas para a revisão do Zoneamento:

- Conferir maior qualidade ambiental.
- Melhorar o desenho e a forma urbana.
- Fortalecer a dimensão social.
- Viabilizar a mobilidade urbana sustentável.
- Melhorar a gestão de impactos urbanísticos.
- Equilibrar a oferta de emprego e moradia.
- Preservar o patrimônio cultural.
- Simplificar a aplicação da lei.

Tais diretrizes serviram de base para orientar os trabalhos de revisão da lei vigente. Por exemplo, diretriz de conferir maior qualidade ambiental foi alcançada pela instituição do instrumento da Quota Ambiental na Lei 16.402/16; o lote máximo adotado na nova lei confere uma resposta significativa para a diretriz de mitigar os impactos urbanísticos, uma vez que contribui para uma melhor proporção de áreas públicas e privadas, melhor adequação de empreendimentos imobiliários com o entorno e maior capilaridade e continuidade do sistema viário; a diretriz de simplificação da nova lei foi alcançada pela adoção do georreferenciamento e do mapa cadastral da cidade na definição do perímetro das zonas, pela eliminação da descrição perimétrica em texto de cada perímetro de zona, pela impossibilidade de variar os parâmetros de um mesmo tipo de zona nas diferentes subprefeituras e pela revogação de 71 leis específicas ou dispositivos de leis, proporcionando a unificação das regras numa única lei, de modo a facilitar sua aplicação.

Em síntese, a Lei 16.402/16, ao instituir novas regras de parcelamento, uso e ocupação do solo na escala da quadra e do lote, manteve a integridade da estratégia de ordenamento territorial estabelecida no PDE, ao mesmo tempo em que buscou superar problemas enfrentados com a aplicação da antiga lei de zoneamento, Lei 13.885/04.

ESTRATÉGIAS ILUSTRADAS

- 1 · GARANTIR MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA
- 2 · ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO
- 3 · MELHORAR A MOBILIDADE URBANA
- 4 · QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS
- 5 · PROMOVER O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE
- 6 · PRESERVAR O PATRIMÔNIO CULTURAL
- 7 · INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

1 · GARANTIR MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA

Para enfrentar o déficit habitacional e a falta de moradia adequada e bem localizada para a população de baixa renda, a nova lei de zoneamento mantém as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) assim como foram definidas no PDE, com a intenção de estimular a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), e cria duas novas zonas: Zona Mista de Interesse Social (ZMIS) e Zona de Centralidade em ZEIS (ZC-ZEIS). Em ambas as zonas são permitidas atividades comerciais e de serviços, como supermercado, loja e farmácia, buscando promover uma cidade mais diversa, facilitar a vida dos moradores e gerar renda na região.

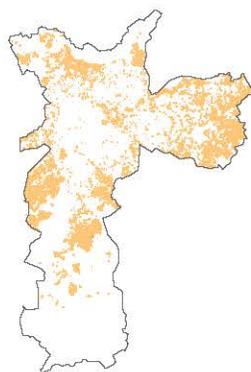


AUMENTO DAS ÁREAS PARA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL



PROMOVER REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

ZEIS · ZMIS · ZC-ZEIS



ZEIS 3

Áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados, ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura.

ZMIS

Antes demarcadas como ZEIS-1, correspondem às áreas dos conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público que já se encontram regularizados e que concentram muitas moradias e pouca atividade comercial.

ZEIS 1

Áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares, habitadas predominantemente por população de baixa renda.

ZEIS 2

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização.

ZC-ZEIS

Lotes ou quadras localizados nas principais ruas e avenidas internas às ZEIS, que exercem estruturação local. São áreas destinadas ao incentivo de usos não residenciais, de forma a promover a diversificação de usos no local.

ZEIS 4

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas nas Áreas de Proteção aos Mananciais.

ZEIS 5

Lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

2 · ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO

Para otimizar a ocupação das áreas com boa oferta de transporte público coletivo e fomentar centralidades locais, foram demarcadas as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) e Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP), próximos às estações de trem, metrô e corredores de ônibus.

A medida visa potencializar o aproveitamento do solo nestas zonas, diminuir o tempo e a distância dos deslocamentos, permitir que mais pessoas morem e trabalhem nesses locais e favorecer a relação das pessoas com a cidade.

A garantia de qualidade na interação entre os edifícios e os espaços públicos se dá pela manutenção e aprimoramento de alguns dispositivos, como fachadas ativas, fruição pública e calçadas mais largas.

Também foi criada a Zona de Estruturação Metropolitana (ZEM), demarcada ao longo das ferrovias e da margem dos principais rios localizados na Macroárea de Estruturação Metropolitana, com o objetivo de promover maior diversidade de atividades e atrair a população para esses locais, que também estão próximos da rede de transporte público.

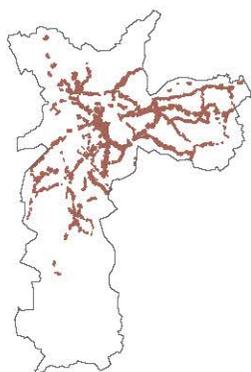


PERMISSÃO DE OCUPAÇÃO DE ÁREAS OPERACIONAIS DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO



INCENTIVO À INSTALAÇÃO DE ESTABELECIMENTOS DE ENSINO, HOSPITAIS E HOTÉIS NA ZEU

ZEU · ZEUP · ZEM · ZEMP



FRUIÇÃO PÚBLICA

Incentivo urbanístico para empreendimentos que destinarem áreas para uso público, incentivando a circulação de pedestres.

ALTO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Permite adensamento construtivo, promovendo melhor aproveitamento da infraestrutura existente.

FACHADA ATIVA

Incentivo urbanístico para edifícios com comércio, serviços e equipamentos no térreo, com acesso aberto à população.

AMPLIAÇÃO DE CALÇADAS

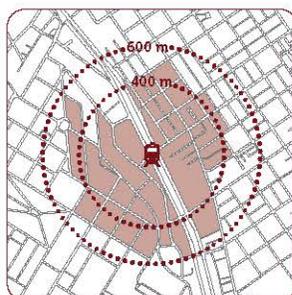
Exigência de largura mínima de 5 metros em todas as calçadas dos territórios de transformação.

OCUPAÇÃO DE ÁREAS OPERACIONAIS DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

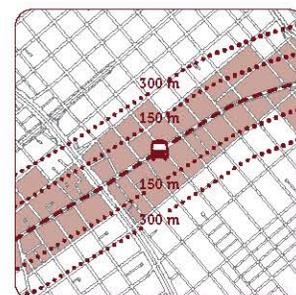
Permissão do uso de áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo visando um melhor aproveitamento dessas áreas e estimulando a instalação de dispositivos de transposição, quando necessário.

ÁREAS DE INFLUÊNCIA

O PDE instituiu os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Existentes e Previstos próximos às estações de trem, metrô e corredores de ônibus. No novo zoneamento essas quadras foram demarcadas como ZEU e ZEUP.



= Acessos às estações



= Eixo da via

3 · MELHORAR A MOBILIDADE URBANA

Além de procurar reduzir a geração de viagens de automóveis em áreas onde o sistema viário já está saturado, o novo zoneamento incentiva a reversão do atual modelo de mobilidade, no qual o carro tem papel de destaque.

Para isso, a lei estimula o adensamento construtivo e populacional ao longo dos eixos de transporte, deixa de exigir vagas de estacionamento em determinadas zonas de uso próximas ao transporte público, incentiva a instalação de edifícios-garagem nas proximidades das estações de trem, metrô e corredores de ônibus, prevê alargamento de calçadas para qualificar a ocupação de zonas com maior permissividade de comércio e serviços e incentiva vestiários para usuários de bicicleta nos novos empreendimentos.

Assim, a nova lei deixa de ser atrelada exclusivamente às demandas do automóvel para levar em consideração todos os outros modais de transporte.

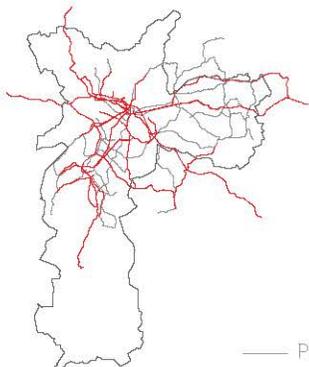
 EXIGÊNCIA DE NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE BICICLETA

 EXIGÊNCIA DE VESTIÁRIO PARA USUÁRIOS DE BICICLETA

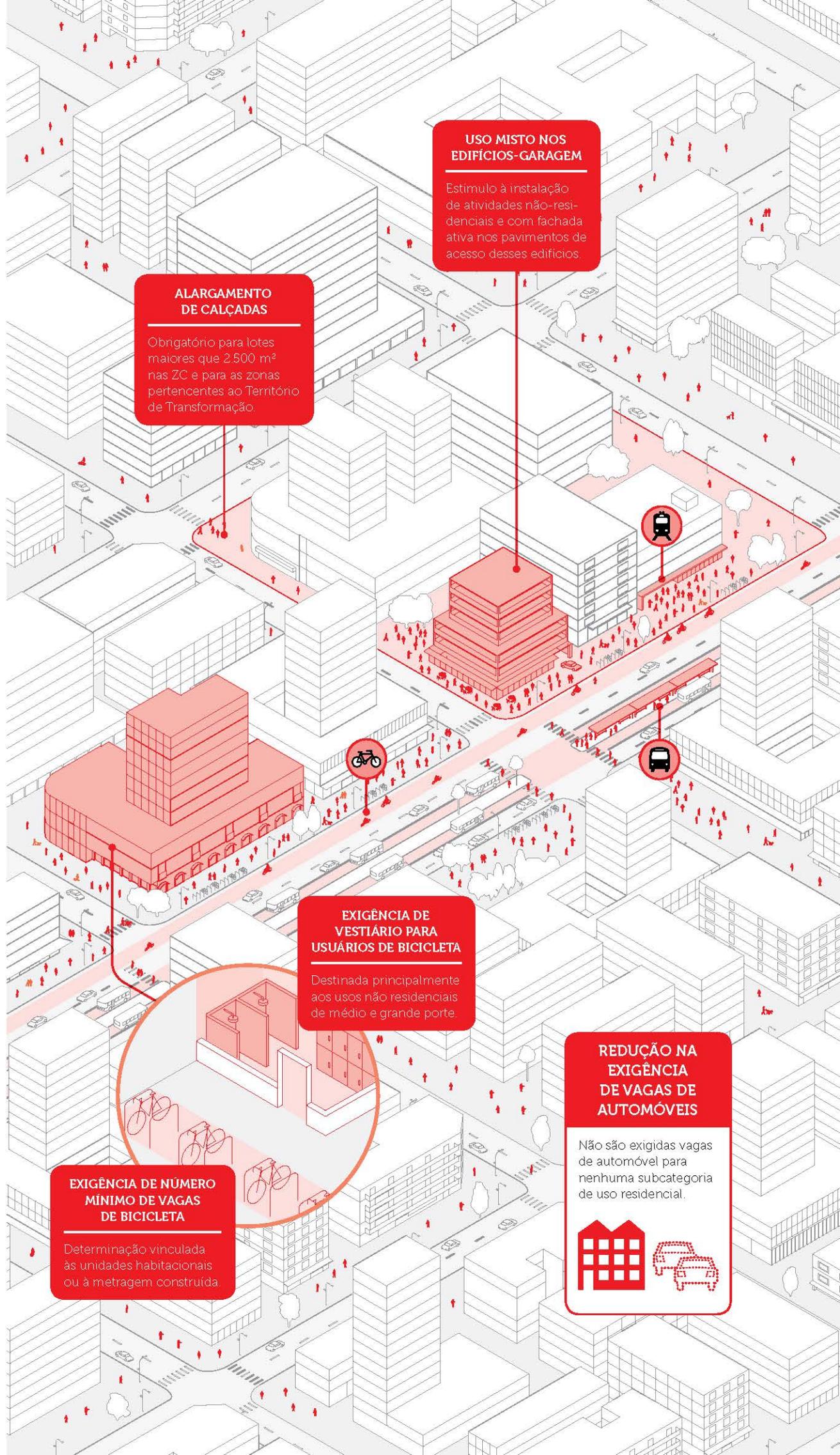
 REDUÇÃO NA EXIGÊNCIA DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS

 DEFINIÇÃO DE ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA INCENTIVO AOS EDIFÍCIOS-GARAGEM

REDE DE CORREDORES DE ÔNIBUS, METRÔ E TREM



— Previstos
— Existentes



ALARGAMENTO DE CALÇADAS

Obrigatório para lotes maiores que 2.500 m² nas ZC e para as zonas pertencentes ao Território de Transformação.

USO MISTO NOS EDIFÍCIOS-GARAGEM

Estímulo à instalação de atividades não-residenciais e com fachada ativa nos pavimentos de acesso desses edifícios.

EXIGÊNCIA DE VESTIÁRIO PARA USUÁRIOS DE BICICLETA

Destinada principalmente aos usos não residenciais de médio e grande porte.

EXIGÊNCIA DE NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE BICICLETA

Determinação vinculada às unidades habitacionais ou à metragem construída.

REDUÇÃO NA EXIGÊNCIA DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS

Não são exigidas vagas de automóvel para nenhuma subcategoria de uso residencial.



4 · QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

O novo zoneamento busca garantir o direito das pessoas à cidade, proporcionando diversidade de usos, disponibilidade de espaços verdes e qualidade na relação entre os espaços públicos e privados. Para isso, a nova lei orienta como cada lote deve contribuir para uma melhor convivência nos bairros e na cidade.

O atual modelo de produção imobiliária em São Paulo pouco dialoga com o pedestre. Edifícios com calçadas estreitas, muros altos em quadras extensas e empenas cegas são exemplos de como a circulação de pedestres é prejudicada, além de gerar desconforto e insegurança.

Para enfrentar essas questões, o zoneamento define um tamanho máximo para lotes e quadras e, quando o limite for ultrapassado, exige-se a doação de áreas verdes e institucionais, facilitando a fruição pública e criando espaços de interação e convivência entre os moradores.

Quanto ao pedestre, a nova lei incentiva ou exige calçadas mais amplas em função da zona de uso e do tipo de empreendimento como, por exemplo, em equipamentos como escolas e hospitais.



EXIGÊNCIA DE DESTINAÇÃO DE ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS PARA LOTES E QUADRAS MAIORES QUE O TAMANHO MÁXIMO DEFINIDO



INCENTIVOS PARA A DOAÇÃO DE CALÇADA NAS ZONAS PERTENCENTES AO TERRITÓRIO DE TRANSFORMAÇÃO

ZONA URBANA



TAMANHO MÁXIMO DE LOTE

Para garantir maior permeabilidade aos caminhos de pedestres, lotes com área maior que 20.000m² devem doar áreas verdes e institucionais enquanto que lotes maiores do que 40.000m² também são obrigados a abrir novas vias.

INCENTIVO AO USO MISTO

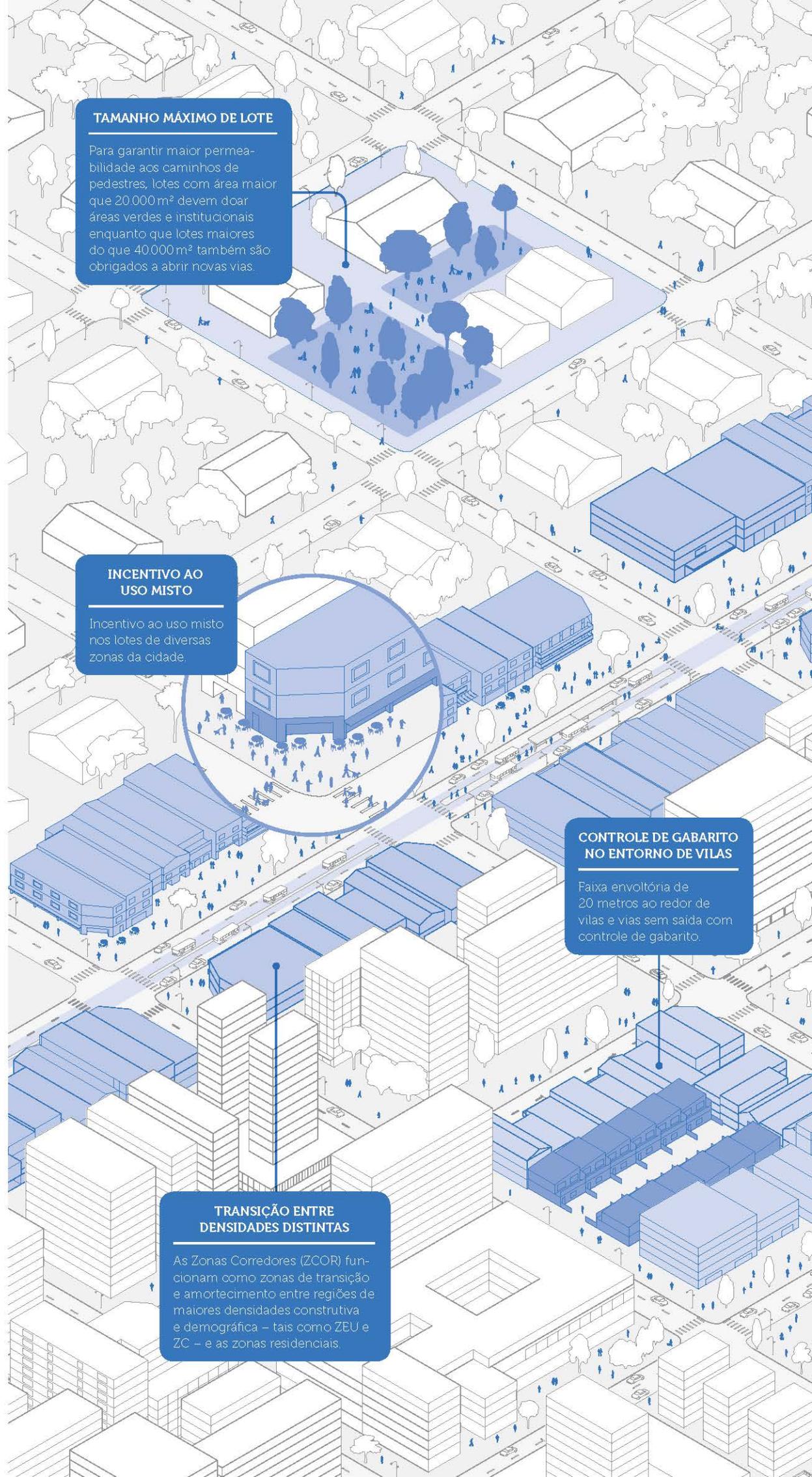
Incentivo ao uso misto nos lotes de diversas zonas da cidade.

CONTROLE DE GABARITO NO ENTORNO DE VILAS

Faixa envoltória de 20 metros ao redor de vilas e vias sem saída com controle de gabarito.

TRANSIÇÃO ENTRE DENSIDADES DISTINTAS

As Zonas Corredoras (ZCOR) funcionam como zonas de transição e amortecimento entre regiões de maiores densidades construtiva e demográfica – tais como ZEU e ZC – e as zonas residenciais.



5 · PROMOVER O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE

O novo zoneamento pretende fortalecer o setor produtivo da cidade e facilitar a instalação de atividades econômicas a partir de uma série de mudanças, visando a melhoria do ambiente de negócios da cidade.

Com a nova lei, a cidade conta com a criação de uma Zona Predominantemente Industrial (ZPI 2) e duas Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDE 1 e 2), o que garante a reserva de território para o desenvolvimento de atividade produtiva e logística em São Paulo.

Para facilitar a instalação de atividades não residenciais em todo o município e manter a oferta de empregos de forma descentralizada na cidade, alguns grupos de atividade foram dispensados das exigências de vagas de estacionamento de carga e descarga. Além disso, as atividades enquadradas como de baixo risco foram dispensadas do atendimento da largura mínima de via e poderão instalar-se em edificações não regulares, desde que atendidos os parâmetros de incomodidade e demais condições de instalação.

Há também mecanismos que prevêm a possibilidade de regularização de usos industriais instalados fora das zonas industriais sob determinadas condicionantes, de modo a manter a oferta de empregos de forma descentralizada na cidade.



MAIOR CLAREZA NO PROCEDIMENTO FISCALIZATÓRIO E NAS SANÇÕES E MULTAS DECORRENTES



FACILITAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO DE INDÚSTRIAS EXISTENTES



APROXIMAR O EMPREGO DA MORADIA

ZPI · ZDE



ZONAS PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAIS

Áreas destinadas à implantação e manutenção de usos industriais em conjunto com usos residenciais e comerciais.

FOMENTO ÀS ATIVIDADES ECONÔMICAS

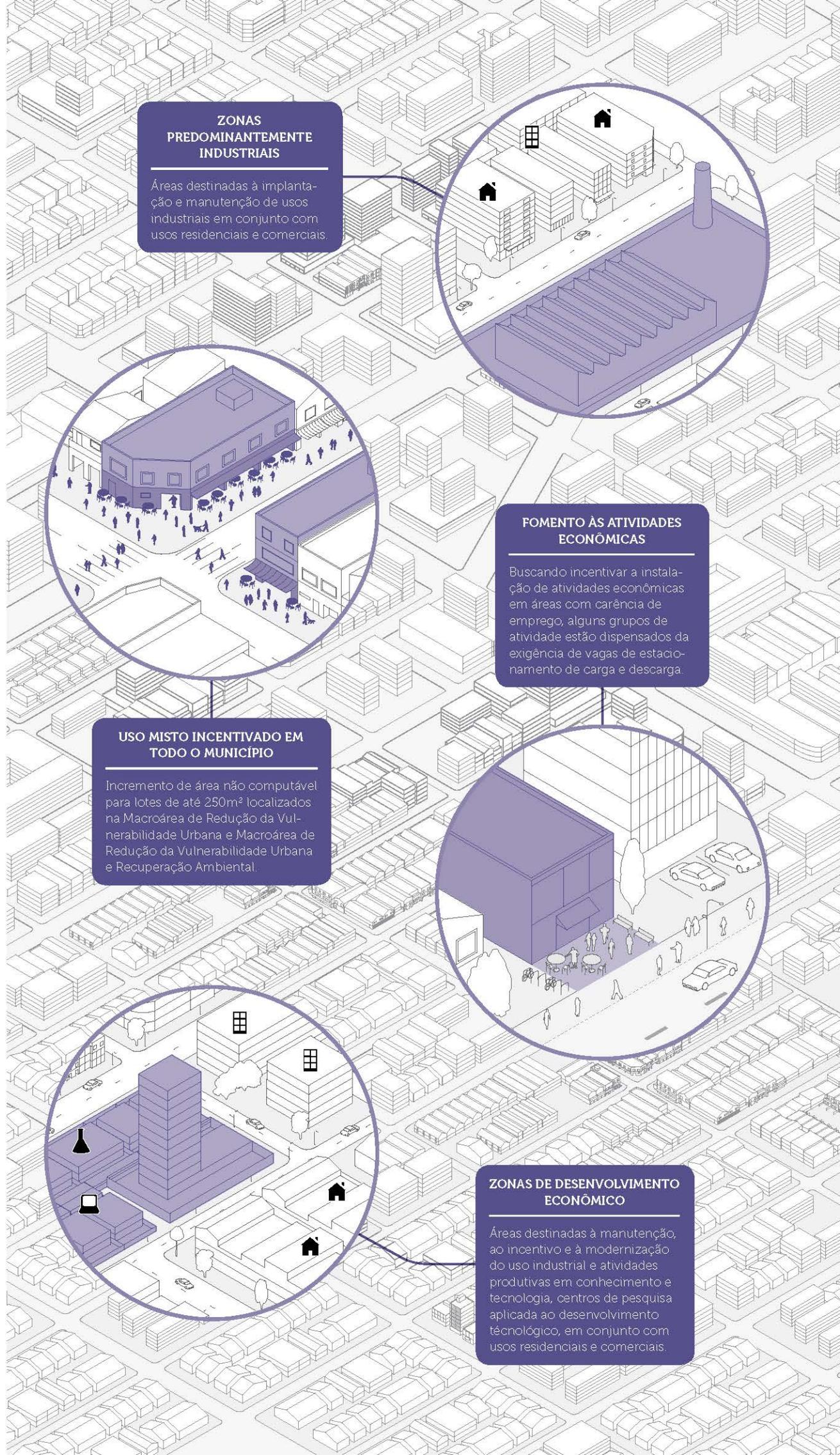
Buscando incentivar a instalação de atividades econômicas em áreas com carência de emprego, alguns grupos de atividade estão dispensados da exigência de vagas de estacionamento de carga e descarga.

USO MISTO INCENTIVADO EM TODO O MUNICÍPIO

Incremento de área não computável para lotes de até 250m² localizados na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental.

ZONAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Áreas destinadas à manutenção, ao incentivo e à modernização do uso industrial e atividades produtivas em conhecimento e tecnologia, centros de pesquisa aplicada ao desenvolvimento tecnológico, em conjunto com usos residenciais e comerciais.



6 · PRESERVAR O PATRIMÔNIO CULTURAL

Para garantir a proteção dos bens de interesse histórico de São Paulo, demarcados como Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), o novo zoneamento dá continuidade e acrescenta questões importantes ao instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC), já definido pelo PDE.

Os imóveis tombados geralmente não podem realizar significativas alterações nas suas características construtivas e, conseqüentemente, não modificam o seu potencial construtivo. Dessa forma, o instrumento da TDC possibilita que o potencial construtivo de imóveis tombados seja utilizado em outras regiões da cidade ao mesmo tempo em que contribui com a conservação dos imóveis de valor histórico-cultural.

Outra medida que busca valorizar os bens de interesse histórico e cultural de São Paulo é o estabelecimento de um prazo máximo de 2 anos para análise pelos órgãos de preservação competentes dos imóveis com indicação de tombamento. Assim, a tomada de decisão quanto ao tombamento desses imóveis passa a ser mais ágil, possibilitando que estes possam tomar as providências cabíveis para a conservação do bem e fazer o uso correto da função social de sua propriedade.

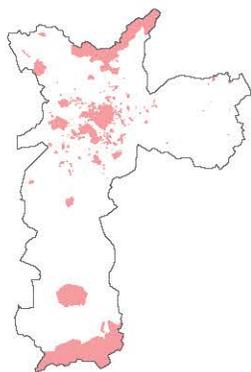


MAPA ÚNICO PARA AS ZEPEC VALORIZA O CONJUNTO DE IMÓVEIS E ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL DA CIDADE



REVISÃO DOS FATORES DE INCENTIVO PARA ESTIMULAR O USO DA TDC POR TODOS OS IMÓVEIS TOMBADOS

ZEPEC



BENS IMÓVEIS REPRESENTATIVOS (BIR)

Imóveis com valor histórico, arquitetônico, artístico, arqueológico e cultural.

ÁREAS DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA (APPA)

Locais com características ambientais, naturais ou antrópicas significativas.

ÁREAS DE PROTEÇÃO CULTURAL (APC)

Locais de formação, produção e exibição de conteúdos culturais e artísticos que tenham significado afetivo e simbólico para a comunidade.

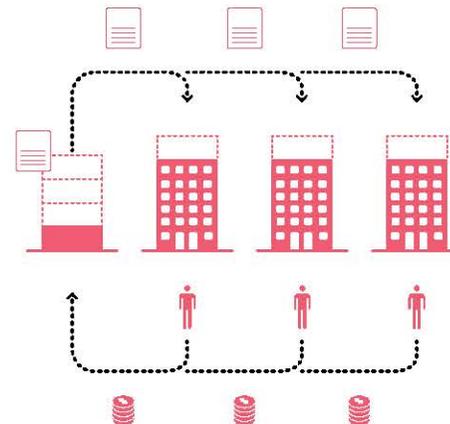
ÁREAS DE URBANIZAÇÃO ESPECIAL (AUE)

Porções do território ou conjuntos urbanos com características singulares.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

O **potencial construtivo** transferível de um imóvel tombado é calculado com base na área do seu terreno. A Transferência do Direito de Construir permite que esse potencial seja utilizado em **outro local** da cidade.

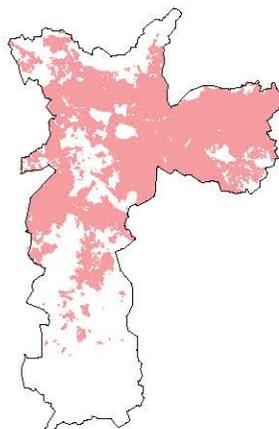
Uma **Declaração** pode gerar mais de uma **Certidão** até que se esgote todo o potencial construtivo transferível do imóvel tombado.



Para que um pedido de transferência de potencial construtivo seja efetuado, a somatória do valor pecuniário das transferências realizadas nos **12 meses anteriores** não pode ter ultrapassado o valor correspondente a **5% da arrecadação do FUNDURB** no mesmo período.



AMPLA ÁREA PASSÍVEL DE RECEBER POTENCIAL CONSTRUTIVO NO MUNICÍPIO



7 · INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

Para a proteção das áreas ambientais o novo zoneamento contém: Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPAM), Zona Especial de Preservação (ZEP) e Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS). Com a nova lei houve um aumento no grau de proteção dessas áreas o que contribuiu com o incremento de aproximadamente 40% das áreas de ZEPAM e ZEP.

A nova lei prevê regramento específico para o controle da utilização de áreas públicas, inclusive aquelas integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL). Uma vez que este sistema é de importância ímpar para a agenda ambiental do município, a nova lei instituiu um rol de compensações ambientais em caso de implantação de equipamento público social em áreas verdes públicas. Essa implantação, já prevista no PDE, somente será possível em caráter excepcional, se for comprovada a demanda pelo órgão público municipal competente e sob a condição de haver a devida compensação ambiental.

Para vincular a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade foi instituída a Quota Ambiental, que exige que as novas edificações públicas e privadas adotem soluções construtivas, paisagísticas e tecnológicas buscando reduzir a sobrecarga nos sistemas de drenagem e os efeitos das ilhas de calor.

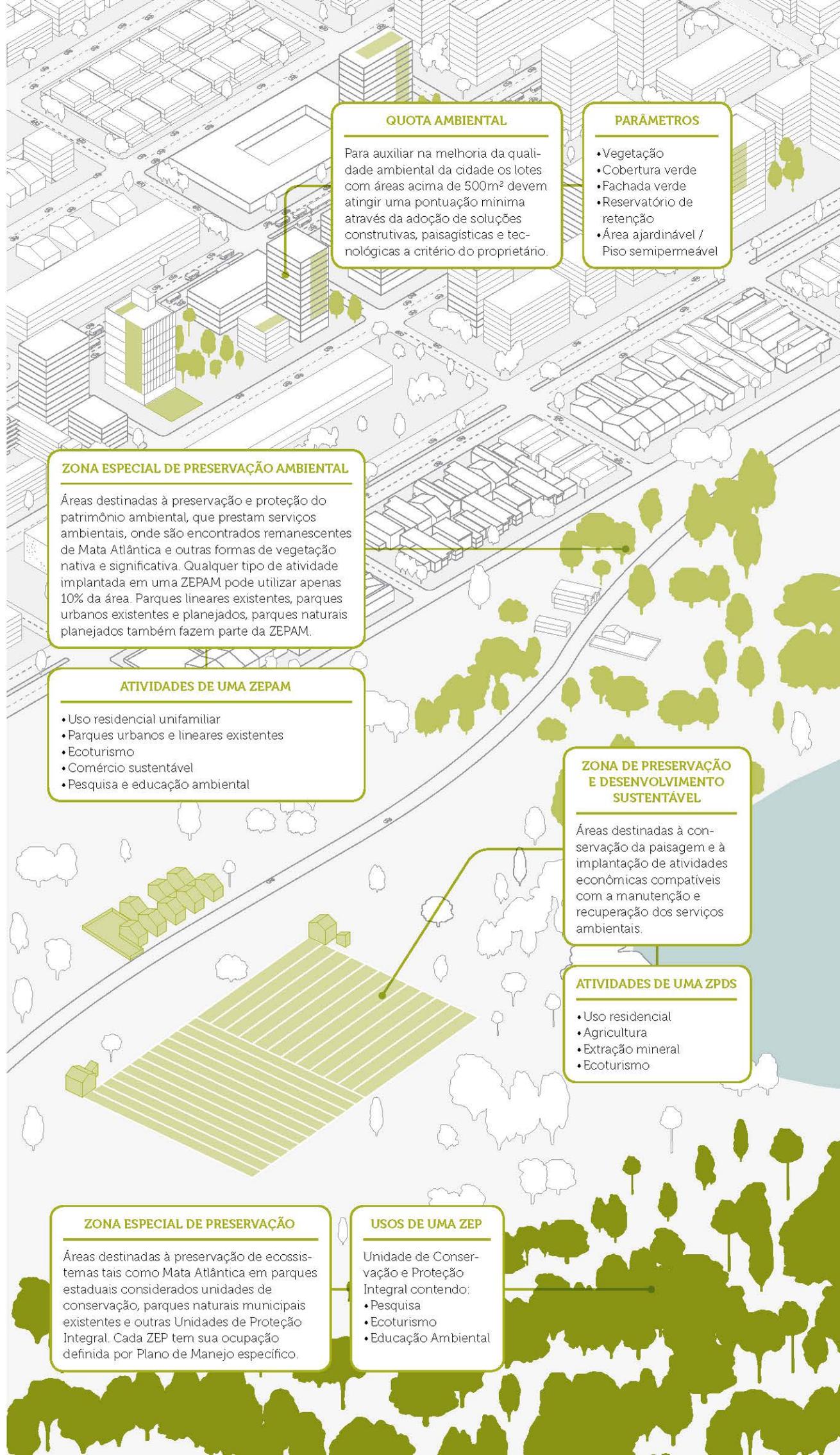
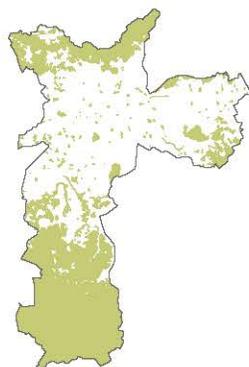


TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC) E PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS (PSA) COMO INSTRUMENTOS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DA ÁREA URBANA



TERRITÓRIOS INDÍGENAS PASSAM A TER PROTEÇÃO AMBIENTAL

ZEPAM · ZEP · ZPDS



QUOTA AMBIENTAL

Para auxiliar na melhoria da qualidade ambiental da cidade os lotes com áreas acima de 500m² devem atingir uma pontuação mínima através da adoção de soluções construtivas, paisagísticas e tecnológicas a critério do proprietário.

PARÂMETROS

- Vegetação
- Cobertura verde
- Fachada verde
- Reservatório de retenção
- Área ajardinável / Piso semipermeável

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Áreas destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que prestam serviços ambientais, onde são encontrados remanescentes de Mata Atlântica e outras formas de vegetação nativa e significativa. Qualquer tipo de atividade implantada em uma ZEPAM pode utilizar apenas 10% da área. Parques lineares existentes, parques urbanos existentes e planejados, parques naturais planejados também fazem parte da ZEPAM.

ATIVIDADES DE UMA ZEPAM

- Uso residencial unifamiliar
- Parques urbanos e lineares existentes
- Ecoturismo
- Comércio sustentável
- Pesquisa e educação ambiental

ZONA DE PRESERVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Áreas destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais.

ATIVIDADES DE UMA ZPDS

- Uso residencial
- Agricultura
- Extração mineral
- Ecoturismo

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO

Áreas destinadas à preservação de ecossistemas tais como Mata Atlântica em parques estaduais considerados unidades de conservação, parques naturais municipais existentes e outras Unidades de Proteção Integral. Cada ZEP tem sua ocupação definida por Plano de Manejo específico.

USOS DE UMA ZEP

Unidade de Conservação e Proteção Integral contendo:

- Pesquisa
- Ecoturismo
- Educação Ambiental

ZM - ZONA MISTA

ZOE - ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL

ZC - ZONA CENTRALIDADE

ZM - ZONA MISTA

ZM - ZONA MISTA

ZCOR - ZONA CORREDOR

ZER - ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

ZPDS - ZONA DE PRESERVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ZCOR - ZONA CORREDOR

ZPR - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

ZEPAM - ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

ZEP - ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO





ZPI - ZONA
PREDOMINANTEMENTE
INDUSTRIAL

ZM - ZONA MISTA

ZEU - ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO
DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

ZEU - ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO
DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

ZM - ZONA MISTA

ZC - ZONA
CENTRALIDADE

ZC - ZONA
CENTRALIDADE

ZMIS - ZONA MISTA DE
INTERESSE SOCIAL

ZM - ZONA MISTA

ZC-ZEIS 1 - ZONA
CENTRALIDADE
LINDEIRA A ZEIS

ZEIS 1 - ZONA ESPECIAL
DE INTERESSE SOCIAL

ZEIS 1 - ZONA ESPECIAL
DE INTERESSE SOCIAL

TEXTO DA LEI ILUSTRADO

COMO LER O TEXTO DA LEI ILUSTRADO?

TÍTULO I - CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

TÍTULO II - DAS ZONAS

TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

TÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

TÍTULO V - DO USO DO SOLO

TÍTULO VI - DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

COMO LER O TEXTO DA LEI ILUSTRADO?

NOME DA PUBLICAÇÃO

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - LEI Nº 16.402/2016 - TEXTO DA LEI ILUSTRADO

CAPÍTULO I - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SUA OCORRÊNCIA NO TERRITÓRIO

Art. 92. 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 desta 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 de acordo com a característica específica de cada ZOE.

Art. 93. 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. É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.

SEÇÃO I - DOS USOS RESIDENCIAIS (R)

Art. 94. 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 a 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 a 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 comuns⁶⁰, sendo subdividido em:

⁶⁰ Área de utilização comum ou Áreas Comuns. Área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;

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

b) R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável;

c) R2v-3: conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;

d) R2v-4: conjunto residencial com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;

IV - Habitação de Interesse Social - HIS: é aquela estabelecida no Quadro 1 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, adotados os valores de renda familiar mensal atualizados nos termos do art. 170 desta lei conforme os tipos;

V - Habitação de Mercado Popular - HMP: é aquela estabelecida no Quadro 1 anexo à Lei nº

16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, adotados os valores de renda familiar mensal atualizados nos termos do art. 170 desta lei.

Art. 95. Para HIS, HMP, EHIS e EHMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto, conforme disposições da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, observado o disposto no art. 49 desta lei.

SEÇÃO II - DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS (nR)

Art. 96. 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 à vizinhança residencial;

IV - nR3: uso não residencial especial ou incômodo 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

REFERÊNCIAS EXTERNAS citadas ao longo do texto

ARTIGO COM DIAGRAMA

INDICAÇÃO DE TÍTULO | CAPÍTULO

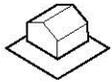
TÍTULO V – DO USO DO SOLO | CAPÍTULO I – DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SUA OCORRÊNCIA NO TERRITÓRIO

CATEGORIAS DE USO RESIDENCIAL

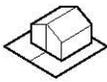
• Art. 94 e 95

A categoria de uso Residencial envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos, referindo-se à unidade habitacional. Os usos residenciais permitidos por zona de uso estão determinados no Quadro 4 desta lei.

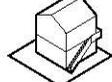
R1
uma unidade habitacional por lote.



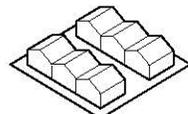
R2h
conjunto de duas ou mais unidades habitacionais.



R2h-1
casas geminadas

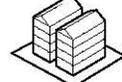


R2h-2
casas superpostas

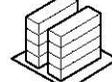


R2h-3
conjunto residencial horizontal

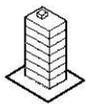
HMP
habitação de mercado popular.



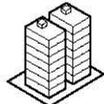
HIS
habitação de interesse social.



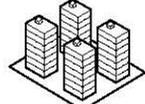
R2v
conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente.



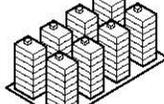
R2v-1
conjunto residencial com até 2.500m² de área construída computável.



R2v-2
conjunto residencial de 2.500m² até 10.000m² de área construída computável.



R2v-3
conjunto residencial de 10.000m² até 20.000m² de área construída computável.



R2v-4
conjunto residencial com mais de 20.000m² de área construída computável.

CATEGORIAS DE USO NÃO RESIDENCIAL

• Art. 96–104

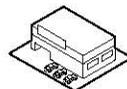
A categoria de uso não Residencial envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviço, industriais ou institucionais. Para cada zona de uso o Quadro 4 desta Lei define as subcategorias de usos e grupos de atividades.



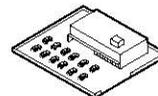
nRa
uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, inserido nas zonas urbana e rural.



nR1
uso não residencial compatível com a vizinhança residencial.



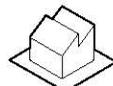
nR2
uso não residencial tolerável à vizinhança residencial.



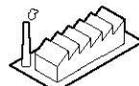
nR3
uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial.



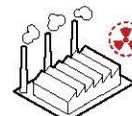
Ind-1a
atividade industrial não incômoda, compatível com a vizinhança residencial.



Ind-1b
atividade industrial compatível com a vizinhança residencial.



Ind-2
atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais.



Ind-3
estabelecimento industrial proibido no município cujo funcionamento possa causar prejuízos à saúde, à segurança e ao bem-estar público bem como à integridade da flora e da fauna.

TÍTULO V

ARTIGO DE REFERÊNCIA

INDICAÇÃO DE TÍTULO

DIAGRAMAS EXPLICATIVOS

LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

(Projeto de Lei nº 272/15, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE).

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 2 de março de 2016, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

**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 ficam disciplinados pelas disposições desta lei, de acordo com a **Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE¹**, e legislação correlata.

¹ Lei que aprovou o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, um dos mais importantes instrumentos normativos de ordenamento da transformação da cidade.

Parágrafo único. Os conceitos utilizados nesta lei constam do Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, complementados pelo Quadro 1 desta lei.

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

I - a 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 urbana²**;

² São porções do território definidas pela rede estrutural de transporte coletivo onde é necessário um processo de transformação do uso do solo, com adensamento populacional e construtivo articulado a uma qualificação urbanística dos espaços públicos, mudança dos padrões construtivos e ampliação da oferta de serviços dos espaços públicos (vide art. 22, §2º do Plano Diretor Estratégico)

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

III - a promoção da qualificação ambiental do Município, em especial nos 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 - o incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

V - a preservação e proteção das unidades de conservação, **áreas de preservação e recuperação dos mananciais³**, **áreas de preservação permanente⁴**, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, da atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;

³ Áreas de preservação e recuperação dos mananciais (APRM) (Lei Estadual nº 9.866, 28 de novembro de 1997) Tratam da proteção e recuperação de condições ambientais específicas com o intuito de garantir a produção de água necessária para o abastecimento e consumo das gerações atuais e futuras. São definidas como "uma ou mais sub-bacias hidrográficas de interesse regional para abastecimento público".

⁴ Áreas de preservação permanente (APP) (Lei Federal 12.651, 25 de maio de 2012) São áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, em zonas rurais ou urbanas, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas conforme descritas no art. 4º da referida lei. As APPs possuem delimitação variável dependendo de sua tipologia, entre as quais APPs de cursos d'água, de lagos e lagoas naturais, de nascentes, de topos de morros, entre outros.

VI - a limitação e o condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

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

VIII - o incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte;

IX - a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

X - a promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos;

XI - a instalação de **equipamentos sociais⁵** em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde e educação;

⁵ Equipamentos Urbanos, Sociais ou Comunitários são imóveis destinados a serviços públicos de uso coletivo, que integram as políticas públicas de diferentes setores voltados à efetivação e universalização de direitos sociais;

XII - a 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;

XIII - a simplificação das regras 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 previstas na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE e atendimento das diretrizes estabelecidas nesta lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão definidos 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 mínima e 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;

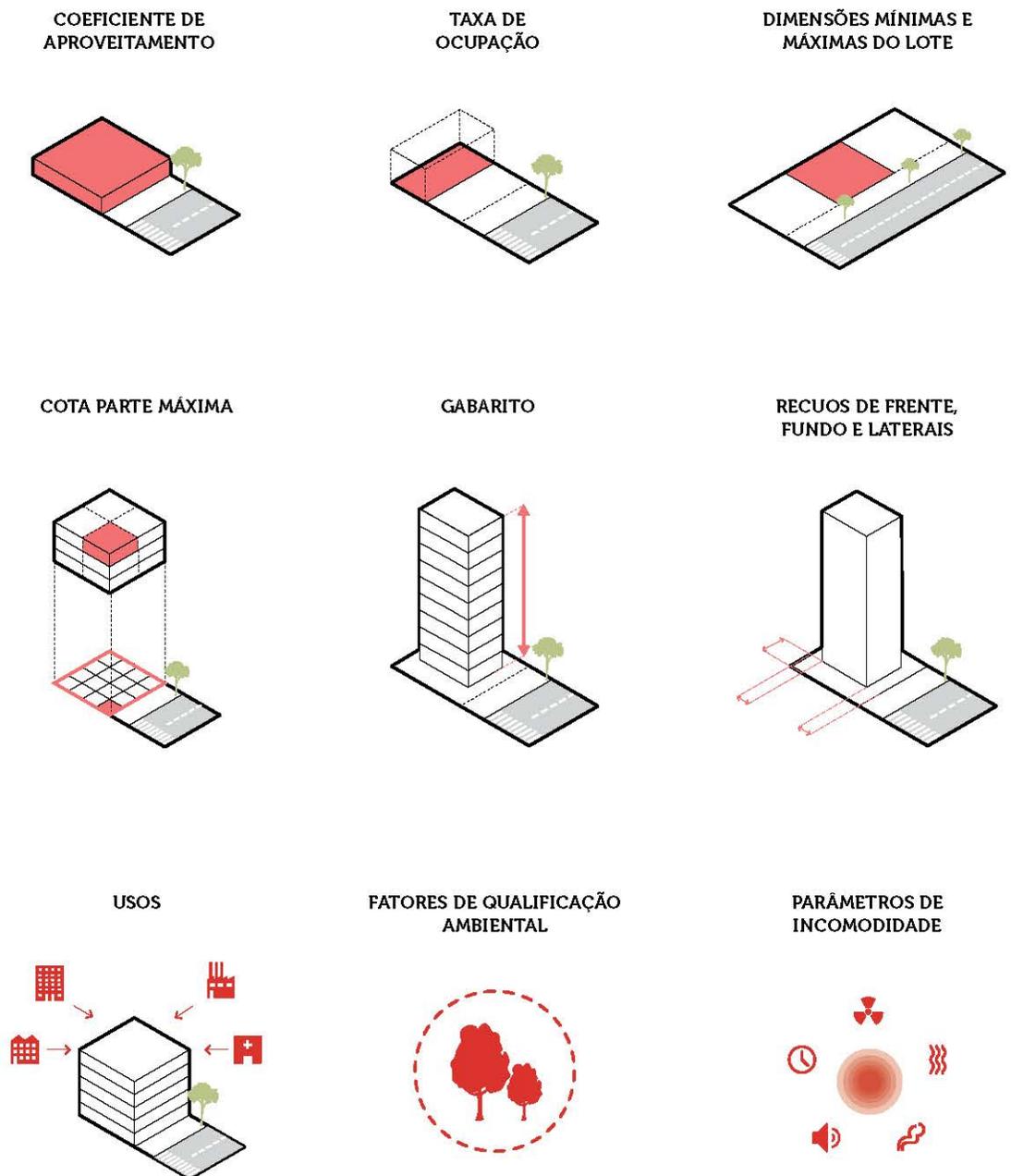
VII - quota ambiental e taxa de permeabilidade mínima: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação;

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 a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

O QUE A ZONA IMPLICA

• Art. 3º

Porções do território nas quais incidem parâmetros específicos:



TÍTULO II – DAS ZONAS

CAPÍTULO I - DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

CAPÍTULO II - DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

CAPÍTULO III - DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO

CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS PÚBLICAS E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES (SAPAVEL)

Art. 5º As zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos quadros desta lei.

§ 1º Os perímetros das zonas estão delimitados nos Mapas 1 e 2 desta lei.

§ 2º Na área de proteção e recuperação dos mananciais deverão ser aplicadas, em todas as zonas, as regras de parcelamento, uso e ocupação previstas na legislação estadual pertinente, quando mais restritivas.

NOTA ART. 5

Não há mais descrição perimétrica das zonas. Para verificar os seus limites consultar os Mapas 1 e 2 anexos a essa lei e também o GeoSampa. Para mais informações quanto a consulta ao GeoSampa, verificar o Roteiro Simplificado disponível nas páginas XXXX.

Art. 6º As zonas do Município têm suas características definidas em função 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, a diversificação de atividades e a 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 da Transformação Urbana (ZEU);
- b)** Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa);
- c)** Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP);
- d)** Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa);
- e)** Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM);
- f)** Zona Eixo de Estruturação da 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 constituem 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 Proteção Ambiental (ZEPAM);

h) Zona Especial de Preservação (ZEP);

i) Zona Especial de Preservação Cultural (ZEP-PEC).

CAPÍTULO I - DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) 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 com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): 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;

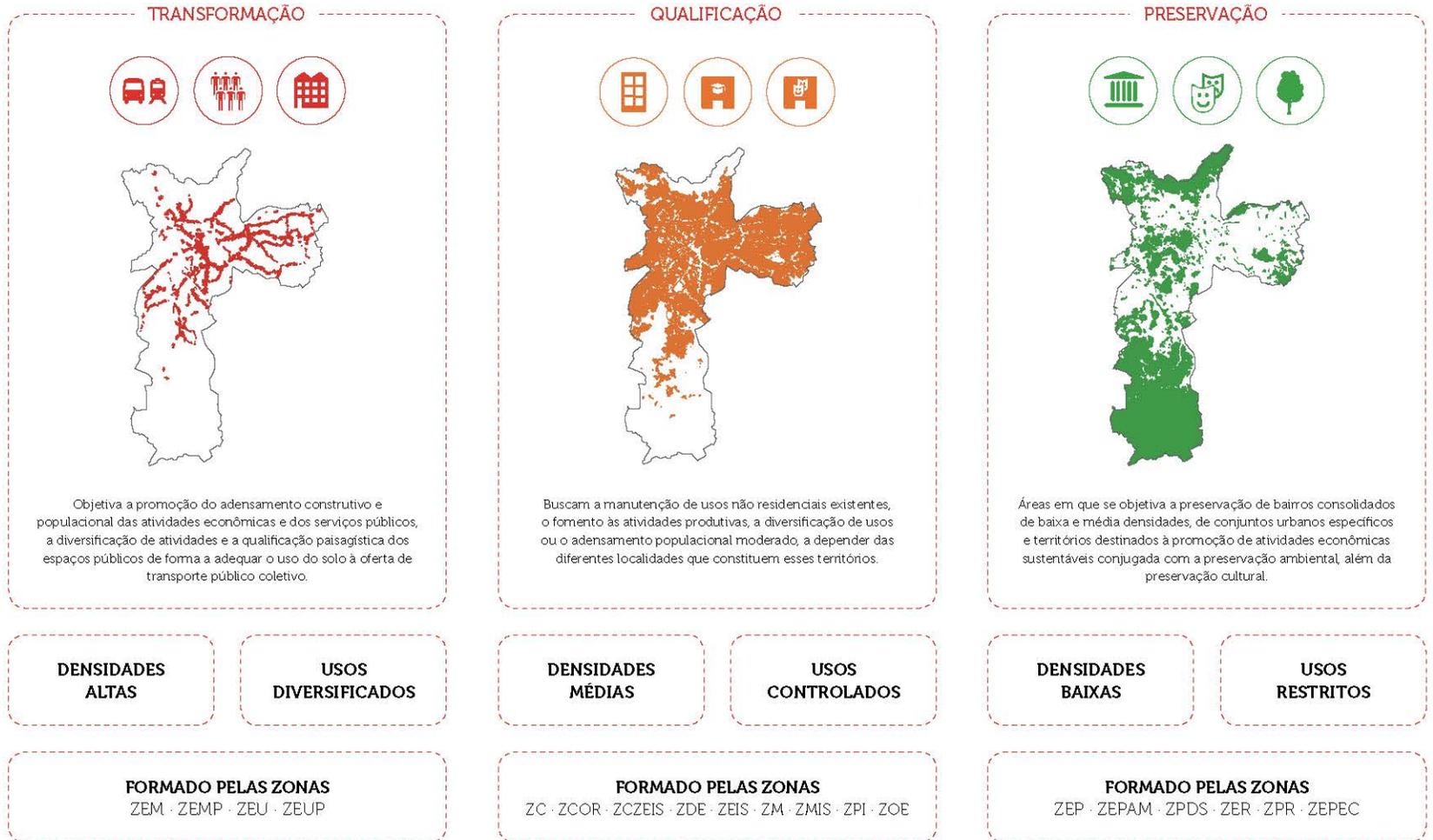
II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP): 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 da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de

TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO, QUALIFICAÇÃO E PRESERVAÇÃO

A nova lei identifica a cidade como um território articulado e que funciona de forma integrada, enfrentando as desigualdades e particularidades locais sem deixar de lado o que é necessário para o desenvolvimento estratégico da metrópole. Para isso, as zonas foram organizadas em 3 diferentes agrupamentos: territórios de transformação, qualificação e preservação.

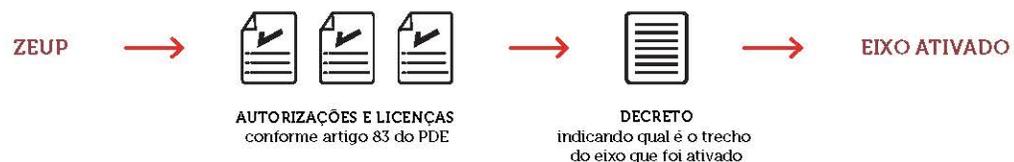


ATIVÇÃO DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA PREVISTOS

• Art. 7º

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo. Já as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previstos possuem os mesmos objetivos das ZEU, porém estão associadas à ampliação prevista para a infraestrutura de transporte público coletivo. Sendo assim, as ZEUP possuem coeficiente de aproveitamento máximo menor do que as ZEU.

Para que as ZEUP passem a usufruir do coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, assim como uma ZEU, é necessária a emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças correspondentes às obras de infraestrutura do sistema de transporte que define o eixo, precedida de uma Ordem de Serviços correspondente, conforme o previsto no artigo 83 do PDE.



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 nº 16.050, de 31 de julho 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 nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE⁶.

⁶ O artigo 83 do Plano Diretor Estratégico prevê um procedimento após o qual os parâmetros de ocupação e condições de instalação dos eixos passariam a vigorar; tal procedimento se referente à emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças correspondentes às obras de infraestrutura do sistema de transporte que define o eixo, precedida de uma Ordem de Serviços correspondente.

Art. 8º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores mencionados no inciso VIII do § 1º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE⁷, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano, subdividas em:

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

II - Zona Eixo de Estruturação da 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 art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

⁷ Os subsetores e respectivos prazos para o encaminhamento de Projeto de Lei à Câmara Municipal previstos no Plano Diretor Estratégico são:

- Arco Tamanduateí, até 2015;
- Arco Tietê, até 2016;
- Arco Jurubatuba, até 2017;
- Arco Pinheiros, até 2018;

§ 2º Na ZEMP aplica-se o disposto no § 1º deste artigo, desde que atendida a disciplina prevista no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, e que a respectiva área conste do Mapa 9 da mesma lei, relativo às Ações Prioritárias no Sistema Viário Estrutural e de Transporte Público Coletivo.

§ 3º Para fins de aplicação do art. 117 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE⁸, aos imóveis inseridos na ZEM ou na ZEMP, fica definido Fator de Planejamento (Fp) igual a 2 (dois) para os usos residenciais (R) e não residenciais (nR).

⁸ O artigo 117 do Plano Diretor Estratégico se refere à contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

CAPÍTULO II - DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

Art. 9º As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas 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 das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdividas em:

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

II - Zona Centralidade Ambiental (ZCa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental com atividades de abrangência regional;

• **III** - Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS): porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental.

Art. 10. As Zonas Corredores (ZCOR) incidem em lotes lindeiros à 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 e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas, subdividas 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.

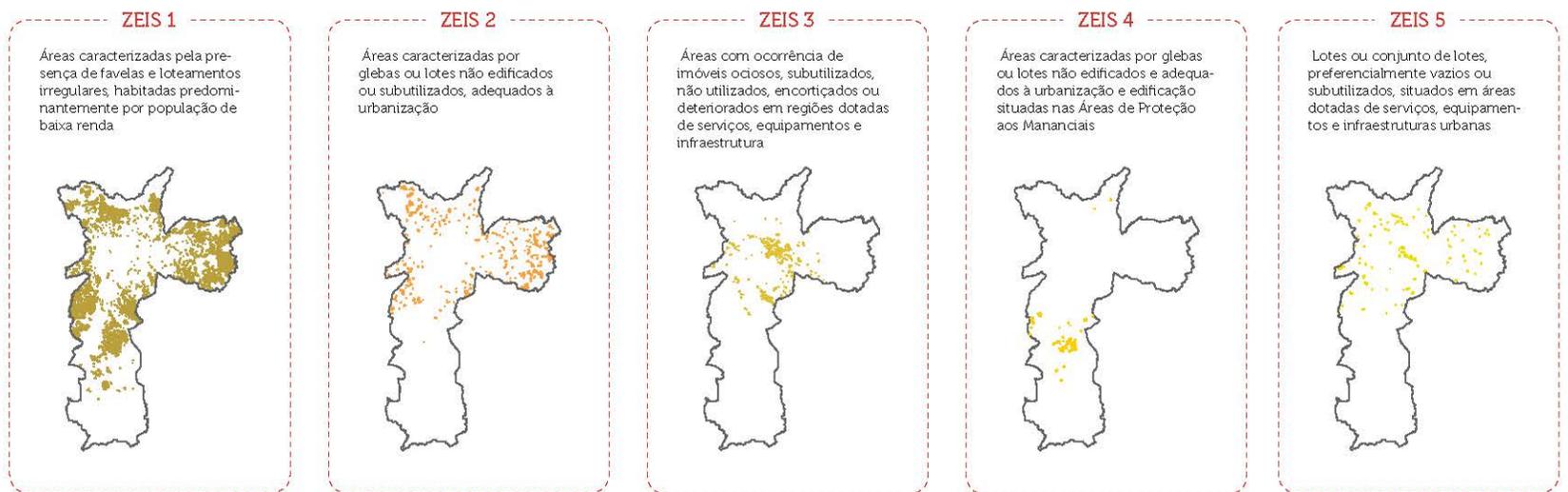
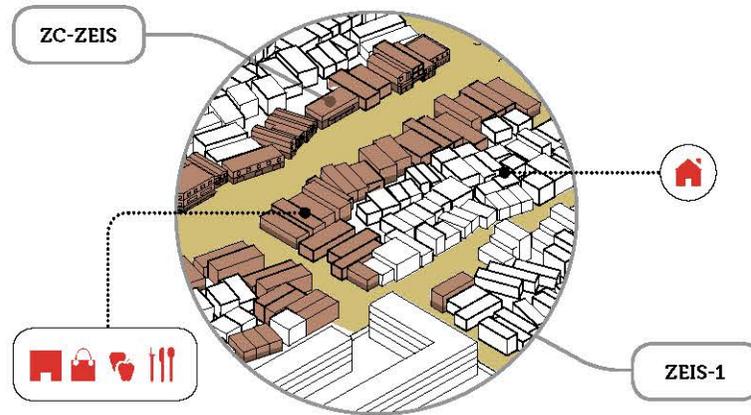
• **§ 1º** Para fins de adequação urbanística, em especial no que se refere à transição de usos e densidades, as Zonas Corredores (ZCOR) poderão incidir também em lotes lindeiros às demais zonas de uso, desde que uma das faces da referida ZCOR seja lindeira à ZER.

§ 2º Nos lotes com duas ou mais frentes localizados em ZCOR e com uso não residencial, o

ZC-ZEIS

• Art. 9º Inciso III

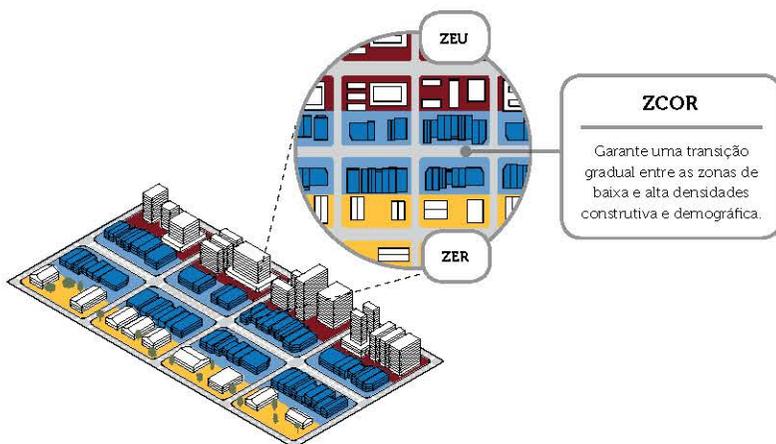
Zona Centralidade lindeira à ZEIS: porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1. Destinadas a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental.



ZCOR

• Art. 10 §1º

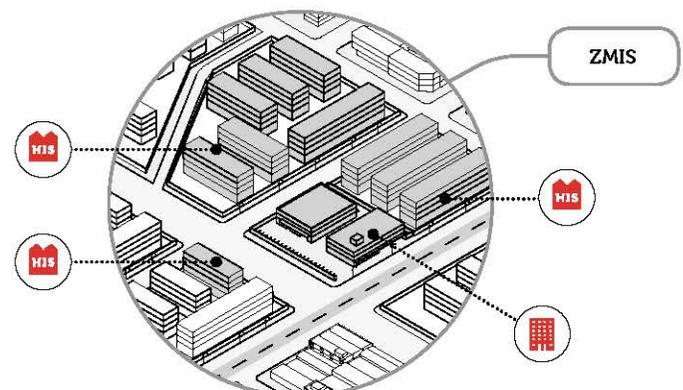
Incidência das Zonas Corredores (ZCOR) junto às demais zonas como transição entre as áreas de baixa e alta densidade construtiva e demográfica.



ZMIS

• Art. 11 Incisos III e IV

Zona Mista de Interesse Social: porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais.



acesso de veículos será permitido apenas pela via que estrutura a referida ZCOR.

§ 3º Nos casos mencionados no § 1º deste artigo não será permitido o desmembramento que resulte em lotes com frente para a via transversal.

§ 4º Não será permitido o remembramento de lotes pertencentes às Zonas Corredores (ZCOR) com um ou mais lotes enquadrados em outra zona de uso.

- **Art. 11.** As Zonas Mistas (ZM) 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, subdivididas em:

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

II - Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território 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): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais;

IV - Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, 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 (ZEIS) 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, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos I a V do “caput” do art. 45 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Aplicam-se às ZEIS as disposições da Seção IV do Capítulo II do Título II da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, exceto o disposto no art. 56 da mesma lei.

§ 3º Não se aplica a destinação mínima de percentuais de área construída de HIS 1 e HIS 2 previstos no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aos imóveis públicos destinados a serviços da administração pública e serviços públicos de abastecimento situados em ZEIS.

Art. 13. As Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDE) 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, subdivididas em:

I - Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1): 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): áreas que apresentam atividades produtivas de grande porte e vocação para a instalação de novas atividades de alta intensidade de conhecimento e tecnologia, além de usos residenciais e comerciais.

Art. 14. As Zonas Predominantemente Industriais (ZPI) 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): áreas destinadas à maior diversificação de usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

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

Art. 15. As Zonas de Ocupação Especial (ZOE) são porções do território que, por suas características específicas, 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 às suas especificidades e definidos por **Projeto de Intervenção Urbana**⁹, aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Até que sejam regulamentados os projetos previstos no parágrafo anterior, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos pela **CTLU**¹⁰, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

⁹ Nos termos do artigo 136 do PDE, os Projetos de Intervenção Urbana têm como objetivo subsidiar e apresentar propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.

¹⁰ A Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU), constituída pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, analisa casos não previstos e dirime dúvidas na aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

(http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/participacao_social/conselhos_e_organos_colegiados/ctlu/)

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 a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas.

Art. 17. As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) 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 (ZPDS) 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): zonas localizadas na Zona Urbana;

II - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural (ZPDSr): 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**¹¹ e outras formações de **vegetação nativa**¹², **arborização de relevância ambiental**¹³, **vegetação significativa**¹⁴, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, incluindo os **parques urbanos existentes e planejados**¹⁵ e os **parques naturais planejados**¹⁶, que prestam relevantes **serviços ambientais**¹⁷, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e **regulação microclimática**¹⁸.

§ 1º 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 nos arts. 158 e seguintes da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Os territórios ocupados por povos indígenas até a entrada em vigor da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, ficam demarcados como ZEPAM, independentemente de seu reconhecimento como terra indígena nos termos da legislação federal.

Art. 20. As Zonas Especiais de Preservação (ZEP) são porções do território destinadas a parques estaduais considerados **unidades de conservação**¹⁹, **parques naturais municipais existentes**²⁰ e outras **Unidades de Proteção Integral**²¹ definidas pela legislação federal (**Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza**)²² 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.

§ 1º Para fins de emissão de alvarás e licenças de funcionamento em ZEP, deverão ser observadas as disposições estabelecidas no **Plano de Manejo**²³ de cada **Unidade de Conservação**²⁴.

11 Remanescentes de Mata Atlântica são fragmentos vegetais de Mata Atlântica primária e secundária em estágio avançado ou médio de regeneração, conforme Lei Federal 14.428 de 2006 e suas regulamentações.

12 Vegetação nativa Vegetação natural que é própria de determinado local e bioma.

13 Arborização de relevância ambiental Conjunto arbóreo em área urbana e em logradouros públicos que podem servir de corredores ecológicos e colaborar com a regulação microclimática.

14 Vegetação significativa (Lei Municipal 10.365, de 22 de setembro de 1987, Decretos Estaduais 30.443/89 e 39.743/94) Resultado do inventário “Vegetação Significativa do Município de São Paulo” a vegetação significativa leva em consideração a qualidade dos componentes vegetais, a extensão e a densidade do conjunto arborizado, constituição de testemunho de vegetação nativa ou exótica e que prestem serviços ambientais. Dependendo da espécie vegetal pode ser considerada como significativa um exemplar arbóreo isolado.

15 Parques urbanos (Art. 266, Lei Municipal 16.050/2014) São áreas públicas que fazem parte do sistema de áreas protegidas, áreas verdes e espaços livres, localizadas na área urbana do município, sendo espaços que mesclam lazer e áreas com características minimamente preservadas de flora e fauna. Os existentes são aqueles já abertos à população de domínio municipal, com administração e equipamentos disponíveis para o uso. Os planejados são áreas que podem ser particulares com potencialidade para a implantação de um parque e que constem no planejamento do PDE, SVMA ou Subprefeituras.

16 Parques naturais planejados São áreas pretendidas para a implantação de parques naturais municipais como unidades de conservação de proteção integral. São enquadrados na Lei de Uso e Ocupação do Solo como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM).

17 Serviços ambientais (ou serviços ecossistêmicos) São benefícios que os ecossistemas prestam à humanidade, sendo classificados em serviços de provisão, serviços de suporte, serviços de regulação e serviços culturais.

18 Regulação microclimática Busca minimizar os impactos negativos das alterações climáticas locais, causadas pela ação antrópica, através da introdução de elementos naturais, tais como vegetação e corpos d'água artificiais (canais, lagos e lagoas) visando à redução de ilhas de calor, áreas com baixa umidade, entre outros.

19 Unidades de conservação (Lei Municipal 16.050, 31 de julho de 2014, Quadro 1 – Definições) Definidas pelo SNUC são espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação. Seus limites são definidos sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas de proteção. Podem ter regras e normas de uso mais ou menos restritivas, dependendo da categoria aplicada para a conservação do ecossistema natural. Estas categorias são Proteção Integral e Uso Sustentável.

20 Parques naturais municipais existentes São áreas consideradas unidades de conservação de proteção integral, criados por legislação municipal, com limites definidos, plano de manejo próprio e enquadrados na Lei de Uso e Ocupação do Solo como Zona Especial de Preservação (ZEP).

21 Unidades de conservação de Proteção Integral (Lei Municipal 16.050, 31 de julho de 2014, Quadro 1 – Definições) São unidades de conservação cujo objetivo é preservar a natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais.

22 Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) (Lei Federal n. 9.985, 18 de julho de 2000) Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, concebido para potencializar o papel das unidades de conservação, de modo que sejam planejadas e administradas de forma integrada, assegurando que amostras significativas das diferentes populações, habitats e ecossistemas estejam representadas no território nacional.

23 Plano de Manejo é o documento técnico que estabelece, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade.

24 Unidades de Conservação, definidas pela Lei Federal 9.985 de 2000*, são espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas de proteção.

* (Lei Federal n. 9.985, 18 de julho de 2000) Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, concebido para potencializar o papel das unidades de conservação, de modo que sejam planejadas e administradas de forma integrada, assegurando que amostras significativas das diferentes populações, habitats e ecossistemas estejam representadas no território nacional.

§ 2º Na ausência do Plano de Manejo ou quando este não abranger imóvel a ser licenciado

ou regularizado ou, ainda, quando o Plano de Manejo não dispuser sobre todos os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, tais parâmetros serão definidos pela CTLU, ouvido o órgão ambiental municipal competente, conforme as peculiaridades de cada ZEP e com observância dos parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona mais restritiva do entorno.

§ 3º Na hipótese de revisão do perímetro da Unidade de Proteção Integral pelo órgão ambiental competente, o perímetro da ZEP poderá ser alterado por lei específica.

NOTA ART. 20

As ZEP não possuem parâmetros definidos na LPUOS por conta de sua característica de preservação dos ecossistemas naturais e por serem enquadradas como Unidades de Conservação de Proteção Federal previstas pela Lei Federal do SNUC. Portanto, cada ZEP deve elaborar um Plano de Manejo próprio aonde constem seus parâmetros específicos.

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, constituintes do patrimônio cultural do Município, 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 tombados por legislação municipal, estadual ou federal enquadram-se como ZEPEC.

Art. 22. As ZEPECs classificam-se em 4 (quatro) categorias, definidas nos termos dos incisos I a IV do “caput” do art. 63 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE²⁵, aplicando-se a tais zonas as disposições da Seção V do Capítulo II do Título II da mesma lei.

Art. 23. Ficam indicados como territórios e imóveis a serem estudados para fins do art. 64 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE²⁶, aqueles delimitados no Mapa 2 desta lei.

²⁵ De acordo com o artigo 63 do Plano Diretor Estratégico, as ZEPECs se classificam em 4 categorias: (i) os Bens Imóveis Representativos; (ii) as Áreas de Urbanização Especial (AUE); (iii) as Áreas de Proteção Paisagística (APPA); e (iv) as Áreas de Proteção Cultural (APC).

²⁶ O artigo 64 do Plano Diretor Estratégico indica quais os instrumentos que identificarão e instituirão as ZEPECs, a saber: o tombamento, inventário do patrimônio cultural, registro das Áreas de Proteção Cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem, registro do patrimônio imaterial, chancela da paisagem cultural, levantamento e cadastro arqueológico do Município – LECAM.

Art. 24. Na emissão de novas declarações de potencial construtivo passível de transferência de imóveis enquadrados como ZEPEC, nos termos do art. 125 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, serão aplicados os seguintes Fatores de Incentivo (Fi):

I - 1,2 (um inteiro e dois décimos) para imóveis com área de lote de até 500m² (quinhentos metros quadrados);

II - 1,0 (um inteiro) para imóveis com área de lote superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados);

III - 0,9 (nove décimos) para imóveis com área de lote superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) até 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

IV - 0,7 (sete décimos) para imóveis com área de lote superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados);

V - 0,5 (cinco décimos) para imóveis com área de lote superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

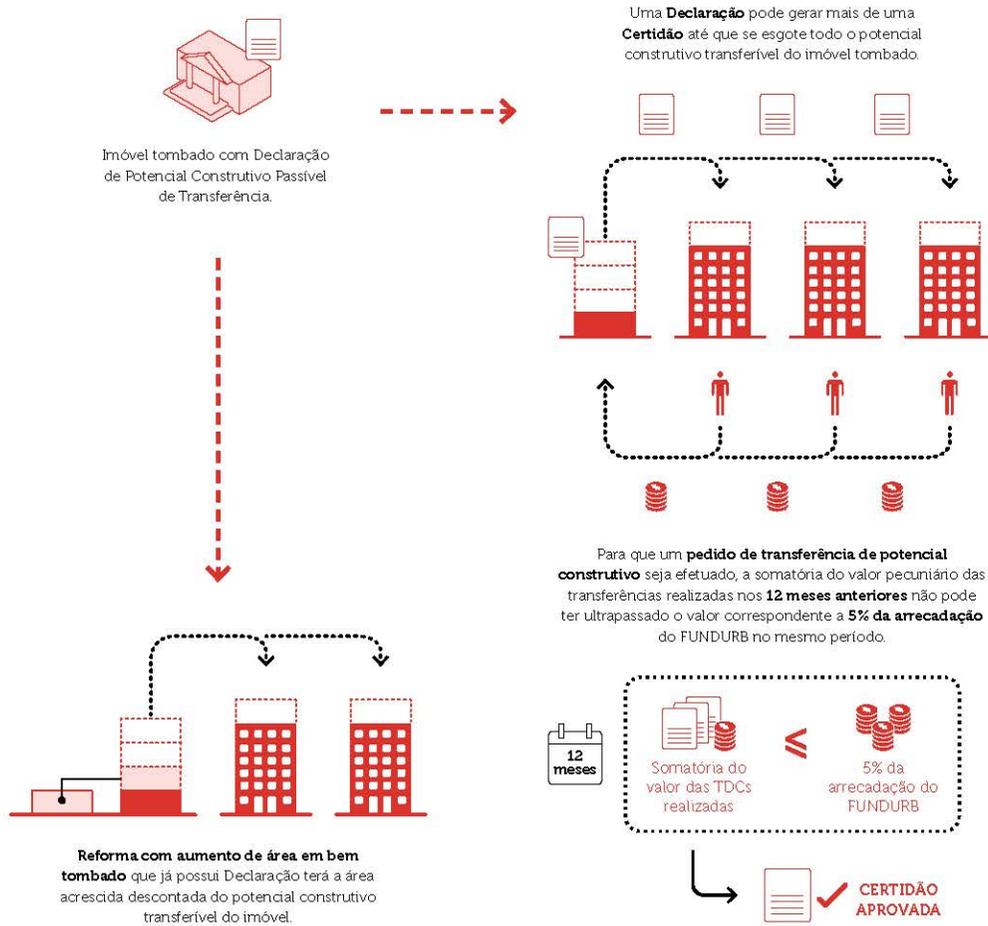
VI - 0,2 (dois décimos) para imóveis com área de lote superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) até 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

VII - 0,1 (um décimo) para imóveis com área de lote superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

• Art. 24

O potencial construtivo transferível de um imóvel tombado é calculado com base na área do seu terreno. A Transferência do Direito de Construir permite que este potencial construtivo seja utilizado em outro local.



FATOR DE INCENTIVO (FI)

Revisão dos valores de Fator de Incentivo (FI) para o cálculo das novas Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência com a intenção de estimular o uso desse instrumento inclusive para os imóveis com menores áreas.

Fi	Área de lote do imóvel
1,2	até 500 m ²
1,0	superior a 500 m ² até 2.000 m ²
0,9	superior a 2.000 m ² até 5.000 m ²
0,7	superior a 5.000 m ² até 10.000 m ²
0,5	superior a 10.000 m ² até 20.000 m ²
0,2	superior a 20.000 m ² até 50.000 m ²
0,1	superior a 50.000 m ²

GLOSSÁRIO

POTENCIAL CONSTRUTIVO DE UM LOTE

É o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento.

POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

É bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais, sendo considerado como correspondente à diferença entre o potencial construtivo básico e máximo do lote.

POTENCIAL CONSTRUTIVO BÁSICO DE UM LOTE

É o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado.

POTENCIAL CONSTRUTIVO UTILIZADO DE UM LOTE

Corresponde à área construída computável.

POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO DE UM LOTE

É o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado.

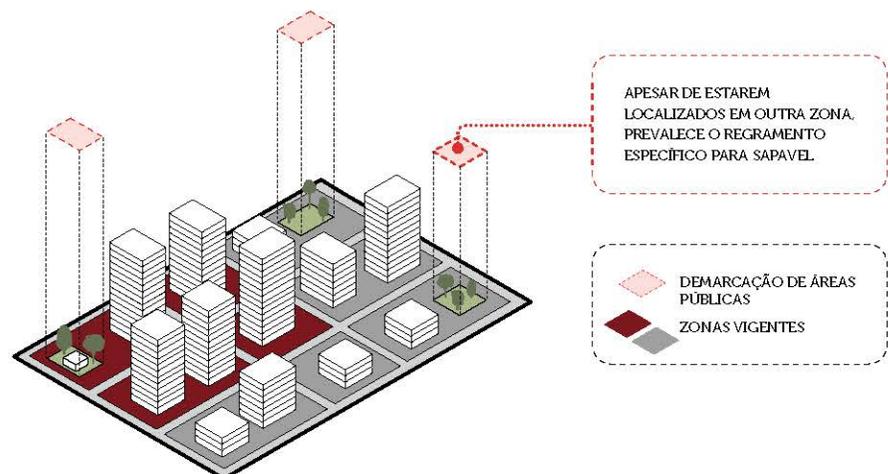
POTENCIAL CONSTRUTIVO MÍNIMO DE UM LOTE

É o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado.

REGRAMENTO DE ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL

• Art. 28 § 1º

As áreas públicas e as integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) possuem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nesta lei. Nos casos em que houver a sobreposição de uma área pública sobre qualquer outra zona, incidem os regramentos específicos de áreas públicas e SAPAVEL, exceto em ZEPAM, ZEP e ZEIS-1.



§ 1º A transferência do direito de construir originada de qualquer imóvel enquadrado como ZEPEC fica condicionada à recuperação e manutenção dos atributos que geraram o seu enquadramento como ZEPEC.

§ 2º O não atendimento das providências de conservação do imóvel cedente acarretará ao proprietário ou possuidor multa conforme estabelecido no Quadro 5 desta lei.

§ 3º A multa será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que sejam comunicadas pelo proprietário ou possuidor, por escrito, e aceitas pela Municipalidade as providências relativas à conservação do imóvel cedente.

§ 4º Ato do Executivo regulamentará a aplicação da transferência do direito de construir de imóveis enquadrados como ZEPEC, bem como os órgãos competentes para a análise e deliberação, garantida a manifestação do Conselho Gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, quando for o caso.

§ 5º O valor pecuniário correspondente à totalidade do potencial construtivo transferido no período referente aos últimos 12 (doze) meses em relação às transferências do direito de construir sem doação nos termos do art. 124 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, não poderá exceder a 5% (cinco por cento) do valor total arrecadado no FUNDURB²⁷ no mesmo período, considerando a data do pedido da **certidão de transferência de potencial construtivo**²⁸.

²⁷ Fundo municipal previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050/2014) composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil que determinam a destinação de recursos provenientes da arrecadação da Outorga Onerosa.

(http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/participacao_social/fundos/fundurb/)

²⁸ Certidão de Transferência de Potencial Construtivo consiste de documento que fixa o potencial construtivo equivalente passível de ser transferido para o imóvel receptor, calculado de acordo com o disposto nesta lei;

§ 6º Para fins de aplicação do disposto no parágrafo anterior, o Executivo poderá adotar leilão para a emissão de certidões de transferência

de potencial construtivo, cujos procedimentos serão estabelecidos em regulamento específico.

Art. 25. No caso de reformas com ampliação de área construída de imóvel classificado como ZEPEC-BIR em que tenha sido emitida **declaração de potencial construtivo passível de transferência**²⁹ nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a área construída acrescida deverá ser descontada do potencial construtivo passível de transferência da referida declaração.

²⁹ Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência consiste de documento que declara o potencial construtivo passível de ser transferido originado pelo imóvel cedente, calculado de acordo com o disposto nesta lei;

Parágrafo único. Quando o potencial construtivo passível de transferência tiver sido totalmente transferido, fica vedado o aumento de área construída no referido imóvel.

Art. 26. São excluídos do enquadramento como ZEPEC os imóveis que tenham perdido a condição de tombados ou protegidos, sem prejuízo da aplicação do disposto no **art. 68 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE**³⁰, e demais sanções previstas na legislação específica.

³⁰ O artigo 68 do Plano Diretor Estratégico prevê a realização de um Termo de Ajustamento de Conduta Cultural – TACC pelos proprietários de imóveis classificados como ZEPEC que sofreram abandono ou alterações das características que motivaram a proteção.

§ 1º A demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel tombado ou em processo de tombamento acarretará a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa, conforme Quadro 5 e legislação específica;

II - a extinção da faculdade de transferência do potencial construtivo e, caso tenha sido realizada, a devolução em dobro e corrigida do valor correspondente ao potencial construtivo transferido referenciado no cadastro de valores da **outorga onerosa do direito de construir**³¹,

conforme Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE;

³¹ Outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;

III - coeficiente de aproveitamento básico passará a ser igual a 0,1 (um décimo);

IV - o fator de interesse social e o fator de planejamento da outorga onerosa do direito de construir passarão a ter o valor igual a 2 (dois) cada um;

V - impedimento de aplicação de todos os incentivos previstos nesta lei.

§ 2º A emissão de autorizações e licenças para novas construções e atividades nos casos previstos no parágrafo anterior dependerá da celebração de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Cultural nos termos do art. 173 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, e deverá observar as seguintes condições:

I - os usos deverão apresentar finalidade voltada à promoção de atividades culturais, serviços públicos sociais ou habitação de interesse social, atestada pelo órgão municipal de planejamento urbano;

II - deverão ser respeitados todos os parâmetros da zona incidente e as penalidades previstas no parágrafo anterior.

§ 3º As penalidades deverão ser averbadas nas matrículas dos imóveis objetos da demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel enquadrado como ZEPEC.

CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS PÚBLICAS E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES (SAPAVEL)

Art. 27. Para fins de aplicação dos parâmetros estabelecidos nesta lei, as áreas públicas e as 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 ou não implantadas, que não sejam ocupadas por equipamentos sociais, com exceção de parques enquadrados como ZEPAM e ZEP;

b) AVP-2: áreas verdes ocupadas por equipamentos sociais implantados até a data de publicação desta lei, com exceção de parques enquadrados como ZEPAM e ZEP;

II - Áreas Livres (AL);

III - Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial (AI):

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 e clubes náuticos.

§ 1º São consideradas áreas verdes:

I - aquelas assim previstas em parcelamento do solo posterior à Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981³²;

II - os espaços livres que, embora anteriores à Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, tenham sido afetados como áreas verdes públicas;

III - áreas desapropriadas ou doadas que tenham sido afetadas como áreas verdes públicas.

³² A Lei 9.413/81, revogada pela presente lei, regulamentava o parcelamento do solo no Município de São Paulo.

§ 2º São considerados áreas livres os espaços livres oriundos de parcelamentos do solo que não tenham sido afetados como áreas verdes públicas.

§ 3º Os trechos dos espaços livres oriundos de parcelamento do solo dos quais trata o parágrafo anterior que constituam fragmentos de Mata Atlântica reconhecidos pelo órgão ambiental competente ou Área de Preservação Permanente nos termos da legislação federal ambiental ficam enquadrados como AVP-1, permanecendo o restante do espaço livre enquadrado como AL.

§ 4º Lei específica poderá estabelecer nova classificação para as áreas públicas e as integrantes do SAPAVEL.

§ 5º Nas categorias AI e AIa previstas no inciso III deste artigo poderá ser promovido o serviço de moradia social previsto nos arts. 295 e 296 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

• **Art. 28.** Nas áreas públicas e nas áreas integrantes do SAPAVEL incidem os parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos quadros desta lei.

§ 1º Os regramentos estabelecidos para as áreas públicas listadas nos incisos I a IV do “caput” do art. 27 desta lei serão aplicados independentemente da demarcação das respectivas áreas nos mapas desta lei, prevalecendo sobre os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontrar, à exceção da ZEP, na qual se aplicam as disposições do art. 20 desta lei, da ZEPAM e da ZEIS-1.

§ 2º Nas Áreas Livres referidas no inciso II do “caput” do art. 27 desta lei, aplicam-se os seguintes parâmetros, alternativamente:

I - os previstos para AI, quando destinadas a equipamentos públicos, de acordo com a Macrozona em que se localiza a área;

II - os previstos para AVP-1, quando destinadas à implantação de área verde.

§ 3º Os parâmetros referentes a AI serão aplicados no licenciamento das edificações destinadas

à instalação de serviços e atividades públicas a partir da destinação do terreno a tal finalidade por parte do órgão público competente.

§ 4º Aos bens dominicais, inclusive às áreas que sejam objeto de desafetação, e às demais áreas públicas e privadas integrantes do SAPAVEL que não se enquadrem nas categorias referidas nos incisos I a IV do “caput” do art. 27 desta lei, aplicam-se os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra.

§ 5º É vedada a instalação de equipamentos públicos sociais em parque natural municipal existente, em implantação ou planejado.

§ 6º Nos parques urbanos e lineares³³ municipais existentes e em implantação previstos na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aplicam-se os parâmetros estabelecidos nesta lei para ZEPAM, podendo ser admitida a instalação de equipamento público social municipal, mediante análise caso a caso e deliberação do órgão municipal ambiental competente, ouvido o Conselho Gestor do respectivo parque ou, na ausência deste, o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES).

³³ Parques urbanos lineares (Art. 273, Lei Municipal 16.050/2014) Intervenções urbanísticas associadas aos cursos d’água, principalmente aqueles inseridos no tecido urbano, que têm como principais objetivos proteger e recuperar as áreas de preservação permanente e os ecossistemas ligados aos corpos d’água o que controla enchentes e recupera corredores ecológicos. Os parques lineares buscam conectar áreas verdes e espaços públicos criando espaços de lazer, fruição e atividades culturais além de ampliar a percepção dos cidadãos sobre o meio físico. Assim como os parques urbanos também são divididos em existentes e planejados.

§ 7º Para fins de qualificação ambiental da instalação de equipamentos sociais nas áreas verdes públicas, em complementação ao disposto no art. 304 da Lei nº 16.050, de 31 de julho 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 frontantes com a fração da área verde pública ocupada pelo equipamento

deverão ter largura mínima de 3m (três metros) e arborização, quando se tratar de novos empreendimentos ou reforma de equipamentos com ampliação de área construída computável.

Art. 29. Nas áreas ocupadas por clubes extintos ou com termo de concessão terminado ou revogado na vigência da **Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004**³⁴, ou a partir da entrada em vigor desta lei, ficam mantidos os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos nos Quadros 3, 4, 4A e 4B desta lei para a categoria em que o clube se enquadrava, independentemente de se tratar de área pública ou privada.

³⁴ Antiga lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, expressamente revogada pela presente.

§ 1º Para os clubes enquadrados em AC-1 e AC-2 os coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação e gabarito de altura máxima estabelecidos no Quadro 3 desta lei, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima, poderão ser majorados em até 20% (vinte por cento) desde que seja atingido o dobro da pontuação mínima de Quota Ambiental prevista para o imóvel nos termos desta lei.

§ 2º Para instalação de equipamentos públicos sociais nas áreas públicas de que trata o “caput” deste artigo, em casos de comprovada necessidade de modificação dos índices estabelecidos no Quadro 3 desta lei, em função da demanda da região a ser atendida, órgão municipal intersecretarial poderá fixar parâmetros distintos, desde que o uso esteja previsto no Quadro 4 desta lei e que seja atendida contrapartida ambiental fixada pelo art. 33 desta lei.

Art. 30. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-1, aplicam-se as disposições do **art. 275 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE**³⁵, complementadas pelos parâmetros dos quadros desta lei.

³⁵ O artigo 275 do Plano Diretor Estratégico estabelece os parâmetros urbanísticos para a implantação de instalações de lazer e recreação de uso coletivo nas áreas verdes públicas, existentes e futuras, integrantes do SAPAVEL.

§ 1º Para efeito de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO) e Taxa de Permeabilidade (TP), aplicam-se as definições estabelecidas no Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Órgão municipal intersecretarial deverá se manifestar quanto à instalação de equipamentos públicos sociais em AVP-1 e poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no Quadro 3 desta lei e no art. 275 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, desde que:

I - seja demonstrada a necessidade de modificação dos índices de ocupação pelo órgão público interessado em função da demanda da região;

II - seja comprovada pelo órgão público interessado a inexistência de Áreas Livres (AL) e de Áreas Institucionais (AI) passíveis de ocupação, na área de abrangência de implantação do equipamento pretendido, definida conforme critérios técnicos de localização estabelecidos nas respectivas políticas setoriais;

III - seja atendida a contrapartida ambiental fixada no art. 33 desta lei.

Art. 31. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-2, aplicam-se os parâmetros dos quadros desta lei.

§ 1º A regularização das edificações existentes que não atendam aos parâmetros estabelecidos no Quadro 3 desta lei será permitida mediante atendimento de contrapartida ambiental, relativa às áreas edificadas e impermeabilizadas que ultrapassem tais parâmetros, nos termos do art. 33 desta lei.

§ 2º Órgão municipal intersecretarial poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no Quadro 3 desta lei para reformas com ampliação de área construída, desde que:

I - seja demonstrada a necessidade de modificação dos parâmetros de ocupação pelo órgão público interessado em função da demanda da região;

II - seja atendida a contrapartida ambiental fixada no art. 33 desta lei.

Art. 32. Em AVP-1 e AVP-2, as reformas essenciais à segurança e higiene das edificações e a instalação de equipamentos necessários ao funcionamento da atividade não dependerão de

atendimento à contrapartida ambiental prevista no art. 33 desta lei.

Art. 33. A contrapartida ambiental prevista nos arts. 29, 30 e 31 desta lei 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, localizada na mesma Subprefeitura onde o equipamento será instalado;

III - por meio 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 à área não permeável ocupada pelo equipamento;

IV - por meio da destinação de contrapartida financeira ao **Fundo Municipal de Parques**³⁶, criado pelo art. 289 da Lei nº 16.050, de 31 de julho 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)**³⁷, a ser destinado ao parque listado no Quadro 7 da referida lei mais próximo ao equipamento.

³⁶ Instrumento previsto pelo artigo 289 do Plano Diretor Estratégico que deverá atuar de forma complementar e articulada ao Fundo Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA para garantir a aquisição das áreas necessárias para viabilizar os parques propostos no PDE (vide artigo 289 PDE)

³⁷ Instrumento no qual estão estabelecidos os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção do Município que possibilitam obter o valor venal dos imóveis (retirado do “referências externas” do PDE)

§ 1º O órgão ambiental municipal competente definirá diretrizes para atendimento da con-

trapartida de que tratam os incisos do “caput” deste artigo.

§ 2º Até que seja implementado o Fundo Municipal de Parques, a contrapartida financeira de que trata o inciso IV será destinada ao **Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA)**³⁸.

³⁸ Criado pela Lei nº 13.155/2001, com nova disciplina por meio da Lei nº 14.887/2009, é um órgão vinculado à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), cuja gestão é realizada pelo Departamento de Participação e Fomento a Políticas Públicas (DPP). Ele destina-se a apoiar projetos que visem o uso sustentável dos recursos naturais, manutenção, melhora e/ou recuperação da qualidade ambiental, pesquisa e atividades ambientais de controle, fiscalização e defesa do meio ambiente.

(http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/confema/index.php?p=3299)

Art. 34. Poderá ser admitida 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 URBANO

CAPÍTULO I - DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 35. 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. 36. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona urbana, definida pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Art. 37. 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, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

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

IV - em terrenos onde a incidência de processos geológico-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.

CAPÍTULO I - DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 38. 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 pela legislação federal, 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;

III - respeitar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, sendo reservada uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica.

Parágrafo único. Nos novos parcelamentos, será admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente – APP referidas no inciso I do “caput” deste artigo, desde que a ocupação pelas vias não exceda 20% (vinte por cento) da APP existente na gleba ou lote em questão.

Art. 39. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros:

I - área e frente mínimas de lote;

II - área e frente máximas de lote;

III - área máxima de quadra;

IV - comprimento máximo da face de quadra;

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

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

VII - declividade máxima das vias.

Art. 40. Os valores dos parâmetros de parcelamento do solo são definidos por zona e por tamanho de lote ou gleba e estão previstos nos Quadros 2, 2A e 2B desta lei.

Art. 41. A área mínima de lote no território do Município é de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima é de 5m (cinco metros), ambas podendo ser maiores de acordo com a zona na qual o lote está inserido.

• **Art. 42.** A área máxima de lote no território da zona urbana do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150m (cento e cinquenta metros), ambas podendo ser menores de acordo com a zona na qual o lote está inserido.

Parágrafo único. Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no “caput”, no art. 43 e no Quadro 2 desta lei os seguintes usos:

I - os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;

II - os classificados na subcategoria de uso INFRA;

III - base militar, corpo de bombeiros e similares;

IV - cemitérios;

V - clubes esportivos e clubes de campo;

VI - estádios;

VII - centros de convenções;

VIII - hospitais e estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação desta lei;

IX - os classificados na subcategoria de uso Ind-2;

X - todos aqueles localizados em ZOE;

XI - os enquadrados na subcategoria de uso serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.

• **Art. 43.** A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.

§ 1º Nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros), deverá ser prevista obrigatoriamente **via de pedestre**³⁹ a cada 150m (cento e cinquenta metros).

³⁹ Via de pedestre é o espaço destinado à circulação de pedestres, aberto ao público, de propriedade pública, incluindo passeio público e escadarias, desde que combinadas com rampas.

§ 2º A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias.

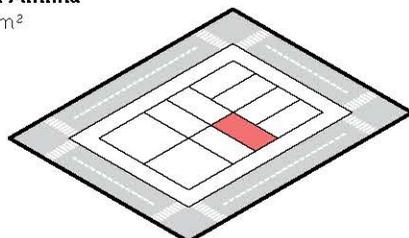
PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

• Art. 42–48

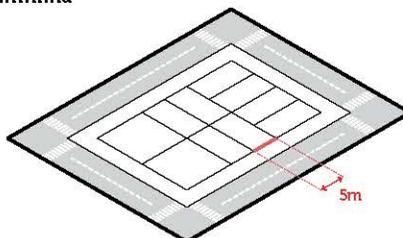
Os parâmetros de parcelamento do solo estão definidos nos Quadros 2, 2A e 2B desta lei.

LOTE

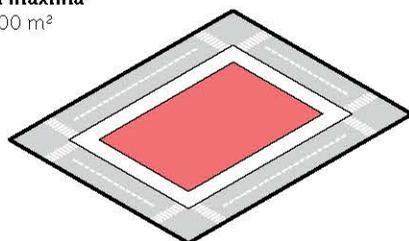
Área Mínima
125 m²



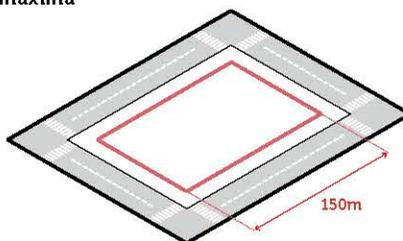
Frente mínima
5 m



Área máxima
20.000 m²



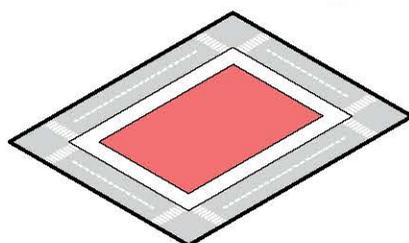
Frente máxima
150 m



QUADRA

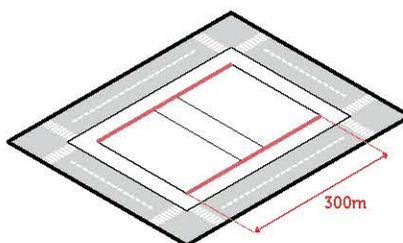
Área máxima
20.000 m²

quadra
20.000
m²
máxima



Face de quadra até 300 m

O comprimento máximo da face de quadra é de 300m.



GLOSSÁRIO

ÁREA E FRENTE MÁXIMAS DE LOTE
Parâmetros de parcelamento do solo que limitam o tamanho máximo da área do lote e o tamanho máximo da face do lote com frente para a via oficial de circulação.

QUADRA
Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos.

ÁREAS INSTITUCIONAIS
Áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários.

LOTE
Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa com frente para via oficial de circulação.

GLEBA
Área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.

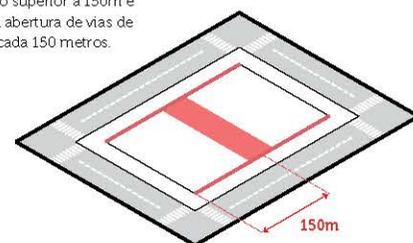
FRENTE DE LOTE
Face do lote com frente para a via oficial de circulação na qual o imóvel está cadastrado ou tem acesso principal.

FACE DE QUADRA
É formada pelo conjunto de lotes, cuja frente esteja voltada para um mesmo logradouro no intervalo entre dois logradouros distintos que tenham acesso ao logradouro gerador da face de quadra, sendo considerada a situação fática de todos os logradouros.

Abertura de caminhos para pedestres

OBRIGATÓRIO

Nas faces de quadra com comprimento superior a 150m é obrigatória a abertura de vias de pedestres a cada 150 metros.

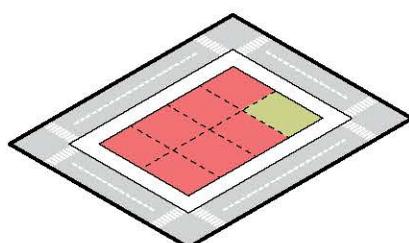


DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA

De 20.000 m² a 40.000 m²

OBRIGATÓRIO

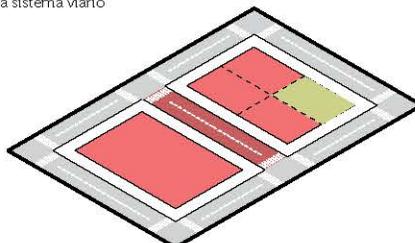
Desmembramento
Destinação de 30% de área pública sendo, no mínimo:
• 5% de área verde
• 5% de área institucional



Acima de 40.000 m²

OBRIGATÓRIO

Loteamento
Destinação de 40% de área pública sendo, no mínimo:
• 10% de área verde
• 5% de área institucional
• 15% para sistema viário



- **Art. 44.** No caso de edificação a ser construída em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, independente de sua origem, tenham área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a destinação de área pública nos termos do art. 45 e do Quadro 2 desta lei.

§ 1º Aplica-se o disposto neste artigo no caso de reforma de edificação com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total existente, com ou sem mudança de uso.

§ 2º Nos casos de lotes ou glebas com área superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), deverá ser adotado o parcelamento do solo na modalidade loteamento.

§ 3º Ficam isentos da destinação de área pública os lotes resultantes de parcelamento do solo que já tenham destinado área pública nos termos previstos nesta lei e durante a sua vigência.

- **Art. 45.** Da área total do lote ou gleba objeto de parcelamento deverá ser destinado percentual mínimo para a Municipalidade para a implantação de área verde pública, área institucional e sistema viário, bem como percentual mínimo de área sem afetação previamente definida, de acordo com os percentuais previstos no Quadro 2 desta lei.

§ 1º As áreas sem afetação previamente definida serão destinadas a uma das finalidades referidas no “caput” deste artigo, conforme definição do órgão municipal competente em razão das carências e necessidades da região onde o lote ou gleba está localizado.

§ 2º Os critérios para definição da finalidade urbanística a que se refere o § 1º deste artigo serão estabelecidos em decreto.

§ 3º Em loteamentos para EHS os percentuais de destinação de área pública serão estabelecidos em decreto, sendo que para áreas a serem parceladas maiores que 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) ou para empreendimentos com mais de 1.000 (mil) unidades poderão ser aplicadas as regras definidas nesta lei, a critério de comissão intersecretarial competente.

§ 4º Nas áreas institucionais de que trata o “caput” poderá ser promovido o serviço de moradia social previsto nos arts. 295 e 296 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 5º Não estão sujeitos à obrigação prevista no “caput” os seguintes usos:

I - os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;

II - os classificados na subcategoria de uso INFRA;

III - base militar, corpo de bombeiros e similares;

IV - cemitérios;

V - clubes esportivos e clubes de campo;

VI - estádios existentes até a data de publicação desta lei;

VII - hospitais existentes até a data de publicação desta lei;

VIII - os classificados na subcategoria de uso Ind-2;

IX - os enquadrados na subcategoria de uso serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.

§ 6º A mudança de uso para atividade não relacionada no § 5º deste artigo implicará na obrigatoriedade de parcelamento do solo e destinação de área pública nos termos desta lei.

- **Art. 46.** 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 pela Prefeitura ouvido o órgão ambiental competente, devendo tal espaço:

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 10m (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 (um terço);

II - a localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do interessado e só será computado como área verde quando nela puder ser inscrito um círculo com raio de 10m (dez metros), podendo ser localizado em

parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento).

- **Art. 47.** Os percentuais referentes à área institucional poderão ser destinados, a critério do órgão municipal competente e atendendo às disposições fixadas em decreto, em área de terreno, área construída ou ambas combinadas, devendo atender às seguintes exigências:

I - estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos⁴⁰ e preferencialmente contidas em um único perímetro;

⁴⁰ Via oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Executivo;

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

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

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

§ 1º Quando a destinação de área institucional ocorrer em área construída, esta não poderá exceder 50% (cinquenta por cento) da porcentagem mínima de área institucional prevista no Quadro 2 desta lei, conforme regulamento específico.

§ 2º Para fins de aplicação do disposto no inciso IV, poderá ser admitida declividade superior a 15% (quinze por cento) ouvido o órgão público municipal responsável pela utilização da área, na ocasião da definição das diretrizes.

- **Art. 48.** Os loteamentos 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% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;

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

CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 49. São modalidades de parcelamento do solo:

I - loteamento;

II - desmembramento;

III - remembramento;

IV - reparcelamento;

V - Parcelamento de Interesse Social (PIS).

§ 1º Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes para edificar, até o limite das dimensões máximas estabelecidas no Quadro 2A desta lei, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

§ 2º Considera-se reparcelamento do solo o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.

§ 3º O reparcelamento observará as disposições desta lei relativas ao parcelamento.

§ 4º Os projetos de reparcelamento poderão envolver conjunto de lotes ou glebas que, somados, atinjam dimensões máximas superiores

àquelas estabelecidas no Quadro 2A desta lei, desde que os lotes resultantes do reparcelamento respeitem as dimensões estabelecidas no referido quadro.

§ 5º No caso de parcelamento do solo para fins de HIS⁴¹ e HMP⁴², os parâmetros e regras a serem observados serão:

I - no EHIS⁴³ aqueles definidos em decreto;

II - no EHMP⁴⁴ as disposições estabelecidas nesta lei.

41 Habitação de Interesse Social (HIS) é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita;

42 Habitação de Mercado Popular (HMP) é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a R\$ 4.344,00 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 7.240,00 (sete mil duzentos e quarenta reais), com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada;

43 Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) 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;

44 Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP) corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados a HMP, HIS 2 e usos complementares, conforme disposto na legislação específica;

Art. 50. Fica permitida a aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação, nos termos a serem definidos em decreto.

§ 1º Para a hipótese prevista no “caput” deste artigo fica permitido que o percentual mínimo de destinação de área verde previsto no Quadro 2 desta lei seja reduzido em até 50% (cinquenta por cento), desde que instituída a fruição pública na área correspondente e obedecidos todos os requisitos estabelecidos nos incisos I a III do art. 88 desta lei.

§ 2º Para a hipótese prevista no § 1º deste artigo aplicam-se as contrapartidas e incentivos à ocupação estabelecidos nos arts. 87 e 88 desta lei.

Art. 51. O parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento, desmembramento e reparcelamento, será precedido de fixação de diretrizes, pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, conforme documentação a ser regulamentada em decreto, que permita a adequada caracterização registrária e planimétrico-cadastral da área a ser parcelada.

Parágrafo único. Fica dispensada a emissão de diretrizes prevista no “caput” quando se tratar de parcelamento onde não haja obrigação de destinação de área pública nos termos desta lei.

Art. 52. O projeto de parcelamento do solo nas modalidades de loteamento, desmembramento e reparcelamento, submetido pelo interessado à aprovação do órgão municipal competente, deverá obedecer às diretrizes expedidas e à regulamentação própria.

§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

§ 2º Na apreciação dos projetos de parcelamento do solo em áreas revestidas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo, órgão ambiental competente deverá emitir parecer técnico sobre:

I - o enquadramento da área 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 “caput” do art. 46 desta lei;

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

Art. 53. A aprovação e a execução de projeto de parcelamento do solo, nas modalidades de

loteamento e reparcelamento com abertura de via, obedecerá a uma das seguintes sistemáticas:

I - com prévia execução das obras:

a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, o projeto será aprovado e 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 3 (três) 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 prevista na alínea “a” deste inciso, 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 e execução das obras e respectiva licença para registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

II - com cronograma e instrumento de garantia:

a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedida, pelo órgão competente da Prefeitura, 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, será emitido o alvará para fins

de execução de obras e registro no Cartório de Registro de Imóveis e 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 termo de verificação e execução das obras e 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 4 (quatro) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente;

h) após o decurso do prazo a que se refere a alínea “g” deste inciso, 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 existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

§ 2º O prazo para a realização da vistoria referida na alínea “d” do inciso I e na alínea “f” do inciso II, ambos do “caput” deste artigo, será de 60 (sessenta) dias, após o qual 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.

§ 3º O disposto nas alíneas “b” e “c” do inciso I deste artigo deverá constar obrigatoriamente da autorização para execução das obras.

Art. 54. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e desmembramento, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, conforme documentação a ser definida em decreto.

Parágrafo único. Nos pedidos de modificações em loteamentos registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes existentes dentro da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

Art. 55. A implantação do loteamento poderá ser realizada em etapas, com a expedição do respectivo termo de verificação e execução parcial das obras.

TÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA OU CONDICIONADA

CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

- **Art. 56.** São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

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

- a) coeficiente de aproveitamento mínimo (CA-min);
- b) coeficiente de aproveitamento básico (CABas);
- c) coeficiente de aproveitamento máximo (CA-max);

II - taxa de ocupação (TO);

III - gabarito de altura máxima (GAB);

IV - recuos mínimos;

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

VI - cota-parte mínima de terreno por unidade (CPmin);

VII - taxa de permeabilidade (TP);

VIII - quota ambiental (QA)⁴⁵.

⁴⁵ Instrumento urbanístico-ambiental previsto na presente lei a ser atendido no momento de licenciamento urbanístico de novas construções e reformas. Corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes que tem como objetivo qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental de cada lote, com ênfase nos aspectos de drenagem urbana e cobertura vegetal. A implementação da Quota Ambiental deverá contribuir para atenuação das alterações microclimáticas, melhoria da drenagem urbana e proteção da biodiversidade.

Art. 57. São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

I - fruição pública;⁴⁶

II - fachada ativa;⁴⁷

III - limite de vedação do lote;⁴⁸

IV - destinação de área para alargamento do passeio público.⁴⁹

⁴⁶ Fruição pública Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos 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;

⁴⁷ Fachada Ativa Corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

⁴⁸ 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;

⁴⁹ Passeio público é a parte da Via pública destinada à circulação de pessoas e à implementação de mobiliário urbano e vegetação, além de outros fins.

Art. 58. Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam nos Quadros 3, 3A e 3B desta lei.

Art. 59. Nas ZER-1, ZER-2, ZERa, ZCOR-1, ZCOR-2, ZCOR-3, ZCORa e ZPR, as restrições convencionais de loteamentos aprovadas pela Prefeitura, estabelecidas em instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando mais restritivas que as disposições desta lei.

§ 1º Os usos permitidos nos loteamentos referidos no “caput” deste artigo serão aqueles definidos por esta lei para as respectivas zonas.

§ 2º A alteração das restrições convencionais dos loteamentos deverá atender às seguintes condições:

I - realização de acordo entre o loteador e os proprietários dos lotes atingidos pela alteração;

II - emissão de parecer técnico favorável da CTLU;

III - anuência expressa do Executivo.

§ 3º A exigência constante no inciso I do § 2º deste artigo poderá ser suprida por acordo entre os proprietários dos lotes atingidos pela alteração, nos casos de encerramento de atividades da empresa loteadora ou de sua inércia quando legalmente notificada sobre a necessidade de manifestar-se a respeito do acordo, desde que haja a anuência de 2/3 (dois terços) dos proprietários do loteamento atingido.

- **Art. 60.** O gabarito de altura máxima (GAB) da edificação será o definido no Quadro 3 desta lei, exceto:

I - nos imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro, que deverão respeitar as disposições da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997⁵⁰, e as alterações que vierem a sucedê-la;

II - nas quadras nas quais em mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenham ultrapassado os limites previstos no referido quadro.

⁵⁰ Lei que aprova a Operação Urbana Centro, estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para a sua implantação.

§ 1º Serão consideradas, para fins de aplicação da exceção prevista no inciso II deste artigo, as áreas dos lotes com edificações existentes com gabarito maior que o disposto nesta lei.

§ 2º Nos casos dos terrenos que contenham total ou parcialmente declive ou aclive acima de 30% (trinta por cento) identificado no mapa digital oficial do município ou em levantamento topográfico atualizado e atestado por profissional habilitado, a edificação deverá obedecer ao gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros).

⁵¹ Pavimento térreo é o pavimento de acesso principal de veículos e pedestres ao logradouro público;

⁵² Face do lote que faz frente para o logradouro público.

Art. 61. Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo⁵¹ não poderá exceder a

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

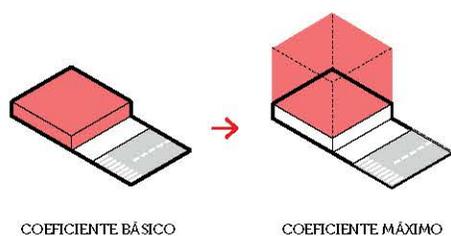
• Art. 56

Os parâmetros de ocupação do solo estão definidos nos Quadros 3, 3A e 3B desta lei.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

É a relação entre a área edificada computável e a área do lote, podendo ser:

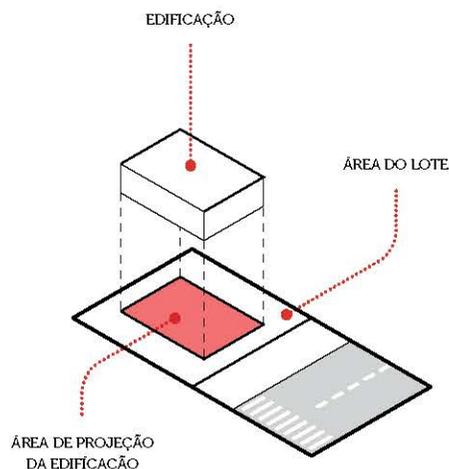
- **coeficiente de aproveitamento mínimo (CA_{min})**, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.
- **coeficiente de aproveitamento básico (CA_{bas})**, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos.
- **coeficiente de aproveitamento máximo (CA_{max})**, que não pode ser ultrapassado.



COEFICIENTE BÁSICO = 1 PARA TODA CIDADE

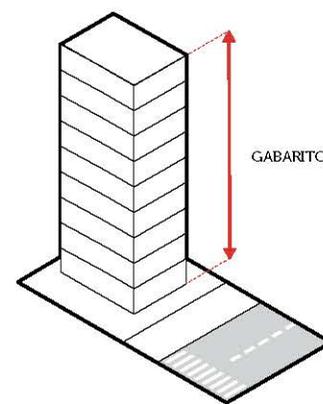
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

É a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote.



GABARITO (GAB)

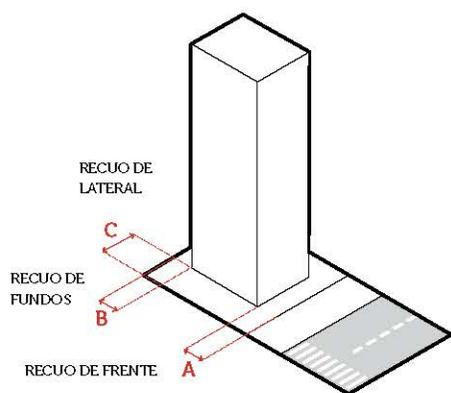
É a altura da edificação, calculada pela distância entre o nível do pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquina e a caixa d'água. Cada zona possui um **gabarito de altura máxima** definido de acordo com os usos e especificidades da região.



RECUOS MÍNIMOS

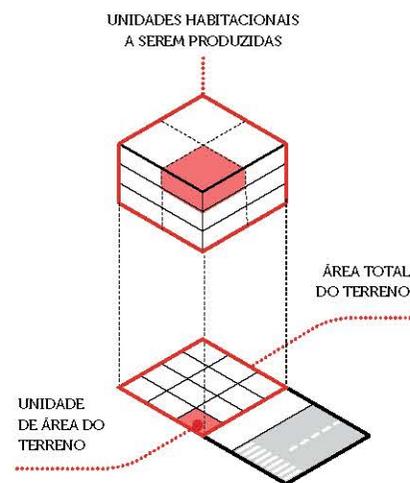
É distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, havendo:

- **reco de frente** - Distância entre uma edificação e o alinhamento predial.
- **reco de fundos** - Distância entre uma edificação e a divisa dos fundos do lote de propriedade.
- **reco lateral** - Distância entre uma edificação e a divisa lateral do lote.



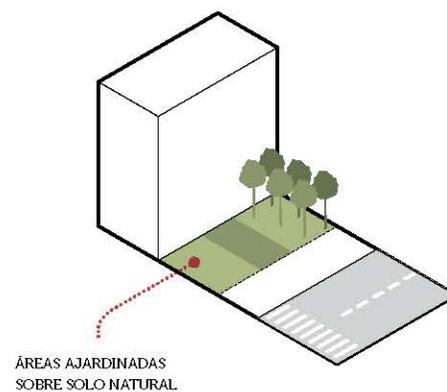
COTA PARTE MÁXIMA E MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE (CPMAX) (CPMIN)

A cota parte de um terreno corresponde à quantidade de unidades habitacionais segundo unidade de área do terreno. Define a densidade habitacional a partir da relação entre o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas e a área total do terreno.



TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)

É a relação entre a parte permeável que permite a infiltração de água no solo e a área do lote. As taxas de permeabilidade mínima são estabelecidas para cada Perímetro de Qualificação Ambiental.



cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da **testada do lote**⁵², quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros).

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

§ 2º O disposto no § 1º deste artigo também será aplicado aos casos de desníveis superiores a 2m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

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

§ 4º A comissão intersecretarial referida no § 3º deste artigo, também apreciará, para os fins de definição do pavimento térreo, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

I - áreas sujeitas a alagamento;

II - restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente;

III - lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno.

• **Art. 62.** 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, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse:

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

b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m² (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 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

II - nos edifícios-garagem situados nas áreas referidas no § 1º do art. 126 desta lei, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, respeitado o limite estabelecido no § 2º deste artigo;

III - nas zonas não referidas no inciso I do “caput” deste artigo, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;

IV - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas, vagas de bicicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pelo Quadro 4A desta lei;

V - 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 ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP;

VI - as áreas não computáveis previstas na legislação edilícia;

VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, 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 ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa;

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

VIII - nos lotes localizados nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;

IX - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída não computável incentivada nos termos do inciso VII do “caput” deste artigo, desde que observada

a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

X - a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos EHIS;

XI - a área incentivada da quota ambiental, conforme o § 3º do art. 82 desta lei;

XII - a área destinada às HIS, proveniente da aplicação da cota de solidariedade, conforme previsto no § 1º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE;

XIII - as áreas consideradas não computáveis nos termos do § 2º do art. 67 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE;

XIV - as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo, nos termos do § 1º art. 90 desta lei;

XV - as áreas ocupadas por vestiário de usuários de bicicletas;

• **XVI** - nos lotes com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) localizados na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental conforme Mapa 2 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, até 50% (cinquenta por cento) da área construída computável total.

§ 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 e 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 VI do “caput” deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI.

§ 3º Para fins de aplicação do disposto no inciso VII, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde

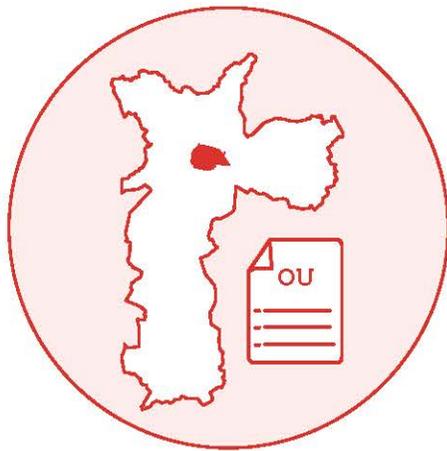
CONTROLE DE GABARITO

• Art. 60

Casos excepcionais que não têm o gabarito definido conforme o Quadro 3 desta Lei:

1

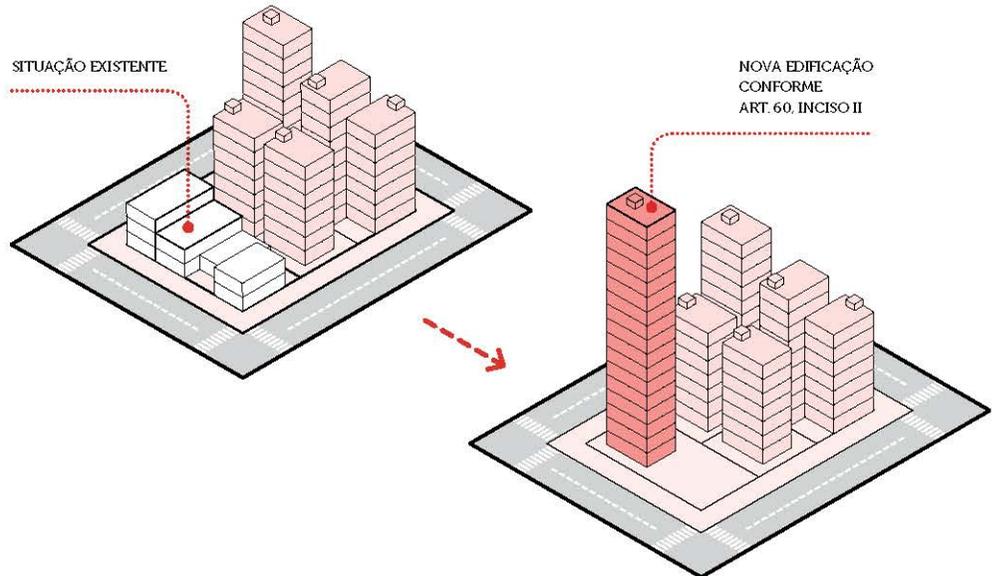
Imóveis inseridos na Operação Urbana Centro por respeitarem legislação específica (Lei Municipal nº 12.349/97).



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

2

Imóveis em quadras onde mais de 50% da área dos lotes contenha edificações que já ultrapassaram o limite de gabarito.

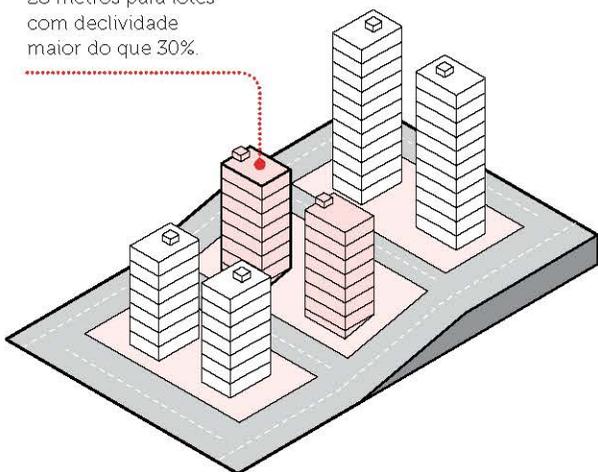


TÍTULO IV

3

Controle de gabarito em terreno com altas declividades.

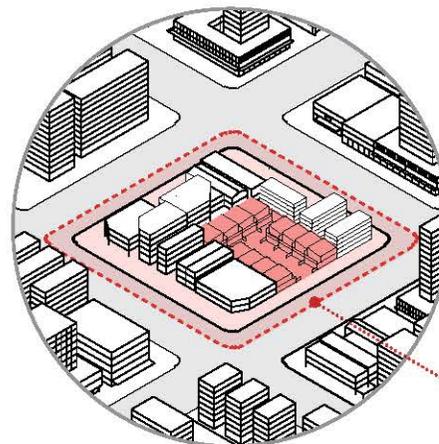
Gabarito de altura máxima definido em 28 metros para lotes com declividade maior do que 30%.



CONTROLE DE GABARITO NO ENTORNO DE VILAS

• Art. 64

Visando preservar a ambiência de vilas ou vias sem saída foi estabelecida uma faixa envoltória no entorno dessas áreas onde deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 28 metros nas ZEU, ZEUP, ZEM e ZEMP e de 15 metros nas demais zonas, quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo.



O controle de gabarito ao redor de vilas ou vias sem saída é aplicado em uma faixa envoltória de 20 metros de largura.

que façam parte do mesmo compartimento edificado.

Art. 63. A taxa de ocupação (TO) máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos⁵³ utilizados para estacionamento de veículos.

⁵³ Subsolo Todo pavimento da edificação localizado abaixo do pavimento térreo;

Art. 64. Nas quadras que contenham vilas⁵⁴ ou via sem saída⁵⁵ com largura inferior a 10m (dez metros), aplicam-se as seguintes disposições:

I - na faixa envoltória da vila ou via sem saída deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros) nas ZEU, ZEUP, ZEM e ZEMP e de 15m (quinze metros) nas demais zonas, quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;

II - os lotes pertencentes à vila não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila;

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

⁵⁴ 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.

⁵⁵ 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;

Parágrafo único. A faixa envoltória a que se refere o inciso I do “caput” deste artigo será:

I - no caso de vila, de 20m (vinte metros), medidos a partir do perímetro externo dos lotes;

II - no caso de rua sem saída, de 20m (vinte metros), medidos a partir dos alinhamentos da rua sem saída.

Art. 65. São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote:

I - recuo de frente;

II - recuos laterais;

III - recuo de fundo.

Art. 66. Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados:

I - quando a altura da edificação for menor ou igual a 10m (dez metros) medida em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2;

II - quando o lote vizinho apresentar edificação encostada na divisa do lote, conforme análise caso a caso pelo órgão técnico competente, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2;

III - em terrenos que tenham declividade com área igual ou menor a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou frente menor ou igual que 10m (dez metros).

Parágrafo único. Para aplicação do disposto no inciso II do “caput” deste artigo, será considerada a situação fática das edificações.

• **Art. 67.** Em ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC, ZCa, ZM e ZEIS, os passeios públicos deverão ter a largura mínima de 5m (cinco metros), observado que:

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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e facultativo para os menores.

§ 1º Nos casos em que o passeio público já apresente largura de 5m (cinco metros) ou quando ocorrer a doação da faixa necessária para seu alargamento, o recuo de frente ficará dispensado.

§ 2º Os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo adicional previsto para a área transferida à Municipalidade.

§ 3º A obrigatoriedade estabelecida nos incisos I e II do “caput” deste artigo aplica-se somente às edificações novas e reformas que envolverem a ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total.

§ 4º A doação prevista no “caput” deste artigo deverá preceder a emissão do alvará de execução da edificação.

§ 5º Reforma de edificação existente em lotes com área menor que 500m² (quinhentos metros quadrados) fica dispensada da doação prevista no “caput” em ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP.

Art. 68. As construções em subsolo, inclusive as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, quando aflorarem mais de 6m (seis metros) em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, deverão observar, no trecho do afloramento, os recuos laterais e de fundos obrigatórios definidos no Quadro 3 desta lei.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o gabarito de altura máxima será computado a partir da altura de 6 (seis) metros do perfil natural do terreno.

Art. 69. Não será exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, não se aplicando a exigência de doação para alargamento do passeio público prevista no inciso II do “caput” do art. 67 desta lei.

• **Art. 70.** A área de fruição pública:

I - não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno;

II - deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.

• **Art. 71.** A fachada ativa, ocupada por uso não residencial (nR) localizada no nível do logradouro, deverá:

I - estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

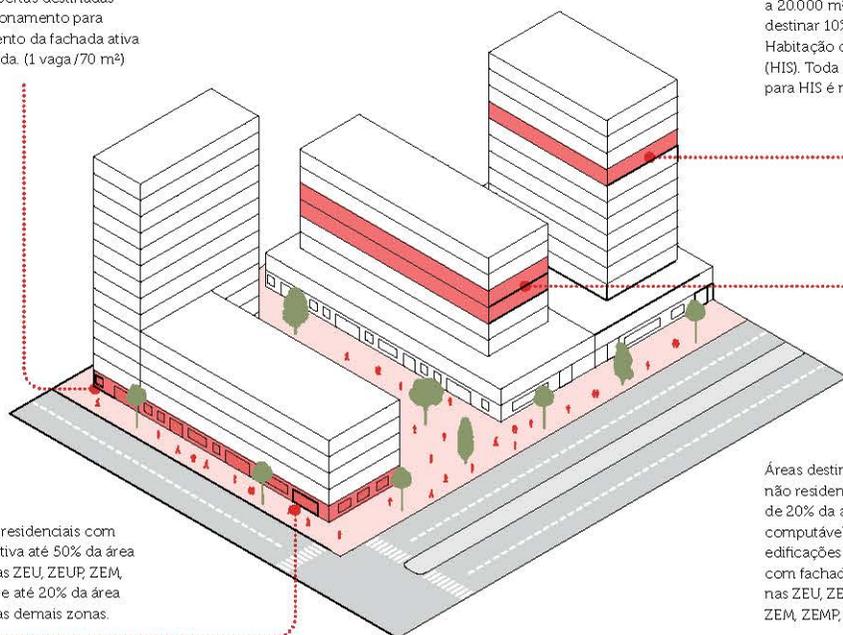
ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS E INCENTIVOS ASSOCIADOS

Art. 62

São consideradas áreas não computáveis:

1

Áreas cobertas destinadas ao estacionamento para atendimento da fachada ativa incentivada. (1 vaga/70 m²)



Usos não residenciais com fachada ativa até 50% da área do lote nas ZEU, ZEUP, ZEM, ZEMP, ZC e até 20% da área do lote nas demais zonas.

COTA DE SOLIDARIEDADE

Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000 m² são obrigados a destinar 10% dessa área para Habitação de Interesse Social (HIS). Toda a área destinada para HIS é não computável.

Áreas destinadas a usos não residenciais até o limite de 20% da área construída computável total nas edificações de uso misto e com fachada ativa, localizadas nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa.

2



A área destinada à atividade que gerou o enquadramento do imóvel como ZEPEC-APC, quando situada no nível do passeio público.



As áreas destinadas à operação do sistema de transporte nas edificações construídas nas áreas operacionais.



As áreas cobertas destinadas à circulação, manobra e estacionamento de veículos nos edifícios-garagem localizados nas áreas definidas pelo §1º do artigo 126 desta lei, respeitado o limite da somatória de áreas não computáveis previsto no §2º do artigo 62 desta lei.



As áreas destinadas a usos não residenciais que ocupem até 20% da área construída computável total nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS).



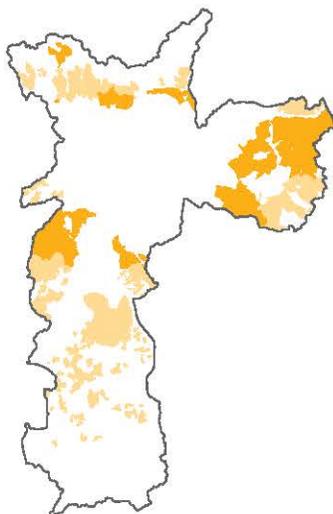
As áreas ocupadas por vestiários de usuários de bicicletas.



Benefício em área não computável para empreendimentos em terrenos de até 5.000 m² que atingirem de 2 a 4 vezes a Quota Ambiental mínima.

3

Até 50% da área construída computável total nos lotes com área até 250 m² localizados na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental é considerada não computável.



4

As áreas cobertas destinadas à circulação, manobra e estacionamento de veículos nas edificações localizadas nos territórios de transformação serão consideradas não computáveis desde que o número de vagas não ultrapasse:



Respeitando a cota de garagem máxima de **32 m² por vaga**.

5

ÁREAS COBERTAS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRAS E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.

+

VAGAS ESPECIAIS (PNE/PMR/IDOSOS), VAGAS DE MOTOCICLETA E BICICLETA, VAGAS DE CARGA E DESCARGA ATÉ O LIMITE MÍNIMO EXIGIDO POR ESTA LEI.

+

ÁREAS COMUNS COBERTAS DE CIRCULAÇÃO TANTO HORIZONTAL QUANTO VERTICAL ATÉ 20% DA ÁREA COBERTA DO PAVIMENTO.

+

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS PREVISTAS NA LEGISLAÇÃO EDILÍCIA.



NÃO PODE ULTRAPASSAR 59% DO VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DA EDIFICAÇÃO

II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) 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.

§ 1º 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, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.

§ 2º Nas vias que não possuam faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público poderá abrigar excepcionalmente vagas de estacionamento de automóveis desde que limitado a no máximo 20% (vinte por cento) da testada do imóvel e autorizado por órgão competente de trânsito.

Art. 72. Nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, as obras subterrâneas executadas a partir da vigência desta lei, incluindo o subsolo de edifícios, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que evitem o rebaixamento do nível d'água.

Parágrafo único. O disposto no “caput” será regulamentado em decreto.

Art. 73. Na subcategoria de uso R2h, aplicam-se os seguintes valores de cota-parte mínima de terreno por unidade:

I - igual à área do lote mínimo exigido para a zona de uso, para ZCa, ZCOR, ZCORa, ZMa, ZMISa, ZPR, ZER, ZERa, ZPDS, ZPDSr e ZEPAM;

II - 62,50m² (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), para as demais zonas de uso onde a referida subcategoria de uso é permitida.

Parágrafo único. Parâmetros específicos para a instalação da subcategoria de uso R2h serão dados em regulamento específico.

- **Art. 74.** 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 am-

biental 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 desta lei.

- **Art. 75.** A QA é calculada pela seguinte equação:

$$QA = V^{\wedge}(\text{alfa}) \times D^{\wedge}(\text{beta})$$

sendo:

V: indicador Cobertura Vegetal, calculado a partir do Quadro 3B desta lei;

D: indicador Drenagem, calculado a partir do Quadro 3B desta lei;

∧: elevado a;

alfa e beta: fatores de ponderação, definidos no Quadro 3A desta lei.

Parágrafo único. O Executivo disponibilizará em seu sítio na internet planilha eletrônica para auxiliar os cálculos relativos à QA a partir do Quadro 3B desta lei.

- **Art. 76.** Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento), será exigida uma pontuação mínima de QA, em função da localização e tamanho do lote, conforme Quadro 3A e Mapa 3, ambos desta lei.

§ 1º Para atingir a pontuação mínima mencionada no “caput” deste artigo, 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 desta lei.

§ 2º Os lotes com área total menor ou igual a 500m² (quinhentos metros quadrados) estão isentos de aplicação da QA, ressalvados os casos de lote originário de desmembramento ou desdobro, realizado após a vigência desta lei, em que o lote original tenha área superior à mínima exigida.

§ 3º Os imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro, cuja taxa de ocupação

existente e regular seja superior a 0,7 (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 poderá ocorrer na parcela do lote destinada à fruição pública, desde que não se impeça a circulação de pessoas.

§ 6º A emissão de novas licenças de funcionamento para a atividade estacionamento dos grupos de atividades serviços de armazenamento e guarda de bens móveis em terrenos com área total maior que 500m² (quinhentos metros quadrados) fica condicionada ao atendimento da QA.

§ 7º Não se aplica a QA nos casos de emissão de novas licenças de funcionamento em estacionamentos localizados no subsolo.

- **Art. 77.** Nos casos de imóveis onde incide Termo de Compromisso Ambiental – TCA, firmado entre o órgão ambiental competente e pessoas físicas ou jurídicas, resultante de autorização prévia de manejo de espécies arbóreas, palmeiras e coqueiros, será aplicado aos indivíduos arbóreos plantados como contrapartida do TCA fator redutor de 0,50 ao Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal – FV, conforme Quadro 3B desta lei.

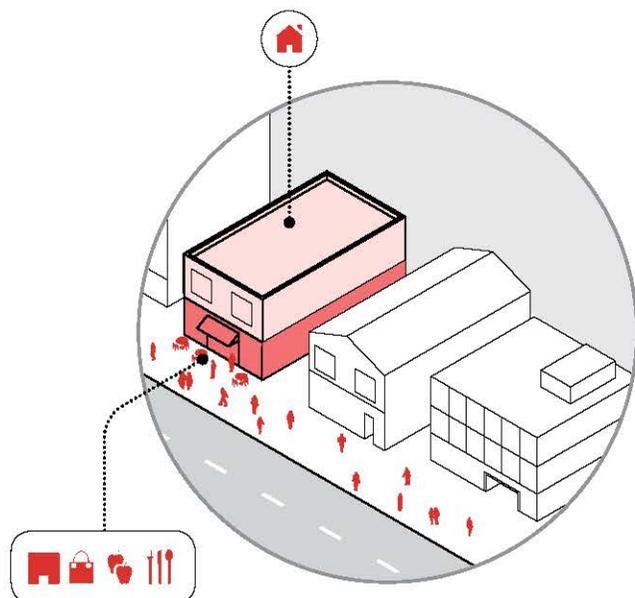
- **Art. 78.** Nos casos de imóveis onde incide Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC, firmado entre o órgão ambiental competente e pessoas físicas ou jurídicas, responsáveis por danos ambientais relativos ao manejo não autorizado de espécies arbóreas, palmeiras e coqueiros, os indivíduos arbóreos plantados como obrigações impostas pelo TAC não poderão ser contabilizados para o cálculo da QA.

- **Art. 79.** Nos lotes com área total superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), nos quais incidem as disposições da QA, é obrigatória a instalação de **reservação de controle de escoamento superficial**⁵⁶ com volume mínimo previsto no Quadro 3B desta lei e no § 2º deste artigo, independentemente da adoção de outros mecanismos de controle do escoamento super-

MAJORAÇÃO DE ÁREA NÃO-COMPUTÁVEL

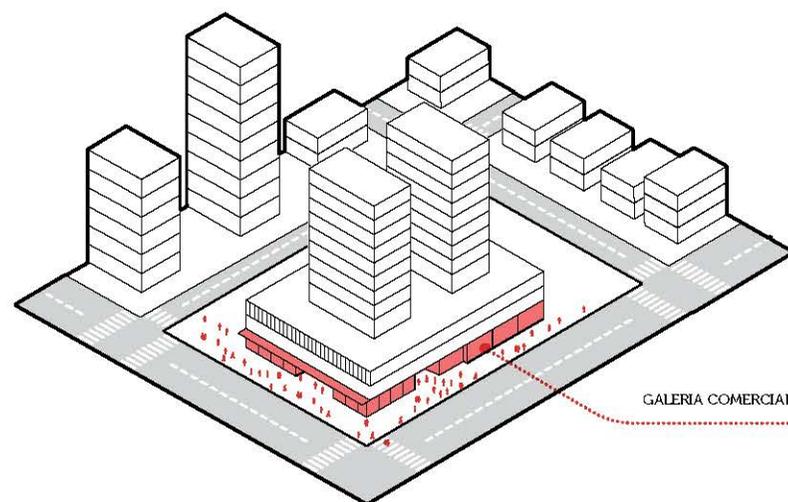
• Art. 62 Inciso XVI

Em lotes com área até 250 m² localizados na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental é considerada como área não computável até 50% da área construída computável total.

**FACHADA ATIVA**

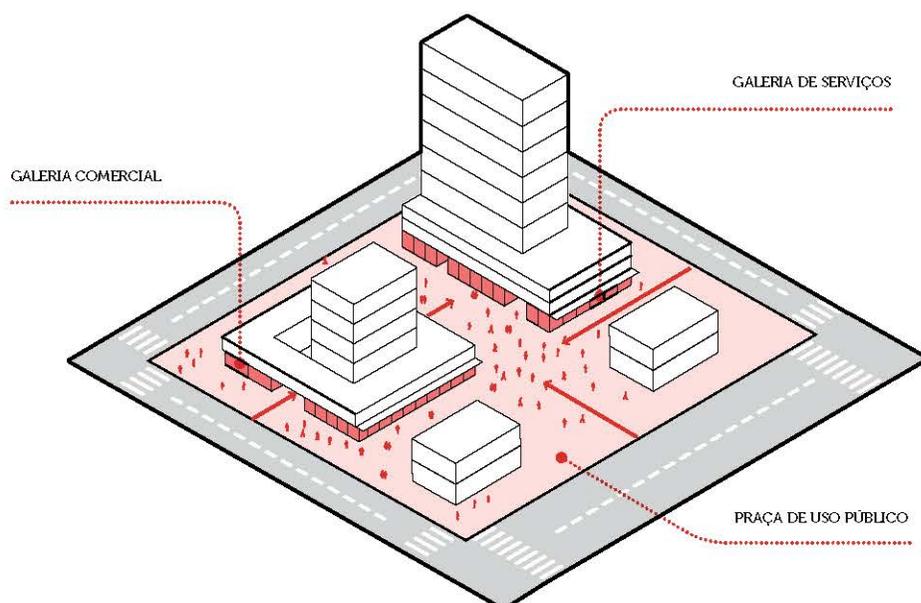
• Art. 71

Corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos.

**FRUIÇÃO PÚBLICA**

• Art. 70 e 88

Áreas livres externas ou internas às edificações, localizadas nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público que têm por objetivo promover alternativas de caminhos, facilitando os deslocamentos de pedestres.



As áreas de fruição pública deverão adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.

ficial que impliquem reservação e/ou infiltração e/ou percolação.

56 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 das águas pluviais que incidem sobre o lote;

§ 1º Nos lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), as condições de dimensionamento, construção, operação e manutenção do lote, em especial das suas estruturas hidráulicas, deverão ser tais 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:

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

sendo:

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

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

Dp: indicador parcial obtido no cálculo do Quadro 3B desta lei;

D: indicador Drenagem obtido no cálculo do Quadro 3B desta 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 6,3l (seis litros e três decilitros) por m² (metro quadrado) de área total do lote.

§ 3º É facultada, nos termos a serem regulamentados pelo Executivo, a utilização de dispositivos não convencionais de abatimento do pico de vazão de saída do lote.

§ 4º Nos imóveis com área total superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro e dispensados da aplicação da QA conforme § 3º do art. 76 desta lei, é obrigatório o atendimento do estabelecido no “caput” deste artigo.

- **Art. 80.** Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20% (vinte

por cento) em lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.⁵⁷

§ 1º O volume mínimo obrigatório de reservação de que trata o “caput” deste artigo será calculado de acordo com as seguintes fórmulas:

I - no caso de coberturas impermeáveis:⁵⁸

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

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 - no caso de 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.

57 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;

58 Cobertura que não permite nenhuma infiltração da água no solo.

§ 2º No caso de coberturas mistas (parte impermeável/parte verde), o volume mínimo de reservação de que trata o “caput” deste artigo será calculado a partir da soma dos volumes mínimos parciais, sendo estes obtidos conforme equações de seu § 1º:

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

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” deste artigo não poderá ser utilizado no cômputo do volume mínimo de reservação de controle do escoamento superficial a que se refere o art. 79 desta lei.

§ 4º A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis, desde que observada a condição determinada pelo § 1º do art. 79 desta lei.

§ 5º A estrutura de reservação de que trata o “caput” deste artigo 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, além de dispositivo de descarte de água pluvial inicial de chuva.

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

- **Art. 81.** Todos os lotes deverão atender as taxas de permeabilidade mínima estabelecidas para cada Perímetro de Qualificação Ambiental, conforme o Quadro 3A desta lei.

§ 1º Os lotes localizados em ZEPAM, ZPDS, ZCOR, ZPR ou ZER deverão atender as taxas de permeabilidade específicas para estas zonas, constantes do Quadro 3A desta lei, independentemente do Perímetro de Qualificação Ambiental em que se localizam.

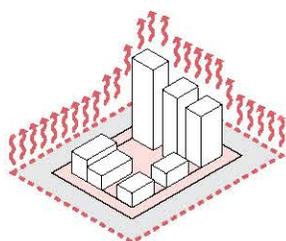
§ 2º Nos lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), que não estejam localizados em ZEPAM ou ZPDS, a taxa de permeabilidade prevista no “caput” deste artigo poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento), desde que a pontuação da QA prevista no Quadro 3A desta lei para o lote seja maio-

QUOTA AMBIENTAL: CONCEITOS E FORMAS DE APLICAÇÃO

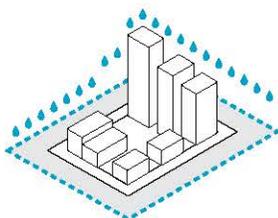
• Art. 74–81

Novo instrumento urbanístico-ambiental a ser atendido no momento de licenciamento urbanístico de novas construções e reformas.

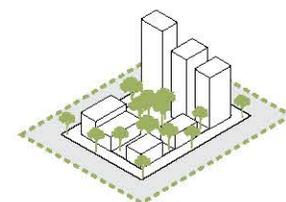
Corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental de cada lote, com ênfase nos aspectos de drenagem urbana e cobertura vegetal. A implementação da Quota Ambiental deverá contribuir para:



ATENUAÇÃO DAS ALTERAÇÕES MICROCLIMÁTICAS



MELHORIA DA DRENAGEM URBANA



PROTEÇÃO DA BIODIVERSIDADE

SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS PARA ATINGIR A PONTUAÇÃO EXIGIDA PELA QUOTA AMBIENTAL

Definidos pelo Quadro 3B anexo a esta lei, os valores atribuídos para cada solução construtiva ou paisagística reflete a sua eficácia ambiental, ou seja, o quanto cada solução contribui para a melhoria da drenagem urbana, atenuação microclimática e biodiversidade.

COBERTURA VERDE

- com substrato superior a 40cm
- com substrato inferior ou igual a 40 cm

FACHADA VERDE

- porção de fachada / muro verde
- jardim vertical

ÁREA AJARDINADA

sobre laje com espessura de solo maior que 40cm

VEGETAÇÃO

- árvores de porte pequeno
- árvores de porte médio
- árvores de porte grande
- árvores existentes
- palmeiras

RESERVATÓRIO DE RETENÇÃO

para controle de escoamento superficial

PISO

- pavimento poroso
- pavimento semi-permeável sem vegetação

ÁREA AJARDINADA

- área ajardinada sobre solo natural
- pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural

FUNCIONAMENTO DA QUOTA AMBIENTAL

1. Todos os lotes devem atender a **taxa de permeabilidade** conforme Quadro 3A desta lei.
2. Lotes com **área superior a 500m²** devem atender pontuação mínima de QA, conforme Quadro 3A.
3. Processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com **alteração de área construída superior a 20%** devem atender a pontuação mínima de QA, conforme Quadro 3A.
4. A pontuação mínima varia conforme o **território** e o **tamanho do lote** (Mapa de Perímetros de Qualificação Ambiental – Mapa 3).
5. A pontuação mínima pode ser atendida por meio de **diversas soluções construtivas e paisagísticas**. Cada solução tem uma determinada pontuação, conforme Quadro 3B anexo a esta lei.
6. A pontuação mínima obrigatória deve ser atingida com soluções que beneficiem tanto a **vegetação** quanto a **drenagem**.

INCENTIVOS ASSOCIADOS À QUOTA AMBIENTAL



Quando a pontuação atingida da QA for superior à mínima, poderão ser concedidos **incentivos econômicos**:

- desconto na contrapartida financeira da Outorga Onerosa;
- benefício em área não computável incentivada.



Quando o empreendimento possuir **certificação específica de sustentabilidade**, poderão ser concedidos incentivos de acordo com o nível da certificação atendida.

Durante o período de 2 anos após a entrada em vigor desta lei, poderá ser concedido **desconto de 25%** na pontuação mínima da QA exigida, quando solicitado pelo interessado. Nestes casos fica vedada a concessão de incentivos da Quota Ambiental e de Certificação.

rada na mesma proporção em que a taxa de permeabilidade seja reduzida.

§ 3º Nos lotes com área menor ou igual a 500m² (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. 82.** Atendida pontuação superior à mínima estabelecida no art. 76 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 nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE .

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

$$IQA = [2 \times (CAP - 1) / (CAP)] \times FQA \times At$$

sendo:

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

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento;

FQA: Fator de Incentivo da Quota Ambiental, em reais (R\$) por metro quadrado, disponível no Quadro 3C desta lei, de acordo com o tamanho do terreno, o Perímetro de Qualificação Ambiental onde se encontra o empreendimento e o **VQA Min** que corresponde à razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA;

At: área do terreno em metros quadrados.

§ 2º O Fator de Incentivo da Quota Ambiental poderá ser atualizado anualmente pelo Executivo, ouvida a CTLU, sendo que a atualização está limitada à variação do **Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**⁵⁹ somada à variação positiva nominal do PIB acumuladas e deverá ser publicada até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.

⁵⁹ Índice oficial do Governo Federal para medição das metas inflacionárias; abrange, principalmente, as regiões metropolitanas (retirado do “referências externas” do PDE)

§ 3º Nos terrenos com área menor ou igual a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), quando o empreendimento atingir de 2 (duas) a 4 (quatro) vezes a quota ambiental mínima, o empreendedor poderá optar por receber benefício em área não computável incentivada, de acordo com as seguintes fórmulas:

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 (um inteiro e cinco décimos) a 4,0 (quatro), de acordo com o Quadro 3A desta 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, com fachada ativa no térreo e gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros), 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 o não atendimento da pontuação de QA 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 respectivo empreendimento.

- **Art. 83.** Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) que obtiverem certificação específica de sustentabilidade 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 2 (duas) vezes o valor do desconto concedido, além de cassação do certificado de conclusão do respectivo 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” deste artigo somente será concedido para edificações de uso residencial associadas ou não a usos não residenciais, e para os usos industriais.

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

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

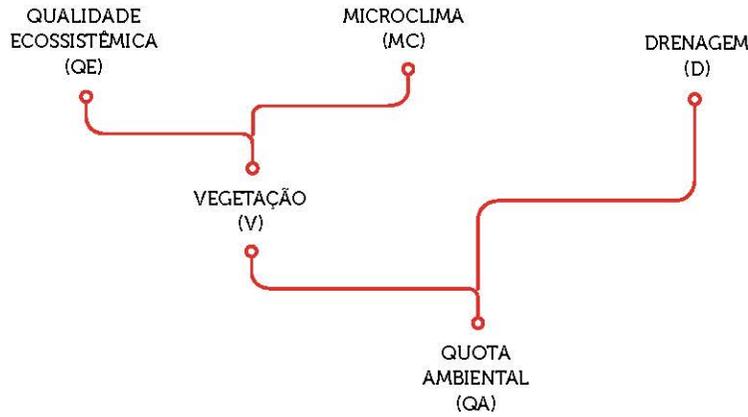
sendo:

IC: Incentivo de Certificação, em reais (R\$), a ser descontado do valor total da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

QUOTA AMBIENTAL: CONCEITOS E FORMAS DE APLICAÇÃO

• Art. 74–81

CONCEITOS NORTEADORES DA QUOTA AMBIENTAL



CONCEITOS ESTRUTURADORES DA QUOTA AMBIENTAL

Fórmula geral:

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

Sendo:

- QA:** pontuação de Quota Ambiental atingida
- V:** indicador de cobertura vegetal
- D:** indicador de drenagem
- α (alfa):** fator de ponderação representativo das condições existentes no território quanto a qualidade de vegetação urbana
- β (beta):** fator de ponderação representativo das condições existentes no território quanto a qualidade de drenagem urbana

COMO APLICAR A QUOTA AMBIENTAL

1. Localizar lote no Mapa 3, anexo a esta lei:

Verificar em qual Perímetro de Qualificação Ambiental (PA) o lote se encontra.

- PA 1
- PA 2
- PA 3
- PA 4
- PA 5
- PA 6
- PA 7
- PA 8
- PA 9
- PA 10
- PA 11
- PA 12
- PA 13



2. A partir do Perímetro de Qualificação Ambiental determinado no Mapa 3, identificar no Quadro 3A, desta lei:

- Taxa de Permeabilidade
- Pontuação QA mínima a ser atingida, em função do tamanho do lote
- Fatores alfa e beta

Perímetro de Qualificação Ambiental	TAXA DE PERMEABILIDADE		PONTUAÇÃO QA MÍNIMO					FATORES	
	Lote ≤ 500 m²	Lote > 500 m²	Lote > 500 e ≤ 1000 m²	Lote > 1000 e ≤ 2500 m²	Lote > 2500 e ≤ 5000 m²	Lote > 5000 e ≤ 10000 m²	Lote > 10000 m²	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

3. Calcular a pontuação utilizando o Quadro 3B desta lei (Simulador disponível no site Gestão Urbana):

- ITEM I: inserir as informações referentes às características do lote.

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
Área total do lote - A (m²)	inserir área
Perímetro de Qualificação Ambiental	ver Mapa 3
Taxa de Permeabilidade - TP	ver Quadro 3A
Fator alfa α	ver Quadro 3A

- ITENS II e III: na coluna "PROJETO (1)" preencher os dados referentes às soluções adotadas pelo seu projeto.

ITEM II. COBERTURA VEGETAL		
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.
A. Áreas ajardinadas		
A1. Área ajardinada sobre solo natural	medida do projeto	(m²)
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	medida do projeto	(m²)
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	medida do projeto	(m²)

ITEM III. DRENAGEM		
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.
A1*. Área ajardinada sobre solo	medida do projeto	(m²)
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	medida do projeto	(m²)
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	medida do projeto	(m²)

- ITEM IV: pontuação final atingida pelo seu projeto. Verificar se atende a pontuação mínima obrigatória definida no Quadro 3A.

ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA	pontuação atingida pelo projeto
-------------------------------	---------------------------------

FC: Fator de Certificação, de acordo com o grau de certificação: para o grau mínimo de certificação: FC = R\$ 40/m²; 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, em complementação ao disposto no § 5º deste artigo, serão estabelecidos em regulamento específico.

§ 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” deste artigo 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 Fator de Certificação poderá ser atualizado anualmente pelo Executivo, ouvida a CTLU, sendo que a atualização está limitada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somada à variação positiva nominal do PIB acumuladas e deverá ser publicada até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.

- **Art. 84.** As edificações obrigadas ao atendimento da QA nos termos desta lei deverão apresentar relatório a cada 2 (dois) anos demonstrando atendimento a tais exigências, de acordo com o projeto aprovado.

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

§ 2º O relatório deverá ser 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.

§ 4º Os recursos financeiros oriundos de penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da QA serão destinados ao Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA.

§ 5º A não apresentação do relatório previsto no “caput” deste artigo implicará na penalidade prevista no Quadro 5 desta lei.

- **Art. 85.** Serão disponibilizadas, no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na internet, amplas informações sobre os incentivos à QA, seus proponentes e beneficiários.
- **Art. 86.** Para fins de aperfeiçoamento da QA, os dispositivos referentes à QA estabelecidos na presente lei poderão ser revistos e complementados com outras soluções sustentáveis a cada 2 (dois) anos através de lei específica.

Parágrafo único. Durante o período de 2 (dois) anos, após a entrada em vigor desta lei, por solicitação do interessado, poderá ser concedido desconto de 25% (vinte e cinco por cento) na pontuação mínima da QA exigida no Quadro 3A da presente lei, sendo vedada nestes casos a concessão do Incentivo da Quota Ambiental e do Incentivo de Certificação previstos nesta lei.

CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA OU CONDICIONADA

- **Art. 87.** Nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, quando a área do lote for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000m² (vinte 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.

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

§ 2º 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. 88.** Em lotes com área até 10.000m² (dez mil metros quadrados) localizados nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

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

II - a área destinada à fruição pública deverá ser mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres, atendido o disposto no art. 70 desta lei;

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

Parágrafo único. A área destinada à fruição pública poderá ser considerada para fins de aplicação dos dispositivos da QA e cômputo da respectiva pontuação mínima, desde que seja garantida a livre circulação de pedestres.

Art. 89. No caso das torres das edificações destinadas aos locais de culto, o gabarito de altura máxima poderá ser majorado em 50% (cin-

INCENTIVOS E CONDICIONANTES

• Art. 88

Parâmetros obrigatórios e incentivados nas zonas: ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa.

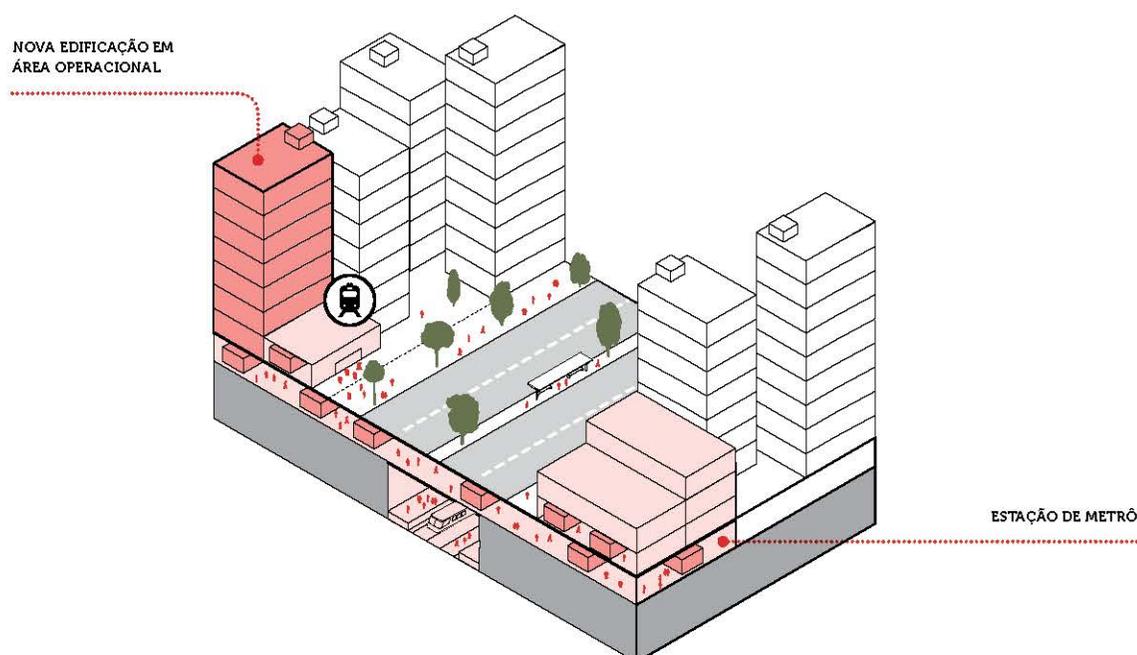
Área do lote (m ²)	Parâmetros qualificadores de ocupação		
	Alargamento de Calçada	Fruição Pública	Fachada Ativa
Até 10.000	obrigatório	incentivado	
De 10.000 a 20.000	obrigatório	obrigatório	obrigatório
De 20.000 a 40.000	obrigatório		
Acima de 40.000	obrigatório		

PERMISSÃO DE OCUPAÇÃO DE ÁREAS OPERACIONAIS

• Art. 90

Tendo em vista que as áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo fazem parte das zonas que têm como objetivo o maior adensamento construtivo e populacional, associado a uma maior diversificação de usos na cidade, a nova lei de zoneamento passa a permitir novas construções, reformas com ampliação de área, regularização de edificações e instalações existentes buscando o melhor aproveitamento dessas áreas.

São consideradas áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo as áreas construídas, as vias internas, os trilhos e os respectivos espaços livres de estações, terminais e pátios de manobras do sistema metroferroviário e de ônibus, incluindo as atividades auxiliares, os acessos de veículos e de pedestres e as torres de ventilação. Quando for o caso, tais intervenções nesses locais devem possibilitar pelo menos uma transposição por pedestres e ciclistas da área operacional.



quenta por cento) em relação ao estabelecido no Quadro 3, anexo desta lei.

- **Art. 90.** Ficam permitidas novas construções, reformas com ampliação de área construída e regularização de edificações e instalações existentes nas áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo e nas áreas públicas remanescentes de desapropriação relacionadas ao transporte público coletivo, desde que observadas as seguintes condicionantes:

I - as edificações não apresentem qualquer tipo de interferência na operação do serviço de transporte, mediante manifestação favorável do órgão público de transporte competente;

II - sejam atendidos todos os parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona de uso incidente, excluído o atendimento do disposto nos Quadros 2 e 2A desta lei e respeitado o disposto no art. 155 desta lei;

III - seja possibilitada pelo menos uma transposição por pedestres e ciclistas da área operacional;

IV - (VETADO)

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no “caput”, são consideradas áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo as áreas construídas, as vias internas, os trilhos e os respectivos espaços livres de estações, terminais e pátios de manobras do sistema metroferroviário e de ônibus, incluindo as atividades auxiliares, os acessos de veículos e de pedestres e as torres de ventilação.

§ 2º Nas áreas previstas no “caput”, ficam permitidos os usos estabelecidos no Quadro 4 desta lei, respeitado o disposto no art. 106.

§ 3º Nos casos previstos no “caput”, os parâmetros de ocupação, excluídos os coeficientes de aproveitamento, e as condições de instalação do uso estabelecidos nesta lei poderão ser alterados em até 50% (cinquenta por cento) do previsto nos Quadros 3, 3A, 4 e 4A, mediante justificativa do órgão público de transporte competente e deliberação da CTLU.

§ 4º Nos casos em que a área operacional não tiver zona demarcada no Mapa 1 anexo a esta lei, incidirão os parâmetros das seguintes zonas:

I - ZEU, quando a área estiver localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, conforme Mapa 1 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE;

II - ZEUa, quando a área estiver localizada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, conforme Mapa 1 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 5º A produção de HIS conforme exigido no inciso IV deste artigo poderá ser atendida em outro terreno, desde que localizado nas zonas ZEU, ZEUP, ZEUa, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC, ZCa ou ZEIS e na mesma Subprefeitura.

§ 6º (VETADO)

§ 7º (VETADO)

Art. 91. Nas zonas ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa, o gabarito de altura máxima poderá ser majorado em até 50% (cinquenta por cento) do estabelecido no Quadro 3 desta lei, desde que:

I - seja exclusivamente para o uso residencial permitido na zona;

II - haja anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel;

III - haja manifestação do órgão municipal de preservação cultural, quando se tratar de imóvel enquadrado como ZEPEC;

IV - sejam observados os parâmetros mais restritivos, quando for o caso, nos termos do disposto no art. 49 desta lei.

TÍTULO V – DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SUA OCORRÊNCIA NO TERRITÓRIO

CAPÍTULO II - DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

CAPÍTULO III - DOS USOS INCENTIVADOS

CAPÍTULO I - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SUA OCORRÊNCIA NO TERRITÓRIO

Art. 92. 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 desta 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 de acordo com a característica específica de cada ZOE.

Art. 93. 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. É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.

SEÇÃO I - DOS USOS RESIDENCIAIS (R)

- **Art. 94.** 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 a 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 a 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**⁶⁰, sendo subdividido em:

⁶⁰ Área de utilização comum ou Áreas Comuns
Área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;

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

b) R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável;

c) R2v-3: conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;

d) R2v-4: conjunto residencial com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;

IV - Habitação de Interesse Social – HIS: é aquela estabelecida no Quadro 1 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, adotados os valores de renda familiar mensal atualizados nos termos do art. 170 desta lei conforme os tipos;

V - Habitação de Mercado Popular – HMP: é aquela estabelecida no Quadro 1 anexo à Lei nº

16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, adotados os valores de renda familiar mensal atualizados nos termos do art. 170 desta lei.

- **Art. 95.** Para HIS, HMP, EHIS e EHMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto, conforme disposições da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, observado o disposto no art. 49 desta lei.

SEÇÃO II - DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS (NR)

- **Art. 96.** 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 à vizinhança residencial;

IV - nR3: uso não residencial especial ou incômodo 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;

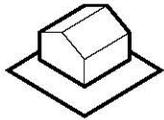
VII - Ind-2: atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços

CATEGORIAS DE USO RESIDENCIAL

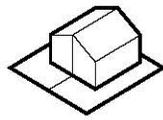
• Art. 94 e 95

A categoria de uso Residencial envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos, referindo-se à unidade habitacional. Os usos residenciais permitidos por zona de uso estão determinados no Quadro 4 desta lei.

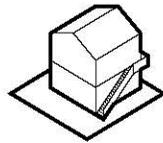
R1
uma unidade habitacional por lote.



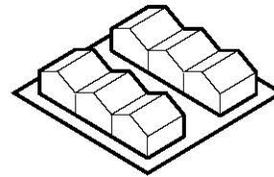
R2h
conjunto de duas ou mais unidades habitacionais.



R2h-1
casas geminadas

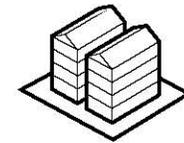


R2h-2
casas superpostas

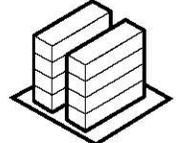


R2h-3
conjunto residencial horizontal

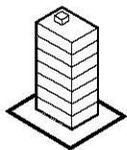
HMP
habitação de mercado popular.



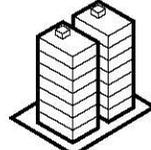
HIS
habitação de interesse social.



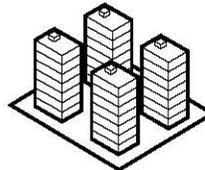
R2v
conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente.



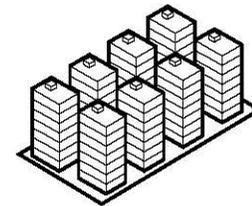
R2v-1
conjunto residencial com até 2.500m² de área construída computável.



R2v-2
conjunto residencial de 2.500m² até 10.000m² de área construída computável.



R2v-3
conjunto residencial de 10.000m² até 20.000m² de área construída computável.

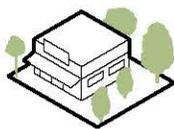


R2v-4
conjunto residencial com mais de 20.000m² de área construída computável.

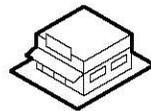
CATEGORIAS DE USO NÃO RESIDENCIAL

• Art. 96–104

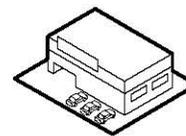
A categoria de uso não Residencial envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviço, industriais ou institucionais. Para cada zona de uso o Quadro 4 desta Lei define as subcategorias de usos e grupos de atividades.



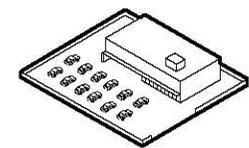
nRa
uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, inserido nas zonas urbana e rural.



nR1
uso não residencial compatível com a vizinhança residencial.



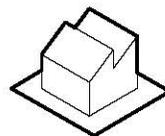
nR2
uso não residencial tolerável à vizinhança residencial.



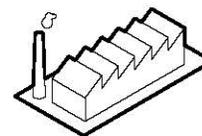
nR3
uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial.



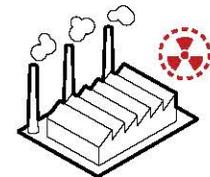
Ind-1a
atividade industrial não incômoda, compatível com a vizinhança residencial.



Ind-1b
atividade industrial compatível com a vizinhança residencial.



Ind-2
atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais.



Ind-3
estabelecimento industrial proibido no município cujo funcionamento possa causar prejuízos à saúde, à segurança e ao bem-estar público bem como à integridade da flora e da fauna.

urbanos e aos níveis de ruído, de vibração 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, necessários 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 poderão ser enquadradas após análise do Executivo e parecer favorável da CTLU, desde que atendam a todos os parâmetros e características da respectiva subcategoria.

- **Art. 97.** 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 reunião ou de eventos ambientalmente compatível: estabelecimentos destinados à feira de exposição ou show de natureza social, esportiva, religiosa, ecoturística, lazer, agropecuária e que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico, sem limite de lotação.

- **Art. 98.** Classificam-se na subcategoria de uso nR1 os seguintes grupos de atividades:

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

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

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, sem unidade de pronto atendimento médico;

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 lotação de até 100 (cem) pessoas;

X - nR1-10: serviço público social de pequeno porte: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declaradas de interesse público, que integrem as políticas de diferentes setores vol-

tadas 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 à gestão dos recursos públicos ou à 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 ou de eventos de pequeno porte localizado na zona urbana com lotação de até 100 (cem) pessoas;

XIV - nR1-14: central de armazenamento e distribuição de cargas de pequeno porte com dimensão de até 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída total;

XV - nR1-15: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos e guarda de móveis, de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável, e estacionamentos com até 40 vagas de automóvel;

XVI - nR1-16: local de culto de pequeno porte localizado na zona urbana com lotação de até 100 (cem) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.

- **Art. 99.** Classificam-se na subcategoria de uso nR2 os seguintes grupos de atividades:

I - nR2-1: comércio de alimentação de médio porte, com lotação de mais de 100 (cem) e até 500 (quinhentos) lugares, englobando comércio associado a diversão;

II - nR2-2: comércio especializado;

III - nR2-3: comércio de abastecimento de médio porte, com dimensão de mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída computável;

IV - nR2-4: oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares, incluindo os postos de abastecimento de veículos;

V - nR2-5: serviços de saúde de médio porte: estabelecimentos de médio porte destinados ao atendimento à saúde da população, com área construída computável menor que 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);

VI - nR2-6: estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal e a instituições de ensino superior com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

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, com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

VIII - nR2-8: serviços públicos sociais de médio porte: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declaradas 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 à gestão dos recursos públicos ou à 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 localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 100 (cem) e até 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, incluindo garagem de ônibus, entre 500m² (quinhentos metros quadrados) e 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área construída computável, e estacionamentos com mais de 40 e até 200 vagas de automóvel;

XIII - nR2-13: edifícios-garagem;

XIV - nR2-14: associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com lotação superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas;

XV - nR2-15: local de culto de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.

• **Art. 100.** 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 superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída computável;

III - nR3-3: serviço público social especial: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declaradas 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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula, serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados), dentre outros;

IV - nR3-4: local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas;

V - nR3-5: comércio de alimentação de grande porte, com lotação superior a 500 (quinhentas) lugares;

VI - nR3-6: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de móveis ou animais, incluindo garagem de ônibus, acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área construída computável, incluindo estacionamentos com mais de 200 vagas de automóvel;

VII - nR3-7: local de culto de grande porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto;

VIII - nR3-8: serviços de saúde de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao atendimento à saúde da população, com área construída computável igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);

IX - nR3-9: serviços de educação de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao ensino englobando todas as suas modalidades, com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula.

• **Art. 101.** 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 esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

IV - Ind-1a-4: fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade esteja 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 re-

lógicos: indústrias cuja incomodidade esteja 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.

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

• **Art. 102.** Classificam-se como Ind-1b os seguintes grupos de atividades:

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

II - Ind-1b-2: fabricação de produtos têxteis: 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;

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

V - Ind-1b-5: fabricação de produtos de madeira;

VI - Ind-1b-6: fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem que não envolva 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 até

1.000m² (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.

• **Art. 103.** Classificam-se como Ind-2 os seguintes grupos de atividades:

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

II - Ind-2-2: fabricação de produtos do fumo;

III - Ind-2-3: fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento 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: 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: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolva 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: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;

IX - Ind-2-9: metalurgia básica: 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 adequadas;

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.

Parágrafo único. Serão enquadrados na subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que realizem 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. 104.** 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 produtos 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 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: indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e o meio ambiente;

VI - 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: estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;

VIII - Ind-3-8: metalúrgica básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir 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. 105. Ouvido o órgão municipal ambiental competente, as atividades classificadas na subcategoria de uso Ind-3 poderão ser reclassificadas pela CTLU, passando para as subcategorias Ind-1a, Ind-1b ou Ind-2, conforme o caso.

• **Art. 106.** 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: transporte aéreo, tais como aeroportos, aeródromos e heliportos;

III - INFRA-3: abastecimento de gás natural, tais como estações de regulagem de pressão de gás – ERP e centrais de cogeração e abastecimento de água;

IV - INFRA-4: 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 termelétricas, usinas eólicas, usinas fotovoltaicas, usinas de biomassa, usinas de biogás ou biometano, usinas elevatórias, barragens, diques, sangradouros e reservatórios para a geração de energia elétrica;

V - INFRA-5: rede de telecomunicações, dados e fibras ópticas, tais como central telefônica e estação rádio-base;

VI - INFRA-6: 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 1ha (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;

VII - INFRA-7: 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 e que não tenham permanência humana.

§ 2º Para fins de licenciamento ambiental, as redes de que trata o § 1º deste artigo poderão ser instaladas no território do Município de acordo com as diretrizes da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Art. 107. Os empreendimentos enquadrados na subcategoria de uso INFRA poderão ser implantados em qualquer local do Município desde que:

I - a sua localização esteja prevista em algum dos seguintes instrumentos normativos:

- a)** na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE; ou
- b)** no respectivo Plano Setorial⁶¹ pertinente; ou
- c)** nos Planos Regionais⁶² das Subprefeituras; ou
- d)** em leis específicas;

⁶¹ Os Planos Setoriais se destinam à regulamentação de políticas e ações referentes setores específicos de atuação municipal, como habitação, mobilidade, meio ambiente, saúde, entre outras.

⁶² Instrumento complementar ao Plano Diretor Estratégico, os Planos Regionais de cada Subprefeitura contemplam proposições considerando as especificidades regionais e têm em vista a articulação de políticas setoriais (retirado do “referências externas” do PDE).

II - quando não se enquadrar no disposto no inciso I, a sua localização seja analisada pelo órgão público competente e obtenha deliberação favorável da CTLU.

§ 1º Caberá à CTLU:

I - estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, quando não estiverem previstos na respectiva zona;

II - excepcionar parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme necessidade demonstrada pelo órgão público competente.

§ 2º Fica permitida a instalação de atividades auxiliares, a serem identificadas em decreto, junto aos empreendimentos e instalações de infraestrutura, inclusive no subsolo.

§ 3º A instalação do empreendimento, inclusive as atividades auxiliares, não estão sujeitas às disposições dos Quadros 3A, 4 e 4A desta lei.

§ 4º Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem nas subcategorias de uso especial de polos 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).

§ 5º A implantação de novos aeroportos e aeródromos dependerá de lei específica que estabeleça a localização do empreendimento, bem como os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação aplicáveis, respeitados os limites estabelecidos nesta lei e as demais disposições previstas na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 6º Ficam permitidas novas construções sobre os reservatórios de retenção de água pluvial, denominados piscinões, desde que:

I - sejam atendidos todos os parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona de uso incidente, excluído o atendimento do disposto nos Quadros 2, 2A, 3A, 3B e 3C desta lei;

II - os usos a serem instalados se enquadrem nos grupos de atividade relacionados aos serviços públicos sociais e às atividades públicas de lazer;

III - nos casos em que o equipamento não tiver zona demarcada no Mapa 1 anexo a esta lei, incidirão os parâmetros da categoria AVP-2 do SAPAVEL.

• **Art. 108.** 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 comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes

estabelecidas por órgão municipal competente e pela 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 podem 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, nos termos da legislação específica, deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) ou demais instrumentos previstos no licenciamento ambiental, que serão analisados e aprovados pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA/RIMA ou nos demais instrumentos para emissão das respectivas 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 nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade**⁶³, e da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, não dispensará a elaboração de EIV/RIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

⁶³ Estabelece diretrizes gerais da política urbana, define função social da cidade e da propriedade e estabelece instrumentos de planejamento e gestão urbana para os municípios, como o PDE (retirado do “referências externas” do PDE).

§ 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 Polos Geradores de Tráfego (PGT).

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

• **Art. 109.** 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, definidas conforme legislação específica;

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

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

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

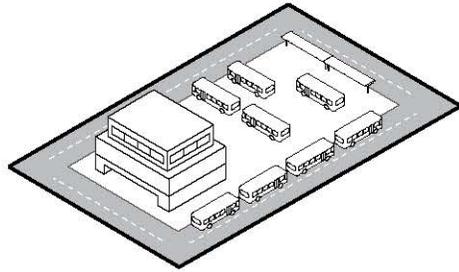
VI - serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);

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;

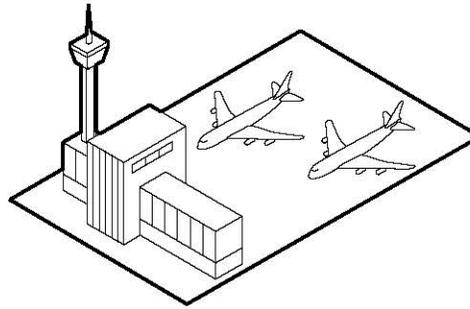
CATEGORIAS DE USO DE INFRAESTRUTURA

• Art.106



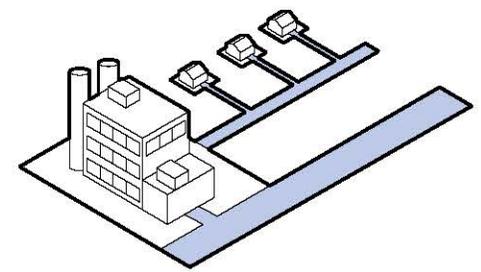
INFRA 1

Atividades de mobilidade urbana terrestre que servem ao transporte público coletivo.



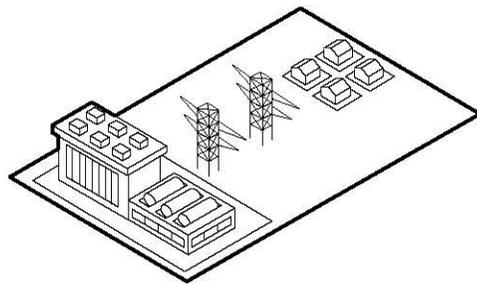
INFRA 2

Atividades relativas ao transporte aéreo.



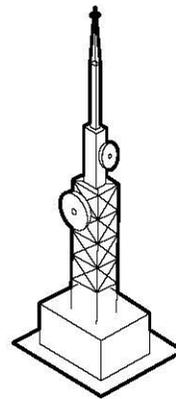
INFRA 3

Centrais de abastecimento de gás natural e de água.



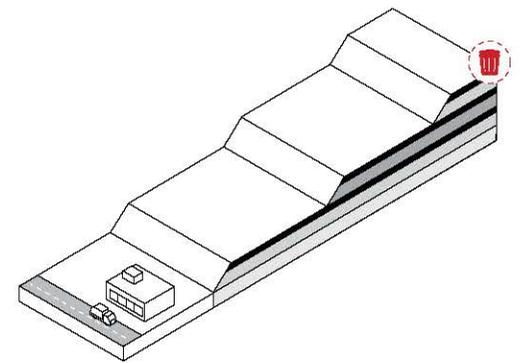
INFRA 4

Atividades relativas à geração, transmissão e distribuição de energia elétrica.



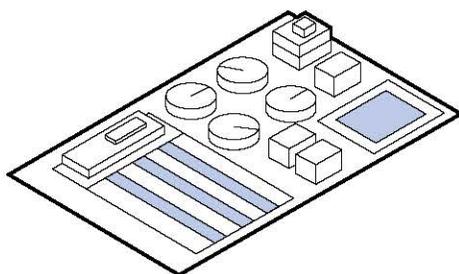
INFRA 5

Rede de telecomunicações.



INFRA 6

Atividades de gestão integrada de resíduos sólidos tais como depósitos de materiais para reciclagem, aterros de resíduos inertes e não inertes e usinas de tratamento desses resíduos.



INFRA 7

Atividades voltadas ao saneamento ambiental tais como estações de tratamento de água e de esgoto.

IX - serviços de educação com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

X - locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto.

§ 1º Lei específica poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como PGT.

§ 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. 110.** 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 incluindo serviços de saúde e estabelecimentos de ensino público ou privado 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.

Parágrafo único. Lei específica deverá regulamentar o instrumento do EIV e poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como EGIV.

- **Art. 111.** 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), conforme disposto na legislação específica, a ser analisado e aprovado por órgão municipal competente, ficando a expedição do certificado de conclusão condicionada ao atendimento das disposições estabelecidas no EIV para obtenção do alvará de aprovação do empreendimento.

CAPÍTULO II - DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

- **Art. 112.** 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 - espaço 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 desta 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 aplicáveis a cada uso.

§ 3º Os horários de funcionamento, bem como os horários para carga e descarga, serão regulamentados pelo órgão municipal competente, respeitados os parâmetros de incomodidade do Quadro 4B desta lei.

§ 4º Os empreendimentos de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável, exceto supermercados, poderão atender às 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 1.000m (mil metros) dos respectivos empreendimentos, desde que autorizado pelo órgão municipal de trânsito competente.

§ 5º Não se aplica a exigência prevista no inciso II do “caput” deste artigo às edificações existentes anteriormente à vigência desta lei.

§ 6º As condições de atendimento das disposições constantes da alínea “d” do inciso I do “caput” deste artigo serão definidas por decreto.

- **§ 7º** Para efeito de aplicação desta lei, a largura de via a ser considerada é a menor dimensão existente na extensão da face de quadra em que o lote está situado, sendo admitida variação de no máximo 5% (cinco por cento) entre a largura existente no local e aquela exigida para a implantação do uso pretendido.

- **Art. 113.** Os usos residenciais e não residenciais deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos a:

I - ruído;

II - vibração associada;

III - radiação;

IV - odores;

V - gases, vapores e material particulado.

§ 1º Os parâmetros referidos neste artigo poderão variar conforme a zona e horários diurno e noturno, conforme Quadro 4B desta lei.

§ 2º Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por lei municipal específica, em especial aqueles que busquem a redução de ruído no uso do solo conforme especificidades locais, de determinados usos e grandes equipamentos de infraestrutura geradores de ruído.

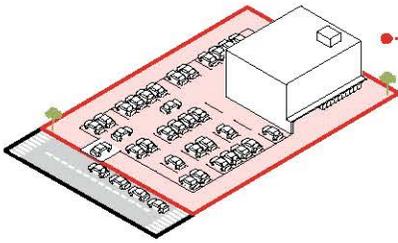
CAPÍTULO III - DOS USOS INCENTIVADOS

- **Art. 114.** Para novas construções e reformas com ampliação de área construída de hospitais, estabelecimentos de ensino, bem como de hotéis localizados em ZEU, o coeficiente de aproveitamento máximo será majorado em 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo definido no Quadro 3 desta lei.

§ 1º Quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for superior ao básico, incidirá a outorga onerosa de potencial construtivo adicional,

EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO

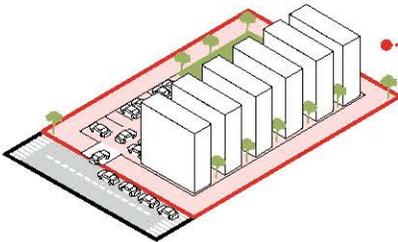
• Art. 108–111



POLOS GERADORES DE TRÁFEGO (PGT)

Definidos pela quantidade de vagas de estacionamento, são edificações que atraem um grande número de viagens ao longo do dia e/ou em períodos determinados, causando impacto nos sistemas viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres.

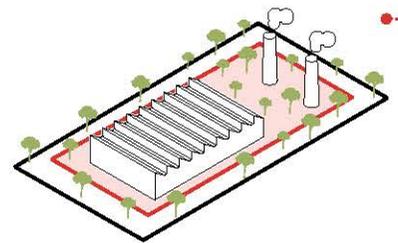
Devem elaborar **EIV/RIV** englobando **EITT/RITT** para o seu licenciamento urbanístico.



EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EGIV)

Definidos pela metragem de área construída, são empreendimentos que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura do sistema viário e de transporte.

Devem elaborar **EIV/RIV**, que devem ser aprovados pelo órgão municipal competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no próprio **EIV/RIV**.



EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO AMBIENTAL (EGIA)

São empreendimentos que podem causar alterações das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que afetam, direta ou indiretamente a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas locais, a biota, as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente e a qualidade dos recursos ambientais.

Devem elaborar **EIA/RIMA**, que devem ser aprovados pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no próprio **EIA/RIMA**.

- EIV** Estudo de Impacto de Vizinhança
- RIV** Relatório de Impacto de Vizinhança
- EIA** Estudo de Impacto Ambiental
- RIMA** Relatório de Impacto Ambiental
- EITT** Estudo de Impacto de Trânsito e Transportes
- RITT** Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes

Um mesmo empreendimento pode se enquadrar como **PGT**, **EGIV** e **EGIA**.

TÍTULO V

CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

• Art. 112 e 113

CONDIÇÕES PARA INSTALAÇÃO



Vagas para estacionamento



Área para embarque e desembarque



Vagas de bicicleta



Vestibário para bicicleta



Vagas para utilitário



Vagas para caminhão



Número máximo de funcionários por turno



Largura mínima de via

PARÂMETROS DE INCOMODIDADE



Emissão de ruído



Emissão de radiação



Emissão de odores



Emissão de gases



Emissão de vibração

nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Para hospitais e estabelecimentos de ensino localizados nas ZEM, ZEMP e ZEUP ou localizados no raio de 600m (seiscentos metros) das estações de trem e de metrô localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana estabelecida na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, serão aplicados os parâmetros estabelecidos para a ZEU, independentemente do zoneamento incidente sobre o imóvel e do disposto no § 1º do art. 8º desta lei, quando for o caso, com exceção de imóveis localizados em ZER, ZCOR, ZOE, ZEPAM e áreas integrantes do SAPAVEL.

§ 3º Nos casos previstos no parágrafo anterior, os acessos principais de pedestres deverão estar inseridos dentro do raio de 600m (seiscentos metros) disposto no § 2º deste artigo.

- **Art. 115.** Nas novas construções, regularizações ou reformas com ampliação de área construída, ficam permitidos todos os usos relativos a serviços de saúde e educação em saúde, bem como os incentivos previstos no art. 114 desta lei, nos imóveis contidos numa faixa envoltória de 150m (cento e cinquenta metros) às divisas do lote onde se localizam complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde existentes, independentemente da zona de uso onde estejam localizados, com exceção de imóveis localizados nas áreas integrantes do SAPAVEL.

§ 1º Nos casos previstos no “caput” a taxa de ocupação máxima poderá ser majorada em 50% (cinquenta por cento) em relação à definida no Quadro 3 desta lei.

§ 2º Para fins de aplicação do disposto no “caput”, são considerados complexos de saúde os lotes inseridos dentro de uma área de, no mínimo, 20.000m² (vinte mil metros quadrados) com predominância de usos relacionados à saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde em pelo menos 60% (sessenta por cento) da área construída edificada existente na referida área, reconhecido pelo órgão municipal de planejamento urbano.

- **Art. 116.** Para novas construções ou reformas com ampliação de área construída de hospitais localizados em qualquer zona, toda a área construída destinada à circulação, manobra e

estacionamento de veículos será considerada não computável, respeitado o limite estabelecido no § 2º do art. 62 desta lei.

- **Art. 117.** Os hospitais públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público, poderão adotar os incentivos previstos nesta lei e ficam dispensados das restrições de gabarito de altura máxima.

Art. 118. Quando as ruas de acesso aos hospitais enquadrados nas subcategorias nR2 e nR3 tiverem largura inferior a 12m (doze metros), os projetos de reforma com ampliação de área construída deverão ser analisados por comissão intersecretarial e submetidos à apreciação da CTLU.

Art. 119. Os estabelecimentos de ensino comprovadamente instalados até a aprovação da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, em qualquer zona, com exceção das ZER-1, ZER-2, ZERa e ZCOR-1, cuja 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” deste artigo.

Parágrafo único. A ampliação prevista no “caput” será considerada área construída computável adicional e deverá incidir a outorga onerosa do direito de construir nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Art. 120. 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 os parâmetros fixados nos Quadros 3, 3A, 3B, 4A e 4B desta lei 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 que permita a instalação de uso não residencial.

§ 1º Para fins de aplicação do “caput”, quando houver ampliação da área edificada, esta não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento) da área construída total regularmente existente na data de entrada em vigor da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Quando houver eventual incremento de área construída que exceder os coeficientes de aproveitamento do Quadro 3 desta lei, esta será considerada área construída computável adicional e deverá incidir a outorga onerosa do direito de construir nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Art. 121. Os estabelecimentos de ensino comprovadamente instalados em ZCOR-1, ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa até a entrada em vigor da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, 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 os parâmetros fixados nos Quadros 3, 3A, 3B, 4A e 4B desta lei, vedada a 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 que permita a instalação de uso não residencial.

Art. 122. 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) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento escolar.

- **Art. 123.** Os locais de culto comprovadamente instalados em ZER-1, ZER-2, ZERa, ZCOR-1, ZCOR-2, ZCOR-3, ZCORa, ZPR, ZMa, ZMIS, ZMISa, ZPDS, ZPDSr e ZEPAM até a entrada em vigor da Lei nº 16.050, de 31 de julho de

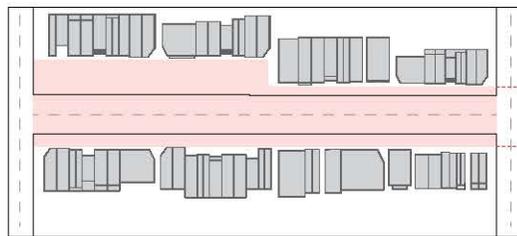
LARGURA DE VIA

• Art. 112 §7º

A largura da via é a menor dimensão existente na extensão da face de quadra em que o imóvel está considerado, incluindo rua e calçadas.

A largura mínima de via é uma condição para a instalação de cada grupo de atividade. O Quadro 4A desta lei define as dimensões mínimas de largura de via a serem observadas:

	≥ 8 m
	≥ 10 m
	≥ 12 m

**LARGURA DA VIA**

Para a aplicação do disposto no Quadro 4A, admite-se uma variação de até 5% entre a largura existente no local e a exigida para a implantação do uso pretendido.

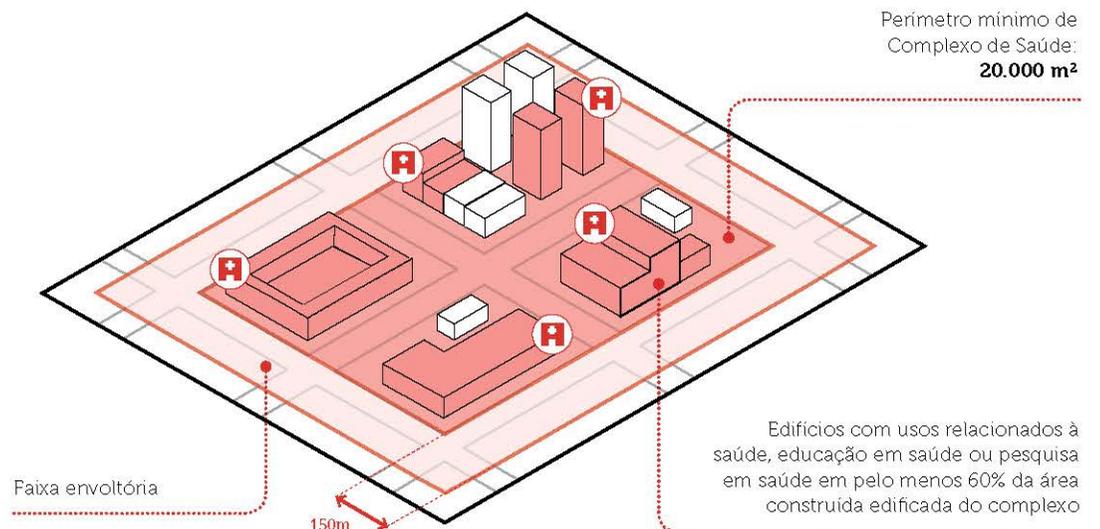
INCENTIVO PARA COMPLEXO DE SAÚDE

• Art. 114–117

Definição de faixa envoltória para os Complexos de Saúde onde é incentivada a instalação de usos relativos a serviços de saúde e de educação em saúde. O perímetro do Complexo de Saúde é sugerido pelo interessado e reconhecido pelo órgão municipal competente.

NA FAIXA ENVOLTÓRIA PERMITE-SE:

- Novas construções, regularizações ou reformas com ampliação de área dos usos relativos a serviços de saúde e educação em saúde, independente da zona de uso, com exceção de imóveis localizados nas áreas do SAPAVEL.
- Majorar Taxa de Ocupação (TO) em 50% do estabelecido no Quadro 3 desta Lei.
- Majorar Coeficiente de Aproveitamento (CA) em 50% do estabelecido no Quadro 3 desta Lei.

**INCENTIVO PARA LOCAIS DE CULTO**

• Art. 123 e 127

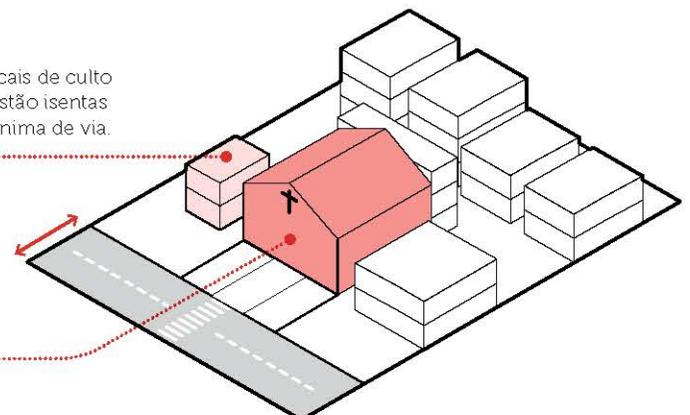
Os locais de culto instalados em ZER, ZCOR, ZPR, ZMa, ZMIS, ZPDS e ZEPAM até antes da aprovação do Plano Diretor Estratégico (PDE, Lei n. 16.050/14) podem se regularizar e realizar reformas desde que:

- Sejam obedecidos os parâmetros de incomodidade
- Estabelecidos nesta lei.
- Seja respeitado o horário de funcionamento das 07h às 22h.
- Sejam atendidas todas as normas de segurança das edificações.
- Tenham parecer favorável do órgão municipal de trânsito no caso de lotação superior a 100 pessoas.

ATIVIDADE AUXILIAR

As atividades auxiliares aos locais de culto elencadas no §2º do art. 127 estão isentas do atendimento da largura mínima de via.

Locais de culto nR1 e nR2 estão isentos do atendimento da largura mínima de via.



2014 – PDE, são passíveis de regularização e reformas, desde que:

I - sejam obedecidos os parâmetros fixados no Quadro 4B desta lei;

II - seja respeitado o horário de funcionamento durante o período das 07h às 22h;

III - haja parecer favorável do órgão municipal de trânsito para os locais de culto classificados como nR2 e nR3, que poderá exigir condições de instalação específicas;

IV - sejam atendidas todas as normas de segurança das edificações, nos termos da legislação pertinente.

§ 1º As reformas previstas no “caput” ficam limitadas ao incremento em 20% (vinte por cento) da área construída existente no momento de regularização da edificação.

§ 2º A regularização prevista no “caput” poderá ser solicitada apenas durante o período de 2 (dois) anos após a aprovação desta lei.

§ 3º Os pedidos de reforma e a emissão de licença de funcionamento de atividades dependerão da regularização da edificação, nos termos da legislação vigente.

§ 4º Para fins de atendimento do disposto no “caput” não se aplicam as disposições dos quadros 2, 3, 3A, 4 e 4A desta lei.

§ 5º A regularização e reformas de locais de culto localizados em ZEPAM será precedida de parecer do órgão ambiental municipal competente quanto à preservação dos atributos ambientais existentes.

Art. 124. Os usos enquadrados na subcategoria de uso Ind-2 comprovadamente instalados nas zonas ZM, ZMa, ZC, ZCa, ZEIS, ZEU, ZEUP, ZEUa, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZPI, ZDE e ZPDS e na subcategoria de uso Ind-1b nas zonas ZMa, ZCa e ZPDS, até a entrada em vigor da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, são passíveis de regularização e reformas, independentemente da largura da via, desde que:

I - sejam obedecidos os parâmetros fixados nos Quadros 3, 4A e 4B desta lei;

II - haja parecer favorável do órgão municipal de trânsito, que poderá exigir condições de instalação específicas;

III - haja parecer favorável do órgão municipal ambiental e sejam obtidas as respectivas licenças ambientais, conforme o caso;

IV - sejam atendidas todas as normas de segurança das edificações, nos termos da legislação pertinente.

§ 1º As reformas previstas no “caput” ficam limitadas ao incremento em 20% (vinte por cento) da área construída existente no momento de regularização da edificação.

§ 2º A regularização prevista no “caput” poderá ser solicitada apenas durante o período de 2 (dois) anos após a aprovação desta lei.

§ 3º Os pedidos de reforma e a emissão de licença de funcionamento de atividades dependerão da regularização da edificação, nos termos da legislação vigente.

Art. 125. Não poderão ter destinação diversa as edificações que tenham se beneficiado dos incentivos específicos aos estabelecimentos de ensino, aos hospitais, aos hotéis e aos locais de culto previstos nesta lei.

Art. 126. Nos edifícios-garagem⁶⁴ não incidirá contrapartida financeira da outorga onerosa de potencial construtivo adicional desde que as áreas edificadas nos pavimentos de acesso sejam destinadas a outros usos não residenciais, que possuam a fachada ativa e que seja aplicada no mínimo 50% (cinquenta por cento) de cobertura verde na edificação.

⁶⁴ Edifícios-garagem Edificações em que pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total é destinada à circulação, manobra e estacionamento de veículos;

§ 1º O incentivo previsto no “caput” deste artigo será aplicado:

I - nas áreas definidas no Mapa 4 desta lei;

II - nas quadras localizadas num raio de 600m (seiscentos metros) de novas 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.

§ 2º A incidência do incentivo na hipótese prevista no inciso II do § 1º deste artigo será declarada por decreto que identificará a localização das novas estações, obedecida a regra estabelecida nesta lei.

Art. 127. Os empreendimentos considerados de baixo risco e os locais de culto enquadrados nas subcategorias de uso nR1 e nR2 serão isentos do atendimento da largura mínima de via estabelecida no Quadro 4A desta lei.

§ 1º O Executivo regulamentará, por decreto, os empreendimentos considerados de baixo risco, com base nos seguintes critérios:

I - o nível de perigo potencial de ocorrência de danos à integridade física, à saúde humana, ao meio ambiente ou ao patrimônio em decorrência de exercício de atividade econômica;

II - o grau de incomodidade conforme o porte, natureza e lotação das atividades, a partir dos parâmetros estabelecidos nesta lei;

III - o potencial de geração de viagens e de tráfego das atividades;

IV - a interferência potencial das atividades na fluidez do tráfego.

§ 2º Para as atividades auxiliares aos locais de culto, somente serão isentas do atendimento da largura mínima de via aquelas enquadradas nos grupos de atividade nR1-2, nR1-3, nR1-5, nR1-6, nR1-8, nR1-9, nR1-10 e nR1-12, desde que atendidas as demais disposições desta lei.

TÍTULO VI – DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I - DOS PARCELAMENTOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES E USOS INSTALADOS

CAPÍTULO II - DO LICENCIAMENTO DAS ATIVIDADES

CAPÍTULO III - DA FISCALIZAÇÃO

Art. 128. O parcelamento, ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas e nas disposições regulamentares pertinentes.

Art. 129. 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 nesta lei.

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

Art. 130. As edificações serão consideradas em situação regular nas hipóteses previstas pela legislação edilícia.

Art. 131. O uso de imóveis, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido ou 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 da zona e da largura da via.

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

§ 3º Uso conforme é aquele permitido no local e que atende também a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação dos usos constantes dos Quadros 4A e 4B desta lei.

§ 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 qualquer um dos parâmetros de incomodidade ou a qualquer uma das condições de instalação constantes dos Quadros 4A e 4B desta lei.

Art. 132. O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

§ 1º Os usos não residenciais – nR serão considerados irregulares quando ocuparem ou utilizarem imóveis irregulares de acordo com as definições constantes da legislação edilícia, ressalvado o disposto no art. 133 desta lei.

§ 2º Os usos não residenciais também serão considerados em situação irregular quando a licença a que se refere o art. 136 desta lei tenha perdido a eficácia em função de alterações de utilização, de incomodidade ou de instalação ocorridas em relação às condições anteriores regularmente aceitas pelo Executivo.

Art. 133. Nos casos dos empreendimentos considerados de baixo risco referidos no art. 127 desta lei, o uso poderá ser instalado em edificação não regular de acordo com as definições da legislação edilícia, desde que asseguradas as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade da edificação, assim como as condições de instalação e os parâmetros de incomodidade.

§ 1º O disposto no “caput” deste artigo não exime o proprietário da edificação dos procedimentos e penalidades decorrentes da legislação edilícia.

§ 2º Aplica-se o disposto no “caput” nas atividades auxiliares dos empreendimentos enquadrados no grupo de atividade INFRA-1 da subcategoria de uso INFRA.

CAPÍTULO I - DOS PARCELAMENTOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES E USOS INSTALADOS

Art. 134. É permitida a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a respectiva zona quando o lote:

I - puder ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento do qual resultou;

II - for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

III - houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona;

IV - for destinado a:

a) regularização fundiária de interesse social;

b) empreendimentos de habitação de interesse social;

c) empreendimentos de habitação de mercado popular;

d) edificação enquadrada na categoria de uso R2h-1.

Art. 135. 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, será tolerado, desde que:

I - a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos da legislação edilícia;

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 § 2º do art. 129 desta lei não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

§ 3º Nas edificações regulares em razão de Certificado de Conclusão, Auto de Regularização, Auto de Vistoria ou Alvarás de Conservação expedidos de acordo com as disposições anteriores a esta lei, poderá ser instalado o uso declarado na respectiva aprovação ou regularização, ainda que este não seja considerado permitido nos termos desta lei.

CAPÍTULO II - DO LICENCIAMENTO DAS ATIVIDADES

Art. 136. Nenhuma atividade não residencial – nR poderá ser instalada sem prévia emissão,

pela Prefeitura, da licença correspondente, sem a qual será considerada em situação irregular.

§ 1º A licença a que se refere o “caput” deste artigo deverá ser emitida preferentemente de modo eletrônico pelo sítio da Prefeitura na internet.

§ 2º A expedição da licença a que se refere o “caput” deste artigo dependerá de ser o uso permitido na zona, da regularidade da edificação e do atendimento das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade previstos nos Quadros 4A e 4B desta lei, ressalvado o disposto no art. 133 desta lei.

§ 3º Nas unidades habitacionais situadas em qualquer zona, exceto nas ZER, é facultado aos respectivos moradores o exercício de suas profissões, com o emprego de no máximo 1 (um) auxiliar ou funcionário, observados os parâmetros de incomodidade definidos para a zona ou via, dispensada a licença a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 4º Nas unidades habitacionais situadas em ZER, é facultado aos respectivos moradores o exercício de atividades intelectuais, sem receber clientes e sem utilizar auxiliares ou funcionários, observados os parâmetros de incomodidade definidos para as ZER, dispensada a licença a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 5º Ficam mantidas as disposições da Lei nº 15.031, de 13 de novembro de 2009.⁶⁵

⁶⁵ Lei que dispensa da licença de funcionamento o exercício das atividades não residenciais para o Microempreendedor Individual - MEI, a que se refere a Lei Complementar Federal nº 123, de 14 de dezembro de 2006, com as alterações introduzidas pelas Leis Complementares Federais nº 127, de 14 de agosto de 2007, e nº 128, de 19 de dezembro de 2008, na forma que especifica.

§ 6º A licença de funcionamento poderá ser expedida concomitantemente à emissão de certificado de conclusão ou documento equivalente para as atividades a serem elencadas por ato do Executivo, quando a atividade licenciada corresponder àquela declarada na respectiva aprovação ou regularização da edificação.

Art. 137. A emissão de alvarás, licenças de funcionamento ou suspensão de atividades enquadradas no licenciamento ambiental municipal, certificados de conclusão e outras situações específicas referentes ao uso e à ocupação do solo em áreas públicas ou privadas consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, fica condicionada à manifestação favorável do órgão ambiental competente, respeitada a legislação aplicável em vigor.

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

§ 2º O Executivo poderá exigir, a qualquer momento, ao responsável pela área a que se refere o “caput” deste artigo a apresentação de investigação ambiental do terreno para o uso instalado ou pretendido, assinada por profissional habilitado, e outros documentos julgados necessários, que serão submetidos à apreciação do órgão municipal competente.

§ 3º Até a publicação, por ato do Executivo, dos critérios de classificação das atividades mencionadas no § 1º deste artigo, para fins de aplicação do disposto no “caput”, considerar-se-ão suspeitos de contaminação os imóveis que tenham, a qualquer tempo, abrigado qualquer das seguintes atividades:

- I - indústria química;
- II - indústria petroquímica;
- III - indústria metalúrgica;
- IV - indústria farmacêutica;
- V - montadoras;
- VI - indústria têxtil/tinturaria;
- VII - depósitos de resíduos;
- VIII - depósito de materiais radioativos;
- IX - depósito de materiais provenientes de indústria química e petroquímica;
- X - aterro sanitário;
- XI - cemitério;

XII - mineração;

XIII - hospital;

XIV - posto de abastecimento de combustível.

§ 4º Os bens classificados como áreas contaminadas, nos termos desta lei, poderão ser objeto de desafetação e alienação, por meio de venda ou permuta, devendo os recursos ou imóveis recebidos em contraprestação ser obrigatoriamente destinados à implantação de equipamentos sociais ou de áreas verdes.

Art. 138. A realização de eventos públicos temporários sem prévia autorização, quando exigida, acarretará multa no valor estabelecido no Quadro 5 desta lei.

CAPÍTULO III - DA FISCALIZAÇÃO

SEÇÃO I - DOS USOS IRREGULARES

- **Art. 139.** Para os efeitos desta lei, considera-se infrator o proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso irregular ou não conforme, de acordo com as definições desta lei e o tipo de infração cometida.
- **Art. 140.** A licença a que se refere o art. 136 deverá estar afixada, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial – nR.
- **Art. 141.** Constatado o funcionamento da atividade sem a licença a que se refere o art. 136, o funcionamento da atividade será considerado irregular, ensejando a lavratura de Autos de Infração e de Multa e, concomitantemente, de 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 as condições de instalação ou as normas de segurança,

de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 10 (dez) dias, sem prejuízo da imediata observância dos parâmetros de incomodidade.

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

- **Art. 142.** O desatendimento do Auto de Intimação de que trata o art. 141 desta lei implicará a lavratura de Autos de Infração e de Multa, concomitantemente, com a interdição da atividade, com lacre.

§ 1º 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, tubos de concreto, dentre outros obstáculos.

§ 2º Os custos de colocação e retirada dos obstáculos físicos serão apropriados com base na tabela de preços municipais em vigor, acrescidos de taxa adicional de 100% (cem por cento) a título de taxa de administração, e serão cobrados do infrator.

§ 3º Para a interdição da atividade, deverão ser adotados meios compatíveis, cuidando-se para que não seja impedida a retirada de documentos, pertences pessoais e produtos perecíveis.

- **Art. 143.** Constatada a desobediência da ordem de interdição, será lavrado Auto de Constatação, bem como Autos de Infração e de Multa, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente para a 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 Para cumprimento da disposição do “caput” deste artigo, o infrator ou o responsável pela atividade encontrada funcionando poderá ser conduzido pessoalmente, com auxílio policial, à autoridade competente para a instauração do referido inquérito.

- **Art. 144.** Persistindo o funcionamento irregular após a interdição e requerida a instauração do inquérito policial, serão adotadas as providências necessárias ao ajuizamento das medidas

judiciais cabíveis, mantidas as multas em sua periodicidade até o encerramento da atividade com a desocupação do imóvel.

- **Art. 145.** As atividades não permitidas, objeto de ação fiscal, constarão do Portal da Transparência da Prefeitura na internet, indicando a respectiva fase da fiscalização, atualizada de acordo com a periodicidade pertinente.

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

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

SEÇÃO II - DO DESRESPEITO AOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Art. 146. Fica proibida a emissão de ruídos, produzidos por quaisquer meios ou de quaisquer espécies, com níveis superiores aos determinados pela legislação federal, estadual ou municipal, prevalecendo a mais restritiva.

§ 1º As medições deverão ser efetuadas pelos agentes competentes na forma da legislação aplicável, por meio de sonômetros devidamente aferidos, de acordo com as normas técnicas em vigor.

§ 2º Não estarão sujeitos às proibições desta lei os sons produzidos pelas seguintes fontes:

a) aparelhos sonoros usados durante a propaganda eleitoral, conforme o disposto na legislação própria;

b) sirenes ou aparelhos sonoros de viaturas quando em serviços de socorro ou de policiamento;

c) detonações de explosivos empregados no arrebentamento de pedreiras e rochas ou nas demolições, desde que em horário e com carga previamente autorizados por órgão competente;

d) manifestações em festividades religiosas, comemorações oficiais, reuniões desportivas, festejos ou ensaios carnavalescos e juninos, passeatas, desfiles, fanfarras, bandas de música, desde que se realizem em horário e local previa-

mente autorizados pelo órgão competente ou nas circunstâncias consagradas pela tradição;

e) sinos de templos, desde que os sons tenham duração não superior a 60 segundos, e apenas para a assinalação das horas e dos ofícios religiosos; e carrilhões, desde que os sons tenham duração não superior a 15 (quinze) minutos, a cada 4 (quatro) horas e somente no período diurno das 7h às 19h.

§ 3º A fiscalização de ruído proveniente de veículos automotores seguirá o disposto em legislação própria.

Art. 147. Os estabelecimentos que comercializem bebida alcoólica e que funcionem com portas, janelas ou quaisquer vãos abertos, ou ainda, que utilizem terraços, varandas ou espaços assemelhados, bem como aqueles cujo funcionamento cause prejuízo ao sossego público, não poderão funcionar entre 1h e 5h.

§ 1º A fiscalização da infração ao disposto no “caput” deste artigo independe de medição por sonômetro.

§ 2º Não se considera infração a abertura de estabelecimento para lavagem ou limpeza, desde que tais atos não gerem incomodidade.

§ 3º O estabelecimento poderá funcionar no horário referido no “caput” deste artigo, desde que providencie adequação acústica e não gere nenhuma incomodidade.

Art. 148. Sem prejuízo das penalidades definidas pela legislação federal e estadual em vigor, aos responsáveis pelo uso não residencial serão aplicadas as seguintes penalidades pelo descumprimento do disposto nos arts. 146 e 147 desta lei:

I - na primeira autuação, multa e intimação para cessar a irregularidade;

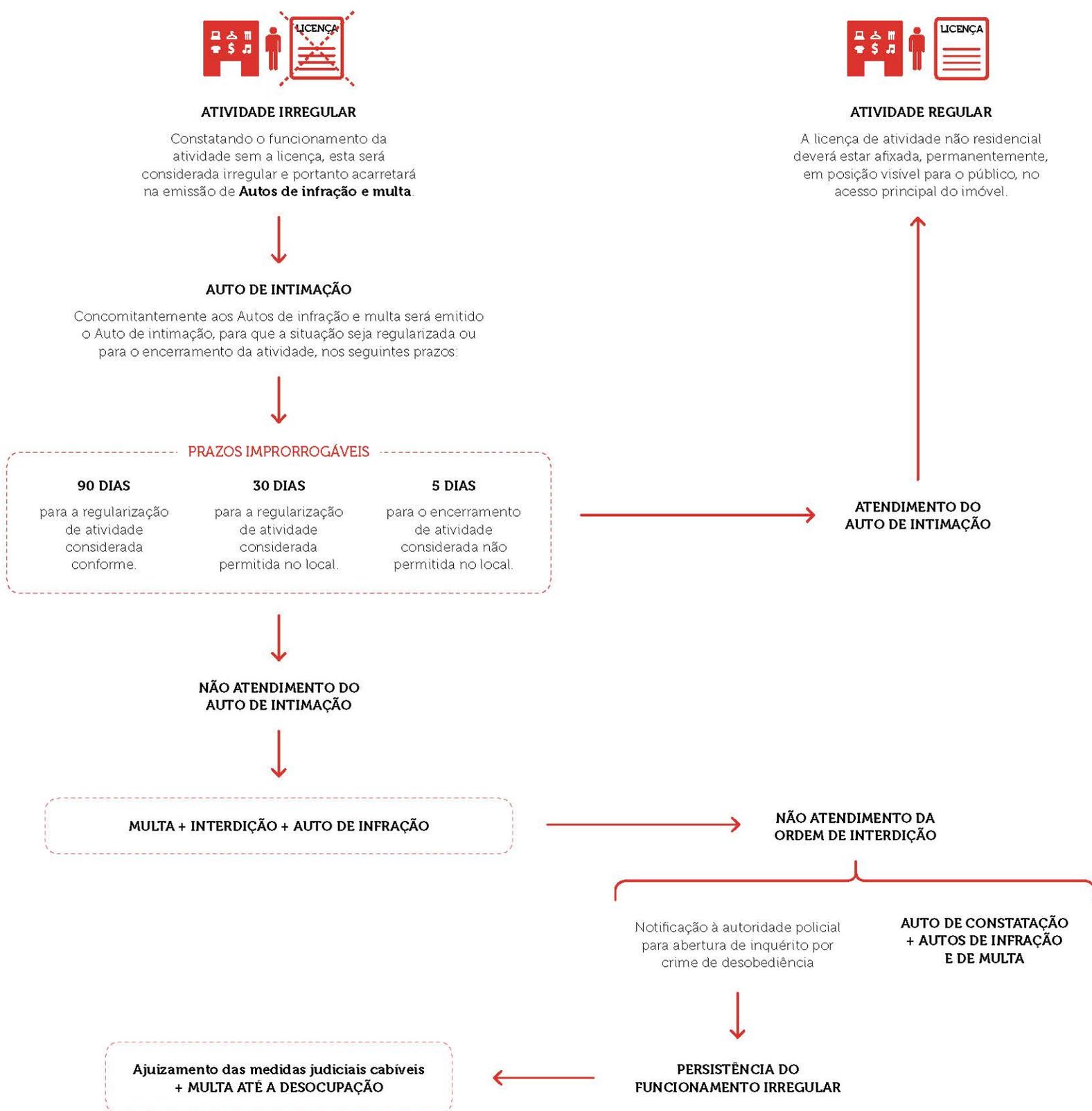
II - na segunda autuação, multa, no dobro do valor da primeira autuação, e nova intimação para cessar a irregularidade;

III - na terceira autuação, multa, no triplo do valor da primeira autuação, e fechamento administrativo;

IV - desobedecido o fechamento administrativo, será requerida a instauração de inquérito policial, com base no art. 330 do Código Penal, e realizado novo fechamento ou embargo de

ESQUEMA DE FISCALIZAÇÃO

• Art. 139 a 145



obra, com auxílio policial, se necessário, e, a critério da fiscalização, poderão ser utilizados meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento, defensas de concreto, tubos de concreto, dentre outros.

Parágrafo único. A ação fiscalizatória relativa ao uso irregular, nos casos em que não houver a licença a que se refere o art. 136 desta lei, seguirá o disposto na Seção I deste Capítulo, sem prejuízo das sanções previstas neste artigo.

SEÇÃO III - DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 149. Aqueles que executarem parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do respectivo projeto pela Prefeitura do Município de São Paulo, ou em desacordo com o projeto aprovado e não lograrem comprovar sua regularização, ficam sujeitos às seguintes sanções:

I - multa, aplicada no momento da vistoria inicial, no valor estabelecido no Quadro 5 desta lei;

II - intimação, lavrada simultaneamente à imposição da multa, para que, no prazo de 10 (dez) dias, apresentem a documentação que comprove a regularidade do parcelamento do solo.

§ 1º A multa pelo não atendimento à intimação prevista no inciso II do “caput” deste artigo será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que seja comunicada pelo responsável, por escrito, ao órgão municipal competente, a comprovada regularização ou paralisação total da execução do loteamento e das obras ou edificações nele localizadas.

§ 2º Na falta de documento no local das obras que comprove a sua regularidade, além da multa e da intimação, serão adotadas as seguintes medidas:

I - apreensão de máquinas, veículos e equipamentos que estejam sendo utilizados na implantação do parcelamento;

II - apreensão ou inutilização de materiais de construção.

§ 3º No caso das edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I - multa e embargo de cada edificação, nos termos do **Código de Obras e Edificações (COE)**⁶⁶, vigente na época da constatação da irregularidade;

⁶⁶ Lei Municipal nº 11.228 de 25 de junho de 1992 – Código de Obras e Edificações (COE). Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis. O Código de Obras está atualmente em processo de revisão.

II - apreensão ou inutilização dos materiais de construção;

III - intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras, ampliações ou edificações em parcelamento não consolidados, no prazo de 2 (dois) dias.

§ 4º O não atendimento à intimação prevista no inciso III do § 3º deste artigo acarretará a demolição das obras, ampliações ou edificações, que deverá ser previamente autorizada pelo Subprefeito competente mediante despacho fundamentado proferido no processo administrativo correspondente.

§ 5º A qualquer tempo, poder ser apreendido todo material utilizado para promoção de venda e compra de lotes, tais como plantas, propostas de venda e compra, faixas e papéis de propaganda.

§ 6º Para efeito do disposto neste artigo, considera-se:

I - infrator o proprietário ou seu sucessor a qualquer título, o possuidor do imóvel, ou, ainda, as associações, cooperativas ou imobiliárias que promoverem a ocupação irregular;

II - Parcelamento Consolidado aquele que apresenta vias dotadas de iluminação pública, guias e sarjetas, e que tenha suas edificações dotadas de redes de água encanada, esgoto e eletricidade implantados oficialmente pelas empresas concessionárias de serviços públicos.

SEÇÃO IV - DO PROCEDIMENTO

Art. 150. Cadastrado o Auto de Multa, far-se-á a notificação do infrator para, no prazo nela

determinado, pagar ou apresentar defesa, dirigida ao Supervisor de Fiscalização, sob pena de subsequente inscrição na dívida ativa.

§ 1º Apresentada a defesa e feita a análise, a respectiva decisão será publicada no Diário Oficial da Cidade e cadastrada, expedindo-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento ou interposição de recurso dirigido ao Subprefeito.

§ 2º O despacho que indeferir o recurso será publicado no Diário Oficial da Cidade e cadastrado, encaminhando-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento, estando encerrada a instância administrativa.

§ 3º Nas hipóteses previstas na Seção II deste Capítulo, as defesas serão dirigidas ao Diretor do PSIU e os recursos ao Supervisor Geral de Uso e Ocupação do Solo, aplicando-se as demais disposições previstas neste artigo.

Art. 151. As notificações e as intimações 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 constante dos cadastros municipais;

II - por edital publicado no Diário Oficial da Cidade.

Art. 152. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções imputadas ou medidas judiciais cabíveis.

Art. 153. 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 nesta lei.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

• **Art. 154.** Nas áreas das operações urbanas e operações urbanas consorciadas em curso, aplicam-se as disposições desta lei, mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

• **Art. 155.** Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos Projetos de Intervenção Urbana, que forem instituídos por lei específica, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, prevalecerão em relação aos parâmetros estabelecidos na presente lei.

Parágrafo único. Os Projetos de Intervenção Urbana instituídos por lei poderão prever incentivos para a recuperação de áreas degradadas ou contaminadas.

Art. 156. 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 (CMPU)**⁶⁷ previamente ao seu encaminhamento à Câmara Municipal.

⁶⁷ nos termos do artigo 327 do PDE, o CMPU é o órgão colegiado integrante da estrutura da secretaria municipal de desenvolvimento urbano que tem por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, bem como acompanhar e avaliar sua execução

Art. 157. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município serão instruídos pelas unidades da Administração e decididos pela CTLU.

Art. 158. Por requerimento do interessado, a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida pelo Executivo poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendidos os requisitos pertinentes ao enquadramento.

Parágrafo único. Depois de instruído, o pedido será encaminhado à CTLU que deverá deliberar sobre o enquadramento definitivo.

• **Art. 159.** No caso de alteração de localização da Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo – CEAGESP, lei específica definirá os parâmetros de parcelamento, uso e ocupa-

ção do solo do território destinado a abrigar tal atividade.

Parágrafo único. Na eventual alteração de uso do CEAGESP, deverão ser atendidas as seguintes condicionantes para a totalidade do perímetro da ZOE na qual está localizado o CEAGESP:

I - os parâmetros de uso e ocupação e os parâmetros de incomodidade deverão ser definidos em Projeto de Intervenção Urbana a ser regulamentado por decreto;

II - o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser diferente daquele previsto no art. 15 desta lei, desde que o potencial construtivo adicional seja limitado a 1.150.000m² (um milhão cento e cinquenta mil metros quadrados) de área construída computável;

III - não se aplicam os limites mínimos e máximos estabelecidos nos arts. 41, 42 e 43 desta lei;

IV - No caso do CEAGESP se instalar em outra localidade dentro do Município de São Paulo, o fator de planejamento (Fp) será igual a zero para fins de cálculo da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional para novas construções que forem edificadas dentro do perímetro da ZOE referida no “caput” e desde que os novos empreendimentos estejam envolvidos em parceria público-privada para a transferência do CEAGESP.

Art. 160. As propostas de utilização das áreas públicas pertencentes ao Município serão analisadas por comissão intersecretarial.

Art. 161. A revisão do enquadramento de atividades de acordo com os grupos de atividade e respectivas subcategorias de uso será realizada pelo Poder Executivo, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), oficializada pelo órgão federal competente, facultado o acréscimo de dígitos visando à adequação aos sistemas municipais nos assuntos tributários, urbanísticos e edilícios de sua competência.

§ 1º Até que seja editado o decreto previsto no “caput”, ficam mantidas as mesmas classificações vigentes, sendo os casos não previstos ou em que se constatarem dúvidas submetidos à Câmara Técnica de Legislação Urbanística –

CTLU, para solução com base na competência atribuída pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º O enquadramento previsto no “caput” deverá considerar o disposto no Quadro 10 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Art. 162. Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, protocolados até a data de publicação desta lei e 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 de acordo com suas disposições.

§ 1º Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no “caput” serão indeferidos:

I - nos casos previstos no 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, nos seguintes termos:

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.

§ 2º Serão apreciados nos termos do “caput” os projetos de parcelamento do solo cuja Certidão de Diretrizes já tiver sido emitida pelo órgão municipal competente.

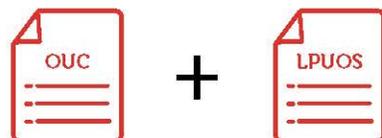
§ 3º Os projetos de parcelamento do solo previstos no parágrafo anterior serão indeferidos quando for requerida alteração em mais de 5% (cinco por cento) do projeto após a vigência desta lei.

Art. 163. Os projetos modificativos de projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei e protocolados após a data de sua publicação serão analisados de acordo com as disposições do art. 162 desta lei.

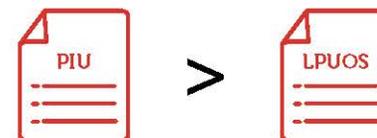
PROCEDIMENTOS DE APLICAÇÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

• Art. 154 e 155

Nas áreas das operações urbanas e operações urbanas consorciadas aplicam-se as disposições desta lei, mantendo as disposições de suas respectivas leis específicas.



Quando for instituído um Projeto de Intervenção Urbana (PIU) os seus parâmetros prevalecem sobre o disposto nesta lei.

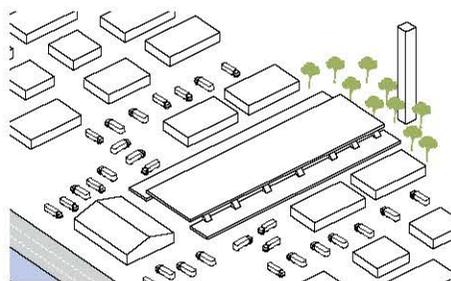


REGRAMENTOS ESPECÍFICOS PARA ZONAS DE OCUPAÇÃO ESPECIAL

• Art. 159 e 169

Cada Zona de Ocupação Especial (ZOE) possui características específicas e, sendo assim, cada uma terá seus parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos por Projetos de Intervenção Urbana (PIU) de acordo com suas especificidades. Enquanto não houver PIU seus parâmetros serão estabelecidos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU).

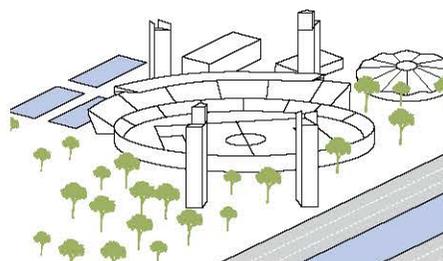
CEAGESP



No caso de alteração de localização da Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP), **lei específica** definirá os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo do território destinado a abrigar tal atividade enquanto que para a ZOE onde atualmente localiza-se o CEAGESP foram definidas por esta lei **condicionantes de uso e ocupação do solo específicas para esta área**.

- Parâmetros de uso, ocupação e incomodidade serão definidos por Projeto de Intervenção Urbana (PIU).
- A área poderá ter seu Coeficiente de Aproveitamento Máximo diferente daquele estabelecido pelo Quadro 2A do PDE desde que seja respeitado o limite de potencial construtivo adicional de 1.150.000 m² de área construída computável.
- Não serão aplicados os limites de áreas mínimas e máximas para lote e quadra.
- Não será cobrada a contrapartida financeira da outorga onerosa de potencial construtivo adicional para novas construções dentro do perímetro dessa ZOE desde que os novos empreendimentos estejam envolvidos em parceria público-privada para a transferência do CEAGESP.

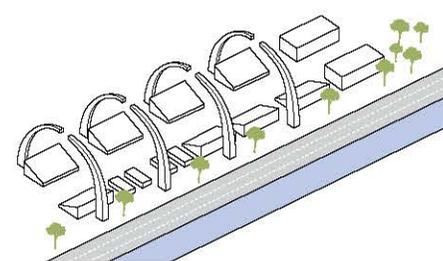
CANINDÉ



Pode ter o coeficiente de aproveitamento máximo diferente daquele estabelecido pelo PDE (Quadro 2A) respeitando:

- **limite de potencial construtivo total** equivalente a 300.000 m² de área construída computável total.
- **destinação mínima obrigatória de área pública** de 20%, conforme estabelecido no Quadro 2 desta lei.

ANHEMBI



Pode ter o coeficiente de aproveitamento máximo diferente daquele estabelecido pelo PDE (Quadro 2A) respeitando:

- **limite de potencial construtivo total** equivalente a 1.000.000 m² de área construída computável total.
- **destinação mínima obrigatória de área pública** de 20%, conforme estabelecido no Quadro 2 desta lei.

§ 1º Os projetos modificativos não poderão agravar as desconformidades da edificação, nos termos da nova regência legal.

§ 2º A incorporação de novos lotes será admitida, aplicando-se ao lote resultante todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta lei.

Art. 164. Os mapas integrantes desta lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), assinados eletronicamente, os quais serão disponibilizados pelo Executivo no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na internet.

§ 1º O Executivo deverá disponibilizar em até 180 (cento e oitenta) dias após a sanção desta lei mapa em escala 1:5.000 (um para cinco mil), em folhas articuladas, com o zoneamento consolidado e os lotes do Município.

§ 2º Os mapas articulados deverão ser atualizados sempre que necessário, mantendo nos mapas os históricos de todas as alterações.

Art. 165. O valor das multas será atualizado anualmente pela variação do **Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**⁶⁸, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou por outro índice que venha a substituí-lo.

⁶⁸ Índice produzido pelo IBGE que tem por objetivo medir a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo, referentes ao consumo pessoal das famílias, cujo rendimento varia entre 1 e 40 salários mínimos, qualquer que seja a fonte de rendimentos. Com isso, o IPCA mede a variação do custo de vida dessas famílias.

(<http://dados.gov.br/dataset/indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo-ipca>)

Art. 166. Os imóveis ou territórios demarcados como ZEPEC, com fundamento no inciso I do art. 64 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, indicados para tombamento no Mapa 2 desta lei e aqueles com processo de tombamento aberto serão automaticamente desenhquadrados como ZEPEC se no período de 2 (dois) anos após a publicação desta lei não tiverem sido tombados pelos órgãos de preservação competentes.

Art. 167. Não se aplicam os limites máximos estabelecidos nos arts. 41, 42 e 43 desta lei na área denominada Pátio do Pari.

Art. 168. Para fins de aplicação do art. 55 e do Quadro 04, todos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, os percentuais mínimos a que se referem deverão ser destinados às áreas construídas computáveis, desconsideradas as áreas construídas não computáveis, conforme cada categoria de uso.

• **Art. 169.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros específicos para os respectivos perímetros de ZOE:

I - no perímetro da ZOE do Anhembi o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser diferente daquele previsto no art. 15 desta lei, desde que o potencial construtivo total seja limitado a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados) de área construída computável e os percentuais de destinação mínima de área pública poderão ser diferentes daqueles estabelecidos no Quadro 2 desta lei, respeitada a destinação mínima obrigatória de 20% (vinte por cento) de área.

II - no perímetro da ZOE do Canindé o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser diferente daquele previsto no art. 15 desta lei, desde que o potencial construtivo total seja limitado a 300.000m² (trezentos mil metros quadrados) de área construída computável e os percentuais de destinação mínima de área pública poderão ser diferentes daqueles estabelecidos no Quadro 2 desta lei, respeitada a destinação mínima obrigatória de 20% (vinte por cento) de área.

Art. 170. Para fins de aplicação do art. 46 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a atualização dos valores da renda familiar mensal para HIS e HMP deverá considerar o maior valor dentre aquele decorrente da aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e aquele definido para o salário mínimo, considerando o número de salários conforme HIS 1, HIS 2 e HMP, respeitados os limites estabelecidos no parágrafo único do referido artigo.

Art. 171. No caso de novas construções ou de reformas com ampliação de área construída com ou sem mudança de uso que forem realizadas

em bens públicos reversíveis de entidades da administração pública direta e indireta, o fator de planejamento (Fp) será igual a zero para fins de cálculo da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do **art. 117 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.**⁶⁹

⁶⁹ O artigo 117 do Plano Diretor Estratégico se refere à contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Art. 172. O valor total da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, poderá ser pago em até 10 (dez) parcelas mensais.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do disposto no “caput”, o pagamento parcelado deverá ocorrer após a expedição do alvará de aprovação e ser totalmente quitado antes da emissão do alvará de execução.

Art. 173. Não se aplica o disposto nos arts. 111 e 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE⁷⁰, nos empreendimentos e atividades públicos enquadrados nos grupos de atividades da subcategoria INFRA e nos seguintes grupos de atividade:

I - nR1-10 da subcategoria de uso nR1;

II - nR2-8 da subcategoria de uso nR2;

III - nR3-3 da subcategoria de uso nR3.

⁷⁰ Os artigos 111 e 112 do Plano Diretor Estratégico se referem à cota de solidariedade.

• **Art. 174.** Durante o período de 3 (três) anos após a entrada em vigor desta lei, aplicam-se os seguintes incentivos na zona ZEU:

I - a cota parte máxima de terreno por unidade residencial será igual a 30m²/un (trinta metros quadrados por unidade residencial);

II - no disposto na alínea “a” do inciso I do art. 62 desta lei, fica admitida 1 (uma) vaga a cada 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída computável da unidade.

Parágrafo único. A vigência dos incentivos previstos neste artigo será improrrogável.

Art. 175. Quando finalizado o Plano Municipal da Mata Atlântica – PMMA⁷¹, nos termos do art. 287 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, lei específica poderá demarcar novas ZEPAM, conforme mapeamento identificado no referido plano.

⁷¹ O PMMA, instituído no artigo 38 da Lei da Mata Atlântica (11.428), de dezembro de 2006, é um instrumento legal que direciona e possibilita que os municípios atuem proativamente na conservação e recuperação da vegetação nativa da Mata Atlântica.

(http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/capela_do_socorro/noticias/?p=56672)

Art. 176. No prazo de 180 dias (cento e oitenta dias), a Municipalidade deverá regulamentar em decreto a fiscalização de natureza prioritariamente orientadora para microempresas e empresas de pequeno porte em atendimento à legislação federal pertinente.

Art. 177. (VETADO)

Art. 178. Integram a presente lei:

I - os seguintes quadros:

- a) Quadro 1 – Conceitos e definições;
- b) Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública;
- 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. 179. Ficam revogados:

I - a Lei nº 4.124, de 14 de novembro de 1951;

II - os incisos I e II, a alínea “d” do inciso III e as alíneas “a” e “b” do inciso IV do art. 1º da Lei nº 4.495, de 14 de junho de 1954;

III - a Lei nº 4.846, de 17 de dezembro de 1955;

IV - os incisos II e III do art. 15 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972;

V - o art. 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973;

VI - a Lei nº 8.006, de 8 de janeiro de 1974;

VII - a Lei nº 8.076, de 26 de junho de 1974;

VIII - a Lei nº 8.106, de 30 de agosto de 1974;

IX - a alínea “d” do art. 1º e os Quadros 8B e 9B da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975;

X - a Lei nº 8.416, de 2 de julho de 1976;

XI - a Lei nº 8.759, de 7 de julho de 1978;

XII - o Quadro 8C da Lei nº 8.769, de 31 de agosto de 1978;

XIII - a Lei nº 8.793, de 28 de setembro de 1978;

XIV - a Lei nº 8.843, de 19 de dezembro de 1978;

XV - a Lei nº 8.844, de 19 de dezembro de 1978;

XVI - o Quadro 8D da Lei nº 8.848, de 20 de dezembro de 1978;

XVII - a Lei nº 8.856, de 21 de fevereiro de 1979;

XVIII - os arts. 17 e 19 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979;

XIX - a Lei nº 8.964, de 6 de setembro de 1979;

XX - a Lei nº 9.114, de 8 de outubro de 1980;

XXI - a Lei nº 9.014, de 13 de dezembro de 1979;

XXII - a Lei nº 9.195, de 18 de dezembro de 1980;

XXIII - os arts. 4º e 5º da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1981;

XXIV - a Lei nº 9.334, de 13 de outubro de 1981;

XXV - o art. 4º da Lei nº 9.411, de 30 de dezembro de 1981;

XXVI - a Lei nº 9.412, de 30 de dezembro de 1981;

XXVII - a Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981;

XXVIII - a Lei nº 9.419, de 7 de janeiro de 1982;

XXIX - a Lei nº 9.483, de 22 de junho de 1982;

XXX - a Lei nº 9.719, de 28 de junho de 1984;

XXXI - o art. 17 e o Quadro 8M da Lei nº 9.725, de 2 de julho de 1984;

XXXII - a Lei nº 9.747, de 25 de outubro de 1984;

XXXIII - a Lei nº 9.749, de 7 de novembro de 1984;

XXXIV - a Lei nº 9.773, de 10 de dezembro de 1984;

XXXV - a Lei nº 9.959, de 26 de julho de 1985;

XXXVI - a Lei nº 10.094, de 8 de julho de 1986;

XXXVII - a Lei nº 10.096, de 10 de julho de 1986;

XXXVIII - a Lei nº 10.137, de 29 de setembro de 1986;

XXXIX - a Lei nº 10.282, de 10 de abril de 1987;

XL - a Lei nº 10.327, de 1º de junho de 1987;

XLI - a Lei nº 10.439, de 2 de março de 1988;

XLII - a Lei nº 10.579, de 11 de julho de 1988;

XLIII - a Lei nº 10.714, de 16 de dezembro de 1988;

XLIV - a Lei nº 10.737, de 12 de julho de 1989;

XLV - a Lei nº 10.759, de 5 de outubro de 1989;

XLVI - a Lei nº 10.948, de 24 de janeiro de 1991;

XLVII - a Lei nº 11.119, de 8 de novembro de 1991;

XLVIII - a Lei nº 11.156, de 30 de dezembro de 1991;

XLIX - os itens 10.1.5 e 13.3.8 do Anexo I da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992;

L - a Lei nº 11.322, de 22 de dezembro de 1992;

LI - os §§ 1º, 2º, 3º, 4º e 5º do art. 1º da Lei nº 11.338, de 30 de dezembro de 1992;

LII - a Lei nº 11.501/94, alterada pelas Leis nº 11.631/94 e nº 11.986/96;

LIII - a Lei nº 11.536, de 23 de maio de 1994;

LIV - a Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994;

LV - a Lei nº 11.610, de 13 de julho de 1994;

LVI - a Lei nº 11.783, de 26 de maio de 1995;

LVII - a Lei nº 11.938, de 29 de novembro de 1995;

LVIII - o inciso IV do “caput” do art. 1º da Lei nº 12.047, de 25 de abril de 1996;

LIX - a Lei 12.879, de 13 de julho de 1999;

LX - a Lei nº 13.276, de 4 de janeiro de 2002;

LXI - a Lei nº 13.302, de 17 de janeiro de 2002;

LXII - a Lei nº 13.549, de 1 de abril de 2003;

LXIII - a Lei nº 13.772, de 3 de fevereiro de 2004;

LXIV - a Lei nº 13.703, de 24 de dezembro de 2003;

LXV - a Lei nº 13.880, de 29 de julho de 2004;

LXVI - a Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004;

LXVII - a Lei nº 13.944, de 30 de dezembro de 2004;

LXVIII - a Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005;

LXIX - o inciso V do art. 3º da Lei nº 14.094, de 6 de dezembro de 2005;

LXX - a Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006;

LXXI - a Lei nº 14.940, de 2 de julho de 2009;

LXXII - a Lei nº 15.526, de 12 de janeiro de 2012;

LXXIII - a Lei nº 15.959, de 8 de janeiro de 2014;

LXXIV - o § 1º do art. 382 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Art. 180. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO,
aos 22 de março de 2016, 463º da fundação
de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, Prefeito

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do
Governo Municipal

Publicada na Secretaria do Governo Municipal,
em 22 de março de 2016.

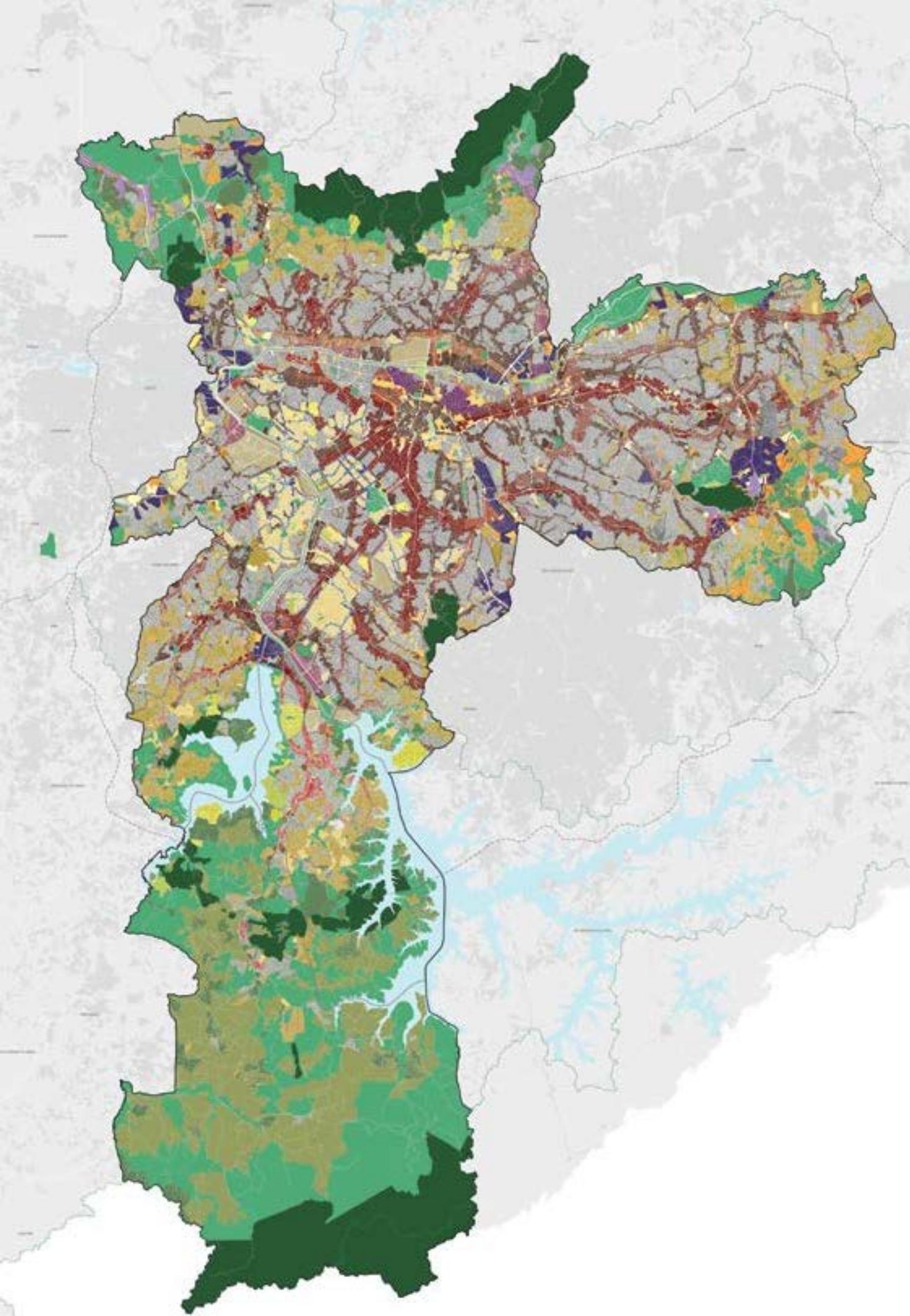
MAPAS E QUADROS

MAPAS MUNICÍPIO

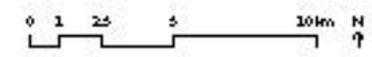
MAPAS SUBPREFEITURAS

QUADROS DA LEI

ROTEIRO DE CONSULTA

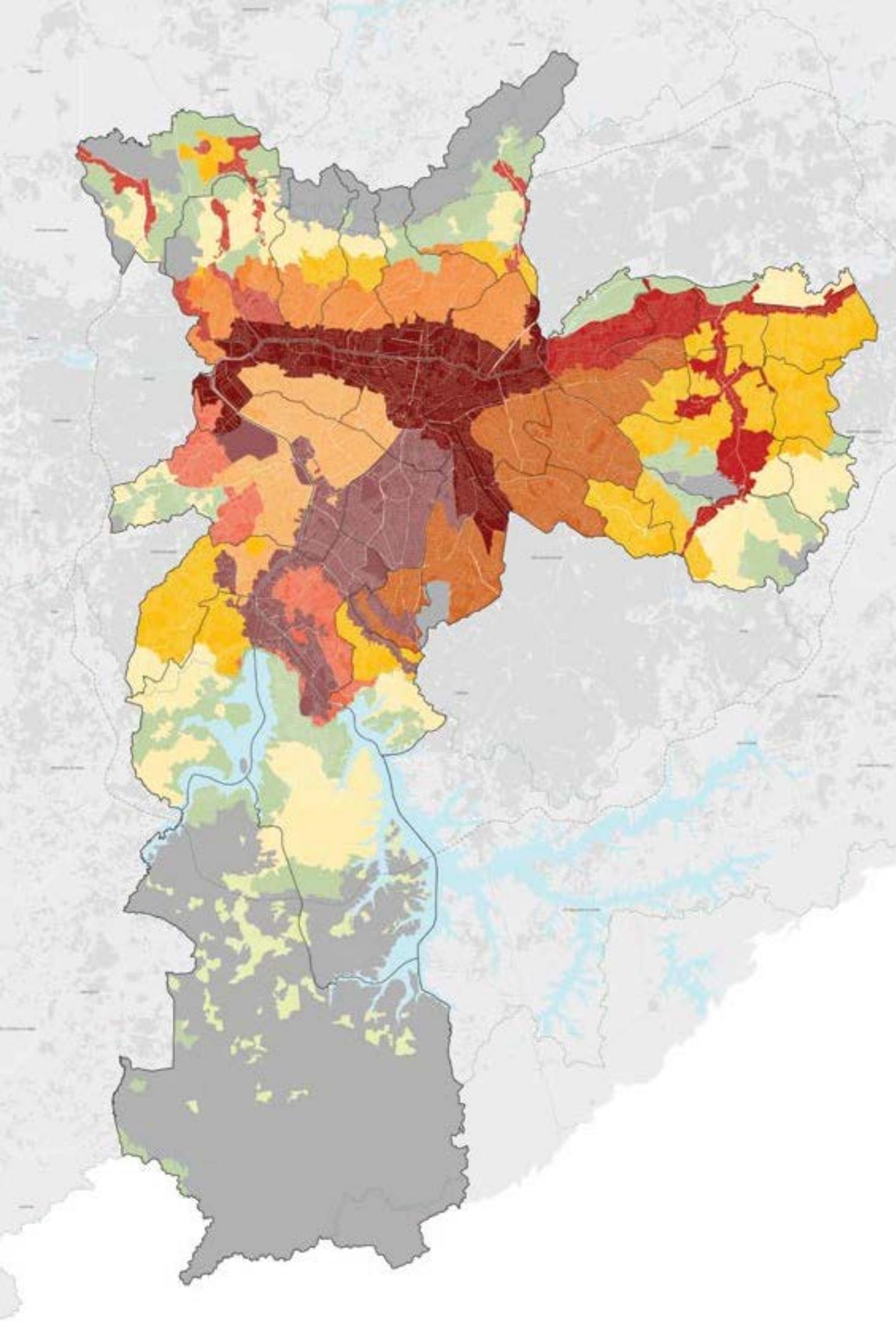


- IZU Zona Eixo de Estruturação + Transformação Urbana
- IZUs Zona Eixo de Estruturação + Transformação Urbana ambiental
- IZUP Zona Eixo de Estruturação + Transformação Urbana Preservada
- IZUPa Zona Eixo de Estruturação + Transformação Urbana Preservada ambiental
- IZM Zona Eixo de Estruturação + Transformação Metropolitana
- IZMP Zona Eixo de Estruturação + Transformação Metropolitana Preservada
- IC Zona Centralidade
- ICa Zona Centralidade ambiental
- IC-IES Zona Centralidade Índice 4 IES
- ICOR-1 Zona Corredor 1
- ICOR-2 Zona Corredor 2
- ICOR-3 Zona Corredor 3
- ICORa Zona Corredor ambiental
- IMA Zona MHA
- IMAa Zona MHA ambiental
- IMAIS Zona MHA de Interesse Social
- IMAISa Zona MHA de Interesse Social ambiental
- IES-1 Zona Especial de Interesse Social 1
- IES-2 Zona Especial de Interesse Social 2
- IES-3 Zona Especial de Interesse Social 3
- IES-4 Zona Especial de Interesse Social 4
- IES-5 Zona Especial de Interesse Social 5
- IEC-1 Zona de Desenvolvimento Econômico 1
- IEC-2 Zona de Desenvolvimento Econômico 2
- IPI-1 Zona Predominantemente Industrial 1
- IPI-2 Zona Predominantemente Industrial 2
- IOC Zona de Ocupação Especial
- IPR Zona Predominantemente Residencial
- IER-1 Zona Educativamente Residencial 1
- IER-2 Zona Educativamente Residencial 2
- IERa Zona Educativamente Residencial ambiental
- IPDS Zona de Preservação + Desenvolvimento Sustentável
- IPDSr Zona de Preservação + Desenvolvimento Sustentável de zona rural
- IEPAM Zona Especial de Preservação Ambiental
- IEP Zona Especial de Preservação
- AC-1 Clube Esportivo Social
- AC-2 Clube de Campo + Clube Náutico
- Perímetro Velado
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Microárea de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção + Recuperação de Mananciais

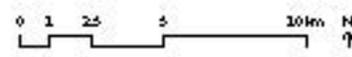


Escala cartográfica: PBR Mapa Digital de São Paulo 2001.
 Projeção UTM/BR, Datum horizontal SAD69.
 Base de Dados: Prefeitura do Município de São Paulo.
 Serviço Municipal de Desenvolvimento Urbano.

MAPA 1
PERÍMETROS DAS ZONAS,
EXCETO ZEPEC

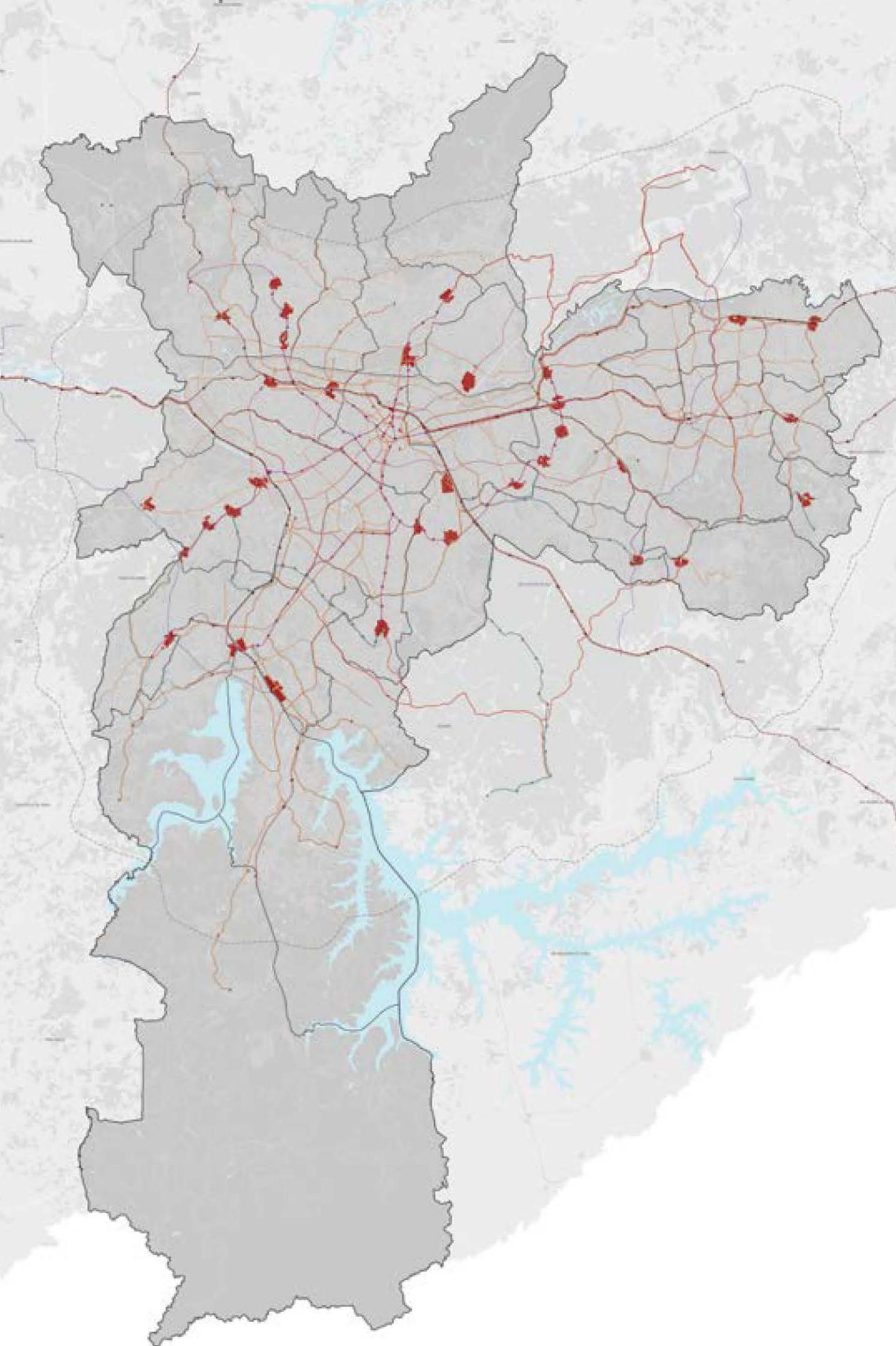


- PA.1
- PA.2
- PA.3
- PA.4
- PA.5
- PA.6
- PA.7
- PA.8
- PA.9
- PA.10
- PA.11
- PA.12
- PA.13
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Microárea de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção + Recuperação de Mananciais



Escala cartográfica: PBR: Mapa Digital de São Paulo 2001.
 Projeção: UTM/BR, Datum horizontal: SAD69.
 Base de Dados: Prefeitura do Município de São Paulo.
 Serviço Municipal de Desenvolvimento Urbano.

MAPA 3
PERÍMETROS DE
QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

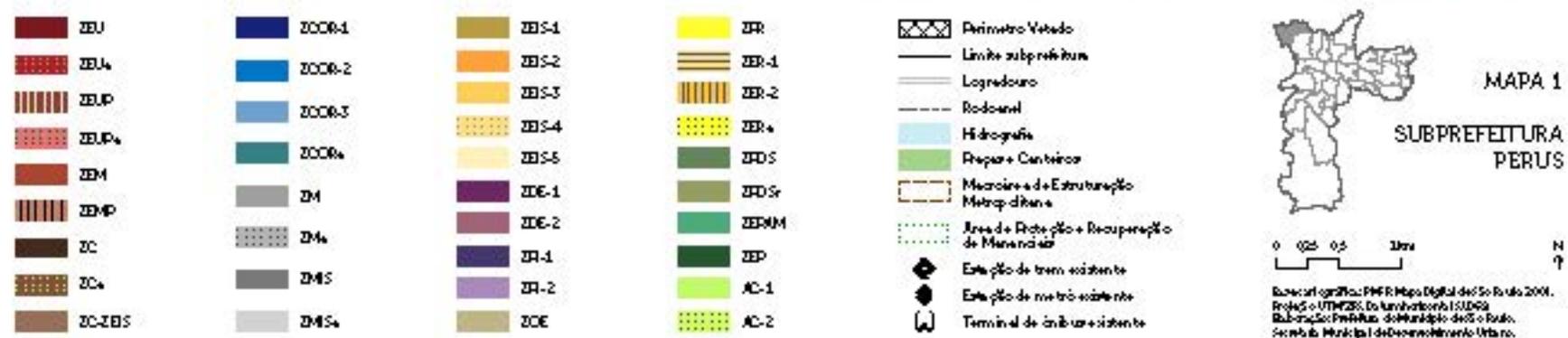
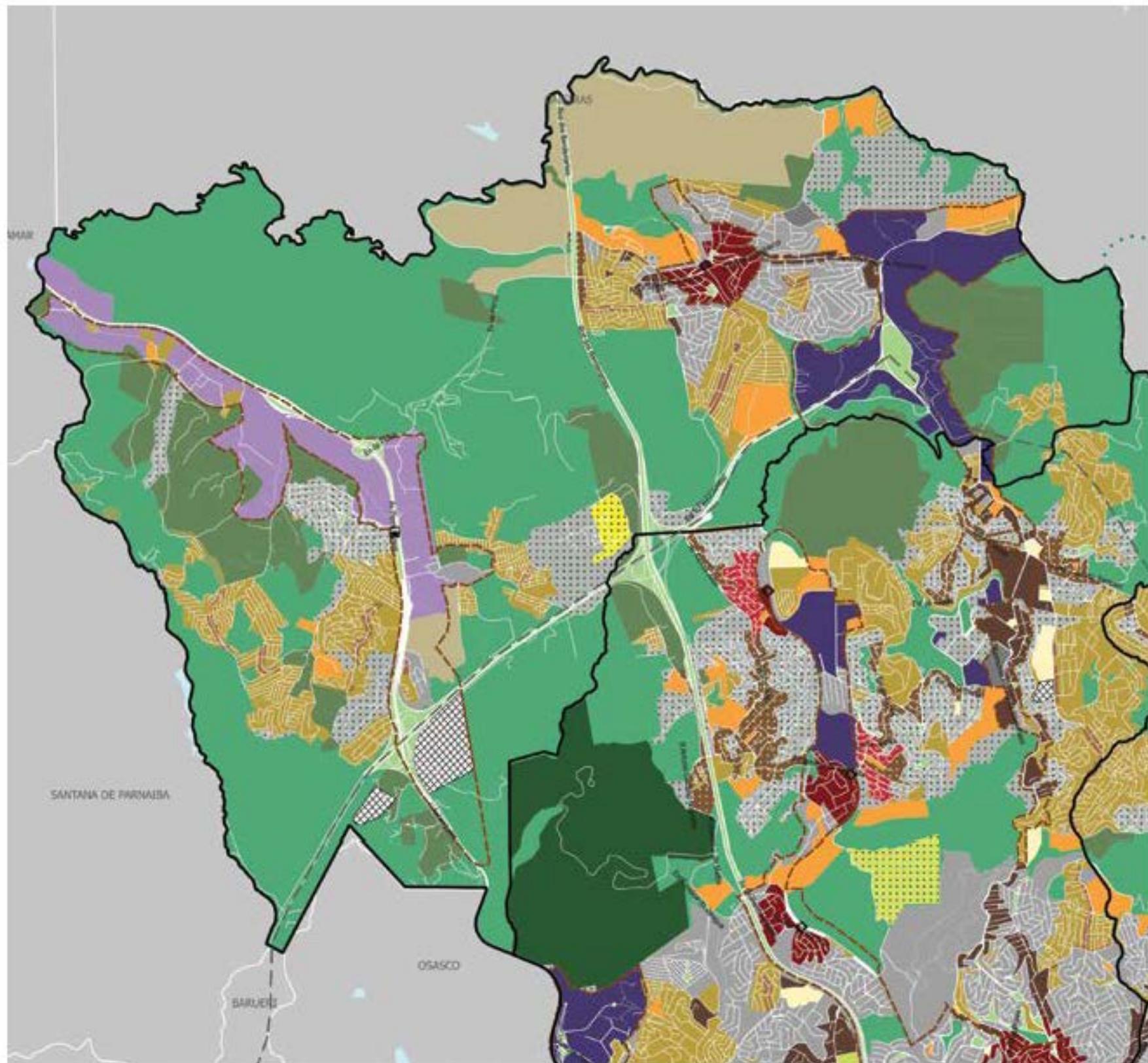


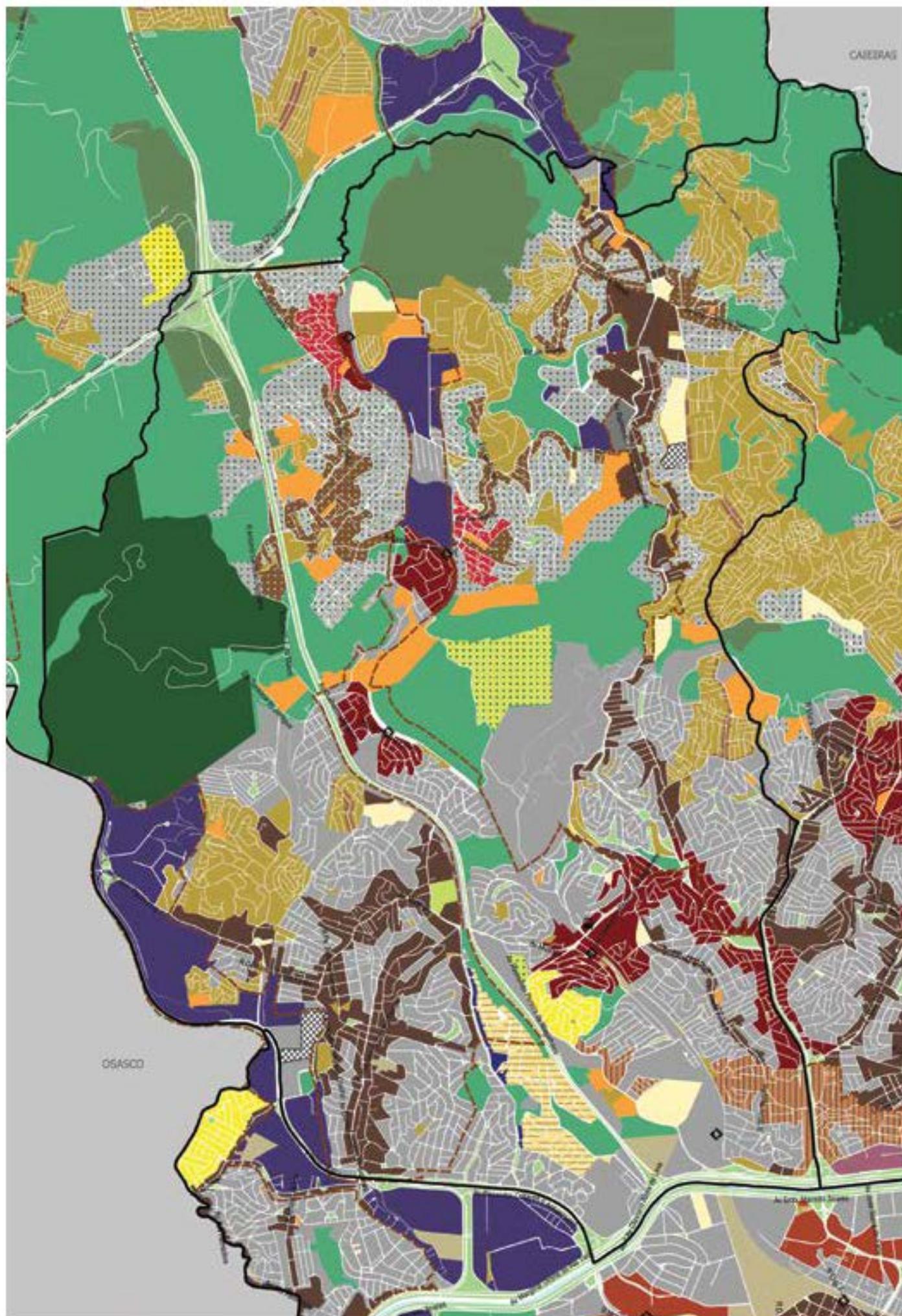
- Áreas de incidência do incentivo a edifícios Garagem
- Trem: Estação Existente
- Trem: Linha Existente
- Trem: Linha Planejada (2025)
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Linha Existente
- Metrô: Estação Planejada (2016)
- Metrô: Linha Planejada (2016)
- Metrô: Linha Planejada (2025)
- Monotrilho: Linha 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
- Logradouro
- Rodoanel
- Hidrografia
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais



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.

MAPA 4
 PERÍMETROS DE
 INCENTIVOS PARA
 EDIFÍCIOS GARAGEM





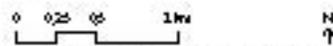
- | | | | |
|--|--------|--|---------|
| | ZBU | | ZBS-1 |
| | ZBUA | | ZBS-2 |
| | ZBUP | | ZBS-3 |
| | ZBUPA | | ZBS-4 |
| | ZBM | | ZBS-5 |
| | ZBMP | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZCA | | ZR-1 |
| | ZC-ZEB | | ZR-2 |
| | ZOCR-1 | | ZCE |
| | ZOCR-2 | | ZER |
| | ZOCR-3 | | ZER-1 |
| | ZOCR-4 | | ZER-2 |
| | ZM | | ZER-3 |
| | ZMA | | ZER-4 |
| | ZMS | | ZER-5 |
| | ZMSA | | ZER-6 |
| | | | ZER-7 |
| | | | ZER-8 |
| | | | ZER-9 |
| | | | ZER-10 |
| | | | ZER-11 |
| | | | ZER-12 |
| | | | ZER-13 |
| | | | ZER-14 |
| | | | ZER-15 |
| | | | ZER-16 |
| | | | ZER-17 |
| | | | ZER-18 |
| | | | ZER-19 |
| | | | ZER-20 |
| | | | ZER-21 |
| | | | ZER-22 |
| | | | ZER-23 |
| | | | ZER-24 |
| | | | ZER-25 |
| | | | ZER-26 |
| | | | ZER-27 |
| | | | ZER-28 |
| | | | ZER-29 |
| | | | ZER-30 |
| | | | ZER-31 |
| | | | ZER-32 |
| | | | ZER-33 |
| | | | ZER-34 |
| | | | ZER-35 |
| | | | ZER-36 |
| | | | ZER-37 |
| | | | ZER-38 |
| | | | ZER-39 |
| | | | ZER-40 |
| | | | ZER-41 |
| | | | ZER-42 |
| | | | ZER-43 |
| | | | ZER-44 |
| | | | ZER-45 |
| | | | ZER-46 |
| | | | ZER-47 |
| | | | ZER-48 |
| | | | ZER-49 |
| | | | ZER-50 |
| | | | ZER-51 |
| | | | ZER-52 |
| | | | ZER-53 |
| | | | ZER-54 |
| | | | ZER-55 |
| | | | ZER-56 |
| | | | ZER-57 |
| | | | ZER-58 |
| | | | ZER-59 |
| | | | ZER-60 |
| | | | ZER-61 |
| | | | ZER-62 |
| | | | ZER-63 |
| | | | ZER-64 |
| | | | ZER-65 |
| | | | ZER-66 |
| | | | ZER-67 |
| | | | ZER-68 |
| | | | ZER-69 |
| | | | ZER-70 |
| | | | ZER-71 |
| | | | ZER-72 |
| | | | ZER-73 |
| | | | ZER-74 |
| | | | ZER-75 |
| | | | ZER-76 |
| | | | ZER-77 |
| | | | ZER-78 |
| | | | ZER-79 |
| | | | ZER-80 |
| | | | ZER-81 |
| | | | ZER-82 |
| | | | ZER-83 |
| | | | ZER-84 |
| | | | ZER-85 |
| | | | ZER-86 |
| | | | ZER-87 |
| | | | ZER-88 |
| | | | ZER-89 |
| | | | ZER-90 |
| | | | ZER-91 |
| | | | ZER-92 |
| | | | ZER-93 |
| | | | ZER-94 |
| | | | ZER-95 |
| | | | ZER-96 |
| | | | ZER-97 |
| | | | ZER-98 |
| | | | ZER-99 |
| | | | ZER-100 |

- Perímetro Verde
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Drenagem Contínua
- Micro-área de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

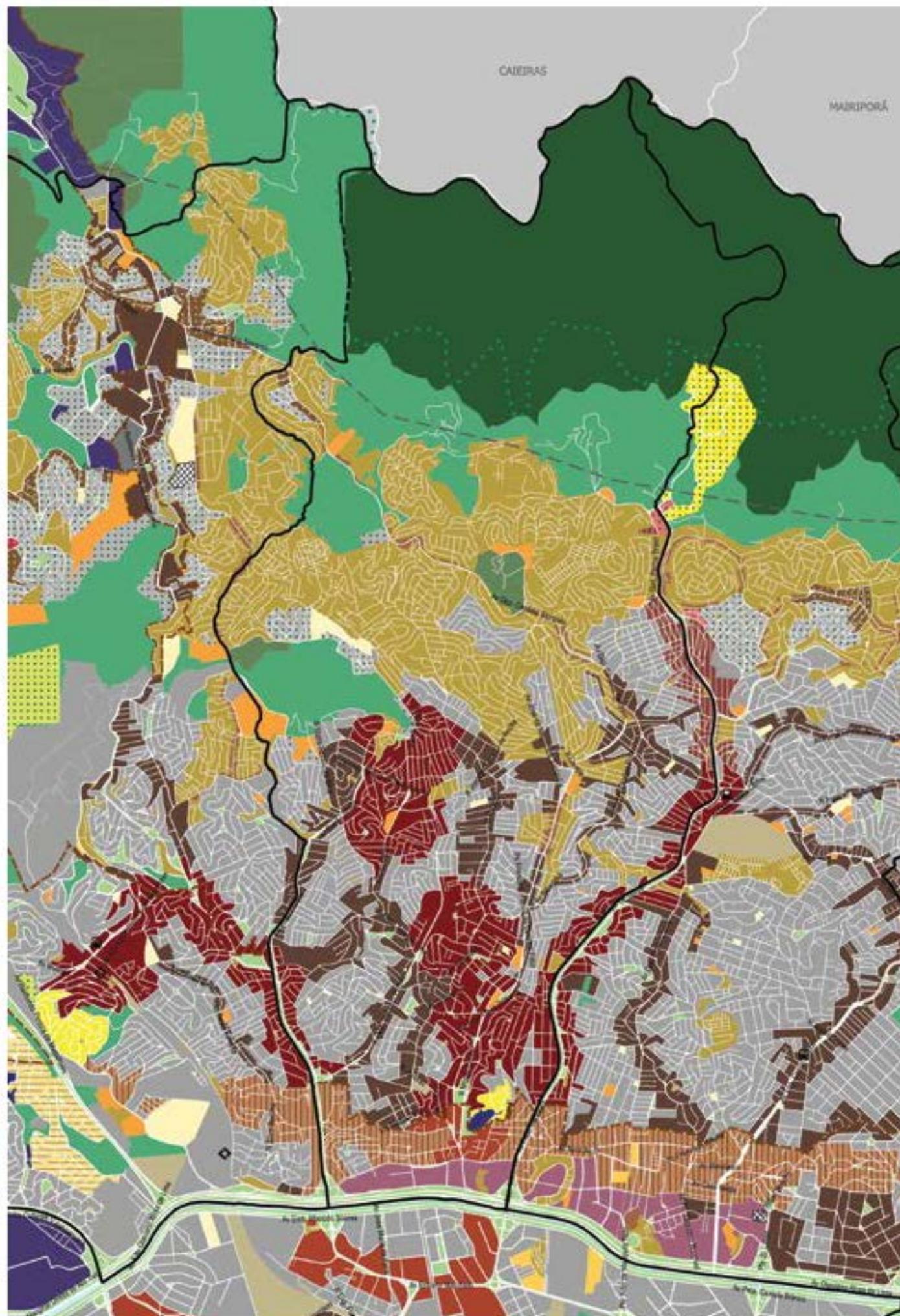


MAPA 1

SUBPREFEITURA
PIRITUBA



Base cartográfica: PMR Mapa Digital de São Paulo, 2001.
 Projeção: UTM/BR. Datum: Sertãozinho, 1980.
 Atualização: Prefeitura do Município de São Paulo,
 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.



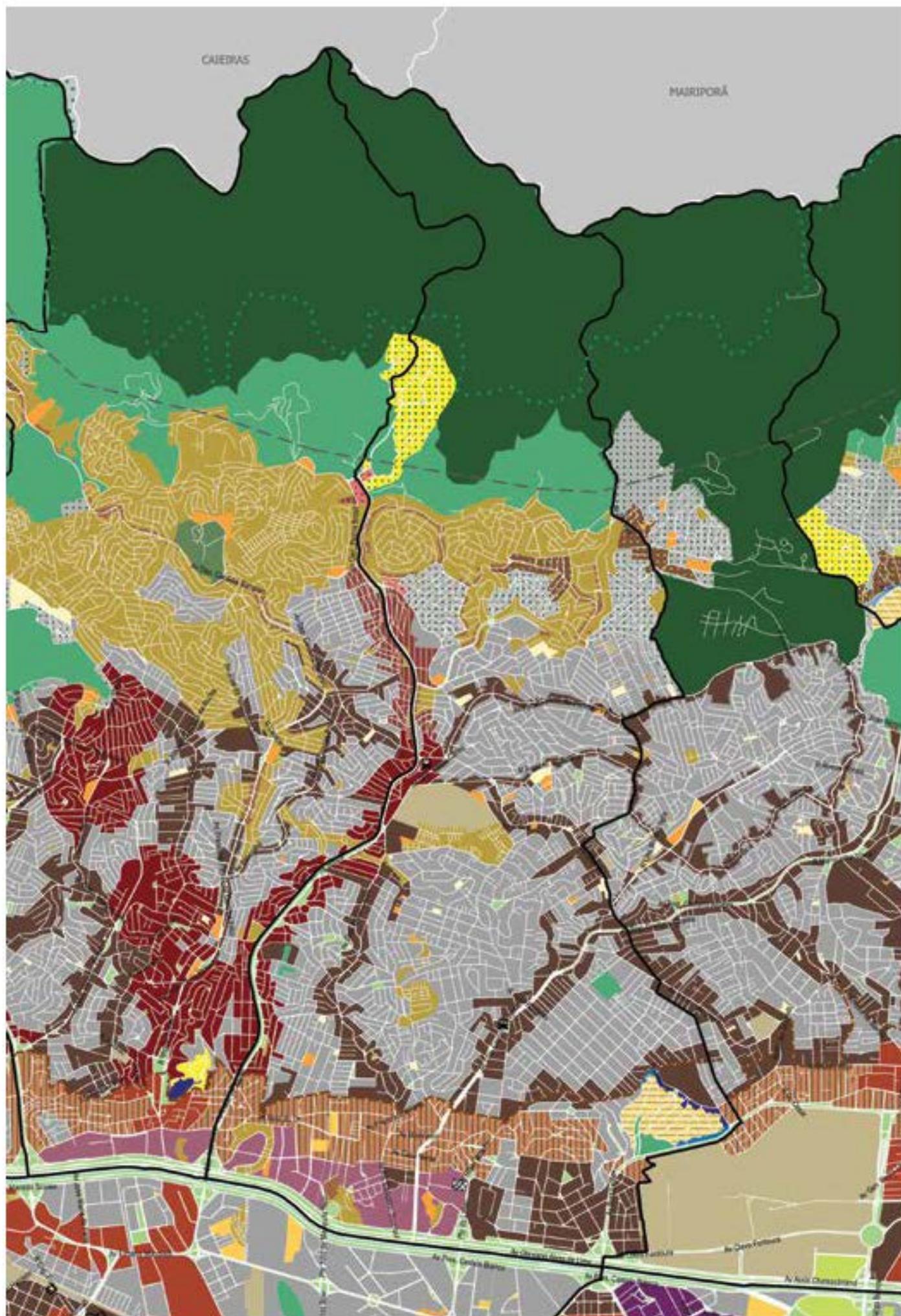
	ZEU		ZEI-1
	ZEU ₄		ZEI-2
	ZEUP		ZEI-3
	ZEUP ₄		ZEI-4
	ZEM		ZEI-5
	ZEMP		ZEI-6
	ZC		ZEI-7
	ZC ₄		ZP1-1
	ZC-ZEIS		ZP1-2
	ZOOR-1		ZOE
	ZOOR-2		ZPR
	ZOOR-3		ZER-1
	ZOOR ₄		ZER-2
	ZM		ZER ₄
	ZM ₄		ZPOS
	ZMS		ZPOS ₄
	ZMS ₄		ZEDM
			ZEP
			AC-1
			AC-2

- Perímetro Urbano
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Praça e Cantaril
- Microárea de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

MAPA 1
SUBPREFEITURA
FREGUESIA DO Ó
BRASILÂNDIA

0 0,25 0,5 1km N ↑

Bases cartográficas: PMR: Mapa Digital de São Paulo 2001.
 Projeção: UTM/23S. Do Sistema de Referência I-SUD89.
 Sub-escala: Prefeitura do Município de São Paulo.
 Serviço do Município de Desenvolvimento Urbano.



- | | | | |
|--|--------|--|-------|
| | ZEU | | ZRS-1 |
| | ZEU4 | | ZRS-2 |
| | ZEU5 | | ZRS-3 |
| | ZEU6 | | ZRS-4 |
| | ZEM | | ZDE-1 |
| | ZEM4 | | ZDE-2 |
| | ZEM5 | | ZR-1 |
| | ZC | | ZR-2 |
| | ZC4 | | ZCE |
| | ZC-ZEB | | ZIR |
| | ZOOR-1 | | ZIR-1 |
| | ZOOR-2 | | ZIR-2 |
| | ZOOR-3 | | ZRS4 |
| | ZOOR-4 | | ZRS6 |
| | ZM | | ZRS6 |
| | ZM4 | | ZEDMM |
| | ZM5 | | ZEP |
| | ZM6 | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Perímetro Médio
- Limite sub-prefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Drenagem Contínua
- Micro-área de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

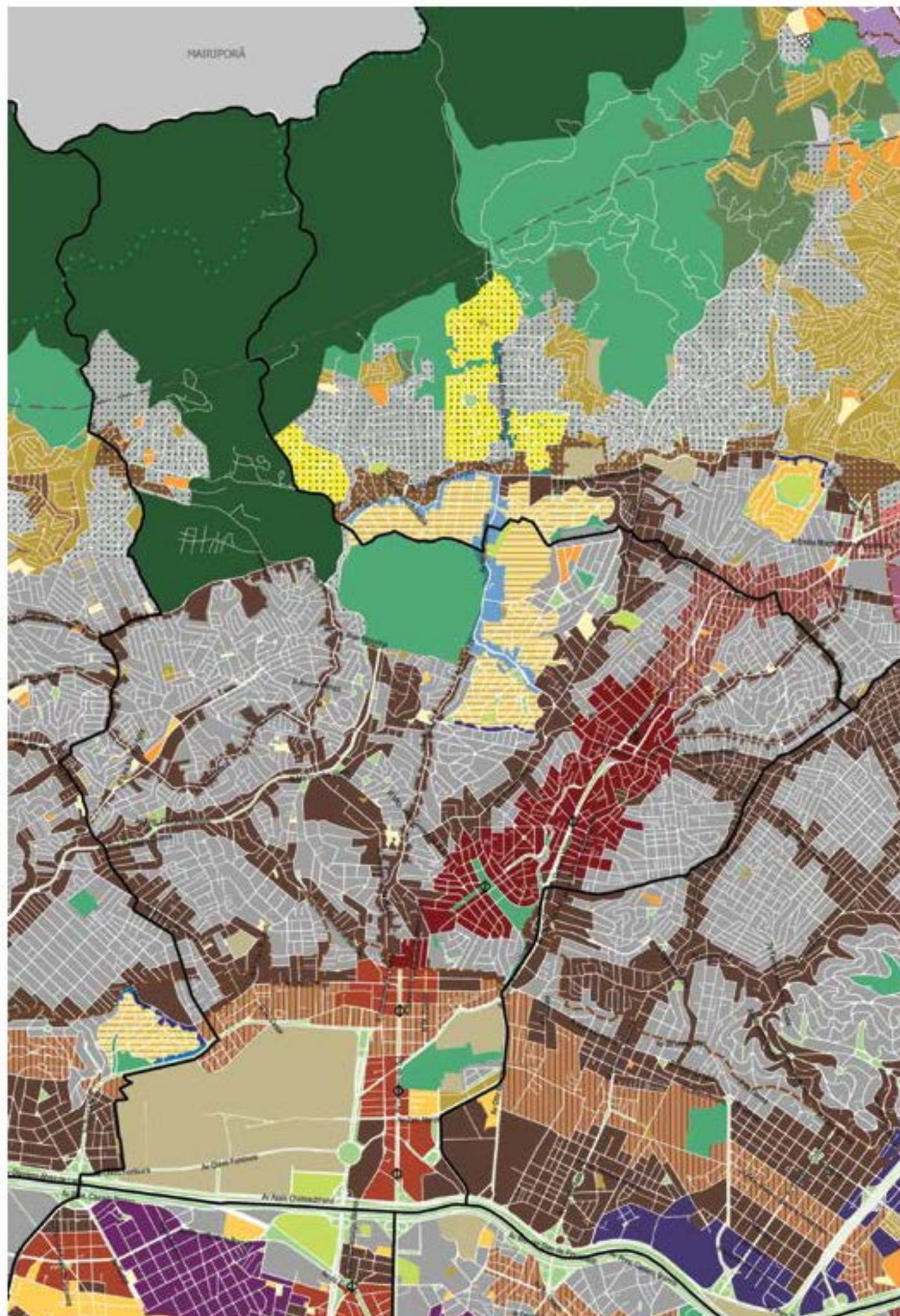


MAPA 1

SUBPREFEITURA
CASA VERDE

0 0,25 0,5 1 km N ↑

Base cartográfica: PMF Mapa Digital de São Paulo, 2001.
 Projeto: UTM/MSR. Do trabalho cartográfico: R. de A.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo.
 Serviço Municipal de Desenvolvimento Urbano.



	ZEU		ZEI-1
	ZEU ₄		ZEI-2
	ZEUP		ZEI-3
	ZEUP ₄		ZEI-4
	ZEM		ZEI-5
	ZEMP		ZEI-6
	ZC		ZPI-1
	ZC ₄		ZPI-2
	ZC-ZEIS		ZOE
	ZOOR-1		ZPR
	ZOOR-2		ZER-1
	ZOOR-3		ZER-2
	ZOOR ₄		ZER ₄
	ZM		ZPOS
	ZM ₄		ZPOS ₄
	ZMS		ZEDM
	ZMS ₄		ZEP
			AC-1
			AC-2

- Perímetro Urbano
- Limite sub-prefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Praça e Central
- Microárea de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

MAPA 1
SUBPREFEITURA
SANTANA
TUCURUVI

0 0,25 0,5 1 km N ↑

Base cartográfica: PMR Mapa Digital de 2006.
 Projeto: UFMG, Do Laboratório LUDMA
 Subseção: Prefeitura do Município de São Paulo.
 Serviço: Município de Desenvolvimento Urbano.

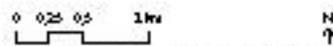
- | | | | |
|--|--------|--|-------|
| | ZEU | | ZBS-1 |
| | ZEU-4 | | ZBS-2 |
| | ZEU-P | | ZBS-3 |
| | ZEU-PA | | ZBS-4 |
| | ZEM | | ZBS-5 |
| | ZEM-P | | ZDE-1 |
| | ZC | | ZDE-2 |
| | ZC-4 | | ZR-1 |
| | ZC-ZEB | | ZR-2 |
| | ZOCR-1 | | ZCE |
| | ZOCR-2 | | ZRR |
| | ZOCR-3 | | ZBR-1 |
| | ZOCR-4 | | ZBR-2 |
| | ZM | | ZBR-4 |
| | ZM-4 | | ZRD-5 |
| | ZMS | | ZRD-6 |
| | ZMS-4 | | ZEDMM |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Perímetro Médio
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Drenagem Contínua
- Micro-área de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

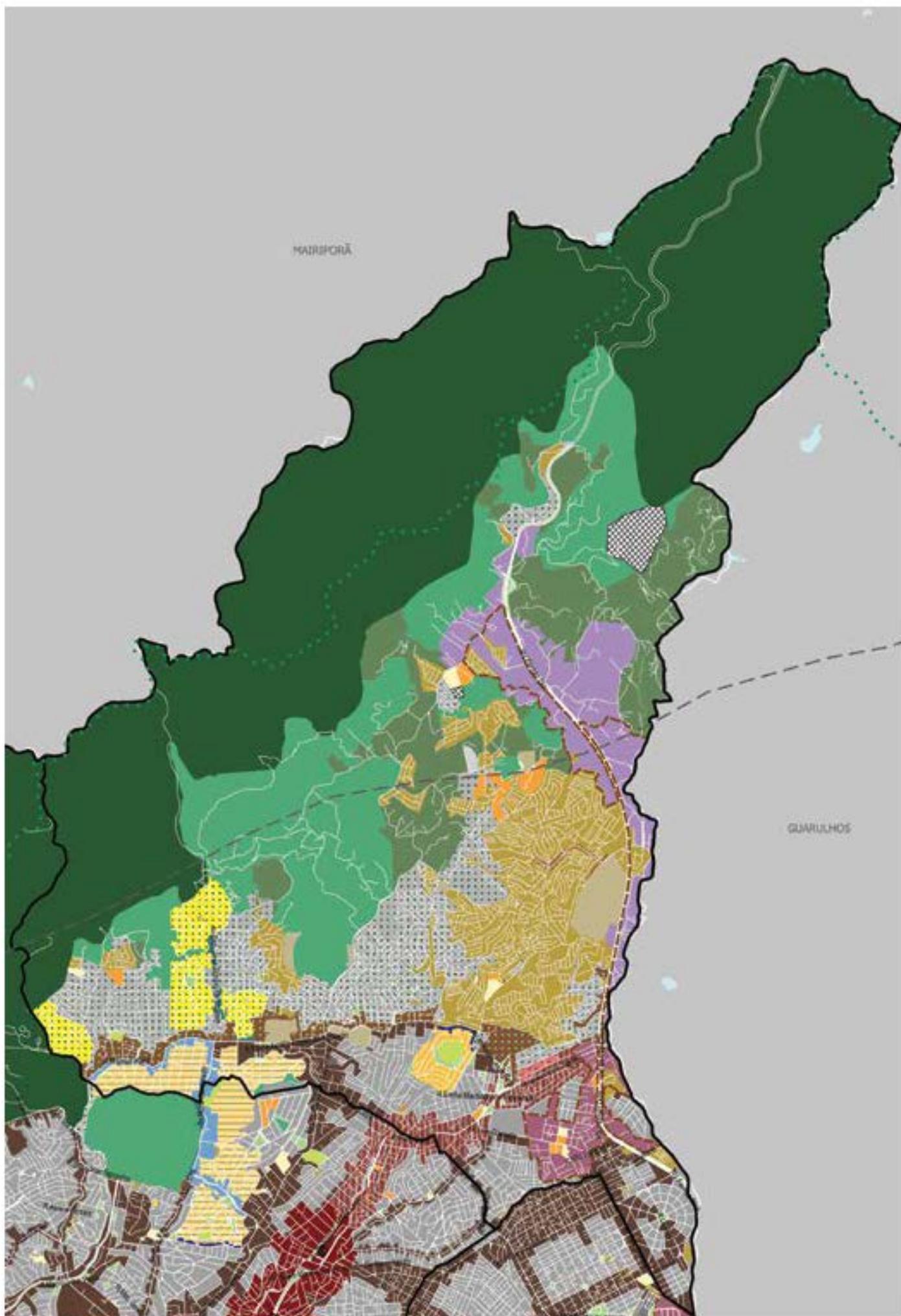


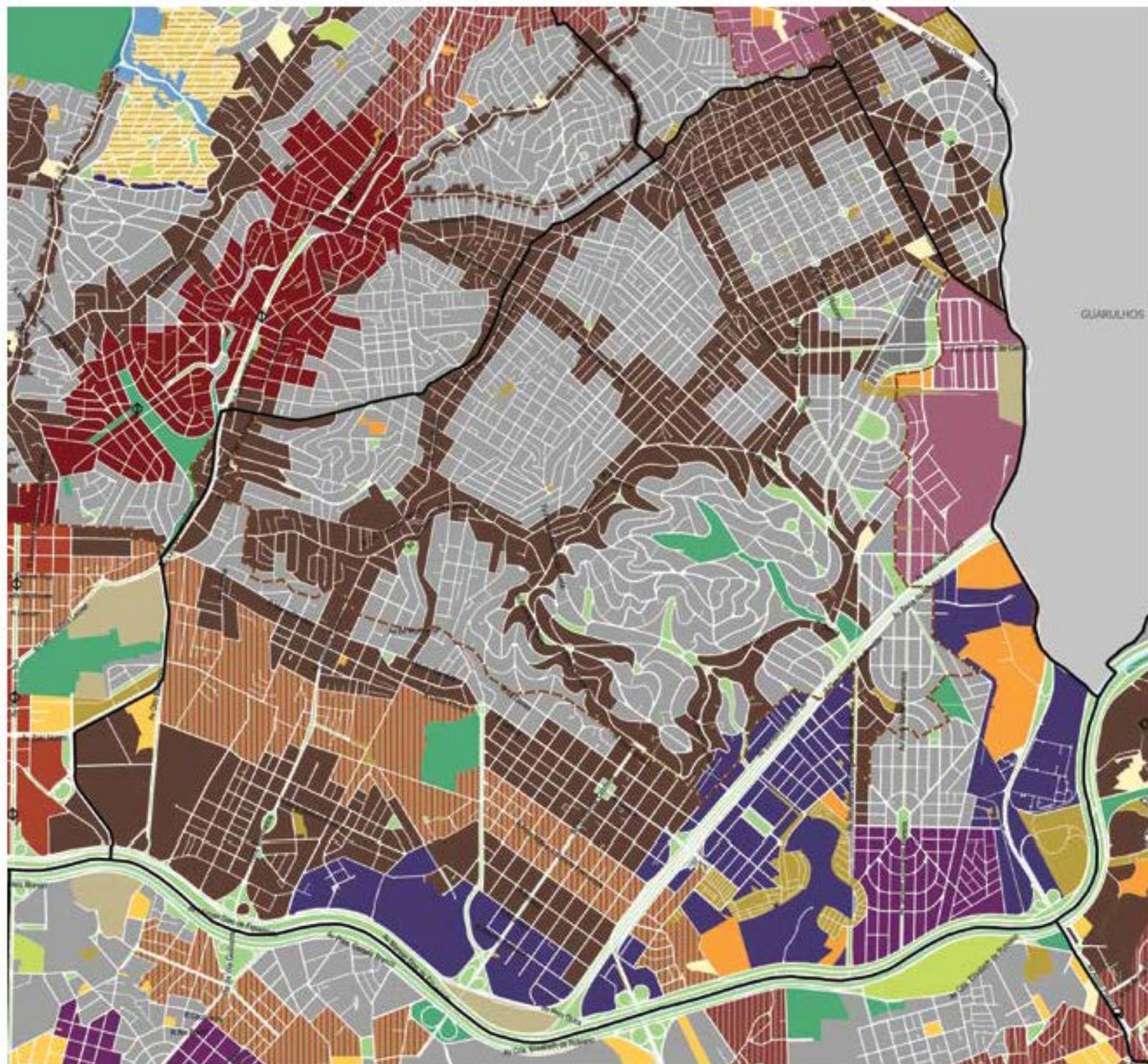
MAPA 1

SUBPREFEITURA
JAÇANÃ
TREMEMBÊ



Base cartográfica: PMF Mapa Digital de São Paulo, 2001.
Projeção: UTM/BR. Datum: Sertãozinho/BR. Escala: 1:50.000.
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.





ZEU	ZOC0-1	ZES-1	ZR
ZEU _v	ZOC0-2	ZES-2	ZER-1
ZEU _p	ZOC0-3	ZES-3	ZER-2
ZEU _h	ZOC0-4	ZES-4	ZER _e
ZEM	ZM	ZES-5	ZEDS
ZEM _p	ZM _v	ZES-6	ZEDSr
ZC	ZMS	ZEE-1	ZEDM
ZC _v	ZMS _v	ZEE-2	ZEP
ZC-ZES	ZMS _h	ZER-1	AC-1
		ZER-2	AC-2
		ZOE	

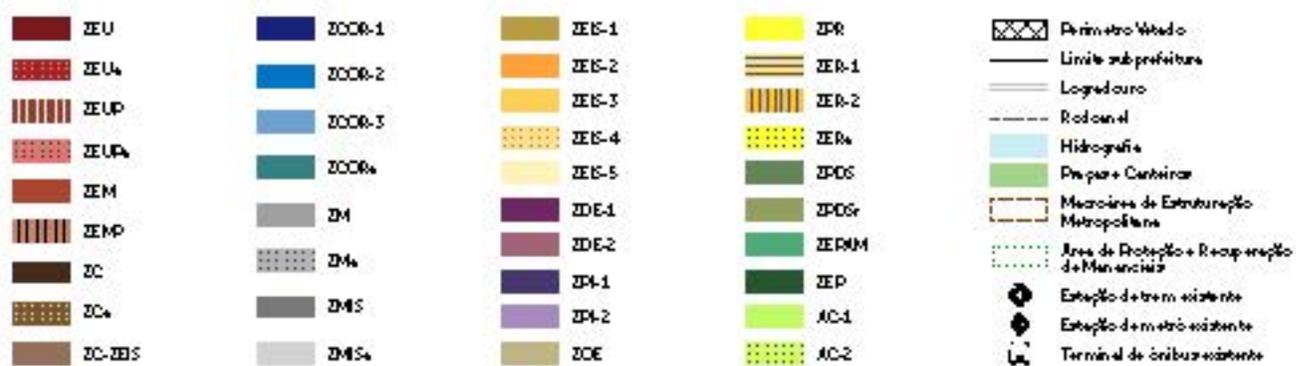
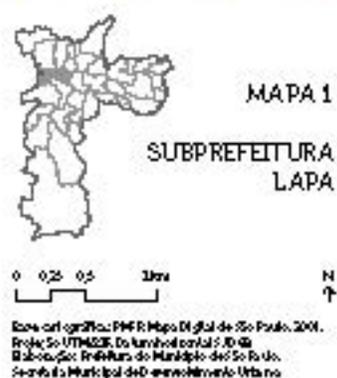
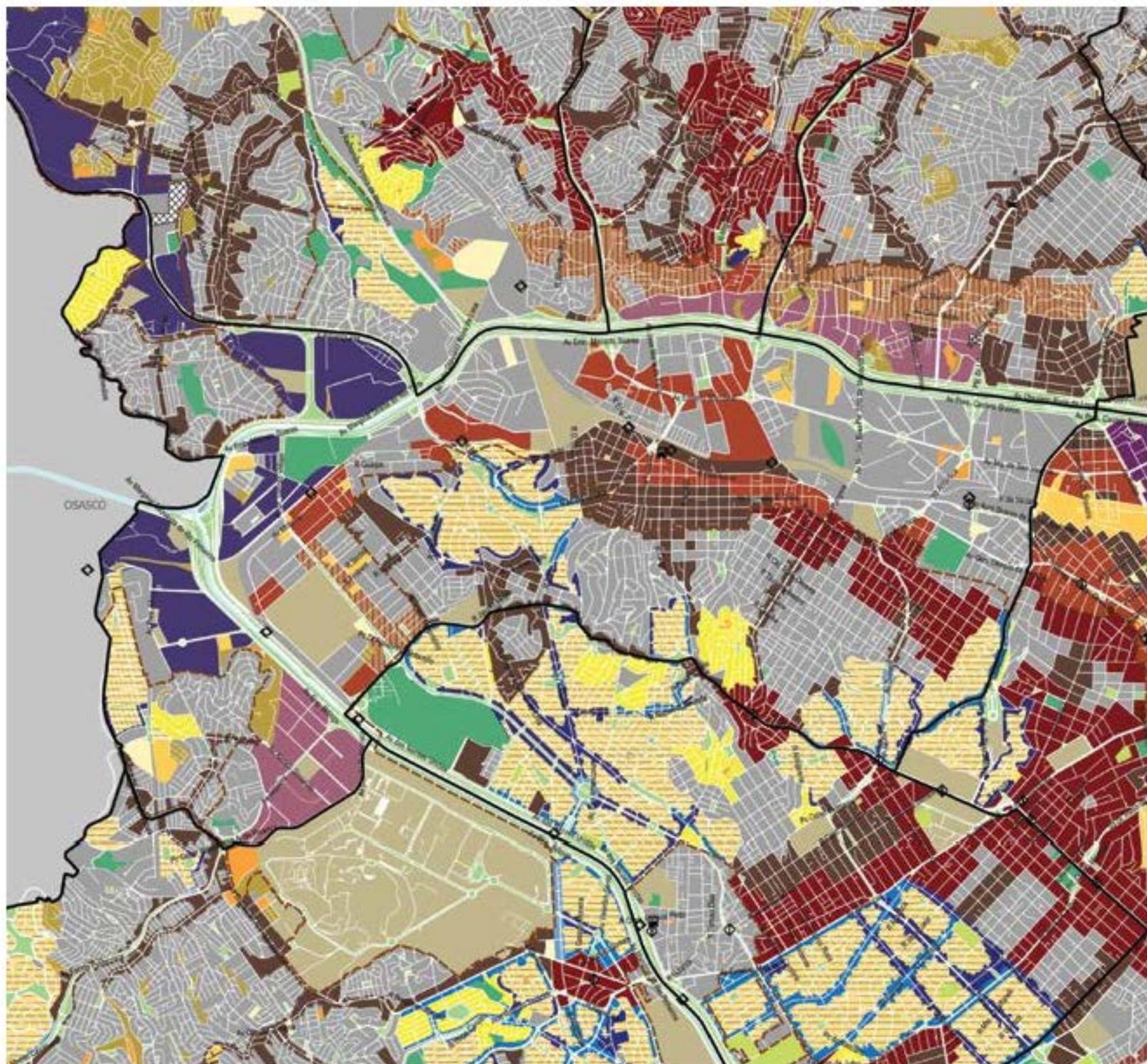
Perímetro Vedado	Limite subprefeitura
Logradouro	Rodovial
Hidrografia	Represa + Cantoneira
Microárea de Estruturação Metropolitana	Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
Estação de trem existente	Estação de metrô existente
Terminal de ônibus existente	

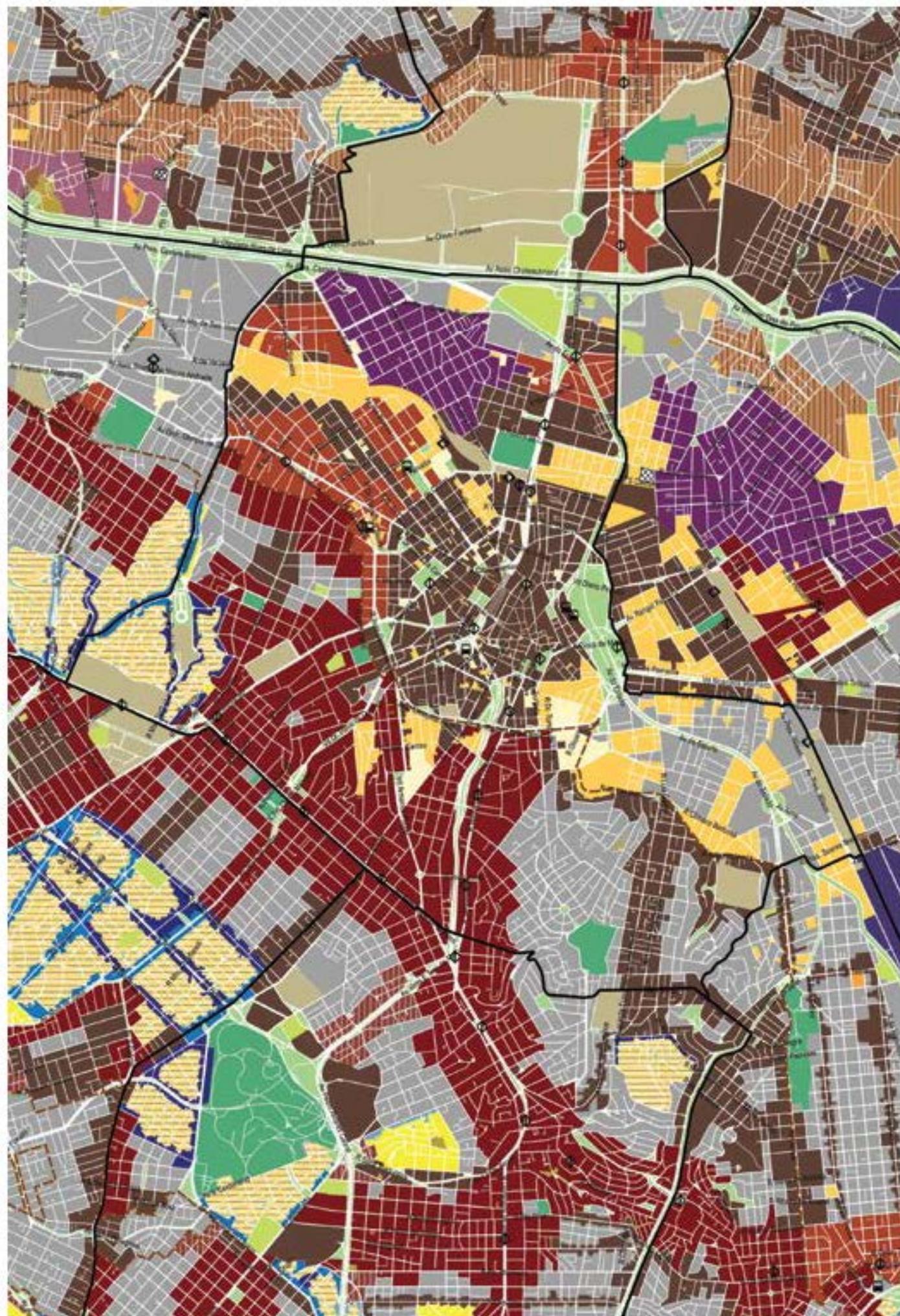
MAPA 1

SUBPREFEITURA
VILA MARIA
VILA GUILHERME

0 0,25 0,5 0,75 km N ↑

Base cartográfica: PBR - Mapa Digital do So Paulo 2001.
Projeto: UTMZS, Da Arquitetura LUDAS
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo,
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.







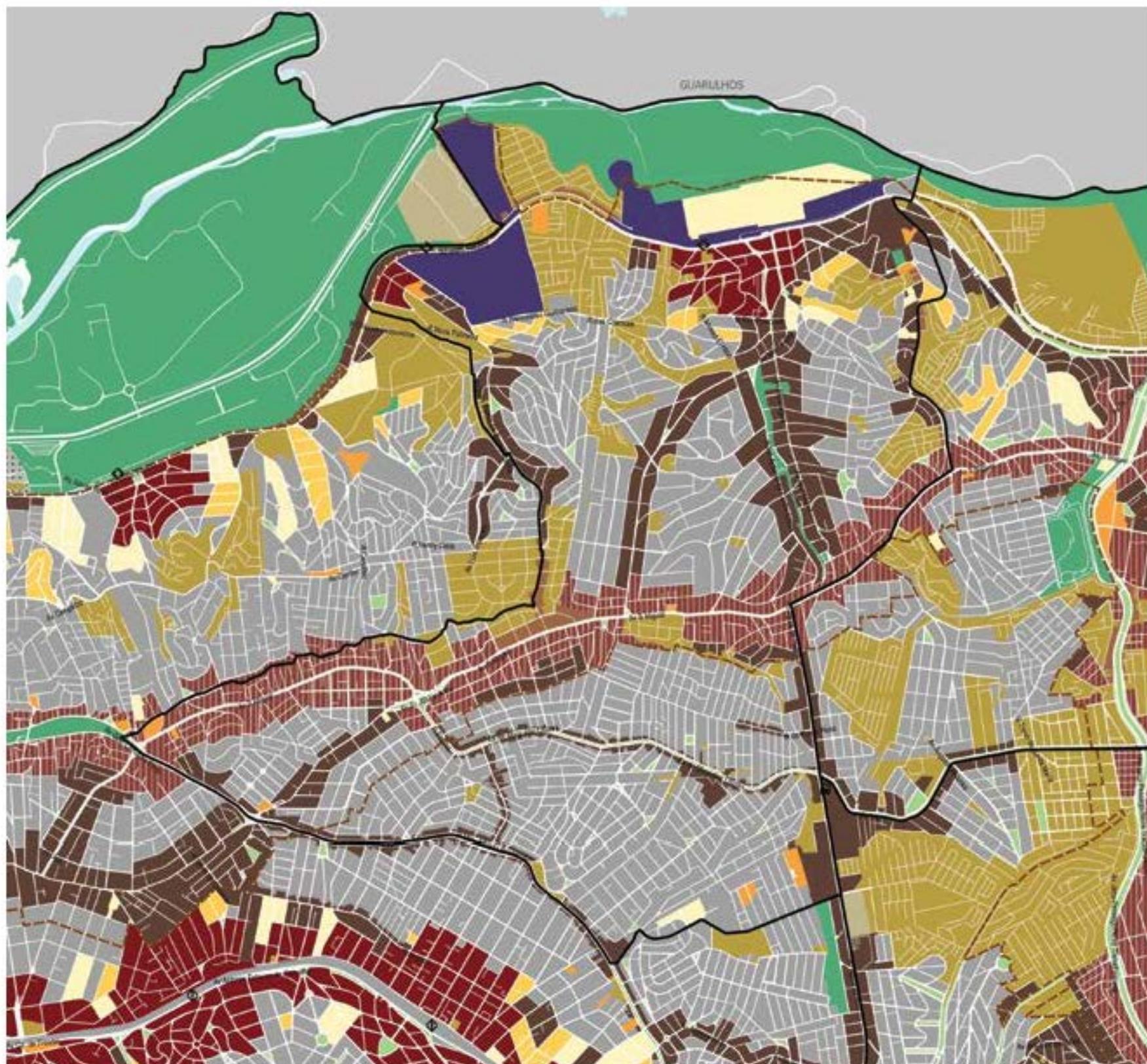
- | | | | |
|------------------------------|------------------|-------|------------------|
| ZEU | ZOC0-1 | ZES-1 | ZR |
| ZEU _v | ZOC0-2 | ZES-2 | ZER-1 |
| ZEU _P | ZOC0-3 | ZES-3 | ZER-2 |
| ZEU _{P_v} | ZOC0-4 | ZES-4 | ZER _v |
| ZEM | ZM | ZES-5 | ZEDS |
| ZEM _P | ZM _v | ZIE-1 | ZEDSr |
| ZC | ZMS | ZIE-2 | ZERUM |
| ZC _v | ZMS _v | ZIR-1 | ZEP |
| ZC-ZES | ZMS ₄ | ZIR-2 | AC-1 |
| | | ZOE | AC-2 |

- Perímetro Vetado
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Represa + Cantoneira
- Murocins e de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

MAPA 1
SUBPREFEITURA
PENHA

0 0,25 0,5 1km N ↑

Base cartográfica: PMR Mapa Digital do So Paulo 2004.
Projeto: UTMZRS, Da Luvizabrona I SUDPA
Elaboração: Prefeitura do Município do So Paulo,
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

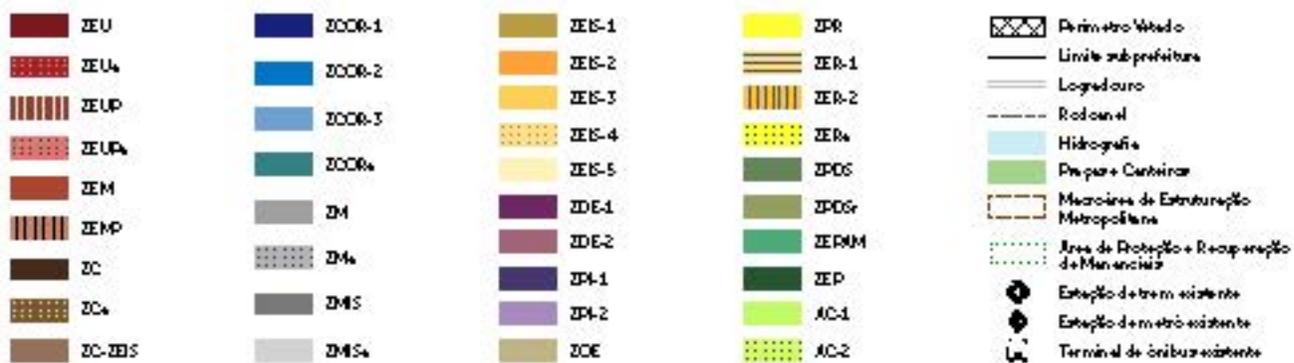


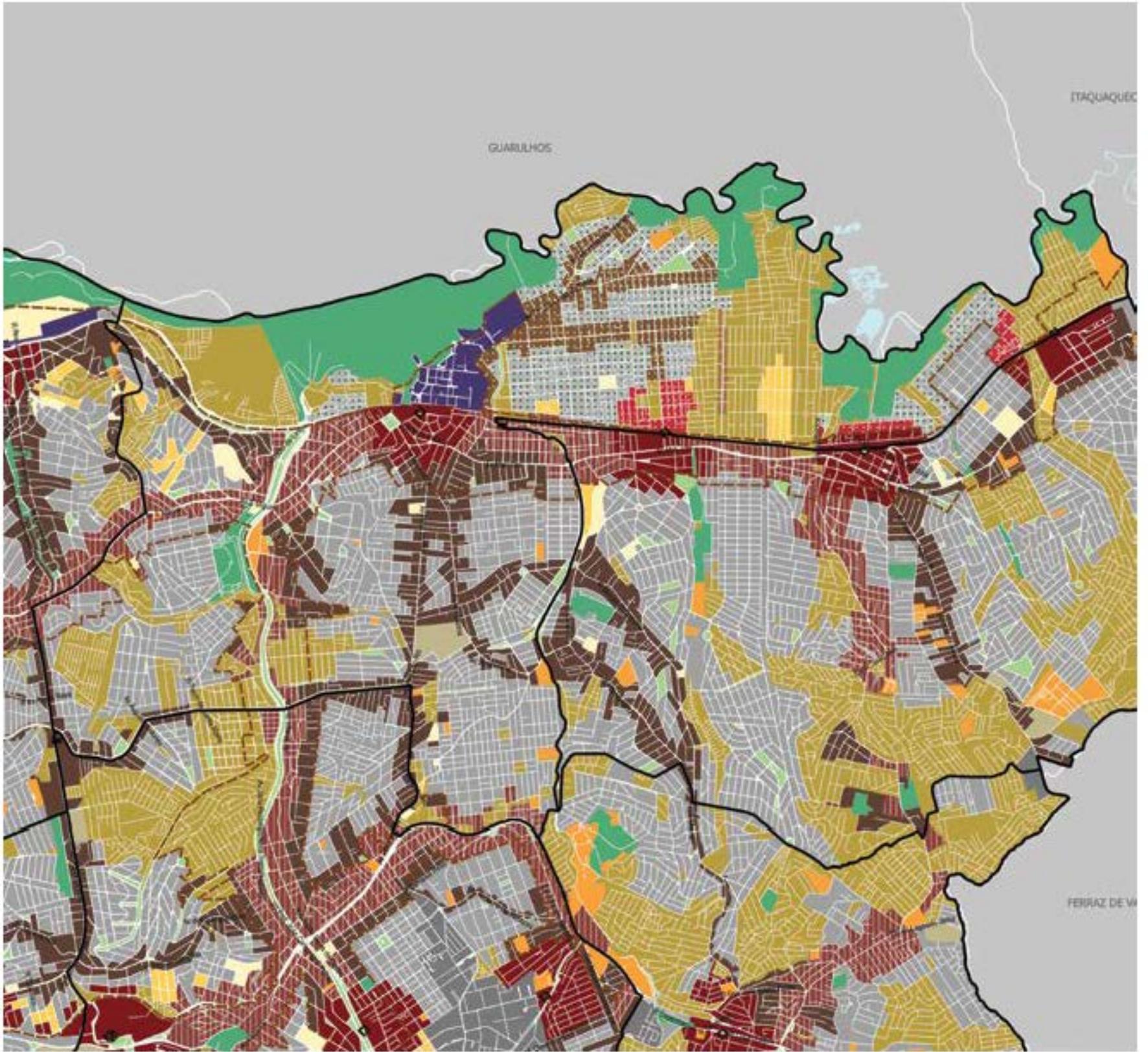
MAPA 1

SUBPREFEITURA
ERMELINO
MATARAZZO

0 0,25 05 0,75 km N ↑

Base cartográfica: PMR Mapa Digital de São Paulo, 2001.
Projeção: UTM/BR. Do hemisfério sul: 80 48.
Datum: Geóide. Referência do Município de São Paulo.
Serviço Municipal de Planejamento Urbano.





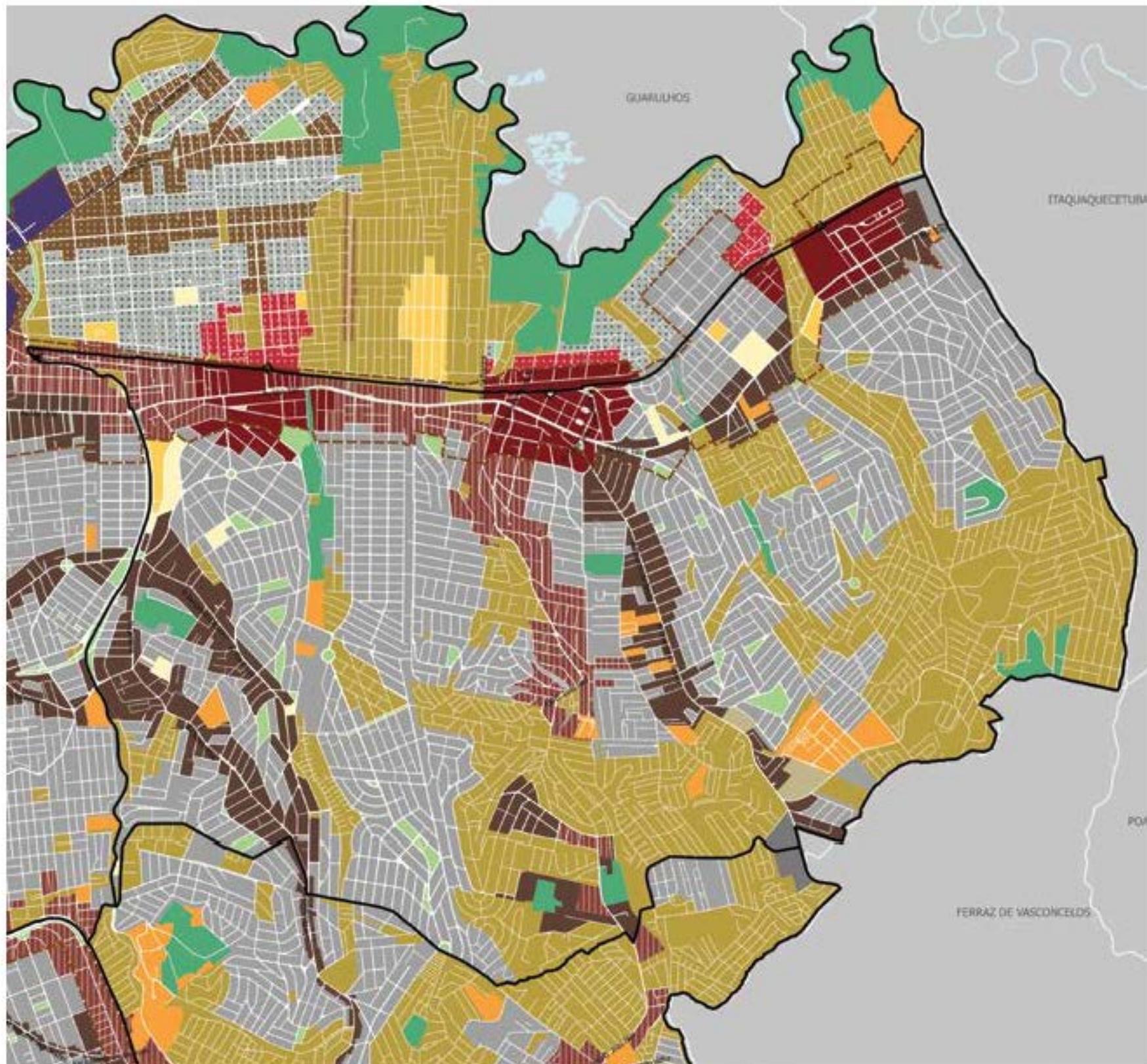
ZEUs	ZOC06-1	ZES-1	ZER
ZEUs	ZOC06-2	ZES-2	ZER-1
ZEP	ZOC06-3	ZES-3	ZER-2
ZEPs	ZOC06-4	ZES-4	ZERs
ZEM	ZM	ZES-5	ZES
ZEMP	ZMs	ZES-6	ZESr
ZC	ZMs4	ZIE-1	ZEPUM
ZCs	ZMs5	ZIE-2	ZEP
ZC-ZES	ZMs6	ZIR-1	AC-1
		ZIR-2	AC-2
		ZOE	

- Perimetro Vetado
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Praça e Centros
- Mecânica e de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

MAPA 1
SUBPREFEITURA
SÃO MIGUEL

0 0,25 0,5 1km N ↑

Base cartográfica: PBR Mapa Digital do So Paulo 2001.
Projeto: UTMZS, do Laboratório LUDPA
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo,
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

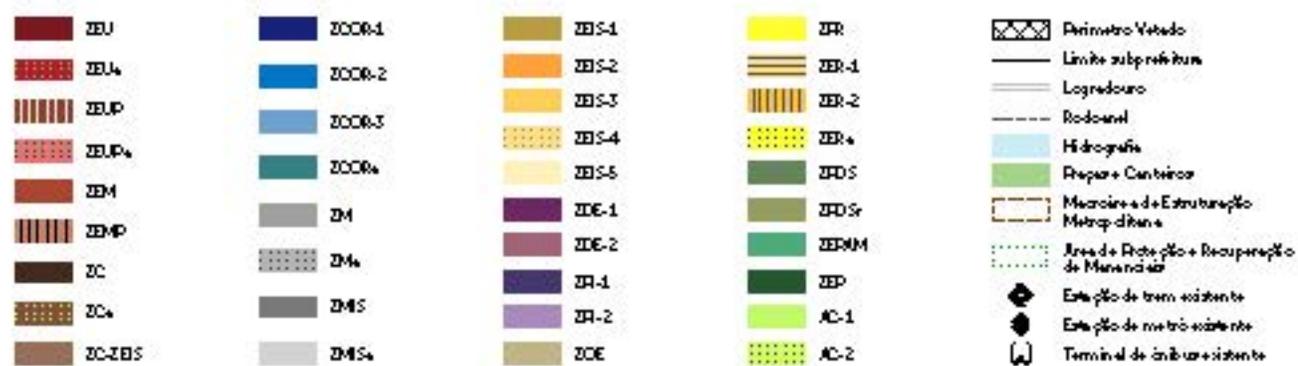
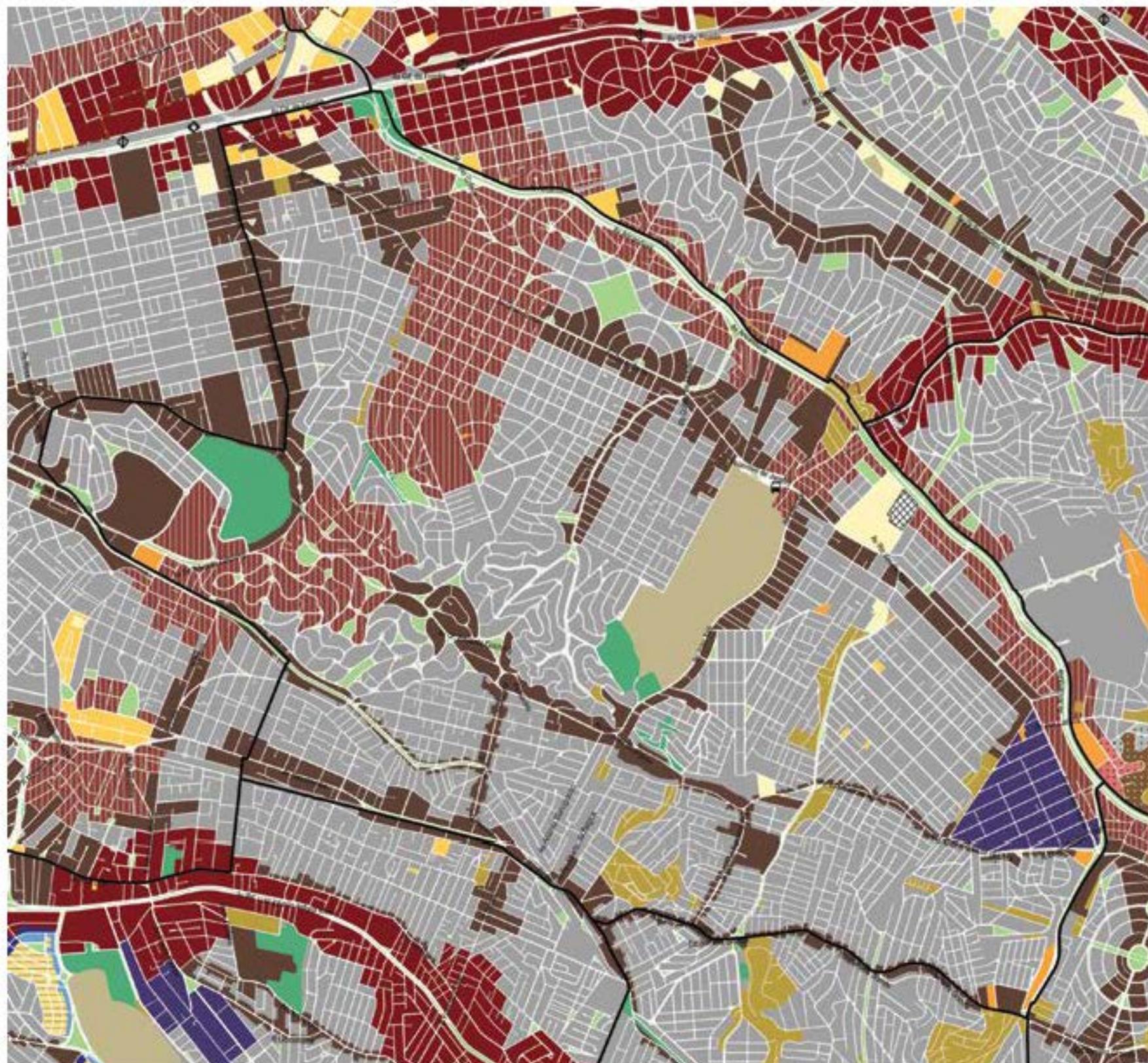


MAPA 1

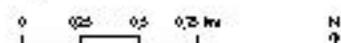
SUBPREFEITURA
ITAIM PAULISTA

0 0,25 05 0,75 km N ↑
 Base cartográfica: PMR Mapa Digital de São Paulo, 2001.
 Projeto UTM/ACR De Junho de 2013. 10-08
 Revisão: Prefeitura do Município de São Paulo.
 Serviço Municipal de Desenvolvimento Urbano.

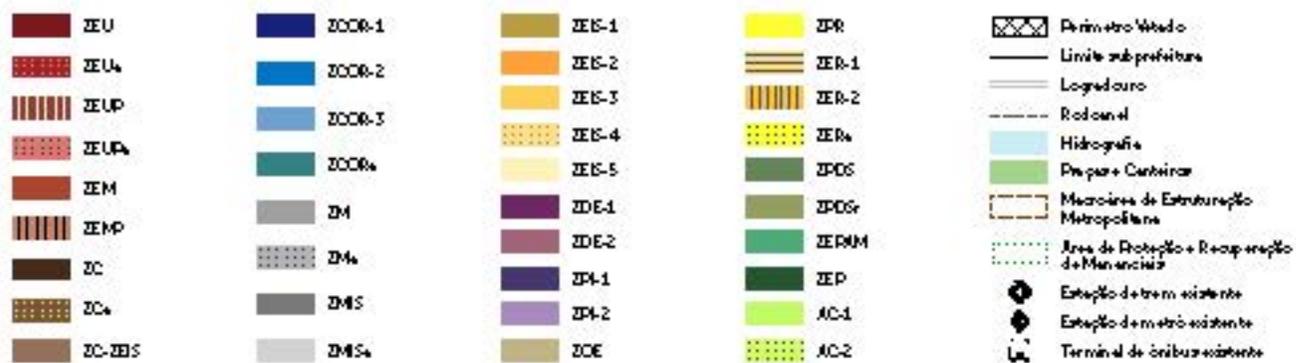
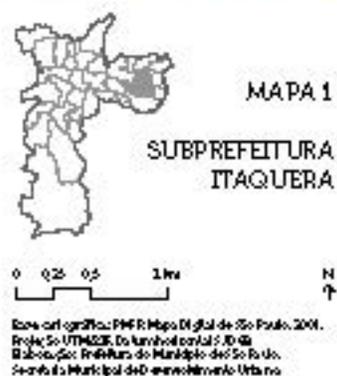
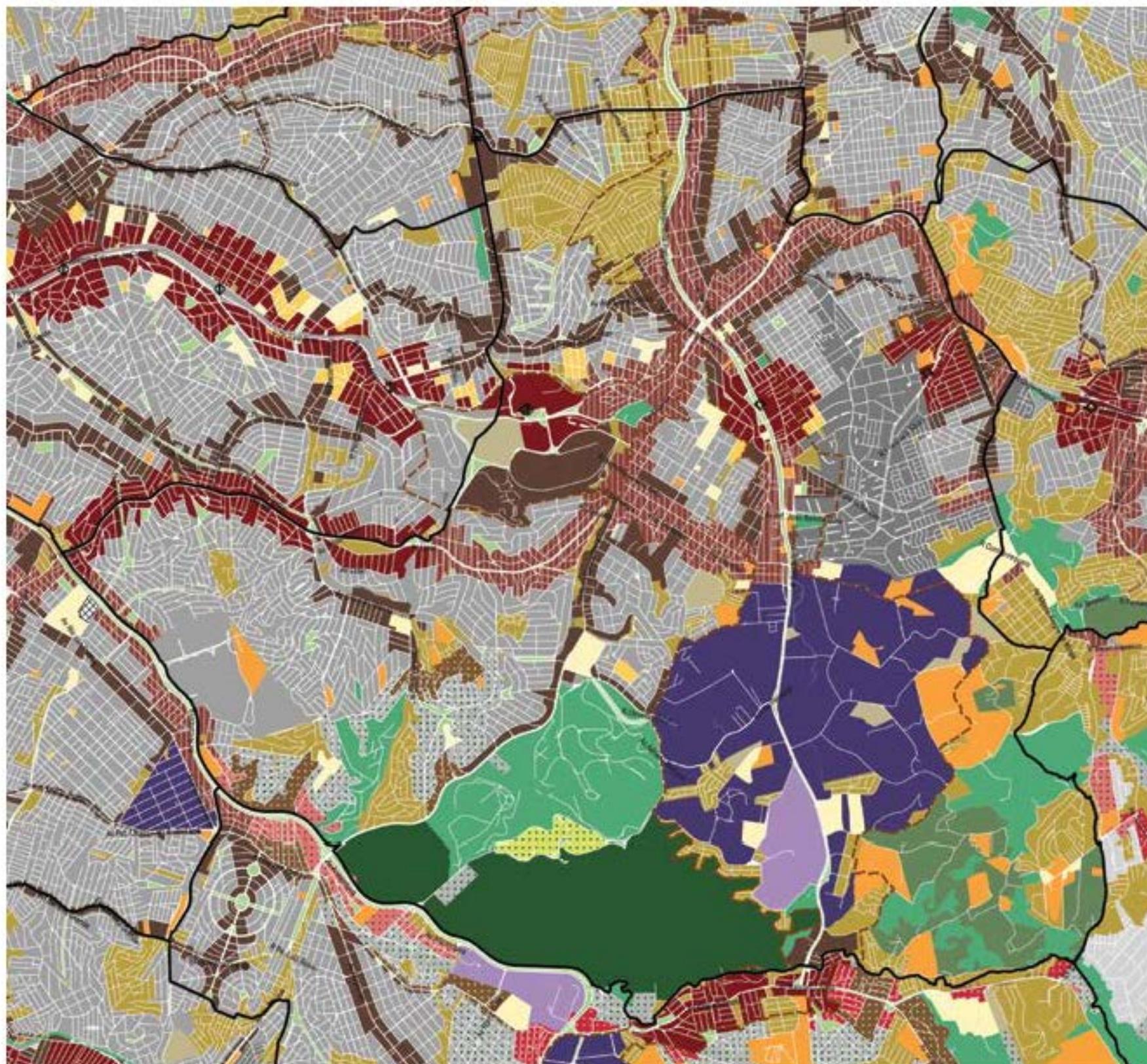
- | | | | | |
|------------------|-------------------|-------|-------------------|--|
| ZEU | ZOCR-1 | ZES-1 | ZPR | Perímetro Velado |
| ZEU _h | ZOCR-2 | ZES-2 | ZER-1 | Limite subprefeitura |
| ZEUP | ZOCR-3 | ZES-3 | ZER-2 | Logradouro |
| ZEU _h | ZOCR _h | ZES-4 | ZER _h | Rodovial |
| ZEM | ZM | ZES-5 | ZPOS | Hidrografia |
| ZEMP | ZM _h | ZDE-1 | ZPOS _r | Parque + Cinturão |
| ZC | ZMS | ZDE-2 | ZEDM | Microárea de Estruturação Metropolitana |
| ZC _h | ZMS _h | ZPA-1 | ZEP | Área de Proteção e Recuperação de Mananciais |
| ZC-ZEIS | ZMS _h | ZPA-2 | AC-1 | Estação de trem existente |
| | | ZOE | AC-2 | Estação de metrô existente |
| | | | | Terminal de ônibus existente |

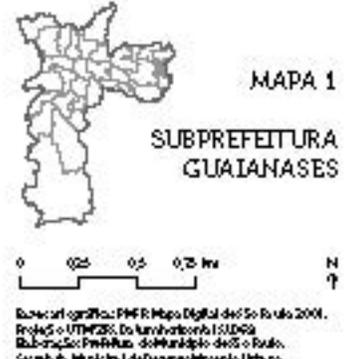
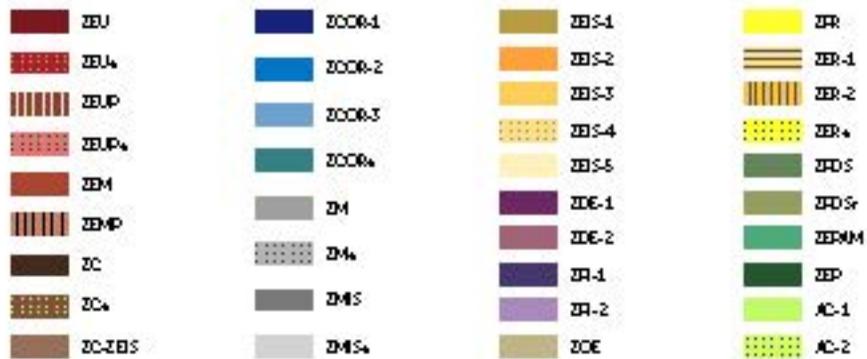
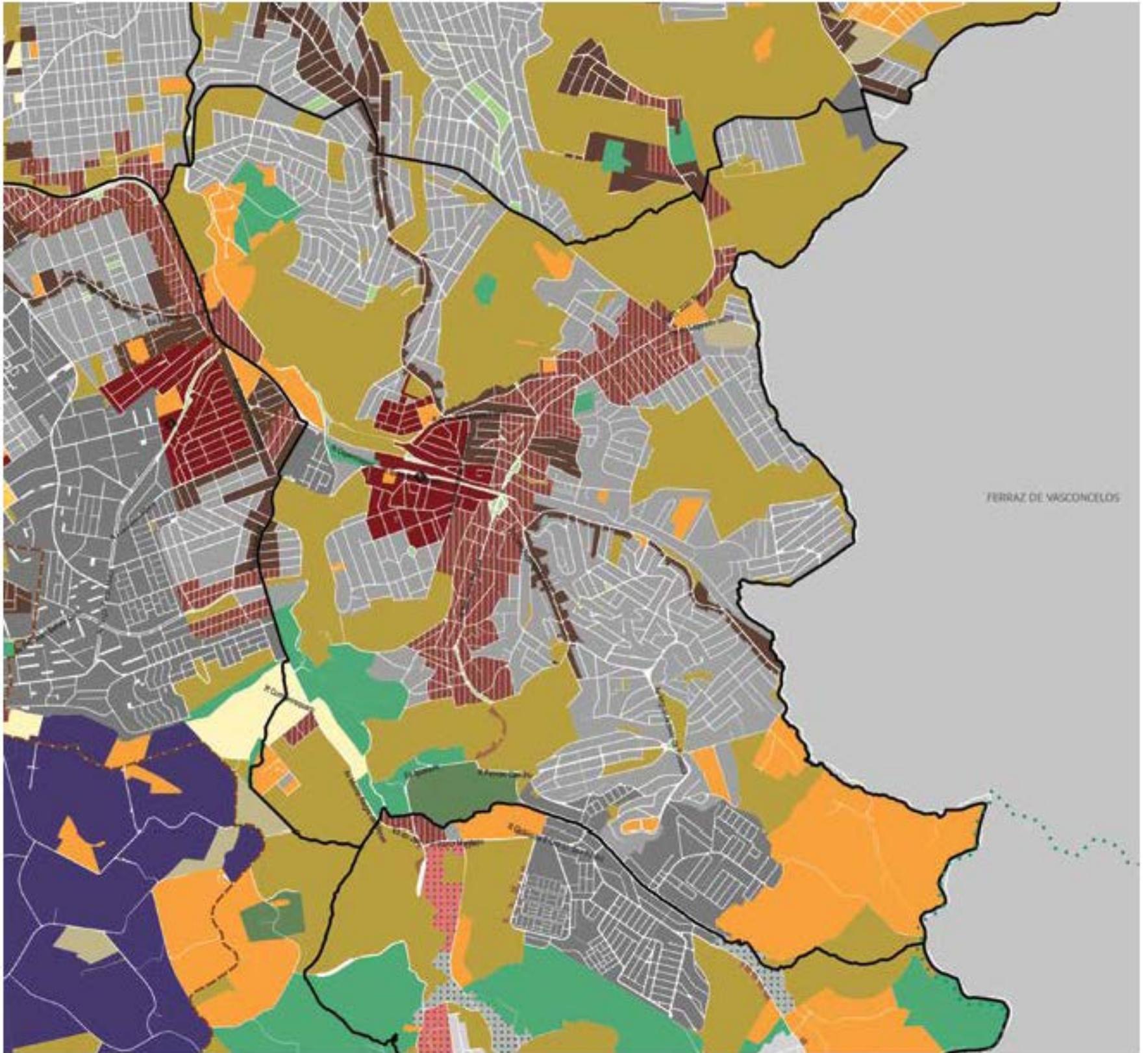


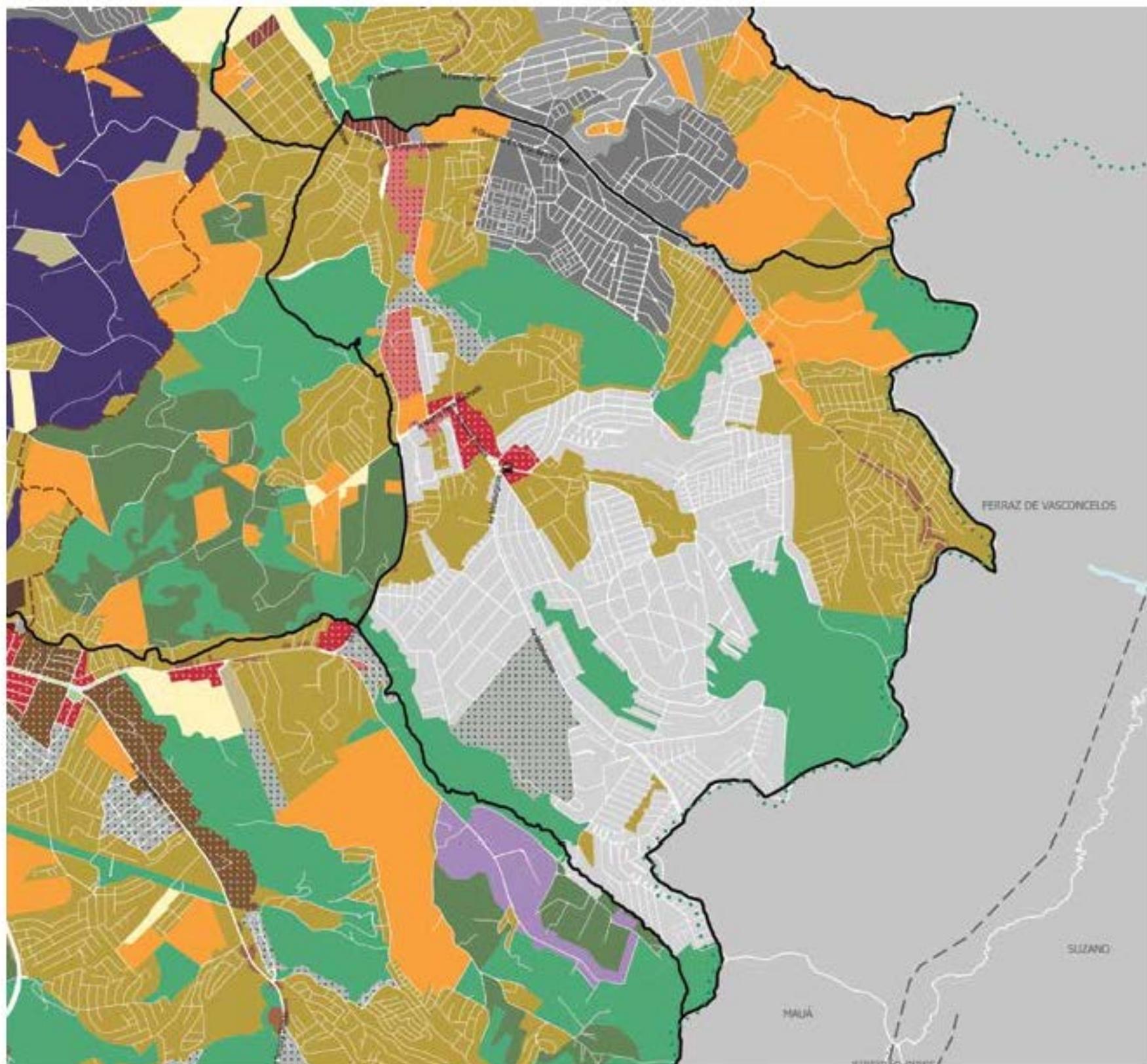
MAPA 1

SUBPREFEITURA
ARICANDUVA

Base cartográfica: PFR Mapa Digital do So Paulo 2001.
Projeto: UTMZS, do Laboratório LUDPA
Elaboração: Prefeitura do Município de So Paulo,
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



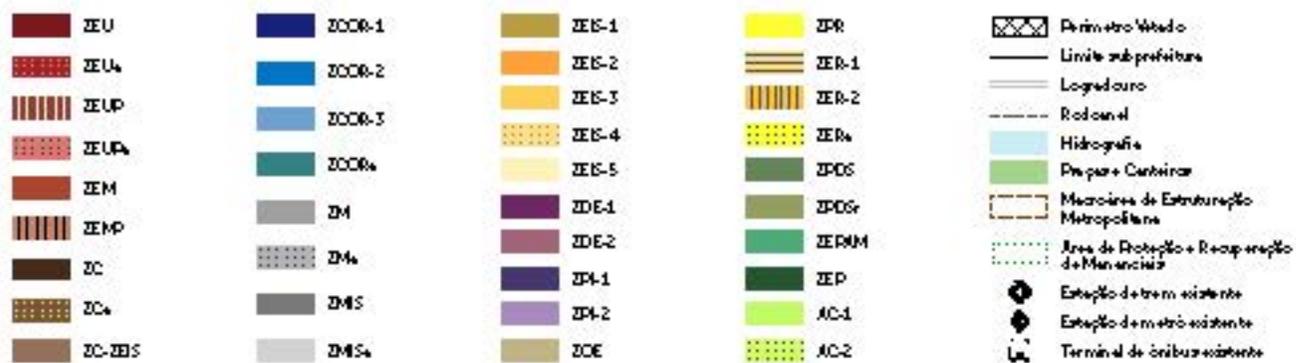


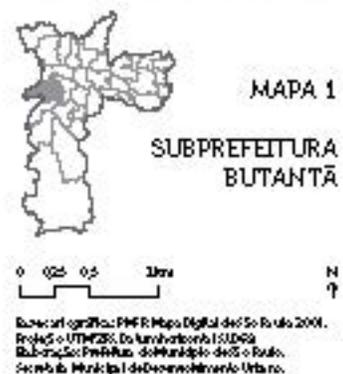
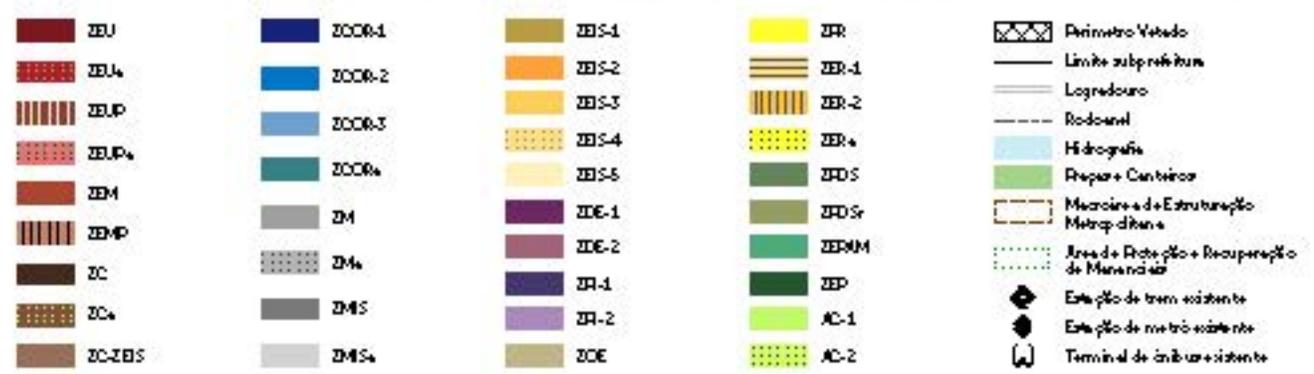
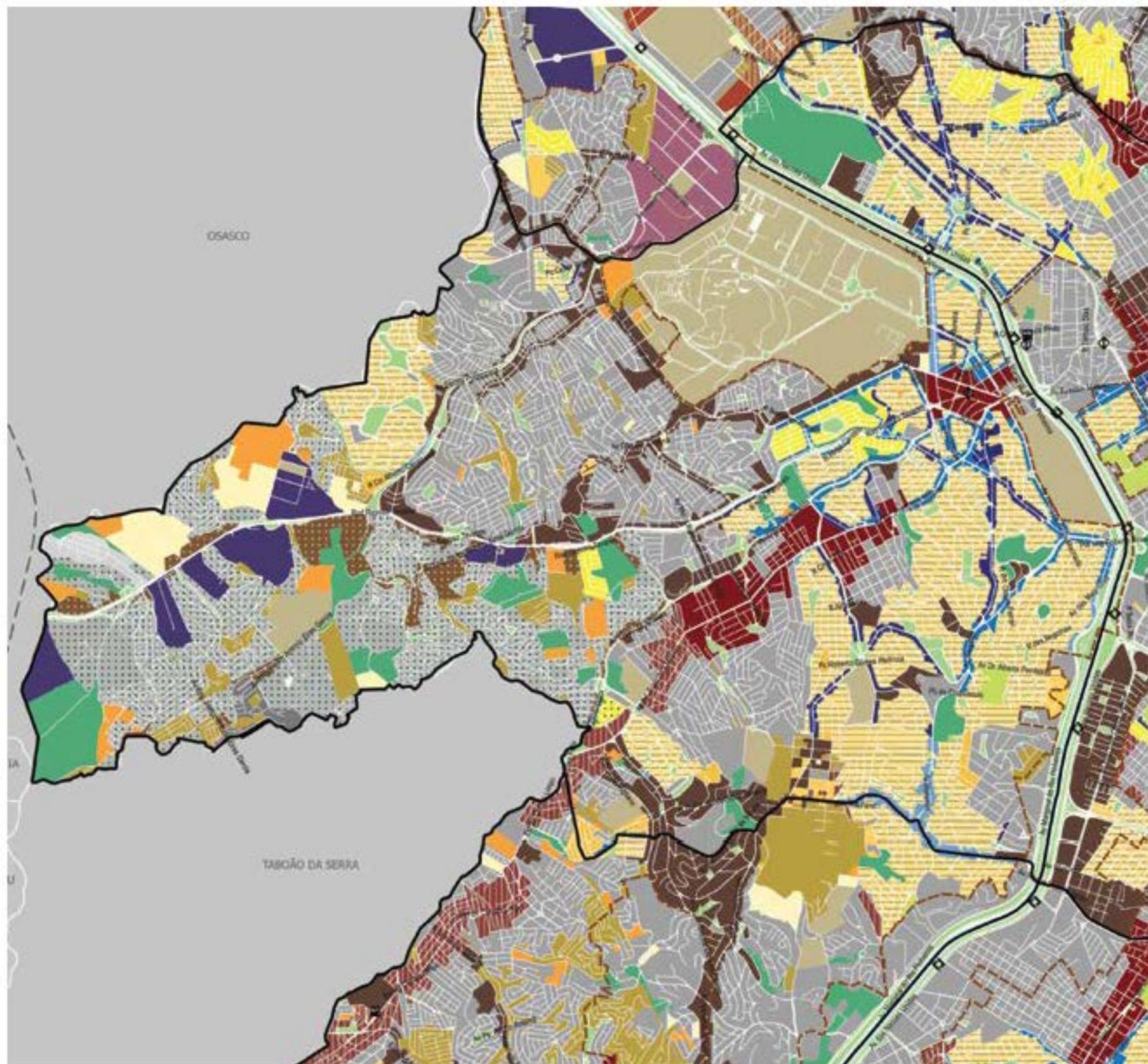


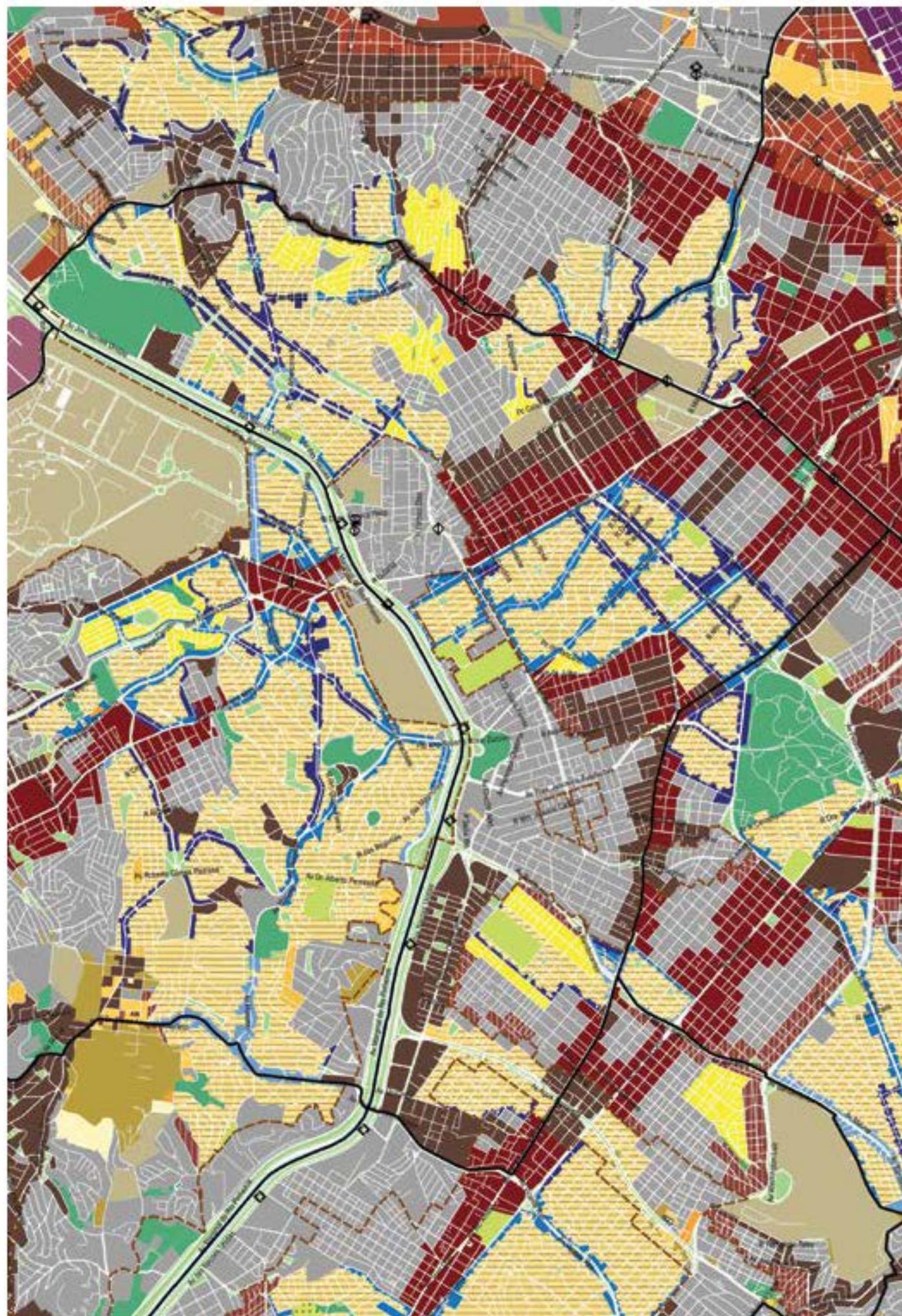

MAPA 1
SUBPREFEITURA
CIDADE
TIRADENTES

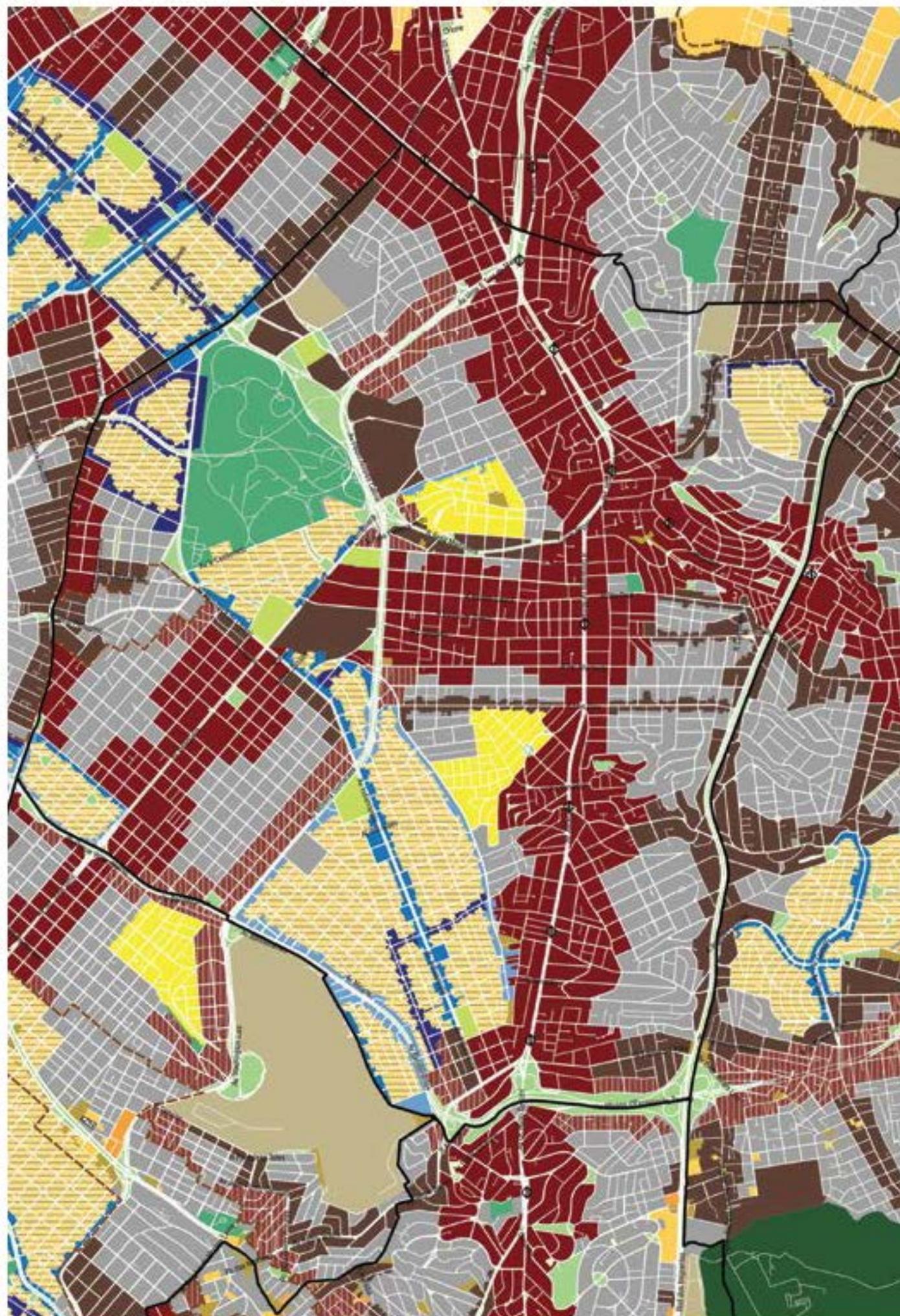
0 0,25 05 0,75 km N ↑

Base cartográfica: PMF Mapa Digital de São Paulo, 2001.
 Projeção: UTM/BRDF. Datum: Ambrósio/1964.
 Referência: Prefeitura do Município de São Paulo.
 Serviço Municipal de Desenvolvimento Urbano.









	ZEU		ZEI-1
	ZEUA		ZEI-2
	ZEUP		ZEI-3
	ZEUA		ZEI-4
	ZEM		ZEI-5
	ZEMP		ZEI-1
	ZC		ZEI-2
	ZCA		ZEI-3
	ZC-ZEIS		ZEI-4
	ZOOR-1		ZEI-5
	ZOOR-2		ZPA-1
	ZOOR-3		ZPA-2
	ZOOR-4		ZOE
	ZM		ZPR
	ZMA		ZER-1
	ZMS		ZER-2
	ZMSA		ZER-3
			ZER-4
			ZER-5
			ZER-6
			ZER-7
			ZER-8
			ZER-9
			ZER-10
			ZER-11
			ZER-12
			ZER-13
			ZER-14
			ZER-15
			ZER-16
			ZER-17
			ZER-18
			ZER-19
			ZER-20
			ZER-21
			ZER-22
			ZER-23
			ZER-24
			ZER-25
			ZER-26
			ZER-27
			ZER-28
			ZER-29
			ZER-30
			ZER-31
			ZER-32
			ZER-33
			ZER-34
			ZER-35
			ZER-36
			ZER-37
			ZER-38
			ZER-39
			ZER-40
			ZER-41
			ZER-42
			ZER-43
			ZER-44
			ZER-45
			ZER-46
			ZER-47
			ZER-48
			ZER-49
			ZER-50
			ZER-51
			ZER-52
			ZER-53
			ZER-54
			ZER-55
			ZER-56
			ZER-57
			ZER-58
			ZER-59
			ZER-60
			ZER-61
			ZER-62
			ZER-63
			ZER-64
			ZER-65
			ZER-66
			ZER-67
			ZER-68
			ZER-69
			ZER-70
			ZER-71
			ZER-72
			ZER-73
			ZER-74
			ZER-75
			ZER-76
			ZER-77
			ZER-78
			ZER-79
			ZER-80
			ZER-81
			ZER-82
			ZER-83
			ZER-84
			ZER-85
			ZER-86
			ZER-87
			ZER-88
			ZER-89
			ZER-90
			ZER-91
			ZER-92
			ZER-93
			ZER-94
			ZER-95
			ZER-96
			ZER-97
			ZER-98
			ZER-99
			ZER-100

- Perímetro Urbano
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Praça e Cantaral
- Microárea de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

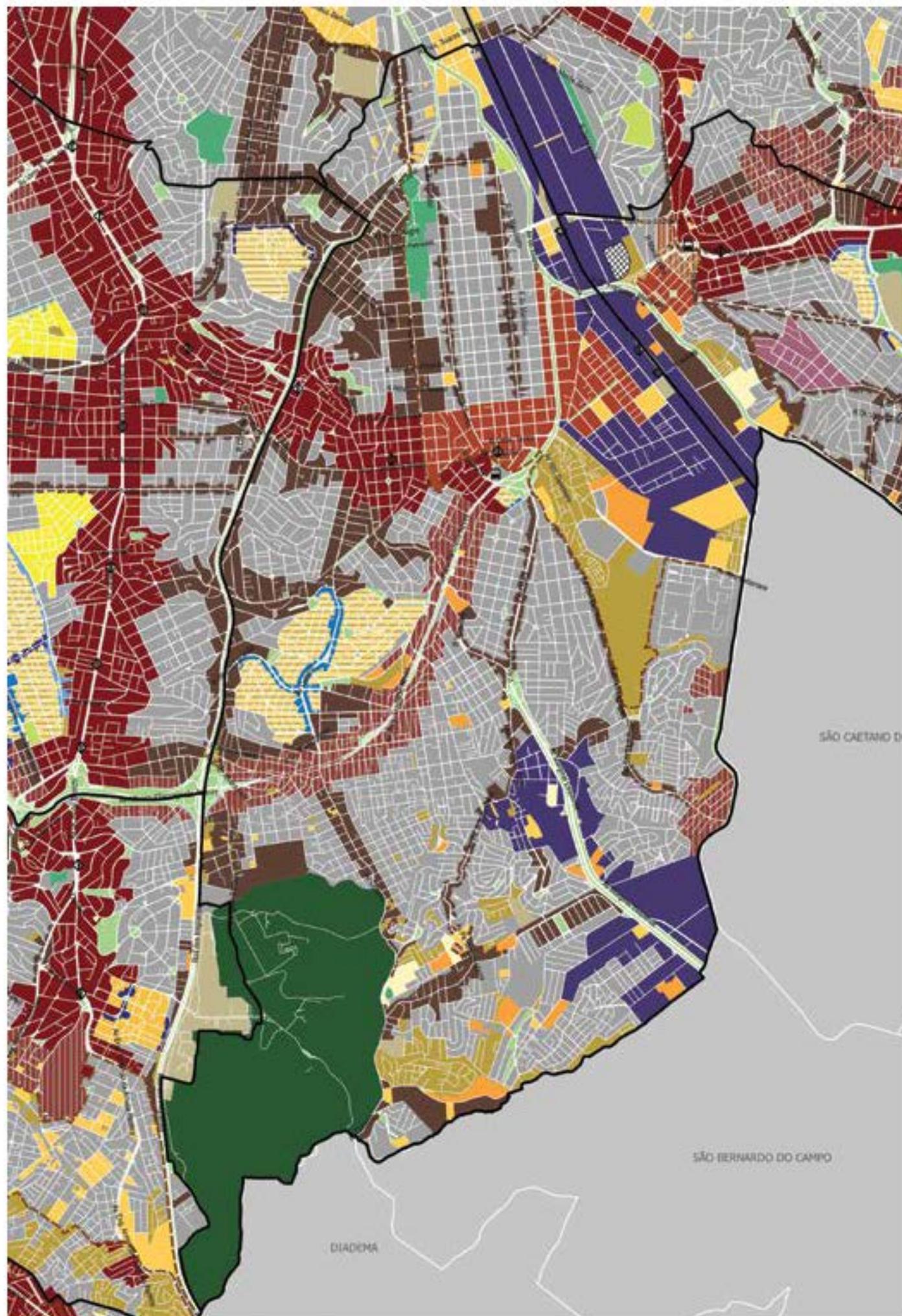


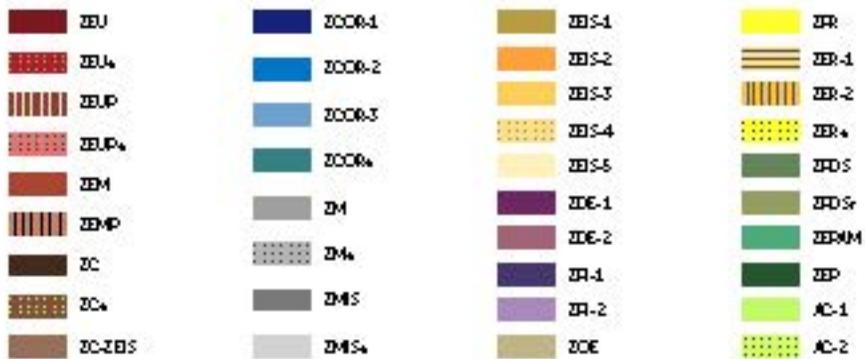
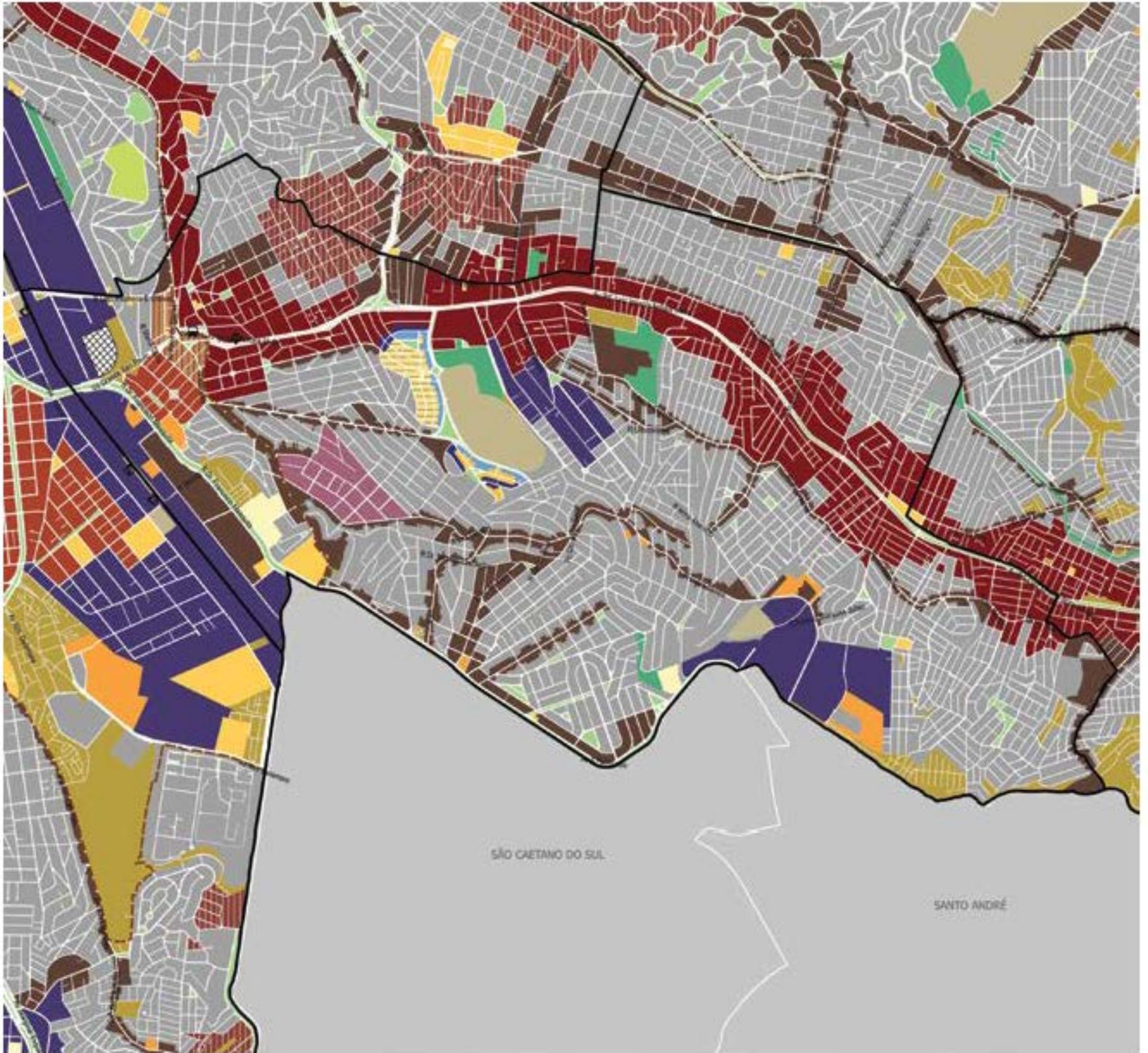
MAPA 1

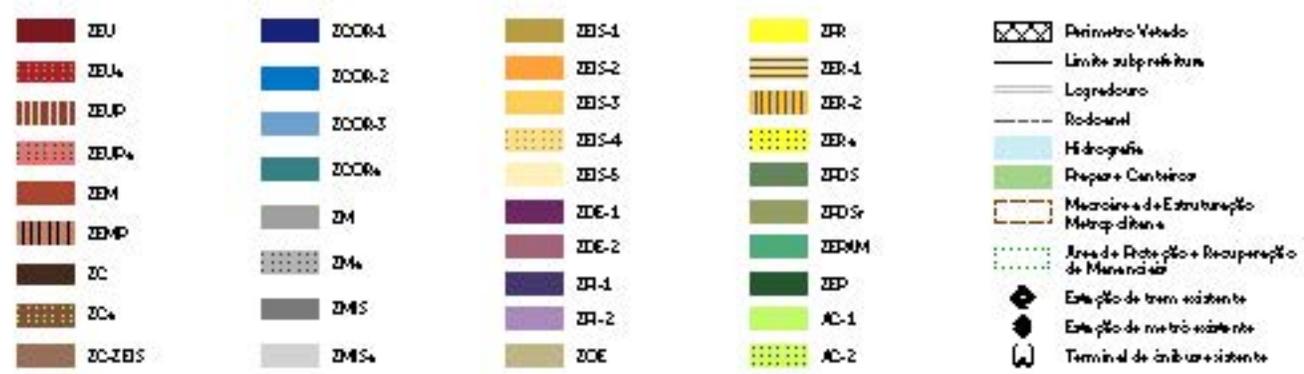
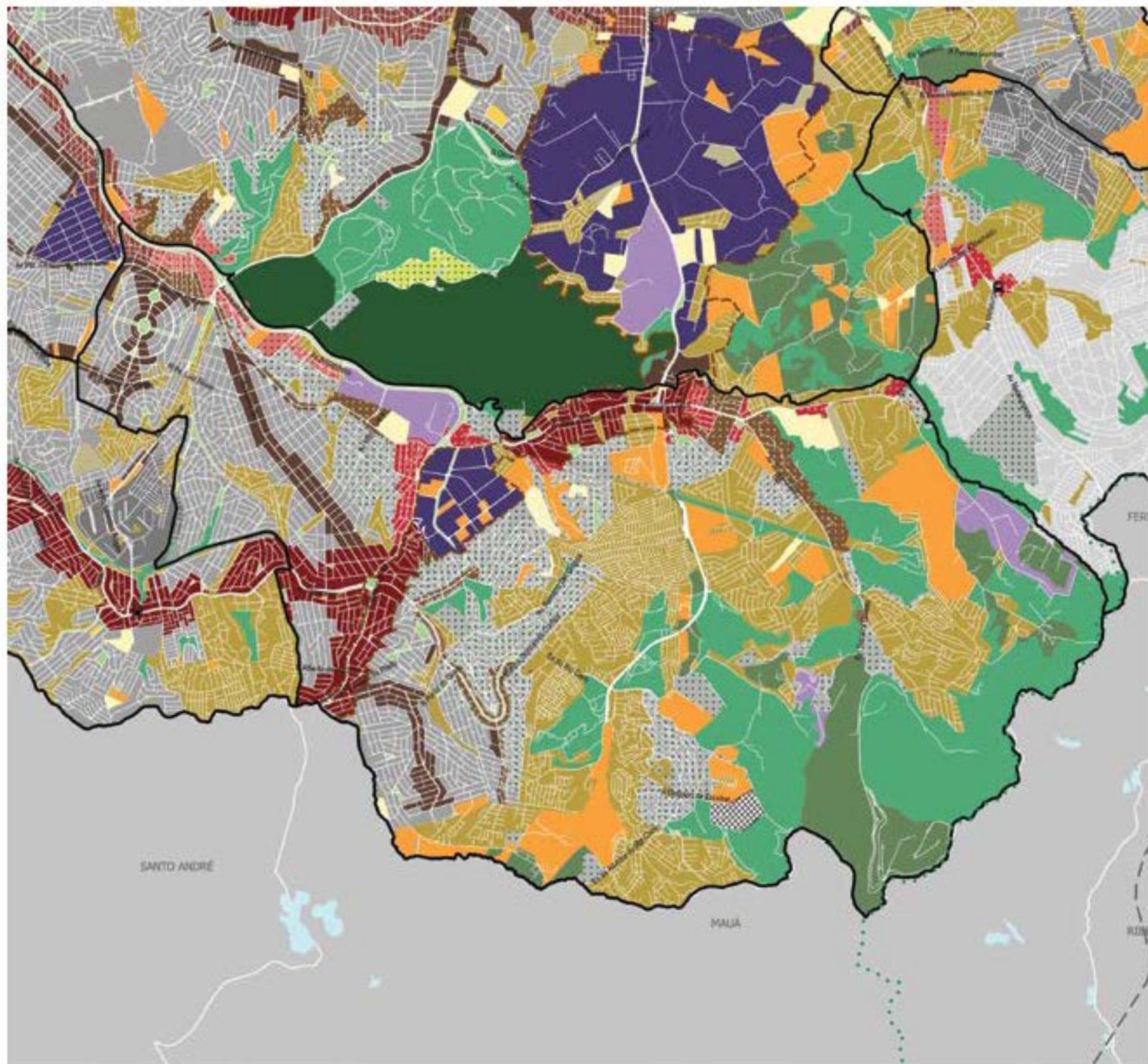
SUBPREFEITURA
VILA MARIANA

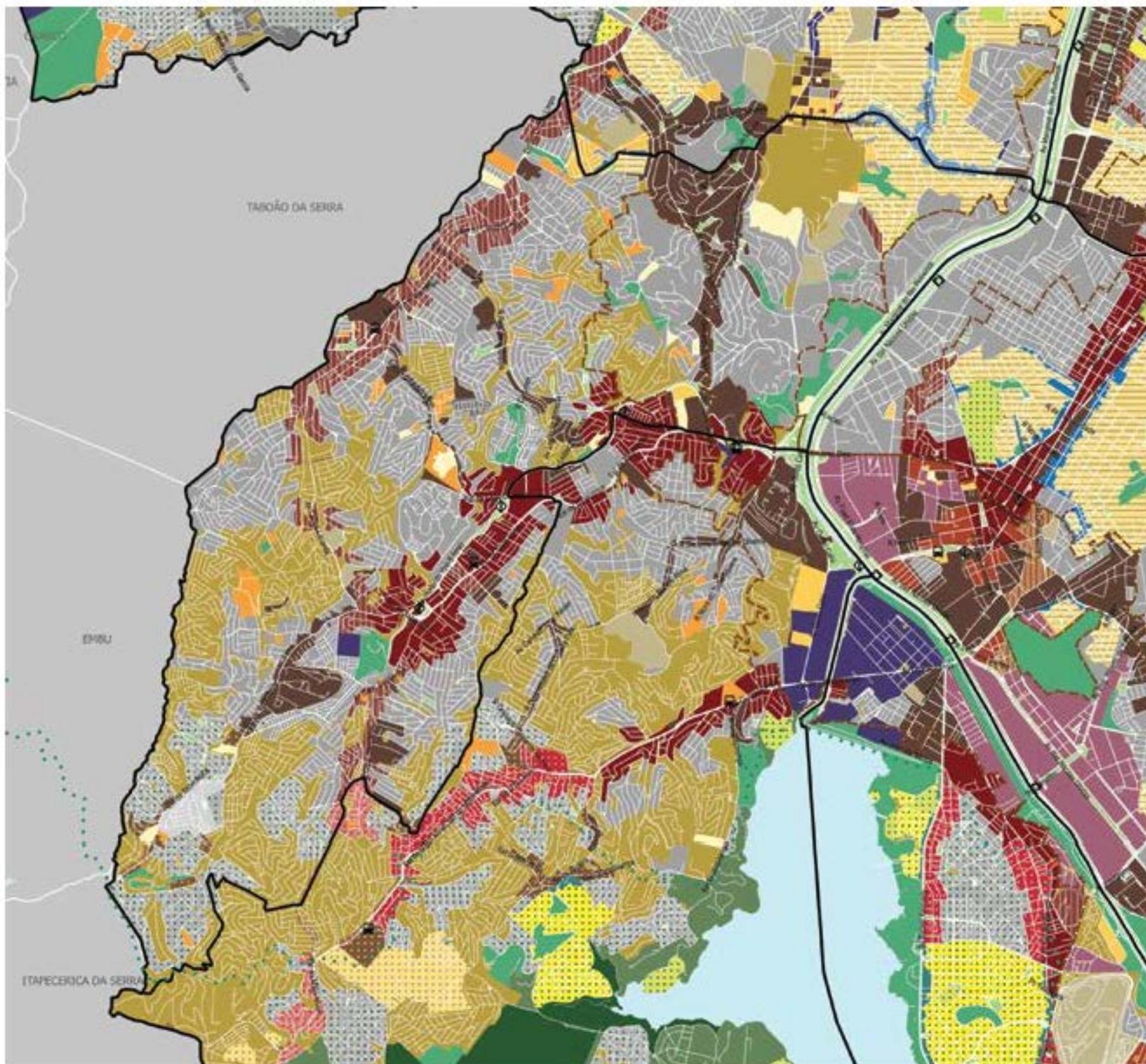
0 0,25 0,5 0,75 km N ↑

Base cartográfica: PMR Mapa Digital de São Paulo 2001.
Projeto: UFMG/2005, Do Instituto de Geografia e Estatística
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.







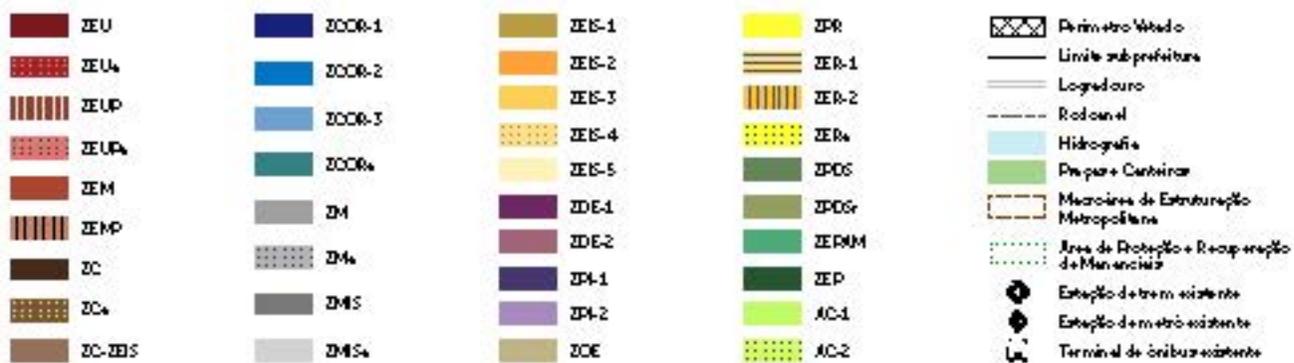


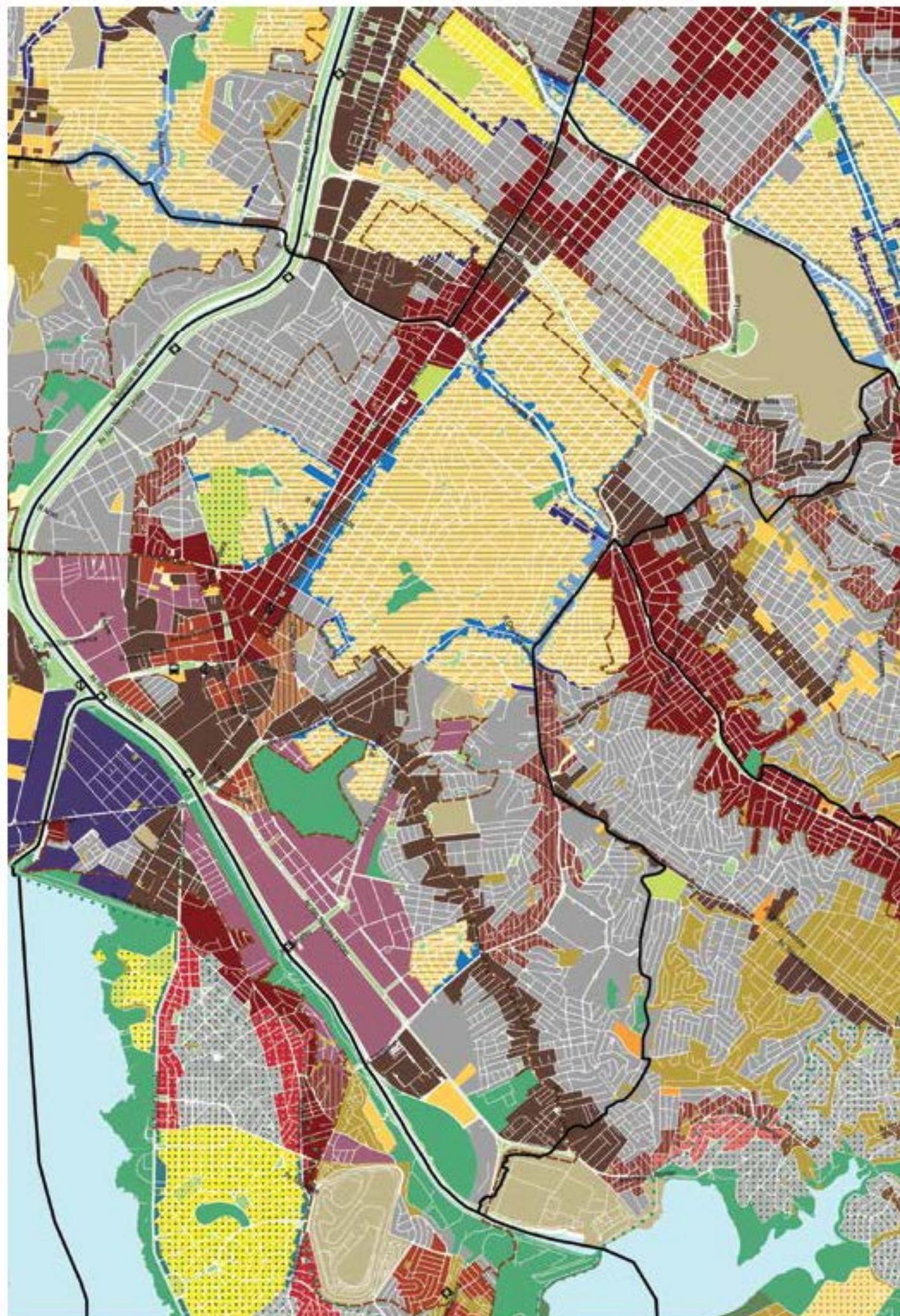
MAPA 1

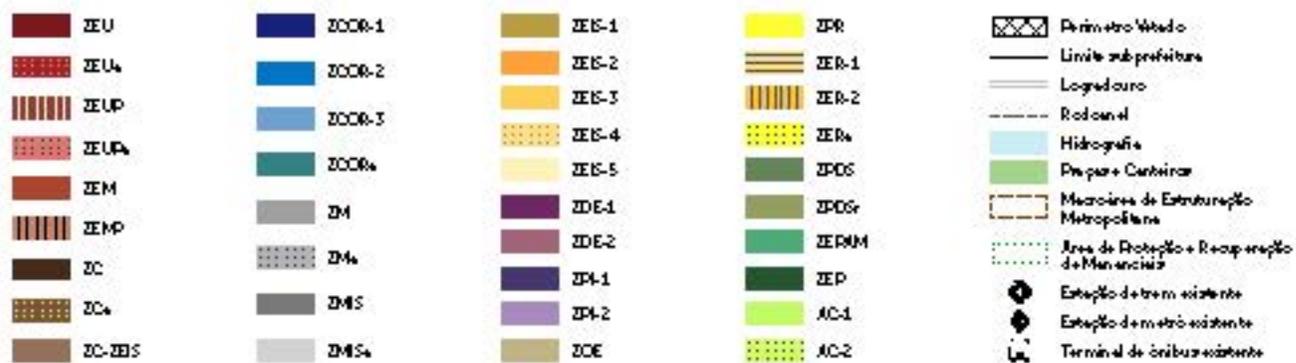
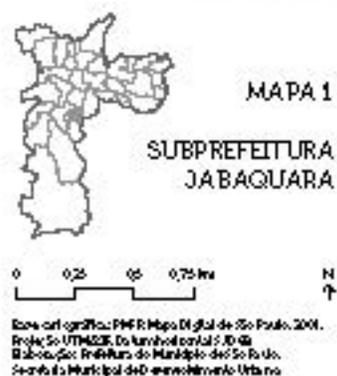
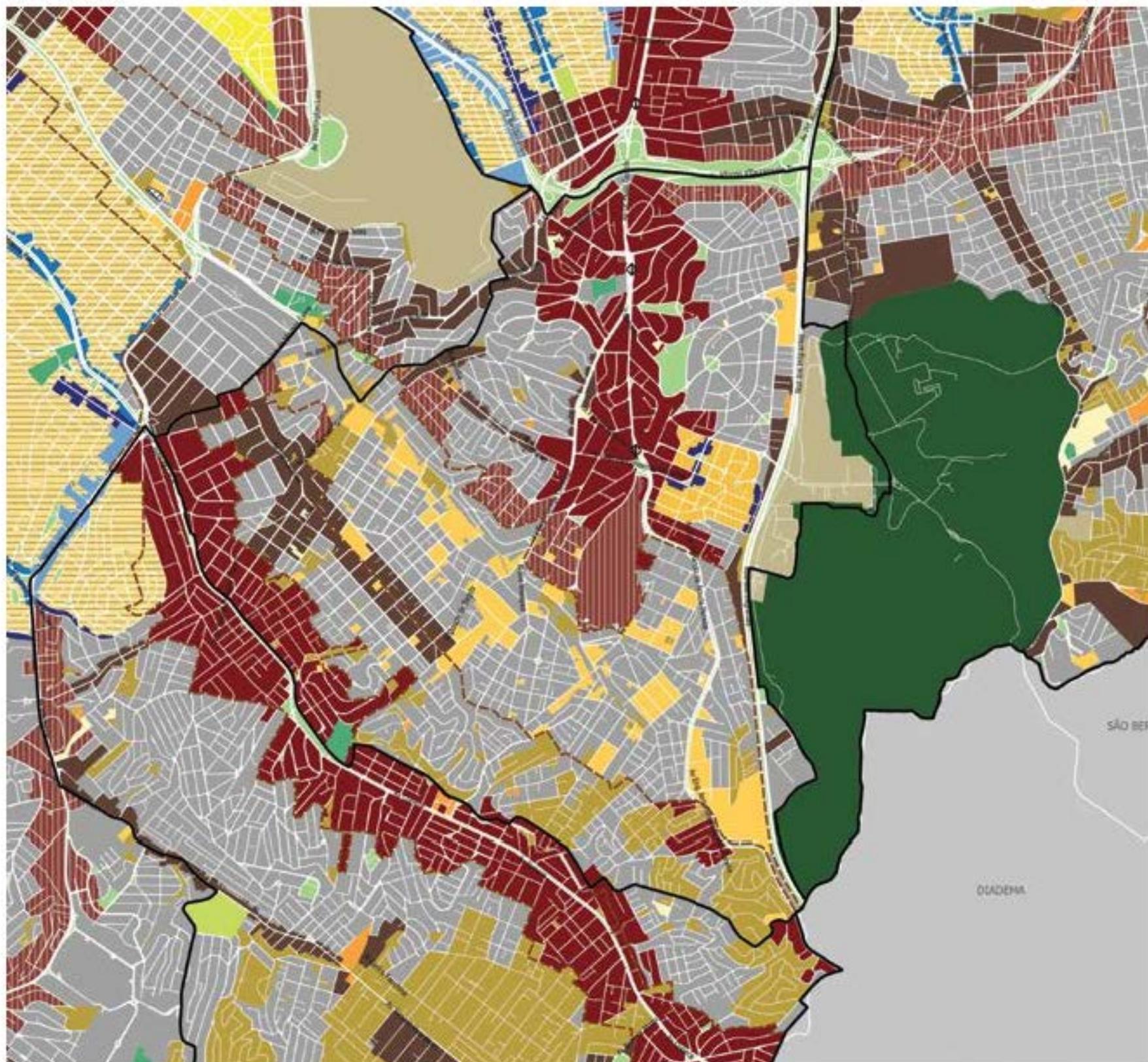
SUBPREFEITURA
CAMPO LIMPO

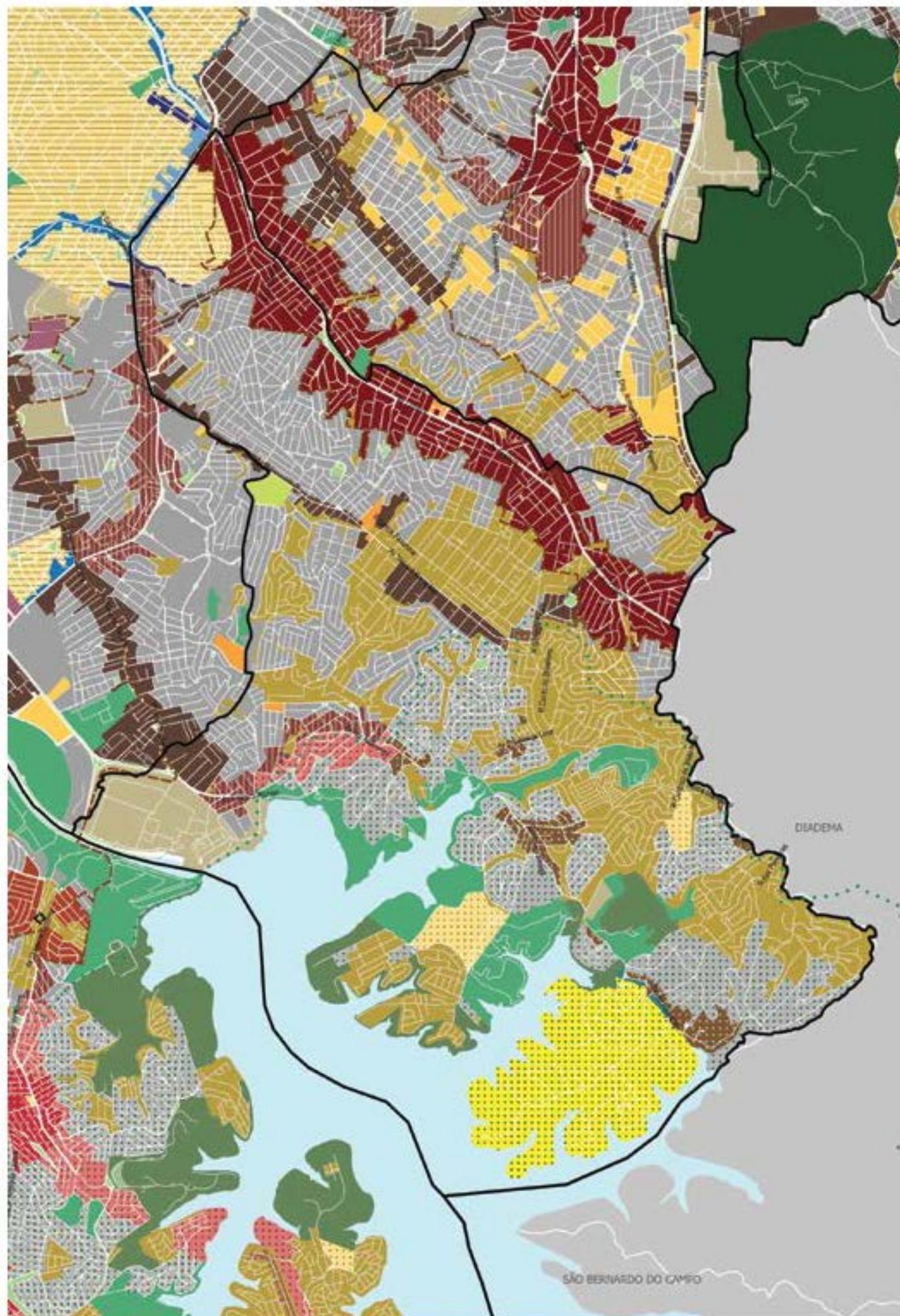
0 0,25 0,5 1km N ↑

Base cartográfica: PMR Mapa Digital de São Paulo, 2001.
 Projeção: UTM/BR. Datum: South American 1968.
 Atualização: Prefeitura do Município de São Paulo.
 Serviço Municipal de Desenvolvimento Urbano.









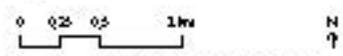
	ZEU		ZEI-1
	ZEU _v		ZEI-2
	ZEUP		ZEI-3
	ZEUP _v		ZEI-4
	ZEM		ZEI-5
	ZEMP		ZEI-6
	ZC		ZEI-7
	ZC _v		ZEI-8
	ZC-ZEIS		ZOE
	ZOOR-1		ZPR
	ZOOR-2		ZER-1
	ZOOR-3		ZER-2
	ZOOR _v		ZER _v
	ZM		ZPOS
	ZM _v		ZPOS _v
	ZMS		ZEDM
	ZMS _v		ZEP
			AC-1
			AC-2

- Perímetro Urbano
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Praças e Canteiros
- Microáreas de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

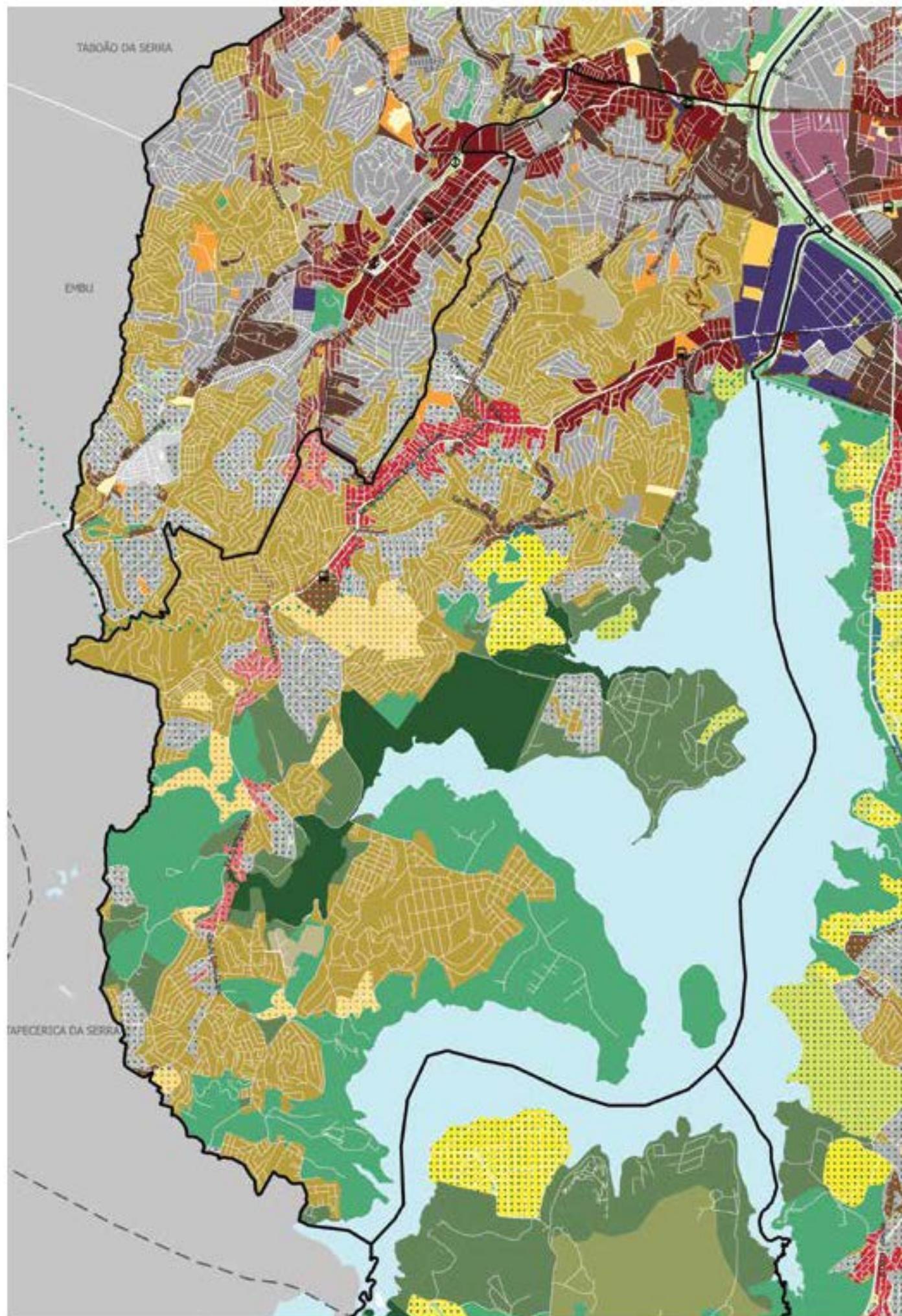


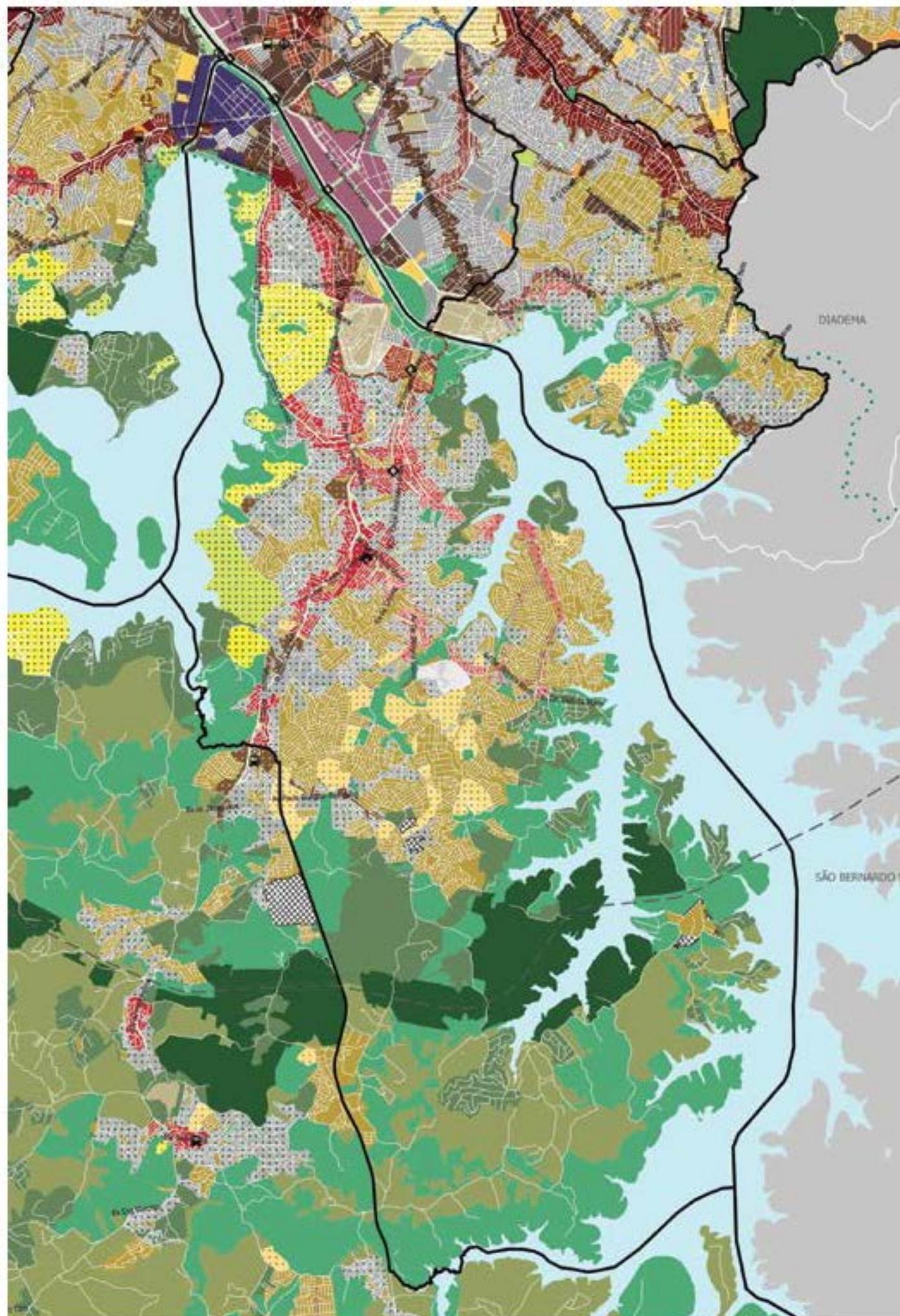
MAPA 1

SUBPREFEITURA
CIDADE ADEMAR



Base cartográfica: PMR Mapa Digital de São Paulo 2004.
Projeto: UFMG/RS, Da Arquitetura LUDICA
Subsídio: Prefeitura do Município de São Paulo,
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.





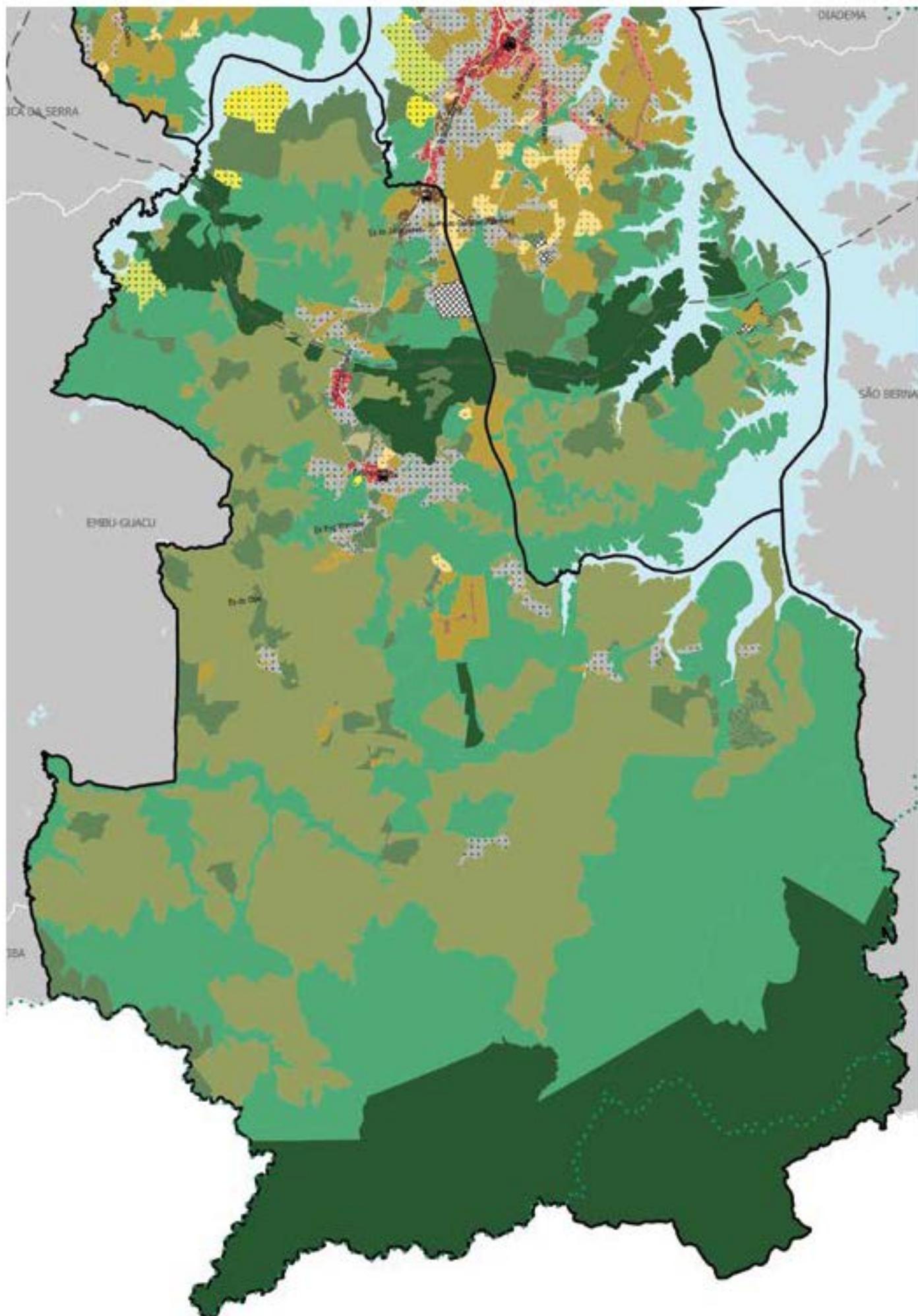
	ZEU		ZEA-1
	ZEUA		ZEA-2
	ZEUP		ZEA-3
	ZEUA		ZEA-4
	ZEM		ZEA-5
	ZEMP		ZED-1
	ZC		ZED-2
	ZCA		ZPA-1
	ZC-ZES		ZPA-2
	ZOOR-1		ZOE
	ZOOR-2		ZPR
	ZOOR-3		ZER-1
	ZOOR-4		ZER-2
	ZDI		ZER-4
	ZDA		ZPOS
	ZDS		ZPOSr
	ZDSA		ZEDM
			ZEP
			AC-1
			AC-2

- Perímetro Urbano
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Represa e Contêiner
- Microárea de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

MAPA 1
SUBPREFEITURA
CAPELA DO
SOCORRO

0 05 1 2km N ↑

Bases cartográficas: PNER Mapa Digital de São Paulo 2004.
 Projeto: UFMG/RS, Do Instituto de Geografia IGD/RS
 Subseção Prefeitura do Município de São Paulo,
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- | | | | |
|--|---------|--|-------|
| | ZOU | | ZBS-1 |
| | ZOUA | | ZBS-2 |
| | ZOUB | | ZBS-3 |
| | ZOUA | | ZBS-4 |
| | ZOM | | ZBS-5 |
| | ZOMP | | ZDE-1 |
| | ZOC | | ZDE-2 |
| | ZOCa | | ZR-1 |
| | ZOC-ZEB | | ZR-2 |
| | ZOOR-1 | | ZCE |
| | ZOOR-2 | | ZER |
| | ZOOR-3 | | ZER-1 |
| | ZOOR-4 | | ZER-2 |
| | ZM | | ZERa |
| | ZMa | | ZERb |
| | ZMS | | ZERc |
| | ZMSa | | ZERd |
| | | | ZEP |
| | | | AC-1 |
| | | | AC-2 |

- Perimetro Meado
- Limite sub-prefeitura
- Logradouro
- Rodovial
- Hidrografia
- Praça e Calçada
- Micro-área de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente



MAPA 1

SUBPREFEITURA
PARELHEIROS



Base cartográfica: PMF Mapa Digital de São Paulo, 2001.
 Projeção: UTM/BR (De Lambert) escala: 10 000
 Atualização: Prefeitura do Município de São Paulo,
 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

Quadro 1 - Conceitos e definições

Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

Alinhamento Linha divisória entre o lote e o logradouro público;

Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40cm 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 40cm (quarenta centímetros) 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 de utilização comum ou Áreas Comuns Área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado, 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;

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 40cm 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 a 40cm (quarenta centímetros);

Cobertura Verde com espessura de substrato superior a 40cm 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 (quarenta centímetros);

Cota Parte Mínima de Terreno por Unidade Relação de densidade habitacional máxima admitida, expressa em unidade de área, entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas;

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;

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;

Edifícios-garagem Edificações em que pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total é destinada à circulação, manobra e estacionamento de veículos;

Eixo da via Linha que passa equidistante aos alinhamentos;

Face de quadra É formada pelo conjunto de lotes, cuja frente esteja voltada para um mesmo logradouro no intervalo entre dois logradouros distintos que tenham acesso ao logradouro gerador da face de quadra, sendo considerada a situação fática de todos os logradouros,

Fachada Ativa Corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

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 FD Fator usado no cálculo do indicador Drenagem, sendo tanto mais ambientalmente eficaz quanto menor seu valor numérico;

Fator de eficácia ambiental FV 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 nos 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;

Gabarito de altura máximo Medida decorrente da diferença entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água;

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, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;

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, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;

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, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;

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 (vinte) e menor ou igual a 30cm (trinta 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, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;

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 (trinta) e menor ou igual a 40cm (quarenta 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, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;

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 40cm (quarenta 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, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;

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 (quinze) 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 500m² (quinhentos metros quadrados) 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) e classificada como

tal 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, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;

Palmeira existente Palmeira existente no lote com diâmetro do caule à altura do peito (DAP) maior do que 10cm (dez centímetros) e classificada como tal de acordo 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, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;

Pavimento de acesso É qualquer pavimento com acesso direto de veículos e pedestres ao logradouro público;

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, conforme especificação técnica ETS- 03/2013 da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-la ou substituí-la;

Pavimento semipermeável com vegetação sobre solo natural Pavimento vazado que permite o plantio de forração, geralmente grama, permitindo 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% (cinquenta por cento) 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 É o pavimento de acesso principal de veículos e pedestres ao logradouro público;

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, de 31 de julho de 2014), 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;

Processos geológico-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;

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 das águas pluviais que incidem sobre o lote;

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;

Subsolo Todo pavimento da edificação localizado abaixo do pavimento térreo;

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;

Via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;

Via de pedestre É o espaço destinado à circulação de pedestres, aberto ao público, de propriedade pública, incluindo passeio público e escadarias, desde que combinadas com rampas.

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;

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 – Percentuais de destinação de área pública

Área do lote ou gleba (m ²)	Percentual mínimo de área verde (%)	Percentual mínimo de área institucional (%)	Percentual mínimo de sistema viário (%)	Percentual mínimo de área sem afetação previamente definida	Total do percentual mínimo de destinação de área pública (%)
Maior que 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados)	5	5	NA	20	30
Maior que 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados) (a)	10	5	15	10	40

Notas:

a. lotes ou glebas com áreas superiores a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) deverão ser obrigatoriamente loteados nos termos do §2º do artigo 44 desta lei.

Quadro 2A – Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
Qualificação	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
Preservação	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	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.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Quadro 2B – Parâmetros de parcelamento do solo (sistema viário)

Características 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% (f)
Declividade longitudinal mínima	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,5% (f)

Notas:

- a. Bidirecional.
- b. Bidirecional, no canteiro central ou nas laterais direitas 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.
- f. No caso de escadarias, observar parâmetros em regulamento específico.

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)				Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	TO. para lotes até 500 metros ²	TO. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frete (i)	Fundos e Laterais		Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros
Transformação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	NA	
Qualificação	ZC	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	40	
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,7	48	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZCORa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-1	0,5	1	2	0,7	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	28	5	3	3	NA	
ZPI-1		0,5	1	1,5	0,7	0,7	28	5	3	3	NA		
Preservação	ZPR	ZPI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	28	5	3	3	NA	
		ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA	
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA	
		ZER-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA	
		ZERa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA	
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,2	0,15	10	5	NA	3	NA	
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3	NA	
	Áreas públicas e sapavel (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
			AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
INSTITUCIONAIS		AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	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 e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

d. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

e. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

f. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

g. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados).

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

j. Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

k. Ver artigo 30 desta lei.

l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

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 ≤ 500m ²	Lote > 500m ²	Lote > 500 e ≤ 1000m ²	Lote > 1000 e ≤ 2500m ²	Lote > 2500 e ≤ 5000m ²	Lote > 5000 e ≤ 10000m ²	Lote > 10000m 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

- Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
- Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,00 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;
- 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)	TCA (5)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas					
A1. Área ajardinada sobre solo natural	medida do projeto	(m ²)	0,25	n/a	cálculo conforme (I)
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,20	n/a	cálculo conforme (I)
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	medida do projeto	(m ²)	0,10	n/a	cálculo conforme (I)
B. Vegetação					
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	medida do projeto	(unidade)	15	TCA	cálculo conforme (I.I)
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	medida do projeto	(unidade)	35	TCA	cálculo conforme (I.I)
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	medida do projeto	(unidade)	80	TCA	cálculo conforme (I.I)
B4. Palmeira a ser plantada (4)	medida do projeto	(unidade)	20	TCA	cálculo conforme (I.I)
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (7)	medida do projeto	(unidade)	80	n/a	cálculo conforme (I)
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 30 e 40 cm (7)	medida do projeto	(unidade)	180	n/a	cálculo conforme (I)
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (7)	medida do projeto	(unidade)	400	n/a	cálculo conforme (I)
B8. Palmeira existente (7)	medida do projeto	(unidade)	90	n/a	cálculo conforme (I)
B9. Maciço arbóreo existente (7)	medida do projeto	(m ²)	17	n/a	cálculo conforme (I)
C. Cobertura verde					
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,20	n/a	cálculo conforme (I)
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,15	n/a	cálculo conforme (I)
D. Fachada / muro verde					
D1. Porção de fachada / muro verde	medida do projeto	(m ²)	0,10	n/a	cálculo conforme (I)
D2. Jardim Vertical	medida do projeto	(m ²)	0,15	n/a	cálculo conforme (I)
V PARCIAL					cálculo conforme (II)
V FINAL					cálculo conforme (III)

Quadro 3B – Composição da pontuação da Quota Ambiental (continuação)

ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (8)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (9)
A1*. Área ajardinada sobre solo	medida do projeto	(m ²)	0,22	cálculo conforme (IV)
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,26	cálculo conforme (IV)
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	medida do projeto	(m ²)	0,60	cálculo conforme (IV)
C1*. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,26	cálculo conforme (IV)
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	medida do projeto	(m ²)	0,31	cálculo conforme (IV)
E. Pavimento poroso (10)	medida do projeto	(m ²)	0,1	cálculo conforme (IV)
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação	medida do projeto	(m ²)	0,78	cálculo conforme (IV)
G. Superfícies com pavimentos não permeáveis (11)	medida do projeto	(m ²)	0,82	cálculo conforme (IV)
D PARCIAL (12)				cálculo conforme (V)
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	medida do projeto	(ℓ)	n/a	n/a
H. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	medida do 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 definição do Quadro 1 da presente lei;
5. Indivíduos arbóreos ou palmeiras a serem plantados, oriundos de Termo de Compromisso Ambiental - TCA;
6. 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;
7. A vegetação integrante de maciço arbóreo, definido conforme Quadro 1 da presente lei, não poderá ser computada individualmente como palmeira ou indivíduo arbóreo existente ou a ser plantado;
8. FD: Fator de eficácia ambiental do indicador drenagem, corresponde ao coeficiente de escoamento superficial, quanto menor o valor mais eficaz;
9. Pontuação de cada mecanismo na composição do indicador drenagem obtida pela equação na nota de cálculo IV abaixo;
10. Ver definição do Quadro 1 da presente lei;
11. 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, E e F;
12. 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 × 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.

I.I. Em caso de TCA: Pontuação atingida =

$$P \times FV - (TCA \times FV \times 0,5) / A$$

Sendo:

- P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;
- FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal;
- TCA: número de indivíduos oriundos de Termo de Compromisso Ambiental - TCA;
- A: Área do lote, em metros quadrados.

II. V PARCIAL = somatória de (I) e (I.I)

III. PONTUAÇÃO FINAL DO INDICADOR COBERTURA VEGETAL (V):

$$V \text{ FINAL} = V \text{ PARCIAL} / 0,38$$

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 × 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 × A

Sendo:

- Vol. Min: Volume de reservação mínima obrigatório para controle do escoamento superficial, em litros;
- A: Área total do lote, em metros quadrados.

VII. PONTUAÇÃO FINAL DO INDICADOR DRENAGEM (D),

calculado conforme as variáveis a seguir:

- se DP ≤ 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 3A.

Quadro 3C – Fator de incentivo da Quota Ambiental (a)

Perímetro de Qualificação Ambiental	Lote > 500 e ≤ 1.000m ²				Lote > 1.000 e ≤ 2.500m ²				Lote > 2.500 e ≤ 5.000m ²				Lote > 5.000m ²			
	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QA min	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QA min	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QA min	pontuação ≥ 4 vezes QA min	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QA min	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QA min	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QA min	pontuação ≥ 4 vezes QA min	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QA min	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QA min	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QA min	pontuação ≥ 4 vezes QA min	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QA min	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QA min	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QA min	pontuação ≥ 4 vezes QA min
PA 1	28	34	44	52	30	34	44	54	30	40	58	76	32	42	60	76
PA 2	26	32	40	50	26	32	40	50	28	38	58	76	30	38	58	76
PA 3	26	30	38	48	26	30	38	48	28	34	44	54	32	44	70	80
PA 4	28	32	42	52	28	32	42	52	30	40	60	78	36	42	60	78
PA 5	24	28	36	44	24	28	36	46	28	32	40	50	28	36	54	72
PA 6	26	30	40	50	26	30	40	50	28	32	44	54	28	38	58	76
PA 7	28	32	40	48	30	32	40	48	32	36	44	52	32	36	44	52
PA 8	28	32	42	52	28	32	42	52	28	38	58	76	30	38	58	76
PA 9	28	32	42	52	28	32	42	52	30	40	60	78	36	42	60	78
PA 10	20	22	26	30	20	22	26	32	20	24	30	36	20	24	30	38
PA 11	20	24	28	32	20	24	28	34	20	24	30	38	20	24	32	40
PA 12	22	24	30	36	22	26	32	36	24	26	34	42	24	28	36	42
PA 13	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

Nota:

NA = Não se Aplica

a. Em Reais (R\$) por metro quadrado.

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Subcategoria de Uso		Número mínimo de vagas por área construída computável (em m ²) ou por número de unidades habitacionais (UH) (a)		Vestibário para usuários de bicicleta (b)	Espaço para carga e descarga (c)			Área para embarque e desembarque de passageiros	Largura mínima de via
		Vagas de automóveis (e)(f)	Vagas de bicicletas		Número de vagas para utilitário	Número de vagas para caminhão			
						Até 4.000 m ² de área construída computável	Acima de 4.000m ² de área construída computável (d)		
R	R1	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	R2h-1								
	R2h-2								
	R2h-3	NA	1/1 UH	NA	NA	NA	NA	≥ 8m	
	R2v-1								
	R2v-2								
	R2v-3								
R2v-4	NA	1/1 UH	NA	NA	NA	NA	≥ 10m		
nRa	nRa-1	1/100m ²	1/500m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	(VETADO)	NA	≥8m
	nRa-2								
	nRa-3								
	nRa-4								
	nRa-5								
	nRa-6	1/100m ²	1/500m ²	sim	1 + 1/4000m ²	1 + 1/4000m ²	1 + 1/4000m ²	sim	≥ 10m
nR1	nR1-1	1/75m ²	1/250m ²	sim	2	NA	NA	NA	≥ 10m
	nR1-2	1/75m ²	1/250m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	NA	NA	≥8m
	nR1-3								
	nR1-4								
	nR1-5								
	nR1-6								
	nR1-7								
	nR1-8	1/75m ²	1/250m ²	sim	2	NA	NA	sim	≥ 8m
	nR1-9	1/75m ²	1/125m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	(VETADO)	NA	≥8m
	nR1-10	NA	1/125m ²	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	nR1-11	NA	1/125m ²	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	nR1-12	1/75m ²	1/500m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	(VETADO)	NA	≥8m
	nR1-13		1/125m ²						
	nR1-14	1/75m ²	1/500m ²	sim	2	1 (g)	1 + 1/4000m ²	sim	≥ 10m
	nR1-15	1/75m ²	1/500m ²	NA	NA	NA	NA	NA	≥ 8m
	nR1-16	1/100m ²	1/125m ²	NA	NA	NA	NA	NA	NA
nR2	nR2-1	1/50m ²	1/250m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	(VETADO)	sim	≥10m
	nR2-2	1/50m ²	1/250m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	(VETADO)	sim	≥10m
	nR2-3	1/50m ²	1/250m ²	sim	1	1	NA	sim	≥ 12m
	nR2-4	1/75m ²	1/500m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	(VETADO)	sim	≥10m
	nR2-5	1/50m ²	1/250m ²						
	nR2-6		1/125m ²						
	nR2-7		1/125m ²						
	nR2-8	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	1/125m ²	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	≥ 8 m

Subcategoria de Uso		Número mínimo de vagas por área construída computável (em m ²) ou por número de unidades habitacionais (UH) (a)		Vestibário para usuários de bicicleta (b)	Espaço para carga e descarga (c)			Área para embarque e desembarque de passageiros	Largura mínima de via
		Vagas de automóveis (e)(f)	Vagas de bicicletas		Número de vagas para utilitário	Número de vagas para caminhão			
						Até 4.000m ² de área construída computável	Acima de 4.000m ² de área construída computável (d)		
nR2	nR2-9	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	1/125 m ²	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	≥ 10m
	nR2-10	1/50 m ²	1/125 m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	(VETADO)	sim	≥10m
	nR2-11	1/50 m ²	1/125 m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	(VETADO)	sim	≥10m
	nR2-12	1/75 m ²	1/500 m ²	sim	1/1000 m ²	(VETADO)	1/1000m ²	NA	≥ 12m
	nR2-13	1/50 m ²	1/500 m ²	sim	NA	NA	NA	sim	≥10m
	nR2-14	1/50 m ²	1/500 m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	(VETADO)	sim	≥10m
	nR2-15	1/50 m ²	1/125 m ²	sim	1 + 1/4000m ²	(VETADO)	(VETADO)	sim	NA
nR3	nR3-1	1/75 m ²	1/500 m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	(VETADO)	sim	≥12m
	nR3-2	1/35 m ²	1/500 m ²	sim	1 + 1/1000m ²	NA	1 + 1/4000 m ²	sim	≥ 12m
	nR3-3	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	1/250 m ²	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	≥7m
	nR3-4	1/35 m ²	1/250 m ²	sim	1 + 1/4000 m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥12m
	nR3-5	1/35 m ²	1/250 m ²	sim	1 + 1/4000 m ²	NA	(VETADO)	sim	≥12m
	nR3-6	1/75 m ²	1/250 m ²	sim	1 + 1/4000 m ²	NA	1 + 1/4000m ²	sim	≥12m
	nR3-7	1/50 m ²	1/250 m ²	sim	1 + 1/4000m ²	1	(VETADO)	sim	≥12m
	nR3-8	1/75 m ²	1/500 m ²	sim	1 + 1/4000m ²	NA	(VETADO)	sim	≥12m
	nR3-9	1/75 m ²	1/500 m ²	sim	1 + 1/4000 m ²	NA	(VETADO)	sim	≥12m
Ind-1a	todos	1/100 m ²	1/250 m ²	NA	1 + 1/4000 m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	≥ 8m
Ind-1b	todos	1/100 m ²	1/250 m ²	Sim	1 + 1/4000 m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	≥ 10m
Ind-2	todos	1/100 m ²	1/250 m ²	sim	1 + 1/4000 m ²	NA	1 + 1/4000m ²	NA	≥ 12m

Notas:

NA = Não se aplica

a. Não se aplica nas zonas de uso ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP e nos usos não residenciais em lotes com área inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) em todas as zonas.

b. De acordo com o Código de Obras e Edificações.

c. Não se exige vaga para carga e descarga nos lotes com área até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), exceto em lotes localizados na Macroárea

de Urbanização Consolidada e nos seguintes setores e subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana:

- I. Subsetores Arco Tietê, Arco Pinheiros e Arco Faria Lima - Águas Espraiadas - Chucrí Zaidan do Setor Orla Ferroviária e Fluvial.
- II. Setor Central (Operação Urbana Centro).

d. Para empreendimentos não residenciais acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável, as vagas para caminhão podem ser compartilhadas com os veículos fretados.

e. Para Serviços de Armazenamento e Guarda de Bens Móveis das subcategorias de uso nR1, nR2 e nR3, o

número mínimo de vagas de automóveis exigido será calculado com base na área construída computável destinada à permanência humana.

f. Quando exigido o número mínimo de vagas de automóveis, este deverá ser acrescido do número de vagas especiais conforme definido no Código de Obras e Edificações.

g. O atendimento da vaga de caminhão poderá ser dispensado caso haja parecer favorável do órgão municipal de trânsito.

Quadro 4B – Parâmetros de incomodidade por zona

	TIPO DE ZONA	ZONA	Nível Critério de Avaliação (NCA) para ambiente externo dB (A) (c) (d) (f)			Vibração associada	Emissão de radiação Faixa de frequência (0Hz à 300GHz)	Emissão de odores	Emissão de gases, vapores e material particulado (e)			
			Emissão de ruído das 7h às 19h	Emissão de ruído das 19h às 22h	Emissão de ruído das 22h às 7h							
Transformação	ZEU	ZEUa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)			
		ZEUPa										
		ZEU	60	55	50				(a)	(b)	(a)	(a)
		ZEUP										
	ZEM	ZEM	60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)			
		ZEMP										
Qualificação	ZCs	ZCa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)			
		ZC										
		ZC-ZEIS	60	55	50				(a)	(b)	(a)	(a)
	ZCOR	ZCOR-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)			
		ZCOR-2										
		ZCOR-3	55	50	45							
		ZCORa	50	45	40							
		ZM	60	55	50							
	ZM	ZMa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)			
		ZMIS	60	55	50							
		ZMISa	50	45	40							
		ZEIS	50	45	40							
	ZEIS	ZEIS-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)			
		ZEIS-2										
		ZEIS-3	55	50	45							
		ZEIS-4	50	45	40							
		ZEIS-5	55	50	45							
	ZDE	ZDE-1	60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)			
		ZDE-2	65	60	55							
	ZPI	ZPI-1	65	60	55	(a)	(b)	(a)	(a)			
ZPI-2												
Preservação	ZPR	ZPR	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)			
	ZER	ZER-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)			
		ZER-2										
		ZERa										
	ZPDS	ZPDS	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)			
		ZPDSr										
ZEPAM	ZEPAM	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)				
Áreas públicas e integrantes do sapavel	Verdes	AVP-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)			
		AVP-2										
	Institucionais	AI	60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)			
		AIa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)			
	Clubes	AC1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)			

Notas:

a. Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor.

b. Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas em vigor, sendo que o Executivo poderá estabelecer parâmetros mais restritivos de radiação eletromagnética não ionizantes.

c. No caso dos aeroportos aplica-se o nível de ruído conforme norma técnica específica.

d. Poderão incidir parâmetros especiais e mais restritivos nos termos §2º do artigo 113 desta lei.

e. Quando necessário a CETESB recomenda instalar e operar sistema de controle de poluição do ar baseado na melhor tecnologia.

f. Para atividade de local de culto, nos feriados, sábados a partir das 14h e nos domingos, os parâmetros relativos a ruídos referentes ao período das 7h às 19h passam a valer também para os períodos das 6h às 7h e das 19h às 22h, permanecendo inalterados os parâmetros referentes ao período das 7h às 19h e das 22h às 7h.

Quadro 5 – Multas

ITEM	INFRAÇÃO	IMPOSIÇÃO DA MULTA	VALOR EM R\$
1	Não manutenção dos atributos que geraram o enquadramento como ZEPEC após a transferência do direito de construir previsto no artigo 24 desta lei.	Artigo 24, § 2º	40,00/m ² (c)
2	Demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel tombado ou em processo de tombamento	Artigo 26, § 1º, I	40,00/m ² (c)
3	Não apresentação do relatório demonstrando atendimento às exigências da QA de acordo com o projeto aprovado	Artigo 84, § 5º	20,00/m ² (c)
4	Realização de evento, sem a respectiva autorização	Artigo 138	20,00/m ² (d)
5	Não atendimento do art. 136, nos termos do art. 141, inciso I	Artigo 141	2.000,00/fração (a)
6	Não atendimento do art. 136, nos termos do art. 141, inciso II	Artigo 141	4.000,00/fração (a)
7	Não atendimento do art. 136, nos termos do art. 141, inciso III	Artigo 141	8.000,00/fração (a)
8	Não atendimento ao Auto de Intimação previsto no artigo 141	Artigo 142	8.000,00
9	Rompimento do lacre (artigo 143) e hipóteses do inciso I do artigo 141	Artigo 143	2.000,00
10	Rompimento do lacre (artigo 143) e hipóteses do inciso II do artigo 141	Artigo 143	4.000,00
11	Rompimento do lacre (artigo 143) hipóteses do inciso III do artigo 141	Artigo 143	8.000,00
12	Desrespeito aos parâmetros de incomodidade relativos a ruídos, previstos no art. 146	Artigo 148	10.000,00
13	Desrespeito aos parâmetros de incomodidade relativos ao horário de funcionamento, previstos no art. 147	Artigo 148	8.000,00
14	Executar parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado	Artigo 149	3.000,00/fração (b)

Notas:

- a. Os valores das multas previstos nos itens 05, 06 e 07 aplicam-se a cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou fração de área edificada ocupada pelo estabelecimento ou local de trabalho.
- b. O valor da multa prevista no item 14 aplica-se a cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou fração de área irregularmente parcelada ou loteada.
- c. Os valores das multas previstas nos itens 01, 02 e 03 aplicam-se por metro quadrado de área construída total.
- d. O valor das multas previstas no item 04 aplica-se por metro quadrado de área de terreno em que se realiza o evento.
- e. 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.

ROTEIRO DE CONSULTA

COMO APLICAR A LEI PASSO A PASSO

- Nova construção ou Reforma com mudança de uso
- Licenciamento de atividade ou Mudança de uso
- Novo parcelamento
- Reforma sem mudança de uso



1

ACESSE O GEOSAMPA

Pelo endereço eletrônico geosampa.prefeitura.sp.gov.br



2

LOCALIZE SEU LOTE

Na barra de comandos à esquerda da tela, clique no botão "Pesquisar" e localize seu imóvel. Existem duas maneiras para localizá-lo:

- "Endereço" ou
- "Setor-Quadra"



Procure por este botão na barra de comandos à esquerda da tela.

Para localizar o seu lote na quadra, baixe o croqui da Quadra Fiscal através do botão "Download"

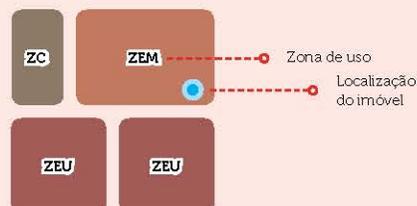
3

IDENTIFIQUE SUA ZONA DE USO

Na listagem de camadas à direita da tela, selecione "Legislação Urbana", subgrupo "Zoneamento – Lei 16.402/16" e habilite a camada "Perímetros das Zonas" e identifique a zona de uso do seu imóvel.

Camadas

- Legislação Urbana
 - Zoneamento – Lei 16.402/16
 - Perímetros das Zonas (1)



4

BAIXE OS MAPAS PELO GEOSAMPA

Caso necessário, faça o download dos arquivos do zoneamento clicando no botão "download de arquivos" e escolhendo o tema "Legislação Urbana". Os arquivos estão disponíveis nos formatos SHP e KMZ.



Os arquivos em formato aberto podem ser úteis se seu imóvel for rural (cadastrado no INCRA) e/ou se estiver inserido em mais de uma zona de uso.

5

VERIFIQUE SE SEU IMÓVEL É UMA ZEPEC

Desabilite a camada "Perímetros das Zonas" e habilite a camada "ZEPEC e indicações (2)" e sua respectiva legenda, no ícone (■).



A demarcação de um imóvel como ZEPEC indica que incidem parâmetros diferenciados ou complementares aos da zona de uso do Mapa 1 da Lei 16.402/16 (LPUOS).

Os novos projetos, reformas ou licenças de funcionamento em imóveis demarcados como ZEPEC precisam ser aprovados pelo órgão responsável pelo tombamento, de acordo com o cadastro no CIT – Cadastro de Imóveis Tombados.

- No CIT é possível verificar qual o órgão responsável pelo tombamento do imóvel (IPHAN/ CONDEPHAAT/ CONPRES) e qual é a sua Resolução de Tombamento.
- Caso o imóvel em ZEPEC não conste no CIT, consulte o Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura.

Camadas

- Legislação Urbana
- Zoneamento – Lei 16.402/16
- ZEPEC e indicações (2)



Resolução de Tombamento

Caso seu imóvel seja tombado, verifique seu nível de preservação através da sua Resolução de Tombamento.



Cadastro de Imóveis Tombados (CIT)

Para mais informações sobre o tombamento do seu imóvel consulte o Cadastro de Imóveis Tombados (CIT) no endereço: <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frnPesquisaGeral.aspx>.

6

IDENTIFIQUE SEU PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

No GeoSampa, desabilite a camada "ZEPEC e indicações" e habilite a camada "Qualificação ambiental".



Camadas

- Legislação Urbana
- Zoneamento – Lei 16.402/16
- Qualificação Ambiental (3)

10

O atendimento à Quota Ambiental está disposto no **Item 10 deste Roteiro**.

7

VERIFIQUE SE INCIDEM INCENTIVOS PARA EDIFÍCIO-GARAGEM

Caso haja interesse na implantação de edifício-garagem, desabilite as camadas anteriores e habilite a camada "Incentivos – Edif. Garagem".

Camadas

- Legislação Urbana
- Zoneamento – Lei 16.402/16
- Incentivos – Edif. Garagem (4)



Nos edifícios-garagem, aplicam-se os incentivos estabelecidos no **inciso II do art. 62 e no art. 126 da Lei 16.402/16 (LPUOS)**

8

VERIFIQUE SE SEU IMÓVEL ESTÁ INSERIDO NO PERÍMETRO DE INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Na listagem de camadas à direita da tela, selecione "Legislação Urbana", subgrupo "PDE – Lei 16.050/14" e habilite a camada "Perímetros de Incentivo".

Camadas

- Legislação Urbana
- PDE – Lei 16.050/14
- Perímetros de Incentivo (11)



Nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico aplicam-se as disposições dos **arts. 362 a 366 da Lei 16.050/14 (PDE)**

9

COMO POSSO CONSTRUIR NO MEU LOTE?

Para novas edificações ou reformas, verifique os parâmetros de ocupação incidentes para a zona de uso em que seu lote se encontra no Quadro 3 da Lei 16.402/16.



Verificar arts. 56 a 91 quanto à ocupação do solo, que tratam, dentre outras coisas, de dispensa de atendimento de gabarito e de recuos, fruição pública, fachada ativa, Quota Ambiental e ocupação incentivada ou condicionada.

Parâmetros de ocupação para ZEM no Quadro 3 da Lei 16.402/16

	C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	TO, para lotes até 500 metros ²	TO, para lotes igual ou superior a 500 metros ²	Gabarito de altura máxima (metros)	Frente (i)	Fundos e Laterais		Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
ZEU	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	20
ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	40
ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
ZEUPa (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	NA
ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	40

10

COMO ATENDER A QUOTA AMBIENTAL NO MEU LOTE?

Com o PA verificado no item 6 deste Roteiro, verifique no Quadro 3A a taxa de permeabilidade mínima e a pontuação mínima exigida para seu perímetro de qualificação ambiental.



Verifique os arts. 74 a 86 e os Quadros 3B e 3C da Lei 16.402/16 (LPUOS) quanto às formas de atendimento da pontuação mínima, incentivos e demais parâmetros relativos à Quota Ambiental.

O atendimento à Quota Ambiental incide apenas em processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20%, conforme art. 26 desta lei.

Lotes com área menor do que 500 m² (exceto aqueles originários de desmembramento ou desdobro) estão isentos da aplicação da Quota Ambiental.



Para auxiliar na aplicação da Quota Ambiental nos projetos, foi disponibilizado o simulador de aplicação da Quota Ambiental, disponível no seguinte link http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/SIMULADOR_QUADROS_QA_PROJETODELEI_20160426.xls

Parâmetros da Quota Ambiental para PA 1 no Quadro 3A da Lei 16.402/16

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

Exemplo de preenchimento do simulador de aplicação da Quota Ambiental:

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
Área total do lote - A (m ²)	2.000
Localização do lote	ZC
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA 1
Taxa de ocupação	75%
Gabarito do empreendimento (m)	40
Taxa de Permeabilidade - TP	25%
Fator alfa α	0,5
Fator beta β	0,5
QA mínimo obrigatório	0,6

Informações sobre o seu lote

Resultados obtidos

Este é o QA mínimo obrigatório em seu lote, correspondente à informação do Quadro 3

Este é o QA atingido pelo seu projeto com os parâmetros informados no simulador (área ajardinada, número de árvores, cobertura verde, etc)

ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA	0,76
-------------------------------	------

11

PRECISO DOAR ÁREA PÚBLICA?

Para novos parcelamentos, novas edificações e reformas com ampliação de área, verifique se seu lote se enquadra no Quadro 2 da Lei 16.402/16 e quais os parâmetros de área pública e parcelamento do solo que se aplicam a ele.



Verifique os arts. 38 a 48 e Quadros 2 e 2A da Lei 16.402/16 (LPUOS) quanto à necessidade de doação de área verde, institucional e sistema viário e as dimensões mínimas e máximas de lote.

ÁREA DO LOTE OU GLEBA (M ²)
Maior que 20.000 m ² (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000 m ² (quarenta mil metros quadrados)
Maior que 40.000 m ² (quarenta mil metros quadrados) (a)

Verifique se seu lote se enquadra no Quadro 2 da Lei 16.402/16

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)	
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				

Parâmetros de parcelamento do solo para ZEM no Quadro 2A da Lei 16.402/16

12

O QUE POSSO FAZER NO MEU LOTE?

Para licenciamento de atividade ou mudança de uso, verifique os usos permitidos para a zona de uso em que seu lote se encontra no Quadro 4 da Lei 16.402/16 (LPUOS).



A definição de cada grupo de atividade está estabelecida nos arts. 92 a 106 da LPUOS. As atividades inseridas em cada grupo de atividade serão estabelecidas por decreto. Até que seja elaborado tal decreto, aplicam-se as disposições do art. 161 da LPUOS.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO					
			ZEU				ZEM	
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	sim	sim	sim	sim	sim	sim
		nRa-2	sim	sim	sim	sim	sim	sim
		nRa-3	sim	sim	sim	sim	sim	sim
		nRa-4	sim	sim	sim	sim	sim	sim
		nRa-5	sim	sim	sim	sim	sim	sim
		nRa-6	não	não	não	não	não	não

Lista de usos permitidos para ZEM no Quadro 4 da Lei 16.402/16

Caso a atividade desenvolvida também se enquadre como Polo Gerador de Tráfego (PGT), Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança (EGIV) ou Empreendimento Gerador de Impacto Ambiental (EGIA), aplicam-se as disposições dos arts. 108 a 111 da LPUOS.

Caso a atividade a ser licenciada ou regularizada seja hospital ou outras atividades ligadas à saúde, estabelecimentos de ensino, hotel, local de culto, indústria, edifício-garagem ou empreendimentos considerados de baixo risco, ver disposições dos arts. 114 a 127.

VETOS

Art. 90, IV que 10% (dez por cento) da área construída computável seja destinada à habitação de interesse social a ser produzida pelo empreender e doada à Prefeitura.

Razão de Veto: a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE prevê os instrumentos e ocasiões em que a destinação de área para a construção de habitação de interesse social é exigida. Neste sentido, entende-se que tais instrumentos disciplinam suficientemente tal obrigatoriedade, não devendo esta ser objeto de novo regramento em um caso específico, em respeito ao princípio da isonomia.

Art. 90, § 6º Para os casos previstos no “caput” não se aplica o disposto nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Razão de Veto: em consonância com o veto do inciso IV do caput deste artigo, entende-se que a cota de solidariedade é um dos instrumentos de provisão de habitação de interesse social disciplinados pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE e, neste sentido, a exclusão expressa da sua aplicação conflitaria com as inovações e disposições da referida lei.

Art. 90, § 7º No caso de transferência de titularidade das áreas mencionadas no “caput” a particulares, a alienação, locação, cessão, arrendamento, outorga em regime de concessão de direito real e uso, concessão comum, parceria público privada, transferência como integralização de fundos de investimento ou sociedades de propósito específico dependerá da apresentação pelo interessado de proposta de Projeto de Intervenção Urbana (PIU) e de sua respectiva aprovação pelo órgão municipal competente.

Razão de Veto: a abrangência característica do dispositivo acima implicaria em uma grande dificuldade de aplicação, uma vez que torna obrigatório a apresentação de Projeto de Intervenção Urbana – PIU para todas as hipóteses previstas no “caput” do dispositivo combinadas com todos os atos enumerados neste parágrafo.

Art. 177 Ficam assegurados os direitos de alvarás de aprovação e de execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta lei de acordo com as Leis nº 9.725, de 2 de julho de 1984, nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e dos Termos de Compromisso assinados conforme disposições das Leis nº 11.773, de 18 de maio de 1995 (Operações Interligadas), nº 11.774, de 18 de maio de 1995 (Operação Urbana Água Branca), nº 11.732, de 14 de março de 1995 (Operação Urbana Faria Lima), nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, e nº 13.781, de 8 de julho de 2004 (Operação Urbana Consorciada Faria Lima), nº 12.349, de 6 de junho de 1997 (Operação Urbana Centro) e nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Operação Urbana Água Espraiada) e, ainda, os direitos de construção decorrentes de termo de assunção de obrigações e seus respectivos termos de aditamentos e os constantes de escritura pública referentes aos imóveis objeto de Planos de Reurbanização estabelecidos pela Lei nº 8.079, de 28 de junho de 1974, Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975, e Lei nº 8.633, de 26 de outubro de 1977.

Razão de Veto: O dispositivo acima reproduz quase por completo a redação do “caput” do artigo 379 da Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 - PDE, diferenciando-se, apenas, por assegurar “os direitos de construção decorrentes de termo de assunção de obrigações e seus respectivos termos de aditamento”, conforme novo trecho acrescido à parte final. Entretanto, entende-se que as obrigações decorrentes de lei devem ter sua existência condicionada à regência da própria norma, ao passo que as originadas de contratos e declarações unilaterais ficam condicionadas à validade dos respectivos instrumentos.

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Subcategoria de Uso	Espaço para carga e descarga (c)	
	Número de vagas para caminhão	
	Até 4.000m ² de área construída computável	Acima de 4.000m ² de área construída computável (d)
nRa	nRa-1	1 + 1/4000 m ²
	nRa-2	
	nRa-3	
	nRa-4	
	nRa-5	
nR1	nR1-9	1 + 1/4000 m ²
	nR1-12	1 + 1/4000 m ²
	nR1-13	
nR2	nR2-1	1 + 1/4000 m ²
	nR2-2	1 + 1/4000 m ²
	nR2-4	1 + 1/4000 m ²
	nR2-5	
	nR2-6	
	nR2-7	
nR2	nR2-10	1 + 1/4000 m ²
	nR2-11	1 + 1/4000 m ²
	nR2-12	1/1000 m ²
	nR2-14	1 + 1/4000 m ²
	nR2-15	1
nR3	nR3-1	1 + 1/4000 m ²
	nR3-5	1 + 1/4000 m ²
	nR3-7	1 + 1/4000 m ²
	nR3-8	1 + 1/4000 m ²
	nR3-9	1 + 1/4000 m ²

Assim, para os empreendimentos com até 4.000 m² de área construída computável, dentre os grupos de atividades para os quais é exigido número de vagas de caminhão, não se justifica a manutenção para os nR2-12 e nR2-15, enquanto, para os que tenham acima de 4.000 m², não se afigura adequado manter a referida condição para os nRa-1, nRa-2, nRa-3, nRa-4 e nRa-5, nR1-9, nR1-12 e nR1-13, nR2-1 e nR2-2, nR2-4, nR2-5, nR2-6, nR2-7, nR2-10, nR2-11, nR2-14, nR2-15, nR3-1, nR3-5, nR3-7, nR3-8 e nR3-9, diante do que se mostra inevitável a aposição de veto parcial ao Quadro 4A do texto encaminhado à sanção, atingindo as células que preveem a reserva de vagas de caminhões para os citados grupos de atividades.

Razões de veto: No que tange a determinados grupos de atividades, especialmente aqueles que, por sua natureza, prescindem de constante abastecimento, o espaço para carga e descarga reservado para caminhão estabelecido no Quadro 4A poderá gerar, em razão da métrica adotada, problemas na solução arquitetônica, à vista da considerável quantidade de área construída necessária para as manobras, respectivas vagas, além das rampas, no caso de subsolo. De outra parte, a exigência dessas vagas para tais grupos de atividades acabará, em última análise, prejudicando o atendimento de outros parâmetros de ocupação tidos como prioritários de acordo com os objetivos estratégicos do PDE e as diretrizes abarcadas pelo texto aprovado, a exemplo da fruição pública, da fachada ativa e da Quota Ambiental, uma vez que as áreas decorrentes desses parâmetros precisam estar localizadas no pavimento térreo das edificações.

ÍNDICE REMISSIVO

Áreas não computáveis

Art. 62, 82, 116, 162, 168

Áreas operacionais do sistema do transporte público coletivo

Art. 90

Atividades auxiliares

Art. 90, 107, 127, 133

Baixo risco

Art. 127, 133

Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Art. 15, 20, 59, 82, 83, 90, 96, 105, 107, 118, 119, 157, 158, 161

Complexos de saúde

Art. 115

Desmembramento

Art. 10, 49, 51, 52, 54, 76

Destinação de área pública

Art. 44, 45, 51

Direito de protocolo

Art. 162, 163

Fachada ativa

Art. 5, 57, 62, 71, 82, 83, 87, 126

Fruição pública

Art. 4, 50, 57, 70, 76, 87, 88

Habitação de Interesse Social – HIS

Art. 2, 11, 12, 49, 62, 90, 94, 95, 170

Habitação de Mercado Popular – HMP

Art. 12, 49, 94, 95, 170

Limite de vedação do lote

Art. 4, 57

Locais de culto

Art. 89, 109, 123, 125, 127

Loteamento

Art. 44, 45, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 59, 149

Macroárea de Estruturação Metropolitana

Art. 8, 14, 114

Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 7, 9, 11, 14, 27, 90

Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental

Art. 7, 9, 10, 11, 14, 17, 27, 90

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 26, 67, 82, 83, 88, 114, 119, 120, 126, 159, 171, 172

Operação Urbana Consorciada

Art. 8, 108, 154

Operação Urbana Centro

Art. 60, 76, 79

Passeio público

Art. 4, 39, 57, 67, 69, 88

Projeto de Intervenção Urbana – PIU

Art. 8, 155, 159

Remembramento

Art. 10, 17, 49

Reparcelamento

Art. 49, 51, 52, 53

Restrição de gabarito

Art. 60, §2º, Art. 64,

Transferência do Direito de Construir

Art. 24, 26

Vila e rua sem saída

Art. 64

Zona Centralidade – ZC

Art. 6, 9, 62, 67, 87, 88, 90, 124

Zona Centralidade Ambiental – ZCa

Art. 6, 9, 62, 67, 73, 87, 88, 90, 124

Zona Centralidade lindeira à ZEIS - ZC-ZEIS

Art. 6, 9

Zona Corredor 1 - ZCOR-1

Art. 6, 10, 59, 73, 81, 114, 119, 121, 123

Zona Corredor 2 - ZCOR-2

Art. 6, 10, 59, 73, 81, 91, 114, 121, 123

Zona Corredor 3 - ZCOR-3

Art. 6, 10, 59, 73, 81, 91, 114, 121, 123

Zona Corredor Ambiental – ZCORa

Art. 6, 10, 59, 73, 91, 121, 123

Zona de Desenvolvimento Econômico 1 - ZDE-1

Art. 6, 13, 124

Zona de Desenvolvimento Econômico 2 - ZDE-2

Art. 6, 13, 66, 124

Zona de Ocupação Especial – ZOE

Art. 6, 15, 42, 92, 114, 159, 169

Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS

Art. 6, 18, 73, 81*, 123, 124*

Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável da Zona Rural - ZPDSr

Art. 6, 18, 73, 81*, 123, 124*

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana – ZEM

Art. 6, 8, 62, 64, 67, 82, 87, 88, 90, 114, 124

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto – ZEMP

Art. 6, 8, 62, 64, 67, 82, 87, 88, 90, 114, 124

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU

Art. 6, 7, 62, 64, 67, 82, 83, 87, 88, 90, 114, 124, 174

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental – ZEUa

Art. 6, 7, 62, 67, 82, 83, 87, 88, 90, 124

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto – ZEUP

Art. 6, 7, 62, 64, 67, 82, 83, 87, 88, 90, 114, 124

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental - ZEUPa

Art. 6, 7, 62, 67, 82, 83, 87, 88, 90, 124

Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1

Art. 6, 12, 28, 67, 90, 124

Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS-2

Art. 6, 12, 67, 90, 124

Zona Especial de Interesse Social 3 - ZEIS-3

Art. 6, 12, 67, 90, 124

Zona Especial de Interesse Social 4 - ZEIS-4

Art. 6, 12, 67, 90, 124

Zona Especial de Interesse Social 5 - ZEIS-5

Art. 6, 12, 67, 90, 124

Zona Especial de Preservação – ZEP

Art. 6, 20, 27, 28

Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC

Art. 6, 21, 22, 24, 26, 91, 92, 166

Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM

Art. 6, 19, 27, 28, 73, 81, 114, 123, 175

Zona Exclusivamente Residencial 1 - ZER-1

Art. 6, 10, 17, 59, 73, 81*, 114*, 119, 120, 122, 123, 136

Zona Exclusivamente Residencial 2 - ZER-2

Art. 6, 10, 17, 59, 73, 81*, 114*, 119, 120, 122, 123, 136,

Zona Exclusivamente Residencial Ambiental - ZERa

Art. 6, 10, 17, 59, 73, 81*, 114*, 119, 120, 122, 123, 136

Zona Mista – ZM

Art. 6, 11, 67, 124

Zona Mista Ambiental – ZMa

Art. 6, 11, 73, 123, 124

Zona Mista de Interesse Social – ZMIS

Art. 6, 11, 123

Zona Mista de Interesse Social Ambiental – ZMISa

Art. 6, 11, 73, 123

Zona Predominantemente Industrial 1 - ZPI-1

Art. 6, 14, 66, 87, 124

Zona Predominantemente Industrial 2 - ZPI-2

Art. 6, 14, 66, 87, 124

Zona Predominantemente Residencial – ZPR

Art. 6, 10, 16, 59, 73, 81, 123

CRÉDITOS

Registro extraído das listas de presença da Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de acordo com a auto-declaração dos participantes. Em que pese alguma eventualmente ausência decorrente de lapsos nas listas de presença, entendemos a importância do registro da ampla participação da sociedade civil organizado.

AABCC - Associação Amigos do Bairro City Caxingui; AAJM-Amigos do Jardim Morumbi; AAVA - Associação Amigos de Vila Aricanduva; A batata precisa de você; A. C. S. C. Sívico; Abaete Raposo; ABAJEA/Conselho Participativo Municipal; ABINAM - Associação Brasileira de Indústria de Água Mineral; ABRILBENS - Administração de bens próprios; ACAAPESP; Ação Francisca do Brasil; ACDP; ACECAP; ACEDA; ACEDI; ACESA/COM; ACISPER; ACOL; ACPDA; ACRAB Quilombo Guaianases; ACRAB/FUNDACAM - Quilombo Guaianases; ACSP - Associação Comercial de São Paulo; Acupuntura Urbana; AFUPEES - Clube de descontos e Turismo Ltda; Agência Paralelo; Agro Arte Engenharia; Agua santa; AIRI; Aldeia Tenondé Porã; ALEASP; Alfaiataria de Negócios; ALMEDE; ALMEM - Associação de Luta por Moradia Estrela da Manhã (Vila Sabrina); ALOPIRI; AMAC; AMACON; AMADA; AMadá - Associação de Moradores e Amigos do Sumarezinho, Vila Madalena e Região; AMAM - Associação de Moradores e Amigos de Moema; AMAPAR; AMAVIM; AMCAPRA - Ponte Rasa; AME - Associação Pró-Moradia e Educação dos Empregados e Aposentados da Empresa Brasileira de Correios; AME Jardins; Amigos do Bairro City Caxingui; Amigos do Jd. Vila Formosa; AMJS - Associação de Moradores Jardim da Saúde; AMMD; Amocity - Associação dos Moradores da City Lapa; AMOJAC; AMOJAR; Amor Perfeito; AMORF; AMOVA - Associação de Moradores da Vila Amélia; AMPA; AMTTC; AMUNC-Associação Moradores Vila Nova Conceição; AMVM; Anália Franco Imóveis; Ancoras Imobiliária; Ane Jard; Angare e Angher Advogados Associados; APA Bororé/Colônia/Conselho Gestor Ambiental; APJASC; AprovCon - Aprovação e Consultoria em Legalização de Imóveis Ltda; ARA Beira Rio; Arauda; Arquiteta- Rubio e Longo Arquitetura; AS Planalto Paulista; ASAJAR Rolinópolis; ASBEA - Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura; ASCP - Associação Comercial de São Paulo; Ass. FAM; ASSAMPALBA - Associação Amigos e Moradores Pela Preservação da Lapa Bem Aliança; Associação dos Arquitetos; Associação Força Habitacional; Associação para mobilidade a pé; Associação A Viva; Associação Africana; Associação Al. Gabriel; Associação Aliança Libertária Meio Ambiente; Associação Amigo do Jardim Morumbi; Associação Amigos Bairro VI. Marcelo; Associação Amigos de Vila Aricanduva; Associação Amigos do Bairro Vilela; Associação Amigos do Jardim das Bandeiras; Associação Amigos do Jardim Vitória Régia/; Associação Amigos do Jd. Das Bandeiras; Associação Amigos do Teia; Associação Amigos Jardim da Saúde; Associação Amigos Jardim Vitória Régia; Associação Amigos Jd. das Bandeiras; Associação Aricanduva; Associação B. de Jardim Santa Adélia; Associação Barra Funda MST; Associação Batista; Associação Benedito Legal; Associação Beneficente Esporte, Cultura e Lazer Nosso Sonho; Associação Beneficente Nosso Sonho/AE Carvalho; Associação Beneficente Parsifal; Associação Beneficente Futuro Já; Associação Brasileira dos Produtores de Calcário Agrícola; Associação C. C. Soares; Associação Caicai; Associação Cemitério dos Protestantes; Associação Chácara Florada; Associação Chácara Soares; Associação Classe Boas Novas; Associação Colina Flores; Associação Comunidade Manuel II; Associação Comunitária Alto Riviera; Associação Comunitária Banco do Brasil; Associação Comunitária de Bairro SOS Corredores; Associação Comunitária Habitacional Vargem Grande; Associação Conjunto Habitacional Casa Branca; Associação Cristã de Moços; Associação Cultural Corrente Libertadora; Associação Cultural Morro do Querosene; Associação de Bairro Jardim França; Associação de Bairro Previdã; Associação de Indústria e Comércio (AIC) Timão; Associação de Luta por Moradia Estrela da Manhã/CPM VLG-VLM; Associação de Moradores do Recanto Santo Antonio; Associação de Moradia Zona Oeste; Associação de Moradores Comunidade do Gelo; Associação de moradores Comunidade São Francisco de Assis; Associação de Moradores Conjunto Residencial Butantã; Associação de Moradores da Vila Amélia; Associação de Moradores de Tiradentes; Associação de Moradores do Butantã; Associação de Moradores e Amigos da Vila Maria; Associação de Moradores e Amigos do Parque Previdência; Associação de Moradores e Comerciantes do Planalto Paulista; Associação de Moradores Flávio Américo Maurano; Associação de Moradores Jardim Christie; Associação de Moradores Jardim da Saúde/MDSP; Associação de Moradores Jardim Ipanema; Associação de Moradores Jardim São Paulo; Associação de Moradores Jd. Ipanema; Associação de Moradores Mar Vermelho; Associação de moradores Jd. Verônica; Associação de Moradores Novo Parelheiros; Associação de Moradores Parque São Domingos; Associação de Moradores Ponte Rasa; Associação de Moradores São Judas Tadeu; Associação de Moradores Vila Amélia; Associação de Moradores Vila Indiana; Associação de Moradores Vila Jataí; Associação de Moradores da Travessa Comandante Coimbra; Associação de Moradores e Amigos do Sumarezinho, Vila Madalena e Região; Associação de Morebem Engenharia; Associação de Morro do Querosene; Associação de Mulheres; Associação de Mulheres Jd. Aurio; Associação do Bairro Peruche; Associação do Bolsão Residencial da City Campo Grande; Associação do Movimento de Alfabetização de Jovens e Adultos; Associação do Piqueri; Associação do Professorado Nacional e Empregados Servidores Públicos do Brasil; Associação do Progresso; Associação de Veteranos e Escolinha Comunitária de Cidade Tiradentes; Associação dos Amigos de Alto de Pinheiros; Associação dos Amigos de Aricanduva; Associação dos Moradores da Associação dos Moradores da Vila Mariana; Associação dos Moradores da Favela Mauro II; Associação dos Moradores da Vila Mariana; Associação dos Moradores das Ruas Alfredo Le Pera e Felipe Figliolini; Associação dos Moradores do Capão Redondo; Associação dos Moradores do City Lapa; Associação dos Moradores do Jardim Consolata; Associação dos Moradores do Jardim Novo Mundo; Associação dos Moradores do Jardim Santa Fé; Associação dos Moradores dos Jardins Petrópolis; Associação dos Moradores e do Comércio de Paraisópolis; Associação dos Moradores e Amigos do Jardim Lusitânia; Associação dos Moradores Natingui; Associação dos Moradores Vila Nova Conceição; Associação dos Mutuários do Conjunto José Bonifácio; Associação dos Trabalhadores/Sem Teto-Zona Oeste/ União dos Movimentos de Moradia; Associação dos Amigos de Alto dos Pinheiros; Associação Educacional Nove de Julho; Associação Empresarial da Região Sul - AESUL; Associação Esportiva 13 de janeiro; Associação Estrela do Imigrante; Associação Flavio Américo Mourano 33; Associação Força Habitacional; Associação Futuro Jô; Associação Futuro Melhor; Associação Garagem; Associação Igreja Metodista; Associação Igreja Metodista Santana; Associação Igreja Nulta; Associação Ind. e Com. Timão; Associação J. Marajoara; Associação Jardim Conquista; Associação Jardim Guaembú II; Associação Jardim Ipanema; Associação Jardim Libano; Associação Jardim Nova Vitória; Associação Jardim Nuvendi; Associação Jardim Oriental; Associação Jardim Pântano; Associação Jardim São Francisco; Associação Jardim São Joaquim; Associação Jardim Vale do Sol; Associação Jd. das Bandeiras; Associação Jorge Tartuci; Associação Leste dos Profissionais de Engenharia e Arquitetura da Cidade de São Paulo; Associação Leste I Itaim Paulista; Associação Leste I Itaquera; Associação Mão Amiga; Associação Mar Vermelho; Associação Maria Pantanal; Associação Maria Screpante II; Associação Moradia; Associação Moradia Oeste; Associação Moradia Vila Deise; Associação Morador Santana Agreste; Associação Moradores Butantã;

Associação Moradores E. Leste; Associação Moradores Jardim Casa Grande; Associação Moradores Jardim Ipanema; Associação Moradores Jardim Nidia; Associação Moradores Jd. Saúde; Associação Moradores José Braggion; Associação Moradores T. Leon Berry; Associação Moradores Vila Anhanguera; Associação Moradores Vila Nova Conceição; Associação Municipal de Apoio Comunitário; Associação na Luta Social dos Moradores; Associação Nossa Senhora Aparecida; Associação Nosso Sonho – Itaquera; Associação Nosso Sonho; Associação Nova Barra Funda; Associação Nova Era - Recanto Campo Belo; Associação Novo Horizonte; Associação Novo Parelheiros; Associação Novo Rumo; Associação Novo São Norberto; Associação Ns. Assunção; Associação Pantanal; Associação Parque Florestal; Associação Parque São Domingos; Associação Parque Tietê; Associação Paulista para o Desenvolvimento da Medicina - Hospital São Paulo; Associação Pep. T. Vicentino; Associação Perus; Associação Ponte Rasa; Associação Popular dos Moradores do Piratininga; Associação Praça Chico Mendes; Associação Pró-Campo Belo; Associação Pró-Vida; Associação Residencial Santa Avelina; Associação Samarita; Associação Sampaio Vidal; Associação Santa Zita; Associação São Benedito Legal; Associação São Francisco de Assis; Associação São Mateus; Associação São Miguel Arcanjo; Associação São Miguel Paulista; Associação Soma Oeste; Associação União Manacá da Serra; Associação Unificadora; Associação Videira; Associação Vila da Paz; Associação Vila Leopoldina; Associação Vila Madalena; Associação Vila Nova Conceição; Associação Vila Nova Esperança; Associação Vila Reis; Associação Vila Rocha; Associação Vila Tartuce; Associação Vila União; Associação Vila Verde; Associação Visão e Ação; Associação Viva Leopoldina; Associação Viva Paraíso; Associação Vozes do Caminho; Associação Zona Oeste; Associação Amigos de Vila Aricanduva; Associação de Mães Peniel Elshaday; Associação de Reformados, Pensionistas e Idosos; Associação dos Moradores e Empresários do Brooklin Novo; Associação Oeste e Noroeste de Futebol de Várzea; Atradá; Auto Mecânica Martinasso; AVESP; Balneário São José; Barra Funda - Grupo 1º de maio; Barra Funda - Sto Expedito II; Barra Funda União dos Movimentos de Moradia; Barra Funda/Dandara; Base 3 Arquitetos; Belas Artes SP; Beneficente Jd. das Fontes; Bom Caminho; Brasil Raiz; Brev; Bruna Portes Arquitetura; C. G. Pinheiro d'Água; Cadantek Cadastro Manutenção E Instalação De Anuncios Visuais; CADE / Conselho Participativo Municipal / APJAC; CADES – AS; CADES Butantã; CADES Freg/Brás; CADES Lapa; CADES Penha; CADES VM; CADES/Aleosp/Fuepe; Café Arquitetura; Camara de Dirigentes Lojistas – CDL; Camel Pavimentação Terraplenagem e Obras; Camper Ltda; Campo Belo Já; Candusso Arquitetos; Cantareira Empreendimentos; Cantareira Viva; Capital Documentos; Casa das Mulheres; Casa de Repouso Monte Sinai; Casa Rosada CAE Carvalho; Casarão do Belvedere; CBRE; CBRJ; CDC Morada do Sol; CDL; CEC Cia. De Engenharia; CEDUCASTHI; CEI Bagadairo Ed. Gomes; CEMAIS; Cemitério Memorial Parque das Cerejeiras; Central de Associações e Sociedades Populares; Central de Movimentos Populares; Central Geral dos Trabalhadores do Brasil; Centro Apoio Dr. Izumi Watanabe; Centro Comunitário Social Jardim Lourdes; Centro Cultural Curuçá; Centro Gaspar Garcia; CEPAM; CEPOP Mulheres; CGTB; Cia. City de Desenvolvimento; Butantã Podel; Rede Butantã; Associação Conjunto Residencial Butantã; Cidade Democrática; Cine Campinho; Ciranda; Clube das Mães do Jd. Tor; Clube de Mães Jd. Turquesa; Clube de Mães Lar do Oriente; CMPU; Coelho da Fonseca; Colégio Dom Bosco; Colégio Jardim São Paulo; Colégio Micael; Colégio Poly Máster; Colégio Soter; Coletivo Alma; Comerciante da Av. Europa; COMGAS; Comissão Guarani Yvyrupa; Comissão moradores Rua Natingui; Comunicação Itaquera; Comunidade Amoré; Comunidade Beneficente; Comunidade Coruja; Comunidade Itajuibe; Comunidade Mata Porco; Comunidade Mauro II; Comunidade Nova Esperança; Comunidade Nova Estrela; Comunidade Paraisópolis; Comunidade Santa Elios; Comunidade Violão; CONEPE - Cooperativa Nacional de Empreendimentos Populares e Ecológicos / MUAHB - Movimento Unidos pela Habitação; Confederação Nacional da Indústria; Conj Hab Reinaldo Rivelti; CONSEG; CONSEG Jaguaré; CONSEG Morumbi; Conseháb; Conselheira do Grande C. M. do Idoso; Conselho / SAPP; Conselho de Segurança de Bairros; Conselho de Segurança Morumbi; Conselho do Hospital São Luiz Gonzaga; Conselho do Orçamento Participativo; Conselho Estadual dos Direitos da Criança e do Adolescente; Conselho Gestor - Hospital Ermelino; Conselho Gestor da Supervisão Técnica de Saúde; Conselho Gestor de Saúde; Conselho Gestor do Polo Ecoturismo de São Paulo; Conselho Gestor Parelheiros; Conselho Gestor Pq. Orlando Vilas Boas; Conselho Gestor ST-PA; Conselho Gestor Sup. Saúde; Conselho Gestor Unidade Básica de Saúde Cerruti; Conselho Gestor Unidade Básica de Saúde Ermelino; Conselho Gestor Vila Progresso; Conselho Gestor/Movimento de Saúde; Conselho Guarani; Conselho Lapa; CMPU - Conselho Municipal de Política Urbana; Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo; Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável; Amigos da Praça João Afonso de Souza Castellano; Conselho Municipal Participativo; Conselho Municipal Participativo; Conselho Participativo Municipal Penha; Conselho Paritcipativo Municipal e Jornal Pedaco da Vila; Conselho Participativo CPOP; Conselho Participativo Municipal - Pinheiros; Conselho Participativo Municipal – AMVA; CPM-AS; Conselho Participativo Municipal – BT; Mov. Eco - Cultural S. Francisco; Conselho Participativo Municipal - Fóruns Saúde; MAVA - Movimento Amigos da Vila Anglo; Conselho Participativo Municipal Pinheiros; Conselho Participativo Municipal Vila Prudente; Conselho Participativo Municipal/BT; Conselho Participativo Municipal Butantã; Conselho Participativo Municipal Butantã/AMAPAR; Conselho Participativo Municipal -E AMJA; Conselho Participativo Municipal Itaquera; Conselho Participativo Municipal Penha; Conselho Participativo Municipal Perus; Conselho Participativo Municipal Perus / ACEDA; Conselho Participativo Municipal Pinheiros; Conselho Participativo Municipal –Pinheiros; Conselho Participativo Municipal Pirituba; Conselho Participativo Municipal Pirituba/Jaraguá; Conselho Participativo Municipal Santana/Tucuruvi; Conselho Participativo Municipal São Miguel; Conselho Participativo Municipal Vila Mariana; Conselho Participativo Municipal/JT; Conselho Participativo Municipal/ST; Conselho Participativo Penha; Conselho Participativo Santo Amaro; Conselho Participativo Municipal Butantã / AMAPAR; Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo; Conselho Regional de Meio Ambiente Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz; Conselho Regional de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz; Conselho Tutelar Ipiranga; Conselho Participativo Municipal /CPOP Capela; Conselho Participativo Municipal/ILS; COOHABRAS - Cooperativa Habitacional Central do Brasil; COOPAMB - Cooperativa dos Trabalhadores do Comércio de Empreendedores Individuais da Cidade de São Paulo; COOPERAPAS - Cooperativa Cantareira Viva; Cooperativa Chico Mendes; Cooperativa Cooperpac; Cooperativa de reciclagem; Cooperativa Nova Esperança; Cooperativa Cantareira Viva e Associação Amigos do Tremembé; Coopercral - Coleta Seletiva; CootraLeste – Recicláve; Corretor de imóveis/Associação Recanto Campo Belo; Conselho Regional de Corretores de Imóveis; CPDCN/FMP/INSPIR; CPDU Cadastro -Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano; CPJT; CPOPS Mulher; CRECI; CRECISP; CRESCISP; CTI; D´ Fany Empreend. e Part; E S Unsidó; Ecobairro; Ecoponto/ULP; EDR Brindes; EMAE; EMEI Ana Rosa; Empresa Atio Paes; Empresa Panco; Eng. Norte; Engonal Engenharia; Escola CI II; Escola Cidadania; Escola Cidadão; Escola da Cidade; Escola de Arquitetura RCA; Escola de Cidadania; Escola de Comunicação e Artes da Universidade de São Paulo; Escudero e Zubarth Adv; Espaço Social em Ação; Espaço Sociedade Ação; ETEC; Evoluir Instituto Terapêutico; FABESP; Fábrica de Cultura Brasilândia; FACESP /

Uniaberta idosos; Faculdade Anhanguera; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – USP; Faculdades Integradas Alcântara Machado; Família PZS; Faç Building Engenharia; FAU-USP / Lab Cidade; FEPAMA; FFM – Fundação Faculdade de Medicina; FIESP; FIMAPI – APROMEART; FIMAPI – UNIP; FLM - Frente de Luta por Moradia; FMU; FMU Barra Funda; Folha Noroeste; Força da Mulher; Força e União Leste; Força Habitacional; Forum Ambiental; Fórum da Bacia do Ribeirão Três Pontes; Fórum da Cultura São Miguel; Fórum Direito das Crianças e Adolescentes; Forum popular de saúde; Fórum Serv. I. Leste; Fórum Social Cidade Ademar; Fórum Social Leopoldina; FPLCN – USP; Freguesia News; GAC - Grupo Ativo de Cidadania Vila Itaim; Gaeta Negócios Imobiliários; Gafisa; GARMIC; Gazeta Cidadã; Gazeta da Zona Leste; Gazeta do Tatuapé; GBC Brasil; GCA-Gabriel e Carvalho Ass. em Proj. e Constr. Ltda; GRA Associados; Graef Rede Juca; Green Building Council; Griffó & Medeiros; Grupo 1º de maio; Grupo 21 de abril; Grupo 3ª Idade A. Perfeito; Grupo 3º Idade Amor Perfeito / Conselho Gestor: Saúde / Voluntariado Hospistais Municipal; Grupo Alefre; Grupo Alvarenga; Grupo Anhanguera Km 21; Grupo da Rua Alvarenga – Butantã; Grupo Dandara - Barra Funda; Grupo de Articulação para Moradia do Idoso da Capital; Grupo de Moradia Coatra leste; Grupo de Moradia Coluhab; Grupo de Moradia Madureira; Grupo de Moradores do Jardim da Saúde; Grupo de proprietários de terreno na Rodovia Anhanguera; Grupo de proprietários de terreno na Rodovia Anhanguera/Eiji Haiakawa Architects; Grupo Escoteiro Macuxi; Grupo Industrial; Grupo Madureira; Grupo Moradia Dandara; Grupo Moradia Jardim Rincão Grupo Nova Barra Funda; Grupo Nove de Julho; Grupo Nuff; Grupo Olga Binário; Grupo Rua Alvarenga – Butantã; Grupo Sagrada Família; Grupo Sagrado Coração/MTST; Grupo Santa Cecília; Grupo Santa Zita; Grupo Santo Expedito 3; Grupo Santo Expedito II; Guadala Veículos; Guarani; Hípica/CADES; I9 Consult; Ide Arquitetura Studio; Ideias Arquitetura; IE; IES; Igreja Assembléia de Deus; Igreja Batista; Igreja Batista Evangélica Vila Libanesa; Igreja Batista Guaianases; Igreja Batista Jardim São Norberto; Igreja Batista Vila Antártida; Igreja Edificando; Igreja Evangélica Cristã Pentecostal Três Poderes; Igreja Messiânica - Solo Sagrado; Igreja Metodista; Igreja Metodista do Butantã; Igreja Metodista em São Mateus; Igreja Metodista Parque Boturussu; Igreja Metodista Vila Medeiros; Igreja Metodista Vila Rica; Igreja Presbiteriana Penha; igreja Presbiteriana; Igreja Presbiteriana Águia Haia; Igreja Quadrangular; Imargem/Colônia; Inovalli Rest; INOVE; Inove Imobiliária; Instituto 5 Elementos; Instituto Alana/Acaleo; Instituto Anastasiadis; Instituto Anjos de Deus; Instituto Brasileiro de Formação e Capacitação; Instituto Imigrantes; Instituto Mob.Verde; Instituto Padre Josemo; Instituto Passuaré; Instituto Santo Ivo; Instituto São Paulo; Irauna Itaim Bibi; ISAJU - Organização Social Cultural Artística do Jardim Umuarama; Jardim Miriam Arte Clube; Jean Arquitetura; João Gava & Filhos; Jornal da Gente; Jornal do Cambuci; Jornal Jabaquara em Notícias; Jornal Regional; Jurupinga Dinalle; JWCA; KU Leuven (Universidade Belga); Lab Cidade / FAU-USP; Lanchonete; Lanchonete Kuazitudo; Lar Maria e Sininha; Leste 1 - Força e União; Leste 1 - Itaim; Leste 1 (Força Habitacional); Leste 1 Itaquera; Leste 1 MST; Leste 1 SM; Leste 1 - Movimento do Sagrado Coração; Leste 1 Parque Boa Esperança; Lider comunitário (sem identificação); Liga Católica; Liga Solidária; Lions Club SP Monções; Lions Clube; Lions Clube São Paulo – Monções; Loja de materiais de construção; Lua Nova Panco - produtos alimentícios; Luta pela Moradia Parque São Rafael; Mackenzie; Manara; Mansão Fato; Mão Amiga; Mar Vermelho; Maré Bela; Mauro II; MAVA - Movimento Amigos da Vila Anglo; Max Gran Imóveis; MDM - Movimento pelo Direito à Moradia; MDM - Movimento pelo Direito à Moradia / Associação Comunidade Ativa Vila Clara; MDSP; Mercadinho Tucuxi; Michel Souza Imóveis; Minha Sampa; Mirante imobiliária; Missão Wang Senhor dos Exércitos; Mitra Arquidiocesana; MMM Vida/Força Habitacional; MMPT; Mobilidade Pinheiros; MOCUTI - Movimento cultural da Cidade Tiradentes; Moradia MMA; Moradia Novo Home; Moradia Zona Oeste; Morro Grande; Motovent Equipamentos de Ventilação Ltda; Mov. Zer Legal; Movimento Água Branca; Movimento Brooklin; Movimento Brooklin (R. Texas); Movimento Brooklin Novo; Movimento Cantareira Viva; Movimento Comunitário de Promoção Humana do Jardim Miriam; Movimento da Batata; Movimento de Defesa do Favelado; Movimento de Moradia da Sudeste; Movimento de moradia da Zona Oeste; Movimento de Moradia da Zona Oeste – MMO; Movimento de Moradia Sudeste; Movimento de Moradia Zona Sul; Movimento dos Moradores da Região Sudeste; Movimento dos Moradores da Água Espraiada; Movimento dos Sem Terra - Leste 1; Movimento Estadual da População Em Situação de Rua de São Paulo; Movimento Fábrica Cimento – associação; Movimento Guanhembu; Movimento Habitacional e Ação Social; Movimento Independente de Luta por Moradia da Vila Maria – MIVM; Movimento Independente Habitação Vila Maria; Movimento Lift; Movimento Moradia Col. do Raposo; Movimento Moradia Leste 24-2; Movimento Moradia Leste I Jardim Rio Claro; Movimento Moradia Leste I Jardim São Francisco; Movimento Moradia Leste I Promorar; Movimento Moradia Leste I São Mateus; Movimento Moradia Leste I Vila Ema; Movimento Moradia Leste I Vila Industrial; Movimento Moradia Leste I Belém; Movimento Moradia Leste I Boa Esperança; Movimento Moradia Leste I e 2 Movimento Moradia Leste I Fazenda da Juta; Movimento Moradia Leste I Força e União; Movimento Moradia Leste I Grupo São Francisco; Movimento Moradia Leste I Independente; Movimento Moradia leste I Industrial; Movimento Moradia Leste I Itaim Paulista; Movimento Moradia Leste I Itaquera; Movimento Moradia Leste I Jardim Santo Andre; Movimento Moradia Leste I São Mateus; Movimento Moradia Leste I São Rafael; Movimento Moradia Leste I Sapopemba; Movimento Moradia Leste I Tiradentes; Movimento Moradia Leste I Vila Ema; Movimento Moradia Leste I Vila Industrial; Movimento Moradia Noroeste; Movimento Moradia Zona Oeste; Movimento N. Paulistana; Movimento Parque dos Arcos; Movimento Popular de Saúde; Movimento Pro Saúde; Movimento Rincão; Movimento Sabará; Movimento Santana Viva; Movimento Saúde; Movimento Saúde com Vila Mariana; Movimento Sem Terra Heliópolis; Movimento Sem Terra Ipiranga; Movimento Sem Terra Zona Norte; Movimento Social Mocuti; Movimento Terra Prometida; Movimento União; Movimento Vila Madalena; Movimento Viva Pacaembu; Movimento ZER Legal; Movimento ZER Legal / Associação Pró-Campo Belo; Movimento Zona Oeste; MPSP; MPSP-CAEX; MSC Advogada; MST - Movimento dos Sem Teto; MST II; MSTBF - Movimento Sem Teto Barra Funda; MSTC - Movimento dos Sem Teto do Centro; MSTC - Movimento dos Sem Teto do Centro / FLM - Frente de Luta por Moradia; MSTI - Movimento dos Sem Teto do Ipiranga; MTBSTORE - loja de bicicleta; MUHAB – Movimentos Unidos pela Habitação; Mulher J. das Flores; Multilixo; MZM Inc. – construtora; N. D. Parque S. Lourenço; NAL Peri Peri; Noiê Sushi; Nós da Sul; Nossa Itaquera; Nossa Senhora Aparecida; Nossa Senhora de Lourdes; Nossa Vida; Nosso Lar; Nova Aliança; Nova Candido Sampaio; Nova Esperança; Nova Esperança; Novo Mori II; Novolar – imobiliária; Núcleo de Direito Cidade; O. Q. Santo Antonio; OAB; OAB Tatuapé; OABSP - Santo Amaro; Ocupe Abrace; Oeste/Noroeste; Oficina Cidadão; Olga Binário; ONG Esp. Viva; ONG Musesp; ONG Nosso Sonho; ONG Verde e Movimento; Operação Urbana - Cachoeirinha; Ordem dos Advogados do Brasil; Organização Não Governamental para o Desenvolvimento dos Conjuntos Habitacionais de São Paulo - Ong Odecoh; órgão de representação de luta por moradia / Associação Pro-Moradia de Embu das Artes; Orsales Imobiliária; Ouro Verde – carros; Painel Imóveis; Pan II; Panco; Parelheiros Total; Paróquia Santa Catarina; Parque Maria Domitília; Particular / Associação Vila Leopoldina; Partido Comunista do Brasil; Pedreira Aidar; Pedreira AIDAR Ltda; Perus / Strategic Advance; Photoação; PIDS – DRT; Pinheirinho; Pinheirinho II; PIOS-RT - Projetos Integrados Raposo Tavares; Piratininga Arquitetos Associados; Piratininga

Arquitetos Associados; Pirima Ltda; Planeta 21; Planisa; Plast Nipo; Pombas Urbanas; Ponta da Praia; Portal ZN na Linha; Porte Construtora; Porte Engenharia e Urbanismo; Povo em Ação; PPS; Pq. Anhanguera; Pq. São Lourenço defesa não desapropriação; Preserva São Paulo; Presidente Sociedade Amigos Cidade Jardim; Previda Associação; Primenira Igreja Batista; Programa Aldeias; Programa ASAJAR; Programa Ecobairro; Projeto Colibri; Projetos Especiais para Adolescentes e Adultos; PS2 Arquitetura; RCA - Projetos Arquitetônicos; RDS Multimídia Ltda; Rede Butantã - GT Mobilidade; Rede Santo Amaro; Rede Social Cambuci; Rede Social Zona Norte; Rei do Espetinho; REMESP; Res. Jard. Itatinga; Retorfio - Retorção de Fios Têxteis; Revista Caminhos do Tatu; Revista Canal 7; Reynal Papéis; Rincão Pousada e Lazer; Ripa na Brasa; Rotary Club; Rotary Freguesia do Ó; RP Vila Cruz; Rumo Certo; RZ Soluções Fund; S Corretores de Imóveis SP; S. A. Espaço em Ação; SAAP; SAB: Vila Ré; Sabel Incorporadora; Sabel Incorporadora; SABRON - Sociedade Amigos do Brooklin Novo; SABROVE - Associação dos Moradores do Brooklin Velho; SACJ; Sagrado Coração; SAJAMA - Sociedade Amigos do Jardim Marajoara; SAJEP; Salão do Oreguaia; SAM; SAMAVA; SAMORCC - Sociedade dos Amigos, Moradores e Empreendedores do Bairro de Cerqueira César; SAMORCC - Sociedade dos Amigos, Moradores e Empreendedores do Bairro de Cerqueira César; Samovis; COSEG Portal; Sampa - Instituto Prev; SANA; Santo Expedito; São Benedito Legal; SAO CELINA; SAPP - Sociedade Amigos do Planalto Paulista; Sarau Antene-se; SARP - Sociedade Amigos do Real Parque; SARPAC - Sociedade Amigos do Residencial Parque Continental; SASP; SBI - Associação Benfeitores de Interlagos; SDS Corredores; SDTE; Sem Moradia/Oeste; Sem Teto; Sem Teto/Domitila; SENAC; Sérgio Auto Elétrico; Shopping Center Cantareira; Sin Horcne; Sinagoga de Messias; Sindicato da Habitação; Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo; Sindicato dos Professores do Ensino Oficial do Estado de São Paulo; Sindicato dos Servidores Municipais de São Paulo; Sinhores - Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de São Paulo; SMB - Sociedade Moradores Butantã; Social Esportes; Sociedadde dos Moradores e Amigos do Sumaré (Somasu); Sociedade Amigo Pq. S. Rafael; Sociedade Amigo V Leni; Sociedade Amigos do Bairro H. Azul; Sociedade Amigos Boaçava; Sociedade Amigos Cidade Jardim; Sociedade Amigos Cidade UNIGAS; Sociedade Amigos Colinas das Flores; Sociedade Amigos da Chácara Monte Alegre; Sociedade Amigos da Cidade Jardim; Sociedade Amigos da Vila Ré; Sociedade Amigos de Planalto Paulista; Sociedade Amigos de Riviera Paulista; Sociedade Amigos de Vila Madalena; Sociedade Amigos do Jardim Horizonte Azul; Sociedade Amigos do Jardim Marajoara; Sociedade Amigos do Planalto Paulista; Sociedade Amigos Jd. Imperial; Sociedade Amigos Riviera Paulista; Sociedade Amigos Vila Matilde; Sociedade Amigos do Real Parque; Sociedade dos Moradores e Amigos do Sumaré; Sociedade Jardim Natal; Sociedade João Natal; Sociedade Moradores Butantã - SMB; Sociedade dos Amigos do Brooklin Novo; Sol Nascente; Sol Nascente II; Solar do Araguaia; SOMASU - Sociedade dos Moradores e Amigos do Sumaré; SOS Corredores; SOS Edu Chaves; SOS Itaim Bibi; SOS Mata Atlântica; SOS Oeste; SOS Sossego; Sossego Vila Madalena; Souza & Santos; SPMO-Tatuapé; SPPS; SPSM; Stampcom Metalúrgica Ltda; Stampcom Metalúrgica Ltda; STPU - BT; Strategic Advance - consultoria; Suma/Cons. APA Carmo DGO Leste; Sup. Habitação; Synapsis; Teatro Oficina; Tekoa Tenonde Porá; Televolt; Templo de Umbanda da Santa Barbara; TI Jaraguá; Tiner Empreendimentos e participações; Transporte Água; TRANZUM; TV Pirituba; UFABC; ULCM - Unificação da Lutas de Cortiços e Moradia; UMC; UMM - União dos Movimentos de Moradia; UMOCIM; UMUPI; UNESP; Uni Global; União Brasileira Guardas Mirim; União de Defesa das Moradias e Melhorias da Comunidade; União de Moradia da Zona Sul; União de Moradores Vila Piraquara; União de Núcleos Associações e Sociedades de Moradores de Heliópolis e São João Climaco; União dos Moradores Jd. Mont Kemel; União dos Movimentos de Moradia - Nordeste; União dos Movimentos de Moradia - Norte; União dos Movimentos de Moradia - Oeste; União dos Movimentos de Moradia /Jd. Japão; União dos Movimentos de Moradia Barra Funda; União dos Movimentos de Moradia Casa Verde; União dos Movimentos de Moradia Maria Ducô; União dos Movimentos de Moradia/Santo Expedito 2; União dos Movimentos de Moradia/Zona Oeste; União Federativa; União Federativa; União Moradores ST; União Moradores Sta Etelvina; União Social Amigos do Jardim Robru; União Urbana; União dos Moradores e Amigos do Jardim Antártica; União dos Moradoresdo Parque Anhanguera; Unidistral Sé - Trabalho em Empreendedorismo; UNIFAG -Unidade Integrada de Farmacologia e Gastroenterologia; UNIFAG Vargem Grande; Unioninc Ltda. - empreendimentos imobiliários; Universidade Cidade de São Paulo; Universidade Federal do ABC; Universidade Anhanguera; Universidade Belas Artes SP; Universidade Estadual Paulista; Universidade Estadual Paulista; Universidade Federal de São Paulo; Universidade Mackenzie; Universidade Nove de Julho; Universidade Paulista - UNIP; Universidade São Judas Tadeu; Universidade São Paulo; UNOPI; UTS Zona Oeste / Nordeste; VCI Des. Urbano Ltda; Verde Sempre; Via Valet; Vila Cordeiro; Vila Jataí; Vila Pirajussara; Viva Amélia; Viva Leopoldina; Viva Pacaembu; Viva Paraíso; Viva Paulista; Viva Penha; Vivacord; Vivo Pacaembu; VMOPI; VR Alugueis Imóveis; Watanab-advogados; Wtorre S/A; Zeladoria Ambiental e Anesf; Zona Oeste; Zona Sul Notícias.

Prefeitura da Cidade de São Paulo

Fernando Haddad
Prefeito

Nádia Campeão
Vice-prefeita

Coordenação

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Secretarias Municipais

Controladoria Geral do Município
Secretaria Municipal de Assistência Social
Secretaria Municipal de Comunicação
Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras
Secretaria Municipal de Cultura
Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo
Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania
Secretaria Municipal de Educação
Secretaria Municipal de Esportes
Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico
Secretaria Municipal de Governo
Secretaria Municipal de Habitação
Secretaria Municipal de Igualdade Racial
Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana
Secretaria Municipal de Licenciamento
Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos
Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência
Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres
Secretaria Municipal de Relações Governamentais
Secretaria Municipal de Relações Internacionais e Federativas
Secretaria Municipal de Saúde
Secretaria Municipal de Segurança Pública
Secretaria Municipal de Serviços
Secretaria Municipal de Transportes
Secretaria Municipal de Verde e Meio Ambiente.

Subprefeituras

Subprefeitura de Aricanduva/Vila Formosa
Subprefeitura do Butantã
Subprefeitura do Campo Limpo
Subprefeitura da Capela do Socorro
Subprefeitura da Casa Verde
Subprefeitura de Cidade Ademar
Subprefeitura de Cidade Tiradentes
Subprefeitura de Ermelino Matarazzo
Subprefeitura da Freguesia do Ó/Brasilândia
Subprefeitura de Guaianases
Subprefeitura do Ipiranga
Subprefeitura do Itaim Paulista
Subprefeitura de Itaquera
Subprefeitura do Jabaquara
Subprefeitura do Jaçanã/Tremembé
Subprefeitura da Lapa
Subprefeitura de M'Boi Mirim
Subprefeitura da Mooca
Subprefeitura de Parelheiros
Subprefeitura da Penha
Subprefeitura de Perus
Subprefeitura de Pinheiros
Subprefeitura de Pirituba/Jaraguá
Subprefeitura de Santana/Tucuruvi

Subprefeitura de Sapopemba
Subprefeitura de Santo Amaro
Subprefeitura de São Mateus
Subprefeitura de São Miguel Paulista
Subprefeitura da Sé
Subprefeitura da Vila Maria/Vila Guilherme
Subprefeitura da Vila Mariana
Subprefeitura da Vila Prudente

Outros Órgãos Municipais

Autoridade Municipal de Limpeza Urbana
Companhia de Engenharia de Tráfego
Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos
Empresa de Cinema e Audiovisual de São Paulo
Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo
São Paulo Negócios
São Paulo Obras
São Paulo Transportes
São Paulo Turismo
São Paulo Urbanismo

Conselhos Municipais

Conselho da Cidade
Conselho Municipal de Política Urbana
Câmara Técnica de Legislação Urbanística
Comissão de Proteção à Paisagem Urbana
Conselhos Participativos Municipais das 32 Subprefeituras
Conselhos de Políticas Setoriais

Câmara Municipal de São Paulo

Vereadores da 16ª Legislatura (2013-2016)
Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente

Prefeitura da Cidade de São Paulo

Fernando Haddad · Prefeito
Nádia Campeão · Vice-prefeita

Coordenação

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Projeto gráfico e ilustrações

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
coletivo oitentaedois

Esta publicação foi desenvolvida sob o Projeto de Cooperação Técnica Internacional 914 BRZ 5015 entre o Governo Brasileiro e a UNESCO, que tem como agência executora a SMDU/ PMSP, cujo objetivo é desenvolver metodologias eficientes e inovadoras para a promoção de Planejamento Urbano Participativo na cidade de São Paulo, por meio de ações voltadas ao desenvolvimento institucional da SMDU e à elaboração de estratégias para a gestão da informação e do conhecimento e para o desenvolvimento de políticas públicas de modernização de acervos documentais, de forma a aproximar a sociedade da gestão urbana da cidade. As designações empregadas e a apresentação do material nesta publicação não implicam a expressão de qualquer opinião por parte da UNESCO a respeito do status legal de qualquer país, território, cidade ou área ou de suas autoridades, nem a respeito da delimitação de suas fronteiras ou limites. Os pensamentos e opiniões expressas nesta publicação são de responsabilidade dos autores. Eles não são necessariamente as da UNESCO e não comprometem a Organização.

Impressão: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo S/A – IMESP

Formato: 260 x 300 mm
Tipologia: Source Serif e Museo
Papel do miolo: Offset 90 g/m²
Papel da capa: Cartão supremo 250 g/m²
Número de páginas: 176
Tiragem: 2.500

Dezembro de 2016

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

S241p São Paulo (cidade). Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU. Parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo: lei municipal no 16.402, de 22 de março de 2016; zoneamento ilustrado. São Paulo: SMDU, 2016.

176p. il.

1. Uso do solo: São Paulo (cidade) 2. Planejamento urbano: São Paulo (cidade) 3. Urbanismo : São Paulo (cidade) 4. Zoneamento: Legislação I.Título.

CDU 911.375.62:340.134(816.11)

Índice para catálogo sistemático:

1. São Paulo: Cidade: Uso do solo 911.375.62(816.11)
2. São Paulo: Cidade: Planejamento urbano 711.4(816.11)
3. São Paulo: Cidade: Urbanismo 911.375.5(816.11)
4. São Paulo: Cidade: Legislação: Zoneamento 711.14:340.134(816.11)

Prefeitura de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Rua São Bento, 405 – 17º e 18º andar – Centro
São Paulo – SP – CEP 01008-906
Tel: 11 3113-7500
gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br
smdu.prefeitura.sp.gov.br



<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br>



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Fazendo o que precisa ser feito.