

PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS DAS SUBPREFEITURAS

LEI Nº 13.885, DE 25 DE AGOSTO DE 2004

Projeto de Lei nº 139/04, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo
Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

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

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

Parágrafo único. Esta lei está estruturada em três partes:

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

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

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

Art. 2º. Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I. área bruta é a área total de um determinado território, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;

II. área construída computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

III. área construída não computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

IV. área construída total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

V. área de utilização comum é a área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado ou não, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;

VI. área líquida de um determinado território urbanizado é a somatória das áreas dos lotes e glebas, excluídos os logradouros, as áreas verdes e institucionais;

VII. área útil ou privativa é a área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso privativo e exclusivo;

VIII. áreas de intervenção urbana são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

IX. benefício econômico agregado ao imóvel é a valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Construtivo Adicional, de alteração de uso e de parâmetros urbanísticos;

X. biodiversidade é o conjunto diversificado e integrado de todas as espécies de seres vivos existentes em determinada região ou época;

- XI. biota é o conjunto de todos os seres animais e vegetais de uma região;
- XII. centralidades lineares ou polares são áreas onde se pretende estimular a intensificação e diversificação dos usos do solo e a formação de pólos terciários, propiciando adensamento populacional;
- XIII. Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, da alteração de uso e de parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;
- XIV. Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional - Certidão emitida pelo Executivo Municipal com valor de face expresso em reais, visando à execução de programas habitacionais de interesse social e de urbanização das favelas de Heliópolis e Paraisópolis, localizadas, respectivamente, nas Áreas de Intervenção Urbana de Ipiranga-Heliópolis e de Vila Andrade-Paraisópolis;
- XV. coeficiente de aproveitamento bruto é a relação entre a área construída total de todas as edificações de uma área bruta e a própria área bruta;
- XVI. coeficiente de aproveitamento de uma área urbana é a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta;
- XVII. coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área construída computável de uma edificação e a área total do lote ou gleba podendo ser:
- a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes ou glebas urbanos;
 - b) máximo, que não pode ser ultrapassado; e
 - c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;
- XVIII. contrapartida financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo, de alteração de uso ou de parâmetros urbanísticos, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- XIX. corredores ecológicos é a faixa de vegetação natural ou semi-natural que liga áreas naturais preservadas possibilitando o fluxo de genes e o movimento da biota;
- XX. educação ambiental é o processo formativo do ser humano levando-o a conhecer o ambiente e a utilizar os recursos naturais de maneira racional e conservacionista;
- XXI. empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) é aquele que corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social - HIS, com ou sem usos complementares;
- XXII. empreendimento em Zonas Especiais de Interesse Social (EZEIS) é o que contém destinação obrigatória de parte da área construída computável para Habitação de Interesse Social (HIS) e HMP;
- XXIII. empreendimento Habitacional de Mercado Popular - EHMP é aquele que corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à habitação de mercado popular - HMP, com ou sem usos complementares;
- XXIV. estoque é o limite do potencial construtivo adicional, definido para zonas, microzonas, distritos, áreas de operação urbana ou de projetos estratégicos, passível de ser adquirido, mediante outorga onerosa ou por outro mecanismo previsto em lei;
- XXV. gabarito de altura máxima de uma edificação é a distância entre o piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura, excluídos o ático e a caixa d'água;
- XXVI. Habitação de Interesse Social - HIS é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos ou com capacidade de pagamento a ser definido, promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 50 m² (cinquenta metros quadrados), com possibilidade

de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias;

XXVII. Habitação de Mercado Popular - HMP é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 16 (dezesesseis) salários mínimos ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção pública ou privada, com padrão de unidade habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 70m² (setenta metros quadrados);

XXVIII. índice de cobertura vegetal é a relação entre a área permeável coberta por vegetação e a área do lote;

XXIX. mobiliário urbano é o conjunto de elementos, que podem ocupar o espaço público, destinados a funções urbanísticas de: circulação e transportes; ornamentação da paisagem e ambientação urbana; descanso e lazer; serviços de utilidade pública, comunicação e publicidade; atividade comercial; acessórios à infra-estrutura, sendo implantados por agentes públicos ou por ente privado autorizado pela municipalidade;

XXX. 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;

XXXI. passivo ambiental é o encargo do proprietário de imóvel em relação a danos ambientais, independentemente da época em que ocorreram;

XXXII. pavimentação permeável ou drenante é aquela que permite o escoamento e o esgotamento de excesso de águas pluviais;

XXXIII. pavimento térreo é aquele, onde está situado o acesso principal da edificação, segundo critérios estabelecidos em lei;

XXXIV. potencial construtivo de um lote ou gleba é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento, podendo ser:

a) básico, que é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento básico fixado para a zona onde está localizado;

b) máximo, que é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento máximo fixado para a zona onde está localizado;

c) mínimo, que é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento mínimo fixado para a zona onde está localizado;

d) adicional, que corresponde à diferença entre o potencial construtivo igual ou inferior ao máximo e o potencial construtivo básico;

e) utilizado de um lote, que corresponde à área construída computável;

f) virtual, que é o potencial construtivo dos imóveis de preservação cultural e ambiental, passível de ser transferido para outras áreas conforme o disposto em lei;

XXXV. projeto de intervenção urbana estratégica é aquele que incide num território cuja localização urbana o predispõe a receber projetos urbanísticos e à implantação de equipamentos capazes de dinamizar e qualificar toda a região circunstante;

XXXVI. Projetos Urbanísticos Específicos - PUE são aqueles aprovados pelo Executivo como necessários à concretização das finalidades das Áreas de Intervenção Urbana - AIUs, das Operações Urbanas Consorciadas, das reurbanizações de territórios e de projetos de intervenção urbana estratégica;

XXXVII. promotores da habitação de interesse social - HIS são os seguintes:

a) órgãos da administração direta;

- b) empresas de controle acionário público;
- c) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- d) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS;
- XXXVIII. quota mínima de terreno por unidade construída, expressa em metros quadrados de terreno ou número máximo de habitações por metro quadrado de terreno, define o número máximo de domicílios ou unidades construídas por lote e indiretamente, a densidade demográfica máxima prevista para uma determinada zona ou porção do território.
- XXXIX. rua sem saída é a rua ou trecho de rua com conexão apenas com um logradouro público, tendo necessariamente duas mãos de direção e o mesmo percurso para a chegada e saída das propriedades para as quais dá acesso; solo urbano subutilizado é o terreno com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado não atinge o mínimo definido no PDE para o local, excetuando aqueles:
- a) integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;
- b) ocupados por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitem de edificação, conforme legislação em vigor;
- XL. taxa de ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;
- XLI. taxa de permeabilidade é a relação entre a área permeável, que permite a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante e a área do lote;
- XLII. transferência de potencial construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou o potencial construtivo virtual de lote ou gleba ou o potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel ou parte deste, no caso de doação, para outros lotes;
- XLIII. vila é o conjunto de habitações independentes, dispostas de modo a formar rua ou praça, interior à quadra, com ou sem caráter de logradouro público, que tenha sido reconhecida como tal pelo Poder Público;
- XLIV. conjunto residencial vila - conjunto de habitações em condomínio nos termos da lei;
- XLV. PDE - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, instituído pela Lei nº 13.430, de setembro de 2002.

PARTE I DAS NORMAS COMPLEMENTARES AO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

TÍTULO I DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES

Capítulo I Da Rede Estrutural Hídrica Ambiental

Art. 3º. Para fins desta lei, a Rede Estrutural Hídrica Ambiental, prevista nos termos do § 3º do artigo 106 do PDE, fica acrescida do disposto nos Quadros nº 01 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, integrantes da Parte II desta lei.

Capítulo II

Da Rede Viária Estrutural

Art. 4º. Ficam incluídas no Quadro nº 03 anexo ao PDE as vias constantes dos Quadros 03A e 03B, integrantes da Parte I desta lei.

Art. 5º. Acrescenta-se ao Quadro nº 11 do PDE os melhoramentos previstos nos Quadros 02 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, conforme Anexos integrantes da Parte II desta lei.

Art. 6º. Para os fins do disposto no artigo 116 do PDE definem-se as seguintes regulamentações para os passeios:

§ 1º - Os passeios da Rede Viária Estrutural do tipo N1, N2 e N3 deverão ser parte integrante dos projetos de ajuste geométrico e dos projetos de melhoramentos viários e de transporte público visando à definição do tipo de material adequado a ser utilizado nos passeios, tendo em vista a implantação e a manutenção de:

I. galeria técnica de infra-estrutura;

II. mobiliário urbano;

III. áreas verdes com tratamento paisagístico;

IV. sinalização horizontal e vertical do sistema operacional de trânsito, de localização e orientação do cidadão.

§ 2º - A galeria técnica de que trata o inciso I do § 1º deste artigo será obrigatória para os novos projetos da rede viária estrutural e para os projetos viários dos planos de reurbanização, devendo ser objeto de concessão onerosa do subsolo, estabelecida em legislação específica.

§ 3º - A padronização dos passeios e as respectivas obras nas vias de que trata o § 1º deste artigo serão executadas pelo órgão técnico da Prefeitura, sendo que, nas hipóteses previstas nos incisos I e II do § 1º deste artigo, as concessionárias suportarão os custos.

§ 4º - As obras de troca de piso dos passeios decorrentes da implantação de atividade enquadrada como Pólo Gerador de Tráfego - PGT deverão ser executadas pelos interessados, observadas as diretrizes estabelecidas pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

§ 5º - Nas redes coletoras e locais, caberá a cada Subprefeitura a definição dos padrões de piso e de equipamentos de infra-estrutura e de mobiliário urbano a serem implantados nos passeios, segundo diretrizes estabelecidas quando da elaboração dos planos de bairros.

§ 6º - A execução dos passeios e a instalação do mobiliário urbano, independente da categoria de via em que estiver situado, deverão garantir maior acessibilidade e mobilidade dos pedestres, em especial dos portadores de necessidades especiais.

§ 7º - Até a definição das diretrizes pelos planos de bairros o Executivo estabelecerá a definição dos padrões e as diretrizes e procedimentos a serem seguidos pelas Subprefeituras.

Capítulo III

Da Rede Estrutural De Transporte Coletivo Público

Art. 7º. Ficam acrescidas ao Quadro 12, anexo ao PDE, as complementações da Rede Estrutural de Transportes constantes dos Quadros 03 dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, conforme Anexos I - Livro I ao Anexo XXXI - Livro XXXI, partes integrantes da Parte II desta lei.

Capítulo IV

Da Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades

Art. 8º. Em complementação às diretrizes do artigo 126 do PDE, os Planos Regionais Estratégicos definirão os perímetros das novas centralidades e das já existentes, que serão dinamizadas e consolidadas preferencialmente por atividades comerciais, de prestação de serviços e institucionais de âmbito regional, com maior intensidade de aproveitamento do solo, tendo por suporte a rede viária estrutural e dos diferentes modos de transporte.

TÍTULO II DOS ELEMENTOS INTEGRADORES

Capítulo I Das Políticas Sociais de Interesse Público

Art. 9º. Em complementação às diretrizes dos artigos 128 a 130 do PDE, os Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura selecionaram as políticas sociais de interesse público e definiram os objetivos e diretrizes em cada setor, dando prioridade às ações estratégicas de modo a promover a inclusão social e a reduzir as desigualdades regionais relativas aos setores:

- I. trabalho, emprego e renda;
- II. educação;
- III. saúde;
- IV. assistência social;
- V. cultura;
- VI. esportes, lazer e recreação;
- VII. segurança urbana;
- VIII. abastecimento;
- IX. agricultura urbana.

Capítulo II Dos Espaços Públicos e Das Áreas Verdes

Art. 10. Para fins do disposto nos artigos 132 e 133 do PDE, ficam especificadas as seguintes categorias de uso para o Sistema de Áreas Verdes do Município:

- I. áreas verdes públicas de proteção integral (PI):
 - a) parque (PI-1);
 - b) reserva biológica (PI -2);
- II. áreas verdes públicas ou privadas de uso sustentável (US):
 - a) área de proteção ambiental (US-1);
 - b) reserva extrativista (US-2);
 - c) reserva de fauna (US-3);
 - d) reserva de desenvolvimento sustentável (US-4);
 - e) reserva particular do patrimônio natural (US-5);
 - f) parque (US-6);
- III. áreas verdes públicas ou privadas de especial interesse (EI):
 - a) espaço livre de arruamento e área verde de loteamento (EI-1);
 - b) parque e praça pública (EI-2);

- c) área ajardinada e arborizada localizada em logradouro, em equipamento público e integrante do sistema viário (EI-3);
- d) chácara, sítio e gleba (EI-4);
- e) cabeceira, várzea e fundo de vale (EI-5);
- f) cemitério (EI-6);
- g) área com vegetação significativa em imóveis particulares (EI-7);
- h) clube esportivo-social (EI-8);
- i) clube de campo (EI-9);
- j) área de reflorestamento (EI-10);
- l) parques lineares (EI-11);
- m) caminhos verdes (EI-12).

§ 1º - Os parques lineares e os caminhos verdes, após a implantação, serão incorporados ao Sistema de Áreas Verdes, respectivamente como EI-11 e EI-12.

§ 2º - À categoria de uso "clube esportivo-social, EI-8" aplica-se o disposto no artigo 140 do PDE.

§ 3º - À categoria de uso "clube de campo, EI-9" aplica-se o disposto no artigo 139 do PDE.

Art. 11. A inclusão de novas áreas verdes de propriedade privada no Sistema de Áreas Verdes do Município, dar-se-á observando as disposições da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000 e o disposto nos artigos 134 e 135 do PDE, devendo o enquadramento das novas áreas atender o disposto no artigo 132 do PDE, com as complementações desta lei.

Art. 12. O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município poderá se dar por meio da Transferência do Direito de Construir, conforme dispõem os artigos 217, 218 e 219 do PDE e, mediante lei específica, por incentivos fiscais diferenciados, de acordo com as características de cada área.

Art. 13. Fica estabelecido que o manejo das Áreas Verdes de Proteção Integral (PI) e de Uso Sustentável (US) de propriedade pública ou privada, referidas nos incisos I e II do artigo 132 do PDE, será regulado pelo órgão responsável pela gestão da área, sempre resguardada a finalidade de proteção permanente da cobertura vegetal e dos atributos naturais existentes.

Parágrafo único. Entende-se por manejo qualquer intervenção com objetivo de preservação ou de promoção do uso sustentável de recursos naturais existentes.

Art. 14. A desafetação de áreas da classe de bens de uso comum do povo, deverá ser precedida de análise e justificativa técnica dos órgãos proponentes.

Parágrafo único. A justificativa de que trata o caput deste artigo deverá apresentar o índice de área verde por habitante, a oferta e a demanda por equipamentos sociais da região, visando à elaboração de plano contendo medidas mitigadoras e compensatórias.

Art. 15. Os bens inservíveis bem como os resíduos da construção civil serão dispostos separadamente de outras espécies de resíduos sólidos nos termos e locais determinados pelo Poder Executivo com base na legislação própria em:

- I. pontos de entrega de pequenos bens inservíveis e pequenos volumes de resíduos da construção civil;
- II. áreas de transbordo e triagem de resíduos da construção civil e resíduos volumosos;
- III. áreas de reciclagem de resíduos da construção civil;
- IV. aterros de resíduos da construção civil.

Parágrafo único. Excepcionalmente, desde que licenciadas pelos órgãos municipais competentes, poderão ser utilizadas outras áreas de destinação.

Art. 16. As Subprefeituras deverão indicar e destinar em cada distrito áreas municipais para a instalação de pontos de entrega e recebimento de pequenos volumes de resíduos oriundos de demolição de construções, da construção civil e de pequenos bens inservíveis como parte integrante da Política Ambiental conforme o capítulo III, "Do Meio Ambiente e do Desenvolvimento Urbano" do Plano Diretor Estratégico da Lei nº 13.430, de setembro de 2002.

§ 1º - Para a finalidade que se refere o "caput" deste artigo deverão ser destinadas, preferencialmente, áreas com comprometimento dos aspectos paisagísticos e ambientais.

§ 2º - Fica vedada a utilização de áreas verdes já implantadas.

§ 3º - Na instalação dos pontos de entrega e recebimento a que se refere o "caput" deste artigo deverão ser observados os parâmetros urbanísticos estabelecidos no artigo 136 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, Plano Diretor Estratégico, recuperando-se o restante da área sob o aspecto paisagístico e ambiental.

Art. 17. Garantir a acessibilidade dos espaços públicos e áreas verdes, priorizando a circulação de pedestres, em especial os portadores de necessidades especiais.

Capítulo III

Da Função Social da Propriedade

Art. 18. Para fins de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, previstos nos artigos do PDE as áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas fixadas pelos Planos Regionais Estratégicos, anexos XX, instituídos por esta lei, as fixadas pela lei no Plano Diretor Estratégico, e aquelas que forem instituídas por lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 185 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento de acordo com o Plano Diretor Estratégico em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos.

§ 1º - O "caput" do art. 201 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, Plano Diretor Estratégico passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 201. São consideradas passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados nas:

I. ZEIS 2 e 3, descritas no Quadro nº 14 e delimitadas no Mapa nº 07 integrantes desta lei;

II. áreas de Operações Urbanas Consorciadas;

III. áreas de Projetos Estratégicos;

IV. inseridos nos perímetros dos distritos municipais: Água Rasa, Alto de Pinheiros, Aricanduva, Artur Alvim, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã, Cambuci, Campo Belo, Carrão, Casa Verde, Consolação, Freguesia do Ó, Ipiranga, Itaim Bibi, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Limão, Mandaqui, Moema, Mooca, Morumbi, Pari, Penha, Perdizes, Pinheiros, Pirituba, Ponte Rasa, República, Rio Pequeno, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, São Domingos, São Lucas, São Miguel Paulista, Saúde, Sé, Tatuapé, Tucuruvi, Vila Andrade, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Leopoldina, Vila Maria, Vila Mariana, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente, Vila Sônia, V. Zonas de Centralidade Polar e de Centralidade Linear dos distritos: Brasilândia, Cachoeirinha, Campo Grande, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cursino, Ermelindo, Jaraguá, Jd. Helena, Raposo Tavares, Sacomã, Sapopemba, Vila Jacuí.

§ 2º - O Executivo Municipal encaminhará, num prazo de 180 dias, para a Câmara Municipal projeto de lei que regulamentará o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 5º, da lei federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, e dos arts. 199, 200, 201, 202 e 203 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, Plano Diretor Estratégico, definirá as condições e a localização em que os terrenos não edificados ou subutilizados ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação pra exercer a sua finalidade, poderão ser considerados subutilizados para as Subprefeituras que não definiram em seus respectivos Planos Regionais Estratégicos e poderá especificar novas áreas de parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

TÍTULO III DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I Das Zonas predominantemente Industriais

Art. 19. A Zona Industrial em Reestruturação - ZIR, de que trata o artigo 162 do PDE, passa a se denominar Zona Predominantemente Industrial - ZPI.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Capítulo I Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 20. Para os fins desta lei, as áreas passíveis de aplicação de outorga onerosa do potencial construtivo adicional são: a área da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, incluindo-se as Áreas de Intervenção Urbana, as Áreas de Operações Urbanas aprovadas por leis específicas e as zonas de uso cujo coeficiente de aproveitamento máximo for maior que o básico.

Art. 21. Para fins de aplicação da fórmula do artigo 213 do PDE o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel é o seguinte:

$$B = Vt / Cab$$

sendo:

Vt = valor do metro quadrado de terreno fixado na Planta Genérica de Valores e

CAb = coeficiente de aproveitamento básico.

Parágrafo único. Os fatores de planejamento urbano (fp) e de interesse social (fs) a serem utilizados no cálculo do valor da contrapartida financeira, aos quais se refere o "caput" do artigo 213 do PDE, passam a vigorar na conformidade dos Quadros 15 A e 16 A anexos da Parte I desta lei.

Art. 22. Os valores relativos a todas as formas de outorga onerosa previstas no Plano Diretor Estratégico, nos casos de pagamento em parcelas, deverão ser reajustados por um mesmo índice de reajuste definido por decreto.

Capítulo II

Da Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional

Art. 23. O Poder Executivo poderá emitir Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, com valor de face expresso em reais, visando à execução de programas habitacionais de

interesse social e de urbanização das favelas de Heliópolis e Paraisópolis, localizadas, respectivamente, nas Áreas de Intervenção Urbana de Ipiranga-Heliópolis e de Vila Andrade-Paraisópolis.

§ 1º - As Certidões de que trata este artigo, desvinculadas de lote ou lotes, somente poderão ser emitidas para a remuneração direta da empresa ou consórcio de empresas, que tenha recebido atribuição para a execução dos programas referidos no "caput" deste artigo, inclusive mediante concessão urbanística.

§ 2º - A entrega das Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional poderá ser feita antecipadamente à execução dos programas a que se refere o "caput", mediante a constituição de garantias pela empresa ou consórcio de empresas que tenha recebido a delegação mencionada no §1º supra, cabendo ao Poder Executivo estabelecer, por decreto, os termos e condições para entrega antecipada das Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional e para a constituição das respectivas garantias.

§ 3º - As certidões serão emitidas em valor equivalente ao dos programas a que se refere o "caput", subrogando-se o titular das certidões em todos os direitos e deveres a elas inerentes, assumindo todos os riscos e benefícios eventualmente advindos da futura negociação.

§ 4º - Uma vez emitidas e transferidas à empresa ou consórcio de empresas as Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, estas serão livremente negociáveis, aplicando-se, no que couber, as normas relativas à negociação de títulos no mercado financeiro e de capitais.

§ 5º - As Certidões de que trata este artigo poderão ser utilizadas no pagamento da outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos artigos 213 e 215 do Plano Diretor Estratégico, adotando-se o valor do metro quadrado do terreno fixado na Planta Genérica de Valores do ano de emissão da Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional como valor "vt", no cálculo do benefício econômico "B", na fórmula prevista no art. 22 desta lei.

§ 6º - As Certidões serão convertidas em metros quadrados de área construída adicional somente no momento da aprovação do projeto de edificação, ressalvado o exposto no art. 215 do Plano Diretor Estratégico, respeitadas as áreas passíveis de receber potencial construtivo adicional e os limites dos estoques previstos nesta lei, sendo vedada sua utilização nas áreas de Operação Urbana Consorciada.

Capítulo III

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 24. A Transferência do Direito de Construir, para os fins previstos no artigo 217 do PDE poderá ser exercida:

- I. nos imóveis enquadrados como ZEPEC, nos termos desta lei;
- II. nos imóveis doados para o Município nas ZEIS para fins de Habitação de Interesse Social;
- III. nos imóveis, lotes ou glebas localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, nos termos do § 3º artigo 150 do PDE;
- IV. nos imóveis de propriedade particular enquadradas no sistema de áreas verdes no município;
- V. nas áreas de ocorrência de vegetação significativa na ZEPAG;
- VI. dos imóveis, lotes ou glebas localizados nas faixas aluviais dos parques lineares, nos termos do inciso V do art. 219 do PDE.

Art. 25. O potencial construtivo dos imóveis, lotes ou glebas localizados nas faixas aluviais dos parques lineares, de que trata o inciso V do artigo 217 do PDE, poderá ser transferido para as faixas

de até 200 metros, localizadas dentro do perímetro das Áreas de Intervenção Urbana dos parques lineares aprovados pelo PDE e estabelecidos pelos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE).

Art. 26. A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada, nos termos do artigo 218 do PDE, pela seguinte fórmula:

$$Acr = (Vtc / Vtr) \times (CAr / CAc) \times PCpt$$

Onde:

Acr = Área construída equivalente a ser recebida.

Vtc = Valor do m² de terreno cedente, determinado na PGV.

Vtr = Valor do m² de terreno receptor determinado na PGV.

CAr = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor.

CAc = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente.

PCpt = Potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor.

§ 1º - O PCpt quando houver necessidade de descontar a parcela de área construída existente no imóvel passa a ser calculado pela seguinte fórmula:

$$PCpt = (ATc \times CAc) - Ach$$

Onde:

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

§ 2º - Quando houver interesse da Prefeitura em receber um imóvel em doação, o proprietário receberá um certificado do potencial construtivo transferível do imóvel doado, conforme as fórmulas seguintes:

a) Para os imóveis sem edificação ou que tiverem um coeficiente de aproveitamento inferior ou igual ao básico, deve ser aplicada a seguinte fórmula:

$$PCdpt = ATd \times CAd \times Fi$$

onde:

PCdpt = potencial construtivo do imóvel doado passível de transferência.

ATd = área do terreno do imóvel doado.

CAd = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel doado.

Fi = fator de incentivo à doação fixado em 1,3.

b) Para os imóveis com edificação e que tiverem um coeficiente de aproveitamento existente maior que o coeficiente básico:

$$PCdpt = ACd \times Fi$$

onde:

ACd = área construída do imóvel, conforme consta no documento de cobrança do IPTU do Município.

§ 3º - O proprietário doador que tiver posse do certificado de que trata o § 2º deste artigo, poderá solicitar a transferência do potencial construtivo constante do seu certificado para o imóvel receptor, conforme a fórmula do "caput" deste artigo.

Art. 27. A transferência de potencial construtivo deverá atender às seguintes disposições:

I. o potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes;

II. o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Art. 28. O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano que expedirá, mediante requerimento:

I. declaração de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel enquadrado como ZEPEC, ou cedente ou protegido;

II. certidão de potencial construtivo transferido, ao proprietário do imóvel receptor.

§ 1º - Para a expedição da certidão de potencial construtivo transferido, deverá ser apresentado instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel enquadrado como ZEPEC ou cedente.

§ 2º - Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilizem área transferida, deverá ser apresentada certidão de potencial construtivo transferido.

§ 3º - A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA manterá registro de todas as transferências de potencial construtivo.

Art. 29. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta lei, referentes à aplicação da transferência de potencial construtivo, serão decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Capítulo IV

Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 30. Nas Áreas de Intervenção Urbana - AIU criadas e definidas nos artigos 122, 221 a 224 do PDE e previstas nos Planos Regionais Estratégicos - PRE, excetuadas as Operações Urbanas, destinadas à implantação de projetos estratégicos de requalificação urbana, de parques lineares, da rede viária estrutural e da rede estrutural de transporte público coletivo, a aprovação de edificação com área construída acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o máximo permitido por lei para o perímetro deve se dar de acordo com o Projeto Urbanístico Específico - PUE.

§ 1º - Os projetos urbanísticos específicos - PUE deverão conter no mínimo:

I. objetivos e diretrizes;

II. a delimitação da área;

III. os instrumentos de política urbana a serem utilizados e suas finalidades;

IV. a definição das áreas passíveis de receber potencial construtivo adicional e seu limite máximo seja por transferência de outras áreas ou por outorga onerosa, respeitado o estoque de potencial construtivo do distrito onde se localiza a área do PUE e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de até 4,0 de acordo com o previsto por lei para o perímetro;

V. a definição das obras a serem executadas, as respectivas finalidades e as áreas necessárias para sua implantação;

VI. a solução habitacional para a população a ser deslocada em função das obras previstas ou por sua localização em áreas de risco;

VII. o tratamento paisagístico da área envoltória das obras previstas, respeitando e valorizando o patrimônio cultural e natural localizado nessa área.

§ 2º - Os Projetos Urbanísticos Específicos poderão propor a reconfiguração das quadras e vias, inclusive estruturais sem interromper ou diminuir sua capacidade, observados os requisitos legais correspondentes a essas transformações.

§ 3º - Quando houver sobreposição de 2 (dois) ou mais tipos de Áreas de Intervenção Urbana, os PUEs deverão compatibilizar os objetivos, instrumentos e diretrizes de desenvolvimento urbano das Áreas de Intervenção Urbana, exceto nas Operações Urbanas Consorciadas, em que prevalecerá o estabelecido na lei da Operação Urbana Consorciada.

Art. 31. Os Projetos Urbanísticos Específicos deverão propor índices urbanísticos e padrões de uso e ocupação do solo para cada AIU, os quais, se diferentes das zonas de uso contidas no perímetro da Área de Intervenção Urbana, deverão ser determinados por lei.

Parágrafo único. Nas Áreas de Intervenção Urbana em que os índices urbanísticos e padrões de uso e ocupação do solo para o perímetro estiverem previstos por esta lei, ficam dispensadas da exigência do "caput" deste artigo, exceto quando expressamente determinada sua exigência nos artigos que tratam de cada AIU especificamente.

Art. 32. As Áreas de Intervenção Urbana para a implantação dos parques lineares compreendem o conjunto formado pelas seguintes áreas:

I. faixa de 15 (quinze) metros ao longo de cada uma das margens dos cursos d'água e fundos de vale, como área "non aedificandi";

II. a planície aluvial deverá ser delimitada em função das peculiaridades, das especificidades e dos levantamentos regionais, sendo admitida aquela identificada como inundável nos últimos cinco anos e as áreas de vegetação significativa ao longo dos fundos de vale do Município que juntamente com a área "non aedificandi" formarão os parques lineares;

III. contidas na faixa envoltória de até 200 (duzentos) metros de largura, medidos a partir do limite do parque linear referido no inciso II, destinadas à implantação de empreendimentos residenciais e não residenciais, a serem executados pela iniciativa privada, com possibilidade de utilização da transferência do direito de construir originado nos lotes das áreas destinadas ao parque linear ou por outorga onerosa.

§ 1º - A execução de uma Área de Intervenção Urbana Parque Linear por um empreendedor privado deverá abranger área mínima de projeto de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) com, no mínimo 100m de extensão ao longo dos cursos d'água e fundos de vale.

§ 2º - Quando a planície aluvial não existir, como nos cursos d'água encaixados, a delimitação da faixa de até 200 m (duzentos metros) de largura poderá ser definida imediatamente, a partir da área "non aedificandi".

Art. 33. Nos Parques Lineares situados na Macrozona de Proteção Ambiental:

I. não se aplica a outorga onerosa do direito de construir;

II. não é área passível de recepção de potencial construtivo decorrente de transferência.

Parágrafo único. As áreas verdes decorrentes da implantação de Parque Linear, na Macrozona referida no "caput" deste artigo passarão a integrar o Sistema de Áreas Verdes do Município nos termos desta lei e poderão ser enquadradas como ZEPAM.

Art. 34. Nas Áreas de Intervenção Urbana envoltórias das estações do sistema de transporte coletivo público metroviário e ferroviário, os coeficientes de aproveitamento máximo e os estoques de potencial construtivo por uso serão aqueles estabelecidos pelos Planos Diretores Regionais ou pela Parte II desta lei.

§ 1º - Nas AIU envoltórias estações existentes de transporte coletivo de massa de que tratam o "caput" deste artigo ficam dispensadas da elaboração de PUE para a outorga onerosa de potencial construtivo adicional ou de alteração de uso, desde que os coeficientes de aproveitamento máximo e os estoques de potencial construtivo estejam estabelecidos por esta lei ou por lei posterior.

§ 2º - Quando houver sobreposição de AIU nos termos de que trata o "caput" deste artigo e Operação Urbana Consorciada, prevalecerá o disposto na lei que criou a Operação Urbana Consorciada.

Art. 35. A criação de outras Áreas de Intervenção Urbana dependerá de lei que fixará, quando alterar as características do zoneamento do perímetro:

I. objetivo, finalidade e perímetro de abrangência;

- II. a disciplina da aplicação dos instrumentos urbanísticos correspondente às suas finalidades;
- III. a disciplina da aplicação da outorga onerosa de potencial construtivo adicional;
- IV. a disciplina da aplicação de transferência do direito de construir;
- V. coeficiente máximo de aproveitamento em até quatro vezes a área do lote;
- VI. o estoque de potencial construtivo, caso o coeficiente máximo de aproveitamento seja superior ao do zoneamento previsto para a área, que deverá ser definido com base nos estudos técnicos de capacidade de suporte da infraestrutura de circulação e nas finalidades da intervenção;
- VII. mudanças de condições de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- VIII. possibilidade e condição de desmembramento e remembramento e estímulos a mudanças de uso.

Capítulo V

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 36. As Operações Urbanas Consorciadas previstas no PDE ou nesta lei e ainda não aprovadas por lei específica deverão obter a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA junto à Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

Art. 37. Nas Operações Urbanas Consorciadas, as tabelas de conversão de CEPAC previstas em lei específica, serão aquelas adotadas em cada emissão de CEPAC, conforme regulamentação da CVM - Comissão de Valores Mobiliários e terão conversão garantida durante o período de existência dos títulos.

§ 1º - O limite do valor de subsídio previsto na alínea "e" do parágrafo 5º do art. 230 do Plano Diretor Estratégico - Lei nº 13.430, de setembro de 2002 deverá ser de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizados pelo Índice Nacional de Construção Civil - INCC, devendo ser regulamentado pelo Executivo.

§ 2º - Os casos omissos nas leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas os projetos deverão ser encaminhados para a CTLU - Câmara Técnica de Legislação Urbanística para análise e deliberação.

§ 3º - O "caput" do artigo 9º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro 2001 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º. Para os fins desta lei entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela legislação vigente na data do protocolamento do respectivo processo."

§ 4º - O "caput" do artigo 6º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º. Fica o Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente à data de protocolamento do processo, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º. desta lei, na conformidade dos valores, critérios e condições nesta estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para realização da Operação Urbana Faria Lima."

Capítulo VI

Da Aplicação dos Recursos Do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB

Art. 38. Para fins de implantação dos melhoramentos urbanos propostos por esta lei, os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão aplicados conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e de acordo com o disposto no artigo 238 do PDE, devendo a parcela a ser aplicada em cada Subprefeitura ser estabelecida em função das necessidades de correções das distorções sociais e regionais.

Parágrafo único. O FUNDURB fundamenta-se no princípio da política distributiva, visando destinar os recursos oriundos da outorga onerosa prioritariamente para os distritos com maiores índices de exclusão econômica e social.

Capítulo VII

Da Concessão Urbanística

Art. 39. Para fins de Concessão Urbanística o Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

§ 1º - A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante o recebimento de certidão de outorga onerosa do potencial construtivo adicional nos casos previstos no art. 23 desta lei ou mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 2º - A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º - A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á, no que couber, pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e pelo disposto no art. 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 8 de maio de 1992.

Título V

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 40. A participação direta da população no processo de gestão democrática da Política Urbana Regional é assegurada pelo disposto no inciso II do artigo 5º, no inciso III do artigo 36 e no § 1º do artigo 37, da Lei Orgânica do Município de São Paulo, bem como no artigo 278 do PDE, e pelas várias instâncias estabelecidas em seu artigo 279.

Art. 41. Além das instâncias previstas no art. 279 do PDE, os Conselhos de Representantes, previstos nos artigos 54 e 55 da Lei Orgânica do Município, participarão no processo de gestão democrática da Política Urbana Regional do Município tendo como atribuições, no mínimo:

I. acompanhar, no âmbito do território da Subprefeitura, a aplicação do respectivo Plano Regional Estratégico e da ordenação e disciplina de Uso e Ocupação do Solo constantes da Parte III desta lei, bem como de outras legislações pertinentes;

- II. acompanhar a elaboração dos Planos de Bairros;
- III. opinar sobre planos e projetos específicos integrantes do Plano Regional Estratégico;
- IV. encaminhar propostas de Planos de Bairros e de revisão do PRE;
- V. opinar sobre os Projetos Urbanos das Áreas de Intervenção Urbana Estratégica;
- VI. opinar sobre os Projetos Estratégicos da região.

TÍTULO VI

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO COM AS SUBPREFEITURAS

Capítulo I

Dos Planos de Bairros e Planos de Ação Local

Art. 42. As Subprefeituras e o Conselho de Representantes de cada Subprefeitura poderão propor Projetos Estratégicos e Planos de Bairro, com a finalidade de detalhar as diretrizes propostas e definidas pelos respectivos Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura.

Parágrafo único. O Subprefeito deverá submeter aos órgãos deliberativos competentes as propostas resultantes desses Planos de Bairros.

Art. 43. As Subprefeituras, coordenada pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA deverão, no prazo máximo de 360 dias a partir da entrada em vigor desta lei, estabelecer a divisão da cidade em bairros, a delimitação e denominação correspondente a cada bairro, que deverá ser incorporado ao Plano Diretor Estratégico, na ocasião de sua revisão.

§ 1º - As Subprefeituras e seus Conselhos de Representantes deverão estimular, contribuir e participar da elaboração de planos de bairro, que poderão ser elaborados pela comunidade local ou pelas Subprefeituras e ser incorporados aos Planos Regionais Estratégicos, quando da sua revisão, nos termos do artigo 278 do PDE.

§ 2º - Os Planos de Bairro, referidos no parágrafo anterior, poderão propor:

- I. a complementação da infra-estrutura básica, em especial as redes de água, esgoto, drenagem e de iluminação pública;
- II. a implantação de equipamentos sociais, conforme as necessidades de cada bairro;
- III. soluções de controle de tráfego, de acordo com as diretrizes do Plano de Circulação Viária e Transportes;
- IV. a melhoria das condições de circulação de pedestres com melhorias nos passeios e a iluminação pública;
- V. a requalificação das calçadas para incluir parte de área permeável, garantir a acessibilidade e a mobilidade dos pedestres, em especial para os portadores de necessidades especiais;
- VI. ações a serem implementadas para os diferentes tipos de espaços de uso público;
- VII. medidas para maior limpeza, arborização e jardinagem de praças e ruas;
- VIII. medidas para a melhoria da coleta de lixo e implantar a coleta seletiva;
- IX. medidas para melhorar as condições de segurança pública;
- X. melhoria da acessibilidade aos equipamentos públicos, da qualidade urbanística da região;
- XI. melhoria da qualidade ambiental das áreas residenciais e projetos de bolsões residenciais propostos pela comunidade local, nos termos da lei municipal nº 11.322/92;
- XII. soluções para atendimento da população em situação de rua;
- XIII. adoção do perímetro de segurança no entorno das unidades educacionais da cidade de São Paulo.

§ 3º - Os Planos de Bairro, com base no estudo da capacidade de suporte da infra-estrutura a ser realizado nos termos do parágrafo 1º do artigo 200 desta lei, observadas as diretrizes do Plano de Circulação Viária e Transportes, poderão indicar a vazão máxima de tráfego a ser adotada nas vias locais e coletoras das zonas exclusivamente residenciais - ZER e da zona mista de baixa densidade - ZM-1 e propor mecanismos de controle para evitar que ela seja ultrapassada

§ 4º - Fica dispensado das exigências previstas no § 3º do artigo 3º da Lei nº 11.322/92 o bolsão residencial previsto no Plano de Bairro incorporado, por lei, ao Plano Diretor Regional.

Art. 44. As Subprefeituras e o Conselho de Representantes de cada Subprefeitura poderão propor Planos de Ação Local, que deverão ser elaborados mediante processo, descentralizado e participativo.

Capítulo II

Da Revisão dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras

Art. 45. Os Planos Regionais Estratégicos estabelecem parâmetros específicos para as diferentes zonas de uso, de forma a atender as peculiaridades e potencialidades do território das Subprefeituras, observadas as diretrizes do PDE.

Parágrafo único. A revisão, o aperfeiçoamento e o acompanhamento do Plano Regional Estratégico serão efetuados de acordo o processo de planejamento com o estabelecido nos artigos 273, 274, 275, 276,277 e 278 do PDE.

Capítulo III

Do Sistema de Informações das Subprefeituras

Art. 46. As Subprefeituras deverão estar integradas ao Sistema Municipal de Informações previsto nos artigos 264, 265, 266, 267 e 268 do PDE.

TÍTULO VII

DOS ANEXOS DA PARTE I

Art. 47. Integram esta Parte I que estabelece normas complementares ao PDE os anexos:

- I. Quadro 3A;
- II. Quadro 3B;
- III. Quadro 15A;
- IV. Quadro 16A.

PARTE II

DOS PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS DAS SUBPREFEITURAS

PRE TÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO, ABRANGÊNCIA E FINALIDADE

Capítulo I

Da Conceituação

Art. 48. Os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras constituem partes complementares do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, conforme dispõe o artigo 6º do PDE, e são instrumentos determinantes das ações dos agentes públicos e privados no território de cada Subprefeitura.

§ 1º - Os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras estão contemplados nos Anexos numerados de I a XXXI, correspondentes aos Livros numerados de I a XXXI, segundo a ordem de denominações das Subprefeituras estabelecida na Lei nº 13.399, de 1º de agosto de 2002.

§ 2º - Cada Anexo e correspondente Livro, a que se refere o parágrafo anterior, contém a íntegra das disposições legais do Plano Regional Estratégico de cada Subprefeitura e seus respectivos documentos complementares em forma de Quadros e Mapas.

Capítulo II

Da Abrangência e Finalidade

Art. 49. Os Planos Regionais Estratégicos, abrangendo a totalidade do território de cada Subprefeitura, nos termos do § 2º do artigo 2º do PDE, contemplam proposições relativas às especificidades próprias, definindo no plano urbanístico-ambiental os aspectos físicos, territoriais e sociais, inclusive os parâmetros urbanísticos mínimos e máximos, para que se faça cumprir a função social da propriedade.

Art. 50. O Plano Regional Estratégico de cada Subprefeitura considera as desigualdades regionais e tem em vista a inclusão social, em função de sua localização e das articulações inter e intra-urbanas e de suas especificidades, estabelecendo na sua Política de Desenvolvimento Regional as interações com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

TÍTULO II

DAS POLÍTICAS PÚBLICAS REGIONAIS

Capítulo I

Dos Princípios Gerais

Art. 51. Os Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura, observando os princípios e objetivos gerais expressos nos artigos 7º e 8º do PDE, definem as Políticas Públicas Regionais.

Art. 52. O Desenvolvimento Econômico e Social de cada Subprefeitura, em conformidade com o que trata o Capítulo I do título II do PDE, é expressão de potencialidades econômicas, locais e sociais, de problemas decorrentes de investimentos desiguais ao longo dos anos, de peculiaridades próprias de cada região e de necessidades e opções da população que nela reside ou trabalha.

Art. 53. O Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida, de que trata o Capítulo II do Título II do PDE, é preponderantemente dependente de uma ação descentralizada do Poder Público, cabendo a cada Subprefeitura articular, em seu território, as políticas setoriais das diversas Secretarias e envolver a participação da população na condução, implementação e controle das ações estratégicas. Parágrafo único. A política urbana do Município de São Paulo deve considerar as especificidades de gênero e idade da população nas políticas de acessibilidade, transporte, segurança e construção de equipamentos públicos.

Capítulo II

Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental Regional

Art. 54. Os Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura, atendendo às diretrizes estabelecidas na Seção II Do Macrozoneamento, do Capítulo II - Do Uso e Ocupação do Solo, do Título III - Do Plano Urbanístico Ambiental, do PDE, apresentam diretrizes urbanísticas e ambientais visando à correção das desigualdades sociais e regionais específicas de cada distrito que compõe a Subprefeitura inserida nas diferentes 'Macroáreas e Macrozonas.

§ 1º - Cada Subprefeitura, em função de suas especificidades, delimita Áreas de Intervenção Urbana - AIU, Projetos Estratégicos de Intervenção Urbana - PEIU e Operações Urbanas Consorciadas - OUC, com seus respectivos programas, objetivos e diretrizes, de forma a atender às necessidades do desenvolvimento regional, coadunados com as diretrizes do PDE.

§ 2º - Cada Subprefeitura identifica equipamentos de caráter internacional, nacional, estadual, metropolitano e intra-urbano presentes na região, integrando-os aos programas e às diretrizes específicas das Áreas de Intervenção Urbana e das Operações Urbanas Consorciadas de cada Subprefeitura.

§ 3º - Cada Subprefeitura, em função das aspirações de desenvolvimento local, propõe o aditamento dos investimentos urbanos previstos no PDE e atribui um grau de prioridade para cada uma das propostas segundo os horizontes de 2006 ou 2012, cuja consecução subordina-se às disposições do artigo 93 desta lei.

Art. 55. No território das Subprefeituras de Santana/Tucuruvi, Tremembé/Jaçanã, M'Boi Mirim, Cidade Ademar, Socorro e Parelheiros, estão definidas diretrizes de uso e ocupação do solo em consonância com a legislação específica para a área de proteção de mananciais.

Capítulo III Da Região Norte

Seção I Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Art. 56. São objetivos da política de desenvolvimento urbano ambiental para a região norte do município:

I. promover a valorização da beleza natural, em especial da Serra da Cantareira, do Horto Florestal, do Pico do Parque Estadual do Jaraguá e do Parque Anhangüera como pontos de referência da região norte, estimulando investimentos voltados ao eco-turismo;

II. preservar a Serra da Cantareira e a mata remanescente próxima por meio de instrumentos de restrição aos usos urbanos, estimulando atividades de manejo sustentável;

III. impedir o avanço da ocupação em áreas impróprias e de proteção ambiental;

IV. promover a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda onde seja adequada sua permanência;

V. promover o controle do uso e ocupação do solo ao longo das rodovias Anhangüera e Bandeirantes visando à proteção ambiental e permitir atividades industriais e de prestação de serviços ao longo do Rodoanel Metropolitano Mário Covas, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, visando à manutenção da ligação do centro metropolitano com a região de Campinas;

- VI. melhorar as condições de acessibilidade regional, por meio da plena utilização das Rodovias Bandeirantes e Anhangüera e do Rodoanel Metropolitano Mário Covas garantido a proteção ambiental;
- VII. promover a integração entre núcleos urbanos e Subprefeituras vizinhas separadas pelas grandes vias;
- VIII. estimular a manutenção de áreas cobertas por matas na Macroárea de Conservação e Recuperação, por meio do incentivo à criação de bancos genéticos florestais visando ao fornecimento de sementes de árvores nativas da Mata Atlântica para o reflorestamento;
- IX. promover a formação e a capacitação da população da região em atividades relacionadas à educação ambiental, voltadas ao eco-turismo;
- X. incentivar o desenvolvimento e a melhoria dos centros comerciais da região, garantindo maior oferta de empregos;
- XI. reverter o processo de ocupação desordenada em áreas ambientalmente frágeis;
- XII. ampliar as articulações urbanas entre a região norte e os municípios da Sub-região Norte da região metropolitana, em relação aos serviços comuns e atividades econômicas.

Seção II

Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

Art. 57. Ficam definidas como intervenções prioritárias na Rede Viária Estrutural aquelas que promovem, a médio e longo prazo, a interligação entre Subprefeituras com objetivo de garantir maior acessibilidade e mobilidade a seus moradores e usuários, a seguir indicadas:

- I. implantar a via estrutural leste/oeste (via das torres) como apoio à marginal do Rio Tietê, estabelecendo a ligação da avenida Braz Leme até chegar à avenida do Anastácio (2012);
- II. melhorar a continuação da via estrutural leste/oeste, estabelecendo a ligação da avenida Zachí Narchi com rua João Veloso, rua São Quirino, rua Professora Maria José Barone Fernandes, conexão com a Rodovia Presidente Dutra, abertura do trecho entre a rodovia Presidente Dutra até a avenida Tenente Amaro Felicíssimo da Silveira e melhoramentos da alameda 2º Sargento José Pessoto Sobrinho, alameda 2º Sargento Névio Baracho dos Santos, fazendo conexão com avenida Airtón Pretini até a avenida Morvan Dias de Figueiredo (2012);
- III. melhorar a avenida Cantídio Sampaio, desde a estação proposta Voith da linha "A" da CPTM até a avenida Inajar de Souza, seguindo pela avenida Itaberaba e avenida Imirim até o entroncamento com a avenida Engº Caetano Álvares (2012);
- IV. implantar a via de fundo de vale ao longo do Córrego da Paciência, desde a Rodovia Fernão Dias até a avenida Edu Chaves (2006), e desta até a rua Paulo de Avelar e seu melhoramento até a avenida Dumont Villares (2012);
- V. implantar o prolongamento da avenida Inajar de Souza até o Rodoanel Metropolitano Mário Covas;
- VI. promover a melhoria da avenida marginal do Rio Tietê por meio do acréscimo de uma 3ª pista, desde a avenida Otto Baumgart até o Município de Guarulhos (2006);
- VII. restringir obras viárias junto a Serra da Cantareira, de forma a impedir a ocupação de suas encostas;
- VIII. melhorar as ligações viárias locais, mitigando a perda de acessibilidade dos núcleos urbanos de Perus e Pirituba em face do seccionamento e a barreira gerada pelo tramo oeste do Rodoanel Metropolitano Mário Covas.

Seção III

Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 58. São definidas como intervenções na rede estrutural de transporte público aquelas referentes ao sistema de transporte de alta e média capacidade, que compreendem mais de uma Subprefeitura, constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes constantes dos Quadros 03 e Mapas 03 dos Livros da Parte II desta lei.

Seção IV

Dos Instrumentos de Intervenção Urbana Regional Estratégica

Art. 59. Os instrumentos de intervenção urbana regional estratégica para promover as transformações urbanísticas na região são os seguintes:

- I. a AIU Parques Lineares nas Subprefeituras de Pirituba, Freguesia/Brasilândia, Casa Verde, Santana/Tucuruvi e Tremembé/Jaçanã, e delimitação da ZEPAM na borda sul da Serra da Cantareira de forma a conter o processo de urbanização;
- II. a Operação Urbana Carandiru/Vila Maria;
- III. a Operação Urbana Diagonal Norte;
- IV. AIU - Rodoanel Metropolitano Mário Covas - tramo Norte.

Capítulo IV

Da Região Leste

Seção I

Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Art. 60. São objetivos da política de desenvolvimento urbano ambiental para a região leste do município:

- I. implementar programas, projetos e políticas públicas que promovam o desenvolvimento social, econômico e ambiental da Região Leste;
- II. estimular as transformações urbanísticas da Região Leste, por meio das Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana;
- III. aumentar a acessibilidade do sistema viário e a mobilidade da população de baixa renda;
- IV. incorporar as obras de drenagem necessárias ao conjunto da cidade adequando-as às necessidades locais;
- V. dar prioridade ao programa de arborização maciça dos bairros, visando a alcançar transformações paisagístico-ambientais;
- VI. integrar e incentivar atividades agrícolas diferenciadas nas ZEPAGs no Extremo Leste;
- VII. requalificar o tecido urbano da região, mantendo as existentes e criando áreas de proteção ambiental, visando à integração regional;
- VIII. promover a proteção das nascentes especialmente da bacia do Aricanduva e a recuperação ambiental da região da antiga fazenda Santa Etelvina, por meio de planos urbanísticos e de gestão ambiental;
- IX. recuperar áreas degradadas por extração e exploração mineral;

- X. melhorar o controle ambiental das atividades de extração mineral, exigindo Plano de Recuperação de Área Degradada - PRAD;
- XI. conter o processo de ocupação da franja periférica do extremo leste por meio do estímulo às atividades agroindustriais, florestais e ecoturísticas (sul de Itaquera/São Mateus/ Cidade Tiradentes);
- XII. recuperar e proteger os remanescentes da APA da Várzea do Rio Tietê compreendida desde a Vila Jacuí até Itaquaquetuba;
- XIII. criar diferenciais de ocupação e aproveitamento construtivo, de acordo com as características geomorfológicas, tendo por base a rede viária e suas complementações;
- XIV. intensificar provisão de habitações de interesse social para os moradores de habitações precárias;
- XV. desenvolver estímulos para as habitações do Mercado Popular, a fim de melhorar o parque residencial do extremo leste;
- XVI. promover gestões junto ao Município de Guarulhos e junto ao órgão competente do Governo do Estado para alterar a divisa entre os dois Municípios, compreendendo o limite do antigo leito do rio Tietê, e a revisão do perímetro da APA - Área de Proteção Ambiental da Várzea do Tietê.

Seção II

Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

Art. 61. As intervenções na Rede Viária Estrutural para promover a interligação urbana e inter urbana para garantir maior acessibilidade e mobilidade a seus moradores e usuários são:

- I. complementação da via Estrutural Jacu-Pêssego, interligando o ABC e a região de Guarulhos;
- II. extensão da Radial Leste/Tiquatira até Guaianases através do antigo leito da CPTM (2006);
- III. via de apoio Sul complementando a Avenida Dr. Assis Ribeiro paralela à Marginal do Rio Tietê, interligando a região do Bom Retiro até São Miguel/Itaim Paulista (2012);
- IV. ligação sudoeste-noroeste, interligando as vias Anhaia Melo, Sapopemba, Aricanduva, rua Prof. Amador de Arruda Mendes, avenida Radial Leste e Águia de Haia até alcançar Ermelino Matarazzo (2012);
- V. melhoria das condições físicas, operacionais e paisagística das avenidas Celso Garcia e Rangel Pestana em todas as suas extensões (2012);
- VI. ligação das rodovias Dutra e Fernão Dias e marginal do Rio Tietê com a via Anchieta, através da avenida Salim Farah Maluf e sua continuidade em túnel na região de Vila Prudente e nova via lindeira ao Córrego dos Meninos (2012);
- VII. melhoria da via de ligação existente entre São Paulo e Guarulhos, cruzando a Rodovia Ayrton Senna, em desnível, na altura da balança rodoviária (2006);
- VIII. nova via ao sul da marginal do Rio Tietê, desde o Bom Retiro até a avenida Aricanduva.

Seção III

Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 62. As intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público, referentes ao sistema de transporte de alta e média capacidade, na região leste são as que compreendem mais de uma Subprefeitura, constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes, e constantes dos Quadros 03 e Mapas 03 dos Livros da Parte II desta lei.

Seção IV

Dos Instrumentos de Intervenção Urbana Estratégica Regional

Art. 63. Os instrumentos de intervenção urbana estratégica regional são os seguintes:

- I. Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul compreendendo Ipiranga e Mooca;
- II. Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacú;
- III. AIU - Centralidade Celso Garcia;
- IV. Operação Urbana Consorciada Amador Bueno;
- V. Dinamização e ampliação do Parque do Carmo para eventos de caráter metropolitano;
- VI. Implantação do Campus da USP na zona leste e da nova Universidade em parte do território da APA do Carmo;
- VII. AIU - Projeto Estratégico do Programa de Desenvolvimento Econômico Leste - PRODEL.

Parágrafo único. Fica excluída do § 2º do art. 225 do PDE a Operação Urbana Consorciada Tiquatira, bem como seu perímetro constante do quadro 13 do PDE.

Art. 64. Fica criada a Área de Intervenção Urbana do Projeto Estratégico do Programa de Desenvolvimento Econômico Leste - AIU-PRODEL, com os seguintes objetivos e diretrizes:

- I. promover a melhor distribuição das atividades econômicas na região leste;
- II. ampliar a oferta de empregos na área do extremo leste da cidade e melhorar a sua distribuição intra-regional;
- III. promover as atividades econômicas, considerando a vocação regional, o perfil da população economicamente ativa e as tendências do mercado;
- IV. promover a qualificação econômica do eixo Jacu-Pêssego, valendo-se das vantagens locais da ligação porto - aeroporto;
- V. fomentar a implantação de cadeias produtivas com alta absorção empregatícia com capacidade para alavancar setores da indústria, do comércio e dos serviços, estrategicamente selecionados segundo as potencialidades econômicas regionais;
- VI. revitalizar e ampliar a função pública do Parque do Carmo, por meio da implantação de equipamentos sociais de âmbito metropolitano tais como: nova universidade, centro de pesquisas tecnológicas e centro olímpico.

§ 1º - O perímetro da AIU-PRODEL criada pelo "caput" deste artigo é composto pelo perímetro da Operação Urbana Rio Verde-Jacu, que será composta por duas partes e serão instituídas por lei específica.

§ 2º - A Parte I da Operação Urbana Rio Verde-Jacu, aprovada por lei específica, será formada pelo seguinte perímetro: começa no entroncamento da Av. São Miguel com a R. Abel Tavares, segue pela Av. São Miguel, Av. Águia de Haia, R. Pacarana, R. Samanbaiaçu, cruza a ferrovia e a linha do metrô até a R. Davi Banderali, R. César Dias, Av. Itaquera, R. Isaar Carlos de Camargo, Av. Líder, R. Pedro de Labatut, R. Marino Silvani, R. Morubixaba, R. Alziro Zarur, Av. Mar Vermelho, R. Arentin, R. Lenda do Luar, R. 108, Av. Aricanduva, Av. Rio das Pedras, Av. Mateo Bei, R. Vitorio Azzalin, R. Ângelo Malanga, R. Eduardo de Martino, R. Felipe Marinetti, R. João Velho do Rego, R. Padre Lorenzo Rossi, Av. Ragueb Chohfi, R. Olavo Faggin, R. Umbriel, R. Titânia, R. Phobus, R. das Estrelas, R. Forte do Triunfo, Av. Ragueb Chohfi, faixa de transmissão, R. Anecy Rocha, R. Pirâmides dos Piques, R. Bernardo Antunes Rolim, Av. Bento Guelfi, Estrada Iguatemi, R. Barão Carvalho do Amparo, Estrada São Tiago, R. Márcio Beck Machado, Av. Souza Ramos, R. Inácio Monteiro, Estrada Iguatemi, R. Granadinha, Estrada Nossa Senhora da Fonte, R. Oliveira César, R. Doutor Rodrigues de Almeida, R. Cordislândia, R. Ipatinga, R. Maquipo, R. Evaldo Calabrês, R. Irmão Deodoro, R. Ervateiros, R. Salvador Gianetti, cruza a ferrovia, R. 21, Av. Sansão Castelo Branco, R. 15, R. 13, R. Miguel Martins

Lisboa, R. Mário Barbosa, R. Francisco Bitancourt, R. Emílio Lamarca, R. Baltazar Cismeros, R. Baltazar Barroso, R. Macário da Rocha, R. Paulo Osório Flores, R. José Vieira Guimarães, R. Guariroba de Minas, R. Avinhado, Av. Nordestina, R. Cembira, R. Ivoturuaia, Av. Marechal Tito, R. Santa Rosa de Lima, R. Dario Ferreira Martins, R. Imeri, cruza a ferrovia, R. Pedroso da Silva, Av. José Artur Nova, Av. Nitroquímica, R. Benedito B. Barreto, R. João Lopes Maciel, linha do limite do Município, R. Japichaua, R. Antonio Egas Muniz, R. Açafraão, R. Abel Tavares, encontra com o ponto de origem.

§ 3º - Os lotes lindeiros à linha que define o perímetro referido no § 1º deste artigo são considerados pertencentes à sua área de abrangência.

§ 4º - O Executivo deverá promover estudos para delimitar o perímetro da Parte II da Operação Rio Verde-Jacu, assim como os instrumentos urbanísticos a serem aplicadas, que serão aprovados por lei específica.

Art. 65. As ações estratégicas para a consecução da AIU-PRODEL, são as seguintes:

- I. implantar a operação urbana consorciada Rio Verde-Jacú, em duas partes, compostas por dois perímetros aprovados por lei específica;
- II. executar, com prioridade, a complementação da Avenida Jacu-Pêssego desde o ABC até Guarulhos e o prolongamento da avenida Radial Leste até Guaianases;
- III. estabelecer incentivos urbanísticos, tributários e programas de crédito destinados às atividades econômicas indicadas pelo Programa;
- IV. compatibilizar a regulação de uso e ocupação do solo às atividades econômicas indicadas pelo Programa;
- V. implantar centros de formação e capacitação profissional convergentes às diretrizes de desenvolvimento econômico indicadas pelo Programa;
- VI. promover gestões junto a SABESP para instalação de infra-estrutura de saneamento e, em especial, de um novo reservatório elevado no limite do Parque do Carmo;
- VII. destinar área para terminal de cargas logístico;
- VIII. promover a requalificação urbanística das centralidades lineares e polares;
- IX. implementar políticas públicas para incubar novas atividades econômicas na Região Leste;
- X. implementar políticas públicas para dinamizar setores econômicos consolidados e setores emergentes na Região Leste;
- XI. mobilizar os recursos gerados pelas transformações urbanísticas propostas no entorno do eixo Jacu-Pêssego para o desenvolvimento do extremo leste;
- XII. estimular o tripé da economia metropolitana: indústria de ponta, serviços relacionados com a demanda internacional e nacional, e a formação e capacitação profissional por meio de instituições de ensino e pesquisa distribuídas territorialmente de forma equilibrada;
- XIII. desenvolver linhas de pesquisa aplicada em economia urbana regional para identificar atividades dinâmicas compatíveis com a Região Leste e com a economia globalizada;
- XIV. promover a articulação política inter-regional das Subprefeituras da Região Leste, em prol do desenvolvimento econômico-social;
- XV. resgatar a economia informal para a formalidade legal, notadamente o comércio ambulante;
- XVI. implementar projetos, programas e políticas públicas voltadas para a economia solidária;
- XVII. implementar pólo de entretenimento, centro de eventos e atividades culturais;
- XVIII. integrar e incentivar a agricultura urbana sustentável nas ZEPAGs.

Capítulo V

Da Região Sul

Seção I

Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Art. 66. Os objetivos de desenvolvimento urbano ambiental para a região sul, na região dos mananciais e de proteção ambiental do município são:

- I. promover o desenvolvimento da região a partir de atividades econômicas compatíveis com a produção de água, áreas de mananciais e atividades rurais sustentáveis;
- II. estabelecer ações, programas e projetos visando à consolidação dos seguintes eixos: turismo sustentável, desenvolvimento rural, saneamento ambiental, estruturação urbana; inclusão social; gestão pública;
- III. tratar conjuntamente os problemas sociais e ambientais e os vetores de desenvolvimento, conjugando vários esforços para reverter a lógica da ocupação irregular dos mananciais, promovendo:
 - a) saneamento ambiental com proteção dos recursos naturais;
 - b) reurbanização e regularização dos assentamentos precários com qualidade ambiental;
 - c) ampliação dos territórios protegidos, tais como, novas unidades de conservação, ZEPAM, ZEPAG e APA;
 - d) preservação e a valorização da paisagem local constituída pelas represas Billings e Guarapiranga;
 - e) permitir a instalação de equipamentos públicos e comunitários na área de proteção aos mananciais a fim de garantir o atendimento a população da região;
- IV. garantir a qualidade da água e reserva de abastecimento para o Município de São Paulo e região metropolitana;
- V. melhorar as condições de qualidade de vida do contingente populacional trabalhador que caracteriza a região;
- VI. mudar o perfil sócio-econômico da região através de incentivos e programas que tenham como escopo atividades relacionadas ao desenvolvimento sustentável;

Art. 67. As diretrizes de desenvolvimento urbano ambiental para áreas com urbanização consolidada contidas na região sul são:

- I. melhorar o padrão urbanístico dos espaços públicos dos bairros;
- II. consolidar os distritos de Moema e Vila Mariana como área de convívio equilibrado entre usos residenciais e não residenciais;
- III. manter e promover os bairros com características exclusivamente residenciais;
- IV. criar mecanismos para viabilização de intervenções urbanas de pequeno porte, planos e projetos urbanos nos bairros com a participação de moradores;
- V. ordenar o uso e a ocupação do solo de forma a reduzir os conflitos entre usos incômodos e residenciais;
- VI. implantar a Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento Sul envolvendo áreas na Subprefeitura de Santo Amaro, Campo Limpo e Capela do Socorro;
- VII. promover o ordenamento territorial e a proteção ambiental integrada das parcelas do município, em conjunto com os municípios da Sub-região Sul com áreas nas bacias Billings e Guarapiranga, observada a legislação ambiental, inclusive a estadual de proteção aos mananciais.

Seção II

Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

Art. 68. As intervenções na Rede Viária Estrutural para promover a interligação entre Subprefeituras com o objetivo de garantir maior acessibilidade e mobilidade a seus moradores e usuários, são:

- I. melhorar as ligações territoriais entre a zona sul e o restante da cidade, por meio de uma nova transposição sobre o Rio Pinheiros;
- II. promover gestões junto ao Metrô quando da implantação da futura linha 5 do Metrô, visando garantir espaços de uso público no entorno das futuras estações;
- III. melhorar a avenida Francisco Morato e a Estrada do Campo Limpo que interliga as Subprefeituras de Pinheiros e de Campo Limpo e dá acesso ao Município de Taboão;
- IV. prolongar a avenida Nações Unidas no seu trecho a oeste do Rio Pinheiros em direção a Pedreira e Cidade Dutra;
- V. melhorar a avenida Washington Luís para apoio do corredor de ônibus;
- VI. prolongar a avenida Água Espraiada até a Rodovia dos Imigrantes;
- VII. estabelecer a ligação da via Anchieta até a avenida Salim Farah Maluf, utilizando as margens do Córrego dos Meninos, fazendo conexão com a avenida do Estado, com um trecho em túnel até alcançar a avenida Salim Farah Maluf, interligando a região do ABC com as marginais e rodovias Dutra e Fernão Dias;
- VIII. implantar a ligação da avenida Eng^o Luís Carlos Berrini com a avenida Eng^o Euzébio Stevaux, paralela à marginal do Rio Pinheiros e situada à leste da avenida Nações Unidas;
- IX. ampliar a marginal do Rio Pinheiros e a conexão com as Áreas de Intervenção Urbanas - AIUs, permitindo maior integração e articulação dos territórios;
- X. duplicar a estrada de Itapecerica, desde a estação extrema da linha 5 do Metrô até a divisa do Município;
- XI. rediscussão do traçado sul do Rodoanel Mário Covas e de sua função estratégica, de forma articulada entre os municípios da sub-região sul e leste da RMSP.

Seção III

Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 69. São definidas como intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público aquelas referentes ao sistema de transporte de alta e média capacidade, que compreendem mais de uma Subprefeitura, constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes, e constantes dos Quadros 03 e Mapas 03 dos Livros da Parte II desta lei.

Art. 70. Fica criada a Área de Intervenção Urbana - AIU 23 de Maio, ao longo do eixo das Avenidas Interlagos, Washington Luiz, Moreira Guimarães, Rubem Berta e 23 de Maio, abrangendo áreas das Subprefeituras Socorro, Cidade Ademar, Santo Amaro e Vila Mariana e Sé até os limites de atuação do Programa Ação Centro/Operação Urbana Centro.

Art. 71. São objetivos e diretrizes da AIU 23 de Maio:

- I. consolidar um eixo de transporte coletivo que conecte a região à Zona Sul da cidade, compreendendo as regiões de Cidade Ademar, Campo Grande, Interlagos, Cidade Dutra, Grajaú, Varginha e Parelheiros, com a região do Aeroporto, Ibirapuera, Paulista e o Centro Metropolitano;
- II. possibilitar uma inserção harmônica do Passa Rápido com seu entorno;
- III. requalificar as áreas do entorno do eixo viário, permitindo a adequação dos imóveis à nova função da via;

IV. possibilitar ao Executivo Municipal intervir naqueles segmentos de território diretamente vinculados às atividades decorrentes da implantação do Passa Rápido, dentro de uma faixa de largura variável ao longo do eixo de intervenção;

V. incentivar a reabilitação dos edifícios do entorno;

VI. ampliar os espaços destinados à mobilidade de pedestres;

VII. implantar paisagismo;

VIII. reutilizar criteriosamente as áreas remanescentes de desapropriação.

Art. 72. Serão aplicadas na AIU 23 de Maio as seguintes ações estratégicas:

I. implantar os equipamentos necessários ao transporte coletivo como pontos de parada, estações de transferência, faixa exclusiva, sinalização, etc;

II. implantar ou requalificar calçadas, travessias, escadas, passarelas, elevadores etc, tendo em vista o conforto e segurança dos pedestres, em especial dos portadores de necessidades especiais;

III. incentivar o remembramento de lotes na AIU e a reconstrução nestes lotes;

IV. estimular a instalação de atividades nas áreas do entorno compatíveis com o Passa Rápido e que possibilitem a plena utilização da oferta de transporte a ser instalada.

Art. 73. A AIU 23 de Maio compreende o seguinte perímetro, em cada uma das Subprefeituras que abrange:

I. Subprefeitura Sé: começa no Viaduto Jaceguai sobre a Avenida 23 de Maio e segue por Viaduto Jaceguai, Avenida Leste-Oeste, Viaduto Guilherme de Almeida, Avenida da Liberdade, Rua Vergueiro, Viaduto Paraíso, Rua Maestro Cardin, Rua Santa Madalena, Rua Martiniano de Carvalho, Rua dos Bororós, Rua Condessa de São Joaquim, Avenida Brigadeiro Luis Antônio, Praça Pérola Byington, Avenida Leste-Oeste e Viaduto Jaceguai até o Ponto Inicial, limitando-se ao Norte com a Operação Urbana Centro;

II. Subprefeitura Vila Mariana: começa no Viaduto Paraíso sobre a Avenida 23 de Maio e segue por Viaduto Paraíso, Rua Paraíso, Rua Correia Dias, Rua Cubatão, Rua Eça de Queirós, Rua Artur de Almeida, Rua José Antônio Coelho, Rua Caravelas, Rua Dr. Amâncio de Carvalho, Av. Conselheiro Rodrigues Alves, Avenida Ibirapuera, Rua Sargento José Spessoto, Rua Sena Madureira, Rua Doutora Neide Aparecida Sollito, Rua Estado de Israel, Rua José de Magalhães, Rua Doutor Afonso Baccari, Rua Doutor Bacelar, Rua Guapiaçu, Avenida José Maria Whitaker, Avenida Ruben Berta, Avenida dos Bandeirantes, Alameda dos Guaramonis, Avenida Indianópolis, Alameda Canuri, Avenida Itacira, Alameda dos Anapurús, Rua Doutor Haberbeck Brandão, Avenida Professor Ascendino Reis, Avenida 23 de Maio, Rua Curitiba, Rua Pirapora, Rua Tutóia, Rua Tomás Carvalhal, Rua Carlos Steinenn, Rua Afonso de Freitas, Rua Desembargador Eliseu Guilherme, Rua Abílio Soares, Rua do Paraíso, Viaduto do Paraíso até o ponto Inicial;

III. Subprefeitura Santo Amaro, subdivida em dois perímetros:

a) Perímetro 1: começa no Viaduto João Julião da Costa Aguiar sobre a Avenida dos Bandeirantes e segue pelo Viaduto João Julião da Costa Aguiar, Avenida Washington Luis, Rua Tamoios, Rua Padre Leonardo, Rua Tapes, Avenida Washington Luis, Rua Nhu-Guaçu, Rua Sebastião Paes, Rua Vieira de Moraes, Rua Doutor Jesuíno Maciel, Rua Sapoti, Rua Renascença, Rua Baronesa de Bela Vista, Rua Visconde de Castro, Viaduto João Julião da Costa Aguiar, até o ponto inicial, limitando-se ao Sul com a Operação Urbana Consorciada Água Espreada;

b) Perímetro 2: Começa na Avenida Washington Luis esquina com a Rua Professor Sebastião Hermeto Júnior e segue pela Avenida Washington Luis, Avenida Interlagos, Avenida Yervant Kissajikian, Avenida João Batista di Vitoriano, Praça José Auriemo, Rua Manuel Vaz, Avenida João Peixoto Viegas, Rua Antônio Zouro, Avenida Nicolau Rezende, Rua Pascoal da Ribeira, Avenida João

Peixoto Viegas, R. Eriberto B. Cajazeiras, Rua Domingos Galleteri Blotta, Rua Manuel Paulino David, Rua João Francisco de Moura, Rua Victor Lamparelli, Rua João Scatamacchia, Rua Dino Borgioli, Rua Ernesto Rotschild, Rua João Bressane, Rua Otávio Rocha, Rua Orlando P. Ribeiro, Rua Professor Leal Ferreira, Rua Prof. Domicílio L. Pacheco e Silva, Avenida Nossa Senhora do Sabará, Rua José Paulino de Araújo, Rua Julieta Araújo Almeida, Rua Afonso Araújo Almeida, Rua Itapuá e sua projeção em linha reta em direção sudoeste, Rio Jurubatuba até a projeção em linha reta em direção sudoeste da Rua Jaime de Oliveira Souza, projeção em linha reta em direção sudoeste da Rua Jaime de Oliveira Souza, Rua Jaime de Oliveira Souza, Rua Manuel Figueiredo Landin, Rua Professora Haidée Silva Martins, Rua José Inácio, Rua Manuel Figueiredo Landin, Rua João Vicente Priaz, Rua Doutor João de O Mattos, Rua José Prado Montoro, Rua Professor Guilherme Belfort Sabino, Rua Guajaratuba, Rua Valência de Alcântara, Rua Maraney, Rua José S. C. Sampaio, Rua Dr. João G. de Oliveira, Rua João Carlos de Artur, Rua João Faustino, Rua Júlia Santos Paiva Rio, Rua José Homero Roxo, Rua Nildo Zanirato, Rua Professor Guilherme Belfort Sabino, Avenida Sargento Geraldo Santana, Avenida Interlagos, até o ponto inicial, limitando-se ao Norte com a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

IV. Subprefeitura Cidade Ademar: Começa na Avenida Washington Luis esquina com a Avenida Vereador João de Luca e segue pela Avenida Vereador João de Luca, Rua Abatira, Rua Doutor Gentil Leite Martins, Rua das Carpas, Rua Takeo Yoshimura, Av. Washington Luis, Rua Sincorá, Rua Líbero Ripoli, Rua Manguaba, Rua Nilo Torres, Rua São Baocventura, Rua Manuel Alonso Medina, Rua José Neves, Rua Juca de Azevedo, Rua Antônio Fogal, Rua Samuel Endler, Rua Manuel Murguia, Rua Rubem de Souza, Rua Darabi, Rua Rubem de Souza, Rua Leônidas, Rua Honorinda Josefa da Silva, Rua Sebastopol, Avenida Yervant Kissajikian, Avenida Interlagos, Avenida Washington Luis até o ponto inicial;

V. Subprefeitura Capela do Socorro: Começa no canal do Rio Jurubatuba sob a Ponte Jurubatuba e segue pelo canal do Rio Jurubatuba por 300 metros em direção sudeste, vai em linha reta paralela a Avenida Interlagos até a Rua Inácio de Almeida Arruda e segue pela Rua Inácio de Almeida Arruda, Rua Olímpia de O. Chalegre, Avenida João Paulo da Silva, Rua Luciano Felício Biondo, Rua João Bertoni, Avenida Interlagos, Avenida do Rio Bonito, Rua Trasybulo Pinheiro de Albuquerque, Rua Jônico, Avenida Antônio Barbosa da Silva Sandoval, Avenida do Rio Bonito, Rua do Porto, Rua Engenheiro José Salles, Rua Waldemar Gomes Langanoti, Rua Otávio V. dos Santos, Rua João de Paula Franco até seu ponto distante 300 metros da Avenida Interlagos, linha reta paralela a Avenida Interlagos, Rio Jurubatuba até seu ponto distante 300 metros noroeste da Ponte Jurubatuba, canal do Rio Jurubatuba até o ponto inicial.

Parágrafo único. Excluem-se destes perímetros as áreas classificadas como ZER, ZEPAM e ZEPEC.

Seção IV

Dos Instrumentos de Intervenções Urbanas Estratégicas Regionais

Art. 74. Os instrumentos de intervenção urbana regional estratégica para promover transformações urbanísticas são:

- I. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- II. Área de Intervenção Urbana - Aeroporto de Congonhas;
- III. AIU - Vila Andrade/Paraisópolis;
- IV. Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento Sul.

Art. 75. Fica instituída a Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento Sul compreendendo áreas situadas nas Subprefeituras de Santo Amaro, Campo Limpo, Capela do Socorro e M'Boi Mirim, com os seguintes objetivos e diretrizes:

- I. promover o desenvolvimento econômico sustentável da Zona Sul e do extremo sul, atraindo investimentos e gerando empregos de qualidade para a região;
- II. promover a inserção educacional da população da região, especialmente no que diz respeito à formação, pesquisa e desenvolvimento, voltada aos setores de informação, multimídia e educacional, ao ensino superior e à capacitação profissional em áreas intensivas em tecnologia;
- III. prover infra-estrutura e equipamentos urbanos na Zona Sul, intensificando sua integração territorial com o centro expandido da cidade e toda a Sub-região Sul e Região Metropolitana;
- IV. incentivar a preservação ambiental e agregar valor aos recursos naturais por meio de ações sustentáveis do Setor Público e do Setor Privado;
- V. criar incentivos fiscais visando à atração de investimentos intensivos e geradores de empregos, mediante lei específica.

§ 1º - A Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento Sul instituída no "caput" deste artigo será regulamentada por lei específica e é composta pelo seguinte perímetro: inicia na avenida João Dias esquina com rua Barão do Rio Branco, segue pela Barão do Rio Branco deflete à direita na ladeira da Aurora, deflete à esquerda na rua Raizama, atravessa a avenida Padre José Maria, encontrando novamente a rua Barão do Rio Branco, segue pela rua Suzana Rodrigues, deflete à esquerda na rua Basílio Luz, deflete à direita na alameda Santo Amaro, deflete à esquerda na rua Manoel Antonio, segue pela rua Pereira Barreto, deflete à direita na rua Barão de Duprat e à esquerda na rua Promotor Gabriel N. Perez, deflete à direita na rua São Benedito, deflete à direita na rua Isabel Schimidt deflete à esquerda na rua Engenheiro Tomas Whatley e à esquerda na rua da Baxiuva, deflete à direita na rua Tipu, segue até a rua Macaxeira e deflete à direita na rua Toré, segue até a rua Darwin e deflete à esquerda, deflete à direita na rua Hernani Pires C. Seabra, deflete à direita na rua Professor Authos Pagano, encontra o ponto 1, segue pelo segmento 1-2, deflete à esquerda na rua Santo Aristides e segue até a rua Leme do Prado onde deflete à esquerda e depois à direita seguindo pela rua Adornos, deflete à direita na rua Baltera e segue até a avenida Whashington Luis, deflete à esquerda até encontrar o ponto 3, segue pelos segmentos 3-4, 4-5, 5-6, 6-7 e 7-8, encontrando a avenida Doutor Silva Melo segue por ela até a avenida Engenheiro Alberto de Zagottis onde deflete à direita, segue por ela até a defletir à esquerda na avenida Nossa Senhora do Sabará, deflete á direita na rua João Vicente Pirez, deflete à direita na rua Maressa, deflete à esquerda na rua Professor Haideé S. Martins e segue por ela até a avenida Interlagos, deflete à esquerda até encontrar novamente a avenida Nossa Senhora do Sabará, deflete à direita seguindo por ela até a represa Billings no ponto 9, segue pelo segmento 9-10, deflete à direita na avenida Gregório Bezerra, deflete à esquerda na rua Valentim Cordeiro, deflete à direita na rua José Mel de Oliveira, deflete à esquerda na avenida Frutuoso Barbosa, deflete à direita na rua Francisco de Caldas, deflete à direita na avenida Lourenço Cabrera, deflete à esquerda na rua Manoel Caldeira (Praça João B. Silva), atravessa a linha de trem da CPTM, deflete à direita na Praça do Condestável seguindo pela avenida Rubens Montanaro de Braga, deflete à esquerda na avenida do Jangadeiro, deflete à direita na avenida Teotônio Vilela e segue até a avenida Interlagos, segue por ela e deflete à esquerda na avenida do Rio Bonito e segue por ela até a avenida Robert Kennedy, deflete à esquerda e depois à direita na avenida Antonio Veríssimo Alves, deflete à direita na avenida Doutor Caetano Petraglia Sobrinho, deflete à esquerda na rua Francisco de Seixas, segue pela rua Edison Regis, deflete à esquerda na rua Antonio da Cruz, deflete à esquerda na rua Benedito Leite até encontrar novamente

a avenida Robert Kennedy, deflete à direita e na seqüência à direita outra vez, pela rua Primo Tisseli, deflete à direita na rua Tasmânia até encontrar o ponto 11, segue pelo segmento 11-12, 12-13, 13-14, 14-15, até o limite sul do Parque Guarapiranga, deflete à direita na Estrada do Guarapiranga, deflete à direita na rua Japu, segue por ela, deflete à direita na rua Apatucá até encontrar o ponto 16, segue pelo segmento 16-17, deflete à esquerda na avenida Guarapiranga, segue pela estrada do M.Boi Mirim, deflete à direita na rua José Barros Magaldi e segue por ela até a avenida Maria Coelho Aguiar, segue por ela até encontra a avenida João Dias, deflete à direita passando pela ponte João Dias, segue pela avenida até a esquina da rua Barão do Rio Branco, encerrando-se.

§ 2º - Excetuam-se do perímetro principal os seguintes polígonos:

I. Jardim Bélgica: Inicia-se na avenida Whashington Luis esquina com a rua Guaxaiuba, segue até o ponto 18, percorre o segmento 18-19, deflete à direita na rua José Antonio dos Reis depois à esquerda até encontrar o ponto 20, segue o segmento 20-21, 21-22, deflete à esquerda na avenida Nossa Senhora do Sabará, deflete à esquerda na avenida Whashington Luis, onde se encerra;

II. Vila Anhangüera: Inicia-se na avenida Nossa Senhora do Sabará esquina da rua Água dos Patos até encontra o ponto 23, segue pelo segmento 23-24, 24-25, 25-26, 27-28, 28-29, deflete à esquerda na avenida Nossa Senhora do Sabará, encerrando-se;

III. Inicia-se na avenida Nações Unidas esquina com a rua Miranda Ribeiro, segue pela Nações Unidas, deflete à direita na rua Atilio Milano, deflete à direita na rua Francisco Pita Brito, deflete à esquerda na rua Sebastião L. Russo, deflete à direita na rua professor Clemente Pinho, deflete à direita na rua professor Soriano Magalhães, deflete à direita na rua Francisco Pita Brito e deflete à esquerda na rua Miranda Ribeiro, encerrando-se.

§ 3º - Excluem-se destes perímetros as áreas classificadas como ZER, ZEPAM e ZEPEC.

Art. 76. Fica instituída a Área de Intervenção Urbana - Aeroporto de Congonhas, definida no art.108 inciso VII desta lei, centralidade de âmbito metropolitano e nacional, que integra as modalidades de transporte aéreo de passageiros e de cargas e para fins de ordenamento, direcionamento, desenvolvimento e requalificação da região.

Parágrafo único. A AIU - Aeroporto de Congonhas compreende o Aeroporto e seu entorno imediato, contidos nas Subprefeituras de Santo Amaro, Vila Mariana e Jabaquara, com o seguinte perímetro inicia-se no entroncamento das Avenidas Bandeirantes, Jabaquara e Affonso D.Escagnólia Taunay, seguindo pela avenida Engº Armando de Arruda Pereira, rua Alberto Leal, avenida Dr. Luís Rocha, rua General Valdomiro de Lima, rua Camburis, rua Tambaibas, seguindo em linha reta pelo meio da quadra até encontrar a rua Raiz da Serra, seguindo pela rua Oásis, rua Santa Patrícia, rua Jandiroba, até encontrar a rua Itambacuri na altura da rua Antônio de Moura, defletindo à esquerda, cortando a quadra até atingir a rua Maturim e seguindo pela rua José Teles de Matos, rua Barrania até a rua Alba, defletindo à esquerda até o limite da Operação Urbana Água Espreada, estabelecido na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e seguindo por este até encontrar a rua Cristóvão Pereira, seguindo por esta, pela rua Confeiteiro, rua Demóstenes, rua Vicente Leporace, defletindo à esquerda e seguindo pelo meio da quadra até atingir a rua José Manzini, defletindo à direita e seguindo pelo meio da quadra até a rua Domingos Lopes, seguindo por esta rua à esquerda até encontrar o entroncamento do viaduto dos Bandeirantes com a avenida Vereador José Diniz, seguindo pela rua Jairo Dias, atravessando a avenida dos Bandeirantes, e seguindo pela alameda dos Pamaris, defletindo à direita e seguindo pela rua dos Chanés até a Praça Alexander Robert Gato, e seguindo pela alameda dos Tupiniquins, avenida dos Imarés, atravessando a avenida Moreira Guimarães e continuando por esta até encontrar a alameda dos Guainumbis, seguindo a direita pela avenida Miruna até a rua Dr Antenor Badini, seguindo pelo meio da quadra até encontrar a rua Dr Antônio

Gomide, seguindo pelo meio da quadra até atingir a alameda dos Ubiatans, seguindo por esta até encontrar a avenida Ceci, e seguindo até a avenida Jabaquara no entroncamento inicial.

Art. 77. São objetivos e diretrizes da AIU - Aeroporto de Congonhas:

- I. integrar as atividades do Aeroporto de Congonhas com o tecido urbano limítrofe, reorientando a logística dos transportes de passageiros e de cargas;
- II. tornar mais eficiente o sistema viário para atender a logística e o manuseio de cargas, combustíveis e serviços em geral na área do Aeroporto de Congonhas;
- III. criar um micro anel de acessibilidade entre a área limite do espaço público do Aeroporto de Congonhas e a área do entorno a ser requalificada, dotado de padrão viário homogêneo e de sinalização específica;
- IV. integrar, compatibilizar e setorizar os usos do entorno com às atividades aeroportuárias;
- V. adotar medidas de adequação das atividades aeroportuárias em relação aos usos do entorno, no que se refere aos níveis de ruído e aos riscos de acidentes;
- VI. permitir usos, no entorno, compatíveis com o incômodo do ruído gerado pelas atividades aeroportuárias;
- VII. estimular atividades econômicas relacionadas ao setor aeroportuário;
- VIII. estimular a instalação de atividades geradoras de emprego e renda na ZOE - Aeroporto de Congonhas;
- IX. ampliar as funções metropolitanas do Aeroporto de Congonhas maximizando suas atividades;
- X. prover habitações para os habitantes de favelas contidas nesta área.

Art. 78. São ações estratégicas da AIU - Aeroporto de Congonhas:

- I. planejar a interface urbana para os novos terminais de passageiros, considerando a seguinte configuração interna do aeroporto:
 - a) terminal histórico preservado, em conjunto com a praça Comandante Lineu Gomes;
 - b) terminal de passageiros - norte, no lado da av. dos Bandeirantes, junto à rua Jurandir;
 - c) terminal de passageiros - sul, no lado da av. Água Espriada, junto à rua Tamoios;
- II. implantar transporte de passageiros, interligando o Aeroporto de Congonhas às linhas 1 e 5 do Metrô e à linha C da CPTM, na direção da av. Luís Carlos Berrini;
- III. criar acesso ao terminal histórico, da av. dos Bandeirantes, passando pelas vias que margeiam o Córrego da Invernada, indo ter à praça Comandante Lineu Gomes junto à av. Washington Luis;
- IV. criar novos acessos públicos ao Aeroporto de Congonhas considerando as características topográficas do terreno.

Art. 79. Plano de Gestão Urbano-Ambiental e o Plano Diretor do Aeroporto de Congonhas deverão conter medidas relativas à:

- I. controle e mitigação dos impactos de vizinhança gerados pela operação aeroportuária;
- II. medidas compensatórias, quando não for possível a mitigação dos impactos existentes;
- III. definição dos usos de apoio diretamente relacionados às atividades aeroportuárias;
- IV. controle da drenagem da área do Aeroporto de Congonhas e contenção das águas pluviais, de forma a evitar impactos no entorno;
- V. garantir a participação dos órgãos competentes municipais na definição das ações conjuntas quanto:
 - a) à determinação dos níveis de ruído tolerados decorrentes da operação do aeroporto;
 - b) aos usos permitidos no espaço público do Aeroporto de Congonhas;
 - c) a horários e tipos de aeronaves pertinentes;
 - d) ao estudo das condições de segurança;

e) à implementação do Plano de Desenvolvimento e de Gestão do Aeroporto de Congonhas.

Art. 80. Visando a aplicação dos instrumentos urbanísticos na AIU Aeroporto de Congonhas deverá ser elaborado Projeto Urbano Específico, nos termos desta lei.

Art. 81. O coeficiente de aproveitamento máximo do lote na AIU - Aeroporto de Congonhas poderá chegar a 4,0, e o coeficiente de aproveitamento bruto ao máximo de 2,5 nos perímetros determinados por lei.

Parágrafo único. Até aprovação de lei que regulamentar a AIU - Aeroporto de Congonhas ficam vigentes os coeficientes de aproveitamento máximo previstos para as zonas de uso sobre as quais o perímetro da AIU - Aeroporto de Congonhas está delimitada.

Art. 82. Aplicam-se na AIU - Aeroporto de Congonhas os seguintes instrumentos urbanísticos:

I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, para os imóveis especificados nos Anexos e respectivos Livros: XII; XIV e XV, integrantes da Parte II desta lei;

II. direito de preempção aos terrenos ocupados por favelas e aqueles explicitados nos Anexos e respectivos Livros: XII; XIV e XV, integrantes da Parte II desta lei;

III. transferência do Direito de Construir;

IV. concessão urbanística;

V. relatório de impacto ambiental e de vizinhança;

VI. outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

VII. instrumentos tributários e financeiros tais como: incentivos e benefícios fiscais, imposto predial e territorial urbano-IPTU progressivo no tempo e contribuição de melhoria;

VIII. desapropriação.

§ 1º - As condições de aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos nos incisos II, IV, VI e VII no "caput" deste artigo deverão ser regulamentados por lei.

§ 2º - Para a aplicação dos instrumentos urbanísticos de que trata o "caput" deste artigo deverá ser elaborado Plano Urbanístico específico - PUE nos termos desta lei.

Art. 83. Ficam definidos o Micro Anel Viário e o Macro Anel Viário como parte da Rede Viária Estrutural, de modo a garantir maior acessibilidade e fluidez do tráfego das ligações locais e intermunicipais, para os quais são necessárias, aberturas de vias, obras de melhorias e intervenções pontuais.

I. interligação entre a Av. dos Bandeirantes e a Av. Moreira Guimarães;

II. interligação entre a Av. Washington Luis e a Av. Água Espraiada;

III. prolongamento da Av. Água Espraiada;

IV. interligação da Av. Água Espraiada e a Av. Lino Moraes Leme;

V. redimensionamento da Av. Lino Moraes Leme para acesso ao Terminal Sul do Aeroporto de Congonhas;

VI. interligação da Av. George Corbisier com o prolongamento da Av. Água Espraiada;

VII. ligação da Av. Engº Armando Arruda Pereira, Av. Jabaquara e Av. Indianópolis;

VIII. interligação da Av. República do Líbano com a Av. Ibirapuera;

IX. interligação da Av. Ibirapuera com a Av. dos Bandeirantes;

X. interligação da Av. Ibirapuera com Av. Água Espraiada.

§ 1º - Integram o Micro Anel Viário as seguintes vias: avenida Washington Luis, rua Tamoios e seu prolongamento até a avenida Pedro Bueno, incluindo a rua Monsenhor Antônio Pepe, avenida Pedro Bueno, ligação da avenida Pedro Bueno até a rua Jurandir, prolongamento da rua Jurandir até a avenida Washington Luis.

§ 2º - O Macro Anel Viário que delimita e circunscreve a área de influência direta do Aeroporto de Congonhas, é composto pelas seguintes vias: avenida Ibirapuera, avenida Água Espraiada, prolongamento da avenida Água Espraiada, previsto na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que institui a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, avenida George Corbisier, avenida Engº Armando Arruda Pereira, avenida Dr. Hugo Beolchi, avenida Jabaquara e avenida Indianópolis.

Art. 84. Fica delimitada a Área de Intervenção Urbana - AIU de Vila Andrade/Paraisópolis, contida nos distritos de Vila Andrade, Morumbi e Vila Sônia, com o objetivo de implantar projeto estratégico consubstanciado, em especial, na execução do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária do conjunto de ZEIS que integram o Complexo Paraisópolis, bem como na qualificação urbana da centralidade linear da Av. Giovanni Gronchi.

§ 1º - O Projeto Urbanístico Específico - PUE, da AIU Vila Andrade/Paraisópolis e deverá orientar a aplicação dos recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir no perímetro da AIU, atendendo aos seguintes objetivos e diretrizes específicos:

I. integrar o Complexo Paraisópolis ao conjunto de bairros vizinhos, por meio da implantação de vias de ligação de maior capacidade, segundo as diretrizes norte-sul e leste-oeste e melhorando as condições de trânsito na Av. Giovanni Gronchi;

II. eliminar as situações de risco e insalubridade existentes na AIU, por meio de intervenções na infraestrutura de água, esgotos e drenagem, bem como de contenção de encostas, recuperação dos locais utilizados inadequadamente para o lançamento de lixo e substituição de unidades habitacionais precárias;

III. otimizar o desempenho do sistema viário existente na AIU, por meio de ajustes funcionais e de adequações físicas pontuais;

IV. ordenar o sistema de circulação local do Complexo Paraisópolis e reduzir os conflitos entre veículos e pedestres mediante o estabelecimento de um sistema viário hierarquizado, construção de calçadas, sinalização e disciplina de estacionamentos, dentre outras medidas;

V. ampliar e qualificar as áreas verdes públicas da AIU e em especial as áreas de lazer do Complexo Paraisópolis;

VI. valorizar a área do córrego do Antonico como elemento estruturador da paisagem local, mediante a despoluição de suas águas, canalização a céu aberto e tratamento paisagístico das margens;

VII. destinar áreas e recursos para equipamentos sociais no Complexo Paraisópolis, de acordo com as necessidades das comunidades moradoras;

VIII. preservar a vegetação significativa;

IX. criar área de transição entre a ZEIS 1 - W050 e a ZER do Jd. Vitória Régia.

§ 2º - O coeficiente de aproveitamento básico no perímetro da AIU é de 1 (hum) e poderá ser ultrapassado mediante pagamento, em espécie ou em Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, da contrapartida correspondente à Outorga de Potencial Construtivo Adicional, nos termos do PDE e do art. 23 desta lei.

§ 3º - O coeficiente de aproveitamento máximo no perímetro da AIU é de 4 (quatro) por lote, respeitados as zonas passíveis de aplicação da Outorga de Potencial Construtivo Adicional definidas nos Planos Regionais Estratégicos e o limite dos estoques por distrito estabelecidos no Quadro nº 08 anexo da Parte III desta lei.

§ 4º - O Complexo Paraisópolis é integrado pelas ZEIS: ZEIS 1 - W045, ZEIS 1 - W046, ZEIS 1 - W047, ZEIS 1 - W048, ZEIS 1 - W050, ZEIS 2 - W006, ZEIS 3 - W001 e ZEIS 3 - W002.

§ 5º - O perímetro da AIU Vila Andrade/Paraisópolis inicia-se na confluência da Rua das Goiabeiras com a Rua Santo Américo, Rua Santo Américo, Av. Giovanni Gronchi, Rua Dona Vítu Giorgi, Rua

Ernest Renan, Rua João Avelino Pinho Melão, Rua Antonieta Ferraz Diniz, Rua Josefina Álvares de Azevedo, Rua Barão de Mogi-Guassu, Rua Dr. Jesuíno Abreu, Rua Dr. Flávio Américo Maurano, Rua Gen. João Pereira de Oliveira, Rua Viriato Correia, Rua Silveira Sampaio, ponto 1, segue pela divisa do E.L. com a quadra 137 do setor 170 da Planta Genérica de Valores até o ponto 2, Rua Itapequa, Rua Independência, segmento 3-4 (divisa dos lotes 26, 27, 3 e 28 com o lote 29 da quadra 132 do setor 170 da Planta Genérica de Valores), segmento 4-5 (divisa dos lotes 29, 30, 31 e 32 com os lotes 21, 20, 19 e 18 da quadra 132 do setor 170 da Planta Genérica de Valores), segmento 5-6 (divisa do lote 17 com o lote 18 da quadra 132 do setor 170 da Planta Genérica de Valores), Rua Ricardo Avenarius, Rua Iratinga, Rua Wilson, ponto 7, segue pela divisa do lote 2 da quadra 184 com a quadra 117, com a quadra 114, com o E.L. e com o lote 4 (cemitério) da mesma quadra (184) do setor 170 da Planta Genérica de Valores até o ponto 8, Rua Dezesesseis CODLOG 637190, Rua Um CODLOG 432695, Rua José Gustavo Busch, Av. da Ligação, Av. Marginal do Rio Pinheiros, Acesso a Av. João Dias, Av. João Dias, Estr. de Itapecerica, segmento 9-10 (faixa de transmissão da EletroPaulo), Rua Francisco de Sales, Rua s/n CODLOG N10293, Rua José Maria Pinto Zilli, segmentos 11-12-13 (divisa do E.L. com os lotes 142, 27, 28, 29, 143 e 3 da quadra 224 do setor 171 da Planta Genérica de Valores), segmento 13-14 (divisa do lote 3 da quadra 224 com o E.L., quadra 156 e outro E.L. do setor 171 da Planta Genérica de Valores), Av. Luiz Migliano, Av. Mal. Hastinphilo de Moura, Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, Rua Francisco Marcondes Vieira, Rua Dr. Martins de Oliveira, Rua Custódio de Oliveira, Rua David Ben Gurion, segmento 15-16 (divisa do setor 171 com o setor 123 da Planta Genérica de Valores), Rua Fr. Macário de São João, ponto 17, segue pela divisa da quadra 245 (cemitério) com E.L. e com a quadra 43 do setor 171 da Planta Genérica de Valores até o ponto 18, Rua Correggio, Rua Critios, ponto 19, segue pela divisa da quadra 245 (cemitério) com as quadras 236, 235 e 23 do setor 171 da Planta Genérica de Valores até o ponto 20, Av. Dom Jaime de Barros Câmara, Rua Onze CODLOG 388858, segmento 21-22 (divisa dos lotes 5 e 6 da quadra 289 com E.L. do setor 171 da Planta Genérica de Valores), Rua Clementino Brene, Rua das Goiabeiras até o ponto inicial.

Capítulo VI Da Região Oeste

Seção I Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Art. 85. São objetivos da política de desenvolvimento urbano ambiental para a região oeste do município:

- I. estimular e incentivar a implantação de atividades terciárias relacionadas com a economia globalizada;
- II. promover a extensão turística e cultural do centro metropolitano no sentido oeste alcançando o Memorial da América Latina;
- III. permitir e estimular a implantação de atividades esportivas, turísticas e culturais, aproveitando a extensa planície aluvial existente, com a implantação de um novo Estádio na Água Branca;
- IV. estimular e incentivar a implantação de atividades que promovam a troca de experiências nas diferentes áreas de conhecimento, visando ao intercâmbio entre os povos das diferentes nações, estados e municípios;

- V. promover a valorização da paisagem regional, mantendo os referenciais visuais do sítio urbano, individualizando as conformações da planície do Tietê, do espigão demarcado pelas avenidas Cerro Corá, Heitor Penteado, Dr. Arnaldo e Paulista, do Pico do Jaraguá e Serra da Cantareira e dos vales dos Rios Tietê e Pinheiros;
- VI. incentivar a criação de novas centralidades e dinamização das existentes;
- VII. viabilizar as transformações urbanísticas e ambientais, fazendo uso das operações urbanas consorciadas estabelecidas pelo PDE Diagonal Norte Lapa/Vila Leopoldina/Jaguapé, e propondo alterações na Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, que trata da Operação Água Branca;
- VIII. promover a ampliação e qualificação das áreas de uso público nas intervenções relacionadas com as centralidades da Lapa e Memorial da América Latina e na implantação dos terminais de transporte público;
- IX. estruturar o espaço urbano através de requalificação, reestruturação e redesenho urbano de áreas específicas do Centro da Lapa e dos distritos Barra Funda e Vila Leopoldina;
- X. estimular a cooperação e o consórcio entre as estruturas públicas descentralizadas do Poder Público Municipal e as instituições públicas, organizações não-governamentais e empresas privadas na produção de serviços públicos;
- XI. minimizar as interferências do tráfego de passagem nas zonas exclusivamente residenciais (ZER), em especial Pinheiros e Pacaembu, devido à conexão com os eixos dinâmicos das avenidas Paulista e Faria Lima.

Seção II

Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

Art. 86. São definidas como intervenções na Rede Viária Estrutural aquelas que promovem a interligação entre Subprefeituras com o objetivo de garantir maior acessibilidade e mobilidade a seus moradores e usuários, tais como:

- I. ampliar e duplicar o entroncamento da Avenida Heitor Penteado com a Avenida Cerro Corá;
- II. implantar a passagem em desnível no entroncamento da avenida Rebouças com a avenida Faria Lima;
- III. construir túnel sob a avenida Giovanni Gronchi e sob o Parque da Previdência para reduzir o impacto do tráfego de passagem nos bairros residenciais.

Seção III

Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 87. São definidas como intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público aquelas referentes ao sistema de transporte de alta e média capacidade, que compreendem mais de uma Subprefeitura, constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes constantes dos Quadros 03 e Mapas 03 dos Livros da Parte II desta lei.

Seção IV

Dos Instrumentos de Intervenções Urbanas Regionais Estratégicas

Art. 88. São definidos como instrumentos de intervenções urbanas regionais estratégicas aqueles que promovem transformações urbanísticas numa determinada área e cujos resultados se irradiam para

uma área envoltória mais abrangente, promovendo o desenvolvimento da região, na seguinte conformidade:

- I. operação urbana Água Branca;
- II. operação urbana consorciada Diagonal Norte;
- III. operação urbana consorciada Vila Leopoldina;
- IV. operação urbana consorciada Faria Lima;
- V. operação urbana Vila Sônia;
- VI. todas as Áreas de Intervenção Urbana -AIU constantes dos Planos Regionais Estratégicos;
- VII. plano de controle do tráfego de passagem no interior dos bairros residenciais, em especial Lapa, Pinheiros e Butantã;
- VIII. AIU - Rodoanel Metropolitano Mário Covas - tramo Oeste, para implantação de parques lineares e do Pólo de Distribuição de Cargas.

Capítulo VII Da Região Centro

Seção I Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Art. 89. São objetivos da política de desenvolvimento urbano ambiental para a região centro do município:

- I. estimular a instalação de atividades diversificadas de alta tecnologia, de atração nacional e internacional, reforçando o papel de centro metropolitano e de cidade mundial;
- II. fortalecer as funções turísticas de entretenimento, lazer, cultura e de negócios;
- III. reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional e atividades culturais e de lazer;
- IV. resgatar, valorizar e incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano, consolidando a identidade do centro metropolitano;
- V. recuperar áreas degradadas, em especial aquelas ocupadas por habitações precárias;
- VI. incentivar a multiplicidade de usos, por meio de instrumentos que permitam o aproveitamento do estoque imobiliário ocioso;
- VII. estimular a alteração de uso das edificações existentes para as necessidades específicas, segundo distritos da Subprefeitura;
- VIII. estimular a produção de novas unidades habitacionais para diferentes faixas de renda e destinadas a diferentes composições familiares.

Seção II Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

Art. 90. São definidas como intervenções na Rede Viária Estrutural aquelas que promovem a interligação entre Subprefeituras com o objetivo de garantir maior acessibilidade e mobilidade a seus moradores e usuários, tais como:

- I. promover a requalificação das vias e espaços públicos que compõem o Programa Monumenta Luz, de forma a inserir circuito cultural, identificado por meio de piso dos passeios diferenciado e por painéis que relatam de forma sucinta a importância histórica do seu conjunto arquitetônico;

- II. implantar a ligação da avenida Ribeiro de Lima com avenida Duque de Caxias, passando sob o Jardim da Luz e estrada de ferro operada pela CPTM;
- III. estimular a implantação de garagens subterrâneas na área interna à contra-rótula e nas proximidades dos calçadões.

Seção III

Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público

Art. 91. São definidas como intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público aquelas referentes ao sistema de transporte de alta e média capacidade, que compreendem mais de uma Subprefeitura, constantes do Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes constantes dos Quadros 03 e Mapas 03 dos Livros da Parte II desta lei.

Seção IV

Dos Instrumentos de Intervenções Urbanas Regionais Estratégicas

Art. 92. São definidos como instrumentos de Intervenções Urbanas Regionais Estratégicas aqueles que promovem transformações urbanísticas numa determinada área, cujos resultados se irradiam para uma área envoltória mais abrangente, promovendo o desenvolvimento da região, a saber:

- I. Operação Urbana Centro;
- II. Programa de Reabilitação da Área Central - Ação Centro - PMSP/BID;
- III. Programa Monumenta - Luz em conjunto com o Governo do Estado de São Paulo.

Capítulo VIII

Os Investimentos Urbanísticos Propostos

Art. 93. Os investimentos urbanísticos regionais de cada um dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras subordinam-se à primazia das prioridades macrorregionais do município constantes do PDE e da Parte II desta lei, inclusive utilizando recursos do FUNDURB, com destaque para:

- b) AIU - PRODEL;
- c) AIU - Vila Andrade/Paraisópolis;
- d) AIU - Ipiranga/Heliópolis;
- e) AIU - Aeroporto de Congonhas;
- f) AIU - 23 de Maio.

TÍTULO III

DOS ANEXOS DA PARTE II

Art. 94. Fazem parte integrante desta Parte II os Anexos I a XXXI correspondentes aos Livros I a XXXI contendo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, atendendo à ordem seqüencial da Lei nº 13.399, de 1º de agosto de 2002:

ANEXO I - Livro I - PRE - SP - Perus

ANEXO II - Livro II - PRE - SP - Pirituba

ANEXO III - Livro III - PRE - SP - Freguesia/Brasilândia

ANEXO IV - Livro IV - PRE - SP - Casa Verde/Cachoeirinha

ANEXO V - Livro V - PRE - SP - Santana/Tucuruvi
ANEXO VI - Livro VI - PRE - SP - Tremembé/Jaçanã
ANEXO VII - Livro VII - PRE - SP - Vila Maria/Vila Guilherme
ANEXO VIII - Livro VIII - PRE - SP - Lapa
ANEXO IX - Livro IX - PRE - SP - Sé
ANEXO X - Livro X - PRE - SP - Butantã
ANEXO XI - Livro XI - PRE - SP - Pinheiros
ANEXO XII - Livro XII - PRE - SP - Vila Mariana
ANEXO XIII - Livro XIII - PRE - SP - Ipiranga
ANEXO XIV - Livro XIV - PRE - SP - Santo Amaro
ANEXO XV - Livro XV - PRE - SP - Jabaquara
ANEXO XVI - Livro XVI - PRE - SP - Cidade Ademar
ANEXO XVII - Livro XVII - PRE - SP - Campo Limpo
ANEXO XVIII - Livro XVIII - PRE - SP - M. Boi Mirim
ANEXO XIX - Livro XIX - PRE - SP - Socorro
ANEXO XX - Livro XX - PRE - SP - Parelheiros
ANEXO XXI - Livro XXI - PRE - SP - Penha
ANEXO XXII - Livro XXII - PRE - SP - Ermelino Matarazzo
ANEXO XXIII - Livro XXIII - PRE - SP - São Miguel
ANEXO XXIV - Livro XXIV - PRE - SP - Itaim Paulista
ANEXO XXV - Livro XXV - PRE - SP - Mooca
ANEXO XXVI - Livro XXVI - PRE - SP - Aricanduva
ANEXO XXVII - Livro XXVII - PRE - SP - Itaquera
ANEXO XXVIII - Livro XXVIII - PRE - SP - Guaianases
ANEXO XXIX - Livro XXIX - PRE - SP - Vila Prudente/Sapopemba
ANEXO XXX - Livro XXX - PRE - SP - São Mateus
ANEXO XXXI - Livro XXXI - PRE - SP - Cidade Tiradentes.

PARTE III

DISCIPLINA E ORDENA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LUOS

TÍTULO I

DOS OBJETIVOS, CONCEITUAÇÃO, ESTRATÉGIAS DE CONTROLE

Capítulo I

Dos Objetivos

Art. 95. A disciplina do uso e ocupação do solo, das atividades de urbanização e do parcelamento do solo no território do Município de São Paulo, nos termos da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico - PDE, tem em vista:

I. assegurar localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas, segundo critérios urbanísticos definidos em função:

- a) da manutenção e recuperação da qualidade ambiental;
- b) da preservação e da garantia da fluidez e segurança do sistema viário estrutural;

- c) do nível de incomodidade de certos usos sobre os demais e dos conflitos gerados na convivência com o uso residencial;
 - d) da intensidade dos usos, da capacidade de suporte da infra-estrutura e do porte das edificações;
 - II. assegurar forma de ocupação urbana compatível com as características ambientais em cada parcela do território;
 - III. proporcionar distribuição mais equilibrada das atividades econômicas a fim de:
 - a) reduzir o tempo de circulação;
 - b) dar melhor atendimento às necessidades da população;
 - c) proporcionar oferta de empregos próximos à moradia;
 - IV. preservar e melhorar a qualidade de vida urbana para toda a população;
 - V. estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
 - VI. assegurar a fluidez e o desempenho do sistema de circulação, principalmente do transporte coletivo;
 - VII. determinar e disciplinar, nos empreendimentos de impacto, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança;
 - VIII. incumbir às Subprefeituras a aplicação e fiscalização das normas urbanísticas de interesse local dentro da área de sua jurisdição;
 - IX. eliminar os obstáculos à coexistência de usos no mesmo lote ou edificação;
 - X. assegurar o retorno à coletividade da valorização de imóveis, decorrente de investimentos públicos e de qualquer alteração na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.
- Parágrafo único. Compreende-se por atividade de urbanização para os fins desta lei:
- I. a produção de lotes para fins urbanos;
 - II. a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, inclusive infra-estrutura;
 - III. a construção destinada para fins urbanos;
 - IV. o uso do lote urbano mesmo que sem edificação;
 - V. a transformação do espaço rural em urbano.

Capítulo II Da Conceituação

- Art. 96. O controle de uso e ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios:
- I. disciplina de usos por porções do território definidas como:
 - a) macrozonas;
 - b) zonas de uso;
 - c) zonas especiais;
 - II. disciplina da densidade de construção, inclusive da densidade máxima passível de ser atingida mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;
 - III. função e características físicas das vias que dão acesso ao imóvel;
 - IV. implantação da edificação no lote;
 - V. parâmetros de incomodidade por zona de uso e na ZM por categorias de vias;
 - VI. condições de instalação dos grupos de atividades segundo zonas de uso e na ZM por categorias de vias;
 - VII. características físicas e ambientais do imóvel, tais como localização, declividade, permeabilidade, cobertura vegetal, suscetibilidade a processos erosivos, riscos de deslizamento, etc;
 - VIII. disciplina dos instrumentos urbanísticos nas Áreas de Intervenção Urbana - AIUs.

Capítulo III
Das Estratégias de Controle

Art. 97. Para a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, esta lei recorre às seguintes estratégias, sem prejuízo de outras estabelecidas em legislação pertinente:

- I. controle do parcelamento do solo nos aspectos referentes ao uso e ocupação do solo, tais como área e frente mínimas dos lotes e largura mínima de vias;
- II. controle da interferência mútua do uso do solo e da circulação viária mediante definição de categorias de uso e de parâmetros de incomodidade compatíveis com cada categoria de via e com o Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes;
- III. controle da implantação de empreendimentos de significativo impacto no ambiente e na vizinhança, pela exigência de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados;
- IV. controle da preservação da cobertura vegetal significativa, tais como matas ciliares e de encosta, bem como da ocupação das áreas junto às cabeceiras dos rios, do cinturão meândrico das várzeas e das áreas destinadas à contenção ou escoamento de águas pluviais;
- V. controle do uso e ocupação do solo referente aos aspectos:
 - a) das densidades construtivas;
 - b) da volumetria e do gabarito de altura máxima das edificações;
 - c) da relação entre espaços públicos e privados;
 - d) de movimentos de terra;
 - e) de uso do subsolo;
 - f) da circulação viária, de pólos geradores de tráfego e de estacionamentos;
 - g) da permeabilidade do solo;
 - h) dos usos e atividades incômodos.

Parágrafo único. Para o cumprimento dos controles estabelecidos no "caput" deste artigo, deverá ser verificada nos projetos e na execução e conclusão das obras, a observância:

- I. dos coeficientes de aproveitamento definidos pelo PDE e PREs;
- II. das cotas mínimas de terreno por unidade construída;
- III. do número máximo de habitações por metro quadrado de terreno, por zona de uso;
- IV. dos recuos mínimos das edificações às divisas do terreno;
- V. do gabarito de altura máxima das edificações;
- VI. das relações entre altura das edificações e largura das vias públicas;
- VII. das proporções mínimas de áreas públicas exigidas por lei;
- VIII. do nível máximo do pavimento designado como térreo, em relação ao perfil natural do terreno e declividade da via;
- IX. das diretrizes, expedidas pela Municipalidade, relativas aos dispositivos de acesso, circulação e acomodação de veículos;
- X. do atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos no interior dos imóveis;
- XI. do atendimento à taxa de permeabilidade;
- XII. dos parâmetros de declividade e da não utilização de áreas com risco de escorregamento ou geração de processos erosivos;
- XIII. da compatibilidade entre o uso pretendido e os permitidos na zona de uso e, quando couber, na via de acesso ao imóvel, segundo suas dimensões e categoria.

TÍTULO II DAS ZONAS E DA DISCIPLINA DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I Das zonas

Seção I Das Macrozonas e das Zonas Especiais

Art. 98. O território do Município é dividido em duas Macrozonas complementares, a Macrozona de Proteção Ambiental e a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, descritas e delimitadas no PDE:

I. Macrozona de Proteção Ambiental é a porção do território do Município onde a instalação do uso residencial e o desenvolvimento de qualquer atividade urbana subordina-se à necessidade de preservar, conservar ou recuperar o ambiente natural;

II. Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é a porção do território do Município onde a instalação do uso residencial e o desenvolvimento da atividade urbana subordina-se às exigências dos Elementos Estruturadores definidos no Plano Diretor Estratégico - PDE e às disposições dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras - PRes.

§ 1º - Na Macrozona de Proteção Ambiental os núcleos urbanizados, as edificações, os usos, a intensidade de usos e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.

§ 2º - Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, as edificações, usos e intensidade de usos subordinar-se-ão às exigências dos Elementos Estruturadores definidos no PDE, às características específicas das zonas de uso, à função e às características físicas das vias e às disposições dos PRes.

Art. 99. As Zonas Especiais - ZE são porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edíficias, situadas em qualquer Macrozona do Município, nos termos do PDE, compreendendo:

I. Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM;

II. Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC;

III. Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG;

IV. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

V. Zona Especial de Preservação - ZEP;

VI. Zona de Ocupação Especial - ZOE.

Parágrafo único. Lei específica poderá estabelecer outras normas de uso e ocupação do solo, assim como definir outros incentivos, para estimular a permanência de atividades e a preservação compatível com as características das diferentes Zonas Especiais - ZE.

Seção II Das Macrozonas

Subseção I Da Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 100. A Macrozona de Proteção Ambiental, em conformidade com seus diferentes graus de proteção ambiental, bem como para a aplicação dos instrumentos ambientais, urbanísticos e jurídicos estabelecidos no Plano Diretor Estratégico - PDE e nos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras - PRE, subdivide-se em 3 (três) macro-áreas, delimitadas e descritas no PDE:

- I. macroárea de proteção integral;
- II. macroárea de uso sustentável;
- III. macroárea de conservação e recuperação.

§ 1º - A Macrozona de Proteção Ambiental inclui as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, conforme dispõe a legislação estadual.

§ 2º - Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais aplicam-se as diretrizes de uso e ocupação do solo para cada bacia hidrográfica, na conformidade da legislação estadual e das diretrizes estabelecidas no PDE e nesta lei.

Art. 101. Para a disciplina do uso e ocupação do solo, a Macrozona de Proteção Ambiental, subdivide-se nas seguintes zonas de uso:

- I. zona mista de proteção ambiental - ZMp: porções do território destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade de construção, com gabarito de altura máxima de até 15 (quinze) metros para as edificações;
- II. zona de proteção e desenvolvimento sustentável - ZPDS: porções do território destinadas à conservação da natureza e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais, de densidades demográfica e construtiva baixas;
- III. zona de lazer e turismo - ZLT: porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, vinculados à preservação da natureza, de densidades demográfica e construtiva baixas;
- IV. zona exclusivamente residencial de proteção ambiental - ZERp: porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial, de densidades demográfica e construtiva baixas;
- V. zona especial de preservação - ZEP: porções do território destinadas à reservas florestais, parques estaduais, parques naturais municipais, reservas biológicas e outras Unidades de Conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza e atividades temporárias voltadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, de densidades demográfica e construtiva baixas;
- VI. zona centralidade polar de proteção ambiental - ZCPp: a porção do território da Macrozona de Proteção Ambiental destinada à localização de atividades típicas de centros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis, com gabarito de altura máxima de até 15m (quinze metros) para as edificações;
- VII. zona centralidade linear de proteção ambiental - ZCLp: lotes com frente para trechos de via internos ou lindeiros à Macrozona de Proteção Ambiental numa faixa de 40m (quarenta metros) medidos a partir do alinhamento, destinados à localização de atividades típicas de centros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais compatíveis e toleráveis, com gabarito de altura máxima de até 15m (quinze metros) para as edificações.

Parágrafo único. Aos lotes lindeiros às zonas de uso ZER ou ZERp localizados nas zonas ZCLp aplicam-se as seguintes disposições:

- I. não é permitido o remembramento dos lotes integrantes localizados nas ZCL com os lotes localizados nas ZER ou ZERp;

II. a parte do lote que exceder a faixa estabelecida para a ZCLp será considerada "non aedificandi", podendo ser considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o cálculo da taxa de ocupação.

Art. 102. Nas zonas de desenvolvimento sustentável - ZPDS e nas zonas de lazer e turismo - ZLT são permitidos como usos residenciais sítios e chácaras, e os usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável - nR4 definidos no artigo 159 desta lei, compostos pelos seguintes grupos de atividades, listadas no Quadro nº 05 a, anexo.

I. pesquisa e educação ambiental;

II. manejo sustentável;

III. ecoturismo;

IV. uso institucional;

V. serviços de saúde.

Art. 103. Nas zonas de lazer e turismo - ZLT são permitidas as atividades referidas no artigo 101 desta lei e, ainda, casas de café, chá, choperias, e estabelecimentos similares associados ao lazer e turismo, de acordo com o previsto no Quadro nº05 a, anexo.

Art. 104. Nas zonas exclusivamente residenciais de proteção ambiental - ZERp, são permitidos apenas a subcategoria de uso residencial R1 e o conjunto residencial vila.

Art. 105. Nas zonas especiais de preservação - ZEP são permitidos como usos residenciais sítios e chácaras e as atividades classificadas como usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável - nR4 definidos no artigo 159 desta lei, compostas no grupo Atividades de Pesquisa e Educação Ambiental, listadas no Quadro nº 05 a, anexo, bem como outras relacionadas no Plano de Manejo da respectiva Unidade de Conservação.

Art. 106. Na Macrozona de Proteção Ambiental não é permitido ultrapassar o potencial construtivo básico, não se aplicando para os imóveis contidos na mesma a outorga onerosa, ou a recepção de potencial construtivo virtual.

Parágrafo único. O potencial construtivo virtual de imóveis localizados na Macrozona de Proteção Ambiental somente poderá ser transferido para as áreas passíveis de recepção da transferência do direito de construir definidas no PDE e nesta lei, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Subseção II

Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 107. A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é subdividida em Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, Macroárea de Urbanização Consolidada, Macroárea de Urbanização em Consolidação, e Macroárea de Urbanização e Qualificação, descritas e delimitadas no PDE.

Art. 108. Para fins de uso e ocupação do solo, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, fica subdividida nas seguintes zonas de uso:

I. zonas exclusivamente residenciais - ZER: porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial, classificadas como:

a) ZER - 1: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica baixa, com número máximo de habitações/m² igual a 0,0042, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 10 metros;

- b) ZER - 2: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica média, com número máximo de habitações/m² igual a 0,0100, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 10 metros;
- c) ZER - 3: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica alta, com número máximo de habitações/m² igual a 0,0125, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 15 metros;
- II. zonas predominantemente industriais - ZPI: porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,10, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,5;
- III. zonas mistas - ZM: porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial, classificadas como:
- a) ZM -1: zonas mistas de densidades demográfica e construtiva baixas, com coeficientes de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico e máximo iguais a 1,0;
- b) ZM - 2: zonas mistas de densidades demográfica e construtiva médias, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,0;
- c) ZM - 3a: zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;
- d) ZM - 3b: zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 2,5;
- IV. zonas centralidade polar - ZCP: as porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, classificadas como:
- a) ZCPa: zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;
- b) ZCPb: zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0;
- V. zonas centralidade linear - ZCL: lotes com frente para trechos de vias, excluídas as ZER em faixas de 40m (quarenta metros) ou 50m (cinquenta metros) medidos a partir do alinhamento da via, destinados à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, classificadas como:
- a) ZCLa: zona centralidade linear com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;
- b) ZCLb: zona centralidade linear com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0;
- VI. zonas centralidade linear lindeira ou interna a ZER -ZCLz: lotes com frente para trechos de via, internos ou lindeiros às zonas exclusivamente residenciais - ZER 1, 2 e 3 destinados à localização de algumas atividades não residenciais não incômodas de baixa densidade, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0, podendo ser:
- a) zona centralidade linear I - ZCLz-I: o trecho de via destinado à localização das atividades de comércio e serviços de baixa densidade listadas no Quadro nº 05, b, anexo;

b) zona centralidade linear II - ZCLz-II: o trecho de via destinado à localização das atividades de serviços de baixa densidade listadas no Quadro nº 05, c, anexo;

VII. zona de transição linear da ZER - ZTLz: lotes nas faces de quadra opostas às zonas exclusivamente residenciais - ZER 1, nos trechos de via descritos na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, destinada a garantir a transição de uso e parâmetros urbanísticos entre essas zonas e as demais no seu entorno, classificadas como:

a) zona de transição linear da ZER - ZTLz-I: as mesmas características dos usos e de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes e permitidos na ZER lindeira;

b) zona de transição linear da ZER - ZTLz-II: as mesmas características dos usos e de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes na ZER lindeira, exceto o gabarito de altura da edificação limitado a 15 (quinze) metros;

VIII. zonas de ocupação especial - ZOE: porções do território do Município destinadas a abrigar atividades que, por suas características únicas, necessitem de tratamento especial, com coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo, bem como demais parâmetros de dimensionamento e ocupação dos lotes definidos na Parte II desta lei, nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§ 1º - Enquadram-se na zona de ocupação especial - ZOE, de que trata o inciso VII do "caput" deste artigo:

I. Aeroporto de Congonhas;

II. Campo de Marte;

III. Campi da Universidade de São Paulo - USP;

IV. Parque Anhembi;

V. Autódromo de Interlagos;

VI. Sambódromo;

VII. Parque da Juventude e Complexo do Carandiru;

VIII. Hipódromo Paulistano;

IX. Usina de Piratininga;

X. FEBEM na Vila Maria.

§ 2º - Ficam enquadradas nas zonas ZCLa, ZCLz - I, ZCLz - II e ZER - 3, os lotes contidos em faixas de 40m (quarenta metros) medidas a partir do alinhamento dos trechos de via descritos na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§ 3º - Ficam enquadrados na zona ZCLb os lotes contidos em faixas de 50m (cinquenta metros), medidas a partir do alinhamento dos trechos classificados como ZCLb.

§ 4º - Nas zonas ZCLz-I, ZCLz-II e ZCLp lindeiras às zonas de uso ZER, aplicam-se as seguintes disposições, para os lotes que fazem divisa com a ZER:

I. não é permitido o remembramento dos lotes integrantes das zonas centralidades - ZCL com os lotes pertencentes à ZER;

II. a parte do lote que exceder a faixa estabelecida para a zona centralidade - ZCL, será considerada como "non aedificandi", podendo ser considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o cálculo da taxa de ocupação.

§ 5º - As zonas de uso que integram a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, mencionadas neste artigo, estão descritas na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

Seção III

Das Zonas Especiais

Subseção I

Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM

Art. 109. As Zonas Especiais da Preservação Ambiental - ZEPAM são porções do território destinadas a proteger as ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa, paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco.

Parágrafo único. Nas ZEPAM as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são estabelecidas na Parte II desta lei, nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras nos Quadros nº 04.

Art. 110. O proprietário de lote ou gleba parcialmente situado na zona especial de preservação ambiental - ZEPAM poderá computar a área da parcela nela situada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 111. O potencial construtivo virtual da zona especial de preservação ambiental - ZEPAM a ser considerado para a transferência do potencial construtivo é 0,2.

Art. 112. Nas ZEPAM são permitidas as atividades classificadas como usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável - nR4, referidas no artigo 159 desta lei, do grupo de atividades de pesquisa, ecoturismo e educação ambiental, listadas no Quadro nº 05, a, anexo e, ainda, a construção de uma única residência por lote ou gleba.

Art. 113. Para estimular a preservação dos remanescentes de vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, em imóveis particulares integrantes do sistema de áreas verdes do município, enquadrados como - EI-7, será permitida a transferência de parte do potencial construtivo virtual na forma da lei, de acordo com o previsto no inciso IV do artigo 219 do PDE.

Subseção II

Das Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC

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

Art. 115. Ficam enquadrados como ZEPEC:

- I. os imóveis ou áreas tombados ou preservados por órgão municipal, estadual e federal;
- II. os imóveis referidos nos quadros 8M da Lei nº 9.725, de 02.07.84; 8B da Lei nº 8.328, 02.12.75; 8C da Lei nº 8.769, de 31.08.78 e 8D da Lei nº 8.848, de 20.12.78, bem como os referidos nos artigos 1º das Leis nºs 10.737, de 12.07.89 e 10.759, de 05.10.89, ficando extinta a denominação Z8-200, mantendo sua ordem seqüencial, tendo definidos seus níveis de preservação e o subgrupo a que pertencem através de decreto, bem como as normas a orientar as intervenções, respeitada orientação dos órgãos oficiais de preservação;
- III. os imóveis descritos no quadro 06 anexo a esta parte desta lei.

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

Art. 116. As ZEPEC pelas suas características diferenciadas classificam-se em 3 (três) subgrupos:

I. Bens Imóveis Representativos (BIR) - imóveis ou conjuntos de imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

II. Áreas de Urbanização Especial (AUE) - Conjuntos urbanos com características homogêneas de traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem formas de urbanização de determinada época, que devem ser preservados por suas qualidades ambientais;

III. Áreas de Proteção Paisagística (APP) - sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como: parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, entre outras.

Parágrafo único. As intervenções nos imóveis enquadrados como ZEPEC deverão ser regulamentadas por ato do Executivo, respeitadas as orientações dos órgãos oficiais de preservação.

Art. 117. Os usos permitidos em imóvel enquadrado como ZEPEC são aqueles permitidos na zona de uso ou categoria de via em que se situa o imóvel desde que compatíveis com as normas estabelecidas na resolução de tombamento, quando houver.

Art. 118. O potencial construtivo virtual dos lotes onde se situam os imóveis de caráter histórico, cultural, artístico, arqueológico, paisagístico ou ambiental, enquadrados como ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural e classificados como BIR, poderá ser transferido por seus proprietários mediante instrumento público, obedecidas as disposições para a transferência de potencial construtivo previstas na Parte I desta lei.

Art. 119. Aos imóveis classificados como ZEPEC/BIR poderá ser concedida isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU como incentivo à conservação ou restauração nos termos de lei específica.

Parágrafo único. A concessão dessa isenção dependerá de manifestação favorável dos órgãos de preservação competentes quanto ao:

I. projeto de restauro ou recuperação proposto, ficando, neste caso, a isenção do IPTU vinculada à realização da obra;

II. estado de conservação do imóvel.

Art. 120. As obras de restauração ou recuperação dos imóveis enquadrados como ZEPEC, na área central, poderão receber os mesmos benefícios concedidos aos imóveis tombados previstos na Lei nº 13.496, de 7 de janeiro de 2003, que dispõe sobre o Programa de Incentivos Seletivos na Área Central.

Art. 121. Fica instituído incentivo fiscal a pessoas físicas ou jurídicas que patrocinarem obras de recuperação ou restauro de imóvel enquadrado como ZEPEC/BIR, mediante análise da conveniência da obra e posterior expedição pelo Poder Público de certificado equivalente ao valor investido na obra, que acordo com o disposto por lei específica.

§ 1º - O certificado de que trata o "caput" deste artigo será utilizado exclusivamente para o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano incidente sobre qualquer imóvel de propriedade do patrocinador.

§ 2º - Considera-se patrocinador a pessoa física ou jurídica que custeie projetos e obras de recuperação ou restauro em imóveis enquadrados como ZEPEC/BIR de propriedade de terceiros.

Art. 122. Nos imóveis enquadrados como ZEPEC/BIR, os pedidos de aprovação de obras, de licenciamentos relacionados ao restauro e preservação do imóvel e de sistemas de segurança, ficam isentos do pagamento das respectivas taxas e emolumentos.

Art. 123. Não se aplicam aos imóveis enquadrados como ZEPEC e situados nos Distritos da Sé e República as disposições do artigo 121 desta lei.

Art. 124. A conservação de imóvel enquadrado como ZEPEC constitui obrigação do proprietário, que deverá manter, cuidar e proteger devidamente o imóvel para assegurar sua integridade e evitar sua perda, destruição ou deterioração, sob pena de aplicação do disposto nos artigos 229 a 238 desta lei.

Art. 125. A colocação de anúncios indicativos em imóveis enquadrados como ZEPEC ficará condicionada à prévia autorização da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e da Secretaria Municipal de Cultura, que fixará as condições para a instalação dos mesmos, de forma a não comprometer a visibilidade e as características do imóvel protegido, sendo proibida a colocação de anúncios publicitários.

§ 1º - É vedado o recobrimento das fachadas com painéis ou outros dispositivos, ainda que não contenham mensagem publicitária.

§ 2º - Constatada a não observância do disposto neste artigo, o infrator estará sujeito às penalidades dispostas no capítulo IV da Lei nº 13.525, de 28 de fevereiro de 2003, que dispõe sobre a ordenação de anúncios na paisagem do Município de São Paulo.

Art. 126. Não será expedida, nem renovada, licença de funcionamento para estabelecimentos instalados em imóveis enquadrados como ZEPEC, que não atendam ao artigo 123 desta lei.

Art. 127. Nos imóveis enquadrados como ZEPEC os remembramentos e desdobro de lotes, desmembramento de glebas, as demolições, reformas, reparos, pintura interna e externa, reconstruções ou novas edificações, bem como o corte de vegetação arbórea, ficam sujeitas à prévia autorização da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano ou por órgão municipal a ser definido por decreto do Executivo tendo em vista a preservação das características urbanas e ambientais existentes.

§ 1º - Os pedidos referentes ao disposto neste artigo serão apreciados e decididos no prazo de 90 (noventa) dias, pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, a qual ouvirá, para fins de direito, os órgãos federal, estadual e municipal competentes, no prazo estabelecido.

§ 2º - As normas para apreciação dos casos que se enquadrem neste artigo serão objeto de regulamentação por decreto.

§ 3º - O não atendimento das diretrizes fixadas sujeitará o proprietário à obrigação de repor o imóvel nas condições anteriores.

Art. 128. Nos casos de ocorrência de vegetação significativa em imóveis enquadrados como ZEPEC a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, ouvidas a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e a Secretaria Municipal de Cultura, fixará diretrizes para proteção e manejo dessa vegetação.

Subseção III

Das Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral - ZEPAG

Art. 129. As Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG são porções do território municipal, onde há interesse público em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral, delimitadas no PDE, nesta lei, ou em lei específica.

Parágrafo único. Nas ZEPAG as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes são aquelas estabelecidas na Parte II desta lei, nos Quadros nº 04, Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

Art. 130. As ZEPAG localizadas no território do Município são consideradas área rural.

Art. 131. Ao cessar a atividade rural nas propriedades cadastradas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, ou por outro órgão que vier a sucedê-lo, as mesmas ficarão

sujeitas à aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, bem como à incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos da lei.

Art. 132. Com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável da ZEPAG, em complemento ao disposto no artigo 170 do PDE, o Executivo poderá:

- I. promover a recuperação das atividades existentes de produção agrícola sustentável no município;
- II. promover a fiscalização intensiva com a finalidade de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental;
- III. estabelecer programa de capacitação de produtores rurais;
- IV. fomentar e estimular a organização de produtores agrícolas;
- V. realizar o cadastramento fundiário em imóveis localizados em ZEPAG em parceria com o órgão competente;
- VI. realizar o cadastramento dos agricultores e diagnóstico da produção agrícola com vistas a subsidiar políticas públicas de desenvolvimento agrícola e rural.

Art. 133. Nas ZEPAG são também permitidas como atividades correlatas:

I. usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável - nR4 definidos no artigo 157 desta lei, compostos pelos seguintes grupos de atividades listadas no Quadro nº 05 a, anexo:

- a) pesquisa e educação ambiental;
- b) manejo sustentável;

II. indústrias extrativistas classificadas como uso industrial incômodo Ind-2 no inciso XV do artigo 168 desta lei, bem como as atividades complementares relacionadas abaixo, mediante análise prévia caso a caso pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS:

- a) fabricação de concreto pré-moldado;
- b) fabricação de argamassa pronta;
- c) fabricação de pré-moldados.

Parágrafo único. As atividades referidas neste artigo serão permitidas mediante a observância de restrições, limites, condições de manejo, tratamento e disposição de resíduos e afluentes, definidos nos termos da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 134. No caso dos empreendimentos de mineração, quando encerrada a atividade extrativista a área deverá ser recuperada, obedecidas as diretrizes e exigências do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD.

Art. 135. Na ZEPAG, apenas as parcelas de terreno com vegetação significativa e paisagens naturais, ou destinadas ao reflorestamento, que forem preservadas e mantidas como parte do sistema de áreas verdes do município, poderão transferir potencial construtivo virtual, nos termos do § 1º do artigo 169 e do inciso IV do artigo 219 do PDE.

Subseção IV

Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 136. Para efeito das exigências do inciso II dos artigos 138, 139 e 140 enquadram-se especialmente nas definições de ZEIS os seguintes tipos de imóveis:

- I. os lotes e glebas não edificados;
- II. os terrenos ocupados por favela;

- III. os imóveis utilizados como cortiço;
 - IV. as habitações coletivas precárias;
 - V. os conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda;
 - VI. as edificações deterioradas;
 - VII. os lotes e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) nos quais o coeficiente de aproveitamento não atingiu o mínimo definido para a zona onde se situam, excetuados os terrenos utilizados por postos de abastecimento de veículos e por equipamentos urbanos de infraestrutura que não exijam edificações;
 - VIII. as edificações em lotes ou glebas com área do terreno superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e que tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, excetuados os casos em que ações judiciais incidentes sobre o imóvel tenham impedido ou impeçam a ocupação;
 - IX. os parcelamentos do solo e loteamentos irregulares ocupados por moradores de baixa renda.
- Art. 137. Nos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, delimitados nos Mapas nº 04 e 07 anexos à Parte II desta lei e descritos nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, anexos desta lei, que substituem o Mapa 07 e o Quadro nº 14 do PDE, prevalecem, para efeito da disciplina de parcelamento uso e ocupação do solo, as disposições dos artigos 136 a 143 desta Subseção e quadros 2/h e 2/i anexos.
- Art. 138. Para fins do disposto nesta lei, estabelecem-se as seguintes disposições para os Planos de Urbanização das ZEIS:
- I. o Plano de Urbanização poderá abranger mais de um perímetro ou parcela da área da ZEIS;
 - II. nas ZEIS cuja delimitação coincide com o perímetro de imóveis vazios regulares, fica dispensada a elaboração do Plano de Urbanização, aplicando-se a legislação específica de EHIS, EHMP, HIS e HMP.
- Art. 139. Nas ZEIS 1 e ZEIS 2, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender às seguintes disposições:
- I. nos imóveis já edificados anteriormente à aprovação do PDE e que não se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, aplicam-se conjuntamente para o caso de reformas com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso:
 - a) as exigências do quadro 2/j, anexo à Parte III desta lei, quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes nas ZEIS 1 e 2;
 - b) as exigências do quadro 2/i, anexo à Parte III desta lei, quanto às condições de instalação dos usos não residenciais nR permitidos nas ZEIS 1 e 2;
 - II. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, deverá observar a destinação de:
 - a) na ZEIS 1, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total de área construída computável para HIS e HMP, garantindo o mínimo de 50% (cinquenta por cento) do total de área construída computável para HIS e ficando os demais 30% (trinta por cento) para HIS ou HMP;
 - b) na ZEIS 2, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total de área construída computável para HIS e HMP, garantindo o mínimo de 40% (quarenta por cento) do total de área construída computável para HIS e ficando os demais 40% (quarenta por cento) para HIS ou HMP;
 - III. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a porcentagem de 20% (vinte por cento) de área construída computável, complementar àquela destinada a HIS e HMP

conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo, poderá ser destinada a outros usos, inclusive HMP, observadas as disposições das alíneas "a" e "b" do inciso I do "caput" deste artigo;

IV. a produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social e de Habitação do Mercado Popular deverá atender às disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, EHMP, HIS e HMP para as zonas de uso ZEIS 1 e 2;

V. nas áreas de favelas e de loteamentos irregulares e precários, a regularização do parcelamento do solo, bem como das edificações e usos pré-existentes, poderá observar as disposições do Plano de Urbanização específico aprovado para o local de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Executivo, quanto às características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação dos lotes, e condições de instalação dos usos não residenciais, alternativamente à aplicação dos incisos I, III e IV deste artigo;

VI. o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,2 (dois décimos);

VII. o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (hum);

VIII. o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 2,5 (dois e meio), excetuadas as Macrozonas de Proteção Ambiental definidas no PDE, onde o coeficiente máximo será de 1,0 (hum);

IX. os novos parcelamentos do solo deverão observar:

a) as disposições da legislação específica de EHIS, EHMP, HIS e HMP, no caso dos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei;

b) as disposições da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981 e da Lei nº 9.747, de 26 de outubro de 1984, no que couber, para os imóveis que não se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei.

§ 1º - Excetuam-se da exigência estabelecida no inciso II do "caput" deste artigo:

I. os lotes regulares não edificados que já apresentavam área igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) na data da aprovação do PDE, desde que não sejam lembrados ultrapassando essa metragem;

II. os terrenos públicos edificados ou não edificados destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;

III. os terrenos particulares edificados ou não edificados que vierem a ser destinados a equipamentos sociais desde que conveniados com o Poder Público enquanto permanecerem com essa destinação;

IV. os terrenos particulares edificados ou não edificados com área de até 500 m² (quinhentos metros quadrados) na data da aprovação do PDE destinados à instalação de templos religiosos, enquanto permanecer esta destinação.

§ 2º - A demolição de edificação situada em lote com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) submeterá o imóvel à exigência de destinação de área construída computável para HIS e HMP, conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo independentemente dos motivos que tenham levado à demolição.

§ 3º - No caso de imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a aprovação de planos e projetos de parcelamento do solo submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de área construída computável para HIS e HMP, conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo, independentemente das dimensões dos lotes.

§ 4º - Nas ZEIS 1 localizadas em Área de Proteção aos Mananciais, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender a legislação estadual específica.

§ 5º - As exigências estabelecidas no inciso II do "caput" deste artigo poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes não contíguos, desde que localizados na mesma ZEIS.

§ 6º - Nos casos de desmembramento de glebas que se enquadram nos tipos de imóveis estabelecidos no artigo 136 desta lei, poderá ser dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais, desde que atendida uma das seguintes condições:

I. seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

II. a delimitação da ZEIS seccione a área da gleba, independentemente da sua dimensão;

III. a gleba esteja localizada na Macroárea de Urbanização Consolidada, descrita e delimitada no PDE, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);

IV. a gleba esteja localizada na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana ou na Macroárea de Urbanização em Consolidação, definidas pelo PDE, em região dotada de equipamentos urbanos e comunitários a critério da CAEHIS da SEHAB, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados).

§ 7º - Nos distritos localizados na Macroárea de Urbanização Consolidada, não será exigido o percentual mínimo de área construída para HIS, a que se refere a alínea b do inciso II, podendo os 80% (oitenta por cento) destinados à habitação ser utilizados para HIS ou HMP.

Art. 140. Nas ZEIS 3, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender às seguintes disposições:

I. nos imóveis já edificados anteriormente à aprovação do PDE e que não se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, aplicam-se conjuntamente para o caso de reformas com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso:

a) as exigências do quadro 2/j anexo à parte III desta lei quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS 3;

b) as exigências do quadro 2/i anexo à Parte III desta lei quanto às condições de instalação dos usos não residenciais nR permitidos em ZEIS 3;

II. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, deverá observar a destinação de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total de área construída computável para HIS e HMP, garantindo o mínimo de 40% (quarenta por cento) do total de área construída computável para HIS e ficando os demais 40% (quarenta por cento) para HIS ou HMP;

III. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a porcentagem de 20% (vinte por cento) do total de área construída computável complementar àquela destinada a HIS, conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo, poderá ser destinada a outros usos, inclusive HMP, observadas as disposições das alíneas "a" e "b" do inciso I do "caput" deste artigo;

IV. a produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social e de Habitação do Mercado Popular deverá atender às disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, EHMP, HIS e HMP para a zona de uso ZEIS 3;

V. nas áreas de favelas e de loteamentos irregulares e precários, a regularização do parcelamento do solo, bem como das edificações e usos pré-existentes, poderá observar as disposições do Plano de Urbanização específico aprovado para o local de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Executivo, quanto às características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação dos lotes, e

condições de instalação dos usos não residenciais, alternativamente à aplicação dos incisos I, III e IV deste artigo;

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

VII. o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (hum);

VIII. o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 4,0 (quatro);

IX. os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social deverão observar a área máxima do lote de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

X. os novos parcelamentos do solo deverão observar:

a) as disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, EHMP, HIS e HMP no caso dos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei;

b) as disposições da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981 e da Lei nº 9.747, de 26 de outubro de 1984, no que couber, para os imóveis que não se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei.

§ 1º - Excetuam-se da exigência estabelecida no inciso II do "caput" deste artigo:

I. os lotes regulares não edificados que já apresentavam área igual ou inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) na data da aprovação do PDE, desde que não sejam lembrados ultrapassando essa metragem;

II. os terrenos públicos edificados ou não edificados, destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;

III. os terrenos particulares edificados ou não edificados que vierem a ser destinados a equipamentos sociais, desde que conveniados com o Poder Público enquanto permanecerem com essa destinação.

§ 2º - A demolição de edificação situada em lote com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) submeterá o imóvel à exigência de destinação de área construída computável para HIS e HMP, conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo, independentemente dos motivos que tenham levado à demolição.

§ 3º - No caso de demolição de edificação usada como cortiço, as HIS produzidas nos termos do disposto no inciso II do caput deste artigo, deverão ser destinadas prioritariamente à população que morava no imóvel.

§ 4º - No caso de imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a aprovação de planos e projetos de parcelamento do solo submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de área construída computável para HIS e HMP, conforme disposto no inciso II do caput deste artigo, independentemente das dimensões dos lotes.

§ 5º - As exigências estabelecidas no inciso II do "caput" deste artigo poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes não contíguos, desde que localizados na mesma ZEIS.

§ 6º - Nos casos de desmembramento de glebas que se enquadram nos tipos de imóveis estabelecidos no artigo 136 desta lei, poderá ser dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais, desde que atendida uma das seguintes condições:

I. seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

II. a delimitação da ZEIS seccione a área da gleba, independentemente da sua dimensão;

III. a gleba esteja localizada na macroárea de Urbanização Consolidada, descrita e delimitada no PDE, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba

apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);

IV. a gleba esteja localizada na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana ou na Macroárea de Urbanização em Consolidação, definidas pelo PDE, em região dotada de equipamentos urbanos e comunitários a critério da CAEHIS da SEHAB, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados).

§ 7º - Nos distritos localizados na Macroárea de Urbanização Consolidada, não será exigido o percentual mínimo de área construída para HIS, a que se refere o inciso II, podendo os 80% (oitenta por cento) destinados à habitação ser utilizados para HIS ou HMP.

Art. 141. Nas ZEIS 4, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender às seguintes disposições:

I. nos imóveis já edificados anteriormente à aprovação do PDE e que não se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, aplicam-se conjuntamente para o caso de reformas com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso:

a) as exigências do quadro 2/i anexo à Parte III desta lei quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS 4;

b) as exigências do quadro 2/h anexo à Parte III desta lei quanto às condições de instalação dos usos não residenciais nR permitidos em ZEIS 4;

II. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, deverá observar a destinação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do total de área construída computável do imóvel para HIS;

III. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a porcentagem de 30% (cinquenta por cento) do total de área construída computável, complementar àquela destinada a HIS conforme disposto no inciso II deste artigo, poderá ser destinada a outros usos, inclusive HMP, observadas as disposições das alíneas "a" e "b" do inciso I deste artigo;

IV. a produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social e de Habitação do Mercado Popular deverá atender às disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, EHMP, HIS e HMP para a zona de uso ZEIS 4;

V. nas áreas de favelas e de loteamentos irregulares e precários, a regularização do parcelamento do solo, bem como das edificações e usos pré-existentes, poderá observar as disposições do Plano de Urbanização específico aprovado para o local de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Executivo, quanto às características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação dos lotes, e condições de instalação dos usos não residenciais, alternativamente à aplicação dos incisos I, III e IV deste artigo;

VI. o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,1 (hum décimo);

VII. o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (hum);

VIII. o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 1,0 (hum);

IX. o gabarito de altura máximo é de 9,0 m (nove metros) para qualquer edificação, inclusive HIS e HMP;

X. os novos parcelamentos do solo deverão observar:

a) as disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, EHMP, HIS e HMP para as ZEIS 4, no caso dos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei;

b) as disposições da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981 e da Lei nº 9.747, de 26 de outubro de 1984, no que couber, para os imóveis que não se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei.

§ 1º - Excetua-se da exigência estabelecida no inciso II do "caput" deste artigo:

I. os lotes regulares não edificados que já apresentavam área igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) na data da aprovação do PDE, desde que não sejam lembrados ultrapassando essa metragem;

II. os terrenos públicos edificados ou não edificados destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;

III. os terrenos particulares edificados ou não edificados que vierem a ser destinados a equipamentos sociais, desde que conveniados com o Poder Público enquanto permanecerem com essa destinação;

IV. os terrenos particulares edificados ou não edificados com área de até 500 m² (quinhentos metros quadrados) na data da aprovação do PDE destinados à instalação de templos religiosos, enquanto permanecer esta destinação.

§ 2º - Nas ZEIS 4, as HIS produzidas na proporção estabelecida no inciso II do "caput" deste artigo serão destinadas ao atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS 1 e localizados em Área de Proteção aos Mananciais.

§ 3º - A demolição de edificação situada em lote com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) submeterá o imóvel à exigência de destinação de área construída computável para HIS, conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo independentemente dos motivos que tenham levado à demolição.

§ 4º - No caso de imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a aprovação de planos e projetos de parcelamento do solo submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de 70% da área construída computável para HIS conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo, independentemente das dimensões dos lotes.

§ 5º - As exigências estabelecidas no inciso II do "caput" deste artigo poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes não contíguos, desde que localizados na mesma ZEIS.

§ 6º - Nos casos de desmembramento de glebas que se enquadram nos tipos de imóveis estabelecidos no artigo 136 desta lei, poderá ser dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais, desde que atendida uma das seguintes condições:

I. seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

II. a delimitação da ZEIS secciona a área da gleba, independentemente da sua dimensão;

III. a gleba esteja localizada na macroárea de Urbanização Consolidada, descrita e delimitada no PDE, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);

IV. a gleba esteja localizada na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana ou na Macroárea de Urbanização em Consolidação, definidas pelo PDE, em região dotada de equipamentos urbanos e comunitários a critério da CAEHIS da SEHAB, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados).

§ 7º - Nas ZEIS 4 localizadas em Área de Proteção aos Mananciais, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender a legislação estadual específica.

Art. 142. Para fins do disposto nesta lei, a concessão de direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, como incentivo para a construção de Habitações de Interesse Social - HIS e de Habitações de Mercado Popular - HMP, por agentes públicos e privados, seguirá os seguintes parâmetros:

I. nas ZEIS 1 e ZEIS 2, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 será gratuita, tanto para a produção de HIS e HMP quanto para os demais usos, inclusive HMP, nos imóveis em que for exigida a destinação de 80% (setenta por cento) do total de área construída computável a ser edificada para HIS e HMP, conforme inciso II do artigo 138 desta lei;

II. na ZEIS 3, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 será gratuita, tanto para a produção de HIS quanto para os demais usos, inclusive HMP, nos imóveis em que for exigida a destinação de 80% (oitenta por cento) do total de área construída computável a ser edificada para HIS e HMP, conforme inciso II do artigo 139 desta lei;

III. nas ZEIS localizadas na Macrozona de Proteção Ambiental não se aplica a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, não podendo o coeficiente de aproveitamento básico ser ultrapassado. Parágrafo único. Nos imóveis não sujeitos à destinação de área construída computável para HIS e HMP, conforme disposto no inciso II dos artigos 138, 139 e 140 desta lei, aplicam-se as disposições do PDE referentes ao pagamento de outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 143. O fator de incentivo à doação F_i , referido no parágrafo único do artigo 218 do PDE, fica fixado em 1,3 (um inteiro e três décimos).

Art. 144. No caso de HIS produzidas por agentes privados, o convênio estabelecido com o Poder Público, através da SEHAB, tem por finalidade garantir o atendimento dos padrões exigidos pelo PDE e por esta lei para HIS, em especial a destinação das unidades a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos.

Capítulo II

Das categorias de via e do uso do solo nas Zonas Mistas

Art. 145. Para fins de aplicação desta lei, as vias que constituem o Sistema Viário do Município classificam-se nas seguintes categorias:

I - Vias Estruturais N1;

II - Vias Estruturais N2;

III - Vias Estruturais N3;

IV - Vias coletoras;

V - Vias locais.

§ 1º - As vias estruturais N1, N2 e N3 estão indicadas no Quadro nº 03 e no Mapa nº 02 anexos ao PDE, com as alterações propostas nos Quadros 3a e 3b da Parte I desta lei, nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§ 2º - Para efeito da disciplina do uso e ocupação do solo, ficam classificadas como vias coletoras aquelas indicadas no Quadro nº 10 e no Mapa nº 01 anexos.

§ 3º - Para efeito da disciplina do uso e ocupação do solo, ficam classificadas como vias locais todas aquelas que não foram indicadas nos quadros e mapas referidos nos parágrafos anteriores.

Art. 146. Nas zonas mistas, o uso e a ocupação do solo ficam condicionados à classificação das vias em categorias segundo o PDE constantes dos Quadros nº 02, anexos.

Art. 147. Nas zonas mistas, nos imóveis com frente e acesso para vias estruturais N1 e N2 que possuírem divisa lateral com imóveis com frente para vias estruturais N3, deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação definidos no Quadro 02/f, anexo, para as vias estruturais N3.

Parágrafo único. Nas zonas mistas, nos imóveis com frente e acesso para vias estruturais N1, N2 ou N3 que possuírem divisa lateral com imóveis com frente para vias coletoras ou locais deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação definidos no Quadro 02/e, anexo, para as vias coletoras.

Art. 148. Nas zonas mistas, aplicam-se aos lotes com frente para mais de uma via de circulação as seguintes disposições:

I. poderão ser instalados os usos permitidos em qualquer uma das vias, atendidas as condições para instalação correspondentes;

II. fica vedado o acesso, tanto de veículos como de pedestres, para a via onde o uso a ser instalado não é permitido de acordo com as disposições desta lei, devendo toda a extensão do alinhamento ser obrigatoriamente fechada;

III. deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade da via mais restritiva.

Art. 149. Nas zonas mistas, será permitida a instalação de usos não residenciais toleráveis - nR2 nas vias locais, desde que sejam atendidas as seguintes disposições:

I. não houver, num raio de 500 (quinhentos) metros, traçado a partir do ponto médio da extensão do alinhamento do imóvel, outra zona ou outra via da categoria em que o uso pretendido seja permitido;

II. sejam observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidos no Quadro nº 02/e para as categorias de via coletoras;

Parágrafo único. Na situação prevista no "caput" deste artigo não se aplicam as disposições do Quadro nº 04 anexo.

Capítulo III

Dos usos e atividades

Seção I

Das categorias de uso

Art. 150. 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.

Subseção I

Da categoria de Uso Residencial - R

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

I. R1: uma unidade habitacional por lote;

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

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

Art. 152. As subcategorias de uso residencial são permitidas nas seguintes zonas de uso:

I. na ZER - 1, a categoria de uso R1 e o conjunto residencial vila;

II. na ZER - 2, as categorias R1 e R2h;

III. na ZER - 3, as categorias R1, R2h e R2v;

IV. nas ZM de baixa, média e alta densidades, as categorias R1, R2h e R2v;

V. na ZPI, as categorias R1 e R2h;

VI. nas ZEIS, as categorias R1, R2h e R2v;

VII. nas ZCLz-I e II, as categorias R1, R2h e R2v;

VIII. nas ZCP e ZCL, as categorias R1, R2h e R2v;

IX. na ZEPAM, a categoria R1;

X. na ZEPAG, a categoria R1;

XI. na ZERp, a categoria R1 e o conjunto residencial vila;

XII. na ZMp, as categorias R1, R2h e R2v;

XIII. nas ZCp e ZCLp, as categorias R1, R2h e R2v;

XIV. na ZPDS, as categorias R1 e R2h;

XV. na ZLT, as categorias R1 e R2h;

XIV. na ZEP os sítios e chácaras.

Art. 153. Ressalvado o disposto na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras quanto aos recuos mínimos a serem observados, às Categorias de Uso Residencial R2h e R2v aplica-se, no que couber, o inciso II, do artigo 15 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, com a redação dada pelo artigo 17 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979, o artigo 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo artigo 19, da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979, a Lei nº 10.137, de 29 de setembro de 1986 e a Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994, até posterior revisão por lei.

Parágrafo único. Para aplicação do disposto no "caput" deste artigo, considera-se que:

I. a categoria de uso R2h é equivalente às seguintes e ora extintas subcategorias da legislação anterior:

a) R2.01, unidades residenciais agrupadas horizontalmente conforme disposto no artigo 15 inciso II, 1 da Lei nº 7.805/72, com nova redação dada pelo artigo 17 da Lei nº 8.881/79 e artigo 10 da Lei nº 8.001/73;

b) R2.03, casas superpostas conforme disposto na Lei nº 10.137, de 29 de setembro de 1986;

c) R3.03, conjunto residencial .vila. conforme disposto na Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994;

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

a) R2.02, habitações agrupadas verticalmente conforme disposto no artigo 15 inciso II, 2 da Lei nº 7.805/72, com nova redação dada pelo artigo 17 da Lei nº 8.881/79 e artigo 10 da Lei nº 8.001/73;

b) R3.01, conjunto residencial, conforme disposto no artigo 18 da Lei nº 8.001/73 com nova redação dada pelo artigo 19 da Lei nº 8.881/79;

c) R3.02, conjunto residencial, conforme disposto no artigo 18 da Lei nº 8.001/73 com nova redação dada pelo artigo 19 da Lei nº 8.881/79.

Subseção II

Da categoria de Uso Não Residencial - nR

Art. 154. Da categoria Uso Não Residencial - nR, compreende atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais que, tendo como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategorias:

I. usos não residenciais compatíveis - nR1, atividades compatíveis com a vizinhança residencial;

II. usos não residenciais toleráveis - nR2, atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial;

III. usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3, as atividades potencialmente geradoras de impacto urbanístico ou ambiental;

IV. usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável - nR4, atividades que podem ser implantadas em áreas de preservação, conservação ou recuperação ambiental.

Art. 155. Classificam-se como usos não residenciais compatíveis - nR1, as atividades de comércio varejista, de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

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

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

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

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

V. serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;

VI. serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;

VII. serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;

VIII. associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;

IX. serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;

X. serviços da administração e serviços públicos;

XI. usos Industriais compatíveis - Ind-1a.

§ 1º - As atividades de que trata o "caput" deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

§ 2º - A atividade motel somente será permitida nas zonas centralidade polar ou linear (ZCP ou ZCL), na zona predominantemente industrial (ZPI), na zona de proteção e desenvolvimento sustentável (ZPDS) e na zona de lazer e turismo (ZLT).

Art. 156. Classificam-se como usos não residenciais toleráveis - nR2, as atividades de comércio (varejista ou atacadista), de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

- I. comércio de alimentação ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local, ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;
- II. comércio especializado: estabelecimentos destinados à venda de produtos específicos;
- III. oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;
- IV. serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;
- V. estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;
- VI. estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;
- VII. serviços de lazer cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;
- VIII. locais de reunião ou eventos;
- IX. serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de veículos, móveis ou animais e estacionamentos de veículos;
- X. usos industriais toleráveis - Ind-1b;
- XI. usos industriais incômodos - Ind-2.

§ 1º - As atividades de que trata o "caput" deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

§ 2º - Os estacionamentos de veículos com no máximo 40 (quarenta) vagas serão classificados como nR1 e serão permitidos nas zonas e categorias de vias onde esta categoria de uso é permitida.

§ 3º - As atividades cinema ao ar livre e drive-in, somente serão permitidas nas zonas centralidade polar ou linear (ZCP ou ZCL), na zona predominantemente industrial (ZPI), na zona de proteção e desenvolvimento sustentável (ZPDS) e na zona de lazer e turismo (ZLT).

Art. 157. Classificam-se como usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3, as indústrias e as atividades de comércio (varejista ou atacadista), de prestação de serviços e institucionais compostas pelos seguintes grupos de atividades:

- I. usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;
- II. empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:
 - a) a saúde, a segurança e o bem estar da população;
 - b) as atividades sociais e econômicas;
 - c) a biota;
 - d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
 - e) a qualidade dos recursos ambientais;
- III. empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura.

§ 1º - As atividades de que trata o "caput" deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

§ 2º - As unidades prisionais, presídios, penitenciárias, cadeias, casas de detenção, instituto correicional, casa de recuperação de infratores e congêneros, com capacidade superior a cem pessoas deverão ser localizadas prioritariamente na Macrozona de Proteção ambiental, excluídas as áreas de preservação de mananciais, zonas especiais de preservação e áreas de proteção ambiental.

Art. 158. Os usos não residenciais nR3 poderão ser instalados nas zonas e vias onde o uso não residencial nR é permitido, desde que sejam observados:

I. no mínimo as disposições estabelecidas para cada zona de uso na Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;

II. no mínimo os parâmetros de incomodidade e as condições para instalação estabelecidos para o uso nR2 em cada zona de uso e categoria de via nos Quadros nº 02/a a 02/i anexos.

§ 1º - Fica vedada a instalação dos usos não residenciais nR3:

I. nas zonas especiais de preservação - ZEP, zonas de proteção e desenvolvimento sustentável - ZPDS, zonas de lazer e turismo - ZLT;

II. nas zonas exclusivamente residenciais de proteção ambiental - ZERp e faces de quadra a elas lindeiras;

III. nas vias locais das zonas mistas de proteção ambiental - ZMp;

IV. nas zonas especiais de preservação ambiental - ZEPAM;

V. nas zonas especiais de preservação cultural - ZEPEC;

VI. nas zonas especiais de produção agrícola e de extração mineral - ZEPAG;

VII. nas zonas especiais de interesse social - ZEIS - 4;

VIII. nas zonas exclusivamente residenciais - ZER e faces de quadra a elas lindeiras e nas zonas centralidade lineares ZCLz -I, ZCLz - II;

IX. nas vias locais das zonas mistas - ZM;

X. Nas vias com largura inferior a 12 (doze) metros.

§ 2º - Com o objetivo de compatibilizar e harmonizar a instalação do uso não residencial nR3 com o entorno, para instalação e funcionamento dessas atividades, poderão ser exigidas condições superiores às estabelecidas nos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, para cada zona de uso ou categoria de via, relativas a:

I. recuos;

II. gabarito;

III. permeabilidade e cobertura vegetal;

IV. espaços para estacionamento, carga e descarga.

§ 3º - Além das condições especiais referidas no parágrafo anterior, de acordo com a legislação própria, serão exigidas para instalação e funcionamento das atividades classificadas como nR3, medidas mitigadoras dos impactos no tráfego, de vizinhança e ambiental.

§ 4º - Previamente à aprovação de projeto para construção ou reforma de edificações, equipamentos ou instalações destinadas às atividades classificadas como nR3 ou previamente ao licenciamento para instalação e funcionamento dessas atividades, quando não houver a necessidade de aprovação de projeto, a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, após análise do empreendimento e do impacto previsto, deverá emitir parecer contendo as exigências que além das demais disposições legais, deverão ser obrigatoriamente atendidas.

§ 5º - Para subsidiar o parecer a ser emitido pela CTLU nos termos do parágrafo anterior, as características do empreendimento e do entorno, observado o disposto no parágrafo 3º, deverão ser analisadas por órgão técnico colegiado, intersecretarial.

§ 6º - Fica atribuída à Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS, criada pelo Decreto nº 41.864, de 4 de abril de 2002, a competência para a análise preconizada no parágrafo anterior, até regulamentação dos procedimentos técnicos e administrativos relacionada ao licenciamento dos usos nR3 por ato do Executivo.

Art. 159. Classificam-se como usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável - nR4, as atividades de comércio (varejista ou atacadista), de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

I. atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;

II. atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural, ou ligadas às atividades rurais, tais como: agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, dentre outras;

III. ecoturismo: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando também o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem estar e a qualidade de vida, tais como ecoturismo, clubes, pousadas, entre outras;

IV. uso institucional: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se a instituições públicas ou privadas, tais como usos religiosos, cooperativas de produtores, parques temáticos, dentre outros;

V. serviços de saúde: atividades relacionadas ao tratamento ou recuperação física ou mental, tais como clínicas de recuperação e casas de repouso;

VI. comércio de alimentação associado a diversões: atividades cujo desenvolvimento envolvem instalações e ambientes relacionadas ao preparo ou conservação de alimentos, bem como a diversões associadas aos usos de lazer e turismo;

VII. hospedagem e moradia: estabelecimentos destinados a prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso.

§ 1º - Para a atividade agroindústria, de que trata o inciso II do "caput" deste artigo, deverá ser observado o disposto na legislação ambiental.

§ 2º - As atividades de que trata o "caput" deste artigo estão listadas no Quadro nº 05 anexo.

§ 3º - A instalação das atividades que compõem os grupos do uso não residencial ambientalmente compatível com o desenvolvimento sustentável - nR4 nas zonas de uso ZPDS, ZLT, ZEP e ZEPAG, deverá observar o disposto nos artigos 103, 104, 106 e inciso I do artigo 132 desta lei respectivamente.

Art. 160. Os empreendimentos com potencial gerador de tráfego são classificados como pólos geradores de tráfego - PGT, e sua instalação está sujeita a fixação de diretrizes nos termos da legislação específica, relativas a:

I. características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;

II. características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de veículos e passageiros, pátio de carga e descarga;

III. dimensionamento de vagas para estacionamento de veículos;

IV. medidas mitigadoras para reduzir o impacto do empreendimento no sistema viário.

Parágrafo único. As atividades de que trata o "caput" deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

Art. 161. Os empreendimentos que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura, classificados como geradores de impacto de vizinhança estão sujeitos à fixação prévia de diretrizes nos termos da legislação específica, e terão seus projetos analisados pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS.

Parágrafo único. As atividades de que trata o "caput" deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

Art. 162. São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizadas em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei.

§ 1º - Os usos industriais Ind-1b e Ind-2 não poderão ter uso misto com os usos residenciais.

§ 2º - Nas edificações ou lotes ocupados por usos mistos será admitido o uso comum de instalações complementares às atividades instaladas.

§ 3º - A licença de instalação e funcionamento poderá ser expedida para as unidades individualmente ou para o conjunto das atividades.

§ 4º - Nas edificações destinadas aos usos não residenciais nR, poderá ser expedida licença de instalação e funcionamento para a atividade estacionamento mesmo quando se tratar de atividade complementar à principal.

Art. 163. Condomínio Comercial e de Serviços, para fins de aplicação desta lei, é o constituído por 2 (duas) ou mais atividades não residenciais, que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação e disponham de espaços e instalações de utilização comum caracterizados como bens de condomínio, privativos e exclusivos deste.

§ 1º - Consideram-se espaços e instalações de utilização comum os destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infra-estrutura e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§ 2º - No Condomínio Comercial e de Serviços o destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos co-proprietários, serão por eles regulamentados na forma da lei mediante Convenção de Condomínio, que deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou as que vierem a substituí-las.

§ 3º - As atividades do Condomínio Comercial e de Serviços deverão atender os parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes desta Parte desta lei para a categoria de uso não residencial permitida na zona de uso na qual vier a ser implantado o condomínio, bem como suas edificações deverão atender as disposições constantes da Parte II desta lei nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras quanto às características de dimensionamento, aproveitamento e ocupação dos lotes por zona de uso.

§ 4º - A constituição do Condomínio Comercial e de Serviços não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§ 5º - Nas zonas ZCLz- I o Condomínio Comercial e de Serviços poderá ser implantado, desde que:

I. o lote possua área maior ou igual a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e menor ou igual a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

II. a quota de terreno por atividade a ser instalada seja superior a 50 m² (cinquenta metros quadrados);

III. as atividades a serem instaladas sejam permitidas nesta zona de uso;

IV. sejam atendidas a taxa de permeabilidade estabelecida nesta lei para a zona de uso onde for implantado o condomínio e demais disposições legais específicas.

Subseção III

Dos usos industriais

Art. 164. Uso industrial - Ind, para fins da legislação de uso e ocupação do solo, é aquele cuja atividade envolva processos de transformação, de beneficiamento, de montagem ou de acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo.

§ 1º - Considerando-se o processo produtivo utilizado e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, classificam-se os usos não residenciais industriais - Ind em:

I. usos industriais compatíveis - Ind-1a: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos usos não residenciais nR1 em termos de níveis de incomodidade e condições de instalação e funcionamento caracterizam-se pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, não gerando efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas, emanações odoríferas e resíduos sólidos;

II. usos industriais toleráveis - Ind-1b: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos demais usos não residenciais nR2 em termos condições de instalação e funcionamento caracterizados pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, não gerando efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas e resíduos sólidos, cuja incomodidade potencial está vinculada aos processos e operações utilizados e à possível geração de ruídos e emanações odoríferas passíveis de tratamento e medidas mitigadoras;

III. usos industriais incômodos - Ind-2: atividades que envolvam processo produtivo que implique na fixação de padrões específicos em termos de localização, grau de incomodidade e de poluição ambiental caracterizados pelo seu alto potencial poluidor do meio ambiente pela emissão de ruídos, gases, vapores, material particulado, odores, efluentes líquidos e resíduos sólidos, cujos incômodos possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída máxima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial passíveis de serem controlados.

Art. 167. Poderão ser enquadrados na categoria Ind-1a, mediante análise prévia pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS, os estabelecimentos industriais nos quais não seja processada qualquer operação de fabricação, mas apenas de montagem.

Art. 168. Os usos industriais incômodos Ind-2 compõem-se dos seguintes grupos de atividades:

I. fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;

II. fabricação de produtos do fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;

III. fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;

IV. fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;

V. edição, impressão e reprodução de gravações: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;

VI. fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolvem processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;

- VII. fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha;
- VIII. fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;
- IX. metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;
- X. fabricação de produtos de metal: exclusive máquinas e equipamentos: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;
- XI. fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo;
- XII. fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;
- XIII. fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequados;
- XIV. fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequados;
- XV. Indústria extrativista.

§ 1º - Ficam enquadrados na categoria de uso industrial Ind-2, os estabelecimentos industriais nos quais houver processo de fundição de metais, ferrosos ou não ferrosos, necessário ou não ao desempenho da atividade na qual está classificado o estabelecimento.

§ 2º - As atividades industriais agrupadas nas categorias: Indústrias diversas, Edição, impressão e reprodução de gravações, Fabricação de máquinas e equipamentos e Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos, por meio de comprovação prévia do interessado de que a atividade atende aos parâmetros de incomodidade estabelecidos para a zona e via em que se situam, e mediante aprovação do requerimento ao Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES e análise prévia da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, poderão ser reclassificadas e enquadradas na categoria Ind-1b, ficando a essas vedada a instalação em vias locais.

§ 3º - Não são passíveis do reenquadramento de que trata o parágrafo anterior as seguintes indústrias:

- I. fabricação de pilhas, baterias e acumuladores elétricos;
- II. fabricação de lâmpadas e equipamentos de iluminação.

Art. 169. Os usos industriais especiais Ind-3 compõem-se dos seguintes grupos de atividades:

- I. fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros, que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;
- II. curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanações odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados, que, em geral, necessitam de pré-condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;
- III. fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;

IV. fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis nucleares: indústrias com alto potencial de poluição 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. 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 ao meio ambiente;

VI. fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;

VII. fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;

VIII. metalúrgica básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir as águas e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento.

§ 1º - Ficam também classificados como Ind-3, os estabelecimentos industriais nos quais houver processos de:

I. redução de minérios de ferro;

II. beneficiamento e preparação de minerais não-metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais;

III. qualquer transformação primária de outros minerais metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais, excetuado o caso de metais preciosos;

V. regeneração de borracha.

§ 2º - Ficam também classificados como Ind-3, os estabelecimentos industriais que liberarem ou utilizarem gases ou vapores que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde pública, o qual será verificado em função da toxicidade da substância, da quantidade de gases ou vapores que possam ser liberados e da localização do estabelecimento industrial.

§ 3º - Mediante aprovação do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, e análise prévia da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, as atividades classificadas como usos industriais especiais - Ind-3, de que trata o "caput" deste artigo, poderão ser reclassificadas como Ind-2 ou Ind-1 por meio de comprovação prévia do interessado de que a atividade atende aos parâmetros de incomodidade estabelecidos para a zona e via em que se situa.

Art. 170. Fica proibida a instalação, no território do Município, das indústrias classificadas como indústrias especiais - Ind-3.

Art. 171. Nos imóveis contidos na Área de Proteção aos Mananciais somente será permitida a instalação de indústrias da categoria Ind-1a.

Art. 172. Condomínio Industrial, para fins de aplicação desta lei, é o constituído por 2 (duas) ou mais indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação, disponham de espaços e instalações de utilização comum, equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste.

§ 1º - Consideram-se espaços e instalações de utilização comum, os destinados a passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infra-estrutura industrial e instalações para fins de controle ambiental, entre outros, que serão insuscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§ 2º - O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos coproprietários, serão por eles regulamentados, na forma da lei de condomínios vigente, mediante

convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 3º - As edificações do Condomínio Industrial deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes desta lei, para a categoria de uso industrial permitida na zona de uso na qual vier a ser implantado o condomínio, sem prejuízo de outras exigências ambientais.

§ 4º - A constituição do Condomínio Industrial não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§ 5º - O Condomínio Industrial será admitido em todas as zonas de uso onde a atividade industrial pretendida seja permitida.

§ 6º - No Condomínio Industrial será admitida a implantação das categorias de uso de comércio e de serviços, desde que estas sejam permitidas nas zonas de uso onde o condomínio vier a ser instalado.

Art. 173. Nas zonas predominantemente industriais - ZPI, são permitidas as indústrias Ind-1a em vias com largura inferior a 10,00 m (dez metros), mas não inferior a 7,00 m (sete metros), desde que a área construída da edificação não ultrapasse 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Capítulo IV

Da construção de edificações e da instalação dos usos

Seção I

Dos parâmetros gerais

Art. 174. A instalação de usos residenciais e não residenciais e a construção de edificações no território do Município deverão atender, simultaneamente, as seguintes disposições:

I. parâmetros de incomodidade para os usos não residenciais - nR definidos nos Quadros nº 2/a a 2/h anexos para cada zona de uso, relativos:

- a) à emissão de ruído;
- b) ao horário para carga e descarga;
- c) à vibração associada;
- d) à potência elétrica instalada;
- e) à emissão de radiação;
- f) à emissão de odores;
- g) à emissão de gases, vapores e material particulado;
- h) à emissão de fumaça;

II. condições de instalação para os usos não residenciais - nR definidas nos Quadros nº 2/a a 2/h, para os grupos de atividades em cada zona de uso, relativas:

- a) ao número mínimo de vagas para estacionamento;
- b) à implantação de pátio de carga e descarga;
- c) à implantação de área destinada a embarque e desembarque de pessoas;
- d) ao horário de funcionamento;
- e) à lotação máxima;
- f) à área construída computável máxima permitida;
- g) número máximo de funcionários por turno;

III. parâmetros para a instalação dos usos residenciais R e não residenciais nR em função da segurança da via e da fluidez do tráfego, definidos no Quadro nº 04 anexo, relativos à:

- a) categoria da via;
- b) largura da via;

IV. características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes definidos na Parte II desta lei e nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras para cada zona de uso, relativas:

- a) aos coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo;
- b) à taxa de ocupação máxima;
- c) à taxa de permeabilidade mínima;
- d) à área mínima do lote;
- e) à frente mínima do lote;
- f) ao número máximo de habitações por metro quadrado;
- g) à cota mínima de terreno por unidade;
- h) ao gabarito de altura máxima das edificações, instalações e estruturas;
- i) aos recuos mínimos de frente, fundos e laterais.

§ 1º - Na zona mista - ZM, para as categorias de uso não residenciais - nR, os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação referidos nos incisos I e II do "caput" deste artigo, bem como os grupos de atividades permitidos, são fixados por categoria de via, como segue:

- a) vias locais de acordo com o Quadro nº 02/d;
- b) vias coletoras de acordo com o Quadro nº 02/e;
- c) vias estruturais N3 de acordo com o Quadro 02/f;
- d) vias estruturais N1 e N2 o Quadro nº 02/g.

§ 2º - Em qualquer zona de uso, para edificações existentes consideradas em situação regular, nos termos do "caput" e § 1º artigo 217 desta lei, não se aplica a limitação de área construída computável máxima permitida referida na alínea "f" do inciso II do "caput" deste artigo para instalação dos usos residenciais e não residenciais, devendo ser obrigatoriamente observadas as demais condições de instalação e atendidos os parâmetros de incomodidade.

§ 3º - Nas zonas de uso onde os usos não residenciais toleráveis - nR2 são permitidos, sua instalação será permitida em vias com largura inferior àquelas estabelecidas no Quadro nº 04 anexo, desde que:

- I. num raio de 500 (quinhentos) metros traçado a partir do ponto médio da extensão do alinhamento do imóvel, não haja outra via com a largura mínima exigida para a instalação do uso pretendido;
- II. a edificação em que se pretende instalar o uso nR2 seja existente considerada em situação regular nos termos do "caput" e § 1º art. 217 desta lei, e seja observado:

- a) para vias com largura inferior a 10 (dez) metros, mas não inferior a 7 (sete) metros, área construída total máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para construções novas;
- b) para vias com largura superior a 10 (dez) metros, mas inferior a 12 (doze) metros, área construída total máxima de 500 m² (quinhentos metros quadrados), para construções novas.

Seção II

Dos parâmetros de incomodidade e das condições de instalação

Art. 175. Os parâmetros de incomodidade e as condições para instalação constam nos seguintes quadros anexos à esta lei:

I. na macrozona de estruturação e qualificação urbana:

- a) ZCLz I - quadro nº 02/a;
- b) ZCLz II - quadro nº 02/b;

- c) ZCP, ZCL - quadro nº 02/c;
- d) ZM/ vias locais - quadro nº 02/d;
- e) ZM/ vias coletoras - quadro nº 02/e;
- f) ZM/vias estruturais N3 - quadro nº 02/f;
- g) ZM/ vias estruturais N1 e N2 - quadro nº 02/g;
- h) ZPI - quadro nº 02/h;

II. na macrozona de proteção ambiental:

- a) ZCPp, ZCLp - quadro nº 02/c;
- b) ZMp/ vias locais - quadro nº 02/d;
- c) ZMp/ vias coletoras e estruturais N3 - quadro nº 02/e;
- d) ZMp/ vias estruturais N1 e N2 - quadro nº 02/f.

§ 1º - Na ZER aplicam-se os parâmetros de incomodidade estabelecidos para a zona centralidade linear ZCLz-II.

§ 2º - Atividades temporárias, inclusive canteiro de obras, devem observar os parâmetros de incomodidade para zona ou via onde se localizem.

§ 3º - Atividades de comércio e serviços 24 horas deverão ser objeto de regulamentação pelo Executivo.

Art. 176. Os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação têm como referência:

I. nas zonas de uso:

- a) na ZER e nas ZCLz: a preservação da qualidade de vida do uso estritamente residencial;
- b) na ZM e na ZMp: o uso residencial;
- c) na ZPI: o uso industrial incômodo, bem como os demais usos não residenciais incômodos;
- d) nas ZCL ou ZCP: o uso não residencial - nR em geral;
- e) nas ZCLp ou ZCPp: o uso não residencial e a conservação do meio ambiente natural;
- e) na ZPDS: a conservação do meio ambiente natural;
- f) na ZERp: a conservação do meio ambiente natural e da qualidade de vida do uso estritamente residencial;
- g) na ZLT: a conservação do meio ambiente natural e os usos de lazer e turismo;
- h) na ZEP: a preservação de condições ambientais específicas;
- i) na ZEPAG: as atividades de produção agrícola ou extrativista;
- j) na ZEPEC: o imóvel ou área a ser preservada;
- k) na ZEPAM: a preservação da vegetação arbórea existente ou de condições ambientais naturais específicas;
- l) na ZEIS: a moradia de interesse social;
- m) na ZOE: a característica da atividade objeto do tratamento especial;

II. Nas vias das ZM, segundo suas categorias: a fluidez e segurança do tráfego.

Art. 177. A definição dos parâmetros de incomodidade para usos nR referidos no inciso I do artigo 174 e para usos R, tem como objetivo assegurar que:

I. quanto à emissão de ruído:

- a) nas ZER, ZCLz - I e ZCLz - II, os níveis de ruído emitidos, durante o período diurno, não prejudiquem a comunicação falada, não perturbem as atividades domésticas normais e, durante o período noturno, não provoquem o despertar ou dificultem o adormecer, de acordo com os parâmetros estabelecidos nos Quadros 02/a e 02/b anexos;
- b) na ZM, os níveis de ruído emitidos, durante o período diurno, não perturbem as atividades domésticas normais e, durante o período noturno, não provoquem o despertar ou dificultem o

adormecer, de acordo com os parâmetros estabelecidos nos Quadros 02/d e 02/g anexos, para cada tipo de via;

c) na ZPI e nas ZCP e ZCL, os níveis de desconforto acústico sejam toleráveis em ambos os períodos, diurno e noturno, de acordo com os parâmetros estabelecidos nos Quadros 02/c e 02/h anexos;

II. quanto à geração de odores, nas zonas ZER, ZM, ZEIS e ZPI, ZCP, ZCL, ZCLz - I e ZCLz - II, não sejam emitidas substâncias odoríferas na atmosfera em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites de suas respectivas áreas;

III. quanto à emissão de gases, vapores e material particulado:

a) nas ZER, ZCLz - I e ZCLz - II, não sejam utilizados processos ou operações que gerem gases, vapores e/ou material particulado;

b) na ZM e na ZEIS, não sejam liberados ou sejam utilizados gases, vapores e/ou material particulado, que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde, a segurança e o bem estar da população;

c) na ZPI, na ZCP e na ZCL, sejam controladas a emissão de gases, vapores e material particulado gerado em seus processos e operações por meio de sistemas de controle que atendam aos padrões ambientais vigentes ou, na ausência dos mesmos, que utilizem a melhor tecnologia disponível para cada caso, vedado o risco a saúde, a segurança e bem estar da população;

IV. quanto à emissão de fumaça:

a) nas ZER, ZCLz - I e ZCLz - II, as atividades não residenciais não poderão utilizar combustíveis sólidos ou líquidos;

b) na ZM, as atividades não residenciais:

1. nas vias locais, não poderão utilizar combustíveis sólidos ou líquidos e, quando da utilização de combustíveis gasosos, não poderão emitir fumaça visível, equivalente ao padrão "zero" da escala de Ringelmann, e odorante;

2. nas vias coletoras e estruturais N3, poderão utilizar qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça visível e odorante;

3. nas vias estruturais N1 e N2, poderão utilizar qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante com densidade colorimétrica superior ao padrão nº 1 da escala de Ringelmann, inclusive no início de operação do equipamento e durante sua limpeza;

d) na ZPI e nas ZCP e ZCL, as atividades não residenciais poderão utilizar qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante e com densidade colorimétrica superior ao padrão nº 1 da escala de Ringelmann, excetuando-se:

1. um único período de 15 (quinze) minutos por dia, para operação de aquecimento de fornalha;

2. um período de 3 (três) minutos consecutivos ou não, em qualquer fase de 1 (uma) hora;

V. quanto aos parâmetros de potência instalada, vibração e radiação, até a regulamentação específica a ser definida por legislação ambiental federal, estadual, municipal ou por normas da ABNT, deverão ser observados:

a) (VETADO)

b) quanto à vibração, nas zonas ZER, ZM, ZEIS e ZPI, ZCP, ZCL, ZCLz - I e ZCLz - II, o que vier a ser estabelecido pelas normas da legislação ambiental específica ou da ABNT e, na falta dessas, por critério do órgão ambiental municipal, não devendo os níveis atingidos oferecer riscos à saúde e bem estar da população;

c) quanto à radiação, em qualquer zona de uso, no que diz respeito à limitação da exposição a campos elétricos, magnéticos e eletromagnéticos não ionizantes, deve ser observada a Resolução

ANATEL nº 303, de 02 de julho de 2002, ou outra regulamentação que vier a substituí-la ou sucedê-la e, no que diz respeito à instalação de antenas transmissoras de telefonia celular ou móvel, deve ser observado também o que dispõe a legislação municipal pertinente;

VI. quanto à poluição hídrica em qualquer zona de uso, os usos não residenciais - nR não poderão emitir efluentes líquidos em desconformidade com o estabelecido pela legislação ambiental específica ou por normas da ABNT e, na falta destas, o critério do órgão ambiental municipal, não devendo os efluentes emitidos oferecer riscos à saúde e ao bem estar da população, bem como ocasionar dano ao meio ambiente;

VII. quanto à periculosidade e toxicidade, os usos não residenciais - nR que possam causar riscos à saúde e à segurança da população serão enquadrados como usos especiais nR3;

VIII. a poluição atmosférica no território do Município, em especial aquela decorrente de fontes móveis, deverá ser objeto de monitoramento principalmente junto às principais vias da rede viária estrutural da cidade e nos pontos de maior concentração de veículos nos horários de pico;

IX. a iluminação de anúncios deverá ser apagada às 24h, com exceção daqueles localizados nas Zonas Predominantemente Industriais - ZPI e nas Zonas Centralidades Lineares e Polares - ZCL e ZCP.

§ 1º - Eventuais inovações tecnológicas, relativas aos parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei poderão ser incorporadas por decisão do CADES - Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

§ 2º - Adota-se como norma básica a ser utilizada para a avaliação do ruído a NBR 10.151/jun 2000 - "Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade - Procedimento", ou outra que vier a substituí-la ou sucedê-la.

§ 3º - Nos casos em que os processos ou operações utilizados pelas atividades não residenciais venham a emitir substâncias odoríferas na atmosfera, em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites do lote, a constatação da percepção será efetuada por técnicos credenciados da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

§ 4º - Nos casos em que as atividades não residenciais venham a liberar gases, vapores e material particulado, o risco à saúde, à segurança e ao bem estar da população, será verificado em função da quantidade, toxicidade e/ou periculosidade e/ou incomodidade dos gases, vapores e/ou material particulado que possam ser liberados e a microlocalização da atividade nR.

§ 5º - Para a avaliação da densidade colorimétrica de fumaça, o método a ser utilizado é o da Escala de Ringelmann, variando de 0 (zero) a 4 (quatro), em tonalidades de cinza, do branco ao preto, na qual a ausência de fumaça visível é o padrão "zero" da escala.

§ 6º - Para fins do disposto no inciso VIII do "caput" deste artigo, os parâmetros de poluição atmosférica a serem monitorados, bem como os procedimentos para o monitoramento, deverão ser estabelecidos por decreto do Executivo.

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

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

I. deverão ser observados os seguintes parâmetros de ruído:

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

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

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

Seção III

Da segurança da via e da fluidez do tráfego

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

I. nas ZEIS;

II. nas áreas contidas nos perímetros a seguir descritos:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 180. Nas ruas sem saída será permitida a instalação dos usos residenciais R1, R2h e R2v e das categorias de usos não residenciais listados no Quadro nº 07, anexo, desde que atendam todas as seguintes condições:

I. a atividade a ser instalada seja permitida na zona de uso em que se situa o imóvel;

II. sejam observados os parâmetros de incomodidade e condições de instalação estabelecidos para a zona de uso em que se situa o imóvel, sendo no caso da ZM aqueles estabelecidos para as vias locais; e

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

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

onde:

H = altura máxima da edificação;

L = largura da via de acesso;

R = recuo mínimo de frente.

Art. 181. Os lotes com frente para ruas sem saída, com largura inferior a 12 m (doze metros) não poderão ser lembrados a lotes com frente para outras vias de circulação.

Art. 182. Nas quadras que contenham vilas ou ruas sem saída com largura inferior a 10m (dez metros), na faixa envoltória de 20m (vinte metros) às vilas ou ruas sem saída, deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 15m (quinze metros), quando o gabarito, definido para a zona de uso, não for mais restritivo.

Art. 183. Nas edificações existentes em vilas, somente será permitida a instalação do uso residencial.

§ 1º - Os lotes pertencentes às vilas não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila.

§ 2º - Não se aplica o disposto no § 1º deste artigo quando o lembramento for autorizado pela totalidade dos proprietários dos lotes pertencentes à vila.

§ 3º - Desde que autorizada pela totalidade dos proprietários dos lotes pertencentes à vila, será permitida a instalação dos usos permitidos para as ruas sem saída, observada a listagem constante do Quadro nº 07, anexo.

Seção IV

Das características de aproveitamento, ocupação e dimensionamento dos lotes

Art. 184. As edificações, instalações ou equipamentos, inclusive subsolos, devem observar recuo mínimo de frente de 5 (cinco) metros em relação ao alinhamento do logradouro para o qual o imóvel faz frente.

§ 1º - Nos lotes ou glebas com duas ou mais frentes, deverá ser observado o recuo obrigatório de que trata o "caput" deste artigo para todas as frentes do imóvel.

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

Art. 185. Não será exigido recuo mínimo de frente nas zonas ZM-2 e ZM-3, ZMp, ZCP, ZCL, ZCPp, ZCLp, ZPI e ZEIS quando no mínimo 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, no levantamento aerofotográfico do Município de São Paulo, de 2000.

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

$$R = (H - 6) \div 10$$

onde:

R = recuos laterais e de fundos;

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

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

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

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

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

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

Art. 187. Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1 (um) metro acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível na testada for menor ou igual a 2 (dois) metros.

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

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

§ 3º - Nos casos de terrenos com acentuado declive ou aclive em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 188. A construção e a ampliação das edificações fica limitada ao potencial construtivo resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo definido para a zona onde o imóvel estiver localizado, nos Quadros 04 dos livros anexos à Parte II desta lei.

Parágrafo único. O potencial construtivo resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite referido no "caput" nas seguintes condições:

I. por meio de outorga onerosa do direito de construir, segundo as disposições do PDE, das leis específicas que disponham sobre este instrumento e desta lei;

II. gratuitamente, segundo as disposições das leis que tratam dos coeficientes de aproveitamento a serem adotados por determinados usos que se quer incentivar e desta lei;

III. por meio de transferência do direito de construir, segundo as disposições do PDE, das leis específicas que disponham sobre este instrumento e desta lei.

Art. 189. São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I. a área edificada destinada a residência do zelador quando igual ou inferior a 60 m² (sessenta metros quadrados), exceto nas categorias de uso R1, R2h, nR1 e nas edificações com área inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados);

II. (VETADO)

III. área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação a não ser a das caixas de escadas, elevadores e controle de acesso, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;

IV. o pavimento térreo das edificações destinadas à categoria de uso R2v, quando destinado a utilização comum;

V. (VETADO)

VI. (VETADO)

Art. 190. Nas edificações destinadas à instalação das categorias de uso residenciais as áreas destinadas a estacionamento de veículos deverão atender no mínimo:

I. nas categorias de uso R1, R2h e R2v:

a) 1 (uma) vaga por habitação com área edificada até 200 m² (duzentos metros quadrados);

b) 2 (duas) vagas por habitação com área edificada superior a 200 m² (duzentos metros quadrados) e inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

c) 3 (três) vagas por habitação com área edificada superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

II. nas categorias de uso R2v cujas unidades residenciais tenham área privativa de até 50,00 m² (cinquenta metros quadrados), as áreas destinadas a estacionamento de veículos deverão atender à relação mínima de:

$$G > Sc/2,5$$

onde:

G = área mínima destinada a estacionamento de veículos;

Sc = área construída resultante do coeficiente de aproveitamento adotado no projeto.

Art. 191. A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida.

Art. 192. Nas zonas mistas - ZM, a taxa de ocupação poderá chegar a 0,70 quando o gabarito de altura da edificação não exceder 12,00 m (doze metros).

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

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

onde:

L= largura da via de acesso;

R= recuo de frente;

H máx = gabarito de altura máxima da edificação.

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

Art. 195. Em lotes com duas ou mais frentes, nos casos em que o pavimento térreo seja destinado às atividades não residenciais de acesso público, não exclusivo dos condôminos ou ocupantes da edificação, bem como à circulação de pedestres, entre as vias:

I. o recuo mínimo lateral e de fundos será exigido a partir da altura de 12 m (doze metros) acima do perfil natural do terreno com prejuízo da taxa de ocupação, mas sem prejuízo da taxa de permeabilidade e do recuo mínimo de frente;

II. será concedido gratuitamente um acréscimo de área computável ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área coberta destinada à circulação de pedestres entre as vias no pavimento térreo;

III. nos casos em que o lote ocupar toda a quadra, o recuo obrigatório de frente será exigido apenas para duas das frentes do lote.

Art. 196. Quando no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do lote for destinada para praça de uso público, poderá ser acrescida gratuitamente à área construída decorrente do coeficiente de aproveitamento básico, uma área construída computável equivalente à 50% (cinquenta por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que:

I. o lote tenha duas ou mais frentes e área igual ou maior que 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II. a área destinada à praça de uso público seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos.

Art. 197. O gabarito de altura máxima das edificações em lotes situados nas faces de quadra envoltórias das ZER - 1 e ZER - 2 está limitado a 15 m (quinze metros).

Parágrafo único. Nos lotes com frente para os trechos de logradouro público enquadrados em zona centralidade linear ZCLz - I e ZCLz - II, as edificações poderão ter no máximo 2 pavimentos e observar o gabarito de altura máxima das edificações de até 10 m (dez metros).

Art. 198. As construções em subsolo quando aflorarem mais de 6,00 m (seis metros) em relação ao perfil natural do terreno, deverão observar os recuos laterais e de fundos obrigatórios, de acordo com o artigo 186 desta lei.

Capítulo V Dos estoques

Art. 199. Os estoques de potencial construtivo adicional ficam definidos por distrito, considerados:

I. dados demográficos do ano 2000;

II. dados de mobilidade da população do ano de 1997, da pesquisa de origem e destino de viagens realizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ;

III. dados anuais sobre a área construída no Município, constantes do cadastro, da Prefeitura, para fins fiscais, referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos anos de 1991 e 2000;

IV. limites distritais, áreas de proteção ambiental, parques, cidade universitária e outros grandes espaços abertos;

V. zonas de uso ZER, ZPI e ZM;

VI. rede viária estrutural e rede de transporte público coletivo de massa;

VII. principais atrações de viagens entre distritos;

VIII. volume de tráfego e capacidade das vias estruturais na hora de maior demanda;

IX. existência de transporte coletivo de massa;

X. infraestrutura de água e esgoto.

Art. 200. Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos mediante outorga onerosa, definidos por distrito do Município em metros quadrados de construção residencial e não residencial, foram calculados para o período de 2000 a 2009, constam do Quadro nº 08 anexo, podendo ser revisto ou atualizado por lei.

§ 1º - Para subsidiar a revisão prevista no "caput", assim como a Revisão do Plano Diretor Estratégico previsto para 2006, o Executivo deverá realizar estudos sobre a capacidade de suporte das redes de infra-estrutura urbana, podendo para este fim realizar convênio com instituições de ensino e pesquisa com comprovada experiência na matéria.

§ 2º - A análise do licenciamento de empreendimentos considerados como pólos geradores de tráfego deverá ser feita considerando o conjunto dos empreendimentos na mesma bacia de tráfego, utilizar metodologia compatível com a adotada para o estudo referido no parágrafo anterior e gerar banco de dados geo-referenciado, que deverá ser mantido atualizado e disponível para consulta pública.

Art. 201. A aprovação de projeto de parcelamento do solo, edificação, mudança de uso ou instalação de equipamentos que necessitem de autorização especial, em terrenos públicos ou privados considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública, ficará condicionada à apresentação pelo empreendedor, de laudo técnico conclusivo de avaliação de risco, assinado por profissional habilitado, de investigação do terreno para o uso existente ou pretendido, o qual será submetido à apreciação e deliberação da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, através do departamento de controle da qualidade ambiental - DECONT, respeitada a legislação pertinente em vigor.

§ 1º - Classificada a área como contaminada, será solicitado ao empreendedor o projeto de recuperação ambiental nos termos de procedimento a ser definido pela SVMA.

§ 2º - 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 petro-química;
- 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;
- X. aterro sanitário;
- XI. cemitério;
- XII. mineração;
- XIII. hospital;
- XIV. posto de abastecimento de combustível.

§ 3º - Poderão ser incluídas na lista de atividades mencionadas no parágrafo anterior, por ato do Executivo, atividades comprovadamente contaminadoras do solo e subsolo por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública.

Título III

Das Disposições Relativas ao Parcelamento do Solo

Art. 202. A abertura de novas vias no tecido urbano existente ou em novos assentamentos, loteamentos e arruamentos, deverá atender às exigências técnicas, tais como declividade máxima, largura mínima de faixa carroçável, passeios e canteiro central, definidas no Quadro nº 01 anexo.

§ 1º - Nas vias com declividade maior que 8% (oito por cento) deverão ser implantadas soluções para a microdrenagem.

§ 2º - A pavimentação de vias deverá se fazer preferencialmente com materiais de maior permeabilidade.

Art. 203. As parcelas destinadas às áreas verdes públicas nos projetos de parcelamento e desmembramento deverão preferencialmente ser localizadas nas áreas de várzeas e fundos de vale com o objetivo de preservar a vegetação ciliar.

Art. 204. O desmembramento de glebas na macrozona de estruturação e qualificação urbana e na macroárea de conservação e recuperação da macrozona de proteção ambiental, está obrigado à destinação de áreas verdes e institucionais conforme disposto nas alíneas "b" e "c" do inciso III do artigo 2º da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, salvo quando for comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à publicação da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a área global igual ou inferior às dimensões a seguir especificadas:

I. 10.000 m² (dez mil metros quadrados) nas ZER-1, ZER-2, ZER-3, ZCLz-I, ZCLz-II, ZM-1, ZM-2, ZM-3a, ZM-3b, ZCP-a, ZCP-b, ZCL-a, ZCL-b, ZCPp, ZCLp;

II. 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) nas ZPI, ZEPAM, ZEPAG, ZEPEC, ZOE, ZMp, ZERp, ZLT.

Art. 205. O desmembramento de glebas nas macroáreas de uso sustentável e de proteção integral, está obrigado à destinação de áreas verdes e institucionais conforme disposto nas alíneas "b" e "c" do artigo 4º da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1981, salvo quando:

I. a menor porção de terreno resultante do desmembramento a ser efetuado tiver área igual ou maior que 5 (cinco) hectares;

II. for comprovada, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à publicação da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a área global igual ou inferior a 2 (dois) hectares.

Art. 206. O desdobro do lote em qualquer zona de uso só será permitido quando, em cada um dos lotes resultantes, forem atendidas plenamente todas as características de dimensionamento do lote previstas para as diferentes zonas de uso.

Parágrafo único. O lote já edificado poderá ser desdobrado desde que as edificações atendam, alternativamente, uma das seguintes condições:

I. sejam consideradas em situação regular nos termos desta lei;

II. sejam consideradas conformes nos termos desta lei.

Art. 207. O parcelamento do solo de empreendimentos de interesse social nas ZEIS, em áreas de propriedade pública ou de empresas com controle acionário do poder público, ou de propriedade privada conveniados com o poder público atenderão às características urbanísticas e edílicas especiais, a serem estabelecidas por decreto.

Título IV

Das Regularidades, das Conformidades, dos Procedimentos fiscais e das Multas

Capítulo I

Das Regularidades e das Irregularidades

Art. 208. Nenhum imóvel poderá ser ocupado ou utilizado para instalação e funcionamento de usos não Residenciais - nR, sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem o qual será considerado em situação irregular.

Art. 209. As edificações serão consideradas em situação regular quando possuírem "Habite-se", Auto de Vistoria, Alvará de Conservação, Auto de Conclusão, Certificado de Conclusão, Auto de Regularização, ou documento equivalente, expedidos pela Prefeitura.

Art. 210. Os usos residenciais - R serão considerados em situação irregular quando ocuparem edificação sem algum dos documentos referidos no artigo 209.

Art. 211. Os usos não residenciais - nR serão considerados em situação irregular, frente à legislação disciplinadora do uso e ocupação do solo, quando ocuparem ou utilizarem imóveis sem a licença de que trata o artigo 208.

Art. 212. Os usos não residenciais - nR, os usos residenciais - R e as edificações serão também considerados em situação irregular quando os documentos, a que se referem os artigos 208 ou 209, tenham perdido suas eficácias, em função de alterações de ordem física ou de utilização, de incomodidade ou de instalação, ocorridas no imóvel, e em relação às condições anteriores, regularmente aceitas pela Prefeitura.

Capítulo II

Das conformidades e das desconformidades

Art. 213. O uso de imóveis, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido e não permitido e em conforme ou não conforme.

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

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

§ 3º - Uso conforme é aquele permitido no local e que, no caso de uso não residencial - nR, atende também a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes dos Quadros 02/a a 02/i, anexos.

§ 4º - Uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial - nR, aquele que, mesmo permitido, não atende a pelo menos um dos parâmetros de incomodidade ou uma das condições de instalação constantes dos Quadros 02/a a 02/i, anexos.

Art. 214. 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 aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas nos Quadros nº 04 dos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras na Parte II desta lei, e outras disposições também estabelecidas em lei.

§ 2º - Edificação não conforme é aquela que não atende a pelo menos uma das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas nos Quadros nº 04 dos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras na Parte II desta lei, ou outras disposições também estabelecidas em lei.

Art. 215. Na edificação em situação regular, ainda que não conforme serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

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

Art. 216. Será admitido o uso e a ocupação dos lotes com dimensões inferiores às exigidas por esta lei numa das seguintes situações:

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

II. o lote seja remanescente de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público.

Art. 217. O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

§ 1º - Para os efeitos do disposto no "caput" e nos §§ 2º e 3º deste artigo e do "caput" do art. 218 desta lei, além daquelas que se enquadram nas disposições do artigo 209 desta lei, são também consideradas edificações em situação regular:

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

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

§ 2º - Quando nas edificações em situação regular, nos projetos de reforma com ou sem mudança de uso ou pedidos de licença de instalação e funcionamento, não for possível atender o número de vagas exigidas para estacionamento, esta exigência poderá ser atendida com a vinculação de vagas em outro imóvel, à distância máxima de 200 (duzentos) metros.

§ 3º - O espaço destinado ao estacionamento localizado em outro imóvel, referido no § 2º deste artigo, poderá estar situado a mais de 200 (duzentos) metros, quando o estabelecimento instalado na edificação firmar convênio com estacionamento e serviço de manobristas.

Art. 218. O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta lei, poderá ser tolerado, desde que:

I. a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos do § 1º do artigo 217 desta lei;

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

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

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

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

§ 2º - Nas edificações de que trata o inciso I do "caput" não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos.

§ 3º - Os estabelecimentos classificados no grupo de atividades comércio de alimentação ou associado a diversões previstas no inciso I do artigo 156 desta lei, instalados nas vias locais na ZM ou ZMp, já comprovadamente instaladas até a entrada em vigor desta lei deverão ter seu horário de funcionamento regulamentado por lei específica.

Art. 219. As atividades classificadas no grupo comércio de alimentação ou associado a diversões previstas no inciso I do artigo 156 desta lei, das vias coletoras da ZM e da ZMp, terão seu horário de funcionamento estabelecido por lei específica.

Capítulo III Dos Procedimentos Fiscais e das Multas

Art. 220. Considera-se infrator, para os efeitos deste Capítulo, solidariamente o proprietário, possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pela edificação ou uso irregulares ou não conformes de acordo com as definições dos artigos 210; 211; 212; 213 § 2º, 214 § 2º, desta lei.

Art. 221. Constatado o não atendimento de quaisquer das disposições desta lei será expedido Auto de Intimação para a regularização da situação bem como, concomitantemente, Auto de Infração e Auto de Multa.

Seção I Dos usos irregulares

Art. 222. Deverá ser afixado, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial - nR, a correspondente licença de funcionamento.

Art. 223. O não atendimento das disposições do artigo anterior implicará a aplicação de Autos de Infração e de Multa, bem como a expedição de Auto de Intimação para, no prazo de até 5 (cinco dias) úteis, sanar a infração.

Art. 224. Caso o Auto de Intimação, de que tratam os artigos 221 e 223, não seja atendido no prazo fixado, o imóvel será considerado em situação irregular, ensejando a lavratura de novos Autos de Infração e de Multa e concomitante Auto de Intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade nos seguintes prazos:

- I. 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;
- II. 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;
- III. 5 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.

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

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

Art. 225. O desatendimento do Auto de Intimação, de que trata o artigo anterior, implicará na lavratura de Autos de Infração e de Multa, concomitante com a interdição da atividade, com lacre.

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

Art. 226. Caso haja resistência à interdição, deverá ser acionada a Assessoria Militar do Gabinete do Prefeito para obter o necessário auxílio da Polícia Militar, com o objetivo de garantir o pleno poder administrativo.

Art. 227. Constatado o rompimento do lacre, será lavrado Auto de Constatação, bem como emitidos Autos de Infração e de Multa por desobediência, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente, para instauração de inquérito pelo crime de desobediência previsto no Código Penal.

Parágrafo único. A multa por desobediência à interdição será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que o efetivo encerramento da atividade seja comunicado, por escrito, ao órgão competente do Executivo Municipal.

Art. 228. Os procedimentos administrativos e ações judiciais, iniciados antes da data da publicação desta lei, referentes ao parcelamento, edificação e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas por esta lei.

Seção II

Dos imóveis enquadrados como ZEPEC

Art. 229. Nos imóveis enquadrados como ZEPEC, constatada a paralisação da obra ou sua desconformidade com o projeto aprovado, esgotado o prazo da correspondente intimação, a isenção dos tributos e o certificado, de que trata o artigo 121 desta lei, serão cancelados, expedindo-se Auto de Intimação e cientificando-se a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico para a cobrança equivalente ao benefício, exercício a exercício, atualizada monetariamente e acrescida de juros de mora, desde as datas originalmente assinaladas para o pagamento integral do imposto, sendo:

I. com imposição de multa e sem prejuízo das medidas penais cabíveis, nos casos de dolo, fraude ou simulação do interessado ou de terceiro em benefício dele;

II. sem imposição de multa, nos demais casos.

Art. 230. Constatada a não conservação, recobrimento, abandono ou alteração do imóvel enquadrado como ZEPEC, será expedida intimação ao proprietário para execução das obras necessárias à sua manutenção, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis a critério da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e da Secretaria Municipal de Cultura.

§ 1º - Caso as providências necessárias para a recuperação do imóvel enquadrado como ZEPEC não tenham sido concluídas no prazo determinado, o proprietário ficará sujeito a multa, bem como à revogação imediata dos benefícios concedidos.

§ 2º - Decorridos 30 (trinta) dias da aplicação da primeira multa e constatado o não cumprimento da intimação, será aplicada multa diária.

Art. 231. A demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel enquadrado como ZEPEC acarretará a aplicação das seguintes penalidades:

I. multa;

II. a extinção da faculdade de transferência do potencial construtivo;

III. o cancelamento das isenções previstas nos artigos 119 e 120 desta lei.

Parágrafo único. No lote remanescente da demolição ou destruição de imóvel enquadrado como ZEPEC aplicar-se-ão as seguintes disposições:

I. somente será permitida a construção de edificação para a subcategoria de uso residencial R1 com área máxima de construção equivalente à da Moradia Econômica, definida na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992;

II. proibição de qualquer uso não residencial - nR;

III. proibição de instalação de estações de retransmissão de sinais de telefonia fixa ou móvel;

IV. proibição de instalação de anúncios;

V. proibição de remembramento ou desdobro de lote.

Art. 232. Nos imóveis em situação de que trata o artigo 231, bem como naqueles que não atendam ao disposto no artigo 125, fica proibida a expedição ou renovação de licença de funcionamento para qualquer atividade não residencial.

Seção III Das Multas

Art. 233. Os valores das multas por infração ao disposto nesta lei serão calculados conforme a tabela do Quadro nº 09 anexo, ressalvadas aquelas estabelecidas em legislação específica.

Art. 234. Cadastrado o Auto de Multa, far-se-á a notificação do infrator para, no prazo nela determinado, pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

§ 1º - A defesa será informada pela Subprefeitura em cujo território foi cometida a infração.

§ 2º - A defesa poderá ser apresentada em qualquer Subprefeitura.

§ 3º - Toda e qualquer defesa, mesmo a apresentada por via postal, com aviso de recebimento, deverá ser encaminhada a um dos serviços de protocolo, para autuação de processo.

§ 4º - Autuado, o processo deverá, de imediato, ser encaminhado para cadastramento junto ao Sistema de Controle da Fiscalização, fixada como data de entrada da defesa a data de autuação do processo.

§ 5º - Após análise, a decisão final do processo será cadastrada e publicada no Diário Oficial do Município.

§ 6º - Indeferida a defesa, publicado o resultado no Diário Oficial do Município, nova notificação será encaminhada ao infrator, nela anotada a data máxima para pagamento ou interposição do recurso.

Art. 235. Do despacho que não acolher a defesa, caberão, sucessivamente :

I. Pedido de reconsideração à mesma autoridade que desacolheu a defesa;

II. Recurso ao Subprefeito;

III. Recurso ao Prefeito.

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

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

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

Art. 236. As notificações de que tratam os artigos 231 e 232 serão dirigidas ao infrator ou seu representante legal, como tal considerados os sócios da empresa, o mandatário, o administrador ou o gerente, efetivando-se:

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

II. por edital publicado no Diário Oficial do Município.

Art. 237. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções existentes ou medidas judiciais cabíveis.

Art. 238. Ressalvados os prazos previstos no artigo 223 e no inciso III do artigo 224, todos os demais referidos neste Título serão contados em dias corridos, excluído o dia da publicação ou do vencimento das intimações ou notificações e incluído o do vencimento.

Capítulo I

Das Disposições Transitórias

Art. 239. Ficam mantidas, até revisão por lei específica, as disposições das seguintes leis e as respectivas complementações introduzidas por legislação subsequente:

I. Lei nº 8.006, de 08.01.1974 - lei de hotéis;

II. Lei nº 8.076, de 26.06.1974 - lei de hospitais;

III. Lei nº 8.211, de 06.03.1975 - lei de escolas;

IV. Lei nº 11.119, de 08.11.1991 - leis de cinemas e teatros e Lei nº 11.536, de 23.05.1994 lei de teatros.

§ 1º - Para fins de aplicação do disposto no "caput" deste artigo a equivalência entre as zonas de uso definidas nesta lei e as zonas de uso da legislação anterior será efetivada através de decreto do Executivo, observadas as disposições desta lei.

§ 2º - Deverá ser encaminhado à Câmara Municipal projeto de lei de revisão das leis referidas no "caput" deste artigo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de publicação desta lei.

Art. 240. Até a revisão do PDE e PREs, independentemente do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido nos planos estratégicos regionais, fica mantido o incentivo à produção habitacional expresso nas disposições do artigo 166 do PDE para a categoria de uso R2v, nos lotes contidos nas zonas Z2, Z11, Z13, Z17, Z18 e os corredores de usos especiais a elas lindeiros da legislação anterior ao PDE, de acordo com os Planos Regionais Estratégicos anexos à Parte II desta lei, exceto nas zonas que se transformaram em ZEP, ZEPAM, ZEPAG, ZLT, ZEPEC, ZER, ZCLz, ZTLz e ZPI.

Parágrafo único. Na ZM-1 e ZMp, fica excepcionada a condição de redução da taxa de ocupação, mantida a exigência de taxa de permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento) e deverá ser observado o gabarito máximo de altura da edificação de 15 (quinze) metros.

Art. 241. Até a revisão do PDE, nos lotes contidos nos perímetros das zonas de uso Z3, Z4, Z5, Z8-007/02, 04, 05, 08, 10, 11, 12 e 13, e corredor de uso especial de uso Z8-CR3, fica mantido o coeficiente de aproveitamento básico 2,0 (dois), de acordo com o estabelecido nos artigos 165 e 300 do PDE.

Parágrafo único. Caso nas áreas referidas no "caput", os Planos Estratégicos Regionais tenham estabelecido coeficiente de aproveitamento máximo, inferior a 2,0 (dois) prevalecerá a aplicação do coeficiente básico definido no artigo 165 do PDE, observados os demais parâmetros estabelecidos nesta lei.

Art. 242. No caso de expedientes administrativos ainda sem despacho decisório em última instância, protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, os interessados poderão optar pela aplicação da legislação vigente à data do seu protocolamento.

Parágrafo único. Nos expedientes administrativos a que se refere o "caput", um eventual acréscimo na área do terreno que constou do projeto originalmente apresentado, com a incorporação de novos lotes, só será admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo seja aplicado o coeficiente de aproveitamento básico, que só poderá ser ultrapassado através de outorga onerosa do direito de construir, nos termos do PDE e desta lei.

Art. 243. Nos projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, na aprovação de projetos modificativos de acordo com a Lei nº 11.228, de 25.06.92, e complementações introduzidas por legislação subsequente, não serão admitidas:

- I. a incorporação de novos lotes, aumentando a área de terreno do projeto;
- II. qualquer alteração que implique desconformidade do projeto com relação ao estatuído na presente lei.

Parágrafo único. A incorporação de novos lotes poderá ser admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo seja aplicado o coeficiente de aproveitamento básico, que só poderá ser ultrapassado através de outorga onerosa do direito de construir, nos termos do PDE e desta lei.

Art. 244. Não havendo a opção prevista no artigo 242 desta lei, os expedientes administrativos ainda sem despacho decisório em última instância, protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, serão decididos de acordo com a legislação vigente na data de seu protocolo.

Art. 245. Ao parcelamento do solo no território do Município aplicam-se, além das disposições estabelecidas nesta lei, aquelas constantes das Leis nº 9.300, de 24.08.1981, nº 9.412, de 30.12.1981 e nº 9.413, de 30.12.1981, adaptadas às novas formulações do PDE e dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras constantes da Parte II desta lei até posterior regulamentação por lei específica.

Parágrafo único. As disposições estabelecidas nesta lei relativas ao parcelamento do solo e remembramento de lotes, com as adaptações referidas no "caput", deverão prevalecer mesmo nos casos dos expedientes administrativos a que se refere o artigo 244 desta lei.

Capítulo II

Das Disposições Gerais

Art. 246. Os projetos de lei originários do Executivo, que proponham alterações nos perímetros de zonas de uso ou caracterização de novos perímetros, serão submetidos ao Conselho Municipal de Política Urbana previamente ao seu encaminhamento à Câmara Municipal.

Art. 247. Nas zonas de uso ZER, ZM-1, ZM-2, ZERp, ZLT, ZCLz-I, ZCLz-II, ZTLz I e ZTLz II, as restrições convencionais de loteamentos aprovados 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 zonas de uso e categorias de vias.

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

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

§ 3º - A exigência constante do inciso I do parágrafo 2º 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 sobre o acordo, desde que haja a anuência de dois terços dos proprietários do loteamento atingido.

Art. 248. Os lotes caracterizados como núcleos comerciais em loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação da Lei nº 7.805/72, quando localizados na zona de uso exclusivamente residencial ZER, ficam enquadrados na zona de uso ZM-2, devendo as edificações observar simultaneamente:

I. limite de 3 (três) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, excluídos os pavimentos em subsolo destinados a estacionamento de veículos;

II. gabarito de altura máxima de 10 (dez) metros;

III. restrições convencionais dos loteamentos, nos termos do artigo 247 desta lei.

Art. 249. Nas unidades habitacionais em qualquer zona de uso, exceto na 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 de uso ou via, dispensada a licença de instalação e funcionamento a que se refere o artigo 208 desta lei.

Art. 250. Nas unidades habitacionais na ZER, é facultado aos respectivos moradores o exercício de atividades intelectuais, sem receber clientes e sem utilizar auxiliares ou funcionários, observados os parâmetros de incomodidade definidos para a ZER, dispensada a licença de instalação e funcionamento a que se refere o artigo 208 desta lei.

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

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

"Art. 1º.

§ 1º -

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

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

II. no caso do inciso III, na zona de uso ZM - 1;

III. no caso do inciso II, nas zonas de uso previstas nos respectivos planos aprovados conforme a legislação pertinente." (NR)

Art. 253. O licenciamento de atividades não residenciais permitidas nas ZCLzI, ZCLzII e ZCLp internas a ZER ficará condicionada a:

I. parâmetros de permeabilidade nas áreas externas, inclusive nos estacionamentos;

II. recuperação paisagística e arbórea dos lotes e de vias de modo compatível com a ZER lindeira;

III. uniformização e aumento de permeabilidade de calçadas e passeios, respeitando as regras relativas ao rebaixamento de guias;

IV. proibição de totens e painéis luminosos;

V. ordenamento do espaço aéreo e padronização das placas indicativas, que deverão ter área máxima de 2m².

§ 1º - Não serão permitidos anúncios publicitários, mesmo quando se relacionarem diretamente com a atividade exercida no local.

§ 2º - As vagas de estacionamento exigidas não poderão ser atendidas na ZER lindeira.

§ 3º - O executivo regulamentará por decreto a aplicação destas disposições.

Art. 254. Os perímetros das zonas de uso instituídas para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo são aqueles estabelecidos na Parte II desta lei, nos Quadros 4b a 4d dos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

Art. 255. Havendo discrepância entre a representação gráfica dos mapas e o texto, prevalecerá o estabelecido no texto desta lei.

Parágrafo único. Ocorrendo a hipótese prevista no "caput", o Executivo deverá elaborar os mapas correspondentes para facilitar a compreensão e aplicação da lei.

Art. 256. Os perímetros da Macrozona de Proteção Ambiental passam a ser aqueles delimitados na Parte II desta lei, nos Mapas nº 04 dos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, e a área restante do Município, por exclusão, integra a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Art. 257. Ficam mantidas as disposições das leis específicas que instituem as Operações Urbanas - OU e as Operações Urbanas Consorciadas - OUC.

Art. 258. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão analisados, por meio de parecer pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 259. É vedada a construção de cemitérios nas Áreas de Proteção aos Mananciais.

Art. 260. A pesquisa e lavra de água mineral poderá ser permitida em uma determinada zona de uso em que seja permitido o uso não residencial, desde que sua localização seja previamente aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, que fixará as características de dimensionamento, aproveitamento, recuos, gabaritos de altura máxima e demais condições, e pelo órgão ambiental municipal competente.

Art. 261. O Executivo deverá elaborar e encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei:

I. revisão da legislação que disciplina o parcelamento do solo;

II. zoneamento ambiental.

Art. 262. Ficam mantidas as disposições da Lei nº 9.334, de 13 de outubro de 1981 e da Lei nº 10.094, de 8 de julho de 1986 com as adaptações decorrentes do PDE e desta lei até posterior revisão por lei específica.

Parágrafo único. Deverá ser encaminhado à Câmara Municipal projeto de lei de revisão das leis a que se refere o "caput" deste artigo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de publicação desta lei.

Art. 263. O Executivo deverá coletar, sistematizar e atualizar periodicamente banco de dados com informações necessárias para a elaboração de indicadores ambientais para subsidiar a política de uso e ocupação do solo, a revisão do Plano Diretor Estratégico, políticas setoriais, programas e projetos de intervenção do município.

Art. 264. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei regulamentando procedimentos de análise e mitigação de impacto ambiental e de vizinhança relacionado a instalação e funcionamento de helipontos e heliportos.

Art. 265. Os Clubes Esportivo-Sociais - Z8-AV8 e os Clubes de Campo Z8-AV9, ficam enquadrados respectivamente, como EI-8 e EI-9, mantida a relação constante dos clubes referidos no Quadro nº 9B, anexo à Lei nº 8.328, de 02.12.1975, com as complementações introduzidas por legislação subsequente e pelos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

Art. 266. O Executivo deverá desenvolver o Plano Diretor de Radiodifusão Comunitária, a ser incorporado ao PDE quando de sua revisão, abrangendo no mínimo os seguintes pontos:

- I. definição das regras a serem observadas para instalação de rádios comunitárias, de acordo com a legislação própria e com base em processo participativo;
- II. desenvolvimento de sistema público de controle e cadastro georreferenciado;
- III. formas de participação do Executivo Municipal na produção de conteúdo a ser disponibilizado para veiculação.

Parágrafo único. As diretrizes para a elaboração do Plano Diretor de Radiodifusão Comunitária são:

- I. democratização do acesso aos meios de transmissão, inclusive no que diz respeito ao espectro de freqüências, de acordo com a legislação federal;
- II. garantia da viabilidade técnica do meio, de forma a evitar interferências de radiofreqüência;
- III. garantia da participação da sociedade civil e de suas entidades representativas nos processos de elaboração, decisão e gestão;
- IV. garantia da pluralidade de pensamento e de representação, com espaço na programação para temas ligados a etnia, gênero, diversidade de orientação sexual e deficiência física e mental;
- V. priorização das rádios relacionadas a programas e ações de saúde, educação e cultura.

Art. 267. Ficam mantidas as disposições das seguintes leis:

I. (VETADO)

II. Lei nº 10.327, de 01.06.1987, que dispõe sobre a instalação e exploração de equipamentos de "vídeo-pôquer";

III. Lei nº 9.959, de 27 de julho de 1985, que estabelece condições de aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a cultos;

IV. Lei nº 4.124, de 14.11.1951, que dispõe sobre construções nas ruas dos Ingleses e 13 de Maio.

Art. 268. O Executivo deverá reformular o sistema de fiscalização e controle de uso e ocupação do solo, garantindo descentralização, participação da sociedade através do Conselho de Representantes das Subprefeituras, criação de sistema de informações e denúncias relativas às construções ou aos usos irregulares e estabelecendo prazo para a adoção de medidas saneadoras, bem como para informar o denunciante sobre as providências adotadas.

Art. 269. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de entrada em vigor desta lei, o Executivo deverá definir os parâmetros não definidos nesta lei e o sistema de controle da observância dos parâmetros de incomodidade.

§ 1º - No período estabelecido no "caput", o controle da observância dos parâmetros de incomodidade será feito por meio de convênio com órgãos estaduais, federais ou instituições competentes.

§ 2º - Não se aplica o disposto no "caput" e no § 1º deste artigo ao controle da observância dos parâmetros relativos à emissão de ruído e horário de carga e descarga, cujo controle será efetuado pelo órgão municipal competente a partir da data de publicação desta lei.

Art. 270. Permanecerão em vigor as disposições das leis: Lei nº 8.006, de 08.01.1974 - Lei de hotéis; Lei nº 8.076, de 26.06.1974 - Lei de hospitais; Lei nº 8.211, de 06.03.1975 - Lei de escolas; Lei nº 8.106, de 30.08.1974 - Lei de ruídos; Quadro 8B da Lei nº 8.328, de 02 de julho de 1975; Lei nº 8.416, de 02.07.1976 - Lei dos clubes de campo Z8-AV9; Lei nº 8.843, de 19.12.1978 - Lei das reformas, reconstruções e mudança de destino das edificações na região da Paulista e de Centros de bairro; Lei nº 8.844, de 19.12.1978 - Lei das reformas no Centro Histórico (Z5) ; Lei nº 8.856, de 21.02.1979 - Lei de enquadramento de clubes como área verde (Z8-AV8) Clube Esportivo Helvetia; Lei nº 8.964, de 06.09.79 - Lei dos fliperamas; Lei nº 9.014, de 13.12.1979 - Lei de enquadramento de clubes de campo como área verde (Z8-AV9); Lei nº 9.330, de 24 de agosto de 1982 - Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo na zona rural leste e oeste; Lei nº 9.334, de 13.10.1981 - Lei dos recuos de frente especiais; Lei nº 9.412, de 30 de dezembro de 1981 - Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo

na zona rural norte e sul; Lei nº 9.413, de 30.12.81 - Lei de parcelamento do solo; Lei nº 9.483, de 22.06.1982 - Lei dos postos de abastecimento e lavagem de veículos e uso misto; Lei nº 9.773, de 10.12.1984 - Lei do desdobro; Lei nº 9.749, de 07.11.1984 - Lei do Clube Atlético Tremembé; Lei nº 10.032, de 27.12.1985 - Lei do tombamento; Lei nº 10.094, de 08.07.1986 - Lei de recuo de frente especial; Lei nº 10.096, de 10 de julho de 1986 - Lei de cemitérios; Lei nº 10.282, de 10 de abril de 1987 - Lei da Assembléia/Jandaia; Lei nº 10.137, de 29.09.1986 - Lei das casas superpostas R2-03; Lei nº 10.334, de 13.07.1987 - Lei das Áreas Especiais de Tráfego - AET; Lei nº 10.579, de 11.07.1988 - Lei dos cemitérios verticais; Lei nº 10.714, de 16.12.1988 - Lei de cemitérios de animais; Lei nº 10.737, de 12.07.89 - Lei do parque do povo; 10.759, de 05.10.89 - Lei de preservação da Vila Madalena; Lei nº 10.948, de 24.01.1991 - Lei de arborização de vias e áreas verdes; Lei nº 11.119, de 08.11.1991 - Lei de cinemas e teatros; Lei nº 11.156, de 30.12.1991 - Lei do Parque Anhembi; Lei nº 11.501, de 11.04.1974 - Lei de poluição sonora; Lei nº 11.986, de 16.01.1996 - Lei de controle e fiscalização de poluição sonora; Lei nº 11.536, de 23.05.1994 - Lei de cinemas e teatros; Lei nº 11.605, de 12.07.1994 - Lei do conjunto residencial - vila; Lei nº 13.190, de 18.10.2001 - dispõe sobre o controle da poluição sonora; Lei nº 13.287, de 09.01.2002 - multas concernentes ao controle de poluição sonora; Lei nº 13.703, de 24 de dezembro de 2003 - Incentivo a implantação e manutenção de teatros e demais legislação urbanística que não contrarie as disposições da Lei nº 13.430, de 13.09.2002 - PDE e desta lei.

Parágrafo único. Caberá à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação das disposições desta lei, nos termos do artigo 286 do PDE.

Art. 271. Ficam revogadas as disposições em contrário e, em especial: o art. 2º da Lei nº 4.846, de 17 de dezembro de 1955, que aprova abertura de faixa sanitária no córrego Tiquatira, Lei nº 7.805, de 01.11.1972 - Lei geral do zoneamento, exceto os incisos II e III do artigo 15; Lei nº 7.859, de 08.03.1973 - Dispõe sobre plano de renovação urbana nos Subdistritos de Santana e Jabaquara; Lei nº 7.982, de 18.12.1973 - Dispõe sobre plano de urbanização no subdistrito da Liberdade; Lei nº 8.001, de 24.12.1973 - Lei geral do zoneamento, exceto o artigo 18; Lei nº 8.079, de 28.06.1974 - Dispõe sobre plano de reurbanização da Zona Leste nos subdistritos de Vila Guilherme e Tucuruvi, exceto o inciso II do artigo 1º; Lei nº 8.201, de 06.01.1975 - Dispõe sobre o plano de reurbanização no subdistrito de Nossa Senhora do Ó; Lei nº 8.255, de 26.05.1975 - Dispõe sobre plano de reurbanização da área constituída pelo Edifício Martinelli; Lei nº 8.328, de 02.12.1975 - Lei de zonas de uso especial Z8, exceto: alínea "d" do artigo 1º, artigo 2º da Lei nº 8.467, de 01.11.1976 e artigo 2º da Lei nº 4.846, de 17.12.1955; Lei nº 8.633, de 26.10.1977 - Dispõe sobre planos de urbanização no subdistrito do Jabaquara; artigo 37 e Quadro 9B; Lei nº 8.766, de 22.08.1978 - Lei da zona de uso especial Z8 da Vila Jaguara; Lei nº 8.767, de 22.08.1978 - Lei das discrepâncias nas descrições dos perímetros de zonas; Lei nº 8.768, de 30.08.1978 - Lei das resoluções da Comissão de Zoneamento relativas a mudanças de zona; Lei nº 8.769, de 31.08.1978 - Lei das zonas de uso especial Z8, exceto o quadro 8C; Lei nº 8.800, de 11.10.1978 - Lei de zoneamento do Tremembé; Lei nº 8.840, de 15.12.1978 - Lei da zona de uso Z10 - zona de apartamentos predominantemente residencial; Lei nº 8.848, de 20.12.1978 - Lei da Zona Metrô-Leste, exceto quadro 8D; Lei nº 8.881, de 29.03.1979 - Lei de alteração dos conjuntos residenciais, exceto os artigos 17 e 19; Lei nº 8.904, de 27.04.1979 - Lei de motéis; Lei nº 8.962, de 05.09.1979 - Lei da Hípica Paulista (Z1-020); Lei nº 8.976, de 28.09.1979 - Lei da Hebraica; Lei nº 9.017, de 20.12.1979 - Lei de regulamentação da Z14 do Tremembé; Lei nº 9.049, de 24.04.1980 - Lei dos corredores, das zonas de transição e mudança de zonas isoladas; Lei nº 9.094, de 16.07.1980 - Lei de reurbanização do Brás-Bresser; Lei nº 9.231, de 02.04.1981 - Dispõe sobre plano de reurbanização na Zona Sé-Brás; Lei nº 9.243, de 28.04.1981 - Lei de regulamentação

da zona especial da Vila Guilherme; Lei nº 9.287, de 26.07.1981 - Lei de alteração do perímetro da zona Z1-013; Lei nº 9.300, de 24.08.1981 - Lei da zona rural Leste e Oeste, exceto os artigos 4º e 5º; Lei nº 9.411, de 30.12.1981 - Lei das zonas de transição, exceto o artigo 4º; Lei nº 9.412, de 30.12.1981 - Lei da zona rural Norte e Sul; artigo 2º, inciso VII, § 4º e Quadro nº 1 da Lei nº 9.413, de 30.12.1981 - Lei de parcelamento do solo; Lei nº 9.712, de 25.05.1984 - Lei da Z1 do Morumbi; Lei nº 9.725, de 02.07.1984 - Lei da transferência do potencial construtivo, exceto artigo 17 e Quadro nº 8M; Lei nº 9.841, de 4.01.1985 - Lei da Comissão de zoneamento; Lei nº 9.846, de 04.01.1985 - Lei do artigo 39 das restrições contratuais; Lei nº 9.799, de 12.12.1984; Lei nº 10.015, de 16.12.1985 - Lei de largura de vias; Lei nº 9.379, de 09.12.1981 - Lei da zona especial madeireira; Lei nº 10.097, de 10.07.1986 - Lei do recuo de fundo; Lei nº 10.188, de 13.11.1986 - Lei de largura de vias; Lei nº 10.464, de 11 de abril de 1988 - Lei da Comissão de Zoneamento; Lei nº 10.743, de 31.08.1989 - Lei dos explosivos; Lei nº 11.157, de 30.12.1991 - Lei do Parque Villa-Lobos; Lei nº 11.158, de 30.12.1991 - Lei da Zona Metrô-Leste (II).

Título VI

Dos Anexos da Parte III

Art. 272. Fazem parte integrante da Parte III desta lei, os Quadros números 01 a 10, bem como o Mapa número 01, anexos.

Art. 273. No que couber, o Executivo regulamentará esta lei no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de sua entrada em vigor.

Art. 274. As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias suplementadas se necessário.

Art. 275. Esta lei entrará em vigor em 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 25 de agosto de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, PREFEITA

LUIZ TARCÍSIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

CARLOS ALBERTO ROLIM ZARATTINI, Secretário Municipal das Subprefeituras

CELSO FRATESCHI, Secretário Municipal de Cultura

MARCOS QUEIROGA BARRETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

ADRIANO DIOGO, Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 25 de agosto de 2004.

JILMAR AUGUSTINHO TATTO, Secretário do Governo Municipal