

Projeto de Lei nº 01-0139/2004 Encaminhado à Câmara pelo Executivo

SUMÁRIO

PARTE I  
DAS NORMAS COMPLEMENTARES AO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

Título I Dos Elementos Estruturadores  
Capítulo I Da Rede Estrutural Hídrica Ambiental  
Capítulo II Da Rede Viária Estrutural  
Capítulo III Da Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público  
Capítulo IV Da Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade

Título II Dos Elementos Integradores  
Capítulo I Das Políticas Sociais de Interesse Público  
Capítulo II Dos Espaços Públicos e Das Áreas Verdes

Título III Das Normas de Uso e Ocupação do Solo  
Capítulo I Da Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZPI

Título IV Dos Instrumentos Urbanísticos  
Capítulo I Da Outorga Onerosa do Direito de Construir  
Capítulo II Da Transferência do Direito de Construir  
Capítulo III Das Áreas de Intervenção Urbana  
Capítulo IV Das Operações Urbanas Consorciadas  
Capítulo V Da Aplicação dos Recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB

Título V Da Gestão Democrática

Título VI Do Sistema De Planejamento Com As Subprefeituras  
Capítulo I Dos Planos de Bairros e Planos de Ação Local  
Capítulo II Da Revisão dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.  
Capítulo III Do Sistema de Informações das Subprefeituras.

Título VII Dos Anexos da Parte I

Quadro 3A  
Quadro 3B  
Quadro 15A  
Quadro 16A

PARTE II  
DOS PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS DAS SUBPREFEITURAS PRE

Título I Da Conceituação, Abrangência e Finalidade  
Capítulo I Da Conceituação  
Capítulo II Da Abrangência e Finalidade

Título II Das Políticas Públicas Regionais  
Capítulo I Dos Princípios Gerais  
Capítulo II Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental Regional  
Capítulo III Da Região Norte  
Seção I Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental  
Seção II Das Intervenções na Rede Viária Estrutural  
Seção III Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público  
Seção IV Dos Instrumentos de Intervenções Regionais Estratégicas

Capítulo IV Da Região Leste  
Seção I Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental  
Seção II Das Intervenções na Rede Viária Estrutural  
Seção III Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público  
Seção IV Dos Instrumentos de Intervenções Regionais Estratégicas

Capítulo V Da Região Sul  
Seção I Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental  
Seção II Das Intervenções na Rede Viária Estrutural  
Seção III Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público  
Seção IV Dos Instrumentos de Intervenções Regionais Estratégicas

Capítulo VI Da Região Oeste  
Seção I Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental  
Seção II Das Intervenções na Rede Viária Estrutural  
Seção III Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público  
Seção IV Dos Instrumentos de Intervenções Regionais Estratégicas

Capítulo VII Da Região Centro  
Seção I Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental  
Seção II Das Intervenções na Rede Viária Estrutural  
Seção III Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público  
Seção IV Dos Instrumentos de Intervenções Regionais Estratégicas

Título III Dos Anexos da Parte II  
Livros dos 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  
DA DISCIPLINA E ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DAS DISPOSIÇÕES SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO

Título I  
Dos objetivos, conceituação e estratégias de controle

Capítulo I - Dos Objetivos  
Capítulo II - Da Conceituação  
Capítulo III - Das Estratégias de Controle

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  
Seção II - Das Macrozonas  
Subseção I - Da Macrozona de Proteção Ambiental  
Subseção II Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana  
Seção III - Das Zonas Especiais  
Subseção I - Das Zonas de Preservação Ambiental ZEPAM  
Subseção II - Das Zonas Especiais de Preservação Cultural ZEPEC  
Subseção III - Das Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral - ZEPAG  
Subseção IV - Das Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS  
Capítulo II - Das categorias de via

Capítulo III - Dos usos e atividades

Seção I - Das categorias de uso  
Subseção I Da categoria de uso Residencial R  
Subseção II Da categoria de uso não Residencial nR  
Subseção III Dos usos industriais

Capítulo IV Da construção de edificações e da instalação dos usos  
Seção I Dos parâmetros gerais  
Seção II Dos parâmetros de incomodidade e das condições de instalação  
Seção III Da segurança da via e da fluidez do tráfego  
Seção IV Das características de aproveitamento, ocupação e dimensionamento dos lotes

Capítulo V - Dos estoques

Título III  
Das Disposições Relativas ao Parcelamento do Solo

Título IV  
Das Regularidades, das Conformidades, dos Procedimentos fiscais e das Multas

Capítulo I Das Regularidades e das Irregularidades  
Capítulo II Das conformidades, das desconformidades e das tolerâncias  
Capítulo III Dos Procedimentos fiscais e das Multas  
Seção I Dos usos irregulares  
Seção II Dos imóveis enquadrados como ZEPEC  
Seção III Das Multas  
Título V  
Disposições Gerais e Transitórias  
Capítulo I Das Disposições Transitórias  
Capítulo II Das Disposições Gerais

ANEXOS DA PARTE III

1. Mapas:  
Mapa nº 01 Vias Coletoras

2. Quadros:  
Quadro nº 01 Vias de circulação para parcelamentos e arruamento  
Quadro nº 02/a Instalação de atividades não residenciais por zona de uso e parâmetros de incomodidade para: ZCLz I  
Quadro nº 02/b Instalação de atividades não residenciais por zona de uso e parâmetros de incomodidade para: ZCLz II  
Quadro nº 02/c Instalação de atividades não residenciais por zona de uso e parâmetros de incomodidade para: ZCP, ZCPp, ZCL e ZCLp  
Quadro nº 02/d Instalação de atividades não residenciais por zona de uso, categoria de via do sistema viário do Município e parâmetros de incomodidade para: Zona ZM e ZMp Vias Locais  
Quadro nº 02/e Instalação de atividades não residenciais por zona de uso, categoria de via do sistema viário do Município e parâmetros de incomodidade para:  
Zona: ZM e ZMp  
Vias: coletoras e estruturais N3  
Quadro nº 02/f Instalação de atividades não residenciais por zona de uso, categoria de via do sistema viário do Município e parâmetros de incomodidade para:  
Zona: ZM e ZMp  
Vias: estruturais N1 e N2  
Quadro nº 02/g instalação de atividades não residenciais por zona de uso e parâmetros de incomodidade para:  
Zona predominantemente industrial ZPI  
Quadro nº 03 Listagem usos não residenciais industriais especiais Ind 3  
Quadro nº 04 Instalação dos usos residenciais e não residenciais por largura de via.  
Quadro nº 05 Listagem das atividades não residenciais permitidas nas zonas de uso ZPDS, ZCLz I e ZCLz II  
Quadro nº 06 Imóveis da Arquitetura Moderna por Subprefeitura enquadrados na zona de preservação cultural ZEPEC  
Quadro nº 07 Listagem das atividades não residenciais permitidas em ruas sem saída  
Quadro nº 08 Estoques de potencial construtivo adicional por Distrito do Município  
Quadro nº 09 Tabela de Multas  
Quadro nº 10 Listagem das vias Coletoras do sistema viário do Município de São Paulo

PROJETO DE LEI Nº ...

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.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

DECRETA:

Art. 1º - Esta lei estabelece normas complementares à Lei nº 13.430, de 13.09.2003 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 Eestratégico - 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 - LUOS.

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. 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;
- XV. 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;
- XVI. 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;
- XVII. 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;
- XVIII. 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;
- XIX. 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;
- XX. Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) é aquele que corresponde:
  - a) a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social HIS, e com ou sem usos complementares;
  - b) ao parcelamento do solo, em lotes urbanizados, dotados de infra-estrutura mínima e destinados a EHIS e HIS;
- XXI. empreendimento em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) é o que contém destinação obrigatória de parte da área construída computável para Habitação de Interesse Social (HIS);
- XXII. Empreendimento Habitacional de Mercado Popular EHMP corresponde:
  - a) a uma edificação ou um conjunto de edificações destinadas total ou parcialmente a HMP com ou sem usos complementares;
  - b) ao parcelamento do solo em lotes urbanizados, dotados de infra-estrutura mínima e destinados a HMP.
- XXIII. 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 onerosa ou por outro mecanismo previsto em lei;
- XXIV. 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;
- XXV. Habitação de Interesse Social HIS é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de 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;
- XXVI. 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);
- XXVII. índice de cobertura vegetal é a relação entre a área permeável coberta por vegetação e a área do lote;
- XXVIII. lote ou gleba não edificado é aquele com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero, excetuando os terrenos:
  - 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;
- XXIX. mobiliário urbano é o conjunto de elementos produzidos industrialmente, em certas condições, 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 infraestrutura, 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 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;

LEIA O DIÁRIO OFICIAL NA INTERNET



Consulte os contratos firmados pelo Tribunal de Contas e Câmara Municipal, através da INTERNET\*:

[www.tcm.sp.gov.br](http://www.tcm.sp.gov.br)

[www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br)

\*cumprimento à Lei nº 13.381 de 25.06.2002

Horário de transmissão de matérias para publicação **até 18 horas.**

Fale conosco:

[diariooficial@prefeitura.sp.gov.br](mailto:diariooficial@prefeitura.sp.gov.br)

Telefone: 3292-7082

[www.prefeitura.sp.gov.br/dom.htm](http://www.prefeitura.sp.gov.br/dom.htm)



DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO PÚBLICA  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO - FINANCEIRO

Rua Líbero Badaró, 425 - 1º Andar - Centro

ÁLVARO L. A. GUERRA – Jornalista Responsável  
M.T.C. 7.619 - MS 2.381