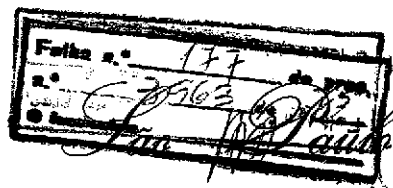




Câmara Municipal de



PARECER N. 159/73 DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO, OFERECENDO REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI N. 186/73.-

Nos termos do Artigo 268 do Regimento Interno, este processo esteve sobre a mesa durante o transcorrer da Sessão Ordinária. Não tendo havido emendas, remeto a matéria à Sessão.

Este processo, contendo o Projeto de Lei n. 186/73, do Executivo, relativo ao zoneamento do Município, já mereceu anterior exame desta Comissão, em cumprimento às disposições do Artigo 260 do Regimento Interno. Na oportunidade, elaboramos a propositura na conformidade das deliberações do Egrégio Plenário, que aprovou diversas emendas na fase de primeira discussão.

Submetido ao exame da Casa, em segunda discussão, na Sessão Ordinária do dia 30 de novembro último, o projeto de lei foi novamente aprovado, desta vez com uma única emenda.

Assim, consoante despacho verbal do Exmo. Senhor Presidente da Câmara, cabe-nos oferecer a redação final, nos termos do Artigo 265 do Regimento Interno.

Cônciuida a elaboração legislativa própria-mente dita, é o seguinte o texto definitivo da propositura:

"PROJETO DE LEI N. 186/73.

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano, altera e complementa a Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo Decreta:

CAPÍTULO I

Do Parcelamento do Solo

Artigo 1.º — Os itens III e VIII do artigo 2.º da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, passam a ter a seguinte redação:

a) «III — Loteamento o retalhamento de quadras em lotes que terão: «ente para via oficial de circulação de veículos»;

b) «VIII — Desmembramento é a subdivisão de um lote em duas ou mais parcelas, para incorporação a lotes adjacentes, respeitadas as disposições desta Lei»;

Artigo 2.º — O desdobra de lote, quando vinculado a projeto de edificação será aprovado automaticamente com a aprovação desse projeto.

CAPÍTULO II

Das Categorias de Uso Permitidas

Artigo 3.º — Os itens IV, VII, X e XIII do artigo 15 da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, passam a ter a seguinte redação:

a) «IV — Comércio varejista de âmbito local (C1) — estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial, com área construída máxima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados»;

b) «VII — Indústria não incomoda (I1) — estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída máxima de 500 (quinhentos) metros quadrados»;

c) «X — Serviços de âmbito local (S1) — estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída máxima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados»;

d) «XIII — Instituições de âmbito local (E1) — espaços, estabelecimentos ou ins-

talações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que tenham ligação direta, funcional ou espacial com o uso residencial, obedecendo às seguintes disposições:

a) área construída máxima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados;

b) capacidade de lotação máxima para 100 (cem) pessoas.»

Artigo 4.º — Os estabelecimentos enquadrados nas categorias de uso I2 e C3, existentes e regularmente licenciados anteriormente à publicação da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, quando localizados em zonas de uso Z2 e Z3, poderão ser objeto de reforma com aumento da construção existentes, desde que o total da área construída e o total da taxa de ocupação não ultrapassem os máximos exigidos para as zonas de uso em que estão localizados, respeitados os níveis de ruídos, de vibrações, de poluição ambiental e horário de funcionamento fixados para a zona, atendidos ainda os recuos mínimos obrigatórios para as respectivas categorias de uso, quando sujeitas a controle especial.

Artigo 5.º — Os estabelecimentos industriais da categoria de uso I2 legalmente instalados no Município, que tenham adquirido imóvel em zonas de uso Z2 e Z3 por meio de documento hábil, devidamente registrado em Registro de Imóveis, anteriormente à publicação da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, constando como outorgante compradora ou compromissária compradora a razão social da firma, poderão utilizá-lo para transferência de suas instalações, desde que, em ambos os casos, o total da área construída e o total da taxa de ocupação não ultrapassem os máximos exigidos para a zona de uso Z2, respeitados os níveis de ruídos, de vibrações, de poluição ambiental e horários de funcionamento fixados para a zona em que estes estiverem localizados, atendidos ainda os recuos mínimos obrigatórios para as respectivas categorias de uso, quando sujeitas a controle especial.

Parágrafo único — Nas condições previstas neste artigo, nos lotes e nas edificações anteriormente ocupadas por essas indústrias, somente será permitida a instalação de uso da categoria conforme a zona, devendo as edificações existentes adequarem-se às disposições estabelecidas pela legislação em vigor.

Artigo 6.º — Os lotes existentes pertencentes a loteamentos aprovados pela Prefeitura como industriais, ficam enquadradas na zona de uso Z6.

Artigo 7.º — Os lotes caracterizados como Núcleo Comercial, em planos de loteamento aprovados pela Prefeitura, ficam enquadrados na zona de uso Z2.

179
3963
73
C. Inscrição

Artigo 8.o — A categoria de uso C3 fica admitida, sujeita a controle especial, na zona de uso Z3.

Artigo 9.o — A categoria de uso S3 é admitida, sujeita a controle especial, na zona de uso Z2, para lotes com área mínima de 5.000 (cinco mil) metros quadrados e frente mínima de 50 (cinquenta) metros.

Artigo 10 — A letra "a" do inciso I do item II do artigo 15 da Lei n.o 7.805, de 1.o de novembro de 1972, passa a ter a seguinte redação:

"a) máximo de 50 (cinquenta) metros de extensão, medidos ao longo da fachada";

Artigo 11 — A categoria de uso R2.01 fica incluída entre as categorias de uso conforme permitidas para a zona de uso Z2.

Artigo 12 — Em lotes que tenham frente para vias de circulação com largura inferior a 10 (dez) metros somente poderão instalar-se os usos das categorias R1 e R2.01.

Artigo 13 — Os usos enquadrados nas categorias C1, C2, I1, S1, S2, E1 e E2 somente serão permitidos em lotes que tenham frente para via de circulação com largura igual ou superior a 12 (doze) metros.

Parágrafo único — Os usos mencionados neste artigo serão admitidos em vias de circulação de largura inferior a 12 (doze) metros, mas não inferior a 10 (dez) metros, desde que:

I — A área construída não ultrapasse 500 (quinhentos) metros quadrados;

II — Ao recuo de frente exigido para cada categoria na respectiva zona seja acrescido o afastamento de 7 (sete) metros, contados a partir do eixo da via.

Artigo 14 — Os usos enquadrados nas categorias I2, I3, C3, S3, e E3 somente serão permitidos em lotes que tenham frente para a via de circulação com largura igual ou superior a 18 (dezoito) metros.

Parágrafo único — Os usos mencionados neste artigo serão admitidos em vias de circulação com largura inferior a 18 (dezoito) metros, mas não inferior a 12 (doze) metros, desde que ao recuo de frente seja acrescido o afastamento de 9 (nove) metros, contados a partir do eixo da via.

Artigo 15 - Na Zona Z5 somente será exigido recuo de frente nos casos em que essa restrição seja fixada no Quadro nº 7A anexo, ou em legislação específica, exigindo-se, porém, recuos de fundo e laterais mínimos de 3 (três) metros, acima do segundo pavimento, para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos.

Art. 16 - Fica estabelecido o recuo de fundo mínimo de 10 (dez) metros para as edificações em lotes incluídos nos perímetros das zonas de uso especial Z8-008, Z8-009, Z8-012, Z8-015 e Z8-016.

Art. 17 - Fica estabelecido o recuo de frente mínimo de 5 (cinco) metros para as edificações, em lotes limítrofes aos trechos de logradouros públicos relacionados no Quadro n.º 7A anexo à presente lei.

CAPÍTULO III

Do Conjunto Residencial

Art. 18 - A categoria de uso R3 (conjunto residencial) passa a ter a seguinte definição: é constituído de uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto, compreendendo duas sub-categorias: R3-01 e R3-02.

§ 1.º - O conjunto residencial do tipo R3-01 é aquele que tem área de lotes ou lotes igual ou inferior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados ou aquele com 400 (quatrocentos) habitações ou menos, devendo atender às seguintes disposições:

I - Espaços de utilização comum não cobertos destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo, a 6 (seis) metros quadrados por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 300 (trezentos) metros quadrados e devendo conter um círculo com raio mínimo de 3 (três) metros;

II - Espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados a instalação de equipamentos sociais, correspondendo, no mínimo, a 4 (quatro) metros quadrados por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 200 (duzentos) metros quadrados; quando cobertos, não serão computados para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, até o máximo de 4 (quatro) metros quadrados por habitação;

III - Os espaços definidos nos itens I e II serão devidamente equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integrante do projeto;

IV - O conjunto poderá dispor de espaços cobertos destinados aos usos das categorias C1 e S1, correspondendo ao máximo de 2 (dois) metros quadrados de área construída por habitação, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento da respectiva zona;

V - As edificações do conjunto obedecerão às seguintes disposições:

1 - No caso de blocos de habitações agrupadas horizontalmente:

a) cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80 (oitenta) metros lineares;

b) a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros;

c) a frente mínima de cada unidade habitacional será de 5 (cinco) metros;

2 - No caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros, sendo que cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80 (oitenta) metros lineares;

3 - No caso de habitações isoladas, a distância mínima entre 2 (duas) unidades habitacionais será de 6 (seis) metros;

4 - No caso de habitações isoladas, a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros, sendo que cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80 (oitenta) metros lineares;

VI - Os acessos às edificações do conjunto somente poderão ser feitos através de via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

1 — A largura mínima da via particular de circulação de pedestres interna ao conjunto será de 4 (quatro) metros;

2 — A largura mínima da via particular de circulação de veículos interna ao conjunto será de:

a) 8 (oito) metros, dos quais 2 (dois) metros destinados a passeio, quando seu comprimento for menor ou igual a 25 (vinte e cinco) metros;

b) 10 (dez) metros, dos quais 3 (três) metros destinados a passeio, quando seu comprimento for maior do que 25 (vinte e cinco) metros e menor ou igual a 50 (cinquenta) metros;

c) 12 (doze) metros, dos quais 5 (cinco) metros destinados a passeio, quando sua extensão for maior do que 50 (cinquenta) metros;

3 — A via particular de circulação interna ao conjunto com largura de 4 (quatro) metros poderá ser utilizada para acesso de veículos para uma única habitação isolada, desde que o acesso à via oficial de circulação seja feito por uma das vias definidas nas letras "a", "b" e "c" do inciso anterior;

VII — Somente a via particular de circulação de veículos interna com largura igual ou superior a 12 (doze) metros poderá estabelecer ligação entre duas vias oficiais de circulação, sendo, neste caso, cada parcela de terreno, resultante desta divisão, considerada como um conjunto R3-01 independente;

VIII — As garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso direto à via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos por lei;

IX — As edificações do conjunto terão recuos mínimos obrigatórios, em relação às vias internas de circulação, de:

a) 3 (três) metros em relação às vias de pedestres;

b) 5 (cinco) metros em relação às vias de circulação de veículos.

§ 2.º — O conjunto residencial do tipo R3-02 é aquele que tem área de lote ou lotes superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados ou aquele com mais de 400 (quatrocentas) habitações, devendo atender às seguintes disposições:

I — O projeto do conjunto terá como parte integrante o plano de parcelamento do solo, segundo o disposto no Capítulo II da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, excetuando-se o previsto no artigo 5.º dessa mesma lei;

II — Da área total objeto do plano integrado de arruamento e conjunto residencial, serão fixados mínimos obrigatórios para porcentagem de área destinada ao sistema viário oficial, quota mínima de terreno por habitação e quotas mínimas de terreno por habitação para:

- a) área verdes;
- b) áreas institucionais;
- c) equipamento comunitário;
- d) equipamento de lazer;
- e) equipamento comercial;
- f) equipamento de serviço;

III — As áreas e equipamentos previstos nas letras «b», «c» e «d» do item anterior não serão computados para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, sem prejuízo da taxa de ocupação;

IV — Serão baixadas pelo Executivo normas que regulamentarão o disposto neste parágrafo.

§ 3.º — O conjunto residencial (R3) localizado em zona de uso Z2, poderá adotar o coeficiente de aproveitamento do lote de até 2 (dois), obedecida a fórmula prevista no artigo 24 da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972.

CAPÍTULO IV

Dos corredores de uso especial

Art. 19 — Os trechos de logradouros públicos relacionados e descritos no Quadro n.º BA, anexo à esta lei, passam a ser enquadrados na zona de usos especiais Z8, a que se refere a Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, com a denominação de Corredores de Uso Especial.

§ 1.º — Para fins de uso do solo, consideram-se como integrantes do Corredor de Uso Especial os lotes ou a parte dos lotes limítrofes aos referidos logradouros públicos em faixas de 40 (quarenta) metros, para os Corredores Z8-CR1 e Z8-CR2, e de 50 (cinquenta) metros, para o Corredor Z8-CR3, traçadas e medidas paralelamente aos alinhamentos do respectivo logradouro público.

§ 2.º — Os lotes limítrofes ao logradouro público que define o Corredor somente poderão ser integrados a lotes também limítrofes ao mesmo logradouro.

Art. 20 — Os Corredores de Uso Especial obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

I — Z8-CR1, de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa;

II — Z8-CR2, de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média baixa;

III — Z8-CR3, de uso misto, de densidade demográfica média alta;

IV — Z8-CR4, de usos diversos, de acordo com a zona de uso limítrofa ao Corredor.

Art. 21 — Aos Corredores de Uso Especial aplicam-se as seguintes disposições:

I — No Corredor Z8-CR1:

a) a categoria de uso R1 é permitida como uso conforme;

b) os seguintes estabelecimentos e atividades são permitidas, como usos sujeitos a controle especial:

1 — Agências bancárias; financeiras; imobiliárias; de seguros; câmbio; turismo; publicidade; corretagem de imóveis e galerias de arte;

2 — Consultórios de médicos; dentistas; escritórios de consultoria; de assessoria; projetos; planejamento; engenharia; advocacia e outros profissionais liberais;

3 — Outros usos a serem estabelecidos em regulamentação;

c) as características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote são as mesmas aplicáveis à zona de uso Z1;

d) fica vedado qualquer tipo de publicidade externa, admitindo-se apenas uma única placa não luminosa ou iluminada, indicativa da firma, com área máxima de 1 (um) metro quadrado;

e) as edificações disporão de, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro público, incluindo o pavimento térreo;

f) o gabarito máximo das edificações, sem prejuízo do número máximo de pavimentos, será de 10 (dez) metros, em qualquer ponto do terreno;

g) todas as fachadas das edificações receberão tratamento arquitetônico equivalente ao das fachadas principais;

h) 50% (cinquenta por cento) da área do recuo de frente dos lotes, bem como da área restante não ocupada por edificação será obrigatoriamente ajardinada e arborizada, não podendo ser utilizada para estacionamento de veículos;

II — No Corredor Z8-CR-2:

a) as categorias de uso permitidas, são as mesmas da zona de uso Z2;

b) as características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote são as mesmas aplicáveis à zona de uso Z2;

c) as edificações disporão de, no máximo, 3 (três) pavimentos acima do nível do logradouro público, incluindo o pavimento térreo;

d) o gabarito máximo das edificações, sem prejuízo do número máximo de pavimentos, será de 15 (quinze) metros, em qualquer ponto do terreno;

III — No Corredor Z8-CR3:

As características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, bem como as categorias de uso permitidas, são as mesmas da zona de uso Z4, com exceção da categoria de uso E2, das oficinas mecânicas, de funilaria, de pintura, de auto-elétricos e de borracheiros, que não são permitidas neste Corredor;

IV — No Corredor Z8-CR4:

As características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, bem como as categorias de uso permitidas, são aquelas estabelecidas para a zona de uso lindeira, atendendo ainda as seguintes disposições:

a) os usos Z2, CR, S2, S3, E2, E3, D e I3 somente são permitidos, quando os acessos aos lotes se fizerem por outra via oficial de circulação, ficando ainda os referidos acessos localizados a uma distância igual ou superior a 20 (vinte) metros de alinhamento do logradouro que constitui o Corredor; toda a extensão do alinhamento, pelo qual não seja permitido o acesso, será obrigatoriamente fechada por muro, mureta ou grade, com altura mínima de 1,50 (um e meio) metros;

b) nos trechos em que o Corredor Z8-CR4 for lindeiro à zona de uso Z1, aos lotes do Corredor serão aplicadas todas as exigências do Corredor Z8-CR1.

Art. 22 — Em todos os Corredores de Uso Especial, quando a profundidade do lote for superior à largura da faixa estabelecida no § 1.º do artigo 19 desta lei, aplicam-se as seguintes disposições:

I — O recuo de fundo é medido considerando-se como o fundo de lote a linha que limita a faixa do Corredor;

II — A parte do lote que exceder à faixa do Corredor será gravada com servidão "non aedificandi" em toda a sua extensão, devidamente transcrita e averbada no competente registro de imóveis, podendo a referida parte ser considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não considerada para o cálculo da taxa de ocupação.

§ 1.º — Se a parte do lote excedente à faixa do Corredor apresentar área e dimensões iguais ou superiores aos mínimos exigidos no Quadro n.º 2A, anexo à presente lei, para área mínima e frente mínima de lote, esta parte será desapropriada como novo lote, o qual integrará a zona de uso lindeira ao Corredor, não se aplicando o disposto no item II deste artigo.

§ 2.º — Não se aplicam as disposições deste artigo à categoria de uso R1, que atenderá as disposições da zona de uso lindeira ao Corredor.

§ 3.º — Não se aplica ao Corredor Z8-CR4 o disposto no § 2.º do artigo 19.

Art. 23 — Os lotes incluídos em Corredor de Uso Especial não poderão ter acesso por outro logradouro público a mais de 20 (vinte) metros, medidos a partir do alinhamento do logradouro que define o Corredor, com exceção dos casos previstos no artigo seguinte.

Art. 24 — Não se aplicam as disposições dos artigos 22 e 23 aos seguintes casos:

I — Quando o Corredor de Uso Especial for da categoria Z8-CR4;

II — Quando o Corredor de Uso Especial for da categoria Z8-CR3 e a zona de uso lindeira for da categoria Z4;

III — Quando o Corredor de Uso Especial for da categoria Z8-CR2 e a zona de uso lindeira, for da categoria Z2.

Capítulo V

Das Áreas Verdes:

Artigo 25 — Ficam enquadrados na zona de usos especiais Z8 com as designações de Z8-AV8 e Z8-AV9 as áreas onde estão instalados os Clubes Esportivos-Sociais e os Clubes de Campo relacionados no Quadro n.º 9A anexo à esta lei.

§ 1.º — A taxa de ocupação do solo dos Clubes Esportivo-Sociais, do tipo Z8-AV8, não poderá exceder a 0,2 para edificações cobertas ou a 0,6 para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas de estacionamento, quadras esportivas e equipamentos de lazer ao ar livre, não excedendo o coeficiente de aproveitamento do lote a 0,6.

§ 2.º — Nos Clubes Esportivo-Sociais, do tipo ZB-AV8, não serão computadas para efeito de cálculo da taxa de ocupação, as áreas destinadas ao estacionamento de automóveis, construídas sob quadras esportivas descobertas.

§ 3.º — A taxa de ocupação do solo dos Clubes de Campo, do tipo ZB-AV9, não poderá exceder a 0,1, para edificações cobertas, ou a 0,4 para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas de estacionamento, quadras esportivas e equipamentos de lazer ao ar livre, não excedendo o coeficiente de aproveitamento do lote a 0,2.

§ 4.º — As disposições estabelecidas nos parágrafos anteriores serão aplicadas na aprovação dos projetos de futuros clubes que se enquadrem nas categorias referidas no caput deste artigo.

§ 5.º — Em qualquer dos tipos de clube, relacionados no Quadro n.º 9A, anexo, em desacordo com as condições estabelecidas neste artigo, não serão admitidas quaisquer ampliações na taxa de ocupação ou no coeficiente de aproveitamento do solo, permitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes.

Capítulo VI

Das conformidades e não conformidades

Artigo 26 — De acordo com a zona em que se situa o uso de um lote será classificado como:

I — Conforme — em qualquer zona, o uso do lote que, adequando-se às características estabelecidas para essa zona, seja nela permitido e incentivado;

II — Não conforme — em qualquer zona, o uso do lote que seja inadequado em relação às características estabelecidas para essa zona e nela não seja permitido;

III — Sujeito a controle especial — em qualquer zona, e uso que, embora se afaste das características estabelecidas para essa zona, seja nela permitido, desde que atenda à regulamentação a ser fixada para o controle da poluição ambiental, níveis de ruídos e a um horário de funcionamento especial e esteja instalado em edificação recuada das divisas do lote, conforme o estabelecido no Quadro n.º 3A, anexo à presente lei.

Artigo 27 — De acordo com a zona em que se situa, uma edificação será classificada como:

I — Conforme — em qualquer zona, a edificação que atenda às restrições quanto ao dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, ou outras disposições estabelecidas em lei para a zona, em que está situada;

II — Não conforme — em qualquer zona, a edificação que não atenda às restrições quanto ao dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, ou outras disposições estabelecidas em lei para a zona em que está situada.

Artigo 28 — O uso não conforme em edificação não conforme poderá ser tolerado, a título precário, desde que sua localização e existência regular, anteriores à data

de publicação desta lei, sejam comprovadas, mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

Parágrafo único — O uso não conforme deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

Artigo 29 — O uso não conforme ou a edificação não conforme poderão ser tolerados, a título precário, desde que sua existência regular, anteriormente à data de publicação da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, seja comprovada, mediante documentos expedido por órgão da Prefeitura.

§ 1.º — Nas edificações não conforme, não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

§ 2.º — A tolerância de não conformidade está condicionada a liquidação na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais em atraso que incidem sobre o imóvel e atividade objeto da tolerância.

Artigo 30 — O uso conforme poderá instalar-se em edificações conforme ou não conforme desde que:

a) a edificação tenha sido legalmente aprovada e tenha recebido o respectivo "habite-se", até a data da publicação desta lei ou a edificação tenha sido legalmente aprovada e se enquadre nas disposições da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, e da presente lei;

b) sejam respeitadas as exigências contidas no Quadro n.º 4A, anexo à esta lei, referentes ao estacionamento, carga e descarga de veículos para o novo uso.

Parágrafo único — Para atender ao disposto neste artigo, poderá ser aplicado o disposto no parágrafo único do artigo 33.

Artigo 31 — Aos usos estabelecidos em situação irregular com a legislação vigente anteriormente à Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, serão concedidos prazos para cessação da não conformidade de uso com a legislação atual, a saber:

I — De 3 (três) a 12 (doze) meses, para usos não industriais;

II — De 3 (três) a 36 (trinta e seis) meses, para usos industriais.

Artigo 32 — Fica estabelecida multa, de até 50 (cinquenta) salários mínimos, reavida cada 30 (trinta) dias, aplicável aos estabelecimentos enquadrados nas condições do artigo anterior, até cessação do uso não conforme.

§ 1.º — A multa referida no "caput" deste artigo começará ser aplicada após 90 (noventa) dias da publicação desta lei.

§ 2.º — O disposto neste artigo será regulamentado por ato do Executivo.

Artigo 33 — As edificações existentes anteriormente à data de publicação desta lei e as enquadradas no artigo 30 da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, que não atendam às disposições estabelecidas pela

181
Folha n.º 3903 da p.º 12
O Inscritivo

presente, com relação à reserva de espaço para estacionamento de veículos para a categoria de uso, deverão atender às referidas exigências, quando ocorrer reforma com ampliação de área construída.

Parágrafo único — Não havendo disponibilidade de área no terreno edificado, o espaço destinado ao estacionamento poderá localizar-se em outro imóvel, à distância máxima de 200 (duzentos) metros, mediante vinculação desse espaço com a edificação objeto de ampliação.

Artigo 34 — Nas edificações existentes anteriormente à publicação desta lei, cujos índices de ocupação e aproveitamento não tenham atingido os máximos previstos no Quadro n.º 2A anexo, porém cujos recuos estejam ocupados em desacordo, serão permitidas ampliações, desde que a edificação resultante não ultrapasse aos índices estabelecidos e nas novas partes sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas.

CAPÍTULO VII

Das Alterações em Perímetros das Zonas de Uso

Artigo 35 — As alterações nos perímetros de zonas de uso, ou caracterização de novos perímetros, serão submetidas à aprovação da Câmara Municipal.

§ 1.º — Quando a proposta de alteração não for originária dos órgãos técnicos da Prefeitura:

- a) a área objeto de projeto de alteração deverá compreender, no mínimo, uma quadra ou uma área igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados;
- b) deverá contar com a anuência expressa de 2/3 (dois terços) do número de proprietários dos lotes atingidos pelo projeto de alteração e que esses proprietários representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da área total atingida pelo referido projeto;
- c) o projeto de alteração deverá receber parecer favorável da Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP, ouvida obrigatoriamente a sua Comissão de Zoneamento.

Parágrafo 2.º — Nos casos de alteração no traçado de via pública limreira à duas zonas de uso, fica o Executivo autorizado a proceder às alterações dos respectivos perímetros, adequando-se ao traçado da referida via, ouvida a Comissão de Zoneamento da Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP.

Parágrafo 3.º — Não se aplicam as disposições deste artigo às alterações nos perímetros das zonas de uso levados a efeito nos termos do artigo 4.º, parágrafo 2.º, da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972.

§ 4.º — As mudanças de perímetros constantes da presente lei, aprovadas mediante proposta da Comissão de Urbanismo, Obras e Serviços Municipais da Câmara Municipal de São Paulo, deverão ser referendadas pela Comissão de Zoneamento da COGEP, não sendo aplicadas a essas alterações as disposições do Artigo 28 da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1.972.

Artigo 36 — O parágrafo 2.º do artigo 4.º da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, passa a vigorar com a seguinte redação:

185
Folha n.º 2163 de 18 92
O Secretário

«Parágrafo 2.º — As diretrizes referidas neste artigo poderão alterar, por ato do Executivo, os perímetros de que trata o artigo 18, mediante proposta da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP, aprovada pela sua Comissão de Zoneamento».

CAPITULO VIII

Das Disposições Gerais

Artigo 37 — O item I do parágrafo único do artigo 14 da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, passa a vigorar com a seguinte redação:

"I - O lote com dimensões inferiores às exigidas nesta lei, ^{que} tenha sido objeto de escritura pública ou outro documento hábil, comprovadamente anterior à data da lei, na forma ~~em~~ que for estabelecida por regulamentação do Executivo."

Artigo 38 — Nos lotes existentes, pertencentes a loteamentos já aprovados ou com frente para via oficial, incluídos dentro de perímetros de zona Z3, para os casos em que seja vedado o uso residencial, admite-se a construção de residência com área edificada máxima de 72 (setenta e dois) metros quadrados, obedecidos os recuos de frente, lateral e de fundo mínimos, bem assim a taxa de ocupação máxima, fixados nesta lei para a zona de uso Z2.

Artigo 39 — Ficam mantidas as exigências do dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, estabelecidas em documento público e devidamente transcritas em Registro de Imóveis, para arruamentos aprovados pela Prefeitura sempre que as referidas exigências sejam maiores do que as fixadas na Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, e as da presente lei.

Artigo 40 — A área edificada destinada a residência do zelador não será computada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando igual ou inferior a 60 (sessenta) metros quadrados.

Parágrafo único — Não se aplica o disposto neste artigo às categorias de uso R1, R2-01, S1, C1 e E1 e à todas edificações com área inferior a 300 (trezentos) metros quadrados.

Artigo 41 — As áreas cobertas, em qualquer zona de uso, destinadas a garagens, estacionamentos, pátio de carga, descarga e manobra de veículos, para todas as categorias de uso, não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, até 100% (cem por cento) do coeficiente permitido ou adotado para a zona, desde que essas áreas, quando localizadas acima do nível do solo, não ultrapassem a 50% (cinquenta por cento) do índice adotado, mantendo-se as exigências de ocupação do lote na zona em que se situar.

Artigo 42 — O parágrafo 6.º do artigo 19 da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, passa a vigorar com a seguinte redação:

186
3963
O Secretário

«Parágrafo 6.º — A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada aos sub-solos utilizados para estacionamento de veículos, respeitado o recuo de frente exigido por lei»;

Artigo 43 — Não se aplicam as disposições do artigo 31 da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, às alterações de projeto que tenham por objetivo o seu pleno enquadramento nas disposições da citada Lei n.º 7.805, de 1972, e da presente lei.

Artigo 44 — Fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data da publicação desta lei, para o Executivo baixar a regulamentação da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, alterada e complementada pelas disposições da presente lei.

Artigo 45 — Passa a ser de um ano, a partir da data da publicação desta lei, o prazo para o Executivo proceder a elaboração dos planos específicos para as zonas de usos especiais (Z-3), a que se refere o artigo 20 da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972.

Parágrafo único — Não se aplicam as disposições deste artigo e do artigo 20 da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, aos Corredores de Uso Especial de que trata o Capítulo IV desta lei.

Art. 46 — As instalações de infra-estrutura, bem como as edificações necessárias à mesma acima do nível do solo, relativas a abastecimento de água, coleta de esgotos, distribuição de energia elétrica, distribuição de gás canalizado e rede telefônica, poderão ser implantar em uma determinada zona, desde que sua localização seja previamente aprovada pela Comissão de Zoneamento da Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP, que fixará as condições de ocupação, aproveitamento, recuos, gabaritos e outras, visando sua compatibilização e harmonização com o uso e paisagem circundante.

Art. 47 — Os infratores das disposições da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, e desta lei ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções previstas no Quadro n.º 6A, anexo, sem prejuízo de outras sanções estabelecidas em legislação própria.

Artigo 48 — Os expedientes administrativos, ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei, que não se enquadre nas disposições ora estatuidas, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Artigo 49 — Nos projetos de edificação com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta lei, bem como nos projetos de edificação enquadrados nas disposições contidas no artigo anterior, não será admitida qualquer alteração que implique em aumento de área construída, majoração de número de unidades habitacionais, mudança da destinação da edificação ou agravamento da desconformidade do projeto com relação ao estatuído na presente lei.