

# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

## PROJETO DE LEI N.º 94-81

(encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o ofício A.T.L. n.º 25-81 Processo n.º 187-81 — COGEP)

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na Zona Rural Leste e Oeste do Município, altera as características da zona de uso Z7, e dá outras providências

Projeto recebido em 2-6-81 com prazo de 40 (quarenta) dias para deliberação.

A Câmara Municipal de São Paulo decreta:

Art. 1.º — A Zona Rural do Município de São Paulo, a que se refere a Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, fica dividida nas zonas de usos Z8-100/1 a Z8-100/5, com usos e características especiais.

§ 1.º — As características de dimensionamento, uso, ocupação e aproveitamento do lote, bem como as categorias de uso permitidas são as constantes do Quadro n.º 51, anexo, e dos artigos 10 e 11 desta lei.

§ 2.º — Os perímetros das zonas ora criadas são aqueles descritos no Quadro n.º 81 e assinalados nos mapas n.ºs 221-11-0560 a 221-11-0565, anexos a esta lei.

Art. 2.º — Para os fins desta lei, consideram-se núcleos residenciais de recreio os planos de parcelamento do solo destinados à implantação de habitações unifamiliares (Rf), e núcleos industriais aqueles destinados à implantação de indústrias das categorias de uso I1 e I2, sem prejuízo das exigências estabelecidas na legislação própria.

Art. 3.º — A elaboração dos planos de parcelamento de que trata o artigo anterior será precedida de fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, através da Coordenação Geral de Planejamento — COGEP, de acordo com o que dispõe o artigo 4.º da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972.

Art. 4.º — Da área total de terreno objeto do plano de parcelamento deverão ser destinados, no mínimo:

- 20% (vinte por cento) para sistema viário;
- 25% (vinte e cinco por cento) para áreas verdes;
- 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1.º — 2/3 do percentual exigido por esta lei para áreas verdes serão focalizados pela Prefeitura em um só perímetro.

§ 2.º — A localização do restante da área verde, exigida por lei, ficará a cargo

do loteador e só será computada como área verde quando, em qualquer ponto da área, puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 20m.

§ 3.º — Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura excederem os índices previstos nas alíneas "a", "b", e "c" do "caput" deste artigo, as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública, para efeito de desapropriação.

§ 4.º — Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingir o índice estabelecido na alínea "a" do "caput" deste artigo, a área necessária para completar esse índice será adicionada às áreas verdes.

Art. 5.º — Nos planos de parcelamento para fins de núcleos residenciais deverão ser atendidas as seguintes disposições:

I — A área mínima de terreno objeto do plano será específica para cada zona de uso, de acordo com as especificações constantes do Quadro n.º 51, anexo a esta lei;

II — Qualquer parcelamento do solo deverá atender todas as exigências referidas no parcelamento do solo urbano, sendo facultativo o projeto e execução da rede de água potável, de águas servidas e de pavimentação, nas vias locais com declividade até 10% (dez por cento);

III — As normas de pavimentação serão definidas por decreto do Executivo;

IV — Aos planos de parcelamento destinados à formação de núcleos residenciais de recreio não se aplicam as disposições dos artigos 28 e 29, excetuando-se o seu parágrafo 2.º, da Lei n.º 8.328, de 2 de dezembro de 1976.

Art. 6.º — Nos planos de parcelamento para fins de implantação de núcleos industriais deverão ser atendidas as seguintes disposições:

I — A área mínima de terreno objeto do plano será de 20ha e deverá localizar-se a uma distância máxima de 1 km de conjunto habitacional de interesse social, construído ou aprovado, ou da área urbana, de acordo com regulamentação a ser baixada por decreto do Executivo;

II — Deverão ser atendidas todas as exigências referentes a parcelamento do solo urbano, bem como as de larguras mínimas de vias para as diferentes categorias de uso;

III — Reserva de faixa arborizada localizada em torno do núcleo, com largura mínima de 25m, podendo ser computada como área verde ou fazer parte dos recuos dos lotes.

Art. 7.º — Nas áreas objeto de projeto de núcleos residenciais ou industriais

admitte-se a formação de condomínios imobiliários, que incluam vias de circulação e outras áreas de uso comum constantes do plano de parcelamento do terreno, atendidas as seguintes disposições:

I — As vias de interesse local e de pedestres poderão ser incorporadas ao condomínio, o mesmo não ocorrendo com as demais vias de circulação;

II — Até 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes poderão ser incorporadas ao condomínio como áreas verdes de uso comum dos condomínios, destinando-se ao uso público o restante das áreas verdes e a totalidade das áreas institucionais;

III — Na eventualidade de extinção do condomínio, as vias de circulação e as áreas verdes, de uso comum dos condomínios, serão transferidas ao domínio público, atendidas as exigências da legislação em vigor.

Art. 8.º — Nos núcleos residenciais de recreio e nos industriais será facultativa a implantação dos usos CI e SI e da atividade de supermercado, com as porcentagens máximas de área a seguir fixadas, atendidas as disposições da zona de uso Z2 para as diferentes categorias de uso:

I — Na Z8-100-1 — 0,3% da área bruta;

II — Na Z8-100-2 — 0,3% da área bruta;

III — Na Z8-100-3 — 0,05% da área bruta;

IV — Na Z8-100-4 — 0,015% da área bruta;

V — Na Z8-100-5 — 0,005% da área bruta.

Parágrafo único — As edificações destinadas aos usos constantes do "caput" deste artigo admitirão o uso residencial, como uso residencial não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da área total da edificação.

Art. 9.º — Nos lotes lindeiros às áreas oficiais constantes do Plano Rodoviário Municipal na Zona Rural — Z8-100, serão admitidos os usos constantes do Quadro n.º 51 e as atividades discriminadas no artigo 10 desta lei, de acordo com as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento do lote para as diferentes zonas de uso constantes do quadro acima citado, de acordo com a legislação em vigor.

I — Reserva de faixa de 20m de largura, medida a partir do eixo da via, sendo que a parcela de área pertencente ao lote deverá ser gravada com servidão "non accedificandi", em toda sua extensão, devidamente transcrita e averbada no competente Registro de Imóveis, podendo a referida parcela ser considerada para o cálculo do coeficiente

de aproveitamento, mas não para o cálculo da taxa de ocupação;

II — O recuo das edificações será medido a partir da faixa anon accedificandi, referida no item anterior;

III — Nos desmembramentos de glebas que resultam parcelas ou áreas menores que 2 ha será exigida a doação ao patrimônio público municipal de 20% (vinte por cento) da área total da gleba destinados a 15% (quinze por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

Art. 10 — As atividades permitidas nas diferentes zonas de uso, atendido o disposto no artigo anterior, são as seguintes:

I — Na Z8-100-1: Choperin, casa de chá, restaurante, hotéis, motéis, lanchonetes ao ar livre (drive-in), casas de repouso, clínicas de repouso, centros de reabilitação, cooperativas de produção, associações beneficentes, associações culturais, associações comunitárias de vizinhança, materiais de construção em geral, barcos e moltores marítimos e peças, equipamentos para jardim, máquinas, implementos e insuamos agrícolas, máquinas e equipamentos industriais, marmoraria, guarda de animais, "shopping-center" e supermercado.

II — Na Z8-100-2 e Z8-100-3: Choperin, casas de chá, restaurante, hotéis, motéis, lanchonetes ao ar livre (drive-in), casas de repouso, clínicas de repouso, centros de reabilitação, cooperativas de produção, associações beneficentes, associações culturais, associações comunitárias de vizinhança e guarda de animais.

III — Na Z8-100-4 e Z8-100-5: Associações culturais, associações beneficentes, casas de repouso, clínicas de repouso, centros de reabilitação, hotéis, motéis, restaurantes, colônia de férias e áreas para campismo e "pic-nic".

Art. 11 — Nas zonas de uso Z8-100-1 a Z8-100-5, ao longo das vias oficiais existentes serão permitidas, com características de dimensionamento do lote, recuos, taxa de ocupação e coeficientes de aproveitamento da zona de uso Z2, as seguintes atividades: açougue, empório, padaria, quitanda, plantas e flores, barbearia, carpintaria, ferraria, marcenaria, oficinas de conservação e manutenção de veículos auto-motores e máquinas em geral e sindicatos ou organizações similares do trabalho e a subcategoria de uso SI.7.

Art. 12 — Os hotéis de turismo poderão ser implantados nas zonas referidas no artigo 1.º desta Lei, desde que sejam aten-

didas as disposições da Lei n.º 8.006, de 8 de janeiro de 1974, para a zona de uso ZR-100.

Art. 13 — Os hospitais poderão ser implantados nas zonas referidas no artigo 1.º desta lei, desde que sejam atendidas as disposições da Lei n.º 8.076, de 25 de junho de 1974, para a zona de uso ZR-100.

Art. 14 — As zonas de uso referidas no artigo 1.º desta lei aplicam-se às disposições do artigo 24 da Lei n.º 8.328, de 2 de dezembro de 1975.

Art. 15 — Na zona de uso especial ZR-100, a categoria de uso 13 somente será admitida quando se tratar da exploração de recursos naturais, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único — O disposto neste artigo não se aplica à zona de uso ZR-100-5 e às áreas de ZR-100 que estejam incluídas em bacias hidrográficas de mananciais de água, especialmente nas bacias dos reservatórios Guarapiranga, Billings, Cantareira, Capivari-Monos, Engordador e outros que venham a ser delimitados pelos órgãos oficiais competentes, em áreas destinadas à exploração agrícola, a juízo do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA, e em áreas destinadas à preservação florestal ou paisagística, a critério da Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP, ouvida sua Comissão de Zoneamento.

Art. 16 — A pesquisa e lavra de água mineral será admitida em todas as zonas de uso constantes da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, a critério da Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP, que fixará as características de recuos, ocupação e aproveitamento do lote, ouvida sua Comissão de Zoneamento.

Art. 17 — As taxas de ocupação previstas para as zonas de uso ZR-100-3, ZR-100-4 e ZR-100-5, constantes do Quadro n.º 51, anexo, poderão atingir a 0,7, 0,5 e 0,3, respectivamente, para instalações de áreas não cobertas, havendo ou não impermeabilização do solo, destinadas à circulação, estacionamento, quadras esportivas, equipamentos de lazer ao ar livre, pomar, gramado e outros, devendo o restante da área conservar as características naturais do relevo quanto à topografia, drenagens e vegetação, não sendo permitido movimentos de terra de qualquer natureza.

Art. 18 — Quando existirem nas zonas de uso ZR-100-3, ZR-100-4 e ZR-100-5, áreas de arborização natural compostas por vegetação original ou secundária, nas quais a Prefeitura venha a localizar a percentagem total prevista para área verde, será permitida no loteador redução nas áreas e frentes mínimas dos lotes, obedecidas as seguintes prioridades:

a) para áreas com vegetação natural de 5% (cinco por cento) a 20% (vinte por cento) do total da área bruta, a redução nas dimensões do lote será de 5% (cinco por cento);

b) para áreas com vegetação natural acima de 20% (vinte por cento) e até 25% (vinte e cinco por cento) do total da área bruta, a redução nas dimensões do lote será de 10% (dez por cento).

Parágrafo único — Quando a área de arborização natural exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba, além do benefício citado no "caput" deste artigo, será admitida a redução de 3% (três por cento) na área e frente mínima do lote a cada 1% (um por cento) de área de arborização natural excedente preservada, até o máximo de 10% (dez por cento), atendidas as seguintes disposições:

1. essa área excedente deverá ser gravada com servidão "non aedificandi", devidamente transcrita e averbada no competente Registro de Imóveis;

2. a citada área poderá ser incorporada aos lotes, não podendo ser computada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

Art. 19 — Fica estabelecido o recuo de frente especial de 15m, para as edificações ao longo da Estrada do Pêssago e Estrada do Iguaçu, no trecho compreendido entre o limite da Zona Urbana (Córrego do Limoeiro) até a Rua Fernão Carrilho.

Art. 20 — A zona de uso Z7, criada pelo artigo 19 da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, passa a ser de predominância industrial, com características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes, bem como categorias de usos permitidas, constantes do Quadro n.º 2F, anexo a esta lei.

§ 1.º — Nos lotes da zona de uso Z7, ocupados pelas categorias de uso 12, C2, S2, C3 e S3, será exigida arborização de 40% (quarenta por cento) de sua área total.

§ 2.º — A expedição do "Auto de Conclusão" das edificações ficará vinculada ao atendimento do disposto no parágrafo anterior.

Art. 21 — Fica enquadrada na zona de uso Z7, a área delimitada pelo perímetro Z7-001, descrito no Quadro n.º 81, e assinalado nos mapas n.ºs 221-11-0560 a 221-11-0562, anexos a esta lei.

Art. 22 — Na zona de uso Z7, as categorias de uso 12, C3 e S3, somente serão admitidas em lotes que tenham frente para

via de circulação com largura igual ou superior a 18m.

§ 1.º — Os usos referidos no "caput" deste artigo serão admitidos em vias de circulação com largura inferior a 18m, mas não inferior a 10m, desde que ao recuo de frente seja acrescido o afastamento de 9m, medidos a partir do eixo da via.

§ 2.º — Os usos previstos no "caput" deste artigo poderão instalar-se em via de circulação com largura inferior a 10m, desde que ao longo de sua extensão, seja acrescido o afastamento de 9m, contados a partir do eixo da via, com início no lote objeto da instalação do uso até o entrocamento da mesma com via oficial existente com largura mínima de 18m.

§ 3.º — Na zona de uso Z7, nos lotes com frente para mais de uma via, aos recuos de frente e laterais lineares às vias, deverá ser acrescido o afastamento de 9m, medidos a partir de eixo de cada uma das vias.

§ 4.º — A faixa de terreno resultante do afastamento previsto nos parágrafos anteriores deverá ser doada ao patrimônio público municipal.

Art. 23 — Na zona de uso Z7, as exigências relativas a vagas para estacionamento de veículos, carga e descarga, são aquelas constantes do Quadro n.º 4-A, anexo à Lei n.º 8.001, de 24 de dezembro de 1973.

Parágrafo único — As disposições contidas no parágrafo 3.º do artigo 26 da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, não se aplicam à zona de uso objeto deste artigo.

Art. 24 — Ficam incluídos no Quadro n.º 8-A, anexo à Lei n.º 8.001, de 24 de dezembro de 1973, e enquadrados como Corredores de Uso Especial ZR-CR2, os seguintes lotes graduados públicos:

Estrada do Iguaçu — Entre Estrada do Pêssago e o limite da Zona Urbana (Córrego do Limoeiro);

Estrada Minas do Rio Verde — Da Estrada do Iguaçu até o limite da Zona Urbana (Córrego Seco);

Avenida Afonso de Sampaio e Souza — Entre Avenida Maria Luíza Americana e Rua Mateus Soares.

Art. 25 — Ficam enquadradas na zona de uso ZR, as áreas delimitadas pelos perímetros ZR-006, ZR-007, ZR-008, ZR-009 e ZR-010, descritos no Quadro n.º 81 e assinalados nos mapas n.ºs 221-11-0560 a 221-11-0565, anexos a esta lei.

Art. 26 — Aos perímetros de zona de uso ZR-100, não descritos no Quadro n.º 81, anexo a esta lei, aplicam-se as disposições da Lei n.º 8.001, de 24 de dezembro de 1973, e da Lei n.º 8.328, de 2 de dezembro de 1975.

Art. 27 — Ficam excluídas da Zona Ru-28-100 e incluídas na zona de uso Z2, as seguintes áreas:

a) área delimitada ao norte pelos setores fiscais 185 e 186, a leste pelo setor fiscal 185, no sul pela divisa com o Município de Taboão da Serra, e a oeste pela divisa com o Município de Osasco;

b) área delimitada ao norte pelo setor fiscal 134, a leste e ao sul pela divisa com o Município de Ferraz de Vasconcelos, e a oeste com o setor fiscal 192.

Art. 28 — O artigo 22 da Lei n.º 8.001, de 24 de dezembro de 1973, passa a ter a seguinte redação:

"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 será medido a partir do fundo do lote, ressalvado o disposto no item II deste artigo;

II — A parte do lote que exceder a 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 — A parte do lote excedente à faixa do Corredor poderá ser desdobrada com o novo lote, que passará a integrar a zona de uso lideira, desde que esta parte apresente área e dimensões iguais ou superiores aos mínimos exigidos no Quadro n.º 2A, anexo à presente lei, para área e frente mínimas do lote, e que na parte do lote lideira ao Corredor sejam observados os recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e vagas para estacionamento de veículos, não se aplicando o disposto no item II deste artigo.

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

§ 3.º — Não se aplica no parágrafo 2.º do artigo 19.

Art. 29 — Rubricados pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, fazem parte integrante desta lei os Quadros anexos n.ºs 2F, 51 e 81, e os mapas n.ºs 221-11-0560 a 221-11-0565, do arquivo da Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP.

Art. 30 — Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

"As Com. de Justiça e Redação e de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos."

# Cogep/PMSP

## Quadro 2 F: Características das Zonas de uso

Integrante da lei \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

Zona de uso	Categorias de uso permitidas		Características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote							
	Conforme	Sujeito a controle especial	Frete mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Recuo de frente mínima (m)	Recuo lateral mínimo		Recuo de fundo mínimo (m)	Taxa de ocupação	Coefficiente de aproveitamento
						Até 2º pav.	Acima 2º pav.			
Z 7	C1		10	250	5	3 de ambos os lados		5	0,4	0,8
	I1		20	1000	10	5 de ambos os lados		10		
	I2, C2, S2, C3, S3		50	5000	10	5 de ambos os lados		10		
		E4	Estudo de cada caso pelo Cogep							

# Cogep/PMSP

## Quadro 5 / Zonas de uso especial Z8

Integrante da lei nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_

Zona de uso	Categorias de uso permitidas		Área mínima de gleba (ha)	Características de dimensionamento, recuo, ocupação e aproveitamento do lote						
	Conforme	Sujeito a controle especial		Frete mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Recuo de frente mínima (m)	Recuo lateral mínimo	Recuo de fundo mínimo (m)	T.O	C.A
					Até 2º pav.	Acima 2º pav.				
Z8-100/1	R1		50	5.000	10	10 de ambos os lados	10	0,3	0,3	
	C3,3, C3,4 S3,1, S3,2 E1, E2, E3 (a)		50	20.000	20	20 de ambos os lados	20	0,1	0,2	
	I1, I2		20	1000	5	3 de ambos os lados	5	0,5	0,5	
	Núcleo Industrial									
	Habitação de interesse Social através do CoHab									
Z8-100/2	E4									
	Estudo de cada caso pela Cogep									
Z8-100/3	R1		50	5.000	10	10 de ambos os lados	10	0,3	0,3	
	E1, E2, E3 (b)		20	1.000	5	3 de ambos os lados	5	0,5	0,5	
	Núcleo Residencial de Recreio									
Z8-100/4	E4									
	Estudo de cada caso pela Cogep									
Z8-100/5	R1		50	10.000	15	10 de ambos os lados	15	0,3 (*)	0,3	
	E3 (c)		100	5.000	10		10			
	Núcleo Residencial de Recreio									
Z8-100/6	E4									
	Estudo de cada caso pela Cogep									
Z8-100/7	R1		100	20.000	20	20 de ambos os lados	20	0,2 (*)	0,2	
	E3 (c)		50	10.000	15	15 de ambos os lados	15			
	Núcleo Residencial de Recreio									
Z8-100/8	E4									
	Estudo de cada caso pela Cogep									
Z8-100/9	R1		200	50.000	50	50 de ambos os lados	50	0,1 (*)	0,1	
	E3 (c)		100	20.000	20	20 de ambos os lados	20			
	Núcleo Residencial de Recreio									
	E4									
	Estudo de cada caso pela Cogep									

(\*) Vide artigo 17 (b) Vide artigo 10, item II  
(a) Vide artigo 10, item I (c) Vide artigo 10, item III

Quadro 81 — Perímetros das Zonas de uso (Integrante da Lei n.º de de de 19)

Z7-001 — Começa na confluência da Rua Porto Real com a Estrada D (CADLOG 37306-0), segue pela estrada D, estrada sem nome (CADLOG 37296-0), estrada P (CADLOG 37302-8). Rua sem nome (CADLOG 37306-1), Estrada dos Monos, Estrada do Pêssego, Estrada N (CADLOG 37588-8). Estrada dos Coqueiros, Estrada Y (CADLOG 35942-4). Rua Shinzaburo Mizutani, Rua Itauua, Rua Sem Nome, Segmento 1-2, Rua Tomé Alvarés de Castro, Rua Agrimensor Sugaya, Rua Sabado D'Angelo, Córrego existente e Segmentos 3-4, 4-5, 5-6, 6-7, 7-8 (Limite com o Conjunto Itaquera II e III de propriedade da COHAB), Córrego do Lajeado (Limite com o Conjunto Itauera II e III de propriedade da COHAB), Segmento 9-17, Rua Agrimensor Seguya, Segmento 18-10, Rua Porto Real até o ponto inicial.

Z8-100-1-001 — Começa na confluência da Rua Constantino de Menelau com a Estrada de Poá, segue pela Estrada de Poá, limite do Município de São Paulo com o município de Ferraz de Vasconcelos, limite do município de São Paulo com o município de Mauá, Estrada do Palanque, segmento 1-2 (Córrego existente), Segmento 2-3, Segmento 3-4 (Córrego existente), Segmento 4-5, Estrada sem nome (CADLOG 37216-1), Estrada de Sapopemba, Estrada da 3.ª Divisão, Segmento 6-7, Segmento 7-8, Segmento 8-9, Córrego Seco, Córrego do Limoeiro, Rua existente (CADLOG 22374-1), Rio Aricanduva, Segmento A-B, Rua existente, Segmento C-D, Estrada do Pêssego, Rio Aricanduva, Avenida Afonso Sampaio e Souza, Rua Osvaldo Puccini, Estrada J (CADLOG 35942-4), Estrada

dos Coqueiros, Estrada dos Monos, Estrada do Pêssego, Estrada N (CADLOG 37588-8). Rua sem nome (CADLOG 37300-1), Estrada P (CADLOG 37296-0), Estrada sem nome (CADLOG 37302-8), Estrada D (CADLOG 37306-0), Rua Porto Real, Segmento 10-11, Segmentos 1-12 e 12-13 (Córregos existentes), Ribeirão Guaratiba, Segmentos 14-15 e 15-16 (Córregos existentes), Rua Granadilha, Estrada do Iguaçu, Segmento 17-18, Ribeirão Guaratiba, Segmento 19-20, Rua Dr. Dr. Guilherme de Abreu Sodré, existente), Rua Inácio Monteiro, Estrada 26-27 e 27-28 (Limite da Gleba Jardim São Paulo, de Propriedade da COHAB), Rua Antonio Pelencina, Rua Constantino de Menelau até o ponto inicial.

Z8-100-1-002 — Começa na confluência da Rua Miguel Ferreira de Melo com a Rua Dom Mateus de Abreu Pereira, segue pela Rua Dom Mateus de Abreu Pereira, Segmentos 22-21, 21-20, 20-9, 19-18 e 18-10 (Limite da Gleba Jardim Continental de Propriedade da COHAB), Limite do Município de São Paulo com o Município de Mauá, Segmento 2-3, Rua sem nome (CADLOG 37114-9), Segmento 4-5, Segmento 5-6, Estrada do Rio Claro, Segmento 7-8, Segmento 8-9, Rua Miguel Ferreira de Melo até o ponto inicial.

Z8-100/4-001 — Começa na confluência da Estrada da 3.ª Divisão com a Estrada do Rio Claro, segue pela Estrada do Rio Claro, Rua Dom Mateus de Abreu Pereira, segmentos 13-14 e 14-15 (Córregos existentes), segmento 15-16, segmento 16-17, segmento 17-19, segmentos 18-19, 19-20, 20-21 e 21-22 (Limite de Gleba Jardim Continental de propriedade da COHAB), Rua Dom Mateus de Abreu Pereira, Avenida Aranha Pacheco, seg-

mento 23-24, Estrada do Rio Claro, segmentos 25-12, segmento 12-11, segmento 11-10, segmento 10-5 (Córrego existente), Córrego Caguassu, segmento 4-3 (Córrego existente), segmento 3-2, segmento 2-1, linha de transmissão da Light, Rua Pirâmide dos Piques, segmento 9-8, segmento 8-7, segmento 7-6, Estrada da 3.ª Divisão até o ponto inicial.

Z8-100/5-001 — Começa na confluência da Rua Dom Mateus de Abreu Pereira, com a Estrada do Rio Claro, segue pela Estrada do Rio Claro, Estrada de Sapopemba, Estrada sem nome (CADLOG 37231-5), Estrada sem nome (CADLOG 37216-1), segmento 5-4, segmento 4-3 (Córrego existente), segmento 3-2, segmento 2-1 (Córrego existente), Estrada do Palanque, divisa do Município de São Paulo com o município de Mauá, segmento 10-18, segmento 18-17, segmento 17-16, segmento 16-15, segmentos 15-14 e 14-13 (Córregos existentes), Rua Dom Mateus de Abreu Pereira até o ponto inicial.

Z9-005 — Começa na confluência da Rua Maquipo com a Rua Ipatinga, segue pela Rua Ipatinga, Rua Cordislândia, Estrada Nossa Senhora da Fonte, Rua Gracinda, segmentos 16-15 e 15-14 (Córregos existentes), Ribeirão Guaratiba, segmentos 13-12 e 12-11 (Córregos existentes), segmento 11-10, segmento 10-18, Rua Agrimensor Sucaya, segmento 17-9, Córrego do Lajeado, Ribeirão Guaratiba, Rua sem nome (CADLOG 23434-6), passagem de serviço pública (CADLOG 59343-5), Rua Evaldo Calabrez, Rua Maquipo até o ponto inicial.

Z9-007 — Começa na confluência da Estrada Carreleiro com a Estrada «B» (CADLOG 35942-4), segue pela Estrada «J», Rua Osvaldo Pucci, Rua «V», Avenida «S» (CADLOG 35957-2), Avenida Francisco Tranchesi, Rua «H» (CADLOG 35940-1), Rua sem nome

(CADLOG 35985-8), Rua Ilha de Santana, Estrada Carreleiro até o ponto inicial.

Z9-008 — Começa na confluência da Rua Eliot Portell com a Rua Inácio Bernardes, segue pela Rua Inácio Bernardes, Rua Venâncio Lisboa, Rua Maleus Soares, Avenida Afonso de Sampaio e Souza, Avenida Maria Luiza Americana, Rua sem nome (CADLOG 30400-0-0), Rua Eliot Portell até o ponto inicial.

Z9-009 — Começa na confluência do rio Aricanduva com a Rua Existente (CADLOG 22971-1), segue pela rua existente, Córrego do Limoeiro, Córrego Seco, Rua Pirâmide dos Piques, linha de transmissão da Light, segmento 1-2, segmento 2-3, segmento 3-4 (Córrego existente), Córrego Caguassu, segmento 5-10 (Córrego existente), segmentos 10-11, 11-12 e 12-13 (divisa do Setor Fiscal 151 com o Setor Fiscal 152), Rua Marcos Gonçalves Correa, Rua Baltazar de Godoi, Rua Manoel Cardoso, Avenida Mariana de Souza Guerra, córrego existente, segmento 14-15, Rua Sagitário, Rua João de Mendonça, Avenida Salótila, Rua Nebulosas, Rua Sol, Córrego Caguassu, segmento 16-17, Rua Francisco de Melo Palhada, Rua Diogo Garcia, segmento 18-19, Rua Almeida Falcão, segmento 20-21, Rua Doroteia Eustráxia, Rua Confederação dos Tamolós, Estrada do Iguaçu, Estrada do Pêssego, segmento D-C, rua existente, segmento B-A, Rio Aricanduva até o ponto inicial.

Z9-010 — Começa na confluência da Avenida Aranha Pacheco com a Rua Dom Mateus de Abreu Pereira, segue pela Rua Dom Mateus de Abreu Pereira, Rua Miguel Ferreira de Melo, segmento 9-8, segmento 8-7, Estrada do Rio Claro, segmento 24-23, Avenida Aranha Pacheco até o ponto inicial.

# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PARECER N. 7-81

## Da Comissão de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos sobre o Projeto de Lei n. 94-81

Visa o projeto de lei n. 94-81, de autoria do Executivo complementar a legislação de zoneamento no tocante a modificações de características da zona rural do município especialmente em sua região Leste.

O projeto procura abrandar as exigências atuais sem contudo descaracterizar o ambiente rural, mantendo sua rarefação e limitando os usos de modo a só permitir os adequados.

Por outro lado, para atender uma necessidade real, qual seja a falta de emprego na zona Leste, foi proposta a implantação naquela região de uma zona industrial Z7, com características próprias de zona industrial localizada junto ao Parque do Carmo e à Zona rural que ainda perdura em suas proximidades.

Esse pólo industrial terá aproximadamente 700 hectares e poderá gerar cerca de 100.000 empregos e a instalação de indústrias I1 e I2 lá permitidas virá melhorar sensivelmente a arrecadação municipal, melhorando com isso sua capacidade de investimentos.

Outro fator a se destacar é a proximidade da residência-emprego, à vista dos empreendimentos imobiliários já efetuados pela COHAB na região e dos que ela pretende continuar construindo.

Além da instalação das Z7, o projeto procura também conservar o que for possível de verde, na zona rural, propondo utilizações várias atinentes ao meio e principalmente estabelecendo parâmetros para a execução de núcleos residenciais de recreio, variando as áreas mínimas de chácaras desde 20.000 m<sup>2</sup> até 1.000 m<sup>2</sup> dependendo da

posição da gleba em relação ao contexto urbano. Os diversos dispositivos de uso e parcelamento do solo propostos para a zona rural visam estabelecer uma gradual transformação do rural em urbano, atendendo à pressão do crescimento demográfico sem deixar de levar em conta outros fatores, tais como a necessidade de espaço para o lazer e o turismo, os aspectos paisagísticos a adequação dos usos existentes e a proteção dos mananciais de água potável.

Esse aspecto de graduação de exigências é da essência da proposta em estudos e é por nós considerada como indicadora de que futuramente outras propostas de modificações deverão ser apresentadas de modo a adequar a legislação de zoneamento às modificações reais por que passa a cidade. Por estas razões a propositura é considerada como um 1.º passo, que terá, por certo, pequenas imperfeições que somente a aplicação da futura lei virá demonstrar, e depois exigir novas alterações.

Além da matéria principal, que visa disciplinar a zona rural, o projeto de lei, em estudo, propõe também uma alteração da Lei n. 8.001-73 no tocante a recuos das edificações em lotes de corredores de uso especial. Trata-se de aperfeiçoamento daquela lei, ditado pela experiência de sua aplicação.

A Comissão de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos, examinando o projeto de lei em apreço, é favorável à sua acolhida pelo Egrégio Plenário.

Sala da Comissão, em 22 de junho de 1981.

(aa) CELSO MATSUDA, Presidente

Geraldo Blota, Relator — Yukishigue Tamura — Jorge Tomaz de Lima.

# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PARECER N. 87-81

## Da Comissão de Justiça e Redação sobre o Projeto de Lei n. 94-81

1) Objetiva a propositura em exame, de autoria do Executivo, dispor sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na Zona Rural Leste e Oeste do Município, altera as características da zona de uso Z-7 e dá outras providências.

Vem instruída com a Exposição de Motivos de fls. 16 a 24, cópias xerográficas de fls. 25 a 30, plantas de fls. 31 a 42 e Lei n. 7.805, de 1.º de novembro de 1972 de fls. 43 e 115.

2) Conforme consta da Exposição de Motivos de fls., a propositura reordena «a ocupação da zona rural do Município de São Paulo, em função do desenvolvimento da cidade, de forma a criar espaços físicos que possam ser ocupados economicamente, sem prejudicar as características básicas do meio rural, que é uma ocupação rarefeita e controlada, evitando-se, com isso, que a ocupação clandestina e descontrolada venha a prejudicar e comprometer as últimas áreas livres existentes na região leste do Município».

Assim, por força do artigo 1.º, o projeto divide a Zona Rural do Município de São Paulo, referida na Lei n. 7.805, de 1.º de novembro de 1972, lei esta conhecida como «Lei do Zoneamento» e cujo texto se encontra a fls. 43 a 115, em zonas de usos Z8-101-1 a Z8-100-5, com usos e características especiais, dispondo que as características de dimensionamento, uso, ocupação, e aproveitamento do lote, bem como as categorias de uso permitidas são constantes do Quadro n. 51, anexo e do que consta dos artigos 10 e 11.

3) Alega o Executivo na Exposição de Motivos, para alcançar o objetivo da propositura é instituída uma zona industrial, denominada zona de uso Z-7, com a área de 700 ha, aproximadamente e que passa, por força do disposto no artigo 20, a ser de predominância industrial, com características de dimensionamento, ocupado e aproveitamento dos lotes, bem como categorias de usos permitidas, constantes do Quadro n. 2F (fls. 25) e com isso «poderá conter o mesmo número de empregos industriais da atual zona industrial de Santo Amaro, que oferece cerca de 100.000 empregos».

4) Além da instituição da denominada zona industrial a propositura para zona rural Z8-100, leste e oeste, subdivide-a em 5 tipos, ordenando o «seu uso e ocupação a partir do urbano, em uma graduação até o rural», inclusive definindo os núcleos residenciais de recreio e os núcleos industriais (arts. 3.º a 8.º), disciplinando as disposições para a de usos determinados, ao longo das estradas municipais (artigos 9.º a 11.º) e definindo as regras para a instalação de hotéis e hospitais na mencionada zona rural (arts. 12 e 13).

Os demais artigos cuidam da edificação de residência na zona rural, as condições para a exploração de recursos naturais, da proteção à cobertura vegetal, o enquadramento como zona de uso Z9 e inclusive, por força do artigo 26, determina que as novas disposições se aplicam somente às zonas leste e oeste do Município «prevalecendo para as zonas norte e sul as disposições atuais da zona rural, constantes das Leis ns. 8001 de 24 de dezembro de 1973, e 8328, de 2 de dezembro de 1975».

O artigo 27 exclui da zona rural — Z8-100 — passando para a urbana, como zona de uso Z2, áreas especificadas em suas letras «a» e «b», sendo que o artigo 28 dá nova redação ao artigo 22 da Lei 8001, de 24 de dezembro de 1973.

5) Quanto ao aspecto legal, cabe-nos declarar que a matéria em pauta constitui mais uma complementação da chamada Lei de Zoneamento, estritamente relacionada com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo — PPDI — SP (LCM — arts. 53 e 54).

Enquadra-se a proposta na alçada deste Legislativo, nos termos da Lei Orgânica dos Municípios, artigo 24, «caput», combinado com o art. 3.º, incisos VIII e IX, dependendo a sua aprovação do voto favorável de dois terços dos membros da Câmara (idem, artigo 19, parágrafo 3.º, n. 1, letra «a»).

Pela legalidade.

Sala da Comissão de Justiça e Redação,  
em 12-6-81.

DAVID ROYSEN — Presidente

Geraldo Blota — Relator

Sampaio Dória — contrário quanto ao «quorum» por fazer supor que se trata primordialmente de alteração do P.DDI e não de modificação do Código de Zoneamento».