



Prefeitura do Município

Folha n.º	da proc.
n.º 3963	de 1973
TEREZA CRISTINA BARRIOS	

São Paulo, 1 de novembro de 1973

PL - 186/1973

Ofício A. T. n.º 671/73
Processo nº 178.100/73

Recebido em D.L.
em 1º/11/73
às 12,12 horas

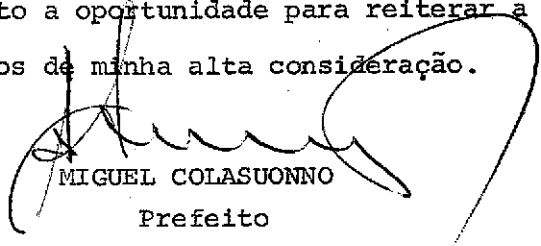
CÂMARA DOS SERVIDORES CÍVIS SEÇÃO DO PROTOCOLO SERV. 2	
PAT 6-11-73 PROCESSO Nº 2563/73 DOCUMENTOS..... FOLHAS 46/	

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, acompanhado da respectiva exposição de motivos, a fim de ser submetido ao estudo e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano, altera e complementa a Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1.972, e dá outras providências.

Diante da relevância que a matéria representa para o ordenamento da Cidade, solicito que a votação do projeto seja imprimido caráter prioritário, por essa Colenda Casa de Leis.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência, os protestos de minha alta consideração.


MIGUEL COLASUONNO
Prefeito

Anexos: projeto de lei, exposição de motivos, quadros nºs. 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, e 9A bem como o mapa nº 221-12-0271A e cópias xerográficas de fls. 1 do processo nº 178.100/73.

A Sua Excelência o Senhor Doutor João Brasil Vita
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo
RF/ILMT

FICHADO
Leg. - 2/1º/11/73
Subeas

Recebido em D.L.
em 1º/11/73
às 12,45 horas

PATA
 6 NOV 73 66260
 3963/8 3 X5



PROJETO DE LEI Nº 186

Folha n.º 2	de proc. n.º 3963	de 1973
TEREZA DE JESUS C. BARRIOS Aux. de Escritório		

LIDO HENRIQUE
As Comissões de Justiça e Legislação, de Urbanismo Obras e Serviços Municipais e de Finanças e Orçamento

★ 5 NOV 1973 ★

PRESIDENTE

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano, altera e complementa a Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo

Aprovado em primeira discussão, com emendas, observado o "quorum" legal. A D. Comissão de Justiça e Redação nos ter prop do artigo 260 do Regimento Interno.

28-11-73

DECRETA:-

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 1º - Os itens III e VIII do artigo 2º da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, passam a ter a seguinte redação:

- a) "III - Loteamento é o retalhamento de quadras em lotes que terão frente para via oficial de circulação de veículos;"
- b) "VIII - Desmembramento é a subdivisão de um lote em duas ou mais parcelas, para

REVISÃO
5 NOV 1973
PLEN. 3



COISA Nº 3 de 1973
n.º 3963 de 1973
TERCEIRA DE JERUSALÉM, S.A. S.º
Lda. de 5 milhões
-2-

incorporação a lotes adjacentes, respeitadas as disposições desta lei;".

Art. 2º - O desdobro de lote, quando vinculado a projeto de edificação será aprovado automaticamente com a aprovação desse projeto.

CAPÍTULO II

DAS CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS

Art. 3º - Os itens IV, VII, X e XIII do artigo 15 da Lei nº 7.805, de 1º 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 (II) — estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos



Folha nº 4
N.º 3963
TERRELA DE JESUS C. 3-
Ano de 1973

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 instalações 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:



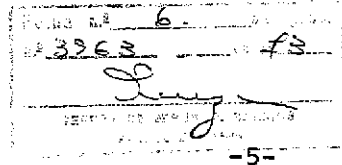
Forma nº	5	de 19	73
Nº	3963	de 19	73
TERMO DE LICENÇA			
2 de 1973			

-4-

- a) área construída máxima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados;
- b) capacidade de lotação máxima para 100 (cem) pessoas."

Art. 49 - Os estabelecimentos enquadrados nas categorias de uso I2 e C3, existentes e regularmente licenciados anteriormente à publicação da Lei nº 7.805, de 19 de novembro de 1972, quando localizados em zonas de uso Z2 e Z3, poderão ser objeto de reforma com aumento da construção existente, 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 horários de funcionamento fixados para a zona, atendidos ainda os recuos mínimos obrigatórios para as respectivas categorias de uso, quando sujeitas a controle especial.

Art. 59 - 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 nº 7.805, de 19 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 à zona, devendo as edificações existentes adequarem-se às disposições estabelecidas pela legislação em vigor.

Art. 6º - Os lotes existentes pertencentes a loteamentos aprovados pela Prefeitura como industriais, ficam enquadrados na zona de uso Z6.

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

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



Folia nº 4
nº 3963
-6-

Art. 9º - A categoria de uso S3 é admitida, su
jeita 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.

Art. 10 - A letra "a" do inciso 1 do item II
do artigo 15 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1.972, pas
sa a ter a seguinte redação:

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

Art. 11 - A categoria de uso R2.01 fica incli
da entre as categorias de uso conforme permitidas para a zona
de uso Z2.

Art. 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.

Art. 13 - Os usos enquadrados nas categorias
C2, S2, E2 e I1 somente serão permitidos em lotes que tenham
frente para via de circulação com largura igual ou supe
rior a 14 (quatorze) metros.

*Luiz*

Parágrafo único - Os usos mencionados neste artigo serão admitidos em vias de circulação de largura inferior a 14 (quatorze) 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.

Art. 14 - Os usos enquadrados nas categorias I2, I3, C3, S3 e E3, somente serão permitidos em lotes que tenham frente para 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.



Jung
-8-

Art. 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 lei 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 lineares aos trechos de logradouros públicos relacionados no Quadro nº 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, carac-



Processo nº	10	do proc.
n.º	3963	de 19 43
TEREZA DE JESUS C. BARRIOS Aux. de Escritório		

terizados como bens em condomínio do conjunto, compreendendo duas sub-categorias: R3-01 e R3-02.

§ 1º - O conjunto residencial do tipo R3-01 é aquele que tem área de lote ou lotes igual ou inferior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados ou aquele com 400 (quatrocentas) 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 8 (oito) 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 as 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;



Forma nº	12
n.º	39.63
YVETEA DE JESUS BARRIOS	
Aux. de Escritório	

-11-

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

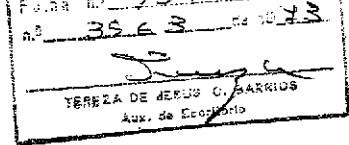
3 - No caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros, sendo que cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80 (oitenta) metros lineares;

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.

§ 2º - 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, se



Folha nº 15 de proa.
nº 3963 de 10/68
<i>[Handwritten signature]</i>
-14-

gundo o disposto no Capítulo II da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, excetuando-se o previsto no artigo 5º 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) áreas 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 prejuí-



Folha nº 16	de 1342
n.º 3963	de 1342
TEREZA DE JESUS C. BARRIOS Aux. de Escrevente	

-15-

zo da taxa de ocupação;

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

§ 3º - 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 nº 7.805, de 1º de novembro de 1972.

CAPÍTULO IV

DOS CORREDORES DE USO ESPECIAL

Art. 1º - Os trechos de logradouros públicos relacionados e descritos no Quadro nº 8A, anexo à esta lei, passam a ser enquadrados na zona de usos especiais Z8, a que se refere a Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, com a denominação de Corredores de Uso Especial.

§ 1º - Para fins de uso do solo, consideram-se como integrantes do Corredor de Uso Especial os lotes ou parte dos lotes lindeiros 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 respecti



vo logradouro público.

§ 2º - Os lotes lindeiros ao logradouro público que define o Corredor somente poderão ser integrados a lotes também lindeiros 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 lindeira ao Corredor.

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

- I - No Corredor Z8-CR1:



FOIRES Nº	20
n.º	3963
	1973
TEREZA DE JESUS C. MARRIUS Aux. de Escritório	

-17-

- 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;

A



Folha n.º	19	de proc.	
n.º	3963	de 19	48
<i>[Handwritten Signature]</i>			
ESP. DE ENGENHARIA			
18-			

de 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 têrreo;
- 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-CR2:



Folha nº	3963	de 1273
TEREZA DE JESUS BARRIOS Aut. do Escritório		

-19-

- 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 I2, das oficinas mecânicas, de funilaria, de pintura, de au



10103	3242	de	14
TEREZA DE JESUS C. BARRIOS			
Aux. de Escritório			

-20-

to-elétricos e de borracheiros, que não são permitidas neste Corredor;

IV - No Corredor Z8-CR4:

As características de dimensionamento, re-cuos, 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 C2, C3, S2, S3, E2, E3, I2 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 do 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 gradil, com altura mínima de 1,50 (um e meio) metros;

b) nos trechos em que o Corredor Z8-CR4 for



FORMA Nº	3963	da 1943
TERESA DE JESUS O. BARRIOS		
Aux. de Escritório		

-21-

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 § 1º 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.

§ 1º - Se a parte do lote excedente à faixa do Corredor apresentar área e dimensões iguais ou superiores aos mínimos exigidos no Quadro nº 2A, anexo à presente lei, para área mínima e frente mínima de lote, esta parte será desdobra



Folha n.º 29	de procc.
n.º 3963	da 19.ª
<i>Tereza de Jesus C. Barrios</i>	
TEREZA DE JESUS C. BARRIOS	
Aux. de Territórios	

-22-

da como novo lote, o qual integrará a zona de uso lindeira ao Corredor, não se aplicando o disposto no item II deste artigo.

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

§ 3º - Não se aplica ao Corredor Z8-CR4 o disposto no § 2º 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

A



Folha nº 27	de 48
N.º 3563	de 18
<i>Levy</i>	
TERCELA DE SERVIÇOS DE HARRIOS Ass. de Engenharia	

-23-

categoria Z8-CR2 e a zona de uso lindeira for da categoria Z2.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS VERDES

Art. 25 - Ficam enquadrados na zona de usos es peciais Z8, com as designações de Z8-AV8 e Z8-AV9, as áreas onde estão instalados os Clubes Esportivo-Sociais e os Clubes de Campo relacionados no Quadro nº 9A anexo à esta lei.

§ 1º - 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 0,5.

§ 2º - Nos Clubes Esportivo-Sociais, do tipo Z8-AV8, não serão computadas, para efeito de cálculo da taxa de ocupação, as áreas destinadas ao estacionamento de automóveis, construídas sob quadras esportivas descobertas.

§ 3º - A taxa de ocupação do solo dos Clubes de Campo, do tipo Z8-AV9, não poderá exceder a 0,1, para edifi



cações 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.

§ 4º - 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.

§ 5º - Em qualquer dos tipos de clubes, relacionados no Quadro nº 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

Art. 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 lo



Jury

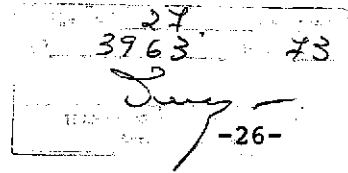
te que, adequando-se às características estabelecidas para essa zona, seja nela permitido e incentivado;

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, o 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 nº 3A, anexo à presente lei.

Art. 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 dimen—



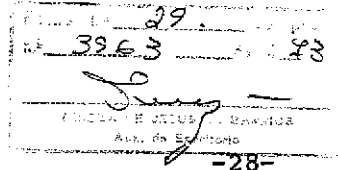
sionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, ou outras disposições estabelecidas em lei para a zona em que está situado;

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 situado.

Art. 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.

Art. 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 publica-



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 30.

Art. 31 - Aos usos estabelecidos em situação irregular com a legislação vigente anteriormente à Lei nº 7.805, de 19 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.

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

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



Processo nº 305	de 1973
Nº 3263	de 1973
SECRETARIA DE OBRAS E TRANSPORTES	
AV. LE CORBUSIER	
-29-	

desta lei.

§ 2º - O disposto neste artigo será regulamen-
tado por ato do Executivo.

Art. 33 - As edificações existentes anterior-
mente à data de publicação desta lei e as enquadradas no arti-
go 30 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, que não at-
endam às disposições estabelecidas pela presente, com rela-
ção 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 estaciona-
mento poderá localizar-se em outro imóvel, à distância máxima
de 200 (duzentos) metros, mediante vinculação desse espaço
com a edificação objeto de ampliação.

Art. 34 - Nas edificações existentes anterior-
mente à publicação desta lei, cujos índices de ocupação e a-
proveitamento não tenham atingido os máximos previstos no Qua-
dro nº 2A, anexo, porém cujos recuos estejam ocupados em desa-
cordo, serão permitidas ampliações, desde que a edificação re-
sultante não ultrapasse aos índices estabelecidos e nas novas
partes sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em



FOIHA Nº 31	de 46
R.º 39.63	de 46
<i>[Signature]</i>	
TEREZA DE JESUS D. FERREIRA	
Aux. de Escritório	

que estiverem localizadas.

CAPÍTULO VII

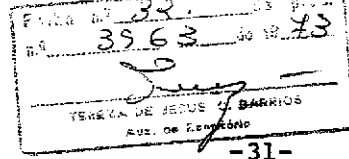
DAS ALTERAÇÕES EM PERÍMETROS DAS ZONAS DE USO

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

§ 1º - 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 pare-

[Handwritten mark]



-31-

cer favorável da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP, ouvida obrigatoriamente a sua Comissão de Zoneamento.

§ 2º - Nos casos de alteração no traçado de via pública limdeira a 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.

§ 3º - Não se aplicam as disposições deste artigo às alterações nos perímetros das zonas de uso levados a efeito nos termos do artigo 4º, § 2º, da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972.

Art. 36 - O parágrafo 2º do artigo 4º da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 2º - 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."

A



FOLHA Nº	33	DE	33
Nº	3963	DE	73
<i>Levy</i>			
TEREZA DE JESUS O BARROS			
Aux. de Secretário			
-32-			

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 37 - O item I do parágrafo único do artigo 14 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, passa a vigorar com a seguinte redação:

"I - O lote com dimensões inferiores às exigidas nesta lei tenha sido objeto de escritura pública, ou outro documento hábil, devidamente inscrito, transcrito ou averbado no competente Registro de Imóveis, comprovadamente anterior à data de publicação desta lei;"

Art. 38 - Nos lotes existentes, pertencentes a loteamentos já aprovados ou com frente para via oficial, incluídos dentro de perímetros de zona Z8, 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.

Art. 39 - Ficam mantidas as exigências de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, es-

A



tabelecidas 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 nº 7.805, de 19 de novembro de 1972, e as da presente lei.

Art. 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 a todas as edificações com área inferior a 300 (trezentos) metros quadrados.

Art. 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.

Art. 42 - O § 6º do artigo 19 da Lei nº 7.805,



Processo nº	85
nº	3763
de	1973
SECRETARIA DE USOS E ARRUIBOS	
Aval. de Engenharia	

-34-

de 1º de novembro de 1972, passa a vigorar com a seguinte re-
dação:

"§ 6º - A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada aos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, respeitado o recuo de frente exigido por lei;"

Art. 43 - Não se aplicam as disposições do artigo 31 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, às alterações de projeto que tenham por objetivo o seu pleno enquadramento nas disposições da citada Lei nº 7.805, de 1972, e da presente lei.

Art. 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 nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, alterada e complementada pelas disposições da presente lei.

Art. 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-8), a que se refere o artigo 20 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972.

Parágrafo único - Não se aplicam as disposi-



ções deste artigo e do artigo 20 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, aos Corredores de Uso Especial de que trata o Capítulo IV desta lei.

Art. 46 - Serão objeto de lei específica as disposições relativas a hospitais, hotéis e escolas; tais usos e respectivas edificações, até a publicação dessa lei, deverão obedecer à legislação em vigor, de acordo com a sua respectiva categoria de uso.

Art. 47 - 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. 48 - Os infratores das disposições da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, e desta lei ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções previstas no Quadro nº 6A, anexo, sem prejuízo de outras sanções estabelecidas em legislação própria.




PLANO Nº	34
N.º	3263
	43
CÂMARA DE VERES DO PARANÁ	
ANEXO DE REGISTRO	
-36-	

Art. ~~48~~⁵⁰ - Rubricados pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, fazem parte integrante desta lei os Quadros anexos números 1A, folha única; 2A, folha única; 3A, folha única; 4A, folha única; 5A, folha única; 6A, folha única; 7A, seis folhas; 8A, cento e vinte folhas; e 9A, três folhas, bem como o mapa anexo nº 221-12-0271A, sessenta e oito folhas, do arquivo da Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP, que substituem e complementam os quadros números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, bem assim o mapa nº 221-12-0271, todos anexos à Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972.

Art. ~~50~~⁵¹ - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente o item III do artigo 15; os parágrafos 3º, 8º, 9º e 10 do artigo 19; o parágrafo 4º do artigo 20; o artigo 21 e seus parágrafos; o parágrafo 2º do artigo 24; os parágrafos 1º e 4º do artigo 26; os artigos 27, 28 e 29, todos da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972.

RF/ILMT





Folha n.º 38	de 40
n.º 3963	de 1973
<i>Tereza de Jesus O. Barrios</i>	
TEREZA DE JESUS O. BARRIOS	
Aux. de Secretário	

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente projeto de lei dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano, altera e complementa a Lei nº 7.805, de 19 de novembro de 1.972.

A institucionalização do processo de planejamento em São Paulo, deu-se, efetivamente, com a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo - PDDI. No entanto, cabe lembrar que na ocorrência desse fato procurou-se salientar, ao fixarem-se diretrizes gerais de zoneamento, que elas não representavam uma condição estática, pois para que tenha validade, eficiência, para que seja realista, o processo de planejamento deve ser eminentemente dinâmico.

Tratando esses diplomas legais de instrumentos que visam promover a reorganização e o ordenamento do aglomerado urbano da Cidade, e considerando tratar-se esta de um organismo vivo, com taxas de crescimento demográfico e de atividades e serviços muito altas, deve o processo dinamizar-se ve-lozmente, para possibilitar o estabelecimento de uma condição de equilíbrio entre plano e desenvolvimento efetivo, sem o que qualquer ação do Poder Público corre o risco de tornar-se inócua.



Isto posto, decorrido um ano da publicação, e consequente vigência da Lei nº 7.805 de 19 de novembro de 1.972 (Lei do Zoneamento), dentro desse espírito de dinamismo e com a oportunidade real que existiu de se testar e avaliar sua efetiva aplicação, é submetido à aprovação da Egrêgia Câmara novo mandamento legal, que altera e complementa aquele.

As inovações propostas são decorrentes não só do aperfeiçoamento do sistema, como também da valiosa participação da população em geral, com a apresentação e levantamento de casos, bem assim das diversas entidades e órgãos de classe que colaboram continuamente na análise desses casos, possibilitando um equacionamento objetivo dos problemas e dando condições de compatibilização do processo de planejamento com as vocações e tendências naturais da Metrópole.

Neste particular, cumpre salientar o trabalho efetuado pela Comissão de Zoneamento da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP, Comissão esta que conta com elementos altamente credenciados, representantes do Instituto de Engenharia, Instituto de Arquitetos, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura e, ainda, elementos da Administração direta. Esses membros, com a sua experiência, ensejaram um equacionamento mais perfeito dos problemas.



Feixa nº 40
n.º 3963
13
CÂMARA DE JESUS BARNES
Aut. do Escritório

É de se destacar, também, o trabalho desenvolvido com a participação e a colaboração da Comissão de Urbanismo, Obras e Serviços Municipais da Egrégia Câmara Municipal, que permitiu amplo e frutífero debate durante o processo de avaliação e aprimoramento do projeto de lei, trazendo aos técnicos da Prefeitura a importante participação e sensibilidade dos membros do Colendo Legislativo Paulistano.

O resultado desse trabalho levou à identificação de dois grandes tipos de problemas: de ajustamento e de conceituação.

Na categoria de ajustamentos, pode-se destacar os casos de indústrias, com possibilidade de expansão, em zonas não específicas, ressalvadas as condições de poluição ambiental e sonora, de tráfego e horários de funcionamento inerentes à respectiva zona. Cite-se, ainda, a manutenção dos núcleos comerciais nos loteamentos residenciais, a possibilidade de construção das residências tipo sobrado geminado (R201) na zona 2 (dois), as novas condições para substituição de usos, desde que conformes à zona, a possibilidade de construção de estacionamento de veículos no próprio imóvel, evitando, dessa forma, a transformação da via de circulação em estacionamento público, a possibilidade de implantação de edificação conforme à zona, em vias de largura inferior à exigida, mediante



Folha n.º 41
n.º 3963
73
<i>Tereza de Jesus</i>
TEREZA DE JESUS DA SILVA
Aux. de Escritório

um recuo complementar. Enfim, procurou-se criar uma série de novas condições, com o intuito, inclusive, de dar melhores condições operacionais à lei, no aspecto administrativo, obviando questões interpretativas.

Na categoria de problemas conceituais, foi incluído um capítulo sobre áreas verdes, abrangendo todos os Clubes Esportivos-Sociais e de Campo, por serem os mesmos um equipamento público de interesse para a Cidade.

Foi, outrossim, dada uma nova concepção no que concerne aos conjuntos residenciais, mais moderna, para oferecer a oportunidade não só às empresas, mas principalmente à população, de usufruir da política habitacional em desenvolvimento no país. A intenção, neste caso, é ainda a de oferecer condições à Indústria de Construção Civil de ampliar suas faixas de atuação, para, assim, possibilitar o atendimento das camadas menos favorecidas da população, indo de encontro ao programa do B.N.H. (Banco Nacional da Habitação). Esse resultado será obtido através da baixa da quota de terreno que incide sobre a unidade habitacional, baixa essa decorrente da maior possibilidade de aproveitamento do solo.

Ainda, relativamente aos problemas de conceitualização, foram definidos quatro tipos de corredores de adensa-

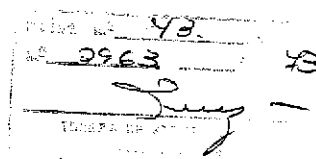


Folha n.º 42
n.º 3963 73
TERCEIRA DE ZONEAMENTO
APR. 1963 -5-

mento e concentração de atividades, que possibilitarão o disciplinamento das tendências comprovadas e irreversivelmente implantadas, para que se enquadrem no que é de interesse real da coletividade. Dentro desse quadro, procedeu-se a uma análise detalhada das vias às quais se aplicaria o excepcional tratamento da classificação como "Corredor", verificando-se os tipos e características das atividades nelas já estabelecidas e chegando-se, em alguns casos, à análise de imóvel por imóvel, a fim de basear as decisões consubstanciadas no projeto.

Na preocupação de que os "Corredores" definidos devem atender e regular situação de uso do solo já existentes e consolidadas, não podendo, por outro lado, servir como instrumentos da deterioração de áreas próximas, foram instituídas limitações e restrições a que estão sujeitos os lotes pertencentes a "Corredores", bem como incorporadas em interpretações da Comissão de Zoneamento pertinentes ao assunto.

Especial legislação será estabelecida para hospitais, escolas e hotéis, conforme foi objeto de discussões preliminares e é motivo de atuais entendimentos específicos nos vários níveis governamentais e junto aos respectivos setores empresariais. Condições especiais, vinculadas a autorizações prévias da Comissão de Zoneamento, serão im



postas a equipamentos de infraestrutura, cuja localização se ja necessária por motivos técnicos e de interesse da Metropo le, mas cuja implantação não deva ser incompatível com a pai sagem urbana que a circunde.

Finalizando, foram introduzidas duas limita ções que pretendem normalizar mais rapidamente possível as condições de desenvolvimento da Cidade de São Paulo, minimi zando o impacto causado pela traumatizante, mas indispensável, implantação da Lei de Zoneamento.

A primeira, a fixação de prazo máximo de cento e oitenta dias para regulamentação da Lei nº 7.805, de 19 de novembro de 1.972, e da decorrente deste projeto, que a alte ra e complementa. A segunda, a redução para um ano do pra zo para a definição das zonas de usos especiais (Z-8), não somente para promover a mais rápida definição daquelas áreas, que hoje sofrem restrições temporárias, mas também e princi palmente, para se passar a atuar dinamicamente no contexto do zoneamento.

Completadas as etapas de detectação da realida de e das tendências do uso do solo paulistano, passarão o Exe cutivo e o Legislativo do Município a utilizar a Lei de Zo neamento como instrumento efetivamente atuante e flexível, es



44
3963 73
6
COMISSÃO DE PLANEJAMENTO
1977-78

tratêgico e positivo, no sentido de organizar o desenvolvimento de São Paulo, não apenas no que se refere à ordenação das áreas e atividades já consolidadas, mas principalemnte na o rientação das novas áreas a desenvolver e das novas atividades a nelas se implantarem.

Acompanha xerográfica ilustrativa do assunto.

RF/ILMT