



Ofício A. J. L. n.º 530 /81

Folha n.º	do proc.
n.º 4343	de 1981
<i>[Signature]</i>	
THE MUNICIPAL BARRIOS	
Atribuição de - - - - -	

Prefeitura de São Paulo, 06 de novembro de 1981

RECEBIDO EM DIA
Em 6/11/81
às 18:10 horas

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 Egrêgia Câmara, o in cluso projeto de lei, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na Zona Rural Norte e Sul do Município; alte ra a Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1981; cria e altera pe rímetros de zonas de uso; enquadra logradouros públicos como corredores de uso especial, e dá outras providências.

De acordo com o disposto no artigo 26, § 1º, do Decreto-lei Complementar estadual nº 9, de 31 de dezembro de 1969, solicito que a votação do projeto seja concluída no prazo de 40 (quarenta) dias.

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

Recebido em Leg-2
em 6/11/81
às 17:45 horas

FICHA
Leg. 2
11/11/81
4343

[Signature]
REYNALDO EMYGDIO DE BARROS
Prefeito

Anexos: projeto de lei, exposição de motivos, Quadros nºs 5I-1 e 8L, mapas nºs 221-11-0624 a 221-11-0666 e cópias xerográficas das leis citadas no texto.

A Sua Excelência o Senhor Doutor Paulo Rui de Oliveira
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo
RF/SPF/mag.



Folha n.º 2 do pag.º
n.º 4343 de 1981
JESUS COPRAL
Câmara Municipal de São Paulo

PROJETO DE LEI Nº .250/81 00002

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
C. A. P. 11-11

LIDO HOJE
(A) Com(s) de Justiça
Redação: *Abraão*
Abraão
10 NOV 1981
PRESIDENTE

REVISÃO
10 NOV 1981
PLEN. 3

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na Zona Rural Norte e Sul do Município; altera a Lei nº. 9.300, de 24 de agosto de 1.981; cria e altera perímetros de zonas de uso; enquadra logradouros públicos como corredores de uso especial, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

Art. 1º - O artigo 1º da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1.981, passa a vigorar com a seguinte redação:



"Art. 1º - Para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo, a Zona Rural do Município de São Paulo - Z8-100, fica subdividida nas zonas de uso Z8-100/1 a Z8-100/5.

§ 1º - As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento do lote, bem como as categorias de uso permitidas são as constantes do Quadro nº 5I, anexo, e do artigo 10 desta lei.

§ 2º - Os perímetros das zonas de uso ora criadas são aqueles descritos no Quadro nº 8I e assinalados nos mapas nºs 221-11-0560 a 221-11-0565, anexos a esta lei".

Art. 2º - O Quadro nº 5I, anexo à Lei nº..... 9.300, de 24 de agosto de 1.981, fica substituído pelo Quadro nº 5I-1, anexo à presente lei.

Art. 3º - Ficam enquadradas nas zonas de uso Z8-100/1 a Z8-100/5, as áreas delimitadas pelos perímetros descritos no Quadro nº 8I, anexo, e assinalados nos mapas nºs... 221-11-0624 a 221-11-0638, 221-11-0640, 221-11-0642 a 221-11-0666, anexos a esta lei.

Art. 4º - O artigo 5º da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1.981, passa a vigorar com a seguinte redação:

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



lha n.º 4
4343 81
Ela

- I - A área mínima da gleba objeto do plano de parcelamento deverá obedecer ao disposto no Quadro nº 5I, anexo a esta lei, para as diferentes zonas de uso;
- II - O plano de parcelamento deverá atender todas as exigências referentes ao parcelamento do solo urbano, sendo facultativo o projeto e execução da rede de água potável, da rede de águas servidas, do sistema de escoamento de águas pluviais e da pavimentação nas vias locais com declividade até 10% (dez por cento);
- III - Aos planos de parcelamento destinados à formação de núcleos residenciais de recreio não se aplicam as disposições da letra "a" do artigo 28, e do artigo 29 da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1.975".

Art. 5º - O artigo 8º da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1.981, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º - Nos núcleos residenciais de recreio e nos núcleos industriais serão admitidas as categorias de uso C1 e S1 e a atividade supermercado desde que:

- a) o total das áreas destinadas a essas atividades não ultrapasse a 5000m²;



b) a implantação das referidas atividades atenda às disposições da zona de uso Z2.

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

Art. 6º - O artigo 12 da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1.981, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12 - Os hotéis de turismo poderão ser implantados na zona de uso Z8-100, atendidas as disposições da Lei nº 8.006, de 8 de janeiro de 1.974, e do artigo 9º desta lei".

Art. 7º - O artigo 13 da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1.981, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 13 - Os hospitais poderão ser implantados na zona de uso Z8-100, atendidas as disposições da Lei nº 8.076, de 26 de junho de 1.974, e do artigo 9º desta lei".

Art. 8º - O artigo 14 da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1.981, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 14 - À zona de uso Z8-100 e à zona de uso Z7, aplicam-se as disposições do artigo 24 da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1.975".

Art. 9º - O artigo 15 da Lei nº 9.300, de 24



de agosto de 1.981, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 15 - Na zona de uso Z8-100, a exploração de recursos naturais - I3, será admitida com características a serem fixadas pela Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP, ouvida sua Comissão de Zoneamento, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único - O disposto neste artigo não se aplica à zona de uso Z8-100/5 e nas áreas da Z8-100 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. 10 - Na zona de uso Z8-100, os desmembramentos de glebas estão obrigados à destinação de áreas verdes e institucionais para uso público, conforme o disposto nas alíneas "b" e "c" do artigo 4º da Lei nº 9.300, de 24 de agosto



de 1.981, salvo quando:

- a) a menor porção de terreno resultante do desmembramento a ser efetuado, tiver área igual ou maior que 5 (cinco) hectares;
- b) for comprovada, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1.972, área global igual ou inferior a 2 (dois) hectares.

Parágrafo único - As porções de terreno resultantes do desmembramento deverão, em qualquer caso, ter acesso por via oficial de circulação já existente e observar as dimensões mínimas de lote fixadas para as diferentes zonas de uso constantes do Quadro nº 5I-1, anexo a esta lei.

Art. 11 - As áreas não incluídas na descrição do perímetro da zona de uso rural e na descrição dos perímetros das demais zonas de uso, constantes da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, passam a pertencer à zona de uso Z2.

Art. 12 - Ficam enquadradas: na zona de uso Z1, a área delimitada pelo perímetro Z1-038; na zona de uso Z6, a área delimitada pelo perímetro Z6-064; na zona de uso Z7, a área delimitada pelo perímetro Z7-002; na zona de uso Z9, as áreas delimitadas pelos perímetros Z9-029 a Z9-054; e na zona de uso Z18, a área delimitada pelo perímetro Z18-040, com as



descrições constantes do Quadro nº 8L, anexo a esta lei.

Art. 13 - Ficam alterados os seguintes perímetros: da zona de uso Z6-058, constante do Quadro nº 8B, anexo à Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1.975; da zona de uso Z6-062, criado pelo artigo 9º da Lei nº 8.768, de 30 de agosto de 1.978; e das zonas de uso Z11-018, Z14-001, Z14-002, Z14-003, Z15-001 e Z15-002, constantes do Quadro nº 8C da Lei nº 8.769, de 31 de agosto de 1.978, conforme as descrições constantes do Quadro nº 8L, anexo a esta lei.

Art. 14 - Ficam extintos os perímetros das seguintes zonas de uso:

- a) Z3-001 e Z3-002, constantes do Quadro nº 8A, integrante da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1.973;
- b) Z11-019 a Z11-021, Z11-024 e Z11-025, constantes do Quadro nº 8C, integrante da Lei nº 8.769, de 31 de agosto de 1.978;
- c) Z15-003, constante do Quadro nº 8C, integrante da Lei nº 8.769, de 31 de agosto de 1.978;
- d) Z8-016, constante do Quadro nº 8B, integrante da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1.975;
- e) Z8-061, constante do Quadro nº 8B, integrante da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1.975.



Art. 15 - Na zona de uso Z14, nos lotes existentes anteriormente à data da publicação da Lei nº 8.769, de 31 de agosto de 1.978, e pertencentes a loteamentos aprovados ou com frente para via oficial de circulação de veículos, é permitida a construção de residência unifamiliar (R1), desde que atendidas as seguintes disposições:

- a) nos lotes com área de até 400 m^2 , a taxa de ocupação máxima do lote será de 0,40, e o coeficiente de aproveitamento máximo será de 0,80;
- b) nos lotes com área superior a 400 m^2 e até 1250 m^2 , a área construída e a área ocupada máximas serão de 320 m^2 ;
- c) nos lotes com área superior a 1250 m^2 , a taxa de ocupação máxima e o coeficiente de aproveitamento máximo serão de 0,26;
- d) as edificações deverão atender aos recuos estabelecidos para a zona de uso Z1.

Art. 16 - Nas zonas de uso Z9-029, Z9-031, Z9-032, Z9-041, Z9-045, Z9-047, Z9-049, Z9-050, Z9-051, Z9-052 e Z9-053, as edificações para garagens de empresas de ônibus urbanos poderão ser implantadas, desde que sua localização seja previamente aprovada pela Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP, ouvida sua Comissão de Zoneamento, que fixará as condições de ocupação, aproveitamento, recuos, gabaritos e outras, visando sua compatibilização com o uso circun-dante.



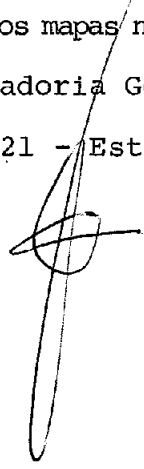
Art. 17 - Os estabelecimentos enquadrados na categoria de uso II, localizados na zona de uso Z9, regularmente instalados anteriormente à data de publicação desta lei, poderão ser objeto de reforma com ampliação da área construída, desde que não sejam ultrapassados os índices de aproveitamento e de ocupação fixados para a referida zona de uso.

Art. 18 - Os estabelecimentos industriais de categoria de uso II, regularmente instalados no Município, que tenham adquirido imóvel em zona de uso Z9, por meio de documento hábil devidamente registrado em Registro de Imóveis, anteriormente à data de publicação desta lei, constando como outorgante compradora ou compromissária compradora a Razão Social da firma, poderão utilizá-lo para transferência de suas instalações, desde que não sejam ultrapassados os índices de aproveitamento e de ocupação fixados para a referida zona de uso.

Art. 19 - A implantação de arruamentos, loteamentos, conjuntos habitacionais e edificações de interesse social na zona rural Z8-100, somente será permitida na zona de uso Z8-100/1.

Art. 20 - Rubricados pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, fazem parte integrante desta lei os Quadros nºs 5I-1 e 8L, e os mapas nºs 221-11-0624 a 221-11-0666, anexos, do arquivo da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP.

Art. 21 - Esta lei entrará em vigor na data de





sua publicação, revogadas as disposições em contrário, e, em especial, as letras "a", "b" e "c" do artigo 1º, os artigos 12 a 21, a letra "b" do artigo 23, e o parágrafo 2º do artigo 29, todos da Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1.975; o artigo 10 da Lei nº 8.769, de 31 de agosto de 1.978; o artigo 1º da Lei nº 9.017, de 20 de dezembro de 1.979; o item III do artigo 9º, e os artigos 11 e 26 da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1.981.

RF/SPF/ilmt



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente projeto de lei dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na Zona Rural Norte e Sul do Município, altera dispositivos da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1981, cria e altera perímetros de zonas de uso e, paralelamente, enquadra os logradouros que especifica como corredores de uso especial.

O objetivo primordial da medida é reordenar a ocupação da Zona Rural Norte e Sul do Município de São Paulo, em função do desenvolvimento da cidade, de forma a criar espaços físicos que possam ser ocupados economicamente, sem prejudicar a característica básica do meio rural, que é uma ocupação rarefeita e controlada.

O projeto, nos termos propostos, procura evitar que a ocupação clandestina e descontrolada venha a prejudicar e comprometer as últimas áreas livres existentes nas citadas regiões do Município.

Objetiva-se, pois, além dessa melhor estruturação dos espaços já urbanizados e em processo de urbanização, a conservação do meio rural, conservação essa aliada a uma proposta de desenvolvimento econômico, ao promover atividades atinentes ao meio, como agricultura, reflorestamento e recreação,



a par de buscar um equilíbrio entre cidade e campo, adequando as condições ambientais básicas, tais como solo, clima, água e vegetação, aos constantes impactos da urbanização.

De se ressaltar que, para organização desse espaço rural, já foi proposta, através da Lei nº 9.300/81, a subdivisão da Zona Rural Z8-100 em 5 tipos, com normas de uso e ocupação do solo compatíveis com as características predominantes a cada tipo, no seu aspecto físico, de acordo com os objetivos que norteiam a propositura e que são: a ordenação da expansão urbana, a ampliação das oportunidades de lazer, o desenvolvimento do turismo, a manutenção de paisagens naturais, a recomposição da vegetação, a proteção dos mananciais, a manutenção das culturas e a adequação dos usos existentes. Essa subdivisão da zona rural correspondeu, portanto, a uma intenção de ordenar o seu uso e ocupação a partir do urbano, em uma gradação até o rural.

Agora, a presente propositura tem por finalidade a reorganização da Zona Rural Norte e Sul do Município, utilizando dispositivos legais já aprovados por lei. Foram, entretanto, necessárias algumas adaptações na legislação existente, de forma a possibilitar a sua aplicação genérica à Zona Rural, como um todo.

A par de buscar a reorganização do uso do solo na zona de uso Z8-100, propõe-se, também, um rezoneamento das áreas urbanas imediatamente limítrofes com a Zona Rural, de forma a obter-se uma transição entre o rural e o urbano mais



compatível com a realidade existente.

Para alcançar os objetivos antes citados, a medida ora proposta contém, nos artigos 1º ao 11, pequenas alterações de dispositivos da Lei nº 9.300/81, bem como da legislação existente, de forma a possibilitar sua aplicação a toda a Zona Rural do Município.

Especificamente quanto à Zona Rural Norte-Sul, o artigo 3º enquadra nas zonas de uso Z8-100/1 a Z8-100/5, áreas cujos perímetros são descritos no Quadro nº 8L.

No artigo 12, são enquadradas em zonas de uso Z1, Z6, Z7, Z9 e Z18, áreas anteriormente incluídas na Zona Rural.

Nos artigos 13 e 14 são alterados e extintos perímetros de zona de uso ali especificadas.

O artigo 15 estabelece, para a zona de uso Z-14, regra para a construção de residência unifamiliar (R1), nos lotes existentes anteriormente à data da Lei nº 8.769/78.

Cuida a seguir, o projeto, nos artigos 16 a 19, de estatuir disposições complementares, que são necessárias por decorrência das alterações previstas, visando evitar uma desconformidade maior com as atividades já instaladas.

Conseqüentemente, em virtude das modificações introduzidas pelo projeto, o artigo 21 propõe a necessária revogação de dispositivos da legislação vigente de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Em suma, decorrente de estudos procedidos pe-



los órgãos técnicos da Prefeitura, a medida ora submetida ao exame dessa Egrêgia Câmara, tem por finalidade adequar o ordenamento da Zona Rural, criando espaços para ocupação, sem, porém, prejudicar as características da citada zona.

RF/SPF/fsc