



Folha n.º	1	de proc.	
n.º	3793	de 19	74
<i>Amor</i>			
MIGUEL COLASUONNO PREFEITO			

Prefeitura do Município de São Paulo, 23 de dezembro de 1974

Ofício A. J. L. n.º 632/74
Proc. nº 49.399/74

Recb'do em D. L.
em 26/12/74
às 18,05 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 Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei, que regulamenta as zonas de uso especial Z8 e áreas limítrofes, alterando e complementando as Leis nºs. 7.805, de 19 de novembro de 1972, e 8.001, de 24 de dezembro de 1973.

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. 26/12/74
1945

RECEBIDO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
CÂMARA MUNICIPAL
26/12/74
Colasuonno

MIGUEL COLASUONNO
Prefeito

Anexos:- projeto de lei, exposição de motivos e quadros.

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

DATA
30 DEZ 74

PROCESSO Nº
3793/74

RF/mag



Folha n.º 2 de proc.
 n.º 3793 de 74
 JOSÉ CARLOS
 de Escrivão

PROJETO DE LEI Nº 200/74

LIDE RIQUEI,
 As Comissões de Justiça e Cidadania, de
 Urbanismo, Obras e Serviços Municipais
 e de Finanças e Orçamento

★ 27 DEZ 1974 ★

PRESIDENTE

Regulamenta as zonas de uso especial
Z8 e áreas limítrofes, alterando e
complementando as Leis nºs 7 805, de
1º de novembro de 1 972, e 8 001, de
24 de dezembro de 1 973.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:-

APROVADO EM 1.ª DISCUSSÃO
 VOLTA A 2.ª DISCUSSÃO

★ 7 NOV 1975 ★

PRESIDENTE

PREJUDICADO

★ 12 NOV 1975 ★

PRESIDENTE

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Art. 1º - Em consonância com os propósitos da Lei nº 7 805, de 1º de novembro de 1 972, alterada pela Lei nº 8 001, de 24 de dezembro de 1 973, regulamentadas pelo Decreto nº 11 106, de 28 de junho de 1 974, esta lei tem como objetivos:

REVISÃO

27 DEZ 1974

PLEN. 3



Folha n.º	3	de proc.	
n.º	3993	de 19	74
<i>[Handwritten Signature]</i>			
JESUS G. ARRIS			
Escritório - 2 -			

- I - Assegurar disposições legais mais adequadas às peculiaridades e características do uso e ocupação do solo em micro-áreas do Município;
- II - Estimular o reagrupamento de lotes em áreas excessivamente parceladas, tendo em vista induzir a renovação de certas áreas estratégicas;
- III - Assegurar a preservação dos recursos naturais disponíveis, orientando o crescimento urbano para áreas mais adequadas;
- IV - Assegurar a possibilidade da execução, em futuro próximo, de projetos de transportes, circulação e desenvolvimento urbano em geral;
- V - Propiciar a preservação de espaços urbanos de valor paisagístico ambiental relevante;
- VI - Propiciar e estimular a relocação de estabelecimentos industriais hoje não conformes na zona em que estão localizados.



Folha n.º	4
n.º	3793
de	44
<i>[Handwritten signature]</i>	
TERMO DE USOS E ZONAS	
da Prefeitura Municipal de São Paulo	

Art. 2º - Para os efeitos desta lei, a quota mínima de terreno por habitação é definida como o quociente expresso em metros quadrados, da fração cujo numerador é a área do terreno e o denominador o número total de habitações previstas no imóvel.

C A P Í T U L O I I

DAS ZONAS ESPECIAIS Z8

Art. 3º - Para os fins do disposto nesta lei, as zonas de uso especial Z8 e áreas limítrofes são divididas em Zonas Especiais Z8, com localização e limites e perímetros descritos no Quadro nº 2, anexo, e determinados no mapa anexo nº 221-12-0309.

Art. 4º - As Zonas Especiais Z8 obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

I - Z8-ER - Zona Especial de Uso Exclusivamente Residencial:

a) baixa densidade:

1 - Z8-ER.01 - Tipo residencial unifamiliar isolado;



Folha n.º	5	de	procc.
n.º	3793	de	1974
-4-			

2- Z8-ER.02 - Tipo residencial unifamili_{li}ar isolado e semi-isolado;

b) média densidade:

1 - Z8-ER.03 - Tipo residencial unifamili_{li}ar isolado e conjuntos residenciais;

2 - Z8-ER.04 - Todos os tipos residenciais;

c) alta densidade:

1 - Z8-ER.05 - Todos os tipos residenciais;

II - Z8-R - Zona Especial de Uso Residencial:

a) baixa densidade:

1 - Z8-R.01 - Tipo residencial unifamili_{li}ar isolado com outros usos associados à residência;

2 - Z8-R.02 - Tipo residencial unifamili_{li}ar isolados com comércio e serviços locais;



Planilha n.º	6.	de	1960.
n.º	3793	de	24

-5-

- 3 - Z8-R.03 - Tipos residencial unifamiliar isolado e semi-isolado com outros usos associados à residência;
 - 4 - Z8-R.04 - Tipos residencial unifamiliar isolado e semi-isolado com comércio e serviços locais;
 - 5 - Z8-R.05 - Tipos residencial unifamiliar isolado e semi-isolado com comércio varejista e serviços diversificados;
 - 6 - Z8-R.06 - Tipos residencial unifamiliar isolado e semi-isolado com comércio especial;
 - 7 - Z8-R.07 - Tipos residencial unifamiliar isolado, semi-isolado e conjuntos residenciais com comércio varejista e serviços diversificados;
- III - Z8-PR - Zona Especial de Uso Predominantemente Residencial:



Plano M. M.	7
3793	71
Euz	
CÂMARA DE JERÔNIMO	
Aux. de F. M. M.	

-6-

a) média densidade:

1 - Z8-PR.01 - Todos os tipos residenciais com comércio e serviços locais;

b) alta densidade:

1 - Z8-PR.02 - Todos os tipos residenciais com outros usos associados à residência;

2 - Z8-PR.03 - Todos os tipos residenciais com comércio varejista e serviços diversificados;

3 - Z8-PR.04 - Tipo residencial multifamiliar com comércio e serviços locais;

4 - Z8-PR.05 - Tipo residencial multifamiliar com comércio varejista e serviços diversificados;

IV - Z8-PC - Zona Especial de Uso Predominantemente Comercial e de Serviços:



8	7F
3793	
<i>Aug</i>	
71-	

a) baixa densidade:

- 1 - Z8-PC.01 - Tipo de comércio varejista e serviços diversificados com todos os usos residenciais;
- 2 - Z8-PC.02 - Tipo de comércio varejista e serviços diversificados com uso residencial unifamiliar isolado, semi-isolado e conjuntos residenciais;
- 3 - Z8-PC.03 - Tipo de comércio varejista e serviços diversificados com uso residencial multifamiliar;

b) média densidade:

- 1 - Z8-PC.04 - Tipo de comércio varejista e serviços diversificados com uso residencial multifamiliar;
- 2 - Z8-PC.05 - Tipo de comércio varejista e serviços diversificados com uso residencial unifamiliar isolado;



Folha n.º	9	de	proc.
n.º	3793	de	13/24
<i>Aug</i>			
TERMO DE USUÁRIOS			
Município de São Paulo			

-8-

V - Z8-C - Zona Especial de Uso Comercial e de Serviços:

a) baixa densidade:

- 1 - Z8-C.01 - Tipo de comércio e serviços especializados;
- 2 - Z8-C.02 - Tipo de comércio e serviços de centro intermediário;
- 3 - Z8-C.03 - Tipo de comércio e serviços de centro intermediário com to dos os usos residenciais;

b) média densidade:

- 1 - Z8-C.04 - Tipo de comércio e serviços de centro intermediário com uso residencial multifamiliar;
- 2 - Z8-C.05 - Tipo mista de comércio de centro sub-regional e serviços diversificados com uso residencial multifamiliar;



Folha n.º 10 de 10
n.º 3793 de 1974
TEC. C. B. 9
Escritório

c) alta densidade:

- 1 - Z8-C.06 - Tipo de comércio de centro sub-regional e serviços diversificados;
- 2 - Z8-C.07 - Tipo mista de comércio de centro sub-regional e serviços diversificados com uso residencial multifamiliar;
- 3 - Z8-C.08 - Tipo mista de comércio e serviços especializados com uso residencial multifamiliar;
- 4 - Z8-C.09 - Tipo de comércio atacadista e serviços diversificados;

VI - Z8-CA - Zona Especial de Uso Comercial e de Armazenagem:

- 1 - Z8-CA.01 - Tipo de comércio atacadista com depósitos e armazens;

VII - Z8-I - Zona Especial de Uso Industrial:



Feixa n.º	11	de proc.
n.º	3793	de 1974
<i>[Handwritten Signature]</i>		
US C. S. P. S.		

-10-

1 - Z8-I.01 - Tipo de indústrias de mé
dio porte;

2 - Z8-I.02 - Tipo de indústrias de gran
de porte;

VIII - Z8-E - Zona Especial de Uso Institucional:

1 - Z8-E.01 - Tipo institucional de saú
de e educação;

2 - Z8-E.02 - Todos os tipos institucio-
nais;

3 - Z8-E.03 - Tipo institucional de u
sos especiais de saúde e educação;

IX - Z8-EE - Zona Especial para Equipamentos:

1 - Z8.EE.01 - Tipo de equipamentos espe
ciais com todos os usos residenciais;

2 - Z8-EE.02 - Tipo exclusivamente para
equipamentos especiais;

X - Z8-PM - Zona Especial de Preservação de Ma-
nanciais:



Forma n.º	72	de	proc.
	2793	de	13.74
<i>[Handwritten Signature]</i>			
TEREOPOLIS DE JESUS DO BARRIOS			
Ass. de Esportivo			
-11-			

- 1 - Z8-PM.01 - Tipo residencial unifamiliar isolado;
 - 2 - Z8-PM.02 - Tipo residencial unifamiliar isolado com comércio e serviços locais;
 - 3 - Z8-PM.03 - Tipo residencial unifamiliar isolado e conjuntos residenciais com comércio e serviços locais;
- XI - Z8-RN - Zona Rural de Uso Predominantemente Agrícola e Florestal:
- XII - Z8-RS - Zona Rural de Preservação de Mananciais, de Uso Predominantemente Recreacional e Florestal.

§ 1º - As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes, bem como as categorias de uso permitidas em cada uma das Zonas Especiais Z8, criadas no "caput" deste artigo, são aquelas constantes do quadro nº 1, anexo.

§ 2º - Para fins de implementação da classificação e fiscalização das edificações pela Prefeitura, as cate



Processo nº 37.933 de 1974
-12-

gorias de uso permitidas em cada Zona Especial Z8, criada por esta lei, referem-se às sub-categorias constantes do Decreto de Regulamentação da Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5º - Fica criado o Corredor de Uso Especial Z8-CR5, que será objeto de definição de suas características básicas em cada caso particular, em função do meio ambiente, das atividades econômicas e da paisagem urbana, respeitadas as seguintes condições:

- I - As características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, bem como as categorias de uso permitidas não poderão ser superiores às estabelecidas para o corredor Z8-CR3;

- II - A faixa estabelecida no artigo 19 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, não poderá ter largura superior a 50 (cinquenta) metros, traçada paralelamente ao alinhamento do respectivo logradouro público.



Folha n.º	14	de	proc.
n.º	2793	de	1974
<i>Tereza de Jesus B. Barrios</i>			
TEREZA DE JESUS B. BARRIOS Aux. de Escritório			

C A P Í T U L O I I I

D A S Z O N A S I N D U S T R I A I S

Art. 6º - Nas Zonas Especiais Z8-I.01.2 , Z8-I.01.3, Z8-I.01.4 e Z8-I.02.1 a instalação de qualquer estabelecimento industrial deverá ser precedida de pedido de diretrizes quanto ao sistema viário e outras exigências relativas a arruamentos e loteamentos industriais.

Art. 7º - O Executivo baixará normas especiais quanto aos arruamentos e loteamentos industriais, obedecido o disposto no Quadro nº 1 desta lei, bem como as condições seguintes:

- I - Toda e qualquer edificação ou instalação de equipamentos industriais, deve observar o recuo mínimo de 50m dos cursos de água não canalizados;

- II - As características técnicas, declividades e dimensões mínimas e máximas exigidas para vias de circulação em plano de arruamento industrial, serão no mínimo os requisitos de via principal conforme o disposto no Quadro nº 1-A da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973.



Folha n.º	15	de	prec.
n.º	3793	de	1974
Tang			
TER			

Art. 8º - Os estabelecimentos industriais já instalados no Município, em situação não conforme com a zona de uso em que estão localizados, poderão se instalar nas Zonas Especiais Z8-I.01.2, Z8-I.01.3, Z8-I.01.4 e Z8-I.02.1, com coeficiente de aproveitamento de 1,5 e taxa de ocupação de 0,7, sob compromisso expresse de desistência de usar sua primitiva localização para qualquer atividade também não conforme.

Art. 9º - Fica vedada a implantação de qualquer estabelecimento industrial nas zonas Z8-RN e Z8-RS, consideradas como zonas de preservação de recursos naturais.

Parágrafo único - Os estabelecimentos industriais da categoria de uso I3 que tenham adquirido imóvel em zona Z8-100, da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, por meio de documento hábil, devidamente registrado no 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 suas instalações desde que respeitadas as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento do lote, fixadas no Quadro nº 5-A da referida lei e vinculado seu funcionamento a pareceres favoráveis dos órgãos competentes quanto ao atendimento às condições mínimas de controle de poluição do ar e da água.



Forma n.º	16	de	1974
n.º	3733	de	13
TC		US C. 35-	

Art. 10 - A instalação de estabelecimentos industriais em todas as zonas de uso, inclusive nas Zonas Especiais Z8 desta lei deverá ser precedida da aprovação pela Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP dos projetos de captação de água, de instalação de rede de energia, de destinação de esgotos e resíduos industriais, mediante parecer favorável dos órgãos competentes.

Art. 11 - Os pedidos de alteração de perímetro ou de caracterização de novos perímetros em qualquer zona de uso do Município, pelos quais possam vir a ser permitidos os usos I2 ou I3, serão apreciados pela Comissão de Zoneamento após consulta formal aos órgãos competentes quanto à: saneamento básico, poluição do ar e das águas e desenvolvimento da área metropolitana.

C A P Í T U L O I V

DAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO DE MANANCIAIS - Z8-PM

Art. 12 - Nas zonas de uso especial Z8-PM.01, Z8-PM.02 e Z8-PM.03, os novos parcelamentos do solo, bem como os parcelamentos do solo aprovados executados ou não ou em processo de aprovação poderão ser objeto de remanejamento, desde que as qualidades do ambiente urbano sejam melhoradas ou preservadas áreas arborizadas existentes de valor paisagístico, obedecidos os seguintes critérios:



Forma N.º	14	de ref.
N.º	3793	de 13.74
Trib. de J. C. de S. Paulo		
Escritório -16-		

- I - Para os novos lotes com área mínima de 500 (quinhentos) metros quadrados e menos de 2.000 (dois mil) metros quadrados, a quota mínima de terreno para usos públicos, inclusive sistema viário, será de 167 (cento e sessenta e sete) metros quadrados por lote, dos quais:
- a) no mínimo, 21 (vinte e um) metros quadrados para usos institucionais;
 - b) no mínimo, 63 (sessenta e três) metros quadrados para áreas verdes;
- II - Para os novos lotes com área mínima de 2.000 (dois mil) metros quadrados e menos de 5.000 (cinco mil) metros quadrados, a quota mínima de terreno para usos públicos, exclusive sistema viário, será de:
- a) 21 (vinte e um) metros quadrados por lote, para usos institucionais;
 - b) 49 (quarenta e nove) metros quadrados por lote, para áreas verdes;
- III - Para os novos lotes com área mínima de



Forma n.º 78 de 1974
3753 de 13 74
TERMO DE US C. PARRIS
Ass. de Escritório

5.000 (cinco mil) metros quadrados, a quota mínima de terreno para usos públicos, exclusive sistema viário, será de:

- a) no mínimo, 21 (vinte e um) metros quadrados por lote, para usos institucionais;
- b) no mínimo, 21 (vinte e um) metros quadrados por lote, para áreas verdes.

Art. 13 - O Executivo baixará normas especiais para atender o disposto no artigo anterior, relativamente às exigências de redes de água e esgoto, características de pavimentação e drenagem de águas pluviais.

C A P Í T U L O V

DAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO DE RECURSOS NATURAIS

Art. 14 - Fica a zona Z8-100 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, considerada zona de preservação de recursos naturais e dividida em dois tipos, representadas por siglas e com as seguintes características básicas:

- a) Z8-RN - zona rural das regiões norte, noroeste, nordeste e leste do Município, de uso predominantemente agrícola e florestal;



3793 74
Ley
-18-

b) Z8-RS - zona rural da região sul do Município, de preservação de mananciais, de uso predominantemente recreacional e florestal.

Art. 15 - Nas Zonas Especiais referidas no artigo anterior, para efeito de parcelamento do solo, só será admitido lote com área igual ou superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), ressalvado o disposto nos artigos 21 e 22.

Art. 16 - Nas Zonas Especiais Z8-RN e Z8-RS, os usos permitidos, o lote mínimo exigido a cada categoria de uso e os respectivos índices de ocupação do lote, são os estabelecidos no Quadro nº 1, anexo à presente lei.

Art. 17 - Nas Zonas Especiais Z8-RN e Z8-RS, para os lotes com área inferior às exigidas no Quadro nº 1, anexo, comprovadamente existentes em data anterior à publicação da Lei nº 7.805, de 19 de novembro de 1972, serão permitidos os usos admitidos nestas zonas, desde que obedecidos os índices de ocupação e aproveitamento constantes no Quadro nº 1, anexo à presente lei.

Art. 18 - O uso ou a edificação em situação de não conformidade com o estabelecido nesta lei poderão ser tolerados, a título precário, desde que sua existência regular seja comprovadamente anterior à data da publicação desta



20/
3773 44
Tamy
-19-

lei.

Parágrafo único - O uso não conforme tolerado deverá adequar-se aos níveis de ruído e poluição ambiental e exigidos para a zona em que se situar.

Art. 19 - O parcelamento do solo em zona Z8-RN ou Z8-RS para fins de expansão urbana só será permitido em áreas delimitadas por lei, mediante regulamentação própria e liberação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA e demais disposições legais vigentes.

Art. 20 - Nas zonas Z8-RN ou Z8-RS será permitido o parcelamento de glebas de, no mínimo, 3.000.000 m² (três milhões de metros quadrados) para chácaras de recreio, mediante decreto do Executivo, que fixará diretrizes e normas, previamente solicitadas, aprovadas pela Comissão de Zoneamento e elaboradas pela Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP.

Art. 21 - As normas a que se refere o artigo anterior deverão atender, no mínimo, às seguintes condições:

- I - Os usos permitidos serão selecionados entre aqueles constantes do Quadro nº 1, anexo, para a Zona Especial Z8-RN;



3793

-20-

II - A taxa de ocupação máxima será de 25% (vinte e cinco por cento);

III - No mínimo, 20% (vinte por cento) da gleba total a ser parcelada será destinada às áreas verdes, vias de circulação e usos institucionais, cabendo às áreas verdes e aos usos institucionais, no mínimo, as quotas de que trata o parágrafo único do artigo 22.

Art. 22 - Nenhum lote poderá ter área inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), ressalvado o que dispõe o parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único - Desde que o lote médio, para efeito do número total de lotes não tenha área inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), serão admitidos lotes com área mínima até 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), desde que obedecida a seguinte relação entre área de lote, áreas verdes e áreas destinadas a usos institucionais:

- a) para cada lote com 5.000m² (cinco mil metros quadrados) ou mais, será necessário reservar uma quota de 42m² (quarenta e dois metros quadrados) dos quais 2lm² (vinte e um metros quadrados) para usos institucio-



22
3793 74
Tany
-21-

nais e o restante para áreas verdes;

- b) para cada lote com menos de 5.000m^2 (cinco mil metros quadrados), até o mínimo de 3.000m^2 (três mil metros quadrados), será necessário reservar uma quota de 84m^2 (oitenta e quatro metros quadrados), sendo 21m^2 (vinte e um metros quadrados) para usos institucionais e o restante para áreas verdes;
- c) para cada lote com menos de 3.000m^2 (três mil metros quadrados), até o mínimo de 1.500m^2 (mil e quinhentos metros quadrados), será necessário reservar uma quota de 167m^2 (cento e sessenta e sete metros quadrados), sendo 42m^2 (quarenta e dois metros quadrados) para usos institucionais e o restante para áreas verdes;
- d) as vias de circulação não deverão ter revestimento impermeável;
- e) poderão ser dispensadas as exigências de redes de água e redes de esgoto, devendo as soluções dos esgotos domiciliares ser resolvidas individualmente.



Folha n.º	23	de	proc.
n.º	3793	de	13.94
<i>[Handwritten Signature]</i>			
T. J. DE JESUS G. BARRIOS Aux. do Secretário			

C A P Í T U L O V I

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 23 - Ficam mantidas todas as disposições estabelecidas pela Lei nº 4.124, de 14 de novembro de 1951, sobre as construções nas Ruas dos Ingêleses e 13 de Maio.

Art. 24 - Nas zonas de uso Z8-PR.01.2, Z8-PR.01.3, Z8-PR.01.4, Z8-PR.01.5, Z8-PR-02.1, Z8-PR.02.2, Z8-PR.03.1 e Z8-PR.03.2, a categoria de uso S1-1 é permitida apenas quando associada à residência, não sendo permitidas construções exclusivas para o uso S1-1.

Art. 25 - Na zona de uso Z8-PR.03.1 e Z8-PR.03.2, os usos da categoria S1-7 só serão permitidos quando a atividade específica a cada uso for exercida em recinto não diretamente aberto para o logradouro público, sendo apenas permitida uma placa indicativa do estabelecimento com área igual ou inferior a um metro quadrado.

Art. 26 - Nas zonas de uso Z8-R.01.4, Z8-R.01.13 e Z8-R.01.14, fica vedado o reagrupamento dos lotes existentes.

Art. 27 - A execução de demolição, reformas, ampliações ou novas edificações em imóveis localizados nas zo



Folha n.º	54	de p.º	106
n.º	3493	de 1974	
<i>Carry</i>			
23			

nas de uso Z8-R.06.1, Z8-R.06.2, Z8-R.06.3, Z8-R.01.4, Z8-R.01.13, Z8-R.01.14, Z8-R.01.15 e Z8-R.01.20, deverá ser precedida de autorização, definição e de diretrizes fornecidas pela Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP.

C A P Í T U L O V I I

D A S D I S P O S I Ç Õ E S G E R A I S

Art. 28 - Para identificar com maior precisão os limites das zonas de uso, em particular daquelas cujos perímetros não são descritos, aplicam-se as seguintes normas:

- I - Quando a linha divisória seguir aproximadamente o eixo de ruas ou vias de circulação, os limites coincidem com esse mesmo eixo;
- II - Quando a linha divisória seguir aproximadamente a divisa entre lotes existentes, os limites coincidem com essa mesma divisa;
- III - Quando a linha divisória seguir aproximadamente a linha demarcatória da área urbana do Município, os limites coincidem com essa mesma linha;
- IV - Quando a linha divisória seguir aproximada-



Fls. n.º	25.	de	proc.
S.O.	3793	da	13/44
<i>Amey</i>			
1944			24

mente o eixo de estradas de ferro ou de faixas de transmissão de energia em alta tensão, os limites coincidem com esse mesmo eixo;

V - Quando a linha divisória seguir aproximadamente o eixo de córregos, rios, canais, lagos ou qualquer curso d'água, os limites coincidem com esse mesmo eixo. Quando a linha divisória seguir aproximadamente a margem desses mesmos elementos, os limites coincidem com essa mesma margem e, no caso de haver qualquer mudança posterior na margem, os limites acompanham essa mudança;

VI - Quando a linha divisória seguir aproximadamente o limite de um loteamento oficialmente aprovado pela Prefeitura, os limites coincidem com essa mesma linha;

VII - Quando a linha divisória seguir aproximadamente o prolongamento de qualquer uma das linhas indicadas nos itens anteriores, os limites coincidem com esse mesmo prolongamento;

VIII - Quando as características físicas locais



26	de	out.
3293	da	19. 44
25		
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO		
Assessoria Técnica		

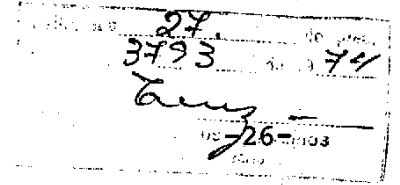
forem diferentes das constantes do mapa a dotado, ou quando houver dificuldades de delimitação das zonas por qualquer outra circunstância não prevista neste artigo, ca berá à Comissão de Zoneamento a interpretação dos limites em dúvida.

Art. 29 - Ficam incluídas entre as categorias de uso conforme, as garagens e estacionamentos de uso coletivo nas Zonas Especiais Z8, cujas edificações obedecerão às características do Quadro nº 1, anexo.

Parágrafo único - As disposições deste artigo não se aplicam às seguintes Zonas Especiais Z8: Z8-ER.01, Z8-ER.02, Z8-ER.03, Z8-ER.04, Z8-ER.05, Z8-R.01, Z8-R.02.1, Z8-R.02.2, Z8-R.02.3, Z8-R.03, Z8-R.04, Z8-R-05, Z8-R-06.1, Z8-R.06.2, Z8-R.07, Z8-PR.02.1, Z8-PR.02.2, Z8-E.01, Z8-E.02, Z8-E.03, Z8-EE.01, Z8-EE.02, Z8-PM.01, Z8-PM.02, Z8-PM.03, Z8-RN e Z8-RS.

Art. 30 - Para a categoria de uso R1, a quota mínima de terreno por habitação é igual à área do terreno para todas Zonas Especiais Z8, quando aquela categoria de uso for permitida.

Art. 31 - Para a categoria de uso R2.01, a quota mínima de terreno por habitação é de 100m² (cem me



tros quadrados) para todas Zonas Especiais Z8, quando aquela categoria de uso for permitida.

Art. 32 - Nas Zonas Especiais Z8, as quotas mínimas de terreno por habitação definidas por esta lei preva lecerão sobre a quota de terreno por habitação fixada para os conjuntos residenciais R3.02, estabelecida pela Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973.

Art. 33 - Serão estabelecidas, pelo Executivo, as normas aplicáveis às diferentes Zonas Especiais Z8, referentes aos níveis máximos de poluição ambiental.

Art. 34 - A aplicação das legislações específicas sobre hospitais e hotéis de turismo será condicionada, nas Zonas Especiais Z8 criadas por esta lei, à deliberação da Comissão de Zoneamento, para cada caso.

Art. 35 - Em edificações existentes e regularmente instaladas nas Zonas Especiais Z8, anteriormente à data da publicação desta lei, cujos índices de ocupação e aproveitamento não tenham atingido os máximos previstos no Quadro nº 1, anexo, porém cujos recuos estejam ocupados em desacordo, serão permitidas ampliações, desde que a edificação resultante não ultrapasse os índices estabelecidos e que nas novas partes sejam atendidas todas as exigências da zona em que estiverem localizadas.



28
3793
74
-27-

Art. 36 - Não será permitido desmembramento ou desdobro de lote ou lotes existentes, do qual resulte um ou mais lotes com área inferior ao estabelecido no Quadro nº 1, anexo.

Art. 37 - Nas Zonas Especiais Z8, os lotes com provadamente existentes até a data da publicação desta lei, com dimensões inferiores aos mínimos fixados no Quadro nº 1, anexo, deverão obedecer as mesmas exigências dos lotes com os mínimos indicados no referido Quadro.

Art. 38 - Nas zonas Especiais Z8, a área máxima edificável em lotes com área inferior à 150 (cento e cinquenta) metros quadrados é de 72 (setenta e dois) metros quadrados, desde que atendidas as disposições do artigo 14 da Lei nº 7.805, de 19 de novembro de 1972, e do artigo 37 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, bem como as demais exigências desta lei.

Art. 39 - Ficam mantidas as disposições do Capítulo VI da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, aos usos e edificações não conforme localizados em Zonas Especiais Z8 objeto da presente lei, desde que regularmente instalados até a data da publicação desta lei.

Art. 40 - Os infratores das disposições das Leis nº 7.805, de 19 de novembro de 1972, e nº 8.001, de 24



29.
3793 44
Eury
-28-

de dezembro de 1 973, e desta lei, ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções previstas no Quadro nº 6-B, anexo à cita da Lei nº 8.001/73, sem prejuízo de outras sanções estabelecidas em legislação própria.

Art. 41 - A presente lei não altera as disposições da Leis de Renovação Urbana ou de Desenvolvimento Urbano, anteriormente aprovadas pela Câmara Municipal.

Art. 42 - Os lotes lindeiros a corredores de uso especial estabelecidos pela Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1 973, bem como no corredor criado pelo artigo 5º desta lei, poderão ser integrados a lotes não lindeiros ao mesmo logradouro, quando o lote lindeiro tiver profundidade igual ou inferior a 25 (vinte e cinco) metros, desde que fique garantida a existência de acessos apenas pelo lote originalmente lindeiro ao logradouro que define o corredor.

Art. 43 - Os estabelecimentos enquadrados nas categorias de uso I2 ou C3, existentes e regularmente licenciados anteriormente à publicação da Lei nº 7.805, de 19 de novembro de 1 972, quando localizados em zonas de uso Z2 ou 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 Z2 em ambos os casos, respeitadas as exigências de dimensionamento das respectivas categorias de uso, quando



Folha n.º	301.	de	n.º
n.º	3793	de	74
<i>Tau</i>			
TERRELA DE US. C. BARAÍOS			
Aux. de Território -29-			

sujeitas a controle especial, bem como aos níveis de ruídos , de vibrações, de poluição ambiental e horários de funcionamento fixados para a zona de uso Z2.

Art. 44 - Fica estabelecido o recuo de frente mínimo de 5m (cinco metros) nos logradouros públicos para os quais, no Quadro nº 7-A da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, a exigência de recuo é de 4m (quatro metros); mantidas para os demais logradouros públicos, as exigências estabelecidas no referido Quadro.

Art. 45 - Os projetos de edificações ou parcelamento do solo, referentes a expedientes administrativos a provados ou sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, localizados em qualquer zona de uso, poderão ser submetidos à Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP, ouvida a Comissão de Zoneamento, para efeito de alteração de projeto que melhor satisfaça ao espírito da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo em vigor.

Art. 46 - Ficam mantidas as características de uso, ocupação, aproveitamento e dimensionamento dos corredores de uso especial e das zonas de uso Z8.AV8 e Z8.AV9 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973.

Parágrafo único - A relação dos clubes esporti



Folha n.º	31	de	proib.
n.º	3493	do	74
<i>Tany</i>			
TUN	DE US. D. BARRIOS		da Prefeitura - 30 -

vos-sociais e os clubes de campo constante no Quadro nº 9-A , da lei acima referida fica substituída pela do Quadro nº 3 , anexo à esta lei.

Art. 47 - Rubricados pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, fazem parte integrante desta lei os Quadros anexos números 1, 2 e 3, 58 folhas, bem como o mapa anexo nº221-12-0309 , 41 folhas, do arquivo da Coordenadoria Geral do Planejamento - COGEP.

§ 1º - As descrições dos perímetros das zonas de uso Z1-005, Z1-018, Z1-021, Z3-058, Z3-093, Z3-094, Z3-102, Z3-103, Z3-108, Z3-109, Z3-110, Z3-118, Z3-119, Z3-180, Z3-189, Z3-203, Z4-007, Z4-020, Z5-002, Z6-011, Z6-012, Z6-020, Z6-023, Z6-026 e Z6-048, da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, ficam substituídas pelas descrições do Quadro nº 2, anexo.

§ 2º - Ficam criadas as zonas de uso Z3-237 , Z6-059 e Z6-060, cujos perímetros constam do Quadro nº 2, anexo.

Art. 48 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial, os artigos 4º, 17 e 38 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973.

RF/Mag. Ilmt.



Folha n.º	33	de	10
n.º	3793	de	1974
<i>Amey</i>			
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO			
Assessoria Jurídica			

EX PO SI Ç Ã O DE M O T I V O S

A Lei nº 7 805, de 1º de novembro de 1 972, alterada e complementada pela Lei nº 8 001, de 24 de dezembro de 1 973, estabeleceu as condições gerais de uso e ocupação do solo no Município, praticamente refletindo situações e tendências da realidade urbana, captáveis ao nível de conhecimento, desta realidade, disponível na ocasião de sua elaboração.

No entanto, foram selecionadas dentro do Município 61 (sessenta e uma) áreas, classificadas como zona de uso especial Z8, que deveriam ser objeto de legislação específica por parte da municipalidade durante um prazo pré-determinado.

Estipulado inicialmente em 3 (três) anos, este prazo foi reduzido posteriormente, expirando-se a 24 de dezembro de 1 974, um ano após a publicação da Lei nº 8 001/73.

Estas unidades territoriais selecionadas caracterizam-se, de um modo geral, por abrigarem usos institucionais especiais (como por exemplo: aeroporto) ou por se encontrarem total ou parcialmente não ocupadas ou, ainda, por esta



Fls. n.º	33	de	74
Fls.	3493	de	74
Luz			
US			
F. 2-			

rem submetidas a intenso processo de transformação, sob impacto de vultosos investimentos públicos e da dinâmica da estruturação urbana. Constituem, portanto, um "estoque estratégico" de áreas do Município, a merecer um tratamento especial, sob uma visão de conjunto do processo de desenvolvimento urbano que se estima conveniente ordenar e controlar.

Durante o período de tempo pré-fixado, estas áreas selecionadas foram objeto de análise e investigações minuciosas e aprofundadas, avaliando-se diversas proposições de uso e ocupação sugeridas pelo acervo de informações acumuladas e sempre tendo-se presente a visão de conjunto, através da ponderação das repercursões previsíveis dessas proposições.

Estas análises foram conduzidas, inicialmente, através de diversos estudos realizados em paralelo, tendo sido seus resultados avaliados em conjunto. Assim, por exemplo:

1 - as zonas de uso especial Z8 envolvidas no projeto Cidade Leste foram estudadas no contexto do projeto e alvo de proposições de uso e ocupação do solo compatíveis com as finalidades deste projeto e de modo a possibilitar sua implantação, já iniciada.

2 - as Z8-010 e Z8-007, na área da Bela Vista



Protocolo n.º	34
N.º	3493
de	1944
-3-	

e da Luz, respectivamente, mereceram também estudos particularizados que possibilitaram, a par do estabelecimento da regulamentação de uso e ocupação, identificar projetos específicos de reurbanização, de preservação de edificações de valor histórico e cultural, passíveis de serem promovidos pelo Município, dentro de um plano global para essas unidades territoriais.

3 - para as Z8 ao longo da linha Norte-Sul do Metrô, em início de operação, proposições levaram em consideração os planos de reurbanização já aprovados por essa Egrégia Câmara e procuram induzir uma ocupação compatível como este novo evento na cidade que é o Metrô.

4 - o problema da localização industrial no Município foi amplamente estudado e analisado, resultando dessas avaliações as indicações de novas áreas para os usos industriais, particularmente para abrigarem estabelecimentos industriais a serem relocados dentro do Município.



data de	35.
no.	3493
	74
J. S. G. S. S. S.	
Aux. de	
-4-	

Revela mencionar que para elaboração de todos esses estudos foram mobilizados consultores especializados de alto nível, que permitiram assessoria permanente à equipe técnica da Prefeitura. Constituíram também contribuição valiosa para a consecução dos estudos o recente trabalho de aerofotogrametria e mapeamento elaborado no contexto do Sistema Cartográfico Metropolitano, liderado e conduzido pelo GEGRAN - Grupo Executivo da Grande São Paulo, e as informações do cadastro imobiliário fiscal, processadas pela PRODAM - Companhia de Processamento de Dados do Município.

O elenco de estudos empreendidos, além de confirmar e acentuar a necessidade de uma regulamentação específica para as zonas de uso especial Z8, enfatizou, também, a conveniência, dentro do processo permanente de planejamento, de se alterar algumas zonas especiais Z8, particularmente em áreas estratégicas para a execução, a curto e médio prazo, de programas de obras da Companhia do Metropolitano de São Paulo, da EMURB-Empresa Municipal de Urbanização e relativas à melhoria dos trens de subúrbios da FEPASA e Rede Ferroviária Federal, entidades que participaram da definição deste projeto de lei. Em função da avaliação da experiência de ordenação dos impactos da linha Norte-Sul e dos processos de renovação urbana ao longo desta linha, foi equacionada a estratégia, agora coordenada, inclusive quanto ao cronograma, de atuação



36.
3753 74
Luz
1933

-5-

junto a linha Leste-Oeste do Metrô.

O projeto de lei, ora encaminhado, atendendo às disposições legais, consubstancia os resultados dos estudos e análises elaborados pelo órgão competente da Prefeitura.

Está dividido em sete capítulos, segundo a seguinte estrutura básica:

- Capítulo I - Dos objetivos e definições,
- Capítulo II - Das zonas de uso,
- Capítulo III - Das zonas industriais,
- Capítulo IV - Das zonas especiais de preservação de mananciais,
- Capítulo V - Das zonas especiais de preservação de recursos naturais,
- Capítulo VI - Das disposições especiais,
- Capítulo VII - Das disposições gerais.

A primeira parte justifica e enfatiza os principais objetivos que se pretende alcançar ao regulamentar o



34.
3793 44
Tamy
-6-

uso e a ocupação do solo nestas áreas, que constituem o primeiro "estoque estratégico de áreas especiais", a serem tratadas diferenciada e mais minuciosamente ao contexto do planejamento da cidade de São Paulo. Entre esses objetivos estão a adequação dos instrumentais legais que permitirão o zoneamento de micro-áreas do Município, os estímulos a reagrupamento de lotes e à preservação da paisagem urbana, à preservação dos recursos naturais disponíveis e das condições de implantação de projetos viários e de desenvolvimento urbano, e a ênfase ao desejável processo de relocação industrial orientada no sentido do setor mais adequado ao desenvolvimento do Município e da área metropolitana. Estas diretrizes expressam, além do mais, a coerência da política de uso do solo do Município de São Paulo quanto às políticas nacional e regional de desenvolvimento urbano.

O Capítulo II apresenta a classificação das zonas especiais Z8, agregado em doze grupos em função de suas características básicas, definindo as condições de controle de uso e ocupação do solo, que permitirão o tratamento de micro-áreas em função de suas peculiaridades e dentro do mesmo quadro geral baseado no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo. É também criado, na proposta, novo tipo de Corredor de Uso Especial Z8-CR5, com o qual será possível, ao lado dos quatro tipos definidos pela



Folha n.º	38	de	24
n.º	3493	do	24
<i>Carvalho</i>			
TÍT.		US. D. BARRIOS	
Espírito			

legislação em vigor, atender às particularidades das áreas onde sua implantação se imponha no interesse da cidade.

No que se refere às zonas industriais, fica consolidada a prioridade dada pelo Município ao controle dos impactos que podem ser causados pelas indústrias em relação ao meio ambiente, o qual exige, além da utilização dos instrumentais criados por legislação municipal, um esforço de coordenação e integração com os órgãos regionais, estaduais e federais, ligados à proteção do meio ambiente e ao processo de desenvolvimento industrial.

Além disso, evidencia-se no projeto a preocupação maior da administração paulistana quanto ao processo de reorientação da localização industrial no Município, privilegiando os estabelecimentos hoje desconformes com as zonas de uso em que se encontram e se reloquem para as novas zonas industriais, localizadas também em função de uma desejada indução do desenvolvimento de São Paulo na direção Leste, vinculados os estímulos fornecidos à destinação de suas atuais instalações a usos permitidos pela legislação vigente.

O Capítulo IV trata das zonas urbanas localizadas na região das bacias de Guarapiranga e Billings, classifi



Folha n.º	35	de	1974
n.º	3793	de	1974
<i>Amey</i>			
TER DE USOS C. RURAIS da Zona Z8-100			

casas pelo Decreto Estadual nº 52.864, de 17 de janeiro de 1972, de forma a se impor uma política de uso e ocupação do solo orientada à preservação desses mananciais. Para tanto, é estimulado o remanejamento de parcelamentos do solo aprovados, executados ou não ou em processo de aprovação, bem como são criadas novas condições de parcelamento do solo, sempre tendo em mira a melhoria da qualidade de vida e a paisagem urbana da área, respeitadas as peculiaridades de sua localização.

As zonas especiais de preservação de recursos naturais referem-se à área anteriormente definida como Z8-100, de usos rurais, cuja predominância é agrícola ou recreacional em função dos diferentes tipos em que foi dividida. Aplicam-se, também, neste caso, os critérios para assegurar que os empreendimentos mantenham a baixa densidade da área associada às melhores condições paisagísticas e ambientais.

O Capítulo VI trata das zonas especiais da Bela Vista e da Luz, áreas próximas ao centro da cidade, consideradas em processo de deterioração, as quais já o PDDI - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, em 1971, indicava como áreas para renovação. Estas zonas especiais exigiam, para sua definição estudos profundos que reconhecessem sua e



Folha n.º	401	de	...
n.º	3793	de	1974
TER. DE US. C. BARRIOS de ...			

volução histórica e identificassem os processos urbanísticos, sociais e econômicos por que atualmente passam. Em função destes detalhados estudos — que chegaram praticamente a equacionar planos de desenvolvimento para estas zonas — resultaram as propostas de uso do solo expressas no projeto e uma série de projetos específicos a serem desenvolvidos e detalhados. Foi o maior grau de complexidade da área e de conhecimento de sua realidade que levaram a maior nível de detalhamento a aplicação nestas duas zonas especiais da sistemática de zoneamento por micro-áreas equacionada na propositura.

O Capítulo final, de disposições gerais, esclarece diversos detalhes do projeto, em particular sua compatibilização com a legislação em vigor.

Com a presente propositura, altera-se fundamentalmente o papel das zonas especiais Z8. De áreas consideradas "indefinidas" ou "congeladas", passam a ser zonas estudadas de modo muito mais profundo e minucioso, sendo objeto de um zoneamento baseado em micro-áreas.

As atividades de controle do uso do solo no Município, deverão ter continuidade segundo as seguintes linhas de atuação:



Folha n.º	41	de	proc.
n.º	3793	de	1974
<i>Jesus</i>			
TERCEIRO	JESUS S. BARRIOS		
	Aux. de Trabalho		

- a) o detalhamento e a execução de projetos es
pecíficos nas áreas mais profundamente estu
dadas, como as da Bela Vista, Luz e Projeto
Cidade Leste;
- b) a elaboração de legislação específica para
escolas, a exemplo do já realizado para ho
téis de turismo e para hospitais;
- c) o estudo de legislação especial para os
conjuntos industriais e para unidades terri
toriais integradas;
- d) a elaboração de estudos detalhados para no
vas micro-áreas, como as que sofrerão o im
pacto direto de projetos, a exemplo da li
nha Leste-Oeste do Metrô, e áreas estratêgi
cas como a zona central, já em fase de pri
meiros estudos.

Acompanha xerográfica ilustrativa do assunto.

RF/ILMT