



Dissertação de Mestrado - Anexos Iell
Legislação, Modelos e Formas Urbanas
São Paulo 72/92

Curso de Pós-Graduação FAU-USP
São Paulo 1.995

Paulo Ricardo Giaquinto

Orientador: Prof.Dr.Geraldo Gomes Serra

711.40981611
G348L
v.2

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO / ANEXOS I e II
LEGISLAÇÃO, MODELOS E FORMAS URBANAS - SÃO PAULO 72/92
CURSO DE PÓS - GRADUAÇÃO
FAU/USP - SÃO PAULO - 1.995

Orientando

Paulo Ricardo Giaquinto

Orientador

Prof. Dr. Geraldo Gomes Serra



USP-FAU
711.40981611
G348L
V.2

MONOGRAFIAS
LEGISLACAO, MODELOS E FORMAS URBANAS - SAO PAULO 72/92

00030574



ANEXO I

**Resumo da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em São Paulo -
72/92**

Índice

1. Lei 7.805/72 - Zoneamento	4
2. Leis 8.001/73 e 8.328/75 e Decreto 11.106/74 - As Grandes Adaptações	9
3. Sucessivas Alterações Através de Leis	14
4. Grandes Alterações	27
5. Leis Complementares	44
6. Sucessivas Alterações Através de Decretos	45
7. Decretos Complementares	56
8. Legislação Federal	57
9. Legislação Estadual	58

1. Lei 7.805/72 - Zonamento

a) Exposição de motivos

Objetivo:

- controlar do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, obedecendo o disposto no PDDL

Características:

- equilibrar as funções urbanas;
- harmonizar conflitos e evitar atritos;
- orientar o crescimento urbano;
- facilitar o controle.

Parcelamento do Solo:

- parcelamento indiscriminado e especulação;
- expansão da mancha urbana e muitos vazios intersticiais;
- dificuldades para extensão de redes de infraestrutura urbana;
- necessidade de uma legislação mais rigorosa.

Uso e Ocupação do Solo:

- utilização de categorias básicas de uso do solo (residencial, comercial, serviços, industrial e institucional);
- escalonamento da intensidade de uso através de sub-categorias (R1, R2, R3, C1, C2, C3 etc);
- distribuição de zonas de uso total (Z1 e Z7) ou parcialmente restritas (Z2 a Z6) por todo o território do município, escalonando as densidades pretendidas;
- previsão de zonas e usos especiais (Z8 e E4).

Características das Zonas de Uso:

- padrões de uso do solo (sub-categorias de uso conformes, não conformes e sujeitas a controle especial);
- padrões de ocupação do solo (taxa de ocupação, recuos e dimensionamento de terrenos);
- padrão de aproveitamento do solo (coeficiente de aproveitamento);
- padrões de poluição e incômodos (inclusive vibrações) para classificações de indústrias;
- planejamento através da distribuição de densidades e atividades;
- índices de ocupação e aproveitamento superiores a média da época em São Paulo;
- preocupação especial com garagens contribuindo para a diminuição de congestionamentos.

b) Texto da Lei

Objetivos:

- assegurar espaços necessários e localização adequada ao desenvolvimento das diversas atividades;
- assegurar a concentração equilibrada de atividades e pessoas no território;
- estimular e orientar o desenvolvimento urbano.

Definições:

- algumas "variáveis" urbanísticas utilizadas na lei (via, arreamento, loteamento, desdobro, desmembramento, frente, fundo, profundidade de lote, recuo e uso misto).

Parcelamento do Solo:

- proibição de parcelamento para fins urbanos em zona rural e em terrenos alagadiços, sujeitos a inundação e aterrados com material nocivo à saúde, bem como em terrenos com mais de 30% de declividade;
- fixação prévia de diretrizes urbanísticas pela Prefeitura;
- destinação mínima de áreas públicas (5% institucional, 15% áreas verdes e 20% de sistema viário quando houver abertura de vias);

1. Lei 7.805/72 - Zonamento

a) Exposição de motivos

Objetivo:

- controlar do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, obedecendo o disposto no PDDL

Características:

- equilibrar as funções urbanas;
- harmonizar conflitos e evitar atritos;
- orientar o crescimento urbano;
- facilitar o controle.

Parcelamento do Solo:

- parcelamento indiscriminado e especulação;
- expansão da mancha urbana e muitos vazios intersticiais;
- dificuldades para extensão de redes de infraestrutura urbana;
- necessidade de uma legislação mais rigorosa.

Uso e Ocupação do Solo:

- utilização de categorias básicas de uso do solo (residencial, comercial, serviços, industrial e institucional);
- escalonamento da intensidade de uso através de sub-categorias (R1, R2, R3, C1, C2, C3 etc);
- distribuição de zonas de uso total (Z1 e Z7) ou parcialmente restritas (Z2 a Z6) por todo o território do município, escalonando as densidades pretendidas;
- previsão de zonas e usos especiais (Z8 e E4).

Características das Zonas de Uso:

- padrões de uso do solo (sub-categorias de uso conformes, não conformes e sujeitas a controle especial);
- padrões de ocupação do solo (taxa de ocupação, recuos e dimensionamento de terrenos);
- padrão de aproveitamento do solo (coeficiente de aproveitamento);
- padrões de poluição e incômodos (inclusive vibrações) para classificações de indústrias;
- planejamento através da distribuição de densidades e atividades;
- índices de ocupação e aproveitamento superiores a média da época em São Paulo;
- preocupação especial com garagens contribuindo para a diminuição de congestionamentos.

b) Texto da Lei

Objetivos:

- assegurar espaços necessários e localização adequada no desenvolvimento das diversas atividades;
- assegurar a concentração equilibrada de atividades e pessoas no território;
- estimular e orientar o desenvolvimento urbano.

Definições:

- algumas "variáveis" urbanísticas utilizadas na lei (via, arruamento, loteamento, desdobro, desmembramento, frente, fundo, profundidade de lote, recuo e uso misto).

Parcelamento do Solo:

- proibição de parcelamento para fins urbanos em zona rural e em terrenos alagadiços, sujeitos a inundação e aterrados com material nocivo à saúde, bem como em terrenos com mais de 30% de declividade;
- fixação prévia de diretrizes urbanísticas pela Prefeitura;
- destinação mínima de áreas públicas (5% institucional, 15% áreas verdes e 20% de sistema viário quando houver abertura de vias);

- limitação do comprimento de face de quadras em 300,00m (quando maior que 150,00m, a cada 100,00m deve haver interrupção por uma via de pedestres);
- limitação da distância de qualquer lote a uma via principal em 300,00m;
- proibição de lotes com frente para vias com menos de 12,00m de largura;
- fixação de recuos secundários mínimos em lotes de esquinas (2,00m para residências e 4,00m para as demais categorias de uso);
- limitações excepcionais para lotes já existentes, menores que o mínimo previsto em lei.

Uso de Ocupação do Solo:

- categorias de uso

- R1 - residencial unifamiliar
- R2 - residencial multifamiliar
 - R2.01 - unidades residenciais agrupadas horizontalmente (6 no máximo, 1,50m de recuos laterais, 5,00m de frente mínima e 100,00m² de área mínima de cada lote)
 - R2.02 - habitações agrupadas verticalmente
- R3 - conjunto residencial, habitações agrupadas horizontal ou verticalmente dispostos de espaços comuns (lazer descoberto 6,00m²/habitação, equipamentos sociais 4,00m²/habitação, comércio e serviços até 2,00m²/habitação)
- C1 - comércio varejista de âmbito local (250,00m² no máximo)
- C2 - comércio varejista diversificado
- C3 - comércio atacadista
- I1 - indústria não incômoda (250,00m² no máximo)
- I2 - indústria diversificada
- I3 - indústria especial (pode causar prejuízos ambientais bem como a saúde)
- S1 - serviços de âmbito local (250,00m² no máximo)
- S2 - serviços diversificados
- S3 - serviços especiais (podem causar prejuízos à saúde e incômodos)
- E1 - instituições de âmbito local (250,0m² e 100 pessoas no máximo)
- E2 - instituições diversificadas (2.500,00m² e 500 pessoas no máximo)
- E3 - instituições especiais
- E4 - usos especiais

- permissão de categorias de uso em função da largura da via de acesso

- C1, C2, I1, S2, S3 E1 e E2 em vias com largura igual ou superior a 14,00m
- C2, I2, I3 e E3 em vias com largura igual ou superior a 18,00m

- zonas de uso

- Z1 - estritamente residencial, densidade demográfica baixa
- Z2 - predominantemente residencial, densidade demográfica baixa
- Z3 - predominantemente residencial, densidade demográfica média
- Z4 - uso misto, densidade demográfica média/alta
- Z5 - uso misto, densidade demográfica alta
- Z6 - predominantemente industrial
- Z7 - estritamente industrial
- Z8 - usos especiais

- classificação dos usos de acordo com a zona em que se situa

- . conforme (permitido e incentivado)
- . sujeito a controle especial (permitido com restrições especiais)
- . não conforme (proibido)

- normas complementares a serem baixadas por ato do executivo

- . limites máximos para níveis de ruídos
- . tratamento de resíduos lançados no ar e em corpos d'água
- . colocação de cartazes, letreiros, anúncios etc
- . dimensionamento de pátios de carga e descarga, bem como estacionamento de veículos

- incentivo à verticalização e ao maior espaçamento entre as edificações em Z2., Z3 e Z4, através da permissão de aumento do coeficiente de aproveitamento além dos limites máximos desde que haja uma diminuição proporcional da projeção da edificação, utilizando-se a seguinte fórmula: $c = (T:t) + C - 1$ onde

- c - coeficiente de aproveitamento a ser adotado
- t - taxa de ocupação a ser adotada
- C - coeficiente de aproveitamento máximo na zona
- T - taxa de ocupação máxima na zona

- instrumentos para evitar-se congestionamentos

- . a taxa de ocupação não se aplica a subsolos destinados a estacionamento de veículos
- . proibição de acesso de veículos a estabelecimentos ao longo de vias arteriais de primeira categoria
- . desenho especial de acesso para edificações com mais de 100 vagas de estacionamento
- . obrigatoriedade de previsão de vaga de estacionamento de veículos dentro dos lotes

- instrumentos complementares

- . acima do segundo pavimento os recuos laterais mínimos serão de 3,00m com exceção de Z6 e Z7
- . distância mínima entre postos de abastecimentos de combustíveis (300,00m em Z3 e 500,00m em Z2)
- . planos específicos deveriam ser realizados para cada ZS, com exceção das ZS-100 zonas rurais
- . liberação dos recuos em Z5, sob determinadas condições
- . alteração de zona de uso necessita da anuência de pelo menos 70% dos moradores
- . admissão de usos mistos, desde que permitidos na zona de uso onde se situa o imóvel
- . as relações entre as variáveis, sua aplicabilidade e os perímetros das zonas de uso constam dos quadros de 1 a 8

Quadros, Tabelas e Mapas:

- quadro 1 - Hierarquização e Características Físicas das Vias de Circulação

- . hierarquização: vias expressas (1a. e 2a. categorias), arteriais (1a. e 2a. categorias), principais, locais e de pedestres
- . características: largura, leito carroçável, passeio lateral, canteiro central e declividades

- quadro 2 - Características das Zonas de Uso

zona de uso	categorias de uso conforme		frente mínima (m)	área mínima (m ²)	recuo mínimo			taxa de ocupação	coeficiente de aproveitamento
	sujeito a controle especial				frente (m)	lateral (m)	fundo (m)		
Z1	R1	E4	10	250	5	1,5*	5	0,5	1,0
Z2	R1,R3,C1,I1,S1,E1	C2,S2,E2,E3,E4	10	250	5	1,5*	5	0,5	1,0
Z3	R1,R2,R3,C1,I1,S1,E1,C2,S2	S2,E2,E3,E4	10	250	5	1,5*	5	0,5	2,5
Z4	R1,R2,R3,C1,I1,S1,E1,C2,S2,E2	C3,I2,E4	10	250	5	-----	5	0,7	3,0
Z5	R1,R2,R3,C1,C2,I1,S1,S2,E1,E2	E3,E4	10	250	-----	-----	3***	0,8	3,5
Z6	C1,C2,C3,I1,I2,S3	R1,R2,R3,S1,S2,E1,E2,E3,E4	20	1.000	10	2****	10	0,7	1,5
Z7	I1,I2,I3,C3	C1,C2,S1,S2,E1,E2,E3,E4	50	5.000	10	5****	10	0,5	1,0
Z8	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

- * de um dos lados somente
- ** acima do segundo pavimento
- *** de ambos os lados
- **** determinações específicas formuladas pela COGEP

- quadro 3 - Restrições para Usos Sujeitos a Controle Especial

- . aumento de recuos e horário de funcionamento regulamentado quando for o caso
- . E4, determinações específicas formuladas pela COGEP

- quadro 4 - Estacionamento, Carga e Descarga

- . número mínimo de vagas de estacionamento de automóveis por categoria de uso (1 vaga para cada 100,00m² para a maioria dos usos não residenciais)
- . obrigatoriedade de pátio para carga e descarga de caminhões, quando for o caso

- quadro 5 - Zonas de Uso Especial - Z8

- . tratamento diferenciado para os diversos tipos de Z8
- . categorias de uso permitida
- . dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes

- quadro 6 - Multas e Sanções

- quadro 7 - Recuos de Frente Especiais

- . logradouro ou trecho
- . recuo mínimo de 4, 6 ou 8m

- quadro 8 - Perímetro das Zonas de Uso
 - . descrição dos perímetros
 - . Z2 não tem perímetros (restante do território, "fundo do mapa")
- mapa das zonas de uso no território

2. Leis 8.001/73 e 8.328/75 e Decreto 11.106/74 - As Grandes Adaptações

2.1 Lei 8.001/73

a) Exposição de Motivos

- minimização dos impactos traumatizantes causados pela colocação em prática da Lei de Zoneamento;
- o aperfeiçoamento e ajustes;
- o papel da Comissão de Zoneamento composta por representantes da municipalidade e de entidades de classe afins (Instituto de Engenharia, Instituto de Arquitetos, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura etc), nos estudos de casos propondo compatibilizações;
- ajustes como redimensionamento nos parâmetros que determinavam as categorias de uso industrial, a permissão de construção de sobrados geminados (R2.01) em Z2, recuos complementares em vias estreitas, maiores facilidades ainda para estacionamento de veículos dentro do lote;
- novas concepções como as que concerniam a conjuntos residenciais visando aumentar as possibilidades da indústria da construção atender as populações menos favorecidas e os Corredores (Z8-CR...), uma espécie de zonas lineares, faixas, ao longo de vias que possuíam características não enquadráveis nas permitidas na zona de uso onde estão localizadas ou serviam de limite entre zonas de uso de densidades bastante diferentes.

b) Texto da Lei

O texto da lei resumia-se em uma série de alterações da Lei 7.805/72 entre as quais se destacavam algumas de maior significação para as adequações dos modelos urbanísticos empregados.

Capítulo I - Parcelamento do Solo

Capítulo II - Categorias de Uso permitidas

- alteração na conceituação de loteamento, desmembramento e desdobro;
- alteração nos conceitos de C1, II, S1 e E1;
- as indústrias maiores I2 e o comércio atacadista C3, existentes, localizados em algumas zonas nas quais não eram permitidos, passavam a ter um conjunto de restrições para ampliação;
- uma série de categorias de uso passavam a ser permitidas com frente para ruas com largura inferior à mínima estabelecida, sendo que para algumas categorias de uso será exigido recuo adicional;
- em Z5 ficava dispensado o recuo de frente.

Capítulo III - Conjuntos Residenciais:

- nova conceituação e novas determinações para a categoria de uso R3;
- o coeficiente de aproveitamento máximo de R3 pode atingir 2 em Z2, obedecida a fórmula previa no artigo 24 da Lei 7.805 ("Fórmula de Adiron").

Capítulo IV - Corredores de Uso Especial (logradouros relacionados no quadro 8A)

Corredor	Largura*	Densidade demográfica	Uso predominante	Uso conforme	Usos sujeito a controle especial	Altura máxima	Número máximo de pavimentos
Z8-CR1	40m	baixa	residencial	R1	serviços	10m	2
Z8-CR2	40m	baixa	residencial	igual a Z2	igual a Z2	15m	3
Z8-CR3	50m	média/alta	misto	igual a Z4	igual a Z4	-	-
Z8-CR4	-	-	diversos	igual da zona limdeira com algumas restrições			

Capítulo V - Áreas Verdes:

- inclusão de clubes desportivos e de campo como zonas Z8-AV8 e AV9 com índices específicos.

Capítulo VI - Conformidades e Desconformidades:

- nova conceituação, mais aprofundada de usos conforme, não conforme e sujeito a controle especial;
- exceções e tolerâncias.

Capítulo VII - Alterações de Perímetros de Zonas de Uso:

- aprovação da Câmara de Vereadores;
- proposta de alteração não originária da Municipalidade;
- decorrente de alteração do sistema viário.

Capítulo VIII - Disposições Gerais

- quadro 1A - Vias de Circulação (hierarquia e características geométricas);
- quadro 2A - Características das Zonas de Uso;
- quadro 3A - Restrições para Usos Sujeitos a Controle Especial;
- quadro 4A - Estacionamento, Carga e Descarga;
- quadro 5A - Zonas de Uso Especiais;
- quadro 6A - Multas e Sanções;
- quadro 7A - Recuos de Frente Especiais;
- quadro 8A - Descrição de Perímetros e Trechos de Zonas de Uso.

2.2 Decreto 11.106/74

a) Ementa

Regulamenta as Leis 7.805/72 e 8.001/93 (leis gerais de zoneamento).

b) Texto do Decreto

O texto do decreto repetia a estrutura e muitas partes do texto da Lei 7.805/72 alterado pela Lei 8.001/93, detalhando alguns aspectos e acrescentando outros, resumidos a seguir.

Na 2ª Seção do Primeiro Capítulo, as definições e conceitos passavam de 9 para 23 incisos, enfocando principalmente características e índices urbanísticos bem como aspectos referentes a parcelamento do solo.

No Capítulo II, sobre arruamentos e loteamentos, eram detalhados todos os procedimentos burocráticos e as competências para aprovação de projetos de parcelamentos (desdobros, desmembramentos, arruamentos e loteamentos).

O Capítulo III, sobre as zonas de uso, tratava de retomar as classificações e determinações, detalhar determinações estabelecidas nas referidas leis ao mesmo tempo cometia dois graves tipos de erro jurídico. O primeiro citando as categorias de uso que seriam definidas somente no capítulo seguinte e o segundo introduzindo restrições à revelia da lei motivo da regulamentação, a título de ajuste à realidade, como é o caso do artigo 29 que tomava sujeito a controle especial a categoria de uso S3 em Zona 2 desde que o lote tivesse área mínima de 5.000,00m² e frente mínima de 50,00m.

No Capítulo IV, sobre categorias de uso, além da retomada, do detalhamento dos textos das leis e de sua adaptação à forma de produção do espaço construído em São Paulo, era introduzida a figura da subcategoria de uso, isto é, atividades afins reunidas em grupos (sub-categorias), como por exemplo S2.1 - serviços de escritórios e negócios, C3.4 - comércio de produtos agro-pecuários e extrativos, E1.5 - culto e IS 1 - fabricação de vidro.

As atividades não previstas nas listagens deveriam ser enquadradas pela Coordenadoria Geral de Planejamento da Prefeitura (COGEP/PMSP).

O Capítulo V, que dispunha sobre a ocupação do solo, tratava de dimensões mínimas, recuos e índices de ocupação e de aproveitamento de lotes, repetindo e detalhando os textos legais e resolvendo os problemas gerados por algumas exceções.

Finalmente no Capítulo VI eram tratadas as conformidades, as desconformidades à sujeição a controles especiais das categorias de uso por zona de uso, acrescentando-se principalmente as sanções, as exceções, as tolerâncias e os prazos de adequação às novas regras.

Os quadros eram reproduções dos constantes nas duas leis, incluindo os acréscimos e alterações estabelecidos no decreto. A partir do quadro 7 eram introduzidas as grandes novidades:

- quadro 7 - Listagem de Categorias e Sub-categorias de Uso;
- quadro 8 - Recuos (desenhos explicativos);
- quadro 10 - Níveis Máximos Tolerados de Poluição Ambiental
- quadro 11 - Divisões e Restrições da Categoria de Uso 12

2.3 Lei 8.328/75

a) Exposição de Motivos

Basicamente, esta lei tratava do parcelamento, do uso e da ocupação do solo em zonas Z8 e criava novas zonas de uso, ampliando o número de zonas que compunham a legislação urbanística em São Paulo.

As Leis 7.805/72 e 8.001/73 e o Decreto 11.106/74 praticamente só refletiam situações e tendências da realidade e do mercado imobiliário cujas informações estavam disponíveis à época de suas elaborações. No entanto 61 áreas eram selecionadas como estoque estratégico bem como destinadas a usos especiais e seriam motivo de planos e legislação específicas. Eram as zonas de uso Z8.

Assim áreas como a "Cidade Leste", bairros como Bela Vista e Luz, faixas ao longo da Linha N-S do Metrô, por exemplo, eram objeto de estudos pela equipe técnica da Prefeitura, com a colaboração de outros organismos intervenientes, recebendo as primeiras diretrizes urbanísticas.

b) Texto da Lei

Eram instituídas as seguintes zonas de uso:

- Z8-101 áreas (rurais) destinadas a implantação de chácaras de recreio/núcleos residenciais de recreio;
- Z8-102 áreas destinadas a implantação de equipamentos comunitários em núcleos residenciais de recreio;
- Z8-103 áreas destinadas a comércio e serviços em núcleos residenciais de recreio;
- Z8-200 imóveis ou sítios com valor histórico, artístico, cultural e paisagístico a preservar,*
- Z9 uso estritamente residencial, densidade demográfica baixa (diferente de Z1);
- Z10 uso estritamente residencial, de densidade demográfica média;**
- Z11 uso predominantemente residencial, densidade demográfica baixa (diferente de Z2);
- Z12 uso predominantemente residencial, densidade demográfica média (diferente de Z3);**
- Z8-007/01 a 007/12 usos e características especiais do Bairro da Luz

* dependiam de determinação específica da Prefeitura

** aplicava-se a "Fórmula de Adiron"

Outras determinações:

- diretrizes específicas para a Z8-002 e para as áreas de Santana, Liberdade e Jabaquara do Metrô;
- imóveis atingidos parcialmente por melhoramentos, podem utilizar o potencial construtivo da área objeto da desapropriação se formalizarem a doação da parte do imóvel à Prefeitura;
- regras para elaboração e aprovação de parcelamentos em planos integrados de núcleos residenciais de recreio e núcleos industriais:

- . área mínima de 10Cha gleba para implantação de núcleos residenciais de recreio e 150ha para núcleos industriais

- . definição de usos predominantes, complementares e facultativos

- . núcleos industriais permitidos em Z6 e Z7

- . núcleos residenciais de recreio permitidos em Z2, Z11 e Z8-100

- . novas porcentagens de áreas públicas e centros de comércio e serviços específicos para

os núcleos

- criação da Zona Metrô-Leste (ZML), configurando uma faixa ao longo da futura linha e da ferrovia onde pudessem ser realizadas as obras e algumas alterações de uso e ocupação do solo;

- incentivo maior ao estacionamento, carga e descarga de veículos dentro do lote até 50% do coeficiente de aproveitamento;

Os quadros são complementações dos correspondentes nas duas leis e do decreto que a antecedem.

- quadro 2B - Características das Zonas

zona de uso	categorias de uso conforme	sujeito a controle especial	frente mínima (m)	área mínima (m ²)	recuo mínimo frente (m)	recuo mínimo lateral (m)	recuo mínimo fundo (m)	taxa de ocupação	coeficiente de aproveitamento
Z9	R1, R2.01		10	250	5	1,5*	5	0,5	1,0
		E4	10	250	estudo de caso pela COGEP			0,5	1,0
Z10	R1, R2, R3		10	250	5	1,5*	5	0,5	2,5
		E4	10	250	estudo de caso pela COGEP			0,5	2,5
Z11	R1, R2.01, R3 C1, E1, S1		10	250	5	1,5*	5	0,5	1,0
		C2, S2, E2	12	500	6	3**	6	0,5	1,0
		E3	15	1000	10	3**	10	0,5	1,0
		E4	estudo de cada caso pela COGEP						
Z12	R1, R2, R3 C1, C2, E1 S1, S2		10	250	5	1,5*	5	0,5	2,5
		E2	12	500	6	3**	6	0,5	2,5
		E3	15	1000	10	3**	10	0,5	2,5
		E4	estudo de cada caso pela COGEP						

* de um dos lados e 3,00 de ambos os lados acima do 2o. pavimento

** de ambos os lados

- quadro 5B e 5BI - Zonas de Uso Especiais Z8

- quadro 8B - Descrição de Perímetros de Zonas de Uso

- quadro 9B - Clubes Classificados como Z8-AV8 e AV9

3. Sucessivas Alterações Através de Leis

3.1 Lei 8.006/74 - Lei dos Hotéis

a) Exposição de Motivos

Dava condições especiais e mais vantajosas de aproveitamento, ocupação e recuos ao mesmo tempo que aumentava a área coberta com vegetação. O seu objetivo era incentivar o setor turístico e os "negócios" em São Paulo.

b) Texto da Lei

Equiparava o potencial construtivo de hotéis aos de edifícios de apartamentos e dá algumas vantagens a mais, podendo acrescentar-se, no caso de preservação de vegetação ambientalmente significativa, área equivalente à preservada.

Dava incentivos, também, ao aumento de áreas de estacionamento e de serviços de apoio.

Contemplava os casos de reformas e ampliações dos hotéis existentes.

As alterações estavam resumidas no quadro 1.

3.2 Lei 8.076/74 - Lei dos Hospitais

a) Exposição de Motivos

Tinha como objetivo incentivar a construção e ampliação de hospitais sem descaracterizar as zonas de uso dando condições especiais de aproveitamento, ocupação e recuos.

b) Texto da Lei

Os hospitais enquadrados nas categorias E2 e E3 passaram a contar com uma série de vantagens, podendo inclusive implantar-se em algumas zonas de uso onde não eram permitidos anteriormente. Ficaram excluídas as Z1 e as Z9 criada posteriormente.

As alterações estavam resumidas no quadro 1 e destacavam-se o aumento da taxa de ocupação máxima e do coeficiente de aproveitamento máximo que por sua vez, ainda tinha tratamento diferenciado para as alas dos quartos e enfermarias. Os estacionamentos também eram contemplados, assim como as reformas e ampliações.

3.3 Lei 8.106/74 - Lei dos Ruídos

Estabelecia os níveis máximos por zona de uso, permitidos de ruídos.

3.4 Lei 8.211/75 - Lei das Escolas

a) Exposição de Motivos

Esta lei tinha como objetivo estimular e ordenar a implantação de estabelecimentos de educação infantil, tanto da rede oficial como as particulares, através de condições especiais de localização, aproveitamento, ocupação e recuos.

O incentivo previa até a implantação, sob determinadas condições, em Z1 e permissão de ampliação acima dos limites legais.

b) Texto da Lei

Basicamente a lei centrava-se em alguns aspectos:

- estabelecer novos índices urbanísticos mais favoráveis à implantação de escolas resumidos em quadro anexo;
- permitir a ampliação das escolas existentes, atingindo área construída superior em até 20% dos limites legais com exceção das localizadas em Z1 e Z8-CR1;
- permitir a localização em Z1 desde que atendidas quatro exigências:
 - . distante no mínimo 250,00m de qualquer outra zona onde a categoria de uso seja permitida
 - . distante de no mínimo 500,00m de qualquer outro estabelecimento congênera
 - . anuência total dos vizinhos e de 50% dos moradores no raio de 100,00m
 - . sem derrubada de árvores
- os incentivos não se aplicavam em imóveis localizados ao longo de vias expressas e arteriais.

3.5 Lei 8.416/76 - Clubes de Campo

Tratava de Clubes de Campo agregados a Núcleos Residenciais de Recreio.

3.6 Lei 8.670/77 - Z8 Barra Funda

Tratava do parcelamento, uso e ocupação do solo na Z8 do Bairro da Barra Funda.

3.7 Lei 8.759/78 - Casa Warchavchik

Preservação da Casa Warchavchik.

3.8 Lei 8.766/78 - Z8 V. Jaguará

Tratava do parcelamento, uso e ocupação do solo na Z8 das Vilas Jaguará e dos Remédios, transformando parte delas em Z2 e Z11.

3.9 Lei 8.767/78 - Perímetros

Tratava da correção de perímetros de zonas de uso (acertos localizados).

3.10 Lei 8.768 - Resoluções da CZ

Transformava em lei as resoluções da Comissão de Zoneamento.

3.11 Lei 8.793/78 - Anúncios

Alterava as normas de controle "visual" de anúncios.

3.11 Lei 8.800/78 - Tremembé

a) Exposição de Motivos

Alterava as características das zonas de uso Z9 e Z14 e alterava também os perímetros e as zonas de uso na região do Tremembé, visando melhor organizar a urbanização nas áreas próximas à Serra da Cantareira, ao Norte da cidade.

b) Texto da Lei

As zonas de uso Z2 e Z9 da Região do Tremembé eram transformadas em Z1, Z2, Z8, Z9 e Z14, visando diminuir o adensamento e preservar vastas áreas residenciais.

As zonas de uso Z9 e Z14 passaram a ter novas características descritas no quadro 2D.

- quadro 2D - Características das Zonas de Uso

zona de uso	categorias de uso		frente mínima (m)	área mínima (m ²)	recuo mínimo			taxa de ocupação	coeficiente de aproveitamento
	conforme	sujeito a controle especial			frente (m)	lateral (m)	fundo (m)		
Z9	R1, R2.01 C1.1, C1.2 S1.1, S1.2 S1.4, S1.5 E1.1, E1.2 E1.3, E1.5		10	250	5	1,5*	5	0,5	1,0
		E4	10	250	estudo de caso pela COGEP				
Z14	R1, C1, S1 S2.2, E1 E2.2		25	2000	10	3**	10	0,26	0,26
		E4	25	1000	estudo de caso pela COGEP				

* de um dos lados até o segundo pavimento e 3,00m de cada lado a partir do terceiro

** de cada lado

- quadro 5F - Zonas de Uso Especial Z8

- quadro 8E - Perímetros das Zonas de Uso

3.12 Lei 8.840/78 - Z10 Zona de Apartamentos

a) Exposição de Motivos

Alterava as características da Z10, estritamente residencial, visando a necessidade da existência de comércio e serviços de âmbito local.

b) Texto da Lei

Alterava o quadro 2B da Lei 8.328/75, onde passavam a ser permitidas as categorias de uso C1 e S1 em Z10, com exceção de S1.7.

3.12 Lei 8.843/78 - Reformas na Paulista

a) Exposição de Motivos

Diminuir as limitações para reformas, reconstruções e mudanças de uso de edificações localizadas na região da Av. Paulista e em alguns centros de bairros estendendo as facilidades oferecidas para o "Centro Velho".

Através da ampliação das possibilidades de uso sem descaracterizar as zonas de uso, pretendia-se evitar o abandono e a deterioração de edifícios em áreas que dispõem de infraestrutura urbana completa.

b) Texto da Lei

As zonas de uso Z4, Z5-003 e 004 passavam a ter regras especiais para reformas, mudanças de uso e reconstruções.

Passava-se a permitir, sem prejuízo da segurança de uso e da conformidade das edificações, o aumento de unidades habitacionais, mudanças de uso, aumento da taxa de ocupação bem como do coeficiente de aproveitamento até os limites máximos previstos em lei, apesar da insuficiência ou mesmo inexistência de áreas de estacionamento e de carga e descarga.

3.13 Lei 8.844/78 - Reformas no Centro

a) Exposição de Motivos

Propunha tratamento diferenciado às reformas, reconstruções e novas edificações no centro da cidade, também chamado de Centro Histórico ou Centro Velho, que para o zoneamento são as Z5-001 e 002 em função de algumas peculiaridades, dificuldades e intenções em relação a esta parte da cidade:

- a legislação dificultava o desenvolvimento da área;
- a deterioração das edificações e degeneração da região;
- a grande concentração de infraestrutura e equipamentos urbanos.

b) Texto da Lei

Isentava as reformas, construções e obras novas do atendimento de um grande número de determinações das Leis 7.805/72, 8.001/73, 8328/75 (zoneamento) e 8.266/75 (código de edificações).

Dava ao Executivo o poder de, por decreto, dispensar do atendimento do número mínimo de vagas de estacionamento bem como de pátio de carga e descarga, ou mesmo proibi-los.

3.14 Lei 8.848/78 - Zona Metrô - Leste

a) Exposição de Motivos

A zona destinava-se a reservar terrenos para implantação do sistema de metrô, sistema viário, estações, terminais, equipamentos comunitários, áreas verdes e edifícios comerciais ou residenciais tanto pelo setor público como pelo privado, após os terminos das obras e de acordo com planos e projetos de urbanização condizentes com a nova situação.

A linha leste do Metrô passaria por um número grande de bairros com diferentes características e diferentes zonas de uso e portanto que sofreriam o impacto de muitas obras e transformações, o que justificava o tratamento diferenciado.

A diversidade e as obras eram tão significativas bem como o cronograma tão longo que eram propostas duas modalidades de ZML, as ZML I até a Vila Carrão e ZML II daí até Itaquera.

b) Texto da Lei

Institua as ZML I e II definindo em quadros anexos suas características e seus perímetros.

Para complementar, institua-se uma série de zonas Z3, Z8 e Z12 no entorno das ZMLs, visando adequá-lo às novas condições urbanísticas.

3.15 Lei 8.856/79 - Clube com Áreas Verdes

Inclusão do Clube Esportivo Helvétia na zona de uso Z8-AV8.

3.16 Lei 8.904/79 - Motels

Regras para evitar localização inadequada e incômoda de motéis, cinemas e lanchonetes ao ar livre.

3.17 Lei 8.962/79 - Hípica Paulista.

Modificação de perímetro da zona de uso Z1.020

3.18 Lei 8.964/79 - Filperamas

Distanciamento mínimo de 100,00m entre estes estabelecimentos e escolas.

3.19 Lei 8.974/79 - Desmembramento

Estendeu para os desmembramentos e desdobros as exigências de áreas verdes e institucionais incidentes sobre loteamentos

3.20 Lei 8.976/79 - Hebraica

Alteração de perímetro da zona de uso Z1-013.

3.21 Lei 9.014/79 - Clubes de Campo

Enquadramento de Clubes de Campo em zona de uso Z8-AV9

3.22 Lei 9.017/70 - Tremembé

Regulamentou a zona de uso Z14-009 e deu nova delimitação à Z6-013

3.23 Lei 9.094/80 - Brás-Bresser

Estabelecia diretrizes para a zona de uso ZML I nos trechos próximos às estações Brás e Bresser, definindo usos permitidos, índices, recuos etc, promovendo adensamento e adaptando-se às velhas edificações.

3.24 Lei 9.243/81 - V. Guilherme

Aprovava plano de melhoramento (viário e drenagem) na região e a zona de uso especial Z8-057 no que se referia a usos, índices e parcelamento. Área tinha sido reservada para construção do Centro Administrativo Municipal.

3.25 Lei 9.287/81 - Z1-013

Nova alteração no perímetro da Z8-013 (Hebraica).

3.26 Lei 9.334/81 - Recuos de Frente Especiais

Alterava o quadro 7A da Lei 8.001/73, em função das necessidades e características do Sistema Viário, melhor adaptando a legislação à realidade.

3.27 Lei 9.379/81 - Madalreiras

a) Exposição de Motivos

Criava na V. Guilherme a zona de uso especial Z8-068 - uso misto de densidade demográfica baixa, com o objetivo fazer surgir o Centro Atacadista da Indústria Madeireira em substituição ao conjunto de estabelecimentos localizados na congestionada área do Gasômetro, na região central da cidade.

b) Texto da Lei

Institua a zona de uso especial Z8-068, constando suas características de dimensionamento, usos, ocupação e aproveitamento do solo do quadro 5J.

- quadro 5J - Zonas de Uso Especiais

zona de uso	categorias de uso conforme	sujeito a controle especial	frente mínima (m)	área mínima (m ²)	recuo mínimo frente (m)	recuo mínimo lateral (m)	recuo mínimo fundo (m)	taxa de ocupação	coeficiente de aproveitamento
Z8-068	C2, C3, S2 S3, E2		30	1.500	10	10*	10	0,5	1,0
		R1, R2.01 C1, S1, E1 E4	10	250	5	1,5*	5	0,5	1,0
			estudo de caso pela COGEP						

3.28 Lei 9.419/82 - Vias de Pedestres ou Anistia das Passagens

a) Exposição de Motivos

Disponha sobre a regularização em determinadas condições, de áreas parceladas mediante a abertura de vias de pedestres, conhecidas como passagens, não se amoldando à conceituação de desmembramento ou loteamento.

Essas vias tinham sido abertas as centenas em São Paulo, gerando o aparecimento de uma enorme quantidade de pequenos lotes nos bairros então periféricos, adquiridos invariavelmente pela população de baixa renda.

O prazo para protocolamento era limitado, praxe das anistias.

b) Texto da Lei

Seriam expedidos Autos de Regularização para áreas parceladas com frente para via de pedestres desde que o parcelamento fosse anterior a 26/09/79 (Lei Lehmann), a área da gleba fosse igual ou inferior a 10.000,00m², a via de pedestres fosse interligada a uma via de circulação de pedestres, dotada de sistema de escoamento de águas pluviais, tivesse largura mínima de 2,00m, extensão máxima de 75,00m e declividade máxima de 22% ou dotada de degraus pavimentados.

As edificações não necessitavam atender todas as determinações do Código de Edificações - uma anistia de edificações irregulares para determinados setores da cidade.

3.29 Lei 9.483/82 - Pontos de Gasolina

a) Exposição de Motivos

Adequava a legislação urbanística a exigências trabalhistas que evitam trabalho a céu aberto e principalmente resolvia alguns problemas de implantação e localização.

b) Texto da Lei

Alterava o artigo 25 da Lei 7.805/72, permitindo o comércio de artigos compatíveis. Os terrenos destinados a postos não poderiam ter área inferior a 900,00m² nem testada inferior a 30,00m.

Os recuos de frente dos postos poderiam ser ocupados por cobertura aberta em toda extensão do alinhamento.

3.30 Lei 9.496/82 - Embratel

Procurava evitar que as construções acima de determinadas alturas pudessem interferir negativamente no sistema de retransmissão da EMBRATEL em instalação na época nas regiões norte e leste da cidade.

3.31 Lei 9.641/84 - Regularização de Edifícios de Telecomunicações

Visava regularizar as referidas edificações que muitas vezes tinham sua localização e construção em desacordo com as posturas municipais em função das necessidades tecnológicas.

3.32 Lei 9.712/84 - Z1 do Morumbi

Ajuste de perímetro.

3.33 Lei 9.719/84 - Preservação da Casa Warchavchik

Enquadramento em Z8-200.

3.34 Lei 9.725/84 - Transferência de Potencial Construtivo

a) Exposição de Motivos

Tinha por finalidade criar dispositivos efetivos e estimuladores de preservação, uma vez que ficava patente que somente medidas coercitivas tinham efeitos contrários.

A solução encontrada era a transferência controlada para terrenos nas proximidades e em determinadas zonas de uso, do potencial construído não utilizado no imóvel preservado e incluído nas Z8-200.

Como medida complementar era preconizada uma provável isenção de impostos municipais que incidem sobre o referido imóvel.

b) Texto da Lei

O potencial construtivo de imóveis preservados por lei municipal poderia ser transferido para outro ou outros imóveis sob determinadas condições:

- seria permitida a transferência de 100% do potencial nos casos em que fosse permitida a fruição de público;

- em caso contrário somente 60% do potencial poderia ser transferido;

- no lote que recebesse o potencial construtivo o coeficiente de aproveitamento máximo seja 25% maior que o previsto na legislação;

- a operação só seria permitida nas zonas de uso Z2, Z3, Z4, Z5, Z8, Z10, Z11, Z12 e Z13;

- na zona de uso Z2 o potencial construtivo só poderia ser transferido para outro imóvel localizado dentro de um raio de 1.000,00m medidos a partir do imóvel tombado;

- nos imóveis preservados localizados em zonas de uso Z1, Z9, Z14, Z15, Z16, Z17 e Z18 seria concedida a isenção de IPTU.

- quadro 8M - Perímetros de Z8-200

3.35 Lei 9.749/84 - Clube Atlético Tremembé

Inclusão em zona de uso Z8-AV8.

3.36 Lei 9.768/84 - Casa Bandeirantista do Itaim

Inclusão em zona de uso Z8-200.

3.37 Lei 9.773/84 - Desdobro

Tinha por objetivo esclarecer dúvidas e compatibilizar a normas de desdobro com a legislação de uso e ocupação do solo. Assim sendo as edificações localizadas nos lotes resultantes deveriam continuar regulares em relação à nova situação, com exceção das enquadradas na categoria de uso R1.

3.37 Lei 9.799/84 - Motéis

Novos motéis, cinemas ao ar livre e "drive-in" só poderiam ser instalados em Z8-100 (zona rural) e os existentes localizados a menos de 600,00m de escolas, hospitais, equipamentos culturais, templos e estabelecimentos congêneres não teriam sua licença de instalação renovada.

3.38 Lei 9.841/85 - Comissão de Zoneamento

Alterava a composição da Comissão de Zoneamento visando ampliar sua representatividade. Por um lado aumentava o número de representantes do Executivo e dos setores privados responsáveis pela produção do espaço construído, por outro eram incluídos um representante da Câmara de Vereadores, um de associações de moradores e um do DIEESE.

3.39 Lei 9.846/85 - Artigo 39

Dava nova redação ao artigo 39 da Lei 8.001/73, que tratava das restrições urbanísticas e construtivas constantes de parcelamentos aprovados pela Prefeitura. Essas restrições passariam a valer somente nas zonas de uso Z1, Z9, Z14, Z15, Z17 e Z18.

3.40 Lei 9.906/85 - Filperamas

Novas exigências para licenciamento deste tipo de atividade, prevendo uma distância ainda maior de escolas (600,00m).

3.41 Lei 9.945/85 - Reserva Natural

Regulamentava as Reservas Naturais incluídas nos Sistemas de Áreas Verdes da Lei 7.688/71 - PDDI.

3.42 Lei 9.959/85 - Igrejas

Estabelecia taxa de ocupação máxima, recuos e quantidade de vagas de estacionamento específicos para as categorias de uso E15 e E25, igrejas, cultos etc.

3.43 Lei 10.015/85 - Largura de Vias

a) Exposição de Motivos

Estabelecia a relação entre a capacidade do sistema viário e a instalação de atividades enquadradas em diferentes categorias de uso visando evitar a destruição da qualidade de vida e comprometimento do sistema viário.

Mereciam tratamento especial as ruas do centro da cidade e do Bairro de Santo Amaro e as ruas sem saída e vilas.

b) Texto da Lei

largura de via	categorias de uso permitidas
inferior a 10,00m	R1 e R2.01
entre 10,00m e 12,00m	R1, R2.01, R2.02*, R3*, C1, C2**, S1, S2**, E1, E2** e I1**
entre 12,00m e 18,00m	todos com exceção de I2***, I3***, C3***, S3*** e E3***

* desde que sua altura não ultrapassasse 25,00m e respeitasse recuo especial de 7,00m medidos a partir do eixo da via

** desde que sua área construída não ultrapassasse 500,00m² e respeitasse recuo especial de 7,00m medidos a partir do eixo da via

*** permitido, com exceção de terrenos localizados na zona de uso Z7, desde que respeitasse recuo especial de 9,00m medidos a partir do eixo da via

Nas ruas sem saída com largura entre 10,00m e 12,00m seriam permitidos somente as categorias de uso R1, R2.01 e S1 e nas com largura igual ou superior a 12,00m R1, R2, R3, C1 e S1

As Zonas de uso Z5-001 e 002 (centro da cidade), assim como na Z4-064 (centro de Santo Amaro) estavam isentas da aplicação desta lei.

3.44 Lei 10.032/85 - Tombamento

Criava o CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, estabelecia suas atribuições, composição, sistema e processo de preservação, apoio técnico, efeitos do tombamento e alocação e fonte de recursos.

3.45 Lei 10.041/86 - Postos de Gasolina

Incluía caixas de banco automáticos nas atividades permitidas em postos de abastecimento de combustíveis.

3.46 Lei 10.071/86 - Caixas Eletrônicas

Enquadrava os caixas de banco automáticos como categoria de uso S1 ou obra complementar, conforme o caso.

3.47 Lei 10.093/86 - Largo São Bento

Inclusão de imóvel em zona de uso Z8-200.

3.48 Lei 10.094/86 - Recuo de Frente Especial

Correções na Lei 9.334/81.

3.49 Lei 10.096/86 - Cemitérios

Proibição da implantação de cemitérios em Z1 e nas Areas de Proteção de Mananciais.

3.50 Lei 10.097/86 - Recuo de Fundo

Ocupação do recuo de fundo em residências unifamiliares.

3.51 Lei 10.137/86 - Casas Superpostas

Visando minorar o déficit habitacional, criava a categoria de uso R2.03 - casas superpostas, correspondendo a duas residências agrupadas verticalmente no mesmo lote, obedecidas algumas condições:

- cota de terreno mínima de 62.50m²;
- permitida nas zonas de uso onde for permitido R2.01;
- recuos mínimos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximos iguais aos de R2.01;
- nas zonas de uso R2, Z9, Z11, Z13, Z17 e Z18 poderiam ser construídos em lote de 125,00m² no mínimo;
- uma vaga de estacionamento de veículo para cada unidade.

3.52 Lei 10.169/86 - Recuos em Postos de Gasolina

Definia novos recuos mínimos menores para tanques, bombas e cobertura em postos de abastecimento de combustíveis, pois com a difusão do uso do álcool como combustível para automóveis os equipamentos foram duplicados.

3.53 Lei 10.168/86 - Larguras de Vias

Alterava a lei 10.015/86 no que se referia vias com largura variável.

3.54 Lei 10.236/86 - Tombamento

Alterava a composição do CONPRESP e dava outras providências.

3.55 Lei 10.282/87 - Assinblála/Jundala

Exclua os imóveis localizados ao longo destas vias das Z8-200 para proceder a demolição dos sobrados que abrigavam cortiços.

3.56 Lei 10.327/87 - Vídeo-Poker

Proibição destes tipos de equipamento e estabelecimento.

3.57 Lei 10.464/88 - Comissão de Zoneamento

Alteração da composição.

3.58 Lei 10.501/88 - Revogação do Z8-200

Exclusão de imóvel situado à R. Líbero Badaró, adequando-se às determinações do CONDEPHAAT.

3.59 Lei 10.518/88 - Limpeza de Fachadas

Incentivo e sanções para o estado de conservação das fachadas de imóveis situados Centro Velho.

3.60 Lei 10.571/88 - Cabines Fotográficas

Enquadramento como obras complementares.

3.61 Lei 10.579/88 - Cemitérios Verticais

Enquadrava os cemitérios verticais na categoria de uso E4 e dava as condições mínimas para sua instalação.

3.62 Lei 10.598/88 - Restauração de Imóveis

Dava desconto de 50% do IPTU para os imóveis localizados no centro velho que fossem restaurados.

3.63 Lei 10.671/88 - Artigo 520 do Código de Edificações

Tratava dos imóveis atingidos por melhoramentos incluindo duas determinações importantes:
- no caso de doação da área atingida, essa poderia ser utilizada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite do dobro permitido para a área restante;
- a área atingida poderia ser ocupada precariamente, caso houve-se desistência da indenização dessas construções.

3.64 Lei 10.714/88 - Cemitérios de Animais

Estabelecia área de terreno e exigências mínimas bem como classificava como E4 e proibia a instalação na zona de uso Z1.

3.65 Lei 10.737/89 - Parque do Povo

Transformava a área em zona de uso Z8-200.

3.66 Lei 10.743/89 - Explosivos

Proibia a instalação de fábricas de explosivos dentro do perímetro urbano.

3.67 Lei 10.759/89 - Vila Madalena

Transformava 10.000,00m² de área verde nesse bairro em zona de uso Z8-200.

3.68 Lei 10.774/89 - Permeabilização

Estabelecia as condições mínimas de manutenção de permeabilidade solo de parte dos terrenos objeto de obras, com o objetivo de contribuir no combate às enchentes, infiltrando o retardando o escoamento das águas pluviais.

3.69 Lei 10.861/90 - Venda de Metais Nobres

Estabelecia exigências para instalação de estabelecimentos de compra e venda de metais nobres, visando coibir o comércio ilegal do setor.

3.70 Lei 10.898/90 - Fechamento de Vilas

Autorizava o fechamento e a transformação das vilas em condomínios fechados, por motivos de segurança.

3.71 Lei 10.928/90 - Cortiços

Estabelecia padrões mínimos para esse tipo de habitação coletiva sub-normal, retomando antigas preocupações sanitárias existentes na legislação paulistana até o Código Arthur Sabóia, definindo as responsabilidades da administração pública, proprietários e moradores.

3.72 Lei 10.929/91 - Parque do Ibirapuera

Considerava do parque como área de preservação permanente e estipulava prazo para a retirada de órgãos públicos ali instalados.

3.73 Lei 10.939/91 - Tratamento de Lixo

Proibia a instalação de sistemas de tratamento de lixo nas áreas de proteção de mananciais.

3.74 Lei 10.940/91 - Plantio de Árvores

Condicionava a previsão de plantio de pelo menos uma árvore no terreno ao licenciamento de obras.

3.75 Lei 10.947/91 - Pronto-Socorro

Exigia a implantação de pronto-socorros em todos os shoppings-centers da cidade.

3.76 Lei 10.948/91 - Arborização

Obrigava a arborização de vias e áreas verdes nos novos planos de parcelamento do solo e estabelecia os critérios mínimos.

3.77 Lei 10.991/91 - Farmácias

Condicionava o licenciamento de novo estabelecimento a ficar situado a uma distância mínima de 200,00m de outro existente, visando melhor distribuição e atendimento.

3.78 Lei 10.995/91 - Artigo 520 (II)

Estabelecia que não se aplicava nos casos de normas gerais, o prazo legal de 180 dias de suspensão de licenciamento de obras enquanto os projetos-de-lei tramitassem no legislativo municipal.

3.79 Lei 11.119/91 - Cinema e Teatro

Exigia a construção de pelo menos um cinema e um teatro nos shopping-centers.

3.80 Lei 11.156/91 - Parque Anhembi

Regulamentava a zona de uso especial Z8-006 e abria a possibilidade da construção do "Sambódromo" no Parque Anhembi.

3.81 Lei 11.157/91 - Parque Villa-Lobos

Regulamentava a zona de uso especial Z8-040 e criava as condições para viabilização do Parque Villa-Lobos.

3.82 Lei 11.219/92 - Muros nos Conjuntos da COHAB

Obrigava a construção de muros de fecho em torno dos prédios dos conjuntos habitacionais que fossem construídos pela COHAB.

3.82 Lei 11.233/92 - Fogos de Artifício

Dispunha sobre a localização e funcionamento de pontos de venda de fogos de artifício.

3.83 Lei 11.322/92 - Bolsões Residenciais

Permitia, a pedido dos moradores, bloquear parcialmente ao tráfego de passagem, vias locais de bairros residenciais.

4. Grandes Alterações

4.1 Lei 8.769/78 - Zonas de Uso Especial Z8

Exposição de Motivos

Tratava do parcelamento, uso e ocupação do solo em várias zonas especiais Z8 e transformava algumas Z8 e Z2 adjacentes em Z11 e em novas zonas de uso Z13, Z14, Z15 e Z16.

Como previam tanto a Lei 7.805/72 como suas sucessoras, as zonas de uso especiais Z8 deveriam ser objeto de um planejamento e uma legislação específicos e esta lei contemplava 3 grandes conjuntos de Z8 e alguns de seus arredores:

- áreas não ocupadas em razão de problemas físicos ou urbanísticos bem como irregularmente ocupadas como, por exemplo, favela e loteamentos clandestinos;
- região situadas nas áreas de Proteção de Mananciais dos Reservatórios Guarapiranga e Billings;
- áreas remanescentes nos Bairros da Luz e Bela Vista, regulamentadas pela Lei 8.328/75.

Para tanto tinham sido utilizados vários órgãos de planejamento, organização e atuação da administração pública municipal (COGEP, Rendas Imobiliárias, Patrimônio, Superintendência Normativa de Parcelamento do Solo, Administrações Regionais, PRODAM, EMURB etc) e estadual (Secretarias dos Negócios Metropolitanos, da Cultura, Ciência e Tecnologia, de Obras e Meio Ambiente, SABESP, METRÔ etc).

Tinham sido tomados por base, também, todos os planos, estudos setoriais existentes, leis e decretos sobre as áreas em questão, principalmente, o Sistema Cartográfico Metropolitano.

As propostas para as Z8 obedeciam portanto suas especificidades. Na Z8 dos mananciais Billings e Guarapiranga, bem como nas Z2 e Z3 próximas foram propostas Z11 e as novas zonas de uso Z14, Z15 e Z16, todas de baixa densidade populacional, consideradas mais apropriadas para as características dos processos de preservação.

Por fim, uma outra nova zona de uso, a Z13, era criada com o objetivo de incentivar a reestruturação fundiária de alguns bairros, servir de transição entre zonas mais densas como as Z10 e Z12 e as menos densas como as Z11.

b) Texto da Lei

Capítulo I - Objetivos (resume o conteúdo da exposição de motivos)

Capítulo II - Zonas de Uso Especiais

As alterações em 24 zonas de uso especial - Z8, resultantes de planos urbanísticos e de estudos específicos estavam resumidos no quadro 5C, anexo. Estes planos de urbanização deveriam ter sido, também, objeto de um conjunto de diretrizes pormenorizadas que tratassem do traçado e dimensionamento viário, áreas verdes e institucionais, parcelamento do solo, distribuição de usos do solo, volumetria das edificações e eventual preservação.

Capítulo III - Novas Zonas de Uso

Eram criadas 4 novas zonas de uso:

- Z13 - uso predominantemente residencial, densidade demográfica média;
- Z14 - uso predominantemente residencial, densidade demográfica baixa;
- Z15 - uso estritamente residencial, densidade demográfica baixa;
- Z16 - uso coletivo de lazer.

Conforme o enunciado na exposição de motivos, um dos objetivos da criação da Z13 era a reestruturação fundiária que acabava se configurando através de uma fórmula de cálculo do coeficiente de aproveitamento que aumenta à medida que aumenta a área do terreno ($C = 2,75 - 625 : S$; onde C é o coeficiente de aproveitamento máximo a ser utilizado, não podendo ultrapassar 2,5 e S é a área do terreno).

O mesmo era proposto para a Z14 onde a fórmula também privilegiava o agrupamento de terrenos mas com índices muito mais baixos ($C = 0,29 - 73 : S$, com C não podendo ultrapassar 0,26).

Nas Z15, por sua vez, só era permitida construção de residências unifamiliares e com alguns critérios adicionais para garantir a baixa densidade.

Capítulo IV - Disposições Especiais quanto às Categorias de Uso, Dimensionamento, Ocupação e Aproveitamento do Lote

As zonas de uso Z10 e Z12 também foram objeto da proposta de reestruturação fundiária através do incentivo ao reagrupamento de terrenos ($C = 4,43 - 1.071 : S$, com C não podendo ultrapassar 4,0).

As determinações eram completadas com alguns procedimentos específicos e incentivos em determinados perímetros para garagens de ônibus, estabelecimentos de ensino, hotéis e hospitais.

- quadro 2C - Características das Zonas de Uso

zona de uso	categorias de uso conforme	sujeito a controle especial	frente mínima (m)	área mínima (m ²)	recuo mínimo frente (m)	lateral (m)	fundo (m)	taxa de ocupação	coeficiente de aproveitamento
Z13	R1, R2, R3 S1, C1, E1		10	250	5	1,5*	5	0,5	2,5***
		C2, S2, E2	12	500	6	3**	6	0,5	2,5***
		E3	15	1000	10	3**	10	0,5	2,5***
		E4	estudo de caso pela COGEP						
Z14	R1, C1, S1 S2.2, E1 E2.2		25	2000	10	3**	10	0,26	0,26***
		E4	estudo de caso pela COGEP						
Z15	R1		50	5000	10	10**	10	0,12	0,12
		E4	estudo de caso pela COGEP						
Z16	C2.2, S1.6 S2.5, S2.6 E1.2		50	5000	10	10**	10	0,1	0,2
		E4	estudo de caso pela COGEP						

- * apenas de um lado até o segundo pavimento e 3,00m de ambos os lados a partir do terceiro
- ** de ambos os lados
- *** aplicar fórmula de incentivo à reestruturação fundiária

- quadro 5C - Zonas de Uso Especiais Z8
- quadro 8C - Perímetros de Zonas

4.2 Lei 8.881/79 - Conjuntos Residenciais ("Mela-Sola")

a) Exposição de Motivos

Objetivava a redução dos custos de construção de habitação com a supressão, alteração e complementação de alguns dispositivos do Código de Edificações e das Leis de Uso e Ocupação do Solo.

Código de Edificações:

- alterações e complementações no tocante a fachadas, disposições internas ou construtivas, circulação e segurança das pessoas, insolação, iluminação, ventilação, instalações e equipamentos nas edificações;

- normas específicas das edificações residenciais (casas ou apartamentos);
- prazos e procedimentos administrativos.

Leis de Uso e Ocupação do Solo:

- redução de dimensões mínimas para as categorias de uso R2.01 e R3;
- alterações referentes a características da categoria de uso R3;
- alterações relativas a garagens, áreas de carga e descarga, liberando da sua inclusão no cálculo do coeficiente de aproveitamento em determinados casos e condições;
- redução de dimensões e áreas mínimas de lote para a categoria de uso R1 nas zonas de uso Z2, Z9 e Z11.

b) Texto da Lei

Algumas das alterações no Código de Edificações tratavam de forma direta ou indireta do uso e ocupação do solo em usos residenciais:

- os balcões, terraços e marquises não entravam no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- nova tipologia;
- tipo de escada e elevadores conforme a altura da edificação;
- áreas comuns no pavimento térreo inclusive residência de zelador até 60,00m², não entravam no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- dimensões mínimas de áreas comuns.

No que tangia a uso e ocupação do solo os principais aspectos eram:

- R2.01

- . extensão máxima de fachada 80,00m
 - . recuo lateral mínimo de 1,50m do conjunto como um todo
 - . frente mínima por unidade 3,40m
 - . área mínima de cada lote 68,00m²
 - . recuo mínimo de fundo de 3,00m podendo ser dispensado dependendo das condições de insolação e ventilação
 - . nas zonas de uso Z2, Z3, Z9, Z11 e Z12 a taxa de ocupação máxima passava a ser de 0,6
- "Fórmula de Adiron"
- . para lotes com menos de 1.000,00m², $c = T : t + C - 1$
 - . para lotes com área igual ou superior a 1.000,00m², $c = T : t \times C$
 - . nas zonas de uso Z3, Z4 e Z5 o limite de coeficiente obtido através da fórmula foi fixado em de 4,0
 - . nas zonas de uso Z2 e Z11 foi fixado em 2,0 para R3
 - . área verde em 50% da área não ocupada do lote

- R3

- . redefinição da categoria de uso e das subcategorias R3.01 e R3.02 (lote com área superior a 20.000,00m² ou possuindo mais de 400 unidades habitacionais)

- R3.01

- . área mínima para espaços comuns
- . permissão de C1 e S1 nos conjuntos
- . dimensões e áreas máximas e mínimas para lotes, edificações, circulações, acessos e distâncias internas

- R3.02

- . plano integrado de parcelamento do solo
- . mínimos obrigatórios para sistema viário, áreas verdes, áreas institucionais, equipamentos comunitários, equipamentos de lazer, comércio e serviços
- . regulamentação do Executivo
- . coeficiente de aproveitamento calculado sobre a área bruta do terreno
- incentivo e obrigatoriedades para estacionamentos e áreas de manobra, carga e descarga;
- área mínima de terreno de 100,00m² para a categoria de uso R1 nas zonas de uso Z2, Z9 e Z11.

4.3 Lei 9.049/80 - Corredores e Zonas de Transição

a) Exposição de Motivos

Objetivava adequar dispositivos da legislação de uso e ocupação do solo ao processo dinâmico de crescimento da cidade através de um conjunto de alterações cujas principais eram as seguintes:

- criava o corredor de uso especial Z8-CR6 e alterou os outros (Z8-CR1 a CR5);
- criava as zonas de uso Z17 e Z18, transição de zonas mais adensadas para as Z1;
- alterava perímetros de zonas de uso.

b) Texto da Lei

Instituiu as zonas de uso Z17 e Z18, zonas de transição e proteção às Z1:

- Z17 - uso predominantemente residencial permitidos comércio e serviços de âmbito local;
- Z18 - uso predominantemente residencial permitidos comércio e serviços de âmbito local e diversificados.

Especificidades das zonas de uso Z17 e Z18:

- altura máxima das edificações igual a 25,00m;
- coeficiente de aproveitamento máximo para R3 poderia atingir 2,0 através da fórmulas previstas na Lei 8.881/79 (Fórmula de Adiron);
- faixa "non aedificandi" de 25,00m quando a Z17 fizesse limite com Z1 no miolo de uma quadra;
- altura máxima das edificações igual a 10,00m em Z18 quando esta fizer parte de um núcleo comercial de plano de loteamento exclusivamente residencial.

Regulamentava e ampliava os usos permitidos nos corredores de usos especiais Z8-CR1 a CR5 de dava as características de Z8-CR6 que basicamente eram as seguintes:

- quando a zona de uso Z8-CR6 fosse limreira a Z1 os usos permitidos de ambos os lados do corredor seriam R1, R3 e estacionamento de veículos, todos com altura máxima igual a 12,00m;
- as características e dimensionamentos são os mesmos das zonas de uso Z17.

Em zonas de uso Z2 incentivava-se a implantação de estacionamentos de veículos estabelecendo que o coeficiente de aproveitamento máximo poderia atingir 4,0 e a taxa de ocupação máxima 0,7.

Criava e alterava zonas de uso Z8 tanto no que tangia a perímetros como características, bem como listava corredores de uso especial.

- quadro 2E - Características das Zonas de Uso

zona de uso	categorias de uso conforme		frente mínima (m)	área mínima (m ²)	recuo mínimo			taxa de ocupação	coeficiente de aproveitamento
	sujeito a controle especial	frente (m)			lateral (m)	fundo (m)			
Z17	R1		5	100	5	1,5*	5	0,5	1,0
	R2, R3, C1 E1, S1.1 a 4 S2.1		10	250	5	1,5*	5	0,5	1,0
		E4	estudo de caso pela COGEP						
Z18	R1		5	100	5	1,5*	5	0,5	1,0
	R2, R3, C1 E1, C2.1 e 2		10	250	5	1,5*	5	0,5	1,0
		C2.3, E2 S2.1 a 5 e 7	12	500	6	3**	6	0,5	1,0
		E4	estudo de caso pela COGEP						

* de um lado e 3,00m de ambos os lados a partir do terceiro pavimento
 ** de ambos os lados

- quadro 5H - Zonas de Uso Especial Z8

- quadro 8H - Descrição de Perímetros de Zonas de Uso

4.4 Lei 9.300/81 - Zona Rural e Polo Industrial Leste

a) Exposição de Motivos

Disponha sobre parcelamento, uso e ocupação do solo na zona rural (Z8-100) visando reordenar sua ocupação, criando espaços para atividades econômicas, sem prejudicar suas características básicas de zona rural e evitando uma ocupação desordenada. Essas disposições acompanhavam diretrizes municipais e metropolitanas que apontavam as regiões leste e oeste como alternativas para o crescimento da cidade, principalmente no que tange ao setor secundário, preservando-se as áreas a sul e norte.

Procurava também corrigir o maior problema estrutural da cidade e da região metropolitana que consistia na falta de oferta de empregos na zona leste, obrigando o deslocamento em massa de pessoas cotidianamente para áreas mais centrais e outras regiões da cidade.

Para este objetivo propunha-se duas grandes alterações:

- a criação de uma Z7 na zona leste - o Polo Industrial Leste - com 700ha e expectativa de 100.000 empregos;
- permissão de implantação de indústria em determinadas parcelas da zona rural.

Para a ordenação da ocupação da zona rural foram propostos 5 tipos de subdivisão, as Z8 100/1 a 5 que significavam o seguinte:

- Z8-100/1 - transição entre as zonas urbana e rural onde seriam permitidas atividades urbanas isoladas como conjuntos habitacionais e núcleos industriais;
- Z8-100/2, 3 e 4 - ênfase crescente ao lazer e à preservação ambiental, permitido-se quase somente chácaras de recreio, clubes e áreas de lazer público;
- Z8-100/5 - zona de preservação ambiental total, normalmente localizada em regiões impróprias para a urbanização quer seja pela cobertura vegetal, topografia ou recursos hídricos.

Também as zonas de uso Z7 sofriam adaptações, passando à predominantemente industrial e com maiores preocupações com a questão ambiental.

A lei também tratava de alguns aspectos complementares como os usos ao longo das vias das estradas municipais constantes do Plano Rodoviário Municipal - PRM, hotéis, hospitais, residências em zona rural, exploração de recursos naturais, cobertura vegetal, centros comerciais lineares, criação de algumas Z9.

b) Texto da Lei

Criava as zonas de uso Z8-100/1 a 5 (modalidades de zona rural), constando dos artigos 10 a 18 e do quadro 5I as características e condicionantes de dimensionamento, uso, ocupação e aproveitamento de lotes.

Regularizava os núcleos residenciais de recreio e os núcleos industriais, inclusive no que se referia aos usos comerciais e de prestação de serviços no interior de cada núcleo.

Ao longo das vias constantes do PRM, além dos recuos regulamentares, será considerada "non aedificandi" uma faixa de 20,00m de largura medidos a partir do eixo da via.

As zonas de uso Z7 passam de estritamente para predominantemente industrial, constando suas características do quadro 2F, além das especificidades a seguir:

- os lotes ocupados pelas categorias de uso I2, C2, S2, C3 e S3 deveriam ter 40% de seus lotes arborizados;
- as categorias de uso I2, C3 e S3 só poderiam ser instalados em vias que tivessem ou pudessem vir a ter 18,00m de largura;
- exigências especiais para vagas de estacionamento, carga e descarga e manobra de veículos.

Criação de 5 perímetros de Z9 e exclusão de algumas áreas da Z8-100.

- quadro 2F - Características das Zonas de Uso

zona de uso	categorias de uso conforme		frente mínima (m)	área mínima (m ²)	recuo mínimo			taxa de ocupação	coeficiente de aproveitamento
	sujeito a controle especial				frente (m)	lateral (m)	fundo (m)		
Z7	C1		10	250	5	3*	5	0,4	0,8
	I1		20	1.000	10	5*	10	0,4	0,8
	I2, C2, S2		50	5.000	10	5*	10	0,4	0,8
	C3, S3	E4	estudo de caso pela COGEP						

* de ambos os lados

- quadro 5F - Zonas de Uso Especial

zona de uso	categorias de uso conforme	sujeito a controle especial	frente mínima (m)	área mínima (m ²)	recuo mínimo frente (m)	recuo mínimo lateral (m)	fundo (m)	taxa de ocupação	coeficiente de aproveitamento
Z8-100/1	R1, C3.3		50	5.000	10	10*	10	0,3	0,3
	C3.4, S3.1								
	S3.2, E1								
	E2, E3		50	20.000	20	20*	20	0,7(0,1)	0,2
	I1, I2								
	N I***		20	1.000	5	3*	5	0,5	0,5
	HIS/COHAB								
		E4	estudo de caso pela COGEP						
Z8-100/2	R1, E1, E2		50	5.000	10	10*	10	0,3	0,3
	E3								
	N R. R.***		20	1.000	5	3*	5	0,5	0,5
		E4	estudo de caso pela COGEP						
Z8-100/3	R1, E1, E2		50	10.000	15	10*	15	0,3	0,3
	E3								
	N. R. R.***		50	5.000	10	10*	10	0,3	0,3
		E4	estudo de caso pela COGEP						
Z8-100/4	R1, E3		100	20.000	20	20*	20	0,2	0,2
	N. R. R.***		100	10.000	15	15*	15	0,2	0,2
		E4	estudo de caso pela COGEP						
Z8-100/5	R1		200	50.000	50	50*	50	0,1	0,1
	N.R.R.		100	20.00	20	20*	20	0,1	0,1
		E4	estudo de caso pela COGEP						

* de ambos os lados

** Núcleo Industrial (gleba mínima 20ha)

*** Núcleo Residencial de Recreio (gleba mínima de 10ha em Z8-CR2, de 20ha em Z8-CR3, de 50ha em Z8-CR4 e 100ha em Z8CR5)

- quadro 8I - Descrição de Perímetros de Zonas de Uso

4.5 Lei 9.411/81 - Zonas de Transição

a) Exposição de Motivos

Tratava-se de uma lei formulada com o objetivo de corrigir uma série de falhas observadas na aplicação da legislação de uso e ocupação do solo em São Paulo:

- com a implementação das zonas e corredores de transição entre a Z1 e outras mais adensáveis, dava-se tratamento diferente entre imóveis em faces opostas da mesma via, o que criava incômodos e prejuízos a muitos proprietários;
- algumas áreas em zonas mistas, pelo contrário, porque possuíam características residenciais ainda, com as zonas e corredores de transição sofriam grandes pressões imobiliárias e iniciavam um processo de descaracterização;
- a não utilização das faixas "non aedificandi" dos corredores de uso especial e a necessidade de mais vagas de estacionamento;
- alguns clubes enquadrados em zonas de uso impróprias;
- perímetros e disposições inadequadas em algumas zonas de uso especial.

b) Texto da Lei

Dentro do seu objetivo de proporcionar uma série de revisões na legislação de uso e ocupação do solo paulistana, um conjunto de alterações passavam a vigorar.

As zonas de uso Z13, Z17 e Z18 passaram a ter as características de dimensionamento, ocupação, uso e aproveitamento do solo constantes do quadro 2G.

As faixas "non aedificandi" decorrentes dos corredores de uso especial, poderiam ser utilizados como estacionamento de veículos.

Alguns clubes passaram a ser enquadrados como Z8-AV8.

A altura máxima das edificações em Z17 e Z18 passava a ser de 25,00m sem outras restrições.

As edificações dos núcleos comerciais em loteamentos estritamente residenciais dentro do gabarito máximo de 10,00m, passavam a poder ter 3 pavimentos.

Os corredores de uso especial Z8-CR5 e CR6 tiveram suas determinações revisadas visando equiparar as condições de uso e ocupação dos lotes localizados nos dois lados da via.

O perímetro de um grande número de zonas de uso eram alteradas.

- quadro 2G - Características das Zonas de Uso

zona de uso	categorias de uso conforme	sujeito a controle especial	frente mínima (m)	área mínima (m ²)	recuo mínimo frente (m)	recuo mínimo lateral (m)	recuo mínimo fundo (m)	taxa de ocupação	coeficiente de aproveitamento
Z13	R1		5	125	5	1,5*	5	0,5	1,0
	R2.01, R3 C1, E1 S1.1 a 4		10	250	5	1,5*	5	0,5	1,0
		E4	estudo de caso pela COGEP						
Z17	R1		5	125	5	1,5*	5	0,5	1,0
	R2, R3, C1 E1, S1 a 4		10	250	5	1,5*	5	0,5	1,0
		E4	estudo de caso pela COGEP						
Z18	R1		5	125	5	1,5*	5	0,5	1,0
	R2, R3, C1 S1, E1 C2.1 e 2		10	250	5	1,5*	5	0,5	1,0
		C2.3, E2 S2.1 a 5 e 7	12	500	6	3**	6	0,5	1,0
		E4	estudo de caso pela COGEP						

* de um dos lados e 3,00m de ambos os lados a partir do terceiro pavimento

** de ambos os lados

- quadro 5L - Zonas de Uso Especiais

- quadro 8J - Descrição de Perímetros de Zonas de Uso

4.6 Lei 9.412/81 - Zonas Rurais Norte e Sul

a) Exposição de Motivos

Dispunha sobre parcelamento, uso e ocupação do solo nas zonas rurais a norte e a sul do município, alterando a Lei 9.300/81, com objetivos:

- reorganizar e criar espaços que pudessem abrigar atividades econômicas sem prejudicar as características do meio rural;
- evitar a ocupação clandestina e comprometer espaços livres.

Para atingir estes objetivos era considerado necessário reorganizar também as regiões limítrofes das zonas rurais.

b) Texto da Lei

O texto da lei era estruturado através de alterações de artigos da Lei 9.300/81 e algumas complementações:

- quadros 5I - Características das Zonas de Uso e 8L - Perímetros das Zonas de Uso;
- exigências para parcelamento de terrenos bem como para desmembramento de glebas;
- exigências para Núcleos Residenciais de Recreio;
- exigências para hotéis e hospitais;
- exploração de recursos naturais.

Por fim, transformava-se a parte da zona de uso Z8 em Z1, Z6, Z7, Z9 e Z18.

- quadro 5I-1 - Zonas de Uso Especiais (praticamente o mesmo da Lei 9.300/81)
- quadro 8L - Descrição de Perímetros de Zonas de Uso

4.7 Lei 9.414/81 - Parcelamento do Solo

a) Exposição de Motivos

Esta lei tinha como objetivo principal adequar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo a Lei Federal 6.766/79, que tratava de parcelamento do solo urbano, dando diretrizes e parâmetros para normas municipais e estaduais em todo o país.

Estabelecia conceitos, requisitos urbanísticos para proceder-se o parcelamento, procedimentos administrativos, tramitação dos processos, lotes mínimos e tipos de loteamentos (L1 - de alto padrão, L2 - de padrão médio, L3 - popular e L4 - loteamento fechado).

b) Texto da Lei

Capítulo I - Definições

Estabelecia os conceitos de gleba, desmembramento, remembramento, loteamento, desdobro, quadra, lote (posteriormente seriam estabelecidos os limites entre gleba e lote em função da zona de uso), via de circulação, alinhamento, eixo de via, frente de lote, fundo de lote, recuo, profundidade de lote, acesso, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, áreas institucionais e uso misto.

Capítulo II - Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo

Determinava os casos em que não seria permitido o parcelamento:

- na zona rural sem anuência prévia do INCRA;
- terrenos alagadiços, sujeitos a inundação;
- aterros com material nocivos à saúde;
- terrenos com alta declividade sem obras de contenção;
- terrenos com condições geológicas desfavoráveis;
- áreas condenadas por poluição;
- áreas de preservação.

Estabelecia as porcentagens de áreas públicas que deveriam ser tomadas públicas em um parcelamento:

- vias de circulação de veículos - 20%;
- áreas verdes - 15% (maior que o determinado pela Lei Lehmann);
- áreas institucionais - 5%

As vias, áreas institucionais e verdes deveriam ser projetadas e localizadas segundo determinadas condições, algumas delas definidas caso a caso pela Prefeitura:

- 50% das áreas verdes seriam localizadas pela Prefeitura em um só perímetro com baixa declividade;
- o restante deveria ter largura mínima de 20,00m;
- as áreas institucionais deveriam estar localizados junto a uma via oficial, ocupando 50% desta testada e em terrenos com declividade inferior a 15%;
- as vias deveriam articular-se com a malha viária do entorno;
- nenhum lote podia distar mais de 500,00m de uma via principal e ter frente para via com largura inferior a 12,00m;

- as quadras não poderiam superar 450,00m e quando superasse 300,00m deveriam ser subdivididas a cada 200,00m por uma via de pedestres com largura igual ou superior a 10% do seu comprimento com 6,00m no mínimo.

Ao longo de corpos d'água, rodovias, ferrovias e dutos deveria ser reservada faixas de 15,00m de largura de cada lado.

Capítulo III - Requisitos Técnicos para Parcelamento do Solo

Inicialmente o projeto deveria ser precedido pela fixação de diretrizes urbanísticas pela Prefeitura.

O capítulo que era dividido em quatro seções (loteamento, desmembramento, desdobro e competências) basicamente continha:

- listagem de relatórios, peças gráficas e documentos que deveriam ser apresentados para a expedição das diretrizes, protocolamento do projeto, sua análise e aprovação;
- listagem das atribuições e responsabilidades tanto do poder público como do requerente.

Capítulo IV - Tipos de Loteamento

A lei previa quatro tipos de loteamentos, cada um com características e exigências específicas:

- L1 - para este caso deveriam ser atendidas todas as exigências previstas no capítulo III da lei e era permitido em todas as zonas de uso com a exceção das Z8-100;
- L2 - para este caso, apesar de ter que atender as exigências do capítulo anterior, poderiam ser utilizados alguns incentivos específicos tais como:
 - . o lote ter declividade de até 45%
 - . poderia ser executada somente uma parte da rede de escoamento de águas pluviais
 - . as vias com até 6% de declividade poderiam ficar sem pavimentação
 - . eram permitidos em todas as zonas de uso com exceção das Z1, Z14, Z15 e Z16.
- L3 (Loteamento Popular) - além do previsto no capítulo anterior, incidiam as seguintes disposições:
 - . pelo menos 70% dos lotes com área entre 125,00m² e 140,00m², destinados exclusivamente a residências unifamiliares e com declividade máxima de 30%
 - . dispensadas as obras da rede de escoamento de águas pluviais desde que as características topográficas e da composição do solo fossem favoráveis
 - . permitidos nas zonas Z2, Z9 e Z11.
- L4 - Caracterizava-se pela outorga da concessão do direito real de uso das vias e 1/3 das áreas verdes respeitadas algumas condições:
 - . atendimento das exigências previstas para L1
 - . área da gleba inferior a 200.000,00m² e com diâmetro inferior a 250,00m
 - . destinado exclusivamente às categorias de uso R1 e R3
 - . permitido em todas as zonas de uso com exceção das Z6 e Z8-100
 - . os moradores serão responsáveis pelos serviços públicos, de manutenção e conservação.

Capítulo V - Disposições Gerais

Este capítulo trazia pelo menos três disposições importantes:

- a área mínima para lotes destinados à categoria de uso R1 seria de 125,00m², com frente mínima de 5,00m e esses lotes eram permitidos somente nas zonas de uso Z2, Z9, Z11, Z13, Z17 e Z18;
- as restrições contratuais de loteamentos mais exigentes que as posturas municipais, não precisariam ser atendidas quando o imóvel estivesse localizado nas zonas de uso Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12;
- os loteamentos de interesse social em áreas públicas seriam regidos por características urbanísticas especiais a serem estabelecidas pelo Executivo.

- quadro 1 - Vias de Circulação

	vias de circulação							
	veículos expressa		veículos e pedestres				local	pedestres
	1a. cat.	2a. cat.	arterial		principal			
	1a. cat.	2a. cat.	1a. cat.	2a. cat.				
largura mínima (m)	*	*	37	30	20	12	8	
faixa carroçável mínima(m) *	*	*	28	21	14	7	-	
passageio lateral mínimo(m) *	*	*	3,5	3,5	3	2,5	-	
canteiro central mínimo(m) *	*	*	2	2	-	-	-	
declividade máxima(%)	6	6	8	8	10	15	15 ou escadaria	
declividade mínima(%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	

4.8 Lei 10.209/86 - Operações Interligadas

a) Exposição de Motivos

A proposta partia do princípio que, se por um lado boa parte da população da cidade vivia em habitações sub-normais, de outro existiam muitos imóveis localizados em regiões com potencial para adensamento e tinham sua utilização exageradamente limitada pela legislação e que operações interligadas entre o poder público e o setor privado poderiam contribuir para minimizar os problemas.

Essas operações consistiriam na aquisição de potencial construtivo (solo-criado) a mais do que o previsto em lei, sendo que o pagamento seria feito através da execução ou o financiamento de um determinado número de habitações de interesse social em valor equivalente a parte do benefício adquirido.

b) Texto da Lei

Os proprietários de terrenos ocupados por favelas poderiam requerer os índices e características de uso e ocupação do solo do próprio terreno ou de outro de sua propriedade desde que se obrigassem a construir e doar habitações de interesse social para a população favelada.

Estas determinações também poderiam ser aplicadas sobre terrenos públicos. O Executivo receberia as doações e delas poderia dispor da forma que julgasse mais conveniente.

4.9 Lei 10.334/87 - Áreas Especiais de Tráfego

a) Exposição de Motivos

Pretendia adequar o uso do solo ao melhor desempenho do sistema viário uma vez que era explicitamente considerado a relação entre o adensamento e o crescimento urbano com as condições de circulação de veículos.

As Áreas Especiais de Tráfego - AET - eram regiões delimitadas na lei ou faixas ao longo de vias onde haveria um cuidado especial para evitar a saturação do sistema viário e um controle especial sobre o uso e ocupação do solo, estacionamento de veículos, localização de certas atividades e as mudanças de uso, através de estudos específicos para cada caso.

Os projetos grandes e médios dentro do perímetro das AET, os projetos com maior porte mesmo fora delas deveriam passar por uma análise específica na Secretaria Municipal de Transportes - SMT - com os mesmos objetivos, posteriormente estes projetos ficaram conhecidos como Pólos Geradores de Tráfego.

b) Texto da Lei

Criava e definia as AET, determinando os aspectos que deveriam ser analisados e eventualmente feitas exigências extraordinárias (Fixação de Diretrizes). Também ficava estabelecido que os imóveis onde fosse pretendida alguma construção ou mudança de uso:

- que fossem obrigadas por lei a tivessem mais de 80 vagas de estacionamento de veículos e estiverem dentro do perímetro de uma AET deveria sofrer análise específica em SMT;
- a mesma exigência para qualquer projeto, mesmo fora das AET, que fossem obrigado por lei a ter mais de 200 vagas de estacionamento de veículos;
- exigência de pátio de carga e descarga;
- exceções para as zonas de uso Z4, Z5-003 e 004, assim como para as categorias de uso C3 e S3;
- as vagas de estacionamentos necessárias poderiam localizar-se em outro imóvel dentro de um raio de 500,00m;
- as áreas de estacionamento não seriam computáveis para o cálculo do coeficiente de aproveitamento dentro dos limites estabelecidos em lei;
- incentivos para edifícios de estacionamento de veículos;
- exigências construtivas para estacionamentos.

- quadro 8N - Perímetros das AET e Logradouros Públicos

4.10 Lei 10.676/88 - Plano Diretor

a) Exposição de Motivos

Aprovava os novos Plano Diretor e Sistema de Planejamento. Esse plano tinha duas características principais:

- resumia-se a um plano físico-territorial;
- era um plano indicativo pois não continha seus instrumentos de aplicação.

Alguns aspectos propostos eram considerados como mais relevantes:

- adensamento com qualidade;
- estruturação urbana da periferia;
- proteção e melhoria do meio-ambiente;
- participação da iniciativa privada.

b) Texto da Lei

Capítulo I - Finalidade e Abrangência (pranchas PD1 e PD2)

- Plano Diretor;
- Sistema de Planejamento.

Capítulo II - Objetivos Estratégicos

- elevar o padrão de vida da população;
- elevar a qualidade do meio-ambiente, resguardar os recursos hídricos e o patrimônio cultural;
- aumentar a eficiência econômica da cidade;

- aumentar a eficácia governamental;
- ampliar a arrecadação municipal;
- ampliar a participação da iniciativa privada.

Capítulo III - Objetivos e Diretrizes Gerais da Estrutura Urbana

- concentração o crescimento na área já urbanizada:
 - . manter o limite da expansão da área urbanizada
 - . promover o adensamento
- habitação de interesse social:
 - . assegurar a compatibilidade dos projetos com a acessibilidade, infraestrutura, equipamentos e serviços
 - . participação da iniciativa privada
 - . destinação de áreas
- atividades econômicas:
 - . descentralização de comércio e serviços para sub-centros e corredores
 - . acessibilidade e localização adequadas de estabelecimentos industriais
 - . criação de empregos próximos às moradias
 - . compatibilização das normas municipais e estaduais
 - . estímulo a indústrias não poluentes, de tecnologia de ponta e de pequeno porte, por quase toda a cidade
 - . estímulo a indústrias de médio e grande portes em zonas industriais
 - . estímulo de usos residenciais em zonas industriais
- equipamentos de grande porte:
 - . revisão do enquadramento na legislação
 - . estímulo à localização ao longo dos grandes corredores de transportes coletivos
 - . integração com os meios de transporte
- meio ambiente:
 - . preservação dos recursos naturais e do patrimônio ambiental, em particular dos recursos hídricos, reservas naturais, relevo, solo e vegetação significativa
 - . manutenção e ampliação do Sistema de Áreas Verdes (áreas públicas ou privadas)
 - . estímulo à participação de terceiros
 - . preservação da vegetação arbórea
 - . arborização de ruas
 - . adequar a ocupação e o uso do solo às suas condições geomorfológicas
 - . impedimento da ocupação das cabeceiras de drenagem e controle nos fundos de vale
 - . redução nos níveis de impermeabilização do solo
 - . exigência de apresentação de RIMA no caso de projetos de impacto
 - . preservação tanto de bens naturais como construídos
 - . aperfeiçoamento do controle da poluição
 - . recuperação de recursos naturais degradados
 - . ampliação de áreas destinadas a usos coletivos
- transportes e sistema viário:
 - . prioridade para o transporte coletivo
 - . implantação de um sistema integrado de transportes coletivos
 - . ampliar a cobertura do território e o nível de serviços dos transportes coletivos
 - . utilização de pistas segregadas
 - . proteção à circulação de pedestres
 - . estímulo a áreas de estacionamento de veículos
 - . implantação de rede contínua de vias de média e alta capacidades para veículos de carga
 - . melhoria no desempenho de áreas de geração, armazenagem e transbordo de carga
 - . implantação de novos terminais de carga
 - . exigência de espaços adequados para carga e descarga dentro dos lotes
 - . transformação gradativa da estrutura viária radioconcêntrica

Capítulo IV - Objetivos e Diretrizes por Áreas Diferenciadas de Planejamento

- Área Consolidada:

- . orientação, intensificação e diversificação do uso do solo
- . otimização dos equipamentos e das redes de infraestrutura
- . priorizar atividades comerciais e de serviços de caráter metropolitano
- . estímulo ao adensamento vinculado à melhora nas condições urbanísticas
- . articulação de subáreas dentro da Área Consolidada
- . construção de vias perimetrais para retirar o tráfego de passagem do centro
- . ampliação da capacidade dos corredores de tráfego, principalmente para transportes

coletivos

- . promoção de operações urbanas
- . concentração de comércio e serviços de mesma natureza
- . estímulo a pequenas indústrias com tecnologia de ponta

- Área Intermediária:

- . adensamento controlado, minimizando novos investimentos em infraestrutura
- . estímulo para implantação de indústrias bem como de comércio e serviços de âmbito

local ou diversificado

- . estímulo à ocupação de áreas vazias ou subaproveitadas, através de novos mecanismos principalmente a transferência de potencial construtivo, imposto progressivo e urbanização compulsória
- . estímulo ao adensamento vinculado à melhora das condições urbanísticas
- . apoio ao desenvolvimento de sub-centros
- . prioridade para a implantação de corredores estruturais de transporte coletivo
- . estímulo à implantação de indústrias na Região Leste
- . disseminação de pequenas indústrias

- Área Periférica:

- . prioridade para o assentamento de população de baixa renda
- . consolidação e estruturação organizada da ocupação
- . propiciar a transição à zona rural através da ocupação horizontalizada
- . articulação com o restante da cidade através da melhoria das ligações viárias e do

transporte

- . orientação da localização de atividades comerciais e de serviços
- . estímulo à implantação de indústrias
- . vinculação do assentamento habitacional à melhora nas condições urbanísticas
- . vincular a ocupação a garantia do controle do adensamento
- . recuperação de áreas degradadas ou urbanizadas sem as condições mínimas
- . aumento das áreas verdes de lazer
- . prioridade para as obras de complementação das vias locais alimentadoras do sistema

viário principal

- . modernização das linhas ferroviárias de subúrbio
- . controle de intervenções provocadoras da expansão da área urbana

Capítulo V - Sistema de Planejamento

Seção I - Composição e Atribuições

- instâncias:

- . Executivo Municipal (principalmente a SEMPLA antiga COGEP)
- . Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU (antiga Comissão de Zoneamento, ampliada com mais representantes do mercado imobiliário, da administração pública e de alguns representantes da população)

. Conselhos Regionais de Planejamento - CRP (SAR, SEMPLA e setores organizados da sociedade em cada região administrativa)

- atribuições.

Seção II - Diretrizes

Realização dos objetivos e diretrizes constantes dos capítulos II, III e IV desta lei.

Capítulo VI - Disposições Gerais

- coeficiente de aproveitamento máximo para toda a cidade igual a 4,0;
- conceitos e definições utilizadas;
- detalhamentos e exceções.

4.11 Lei 11.090/91 - Operação Urbana Anhangabaú

a) Exposição de Motivos

Financiamento, nos moldes do que ocorria em outros países do mundo, de um plano de obras de melhorias em todo o Vale do Anhangabaú com a receita da "venda" de potencial construtivo e outras características urbanísticas para empreendimentos imobiliários dentro do mesmo perímetro.

O controle do adensamento era feito através de um "estoque" de potencial construtivo de 150.000,00m², considerado compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos existentes.

b) Texto da Lei

Define o perímetro de aplicação do novo instrumento legal.

Objetivos da Operação:

- implementação de programa de obras;
- melhora no aproveitamento dos imóveis;
- incentivo à preservação do patrimônio histórico-cultural;
- ampliação e articulação dos espaços públicos;
- melhoria da qualidade de vida e das condições urbanas na área central.

Diretrizes da Operação:

- abertura para pedestres no interior das quadras;
- estímulo ao remembramento de lotes;
- estímulo à interligação aérea ou subterrânea de quadras;
- prioridade ao transporte coletivo;
- conservação e restauro de edifícios;
- incentivo à não impermeabilização do solo e à arborização;
- incentivo ao uso residencial no centro da cidade.

Instrumentos urbanísticos objeto desta lei:

- modificação de índices e características urbanísticas;
- cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo;
- regularização de edificações.

Limitações:

- nos casos de transferência de potência através dos mecanismos das Z8-200:
 - . 50% a mais do permitido para a quadra onde se situasse o imóvel receptor
 - . não seriam aceitas transferências para terrenos localizados nas zonas de uso Z1, Z9, Z14, Z15, Z16 e Z8-110, nos corredores de uso especial Z8-CR1, CR2 e CR4 e áreas de proteção de mananciais
- impacto urbanístico.
- quadro 1 - Programa de Obras e Estimativa de Custos

4.12 Lei 11.158 - Zona Metrô Leste (II)

a) Exposição de Motivos

Descongelava a ZML com os cuidados necessários e para tanto criava um novo tipo de zona de uso que atendia melhor as necessidades e particularidades de parte da área - Z19.

b) Texto da Lei

Extinguia a zona de uso ZML, criada nas Leis 8.328/75 e 8.848/78 ao longo da Linha Leste do Metrô. Suas áreas passariam a integrar as zonas de uso Z2, Z3 e Z19.

- quadro 2H - Características das Zonas de Uso

zona de uso	categorias de uso conforme		frente mínima (m)	área mínima (m ²)	recuo mínimo			taxa de ocupação	coeficiente de aproveitamento
		sujeito a controle especial			frente (m)	lateral (m)	fundo (m)		
Z19	R1, R2.01		10	250	5	3*	5	0,6	2,5
	R2.03, C1								
	C2, S1, S2								
	II, E1								
		E2, E3	10	250	10	3*	10	0,6	2,5
		E4	estudo de caso pela SEMPLA						

de ambos os lados somente acima do segundo pavimento

- quadro 80 - Descrição de Perímetros de Zonas de Uso

5. Leis Complementares

5.1 Lei 7.785/72 - Conservação de Construções

Anistiava e criava condições de regularização em massa de edificações clandestinas ou com algum tipo de irregularidade, visando facilitar a introdução de um novo aparato jurídico urbanístico - a Lei de Zoneamento.

5.2 Lei 8.382/76 - CEDI

Instituiu o Cadastro de Edificações e criava sistemática em caráter permanente para a regularização de edificações ou obras clandestinas em determinadas condições.

5.3 Lei 8.979/79 - Anistia de Edificações Irregulares

Transferia automaticamente do setor de edificações irregulares para o de regulares do CEDI, determinados tipos de construções, configurando-se em uma anistia.

5.4 Lei 9.419/82 - Anistia de Edificações Irregulares

Regularização de obras em desacordo com a legislação, em determinadas condições.

5.5 Lei 9.420/82 - Anistia de Edificações Irregulares

Complementava a Lei 9.419/82.

5.6 Lei 9.842/85 - Moradia Econômica

Estabelecia condições especiais para o licenciamento de construção de moradias econômicas.

5.7 Lei 10.105/86 Moradia Econômica (II)

Alterava a Lei 9.842/85.

5.8 Lei 10.199/86 Anistia de Edificações Irregulares

Regularização de obras em desacordo com a legislação, em determinadas condições.

6. Sucessivas Alterações Através de Decretos

6.1 Decreto 11.467/74 - Ruídos

Regulamentava a Lei 8.106/74, estabelecendo critérios técnicos e limites considerados suportáveis variando por zonas de uso.

6.2 Decreto 12.429/75 - CDMs

Estímulo à criação de Centros Esportivos Municipais.

6.3 Decreto 13.588/76 - Indústrias Poluentes I3 e Recuos

Alterava e complementava o Decreto 11.106/74, reclassificando e completando a listagem das I3, adequando à recomendações da CETESB e do IPT.

Por outro lado, alterava e complementava também os desenhos sobre recuos de edificações do quadro 8 do Decreto 11.106/74.

6.4 Decreto 13.686/76 - Acessos a Núcleos Integrados e Chácaras de Recreio

Regulamentava o artigo 13 da Lei 8.328/75 tratando dos Planos Integrados de Núcleos Industriais, Residenciais.

Núcleos Industriais:

- ligação a uma via principal por uma outra com no mínimo 18,00m de largura e 10,50 de leito carroçável pavimentado;
- comprovação da disponibilidade de infraestrutura urbana;
- indicação da acessibilidade por transporte coletivo;
- localização permitida em Z8-100, distando 500,00m no máximo da zona urbana ou outro núcleo.

Núcleos Residenciais e Chácaras de Recreio:

- ligação a uma via principal por outra com no mínimo 12,00m de largura e 7,00m de leito carroçável pavimentado;
- adequação da proposta ao zoneamento, à vizinhança e aos planos oficiais para a região.

6.5 Decreto 14.025 - Habitação de Interesse Social - HIS

Regulamentava os artigos 516, 522, 523 e 565 do Código de Edificações, Lei 8.266/75 que estabelecia que as restrições técnicas para os HIS seriam objeto de normais especiais (arruamentos, loteamentos, conjuntos habitacionais e edificações) através de ato do Executivo.

Capítulo I - Objetivos

As disposições deste decreto só poderiam ser aplicadas em empreendimentos habitacionais promovidos por pelo menos um dos seguintes agentes:

- COHAB/SP;
- EMURB;
- INOCOOP e cooperativas por ele assessorados;
- CECAP;
- IPESP e Mortei Municipal.

Capítulo II - Arruamentos e Loteamentos

Promovia a simplificação parcial do processo de aprovação e estabelecia alguns critérios técnicos específicos:

- área mínima de lote igual a 100,00m², com frente mínima de 5,00m;
- nenhum lote poderia ter frente para via com menos de 10,00m de largura;
- mínimo 15% de áreas verde e institucional que deveriam ser tornadas públicas.

Capítulo III - HIS

Seção A - Generalidades

- conceito de HIS;
- área máxima da unidade igual a 72,00m²;
- pé direito mínimo de 2,40m para compartimentos de permanência prolongada e 2,20m de permanência transitória;
- número mínimo de vagas de estacionamento na proporção de 1 para cada 2 unidades habitacionais.

Seção B - Conjuntos Habitacionais

Regras específicas para R3.01 e 02.

Seção C - Casas Geminadas

- frente mínima 4,00m;
- máximo de 8 unidades sem interrupção;
- recuo de frente mínimo 3,00m;
- recuo de fundo mínimo 1,50m².

Seção D - Apartamentos

- desnível máximo entre primeiro e último pisos de 11,00m para edificações sem elevador.

Capítulo IV - Mutirão

- concentrado ou disperso.

Capítulo V - Disposições Gerais

Seção A - Generalidades

- simplificação de procedimentos.

Seção B - Prazos

- prazos máximos para decisões da Prefeitura sobre os projetos.

Seção C - Pagamentos

- isenção de taxas e emolumentos.

- quadro 1 - Vias de Circulação

- quadro 2 - Características das Zonas de Uso

. permitidos nas zonas de uso Z2, Z8, Z9 e Z12

6.6 Decreto 14.059/76 - Calçadas Verdes

Disponha sobre o plantio de árvores e ajardinamento de passeios, excetuando-se as zonas de uso Z4 e Z5.

6.7 Decreto 14.789/77 - Classificação de Usos

Alterava o artigo 34 e quadro 7 do Decreto 11.106/74, revendo e complementando as sub-categorias de uso C1.3 e S1.1.

6.8 Decreto 14.957/78 - Profundidade da Rede de Esgotos

Definia que a profundidade da rede de esgotos deveria ser na média 1,50m abaixo do sistema viário e eventualmente poderia estar localizado dentro dos recuos previstos pela legislação de zoneamento.

6.9 Decreto 15.045/78 - Usos Sujtos a Controle Especial em Z2

Devido às dificuldades de adaptação, os usos sujeitos a controle especial nas zonas de uso Z2 poderiam estabelecer-se em edificações não conformes construídas antes da vigência das leis de zoneamento em determinadas condições. Também seriam admitidas reformas visando melhoria no que tangia à salubridade e segurança de uso da edificação.

Alterava o quadro 7 do Decreto 11.106 nas partes relativas às sub-categorias de uso C2.1, C2.3, C2.4, S2.1 e S2.2.

6.10 Decreto 15.047/78 - HIS

Alterava o Decreto 14.025 principalmente em dois aspectos:

- passava a ser permitido HIS na zona de uso Z6;
- o coeficiente de aproveitamento máximo para HIS passava para 2,5.

6.11 Decreto 15.052/78 - Alto de Pinheiros

Esclarecia o perímetro e a aplicação do artigo 39 da Lei 8.001/73 no caso do Loteamento Sítio Boa Vista - Alto de Pinheiros.

6.12 Decreto 15.139/78 - Indústrias Medianamente Poluentes

Classificava como I2, mesmo que tivessem área menor que 500,00m², uma listagem de tipos de indústrias medianamente poluentes.

6.13 Decreto 15.583/78 - CEUSO e CZ

Definia e delimitava as atribuições da Comissão de Zoneamento - CZ - e da Comissão de Edificações e Uso do Solo - CEUSO.

6.14 Decreto 15.763/79 - Estacionamento, Carga e Descarga na Área Central

Devido a política de evitar o uso de veículos na área central da cidade (Z5-001 e 002), determinava:

- dispensa da obrigatoriedade de vagas de estacionamento e pátio para carga e descarga em edificações da região em questão;
- proibição em edificações novas, salvo exceções;
- facilidades nas mudanças de uso (totalidade ou parte do imóvel) de estacionamento para uma outra destinação.

6.15 Decreto 15.764/79 - Regularização de Loteamentos

Dispunha sobre a regularização de arruamentos e loteamentos executados anteriormente a 01/11/72, estabelecendo condições mínimas para aceitação do parcelamento pela Prefeitura, tais como:

- espaços livres;

- declividades e larguras mínimas de vias;
- frente mínima de lote;
- lote de fundo.

6.16 Decreto 15.881/79 - Indústrias Poluentes na Zona Rural

Alterava os Decretos 11.106/74 e 13.588/76, reclassificando alguns tipos de indústrias consideradas poluidoras, de I3 para I2 desde que estivessem localizadas na zona rural - Z8-100- e atendessem certas condições.

6.17 Decreto 16.528/80 - Centrais de Policiamento

Reclassificava as centrais de policiamento de trânsito como categoria de uso E4.

6.18 Decreto 16.656/80 - HIS

Alterava o Decreto 14.025 no se referia à segurança do uso das edificações e fuga em caso de sinistros.

6.19 Decreto 16.832/80 - Declividades de Áreas Verdes

Alterava o Decreto 11.106/74, passando as declividades máximas de áreas verdes aceitas em parcelamentos de 30% na zona urbana e 15% na rural.

6.20 Decreto 17.191/81 - Z8-CR1-I e II

Regularizava a Lei 9.049/80 sobre os corredores de uso especial Z8-CR1 - I e II, com ênfase para o conflito dos estacionamentos com as condições desse tipo de corredor.

6.21 Decreto 17.389/81 - HIS nas ZML

Alterava o quadro 2A do Decreto 15.047/78 passando a permitir HIS nas ZML.

6.22 Decreto 17.494/81 - Sub-categorias de Uso

Refazia toda a listagem de sub-categorias de uso constante do quadro 7 do Decreto 11.106/74.

6.23 Decreto 17.589/81 - Sub-categorias de Uso

Refazia a listagem das sub-categorias de uso constantes do Decreto 15.045.

6.24 Decreto 17.810/82 - HIS Setor Privado

Complementava os artigos 523 e 565 da Lei 8.266/75 - Código de Edificações, com a nova redação conferida pela 9.414/81, fixando normas técnicas especiais para a produção de HIS pelo setor privado, visando minorar o déficit habitacional.

Embora menos estimulantes, as normas técnicas especiais para HIS - Setor Privado eram muito semelhantes às que regiam a produção do setor público. Era obrigatório o vínculo com o SFH

- quadro 1 - Vias de Circulação em Conjuntos Residenciais R3
 - quadro 2 - Características das Zonas de Uso
- passava permitir HIS nas zonas de Uso Z4, Z11, Z13, Z17 e Z18 além das onde já eram permitidas (nitidamente demonstrando um empobrecimento da classe média).

6.25 Decreto 18.033/82 - R. Colômbia e Av. Europa

As Ruas Groenlândia e Colômbia e a Av. Europa passavam para corredor de uso especial Z8-CR1-II, aplicando-se integralmente o Decreto 17.191/81.

6.26 Decreto 19.835/84 - Níveis de Preservação

Regulamentava a Lei 8.328/75, no que dizia respeito aos diferentes níveis de preservação de imóveis enquadrados na categoria de uso Z8-200.

Níveis de preservação:

- P1 - só permitido reparos, sem alterações;
- P2 - permitidas alterações internas;
- P3 - preservação da ocupação e da volumetria.

- quadro 1 - Classificação em Níveis de Preservação dos Imóveis Enquadrados como Z8-200

6.27 Decreto 22.104/86 - HIS - Setor Privado (II)

Alterava o Decreto 17.810/82, aumentando as exigências no tocante a altura de pavimentos, a proibição de elevadores e ao vínculo com o SFH.

6.28 Decreto 22.384/86 - Habi-SEHAB

Acrescentava na lista de agentes públicos produtores de HIS do Decreto 14.025/76, a Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura - Habi-SEHAB.

6.29 Decreto 22.794/86 - Uso Irregular Artigo 101

Alterava o artigo 101 do Decreto 11.106/74, tomando mais severas as sanções para atividades implantadas em desconformidade à legislação de uso e ocupação do solo.

6.30 Decreto 23.967/87 - Vídeo-Poquer

Regulamentava a Lei 10.327/87.

6.31 Decreto 24.348/87 - Reclassificação de Atividades

A atividade museu era reclassificada como E4.

6.32 Decreto 25.321/88 - Vídeo-Poquer (II)

Complementava o Decreto 23.967/87.

6.33 Decreto 25.389/88 - Áreas Especiais de Tráfego

Regulamentava a Lei 10.334/87, no que se relacionava aos procedimentos para obtenção das diretrizes (fixação ou modificação) para projetos com mais de 80 vagas de estacionamento nas AETs ou com mais de 200 vagas no restante da cidade.

6.34 Decreto 26.360/88 - Largo S. Francisco

Dispunha sobre o tombamento dos imóveis no entorno do largo São Francisco.

6.35 Decreto 26.452/88 - Teatro Municipal

Criava a intervenção paisagística integrada nos arredores do Teatro Municipal.

6.36 Decreto 26.818/88 - Pátio do Colégio

Dispunha sobre o tombamento dos imóveis localizados no Pátio do Colégio e seu entorno.

6.37 Decreto 26.827/88 - Praça João Mendes

Delimitava a área de proteção Paisagística da Praça João Mendes.

6.38 Decreto 26.913/88 - Operações Interligadas

Regulamentava a Lei 10.209/86 e estabelecia as responsabilidades e atribuições de interessados, do FUNAPS (Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Sub-Normal), da CZ, de Habi e da COHAB.

As favelas objeto da operação deveriam constar do Censo de Favelas - 1.987 e comprovar sua existência anterior a 1.980.

6.39 Decreto 27.366/88 - CNLU

Dispunha sobre a composição da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU - substituta da CZ. Era composta por 20 membros, na sua grande maioria representantes da Administração Municipal ou produtores do mercado imobiliário.

6.40 Decreto 27.381/88 - Teatro Municipal (II)

Alterava o Decreto 26.452/88.

6.41 Decreto 27.382/88 - Praça João Mendes (II)

Dispunha sobre as intervenções na área de proteção paisagística da Praça João Mendes.

6.42 Decreto 27.383/88 - Praça João Mendes (II)

Alterava o Decreto 26.827/88.

6.43 Decreto 27.646/89 - CNLU (II)

Alterava a composição da CNLU, por força legal.

6.44 Decreto 29.079/89 - Largo São Francisco

Revogava o tombamento de imóveis localizados no entorno do Largo São Francisco.

6.45 Decreto 29.551/91 - Estacionamento, Carga e Descarga na Zona Central

Alterava o Decreto 15.763/79.

6.46 Decreto 29.620/91 - Cruzamento de Corredores

Alterava o Decreto 11.106/74, dirimindo dúvidas sobre a questão de acessos de veículos a imóveis localizados no cruzamento de corredores de uso especial.

6.47 Decreto 29.693/91 - Tratamento de Lixo

Regulamentava a Lei 10.939/91.

6.48 Decreto 29.716/91 - Arborização

Regulamentava a Lei 10.948/91.

6.49 Decreto 29.851/91 - Eixo "Sé - Arouche"

Criava a área especial de intervenção da paisagem urbana no Eixo "Sé - Arouche", institua o grupo executivo do projeto e determinava suas atribuições.

6.50 Decreto 30.002 - Eixo "Sé - Arouche"

Estabelecia conceitos, restrições e os logradouros objetos do projeto.

6.51 Decreto 30.027/91 - Hospital Humberto Primo - Z8-200

Alterava o perímetro e os níveis de preservação do tombamento.

6.52 Decreto 30.396/91 - Eixo "Sé - Arouche" (II)

Alterava o Decreto 30.002/91.

6.53 Decreto 30.731/91 - Cortiços

Regulamentava a Lei 10.928/91 e estabelecia algumas determinações importantes:

- conceituação da "categoria" cortiço;
- definição das condições mínimas de habitabilidade;
- criação da Comissão de Intervenção e Recuperação de Cortiços estabelecendo suas atribuições;
- definição dos programas de atuação:
 - . recuperação, renovação e regularização
 - . financiamento direto
 - . assistência jurídica
 - . assistência técnica
- definição de direitos e responsabilidades de moradores e proprietários.

6.54 Decreto 31.065/91 - Eixo "Sé - Arouche" (III)

Alterava o Decreto 30.002/91.

6.55 Decreto 31.097/92 - Fechamento de Vilas

Regulamentava a Lei 10.898/90, definindo vilas e ruas sem saída, bem como estabelecendo condições técnicas mínimas para a intervenção.

6.56 Decreto 31.112/92 - Calças Eletrônicas

Regulamentava as Leis 10.071/86 e 10.571/88.

6.57 Decreto 31.221/92 - Eixo "Sé - Arouche" (IV)

Alterava o Decreto 30.002/91.

6.58 Decreto 31.222/92 - Elxo "Sé - Arouche" (IV)

Alterava o Decreto 30.002/91.

6.59 Decreto 31.231/92 - Elxo "Sé - Arouche" (IV)

Alterava o Decreto 30.002/91.

6.60 Decreto 31.335/92 - Cinema e Teatro

Regulamentava a Lei 11.119/91, determinando condições técnicas mínimas.

6.61 Decreto 31.336/92 - Metais Nobres

Regularmentava a Lei 10.861/90.

6.62 Decreto 31.482/92 - Elxo "Sé - Arouche" (V)

Alterava os Decretos 30.002/91 e 30.396/91.

6.63 Decreto 31.483/92 - Elxo "Sé - Arouche" (V)

Alterava o Decreto 29.851/91.

6.64 Decreto 31.484/92 - Elxo "Sé - Arouche" (V)

Ampliava a abrangência do Decreto 31.221/92.

6.65 Decreto 31.485/92 - Elxo "Sé - Arouche" (V)

Ampliava a abrangência dos Decretos 31.222/92 e 31.231/92.

6.66 Decreto 31.486/92 - Elxo "Sé - Arouche" (V)

Complementava o Decreto 30.002/92.

6.67 Decreto 31.487/92 - Elxo "Sé - Arouche" (V)

Complementava o Decreto 30.002/91.

6.68 Decreto 31.601/92 - HIS (II)

Regulamentava os artigos 523 e 563 da Lei 8.266/75, com nova redação conferida pela 9.414/81 e o artigo 26 da Lei 9.413/81, com objetivo de promover a produção em massa de HIS tanto pelo setor público como pelo privado.

Capítulo I - Agentes Promotores

Setor Público:

- órgãos da administração direta;
- empresas de controle acionário público;
- entidades conveniadas com HABI;
- entidades conveniadas com o FUNAPS;
- IPREM;
- IPESP;

- independentemente do promotor, quando o empreendimento fosse realizado em terreno público;
- promotores privados, quando as unidades fossem contrapartida de operações interligadas.

Setor Privado ou Semi-Público

- INOCOOPS ou cooperativas por este assessoradas;
- cooperativas habitacionais de sindicato de trabalhadores, com recursos do SFH;
- entidades privadas, com recursos do SFH.

Não se aplicava a favelas e era limitado a empreendimentos direcionados a famílias com renda inferior a 12 salários mínimos.

Capítulo II - Definições e Classificações

Definições de vários termos técnicos para efeito da aplicação do decreto.

Os empreendimentos de HIS não eram permitidos nas zonas de uso Z1, Z7, Z14, Z15, Z16, Z17 e Z18, sendo que nas zonas de uso Z8-100/1 não seriam admitidos os promovidos por entidades privadas e cooperativas de sindicatos.

Uma série de incentivos visando viabilizar as HIS eram dados principalmente ao setor público e estavam explicitados no quadro II.

Estabelecia uma série de conceitos e parâmetros básicos, tais como:

- parcelamento do solo;
- edificações unifamiliares;
- edificações multifamiliares agrupadas horizontal ou verticalmente;
- usos não residenciais ou mistos dentro dos conjuntos e suas porcentagens máximas permitidas;
- áreas máximas;
- restrições a número de vagas de estacionamento e banheiros.

Capítulo III - Infraestrutura, Terraplenagem e Paisagismo.

Capítulo IV - Destinação de Áreas Públicas em Empreendimentos de HIS

Seção I - Características das Áreas Verdes e Institucionais

Seção II - Características do Sistema Viário (quadro I)

Capítulo V - Condições Gerais de Implantação das Edificações nos Lotes

Seção I - Lotes e Edificações Unifamiliares

Seção II - Edificações Multifamiliares Horizontais

Seção III - Edificações Multifamiliares Verticais

Capítulo VI - Disposições Gerais

- quadro I - Características do Sistema Viário nos Empreendimentos de HIS

vias	de pedestres	mista	local	coletora 1	coletora 2
largura mínima da via (m)	4,0	6,0	8,0	13,0	15,5
do leito carroçável (m)	-	5,5	6,0	9,0	11,5
dos passeios (m)	-	-	0,6	2,0	2,0
declividade longitudinal máxima (%)	-	15	15	12	12
mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

- quadro II - Características por Zonas de Uso

	zona de uso	taxa de ocupação máxima	coeficiente de aproveitamento máximo	recuos mínimos frente (m)	fundos (m)	laterais (m)
residencial unifamiliar	Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19, Z8-100/1	0,6	1,2	5,0	1,5	1,5*
	Z5	0,6	1,2	-	1,5	1,5*
residencial multifamiliar horizontal com até 12 unidades	Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19, Z8-100/1, Z5	0,6	1,2	-	-	-
residencial multifamiliar horizontal com mais 12 unidades	Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19, Z8-100/1, Z5	0,5	1,2	-	-	-
residencial multifamiliar vertical	Z2, Z11, Z13	0,5	3,0/2,5****	5,0	5,0	3,0**
	Z3, Z10, Z12,	0,5	4,0	5,0	5,0	3,0**
	Z4	0,7	4,0	5,0	5,0	3,0**
	Z5	0,8	4,0**** **	-	-	-
	Z6	0,5	2,5/1,5****	5,0	5,0	3,0**
	Z9****	0,5	1,5	5,0	5,0	3,0**
Z8-100/1*****	0,5	1,5	5,0	5,0	3,0**	

* de um dos lados

** de ambos os lados

*** entidades privadas

**** exceto entidades privadas

***** exceto entidades privadas e cooperativas de sindicatos

***** 6,0 no caso de reabilitação de edificações

6.69 Decreto 31.620/92 - Eixo "Sé - Arouche" (VI)

Alterava os Decretos 30.002/91, 30.396/91 e 31.482/92.

6.70 Decreto 31.872/92 - Z8-200 Tabatinguera

Alterava a Z8-200-001 e o Decreto 19.835/84 no que tangia à ocupação dos lotes.

6.71 Decreto 32.333/92 - Metais Nobres (II)

Alterava o Decreto 31.336/92.

6.72 Decreto 32.782/92 - HIS (II)

Alterava o Decreto 31.501/92 no que tangia à área máxima dos empreendimentos de HIS.

6.72 Decreto 32.903/92 - Eixo "Sé - Arouche" (VII)

Complementava o Decreto 31.620/92.

6.73 Decreto 32.904/92 - Eixo "Sé - Arouche" (VII)

Complementava o Decreto 31.620/92.

6.74 Decreto 32.932/92 - Farmácias

Regulamentava a Lei 10.991/91.

6.75 Decreto 32.953/92 - Bolsão Residencial

Regulamentava a Lei 11.322/92.

7. Decretos Complementares

Como pode ser observado com o conjunto de leis, alguns decretos não considerados como parte da Legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo tiveram grande importância para formulação, complementação e eventual aplicação dos modelos urbanísticos.

7.1 Decreto 14.451/77 - Criação da SEHAB

Criação da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura. Esta secretaria retirava das Administrações Regionais quase toda a atribuição de licenciamento de obras e edificações.

Passava a ser na SEHAB a aprovação da maioria dos projetos de interesse do capital industrial e do mercado imobiliário, quais sejam:

- parcelamento do solo;
- edifícios de apartamentos;
- conjuntos habitacionais;
- edifícios de escritórios;
- estabelecimentos prestadores de serviços com mais de 250,00m²;
- postos de abastecimento de combustíveis;
- depósitos e armazens;
- indústrias;
- estabelecimentos comerciais com mais de 250,00m²;
- instituições com mais de 250,00m².

Também passavam para a SEHAB:

- Cadastro Setorial e posteriormente o Cadastro de Edificações - CEDI;
- licenciamento de indústrias e conjuntos habitacionais;
- controle da segurança das edificações no que se referia a sinistros;
- controle da paisagem urbana.

Montava-se um aparato técnico muito qualificado para atender as necessidades dos interesses que tinham provocado a criação da secretaria, provocando um grande esvaziamento das Administrações Regionais que passavam a tratar somente das edificações mais simples.

Por outro lado, também criava-se mais uma área de conflito a COGEP, pois uma secretaria com tantas atribuições era muito forte e muitas vezes resistia às orientações de planejamento.

7.2 Decreto 15.186/78 - CPPU

Criação dentro da SEHAB da Comissão de Proteção da Paisagem Urbana - CPPU.

8. Legislação Federal

8.1 6.766/79 - Lei Lehmann

a) Ementa

Dispunha sobre o parcelamento do solo e dava outras providências.

b) Texto da lei

Competências da união, estados e municípios.

Capítulo I - Disposições Preliminares

- formas de parcelamento:

- . loteamento
- . desmembramento

- restrições ao parcelamento para fins urbanos:

- . zonas rurais
- . terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações
- . aterros de material nocivo à saúde
- . declividades acima de 30% sem cuidados específicos
- . condições geológicas desaconselháveis
- . áreas preservadas
- . áreas poluídas ou condenadas

Capítulo II - Requisitos Urbanísticos para Loteamento

- requisitos mínimos:

- . áreas para sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, e áreas livres
- . área mínima do lote de 125,00m² e frente mínima de 5,00m
- . faixas de domínio público e "non aedificandi" de 15,00m ao longo de rodovias, ferrovias, linhas de alta tensão e corpos d'água
- . integração à rede viária

Capítulo III - O Projeto de Loteamento

- diretrizes urbanísticas prévias;
- requisitos técnicos de projeto.

Capítulo IV - O Projeto de Desmembramento

Capítulo V - A Aprovação do Projeto de Loteamento ou Desmembramento
- atribuição dos estados e municípios.

Capítulo VI - O Registro do Loteamento ou Parcelamento

Capítulo VII - Os Contratos

Capítulo VIII - Disposições Gerais

Capítulo IX - Disposições Penais

Capítulo X - Disposições Finais

9. Legislação Estadual

9.1 Lei 898/75 - Proteção dos Mananciais

a) Ementa

Disciplinava o uso do solo para proteção dos mananciais, cursos e reservatórios d'água e demais recursos hídricos da Região Metropolitana da Grande São Paulo e dava providências correlatas.

b) Texto da lei

- listagem dos recursos hídricos;
- atribuições;
- licenças;
- modalidades de restrições.

9.2 Lei 1.172/76 - Proteção dos Mananciais (II)

a) Ementa

Complementação da Lei 898/75

b) Texto da lei

- planta e delimitação das áreas de proteção de mananciais;
- tipos e classes;
- usos do solo permitidos;

- quadro - Critérios de Delimitação;
- quadro - Área IIA - Índices Urbanísticos:
 - . área do lote
 - . usos do solo
 - . índice de ocupação
 - . índice de aproveitamento
 - . índice de elevação
- quadro - Cálculo de Densidade
- quadro - Área IIB (Índices semelhantes e mais restritivos que os relativos às áreas IIA)
- quadro - Cálculo de Densidade
- quadro - Área IIC (Índices semelhantes e mais restritivos que os relativos às áreas IIB)
- quadro - Cálculo de Densidade

9.3 Lei 1.817/78 - Zoneamento Industrial Metropolitano

a) Ementa

Estabelecia os objetivos e as diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano e disciplinava o zoneamento industrial, localização, a classificação e o licenciamento de estabelecimentos industriais na Região Metropolitana da Grande São Paulo - RMGSP - e dava providências correlatas.

b) Texto da lei

Capítulo I - Objetivos e Diretrizes

- manter a vitalidade do parque industrial e adequá-lo aos níveis de infraestrutura e investimento;
- distribuição espacial de empregos;
- compatibilizar o desenvolvimento industrial e a melhora nas condições de vida;
- desenvolvimento tecnológico;
- descentralização.

Capítulo II - Zonas de Uso Industrial (quadro I anexo)

- ZEI - zona de uso exclusivamente industrial;
- ZUPI (1 e 2) - zona de uso predominantemente industrial;
- ZUD - zona de uso diversificado.

Capítulo III - Estabelecimentos Industriais

- IN - indústrias proibidas na RMGSP devido ao tipo de atividade;
- IA - indústrias permitidas somente em ZEI devido ao tipo de atividade;
- IB - indústrias com área construída acima de 10.000,00m² e determinadas atividades;
- IC - indústrias com área construída entre 2.500,00 e 10.000,00m² e determinadas atividades;
- ID - indústrias com área construída abaixo de 2.500,00m² e determinadas atividades.

Capítulo IV - Licenciamento Metropolitano

Capítulo V - Zona de Reserva Ambiental

Capítulo VI - Fiscalização e Sanções

Capítulo VI - Compensação Financeira aos Municípios

Capítulo VIII - Disposições Finais

- quadro I - Caracterização das Zonas de Uso

zonas	Índices		faixas de proteção		categorias de uso	área construída máxima para uso industrial
	To	Ca	eq. ind. / efl. atm.			
ZEI	-	-	500m	500m	IA, IB, demais IC, ID, usos afins	-
ZUPI 1	0,7	1,0	100m	200m	IB, IC, R, E, ID, afins, leg. municipal	acima de 10.000m ²
ZUPI 2	0,7	1,5	100m	200m	IC, ID, R, E, afins, legislação municipal	até 10.000m ²
ZUD	leg. municipal		-	-	ID, legislação municipal	até 2.500,00m ²
Fora das zonas	leg. municipal		-	-	ID, legislação municipal	até 2.500,00m ²

To - taxa de ocupação

CA - coeficiente de aproveitamento

R - uso residencial

E - uso institucional

- quadro III - Listagem de IN, IA, IB, IC e ID

9.4 Decreto 12.342/78 - Código Sanitário

a) Ementa

Regulamentação do artigo 12 do Decreto-Lei 211/70 que dispunha sobre normas de promoção, preservação e recuperação da saúde no campo de competência da Secretaria do Estado da Saúde.

b) Texto do decreto

Primeira Parte - Saneamento

Livro I - Saneamento Ambiental e Organização Territorial

Livro II - Saneamento Básico

Título I - Sistemas de Abastecimento de Água e Disposição de Esgotos

Título II - Instalações Prediais de Água e Esgotos

Título III - Condições Gerais

Livro III - Saneamento das Edificações

Título I - Disposições Gerais

Título II - Normas Gerais de Edificações

Capítulo I - Dimensões Mínimas dos Compartimentos

Capítulo II - Insolação, Ventilação e Iluminação

Capítulo III - Especificações Construtivas Gerais

Capítulo IV - Disposições Diversas

Título III - Normas Específicas das Edificações

Capítulo I - Habitações Unifamiliares - Casas

Capítulo II - Habitações Multifamiliares - Edifícios de Apartamentos

Capítulo III - Conjuntos Habitacionais

Capítulo IV - Habitações Coletivas

Seção I - Hotéis, Motéis, Casas de Pensão, Hospedarias e Estabelecimentos Congêneres

Seção II - Asilos, Orfanatos, Albergues e Estabelecimentos Congêneres

Seção III - Estabelecimentos Militares e Penais, Conventos, Mosteiros, Seminários e Similares

Capítulo V - Habitações de Interesse Social

60 A r

Capítulo VI - Edificações Destinadas a Ensino - Escolas

Capítulo VII - Locais de Reunião - Esportivos, Recreativos, Sociais, Culturais e Religiosos

Seção I - Piscinas

Seção II - Colônias de Férias e Acampamentos

Seção III - Cinemas, Teatros, Auditórios, Circos e Parques de Diversões de Uso Público

Seção IV - Locais de Reuniões para Fins Religiosos

Capítulo VIII - Necrotérios, Velórios, Cemitérios e Crematórios

Seção I - Necrotérios e Velórios

Seção II - Cemitérios

Seção III - Crematórios

Capítulo IX - Locais de Trabalho

Seção I - Indústrias, Fábricas e Grandes Oficinas

Subseção I - Normas Gerais

Subseção II - Normas Construtivas

Subseção III - Iluminação

Subseção IV - Ventilação

Subseção V - Circulação

Subseção VI - Instalações Sanitárias

Subseção VII - Aparelhos Sanitários

Subseção VIII - Bebedouros

Subseção IX - Vestiários

Subseção X - Refeitórios

Subseção XI - Local de Creche

Subseção XII - Local para Assistência Médica

Seção II - Outros Locais de Trabalho

Capítulo X - Edificações destinadas a Comércio e Serviços

Seção I - Edifícios de Escritórios

Seção II - Lojas, Armazéns, Depósitos e Estabelecimentos Congêneres

Seção III - Garagens, Oficinas, Postos de Serviço e de Abastecimento de Veículos

Seção IV - Aeroportos, Estações Rodoviárias, Ferroviárias, Portuárias e Estabelecimentos Congêneres

Seção V - Institutos de Beleza sem Responsabilidade Médica, Salões de Beleza, Cabeleireiros, Barbearias, Casas de Banho e Congêneres

Seção VI - Lavanderias Públicas

Capítulo XI - Estabelecimentos de Assistência Médico-Hospitalar

Capítulo XII - Estabelecimentos Industriais e Comerciais Farmacêuticos e Congêneres

Seção I - Estabelecimentos Industriais Farmacêuticos, Químico-Farmacêuticos, de Produtos Biológicos e Congêneres, de Produtos Dietéticos, de Higiene, Perfumes, Cosméticos e Congêneres

Seção II - Indústrias de Saneantes Domissanitárias - Inseticidas, Raticidas, Desinfetantes e Detergentes para Uso do Doméstico

Seção III - Distribuidores, Representantes, Importadores e Exportadores de Drogas, Medicamentos, Insumos Farmacêuticos e seus Correlatos, Cosméticos, Produtos de Higiene, Perfume e outros, Dietéticos, Produtos Biológicos e Estabelecimentos Congêneres

Seção IV - Farmácias, Drogarias, Ervanarias, Postos de Medicamentos, Unidades Volantes e Dispensários de Medicamentos

Capítulo XIII - Laboratório de Análises Clínicas, de Patologia Clínica, de Hematologia Clínica, de Anatomia Patológica, de Líquido Cefálico-Raquidiano, de Radioisotopia "in vitro" ou "in vivo" e Congêneres

Capítulo XIV - Órgãos Executivos de Atividade Hemoterápica

Capítulo XV - Estabelecimentos de Assistência Odontológica

Capítulo XIX - Casas de Artigos Cirúrgicos, Ortopédicos, Fisioterápicos e Odontológicos

Capítulo XX - Banco de Olhos Humanos

Capítulo XXI - Banco de Leite Humano

Capítulo XXII - Estabelecimentos que Industrializem ou Comerciem Lentes Oftálmicas

Capítulo XXIII - Estabelecimentos Veterinários e Congêneres e Parques Zoológicos

Capítulo XXIV - Estabelecimentos Comerciais e Indústrias de Gêneros Alimentícios

Seção I - Exigências

Seção II - Dependências

Livro IV - Saneamento nas Zonas Rurais

Livro V - Normas Básicas de Proteção Contra Radiação e Riscos Elétricos

Livro VI - Controle da Poluição do Meio Ambiente - Água, Ar e Solo

Livro VII - Controle dos Artrópodes e Moluscos

Livro VIII - Controle de Roedores

Livro IX - Inseticidas e Raticidas

Livro X - Condições de Funcionamento dos Estabelecimentos sob Responsabilidade de Médicos Dentistas, Farmacêuticos, Químicos e Outros Titulares de Profissões Afins

Livro XI - Alimentos

Segunda Parte - Promoção da Saúde

Terceira Parte - Preservação da Saúde

Quarta Parte - Recuperação da Saúde

Quinta Parte - Repressão às Infrações de Natureza Sanitária

Anexo II - Entrevistas

Índice

1. Introdução	66
2. Entrevistados	67
3. Resumos das Entrevistas	68
4. Considerações Complementares	72

1. Introdução

Conforme já exposto, visando complementar as informações que permitiram a elaboração de todo o texto da dissertação, notadamente no que se refere à formulação do item 2.3 - Conhecimento do Problema - foi necessário realizar um conjunto de entrevistas com profissionais, especialistas ou personalidades que de alguma maneira estiveram envolvidos com o dia a dia da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Os autores tanto do PDDI - I como da primeira lei de zoneamento não foram entrevistados por duas razões:

- no período em que estiveram à frente da então COGEP, as alterações das formas urbanas ainda eram pouco representativas;
- considerou-se os textos do plano, da lei e das exposições de motivos como documentos que continham oficialmente o modelo urbanístico globalizante subjacente.

Mesmo sabendo que o próprio processo de resumo pode implicar em reducionismo, imprecisão na reprodução das afirmativas ou em perda de informações, a qualidade das entrevistas garantiu a validade de apresentá-los.

2. Entrevistados

Foram entrevistados:

- Raquel Rolnik, arquiteta, ex-diretora do Departamento de Planejamento da SEMPLA, coordenou a elaboração do Plano Diretor de 90/92 e principalmente o seu diagnóstico publicado sobre o título "São Paulo - Crise e Mudança";
- Flávio José Magalhães Villaça, arquiteto, professor do Curso de Pós-Graduação da FAU-USP, ex-assessor e ex-chefe de gabinete da SEMPLA;
- Cândido Malta Campos Filho, arquiteto, professor do Curso de Pós-Graduação da FAU-USP, ex-secretário da SEMPLA;
- Ronald E. M. Y. Dumani, arquiteto, coordenador da Comissão Técnica de Legislação do SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra e Venda de Imóveis, também conhecido por Sindicato da Habitação;
- Alberto R. Botti, arquiteto, membro da CNLU antiga Comissão de Zoneamento representando a Associação Comercial de São Paulo, ex-presidente da EMURB;
- Ermínia T. M. Maricato, arquiteta, professora do Curso de Pós-Graduação da FAU-USP, ex secretária da SEHAB;
- Carlos Conde, arquiteto, técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 1.954 (ARQ, COAR, SAR, COGEP, SEHAB e SEMPLA);
- Luiz Antônio Pompéia, agrimensor, presidente da EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos Sobre o Patrimônio.

Estas entrevistas foram realizadas visando obter informações empíricas e teóricas junto a estes profissionais, permitindo elaborar análises e conclusões sobre aspectos do tema da pesquisa e da dissertação.

3. Resumos das Entrevistas

Raquel Rolnik

Dentre vários pontos, a entrevistada fez questão de destacar alguns:

- os aspectos segregacionistas do modelo, tais como, a separação entre a moradia e o trabalho, entre o emprego e o consumo, e entre os setores secundário e terciário da economia;

- a ineficácia da estratégia de controle do crescimento urbano, servindo somente como garantia para os monopólios da terra;

- a legislação em questão serviu principalmente para determinar a reprodutividade do solo, indexando o mercado;

- a falta de relação com a capacidade de suporte das redes de infraestrutura da cidade;

- a sobrerregulamentação do quadrante sudoeste e a sub regulamentação do restante da mancha urbana;

- a correlação com o plano de vias expressas do Prefeito Figueiredo Ferraz, condenou a exclusão do microinvestidor, prevendo somente a legalidade urbanística do grande capital;

- o mais forte aspecto do seu caráter segregacionista - a destinação de áreas periféricas para habitações populares, quase que exclusivamente;

- o coeficiente de aproveitamento não controlou nem altura nem densidade, somente indexou o custo da terra;

- o modelo é concentrador e monopolista.

Em suas considerações finais destacou que só existe, em sua opinião, um "modelão" e tanto o parcelamento como o uso e a ocupação do solo fazem parte deste mesmo modelo. E concluiu afirmando que a legislação é a consolidação dos acordos que mediam os conflitos dos setores mais influentes do mercado imobiliário.

Flávio Villaça

Teceu uma série de considerações profundas sobre aspectos básicos do zoneamento resumidos abaixo, sabendo-se que o resumo se daria dentro de uma condição reducionista em relação a tudo que foi falado na entrevista.

Destacaram-se os seguintes:

- a existência de dois modelos, um do discurso, da exposição de motivos e do PDDL, e outro do texto das leis e decretos, o real;

- os técnicos acharam que podiam criar uma outra estrutura urbana nas regiões norte e leste;

- a característica principal do zoneamento é sacramentar, conservar e não criar estruturas urbanas;

- os papéis dos agentes ligados às classes média e alta, bem como ao mercado imobiliário;
- a opção das classes média e alta por residir em apartamentos;
- na medida que o zoneamento conservou aspectos da estrutura urbana, sacramentou todo um processo que vinha ocorrendo desde o início do século, somente aprimorando-o ideológica e tecnicamente.

Concluiu afirmando que o zoneamento trata dos conflitos da região sudoeste pois somente os protestos dos setores mais privilegiados da sociedade encontram eco neste tipo de planejamento urbano. Afirmou também que a legislação seguiu o mercado e não o contrário.

Cândido Malta Campos Filho

Apresentou um conjunto bem grande de comentários, entre os quais destacou:

- o modelo era teórico, abstrato, de origem européia, descolado da realidade por não vincular uso do solo e transportes (acessibilidade);
- o modelo globalizante do PMDI mais correto pois levava em consideração o aspecto acima relacionado;
- o modelo do zoneamento, ao considerar o projeto das vias expressas acabou privilegiando o automóvel como meio de transporte;
- os corredores de uso especial foram um avanço, aproximando o modelo da realidade, no que tange a forma de desenvolvimento da cidade;
- a formulação do MUT - Modelo de Uso do Solo e Transportes - como base da elaboração do PDDI - II, em sua passagem pela SEMPLA;
- as zonas de uso Z17 e Z18 foram outro avanço logo assimilado pelo mercado imobiliário;
- na gestão Jânio Quadros introduziu-se mecanismos neo-liberais de gestão do urbano (operações urbanas e interligadas) que as gestões seguintes utilizaram;
- o Macrozoneamento relacionado à capacidade viária e da infraestrutura urbana, proposto no Plano Diretor de 90/92, foi uma contribuição embora merecesse maior aprofundamento;
- o planejamento de bairro e uma rede de transportes coletivos para as classes média e alta não foram contemplados por nenhuma proposta oficial;
- sem um plano diretor como base, os mega-projetos estrangulam a cidade.

Ronald Dumani

Como representante de uma das vozes, talvez a mais interveniente, do mercado imobiliário formal, abordou quase os mesmos aspectos de uma ótica um pouco diferente:

- o modelo subjacente no zoneamento era mesmo o de conservação do quadrante sudoeste, da proposta de grandes unidades de vizinhança nas regiões norte e leste e a malha de vias expressas;

- o modelo já nasceu ultrapassado, segundo a ótica dos agentes do mercado imobiliário, por não prever a sua expansão, somente conservando o "status quo" (Z1, Z2, Z5 e Z6) e tendo pequenos avanços, bem como retrocessos (Z3);

- a cidade e o mercado imobiliário também vão crescer, queiram ou não os planejadores, é uma questão matemática e estrutural de São Paulo;

- o zoneamento precisava ser periodicamente revisto como previa o PDDI e não sofrer uma série de remendos como ocorreu;

- a cidade não está sendo planejada e vai se expandindo independentemente, assim sendo algumas coisas vão se consolidando como a clandestinidade e as favelas que já não podem mais ser erradicadas;

- as operações urbanas e interligadas tem sido muito tímidas para darem algum resultado significativo.

Alberto Botti

Como um dos principais arquitetos da cidade, sempre atuante nas discussões dos grandes problemas urbanos e também no papel de um dos representantes do capital imobiliário, tem opiniões bastante interessantes sobre o modelo urbanístico subjacente na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, entre as quais destacam-se:

- o modelo inicial estava correto e foi sendo mal adaptado desde a própria elaboração da lei;

- exacerbou-se nas diferenças, forçando uma teoria à realidade;

- congelou-se parte do existente;

- o zoneamento foi feito por poucos, em pouco tempo e com poucas informações inclusive em relação ao quadrante sudoeste;

- pela falta de informações foram obrigados a formular zonas menos específicas (Z3) e administrar conflitos (corredores de uso especial);

- observa um permanente romantismo e maniqueísmo nas ações dos órgãos planejadores e seus técnicos;

- caracteriza o mercado imobiliário de São Paulo como grande, mas fraco em termos políticos.

Erminia Maricato

Concentrou sua abordagem em questões mais gerais de caráter social e econômico, destacando alguns aspectos principais:

- a legislação tinha um discurso de modernização, ordenação e adaptação, mas visava viabilizar o mercado imobiliário de corte capitalista;

- o papel tradicional de exclusão tanto da legislação como de outros mecanismos do direito, criando uma lógica da segregação;

- o papel específico do zoneamento nesta lógica;

- o mercado foi ficando cada vez mais restrito, monopolizado através da escassez e da diferenciação;

- a ação paralela do estado e do mercado imobiliário através de investimentos e legislação;

- no plano econômico, o zoneamento complexo e complicado cria uma verdadeira reserva de mercado;
- no plano ideológico, a lei foi propositadamente descolada da realidade de toda a cidade para atender objetivos específicos de uma só parcela;
- a legislação urbanística avançou segundo a lógica de mercado.

Carlos Conde

Calçou sua entrevista em questões objetivas e empíricas ligadas ao cotidiano da aplicação da legislação e de suas peculiaridades, abordando principalmente o período de transição da vigência integral do Código Arthur Saboia e do Zoneamento, ressaltando-se as algumas acertivas, reconhecendo bem como lembrando:

- inicialmente, a existência do modelo globalizante e suas duas abordagens, bem como de sua relação com o projeto das vias expressas;
- a existência de 3 formas de aplicação do artigo 40 do Código A. Saboia, o puro protegendo os bairros residenciais horizontalizados, o impuro que permitia também a construção de edifícios de apartamentos e a posterior permissão de comércio e estabelecimentos de saúde (considerado um relaxamento das limitações);
- a formulação de um mecanismo que designava as ruas que tinham restrições ou não, como recuos e taxa de ocupação;
- a fixação, em 57, do coeficiente de aproveitamento máximo para toda a cidade de 4 para edifícios de apartamentos e 6 para prédios de escritórios, posteriormente igualados em 6 e finalmente acrescidos em mais 3 para estacionamentos como o caso do infelizmente famoso Edifício Joelma (ilustração 65), perfazendo 9, índice que poderia ser aplicado integralmente no caso das garagens com elevadores (ilustração 66);
- o caráter abstrato do zoneamento e o abandono de grande parte dos instrumentos existentes e parcialmente retomados mais tarde com as zonas de uso Z10, Z12 e Z13.

Luis Antônio Pompêa

Através de uma abordagem bastante sintética, fez uma análise bastante rápida e clara do modelo urbanístico globalizante subjacente na legislação em estudo, destacando:

- o papel conservador das zonas de uso Z1 e Z6, respectivamente residencial horizontalizada e industrial;
- a tentativa de controle do adensamento através das zonas de uso Z3 e Z4;
- o reconhecimento de áreas centrais mais antiga e expandida, as Z5;
- o fundo do mapa ou a falta de planejamento, a maioria da cidade, a Z2;
- a existência das duas facetas do modelo, o quadrante sudoeste e o restante;
- as zonas de Uso Z8 indicavam a indecisão dos planejadores em relação a alguns problemas mais complexos;
- o principal instrumento do zoneamento era a "Fórmula de Adiron" pois repunha totalmente ou em parte o potencial construtivo perdido;
- a timidez das alterações do modelo desde as Z10, Z12 e Z13 até as operações urbanas e interligadas;

- uma vitória parcial dos conservacionistas, com as Z17 e Z18, voltando a um cálculo inicial de densidade e altura do zoneamento, 9 pavimentos, mal formulado inicialmente para as Z2.

4. Considerações Complementares

Foram muito importante para a pesquisa e para a dissertação as diferentes visões do modelo que cada um dos entrevistados teve, guardando íntima relação com os setores da sociedade que representam.

Os técnicos mais identificados com causas populares e possuidores de critérios de análises mais sociais - Raquel Rolnik, Flávio Villaça e Ermínia Maricato - concentram suas abordagens nos aspectos ideológicos, econômicos, sociais e segregacionistas do modelo.

Outro técnico - Cândido Malta - mais ligado ao planejamento urbano tradicional, discordou do modelo adotado em favor de dois ou mais por ele propostos mas não apresentou desconfiança em relação ao tipo de modelo adotado.

Por outro lado, o representante de uma corporação de empreendedores - Ronald Dumani - criticou um certo anacronismo na legislação, pois ela não atendeu integralmente as demandas da entidade.

O técnico dos quadros de carreira da Prefeitura - Carlos Conde - discorreu sobre aspectos empíricos e localizados demonstrando o tipo de visão que os funcionários da municipalidade tem sobre o planejamento.

O consultor técnico de grandes empreendimentos - Luís Antônio Pompeia - criticou a timidez do modelo e das modificações, mais apropriadas para projetos de investidores locais e não, por exemplo, estrangeiros, mais acostumados com mais profissionalismo e grandes obras.

Finalmente, o arquiteto - Alberto Botti - que representa os técnicos que tradicionalmente trabalham para o grande capital, foi o único que se disse satisfeito com a proposta inicial e que considerou as alterações do modelo como perdas de qualidade.

Esta diversidade lógica de opiniões foi que permitiu que a pesquisa e a dissertação tentasse escapar de abordagens parciais, ingênuas ou maniqueístas, concentrando-se na

riqueza do processo, no papel dos agentes sociais e econômicos, na complexidade dos modelos urbanísticos e na grande quantidade de alterações das formas urbanas provocadas.