

Como saber o ZONEAMENTO do seu imóvel ou de outro.

1) No Google digitar GEOSAMPA. Clicar > (este sinal > significa clicar no link) no GEOSAMPA e abre a tela com o MAPA DIGITAL da CIDADE, que tem milhares de informações sobre S.Paulo e tem um tutorial para seu uso geral.

2) Zoneamento de um imóvel:

a) Se NÃO tiver o IPTU em mãos:

GEOSAMPA > Lupa à esquerda da tela > aba de Endereço ou Setor-Quadra > Localizar > Legislação Urbana > Zoneamento-> quadrado na frente da Lei 16.402/16 > Perímetros da Zona > aparece no mapa da tela o Zoneamento (ZMa; ZEUA etc) e pintado a cor desse zoneamento. Anote-o em uma folha.

b) Se tiver o IPTU em mãos:

GEOSAMPA > Lupa à esquerda da tela > aba Zoneamento > digita o cadastro do IPTU (setor, quadra, lote) > aparece uma ficha indicando o Zoneamento do imóvel como na foto ao lado.

ENTENDA o ZONEAMENTO e COEFICIENTES EXIGIDOS PARA PROJETOS no livro Zoneamento ilustrado:

Google > prefeitura lança livro com texto da lei e cartilha.... > “Para acessar o livro texto clique aqui”. Aparece o texto do livro em .pdf. Vale à pena até por curiosidade.

Como saber se é possível obter a LICENÇA de FUNCIONAMENTO

1) Classificação de uma atividade com ou sem o código do CNAE (que está no cartão do CNPJ da empresa).

a) Atividade de “baixo risco”: No Google digite Decreto **57.298/16** e o **58.419/18** e baixe o arquivo de “baixo risco” > depois de aberto o arquivo > menu Localizar > digite o CNAE ou o nome da atividade > Localizar > Localizar próxima e será assinalada no texto se a atividade é considerada de baixo risco. Se não aparecer é porque não é baixo risco. Atenção aos limites do art. 2º desse Decreto.

b) Repita todas operações de a) para o Decreto 57.378/16 e veja as diversas classificações **nR** que a atividade pode ser em função da área ocupada, número de lugares etc.

2) Saber se a atividade é ou não permitida na Zona: Na pg 156/157 no Quadro **Q4** do Zoneamento Ilustrado. Depois na coluna atividade encontre o tipo da atividade desejada obtido e na 1ª linha o Zoneamento do imóvel.

No cruzamento da linha e coluna aparece **SIM** se permitida e **NÃO** se não permitida. Atenção às Notas do quadro Q4.

3) Condições de instalação para a atividade funcionar em um imóvel:

Na pg. 158/159 do Zoneamento Ilustrado veja o quadro **Q4A**. Na coluna “Sub Categoria de uso” encontre a categoria obtida em **b)** e no cruzamento com cada coluna estão indicadas as exigências obrigatórias de vagas de auto, bicicleta, utilitário etc. Atenção às Notas do quadro **Q4A**

4) Parâmetros de Incomodidade (som em especial e apenas):

Na pg 160 do Zoneamento Ilustrado veja o quadro **Q4B**, como no item anterior, verifique com a coluna “tipo de Zona item 2) (ao lado) e cruzando com as colunas “emissão de ruído” se conhece qual o limite máximo de decibéis é permitido.

Na prática, se o ruído natural da rua for maior que o ruído que sai do estabelecimento, ainda que seja maior que o limite do Q4A, as exigências de níveis sonoro estão automaticamente atendidas. Atenção às Notas do quadro.

Mapa Digital da Cidade de São Paulo

Dados de Integração

SQL: 1

Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEUA	ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA AMBIENTAL	0000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL - MRVURA	0004	L 16050/2014
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0010	L 16402/2016

Mapa Base

- ☒ Político-Administrativo
- ☐ Topografia
- ☐ Mapeamento 1930 - Sara
- ☐ Mapeamento 1954 - Vasp Cruzeiro
- ☐ Publicação 1988 - Vegetação
- ☐ Ortofoto 2004 - MDC

Camadas

- ☐ Limites Administrativos
- ☐ População
- ☐ Equipamentos
- ☐ Transporte
- ☐ Sistema Viário
- ☐ Habitação / Edificação
- ☐ Proteção e Defesa Civil
- ☐ Infraestrutura Urbana
- ☐ Verde / Recursos naturais
- ☐ Meio Físico
- ☐ Exibir camadas

5) Se a atividade for permitida na Zona: Necessário verificar no imóvel se as condições de instalação do **item 3** anterior são (ou não) atendidas:

5a) Se atendidas é possível obter a Licença de Funcionamento que pode ser:

- “**baixo risco**” se a atividade ou CNAE estiver relacionada no Anexo I do **item 1 a)** OU

- “**normal**” se estiver o imóvel constando como REGULAR no CEDI (cadastro de edificações da prefeitura que se obtém direto na internet em: **Google > CEDI > CEDI—PREFEITURA e preencher itens.**

5b) Se qualquer uma das condições de instalação **NÃO** for atendida **OU** a atividade **NÃO é permitida na Zona** não conseguirá obter a licença para funcionar.

5c) Se o imóvel constar como **IRREGULAR no CEDI** e a atividade **não for de “baixo risco”** somente após regularizar a edificação é que será possível obter a licença de funcionamento.

6) Se a atividade NÃO for permitida na ZONA: Não se instale porque a multa é muito alta (pelo menos R\$8.000,00 a cada 250 m² de construção e a cada 15 dias)

REFORMAR, CONSTRUIR ou REGULARIZAR sua edificação

1) É necessário primeiro conhecer os “parâmetros de ocupação”:

Vá na página 151 do livro do Zoneamento ilustrado, no quadro **Q3** o “**coeficiente de aproveitamento**” indica “qual a área que é permitida num lote numa Zona (CA =1 significa que num terreno de 250 m² é permitido construir no máximo 250 m²).

Coeficiente máximo significa que acima de CA=1 será necessário pagar à PMSP uma “outorga onerosa”.

A “**taxa de ocupação**” indica o quanto de área edificada se pode ocupar do terreno no pavimento térreo (em um lote de 250 m² para TO = 0,5 pode ocupar 125 m²).

Os demais itens desse **Q3** são auto explicativos: **altura da edificação, recuos mínimos.** A cota parte vale apenas para prédios de vários andares basicamente.

Esse **Q3** é aplicado tanto para Obra nova, Reforma OU Regularização. É necessário medir a construção existente, tanto a área total como a área ocupada no térreo e recuos de frente, lateral e fundo. Na maioria das vezes não é mais possível ampliar a edificação.

2) Na pg 149 do Zoneamento ilustrado veja no quadro **Q2A** o dimensionamento do lote e a testada mínima a ser cumprida.

3) A exigência de área permeável está no quadro **Q3A** (pg 152 do livro do Zoneamento ilustrado) e representa quanto do terreno é obrigatório ficar SEM CIMENTADO..

EXIGÊNCIAS CONSTRUTIVAS para aprovação de projeto: COE - Código de Obras de Edificações de SP- lei 16.642/17 e Decreto 57.776/17. Veja detalhes no **COE ilustrado:** **Google > COE ilustrado > Pref disponibiliza COE ... > desça na pg até “Saiba mais aqui”** e baixe o arquivo para leitura e uso.

Use a Portaria 221/SMUL/17 para conhecer os modelos de planta e outros.

Atenção: Em área de mananciais (ver limite no GEOSAMPA) é obrigatório SEMPRE a prévia aprovação na CETESB.



–ZONEAMENTO do seu imóvel

–LICENÇA de FUNCIONAMENTO

Saber se é possível obter para uma empresa

–REFORMAR, CONSTRUIR ou REGULARIZAR uma edificação no lote de loteamento aprovado

Todas essas informações no **seu computador pessoal, em casa, no escritório e até no celular,** sem precisar comparecer pessoalmente à SUB/CS ou qualquer outra.

Dúvidas:

capeladosocorro@prefeitura.sp.gov.br

Site: Google>capela do socorro SP

Visite o site GESTÃO URBANA e, nele, o OBSERVASAMPA e outras informações.

Pelo Eng. Cabral – Coordenador da CPDU—SUB/CS v6
Subprefeito CS: SANTIAGO