

---

AJUSTES DA LEI 16.402/16  
**2ª Minuta do Projeto de Lei**

**JUSTIFICATIVA TÉCNICA**

---

Outubro de 2019

## **JUSTIFICATIVA**

Após um período de avaliação interna das contribuições recebidas no processo de promoção de ajustes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, a Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, apresenta a 2ª Minuta de Projeto de Lei para ajustes na Lei de Zoneamento, a ser apresentada à sociedade civil em etapa devolutiva no processo de participação social.

A nova proposta tem como base a 1ª Minuta de Projeto de Lei disponibilizada para consulta pública entre os meses de dezembro de 2017 e março de 2018, em conjunto com as diversas contribuições recebidas durante esse período, tanto por meio da minuta participativa disponibilizada no site Gestão Urbana, como por propostas apresentadas nas audiências públicas e debates ocorridos no âmbito do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU e da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

Após análise de todos esses elementos, a Prefeitura de São Paulo deu prosseguimento ao processo de ajustes à Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com o objetivo de aperfeiçoar a aplicação de alguns dos dispositivos instituídos, solucionar algumas omissões e esclarecer dúvidas recorrentes nos processos de licenciamento, trazendo maior segurança jurídica na aplicação da lei.

Nesse sentido, reafirma-se a principal diretriz de que não se trata de uma revisão da Lei de Zoneamento, mas sim da promoção de alguns ajustes na sua aplicação. Não estão sendo propostas alterações nos mapas e as alterações nos quadros são bastante pontuais, em especial nas notas explicativas. Destacamos que se optou pela republicação integral dos quadros alterados a fim facilitar a compreensão e a aplicação da normativa como um todo, concentrando as informações em um único conjunto de quadros.

Destacamos ainda, que a forma de apresentação da minuta foi repensada objetivando trazer maior transparência e acessibilidade às propostas de ajuste. O texto dos artigos e quadros alterados é exibido conjuntamente com o artigo da lei vigente, diferenciando de forma clara o que está sendo, excluído, incluído ou alterado.

### **DAS ALTERAÇÕES DA 1ª PARA A 2ª PROPOSTA**

A minuta de PL apresentada se mantém fiel aos conceitos e princípios do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei nº 16.050/2014) e da própria Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Foram excluídas as propostas de redução no valor da contrapartida financeira correspondente a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de ampliação da cota parte máxima de terreno por unidade residencial, por considerarmos que ambas as alterações contrariavam as disposições do Plano Diretor Estratégico.

Com base no § 2º do artigo 374 do PDE, a proposta de ampliação sem limite do gabarito nas Zonas Centralidade e Mista (ZC e ZM) foi modulada para um limite máximo de 60 metros e 48 metros, respectivamente, condicionado ao atendimento de largura mínima da via de 12 metros e restrição de vedação das testadas, excluindo-se os lotes lindeiros a ZER (Zona Exclusivamente Residencial) ou ZCOR (Zona Corredor) e os inseridos na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM e Operações Urbanas. Tal proposta busca garantir a premissa de escalonamento do gabarito entre as diferentes zonas da cidade, ao mesmo tempo em que reconhece e corrige o estrangulamento de oportunidades de empreendimentos, estabelecido pela Lei nº 16.402/2016, na associação do gabarito imposto com o coeficiente de aproveitamento máximo limitado a 2 dessas zonas.

Foi também mantida a proposta de alteração do controle no número máximo de vagas de estacionamento para os usos residenciais nos Eixos de Estruturação. A proposta permite o cálculo feito na proporção de 1 vaga a cada 60 m<sup>2</sup> de área construída computável de cada unidade habitacional, opcionalmente ao cálculo original de 1 vaga por unidade habitacional. Neste caso, a modulação imposta aplica-se pela restrição à utilização do uso não residencial de estacionamento de veículos para fins de enquadramento no benefício de área não computável associada à fachada ativa e ao uso misto previstos nos incisos VII e VIII do artigo 62 da Lei nº 16.402/2016, respectivamente.

## **DEMAIS QUESTÕES ABORDADAS**

De forma geral, temos uma série de dispositivos que buscam esclarecer dúvidas na aplicação dos instrumentos ou solucionar casos omissos identificados pelo corpo técnico da Prefeitura. Os assuntos abordados nesse conjunto de dispositivos são: fruição pública, fachada ativa, quota ambiental, transferência do direito de construir para imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR, parcelamento do solo, recuos, ocupação incentivada ou condicionada, classificação de usos, polo gerador de tráfego, condições de instalação, usos incentivados, reformas e fiscalização de ruídos.

Complementarmente, foram incluídas algumas propostas de aperfeiçoamento de dispositivos existentes ou criação de novos com o objetivo de ampliar os resultados almejados pelo disposto no PDE e na LPUOS conforme alguns exemplos discriminados a seguir:

- Efetivação do alargamento das calçadas através da demarcação de faixas não edificáveis averbadas em matrícula, sem o benefício de contrapartida em área computável como alternativa à doação efetiva dessa área;
- Incorporação do Edifício Conceito, proposto na 1ª Minuta, dentro no cardápio de soluções construtivas / paisagísticas para pontuação na Quota Ambiental;
- Definição da requalificação como uma nova modalidade de reforma de edificações existentes em consonância com a inovação incorporada pelo novo Código de Obras e Edificações;
- Ampliação das possibilidades de aproveitamento das áreas de clubes sociais ativos e extintos;
- Ampliação dos incentivos para produção de habitação de interesse social – HIS 1 diretamente pelos empreendedores privados ou através da adesão voluntária à cota de solidariedade;
- Novas regras para utilização de potencial construtivo adicional adquirido e não utilizado.

Por último, foram efetuadas algumas poucas correções de redação para uma melhor compreensão do texto legal.

Assim, com essa proposta, a Prefeitura de São Paulo busca facilitar a aplicação da lei de zoneamento vigente, ampliando as possibilidades de adequação da produção imobiliária aos conceitos e diretrizes da política urbana definida pelo Plano Diretor Estratégico – PDE.