

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

AJUSTES DA LEI Nº 16.402/2016 - LPUOS

MINUTA FINAL

O processo de ajustes da lei de parcelamento uso e ocupação do solo – LPUOS, se iniciou em 2017, com a publicação de diagnóstico da aplicabilidade dos dispositivos da lei de 2016, para manifestação da sociedade civil sobre eventuais necessidade de adequações ou esclarecimentos da norma.

No final de 2017 foi publicada no site Gestão Urbana, a primeira minuta de projeto de lei, que, no início de 2018, objeto de cinco audiências públicas, além de apresentações ao Conselho Municipal de Política Urbana-CMPU, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU e ao Conselho Municipal de Habitação - CMH.

Após análise das contribuições oferecidas no processo participativo de 2018, em outubro de 2019, uma segunda minuta de projeto de lei foi publicada e submetida a quatro audiências públicas, bem como ao CMPU e à CTLU.

Entretanto, em dezembro de 2019, liminar dada no bojo da ação judicial nº 1071161-30.2019.8.26.0053, que questionava o processo participativo, impediu a publicação e encaminhamento da minuta final de Projeto de Lei.

Referida ação foi julgada improcedente, após recurso, em junho/2022, mas naquele momento, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, estava responsável pela elaboração da revisão do Plano Diretor Estratégico -PDE, nos termos do disposto em seu art. 4º, não sendo oportuno retomar a análise e discussão do projeto de ajustes da LPUOS.

A Lei 16.402/16 (LPUOS) também foi objeto de Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 2304556-40.2020.8.26.0000, que determinou a inaplicabilidade de alguns dos seus dispositivos, a partir de 09/03/2022.

A revisão do PDE foi encaminhada à Câmara Municipal de São Paulo - CMSP, em 20 de março de 2023 (PL 127/23).

Em 14/04/2023, a CMSP solicitou à SMUL, o envio do Projeto de Lei da revisão da LPUOS àquela Casa.

Em atenção à demanda da CMSP, a SMUL retomou a análise do processo de ajustes da LPUOS, a partir da minuta elaborada em 2019, cuja tramitação havia sido suspensa por ação judicial.

A proposta de ajustes da LPUOS foi pautada pela necessidade de aperfeiçoar os dispositivos introduzidos pelo conjunto de marcos legais urbanísticos aprovados a partir de 2014, PDE e LPUOS e Código de Obras e Edificações – COE, de modo a trazer maior segurança na sua aplicação pelos órgãos de licenciamento e também aos projetistas e empreendedores.

Em consonância com o processo participativo iniciado em 2017, refletidas nas minutas já apresentadas, outra diretriz foi a de não alteração os mapas de zoneamento, nem de parâmetros urbanísticos, como taxa de ocupação ou coeficiente de aproveitamento.

A minuta ora apresentada considerou o disposto no PL 127/23, bem como a ADI que recaiu sobre a LPUOS, tendo sido retiradas algumas propostas que contrariassem as orientações trazidas por esses dois fatos, mas não traz acréscimos em relação ao texto apresentado em 2019.

Principais Propostas

- **ZEPEC-BIR:** Ajustes nos fatores de incentivo utilizados para o cálculo da área transferível dos imóveis tombados e nos artigos referentes à reforma em imóveis classificados como ZEPEC-BIR, com Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, deixando mais clara a aplicação do dispositivo;
- **Parâmetros Qualificadores:** ajustes nos dispositivos relativos a fachada ativa e fruição pública, para melhor aplicabilidade.
- **Alargamento de passeio público:** possibilidade de atendimento da obrigação de alargamento das calçadas através da demarcação de faixas não edificáveis averbadas em matrícula no Registro de Imóveis, sem o benefício de contrapartida em área computável, como alternativa à doação efetiva dessa área;
- **Quota Ambiental:** ajustes nos dispositivos e Quadros referentes para melhoria de sua aplicabilidade;
- **Polo Gerador e Tráfego:** estabelece a possibilidade de classificação como PGT, no caso de edificações de uso misto, com vagas próximas ao limite de cada uso;
- **Condições de Instalação:** ajustes para melhoria da aplicabilidade.
- **Usos Incentivados:** inclusão de benefício de acréscimo de potencial construtivo aos hotéis em ZC e ZEUP; inclusão da definição de complexo de saúde, com base no art. 371 do PDE, além de outros esclarecimentos.
- **Edificações e usos existentes:** ajustes no regulamento, de modo a reconhecer o parque construído da cidade;
- **Licenciamento de atividades:** Dispensa de licença de funcionamento para as atividades ambientalmente compatíveis, na zona rural.
- **Fiscalização:** Dispensa de licença de funcionamento para as atividades ambientalmente compatíveis, na zona rural, além de ajustes na aplicação das penalidades.
- **Requalificação:** estabelece critérios para requalificação de edificações existentes, em consonância com a inovação incorporada pelo Código de Obras e Edificações (novo artigo).



- **Outorga Onerosa do Direito de Construir:** Definição de critérios para a cobrança de outorga onerosa nos projetos modificativos, reforma e na mudança de uso (novo artigo).
- **Quadros:** Alterações pontuais nos quadros referentes a Conceitos, Quota Ambiental e Condições de Instalação.

Acompanham a presente minuta, os quadros que refletem os ajustes propostos.