

Audiência Pública Regional - Sul

Revisão parcial da Lei nº 16.402/2016
Lei de Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo – LPUOS

Proposta do Executivo

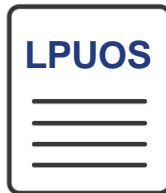
Agosto de 2023



Motivação



Compatibilização
com a revisão
intermediária do PDE
Lei nº 17.975/23



Ajustes necessários
à aplicação da
Lei nº 16.402 /16 - LPUOS



Lacunas decorrentes da ADIN
nº 2304556-40.2020.8.26.0000
(Ação Direta de Inconstitucionalidade)

Estrutura da Minuta de Projeto de Lei

Resultado de
trabalho coletivo
de Secretaria Municipal
de Urbanismo e
Licenciamento



Capítulo I
**Disposições
preliminares**
Art. 1º



Capítulo II
**Das compatibilizações
com a Lei nº 17.975/2023**
Art. 2º ao Art. 10



Capítulo III
**Dos ajustes a
dispositivos da
Lei nº 16.402/2016**
Art. 11 ao Art. 41



Capítulo IV
Disposições finais
Art. 42 ao Art. 45

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a **revisão parcial da Lei nº 16.402**, de 22 de março de 2016, visando à **compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975**, de 8 de julho de 2023 - Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu Art. 126, e dá outras providências.

Parágrafo único. Os perímetros das Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) não serão revistos, não incidindo sobre eles índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados.

Capítulo II

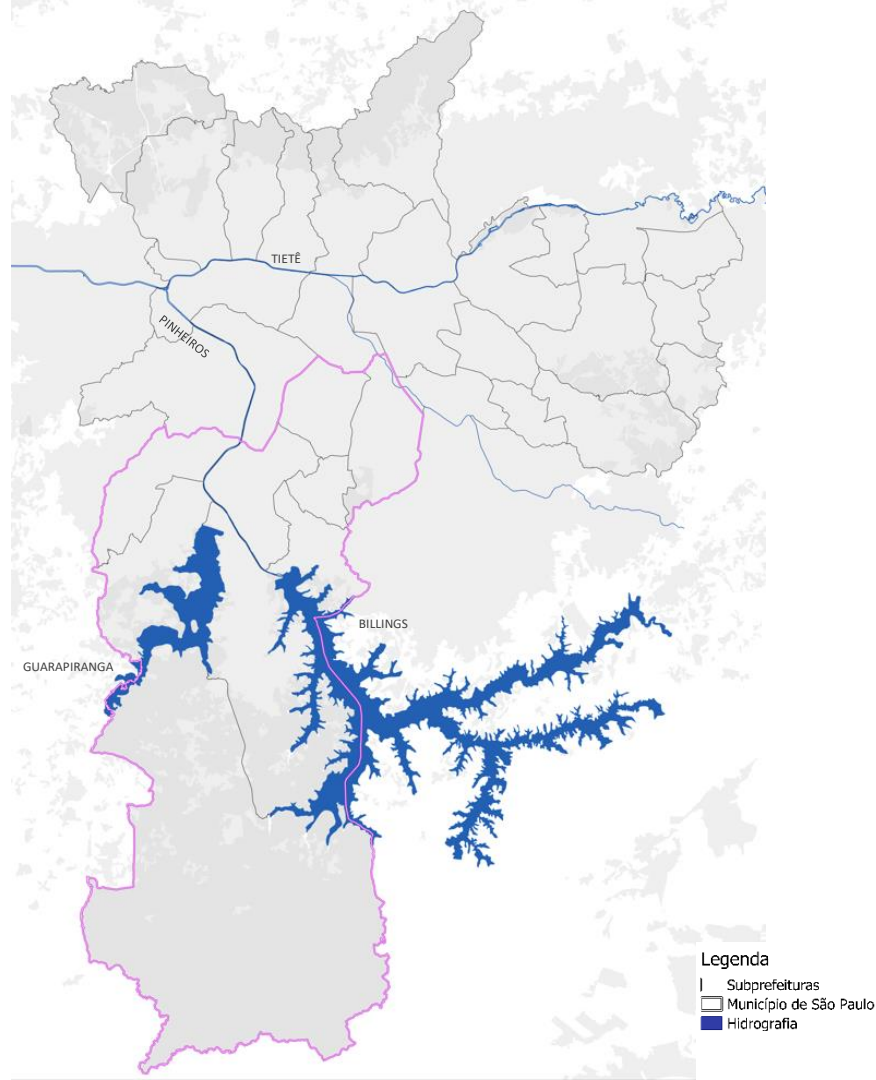
Das compatibilizações com a Lei nº 17.975/2023

Relativo aos aspectos da revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo, Lei nº 17.975/23, que impactam na aplicação imediata da LPUOS e que requerem regulamentação por lei.

Art. 2º	Critérios para a possível revisão das Zonas Eixo
Art. 3º	Regulação das áreas de vilas inseridas nas Zonas Eixo
Art. 4º	Ativação de Zonas Eixo Previstas
Art. 5º	Complementação da regulação das Praças urbanas
Art. 6º	Reaproveitamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir
Art. 7º	Procedimentos para Outorga Onerosa do Direito de Construir
Art. 8º	Incentivo para o uso de Transferência do Direito de Construir nos miolos de bairros
Art. 9º	Complementação a definição de uso misto
Art. 10	Complementação a definição de vila

Capítulo II

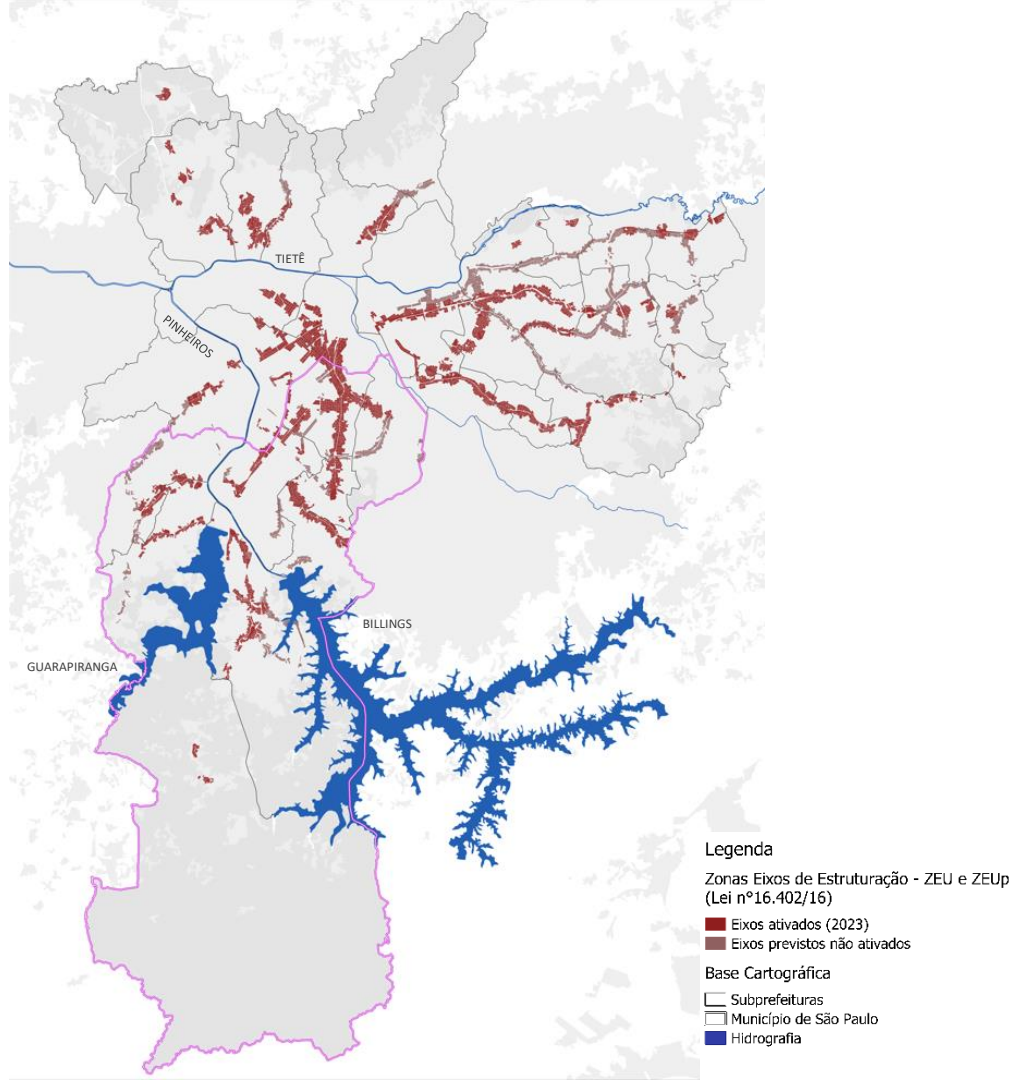
Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo



Capítulo II

Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo

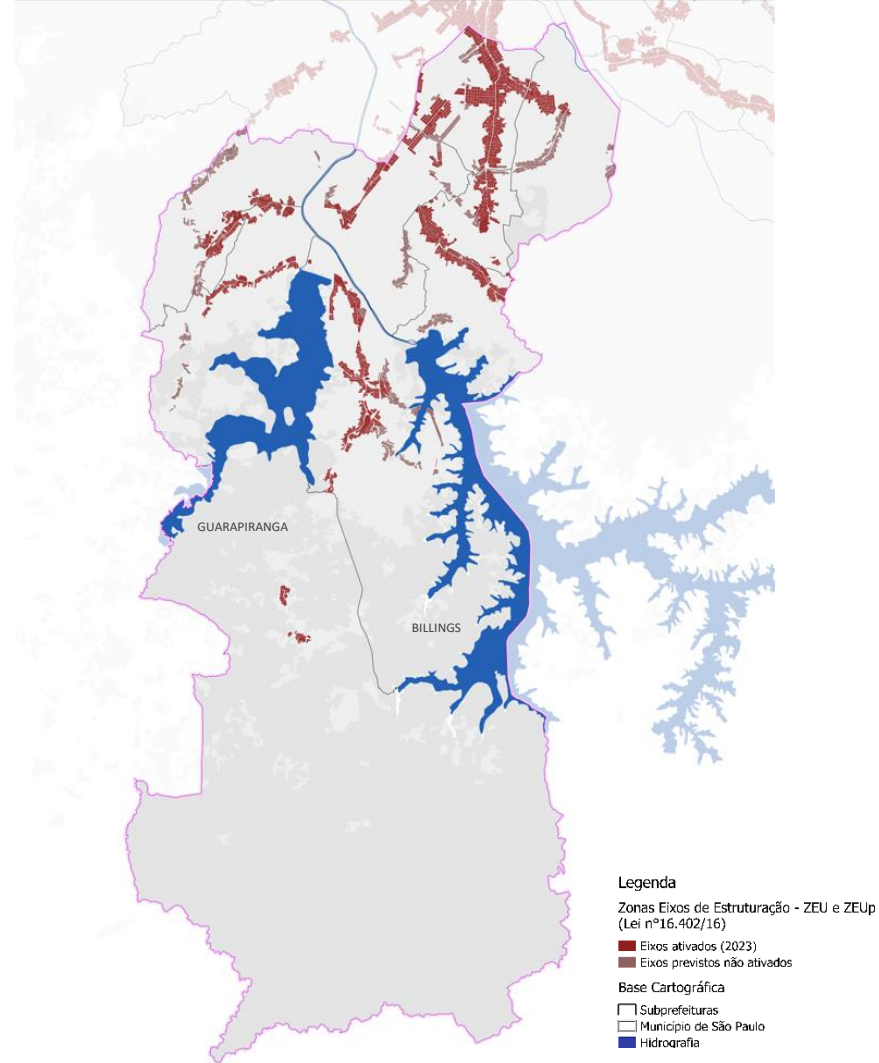
Zonas Eixos existentes e previstas
Lei nº 16.402/16 - LPUOS



Capítulo II

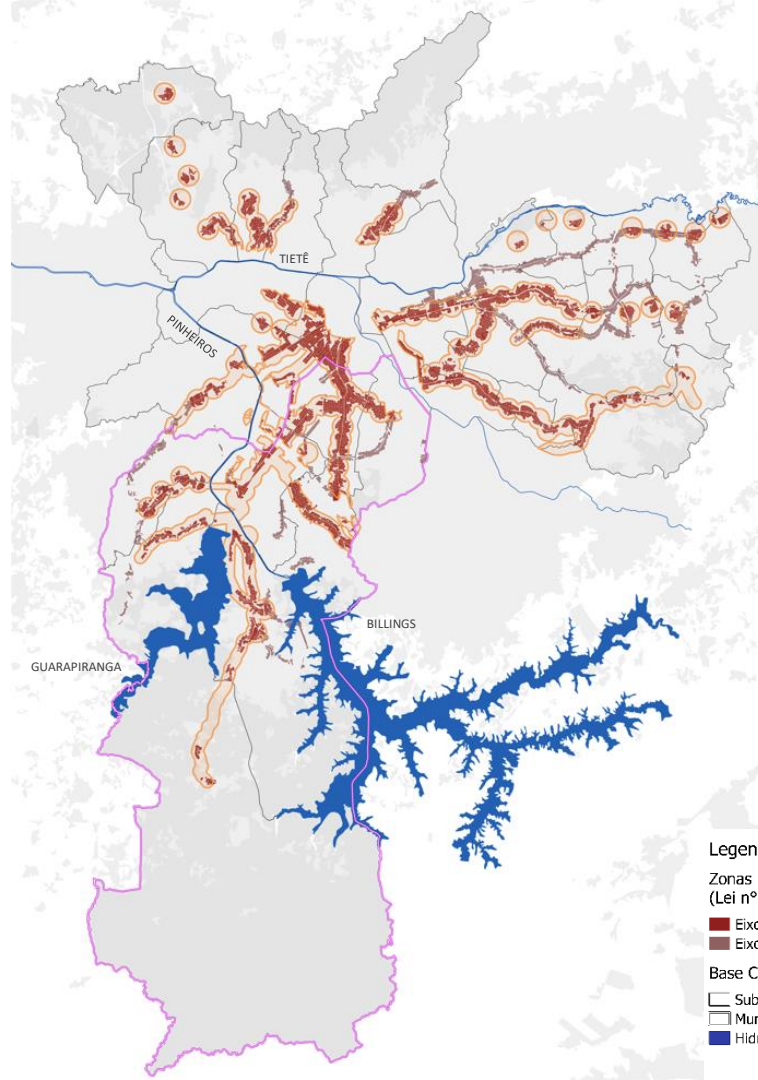
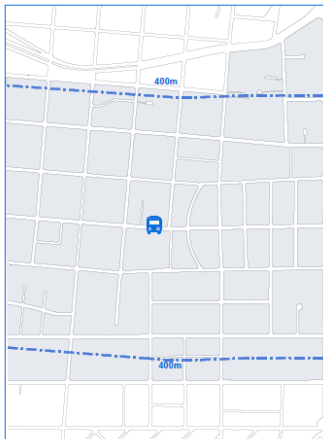
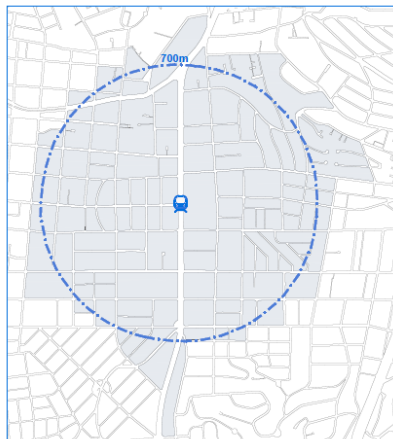
Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo

Zonas Eixos existentes e previstas
Lei nº 16.402/16 - LPUOS



Capítulo II

Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo



Legenda

Zonas Eixos de Estruturação - ZEU e ZEUp (Lei nº16.402/16)

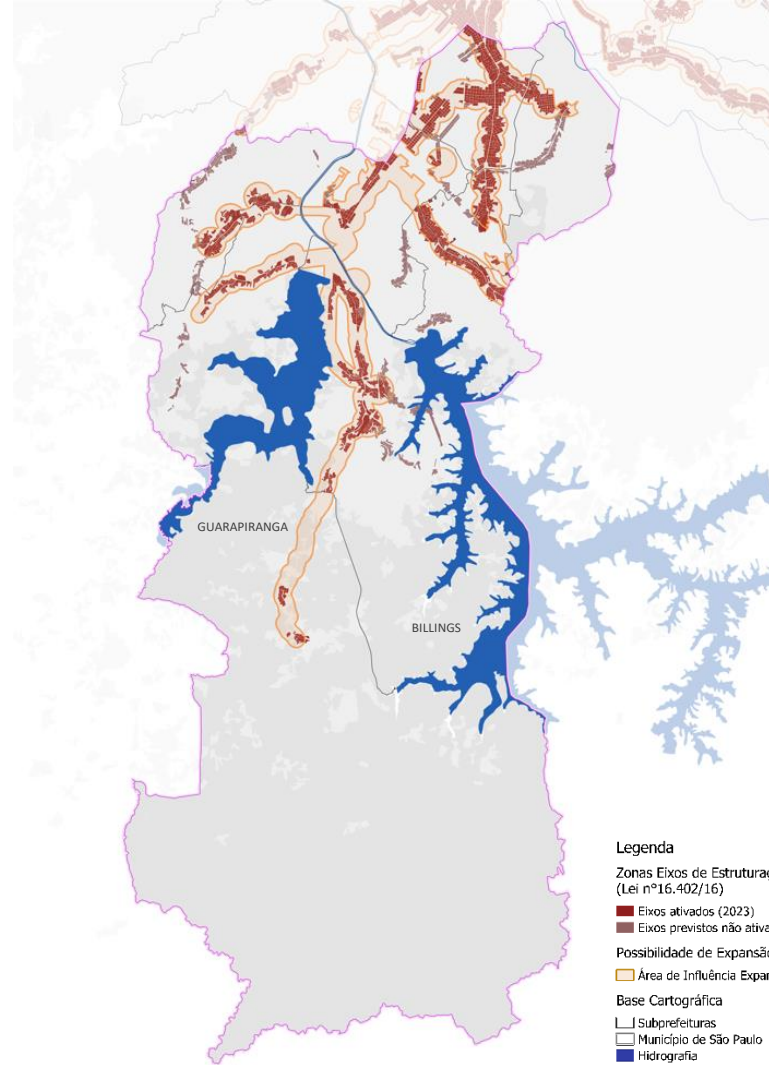
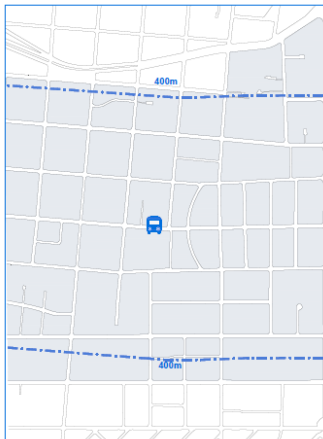
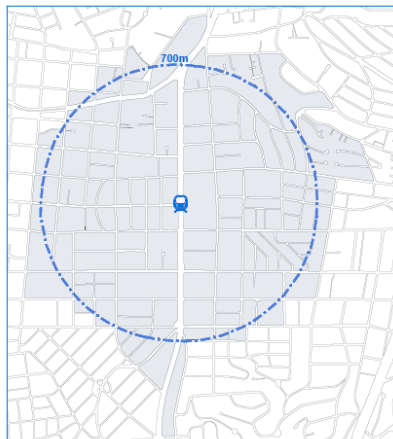
- Eixos ativados (2023)
- Eixos previstos não ativados

Base Cartográfica

- Subprefeituras
- Município de São Paulo
- Hidrografia

Capítulo II

Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo



- Legenda**
- Zonas Eixos de Estruturação - ZEU e ZEUP (Lei nº16.402/16)
 - Eixos ativados (2023)
 - Eixos previstos não ativados
 - Possibilidade de Expansão pela Lei nº 17.975/23
 - Área de Influência Expandida
 - Base Cartográfica
 - ▭ Subprefeituras
 - ▭ Município de São Paulo
 - Hidrografia

Capítulo II

Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo

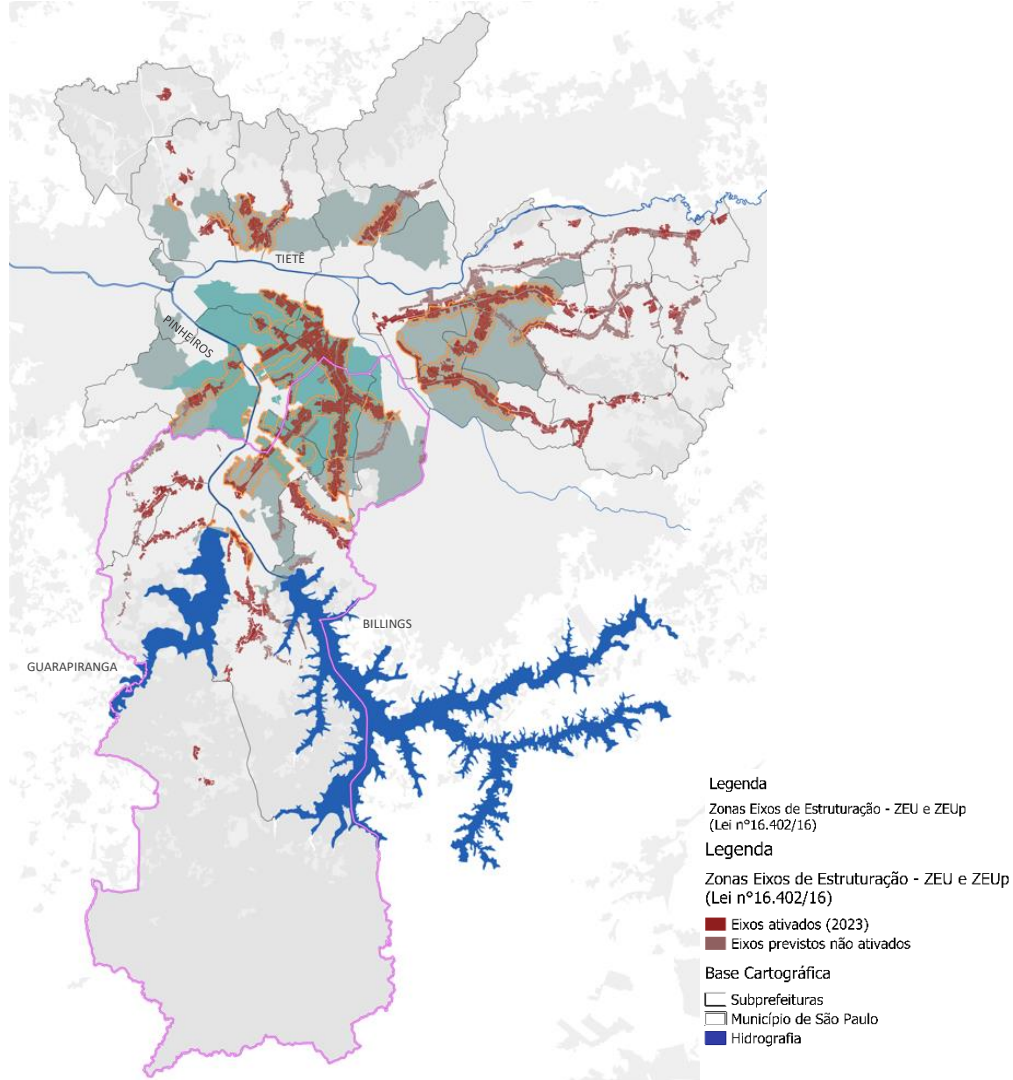
Macroáreas



Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC)



Macroárea de Qualificação da Urbanização (MQU)



Capítulo II

Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo

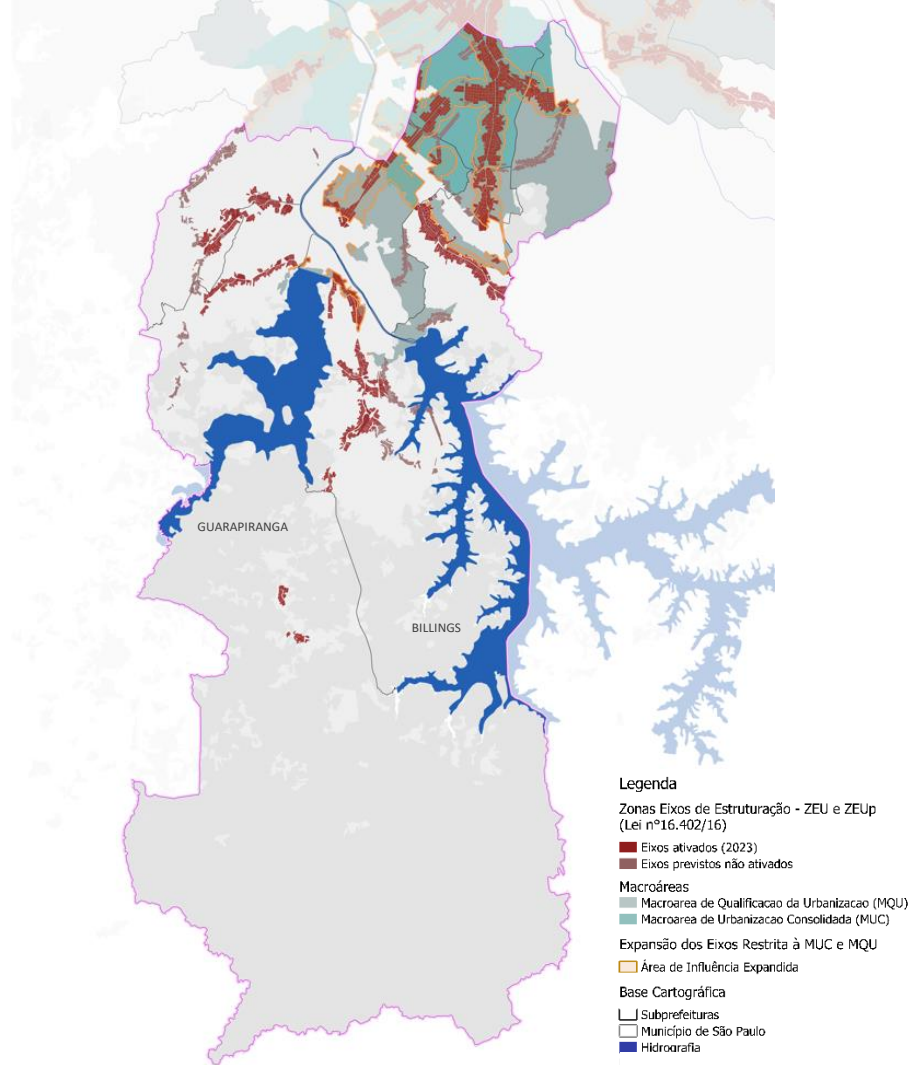
Macroáreas



Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC)



Macroárea de Qualificação da Urbanização (MQU)



Capítulo II

Art. 2º - Critérios de exclusão de quadras das Zonas Eixo



Ambientais

Preservação de nascentes (APP)
Cabeceiras de drenagem ou planície aluvial
Áreas de Risco
Remanescente de Mata Atlântica
Áreas com declividade acima de 50%



Interesse histórico e cultural

Imóveis tombados e áreas envoltórias regulamentadas
Entorno do Mirante de Santana
Território de Interesse da Cultura e da Paisagem Bixiga
Outros fatores históricos, culturais, arqueológicos

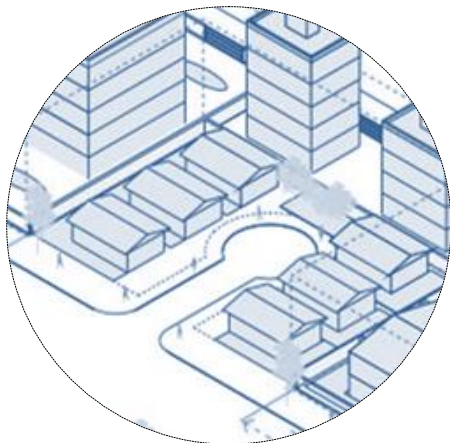


Urbanísticos

Barreiras Urbanísticas
Diretrizes de transformação do PDE
Caminhabilidade
Vilas existentes e reconhecidas

Capítulo II

Art. 3º e 10 - Vilas



Exclusão de vilas das Zonas Eixos

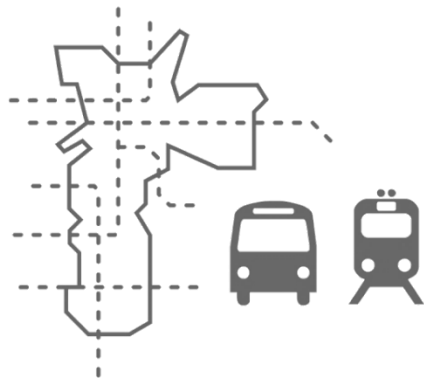
Art. 3º Para as vilas inseridas em ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP (Art. 24 do PDE/23), aplicam-se parâmetros de Zona Predominantemente Residencial (ZPR).

Definição do conceito de vila

Art. 10 A vila, definida no Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 2014, com os acréscimos constantes no art. 122 da Lei nº 17.975, de 2023, pode ser formada por um ou mais lotes fiscais, sendo ou não composta por casas geminadas, não se constituindo como condomínio edilício.

Capítulo II

Art. 4º - Ativação de ZEUP



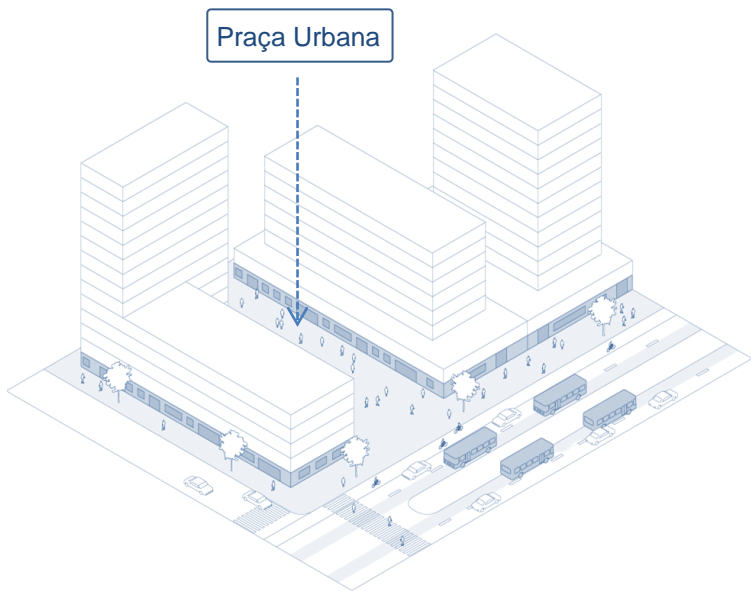
Ativação de Zonas Eixos conforme as exigências do caput do Art. 83 do PDE/14.



Manutenção da ativação de ZEUP após a emissão de ordem de serviço e todas as licenças ambientais para a execução do sistema de transporte público em questão.

Capítulo II

Art. 5º - Praça Urbana



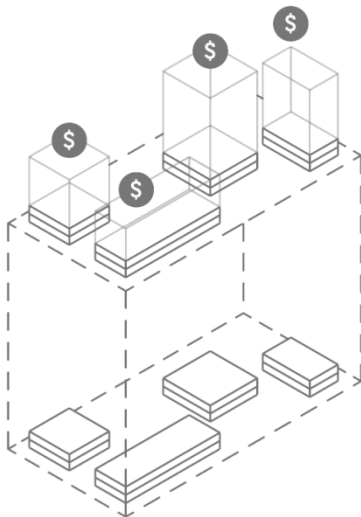
Regramento da figura Praça Urbana, acrescido pela Lei nº 17.975/23 ao Art. 82-A da Lei nº 16.050/14.

São praças privadas de uso público

- Não integrantes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL)
- Distintas da Fruição Pública

Capítulo II

Art. 6º e 7º - Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC



Reproveitamento de OODC

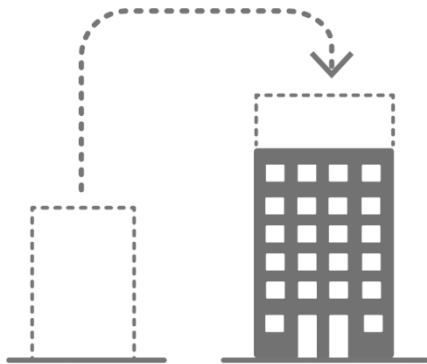
Art. 6º Regramento da possibilidade de aproveitamento dos valores já pagos (inciso II do § 6º do Art. 117 da Lei nº 16.050/14, acrescido pelo Art. 45 da Lei nº 17.975/23).

Procedimentos para OODC

Art. 7º Regramento de diversos procedimentos para a aplicação adequada da contrapartida financeira da OODC.

Capítulo II

Art. 8º - Transferência do Direito de Construir - TDC

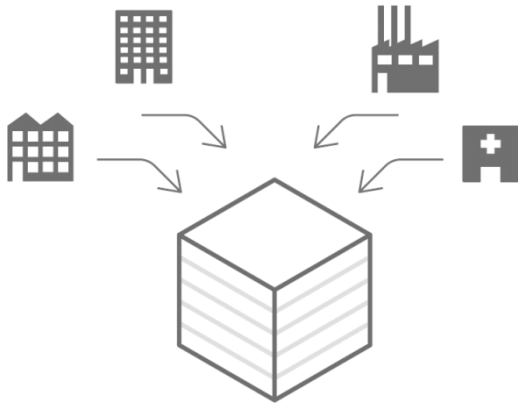


Regramento do incentivo de Transferência do Direito de Construir - TDC nos miolos de bairro (§1º do Art. 133 da Lei nº 16.050/14, alterado pelo Art. 52 da Lei nº 17.975/23).

- Para empreendimentos fora de Zonas Eixo
- Somente 10% de área computável poderá ser adquirido por meio de TDC
- Não cumulativo com outros benefícios

Capítulo II

Art. 9º - Uso Misto



Esclarecimento para a aplicação da definição de Uso Misto.

A porcentagem mínima definida (20%) deve ser aplicada sobre os usos **R e nR** e calculada sobre a **área computável**.

Capítulo III

Dos ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/2016

Ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/16, que tiveram início em 2017 e foram retomados em 2023 considerando o processo de elaboração da Revisão intermediária do PDE, aprovado pela Lei nº 17.975/23.

Art. 16.402/16 Art. Minuta

Art. 25	Art. 11	Reforma em Bens Imóveis Representativos (ZEPEC-BIR)
Art. 37	Art. 12	Parcelamento do solo condicionado a remediação de área contaminada
Art. 62	Art. 13	Áreas não computáveis
Art. 66	Art. 14	Esclarecimento para dispensa de recuos laterais e de fundo
Art. 67	Art. 15	Calçada – doação / instituição de área
Art. 69	Art. 16	Esclarecimento para dispensa de recuo mínimo de frente
Art. 70	Art. 17	Fruição Pública
Art. 71 e 87	Art. 18 e 26	Fachada Ativa e Parâmetros Qualificadores
Art. 76 a 84	Art. 19 a 25	Quota Ambiental
Art. 91	Art. 27	Correção de remissão ao Art. 59
Art. 102 e 103	Art. 28 e 29	Enquadramento de Dark Kitchens nas subcategorias de uso industrial

Capítulo III

Dos ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/2016

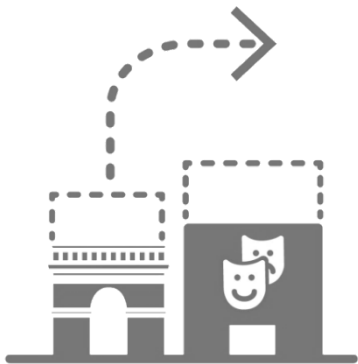
Ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/16, que tiveram início em 2017 e foram retomados em 2023 considerando o processo de elaboração da Revisão intermediária do PDE, aprovado pela Lei nº 17.975/23.

Art. 16.402/16 Art. Minuta

Art. 107	Art. 30	Regramento para a subcategoria de uso INFRA
Art. 109	Art. 31	Polo Gerador de Tráfego de uso misto
Art. 112	Art. 32	Aplicação das condições de instalação dos usos
Art. 114	Art. 33	Acréscimo de zonas com incentivo para hospitais, hotéis, e estabelecimentos de ensino
Art. 115	Art. 34	Complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde
Art. 134	Art. 35	Remembramento de lotes menores que exigido na zona
Art. 135	Art. 36	Reformas para edificações não conformes ou com uso tolerado
Art. 136	Art. 37	Licenças de funcionamento para SANDBOX (Lei 17.879/22) e nRa
Art. 146 e 148	Art. 38 e 39	Fiscalização de ruídos
Art. 159	Art. 40	Revogação parcial do Art. 159, relativa ao Arco Pinheiros
Quadro IV	Art. 41	Proibição de ferro velho no Requalifica Centro

Capítulo III

Art. 11 - Reforma em Bens Imóveis Representativos (ZEPEC-BIR)



Em imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR, para os quais já foi emitida Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

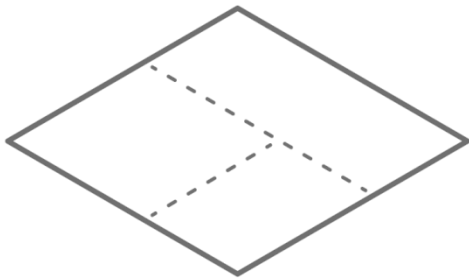
I – Para Declarações emitidas nos termos da legislação **anterior à Lei nº 16.050/14 ou que forem objeto de renovação**, o acréscimo de área construída deverá ser descontado do potencial construtivo constante na Declaração.

II – Para Declarações **emitidas nos termos da Lei nº 16.050/14**

- a. O acréscimo de área construída não será descontado do potencial construtivo constante da Declaração quando limitado ao CA básico.
- b. O acréscimo de área acima do CA básico poderá ser descontado do potencial construtivo da Declaração ou ser adquirido por OODC.

Capítulo III

Art. 12 - Parcelamento do solo condicionado a remediação de área contaminada



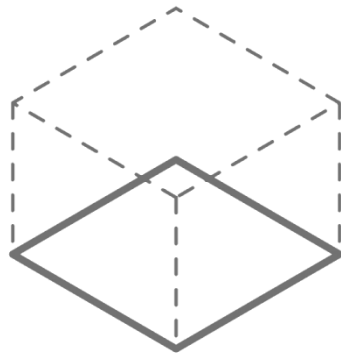
Em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação é necessário:

I - manifestação favorável do órgão ambiental competente (Lei nº 16.402/16).

II – eventual remediação deverá ocorrer previamente à emissão do Certificado de Conclusão.

Capítulo III

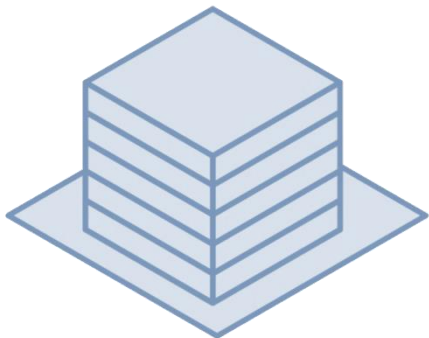
Art. 13 - Áreas não computáveis



Nova redação do Art. 62 da Lei nº 16.402/16, compatibilizando com o disposto no Art. 80 da Lei nº 16.050/14 alterado pelo Art. 30 da Lei nº 17.975/23, principalmente no que se refere à vagas de garagem e esclarecimento sobre fachada ativa.

Capítulo III

Art. 14 - Esclarecimento para dispensa de recuos laterais e de fundo

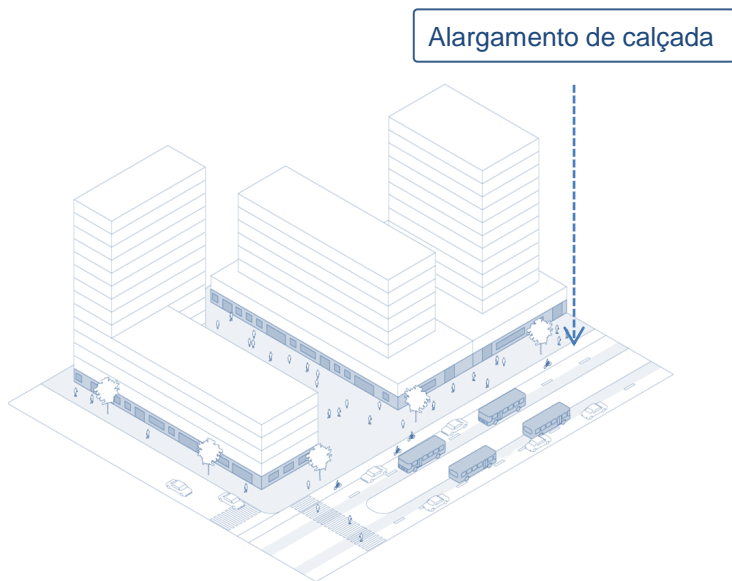


Esclarecimento para aplicação do inciso II do Art. 66, que trata da **dispensa de recuos laterais e de fundo, quando o vizinho apresentar edificação encostada na divisa do lote.**

- Considerada a situação fática das edificações.
- Em lotes localizados em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2, que se enquadrem no Art. 134 e quando a atendimento a esses recuos inviabilizem a ocupação do lote.

Capítulo III

Art. 15 - Calçada - doação / instituição de área



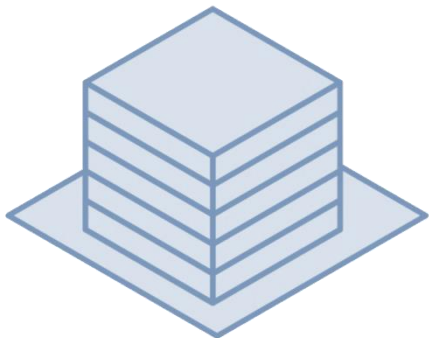
Ajuste no regramento para a doação de calçada, com nova redação do Art. 67 da Lei nº 16.402/16.

A faixa necessária ao alargamento do passeio poderá ser doada à Municipalidade **ou gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis**, devendo, em ambos os casos, ser integrada ao passeio público com o **mesmo tipo de piso existente ou com a execução de um novo piso na totalidade da nova área de calçada**, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.

No caso da adoção **área não edificável**, os **potenciais construtivos básico e máximo do lote serão calculados em função de sua área original**.

Capítulo III

Art. 16 - Esclarecimento para dispensa de recuo mínimo de frente

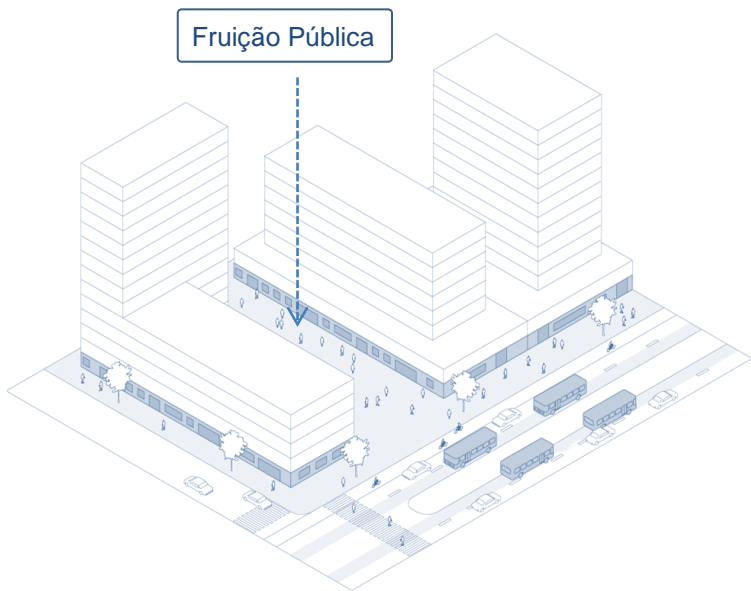


Esclarecimento para aplicação do Art. 69, que trata da dispensa de recuo mínimo de frente.

- Base georreferenciada cadastral oficial do Município **referente à data de protocolamento do processo de licenciamento edilício.**
- **Não há dispensa de recuo mínimo de frente** quando a obra nova ou reforma resultar em menos de 50% da face de quadra ocupada por edificações no alinhamento do logradouro.

Capítulo III

Art. 17 - Fruição Pública



Ajuste nos requisitos da Fruição Pública (nova redação para o Inciso I do Art. 70) para aprimorar a sua aplicação.

"Art. 17. O art. 70 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

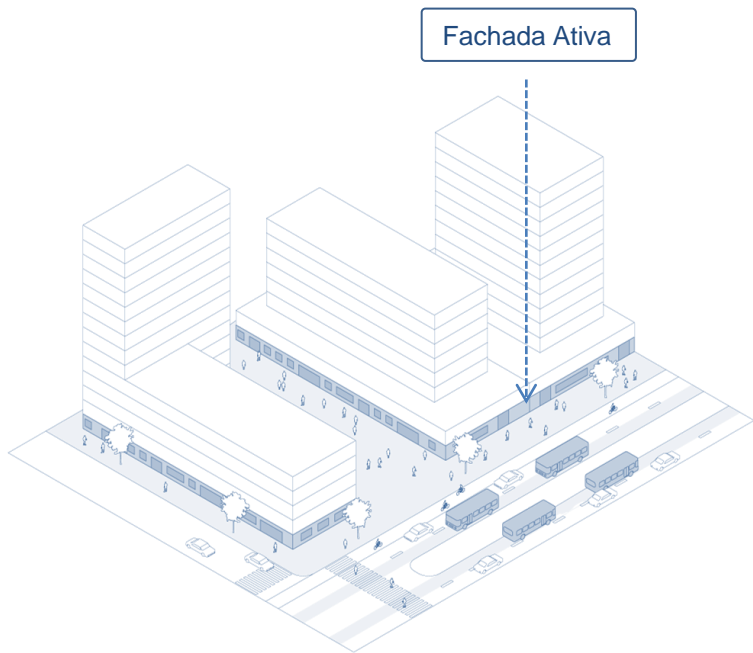
Art. 70.

I - poderá ser coberta ou descoberta, e não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, exceto no período noturno.

II -(NR)"

Capítulo III

Art. 18 e 26 - Fachada Ativa e Parâmetros Qualificadores



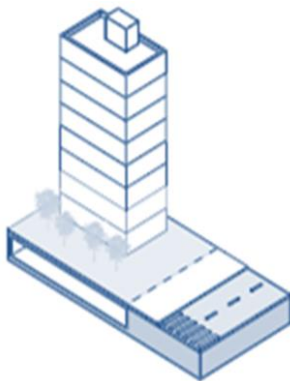
Art. 18 Ajustes nos requisitos da Fachada Ativa (inclusão dos parágrafos 3º, 4º, 5º e 6º ao art. 71) para aprimorar a sua aplicação em relação às condições de acessibilidade, às atividades não permitidas e ao recuo menor ou igual a 6m em imóveis localizados no perímetro de tombamento ambiental.

Art. 26 Ajustes e dispensas da aplicação obrigatória dos parâmetros qualificadores nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, para lote com área superior a 10.000 m², destacando fruição pública nos empreendimentos **nR ou mistos, fruição e muros opcionais em estabelecimentos de ensino e hospitais.**

“§4º Fica dispensado o atendimento da fachada ativa na testada voltada para rua sem saída, vielas, vielas sanitárias, viadutos, passarelas e vias de pedestre (NR).”

Capítulo III

Art. 19 a 25 - Quota Ambiental



Os ajustes propostos tem origem em demandas das áreas técnicas da Prefeitura levantados a partir da promulgação da Lei nº 16.402/16, já presentes nas audiências públicas de 2019. São previstos ajustes em 6 artigos: 76, 79, 80, 81 , 83 e 84.

Proposta

- linha de corte de 20% para 50% da área alterada na reforma, incluída linha de corte inferior no caso de alteração da taxa de ocupação em 20%.
- revogação dos §§ 6º e 7º do art. 76 (QA em licenças de funcionamento para estacionamentos vs. novo sistema de licenciamento).
- fórmula do art. 79, volume de reservação de controle de escoamento superficial: equilibrar o dimensionamento e a pontuação mínima exigida.
- fator de incentivo de certificação com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Capítulo III

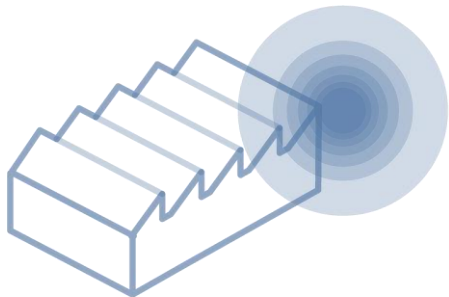
Art. 27 - Correção de remissão ao Art. 59



Correção do inciso IV, Art. 91, da Lei nº16.402/16, que citava o Art. 49 da mesma Lei, sendo a citação correta a ser feita seja ao Art. 59.

Capítulo III

Art. 28 e 29 - Enquadramento de Dark Kitchens nas subcategorias de uso industrial

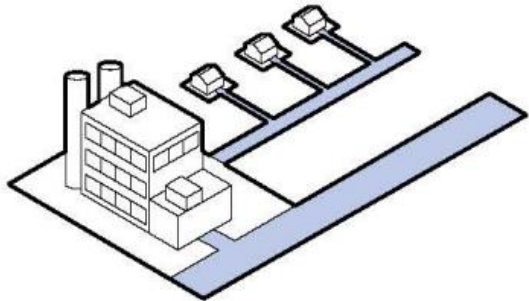


Art. 28 Dá nova redação ao inciso I do Art. 102 da Lei nº 16.402/16, **compatibilizando o grupo de atividade INd-1b-1** ao previsto na **Lei nº17.853/22 e no Decreto nº 62.365/23** que regram sobre estabelecimentos formados por conjuntos de cozinhas industriais, conhecidos como dark kitchens.

Art. 29 Dá nova redação ao inciso I do Art. 103 da Lei nº 16.402/16, **compatibilizando o grupo de atividade INd-2-1** ao previsto na **Lei nº17.853/22 e no Decreto nº 62.365/23** que regram sobre estabelecimentos formados por conjuntos de cozinhas industriais, conhecidos como dark kitchens.

Capítulo III

Art. 30 - Regramento para a subcategoria de uso INFRA

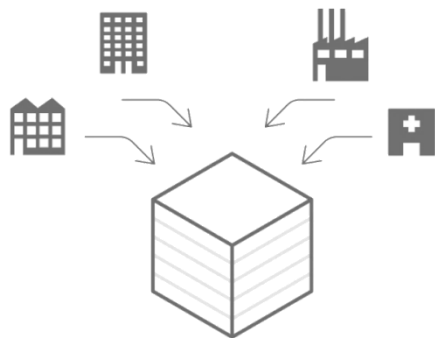


Nova redação para o Art. 107 da Lei nº 16.402/16.

Regramento para viabilizar a implantação da subcategoria de uso INFRA, mantida previsão definida pela Lei nº 17.975/23, sendo permitidas a instalação de atividades auxiliares.

Capítulo III

Art. 31 - Polo Gerador de Tráfego de uso misto



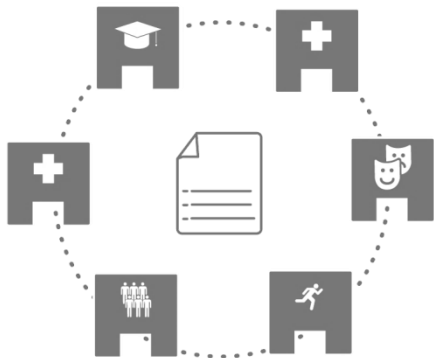
Nova redação para o Art. 109 da Lei n° 16.402/16.

Acresce as condições para enquadramento como Polo Gerador de Tráfego (PGT) **os empreendimentos de uso misto**, a fim de equilibrar os fatores de impacto de trânsito quando presentes as atividades R e nR.

Capítulo III

Art. 32 - Aplicação das condições de instalação dos usos

Nova redação do Art. 112 da Lei nº 16.402/16, que trata das **condições de instalação dos usos, destacando:**

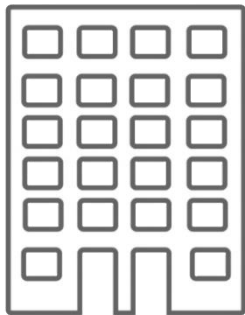


"§10. As larguras de via constantes no Quadro 4A se referem exclusivamente aos acessos de veículos, estando os acessos de pedestres e fruição pública dispensados do atendimento.

§11. No caso de reforma, admite-se o recálculo do número mínimo de vagas nos termos da lei vigente para a área construída computável total, condicionada à manifestação favorável do órgão competente no caso de Pólos Geradores de Tráfego (PGT). (NR)"

Capítulo III

Art. 33 - Acréscimo de zonas com incentivo para hospitais, hotéis e estabelecimentos de ensino



Inclusão das Zonas ZEUP e ZC no caput do **Art. 114** da Lei nº 16.402/16.

Capítulo III

Art. 34 - Complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde



Nova redação para o Art. 115 da Lei nº 16.402/16.

Regramento para **viabilizar o reconhecimento dos complexos de saúde**, complementar ao regramento do Art. 105 da Lei 17.975/23 (que altera o Art. 371 da Lei nº 16.050/14) e à **definição do conceito de "Complexo de Saúde" da Lei nº 17.975/23**, que dispõe que os imóveis passíveis do reconhecimento são os classificados nos grupos de atividades de grande porte – nR3-3, nR3-8 ou nR3-9.

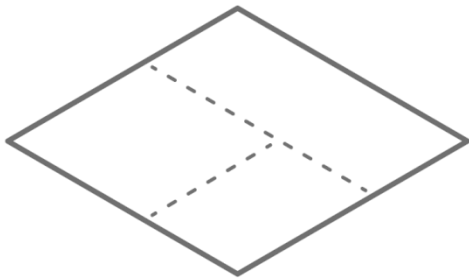
Ato do executivo regulamentará o Art. 371 da Lei nº 16.050/14, alterado pelo Art. 105 da Lei nº 17.975/23, que dispõe o que segue:

Análise de SMUL/DEUSO

Os Complexos de saúde anteriormente reconhecidos **permanecerão vigentes.**

Capítulo III

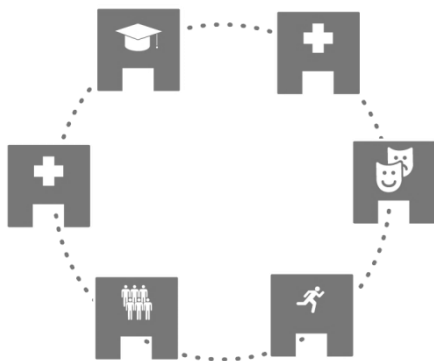
Art. 35 - Remembramento de lotes menores que o exigido na zona



Propõe nova redação para o Art. 134 da Lei nº 16.402/16, definindo que as dimensões mínimas de lotes estabelecidos no Quadro 2A se aplicam a novos parcelamentos, **não impedindo o remembramento de lotes cuja soma das áreas não atenda a dimensão mínima da zona em que se localiza.**

Capítulo III

Art. 36 - Reformas para edificações não conformes ou com uso tolerado



Nova redação para o Art. 135 da Lei nº 16.402/16, não havendo alteração de conteúdo, com o objetivo de melhorar o entendimento.

Estabelece que edificações existentes, ainda que não conformes, em situação regular ou em condição de regularização, poderão abrigar usos permitidos, sendo ainda admitidas reformas com acréscimo de área construída, desde que não haja agravamento da desconformidade com relação à legislação vigente.

Capítulo III

Art. 37 - Licenças de funcionamento para SANDBOX (Lei 17.879/22) e nRa



Nova redação para o Art. 136 da Lei nº 16.402/16.

“Art. 136.

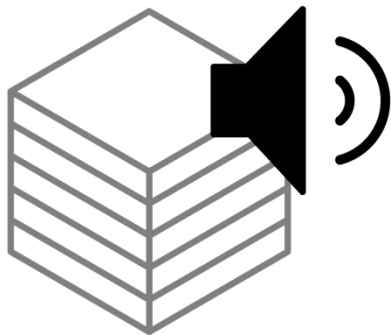
(...)

§7º Independem da licença de que trata o caput deste artigo a instalação de atividades nRa-1 e nRa-2 na Zona Rural definida no Mapa 1A da Lei nº 16.050, de 2014, excluídas as Unidades de Proteção Integral e em conformidade com o Plano de Manejo das Unidades de Conservação de Uso Sustentável.

§8º Independem da licença de que trata o caput os Ambientes Experimentais de Inovação (Ambientes Sandbox), regulamentados pela Lei nº 17.879, de 2022, desde que autorizados pelo Comitê Gestor do Programa SAMPA SANDBOX e observado o período estabelecido no Art. 4º da referida Lei. (NR)”

Capítulo III

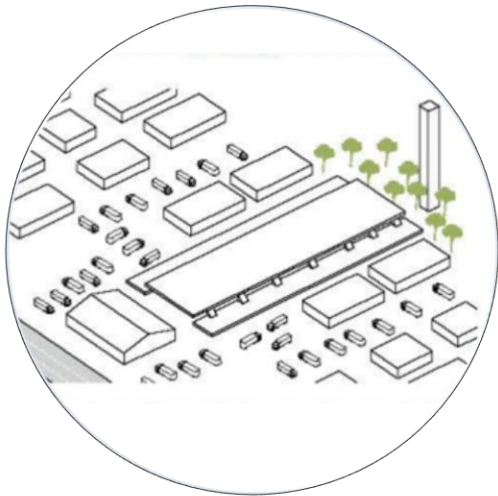
Art. 38 e 39 - Fiscalização de ruídos



Propõe nova redação para o §3º, do Art. 146 da Lei nº16.402/16 definindo quando a fiscalização seguirá disposta por legislação própria ou se regradada pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Capítulo III

Art. 40 - Revogação parcial do Art. 159, relativa ao Arco Pinheiros



Exclusão do inciso IV do Art. 159, da Lei nº 16.402/16.

Capítulo III

Art. 41 - Proibição de ferro velho no Requalifica Centro



Acrescenta nota "I" ao Quadro 4 da Lei nº 16.402/16.

- I. Nos lotes localizados no perímetro do Requalifica Centro, Lei nº 17.577/21, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR2-2 e nR2-4, quando relacionados às atividades de ferro-velho ou comércio de materiais destinados à reciclagem.

Capítulo IV

Disposições finais



Art. 42 Requalificação

Art. 43 Processos em andamento

Art. 44 Quadros, Anexos I, II e III desta Lei

Art. 45 Revogação de Leis



ZM
Zona Mista

ZOE
Zona de Ocupação Especial

ZM
Zona Mista

ZCOR
Zona Corredor

ZER
Exclusivamente Residencial

ZPDS
Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável

ZEPAM
Zona Especial de Proteção Ambiental

ZEP
Zona Especial de Preservação

ZPR
Predominantemente Residencial

ZM
Zona Mista

ZC
Zona de Centralidade

ZEU
Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

ZM
Zona Mista

ZPI
Zona Predominantemente Industrial

ZCOR
Zona Corredor

CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

AGOSTO 2023

ZM
Zona Mista

ZC
Zona de Centralidade

ZEU
Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

ZC
Zona de Centralidade

ZMIS
Zona Mista de Interesse Social

ZEIS 1
Zona Centralidade Lindeira à ZEIS

ZM
Zona Mista

ZEIS 1
Zona Especial de Interesse Social

ZEIS 1
Zona Especial de Interesse Social