

	Autor(a)	Proposta
1	Lucila Falcão Pessoa Lacreta Renata Esteves de Almeida Andreto Ivan Carlos Maglio Raphaela José Cyrillo Galletti José Andre de Araújo	Leitura de Manifestação sobre a proposta de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, solicitando amplo diálogo no processo de revisão da referida lei. A manifestação foi assinada pelos conselheiros conforme documento anexo.

2	<p>Eduardo Della Manna Associação Comercial de São Paulo</p>	<p>Entende que se trata de uma revisão para ajustes da LPUOS e verificou que entre a minuta apresentada em 2019 e a minuta apresentada em 2023 foi retirada a possibilidade de admissibilidade de gabaritos maiores na Zona Mista – ZM e na Zona Centralidade - ZC. O conselheiro compreendeu a retirada desse dispositivo e atribuiu à revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico, ora em curso, como motivação para a supressão dessa possibilidade. Trouxe sugestões pontuais no sentido de qualificar o texto proposto, conforme segue:</p> <p>Art. 3ºA O art. 43 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com a nova redação dada ao § 2º e acréscimo do § 3º, passa a vigorar com a seguinte nova redação:</p> <p>“Art. 43</p> <p>§ 1º</p> <p>§ 2º A via de pedestre prevista no § 1º deste artigo poderá ser dispensada quando não conectar, pelo menos, duas outras vias;</p> <p>§ 3º No caso de quadras com geometria irregular ou outros impedimentos a via de pedestres poderá ser dispensada mediante justificativa técnica e manifestação favorável da CTLU.” (NR)</p> <p>Art. 5º. O art. 64 da nº Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:</p> <p>“Art. 64.</p> <p>I - na faixa envoltória da vila ou via sem saída deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros) nas ZEUP, ZEUP, ZEM, ZEMP, ZC e ZEIS e de 15m (quinze metros) nas demais zonas, quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;</p> <p>II – os lotes pertencentes à vila não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila, exceto no caso de demolição de todas as edificações nos lotes pertencentes à mesma;</p> <p>III -</p> <p>Parágrafo único. A faixa envoltória a que se refere o inciso I do “caput” deste artigo será de 20m (vinte metros) medidos a partir do perímetro externo dos lotes.” (NR)</p>
---	---	--

2	Eduardo Della Manna Associação Comercial de São Paulo	<p>Art. 17. O art. 87 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração do inciso I do caput e do §2º e acréscimo dos §§ 3º e 4º, passa a vigorar com a seguinte redação:</p> <p>“Art. 87.</p> <p>I - fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais ou mistos permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;</p> <p>II -;</p> <p>III -;</p> <p>§ 1º</p> <p>§ 2º Os parâmetros descritos nos incisos I a III deste artigo serão opcionais para estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar, ao ensino seriado e aos hospitais.</p> <p>§ 3º Ficam dispensados das obrigações previstas nos incisos I a III os usos previstos no parágrafo único do artigo 42 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.</p> <p>§ 4º Fica dispensado o atendimento da fachada ativa em testadas que apresentem acentuado desnível e nas testadas voltadas para ruas sem saída, vilas, vielas sanitárias, vias de pedestre, áreas de preservação permanente, faixas <i>non aedificandi</i> definidas por órgãos públicos ou concessionárias, áreas reservadas para desapropriação que não serão doadas no processo de licenciamento, melhoramentos viários e fragmentos florestais ou conjunto de indivíduos arbóreos com impossibilidade de corte ou transplante.” (NR).</p> <p>Considerando as agendas de apresentação da minuta final da revisão da LPUOS previstas entende que dificilmente haverá tempo para incorporações, porém reforça a importância da adequação sugerida.</p>
---	--	--

3	<p>Daniel Todtmann Montandon Universidade Nove de Julho - UNINOVE</p>	<p>Inicialmente, questionou o processo e a motivação da revisão pretendida. Diz ser incompreensível a submissão da proposta de revisão da LPUOS enquanto o processo de revisão do Plano Diretor Estratégico - PDE, ainda não está finalizado. Lembrou que, quando do início dos diálogos sobre os ajustes à LPUOS se deu, em 2019, não existia um processo de revisão do PDE em andamento e citou a suspensão judicial por problemas com o processo participativo. Destaca que a retomada dessa minuta se dá após o período de pandemia e durante o processo de revisão do PDE. Critica a justificativa do Poder Executivo quanto ao encaminhamento da revisão da LPUOS ser por conta de pedido formal da Câmara Municipal de São Paulo, entendendo ser de péssima boa técnica e péssima boa política. Aponta para um diagnóstico incompleto e sobre a desarticulação de diversos pontos que são tratados na proposta, apontando que o texto tem sutilezas que são enormes retrocessos.</p> <p>Em seguida, comenta alguns pontos que considerou como desarticulados. Indica sobre a possibilidade de alteração na demarcação dos eixos, que está sendo tratada no Projeto de Lei nº 127/23, de revisão do PDE, mas não foi abordada na proposta de revisão da LPUOS – deixando claro não ser favorável à alteração de mapas nesse momento, mas aponta como ponto de desarticulação. Entende ser preocupante a mudança proposta para a Quota Ambiental, em especial quanto à redução do universo de sua incidência, resultante da exigência somente para edificações novas ou reformas com alteração de área construída superior a 50%, sendo que na lei atual a alteração de área construída a ser considerada é superior a 20%. Ou seja, atualmente a lei pede o atendimento à pontuação mínima da cota num universo muito maior de empreendimentos.</p> <p>O mesmo raciocínio se aplica para a alteração proposta na exigência de reservatório de controle de escoamento superficial e exigência de reservação para aproveitamento de águas pluviais. Lembra que anteriormente, havia a previsão de revisão por lei específica de parâmetros de atendimento da cota a cada 2 anos, justamente para aprimorar soluções e não se vê nenhum estudo sendo feito. Entende que não existe uma explicação contundente e que se trata de um enorme retrocesso, principalmente com a revisão do PDE em andamento. Indica o atendimento aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS. Surpreende-se em saber que esta sugestão veio da própria Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. Também aponta para a sutileza do texto que exclui o prazo de dois anos para a apresentação do relatório da Quota Ambiental a ser desenvolvido e apresentado pelo proprietário do imóvel.</p>
---	--	--

3	<p>Daniel Todtmann Montandon Universidade Nove de Julho - UNINOVE</p>	<p>Reforça que já foi solicitado nos colegiados do Conselho Municipal de Política Urbana e na Câmara Técnica de Legislação Urbanística, mas nunca foi apresentado um relatório contundente sobre a questão. Reforça que estes relatórios são mecanismos de controle e fiscalização da aplicação do instrumento.</p> <p>Em continuidade, cita a recente aprovação da Lei Municipal nº 17.853/2022, que trata da regulamentação das <i>dark kitchens</i>. Nela, há exigência de área interna ao estabelecimento para o estacionamento e acomodação de motocicleta, bicicleta ou qualquer meio utilizado para entregas, mas apenas para as <i>dark kitchens</i>. Faz-se necessário criar e regradar esta infraestrutura de apoio ao <i>delivery</i> sendo urgente para toda a cidade – restaurantes, condomínios verticais entre outros, porém esta questão não é abordada na minuta proposta.</p> <p>Cita também a ociosidade das garagens de edifícios de escritórios, tendo em vista o significativo aumento do teletrabalho mesmo no pós-pandemia. Nada foi trazido no texto apresentado. Entende ser importantíssima a escuta de contribuições depois das implicações e mudanças que a emergência sanitária provocou e que poderiam ser equacionadas no zoneamento.</p> <p>Fala também sobre as vilas e a necessidade de estudos e ajustes de algumas morfologias de bairros de baixa densidade e de sua preservação frente ao intenso adensamento nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, previstos no PDE. Entende ser necessária a discussão sobre o tema para encontrar meios mais contundentes de preservar esses conjuntos. Reforça a importância de se realizar um processo de discussão pública muito mais amplo e que ocorra após a aprovação da revisão do Plano Diretor Estratégico e mais estruturado e completo tecnicamente. Prosseguir desta forma açodada será maléfica para a cidade.</p>
---	--	---

4	Priscila Fecher Universidade Nove de Julho - UNINOVE	Apresenta dúvida em relação à aplicação dos dispositivos propostos para a contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir. Pede esclarecimentos quanto à aplicação em projetos modificativos. No caso de mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso, quando do pedido de projeto modificativo não é possível mudar o uso (nem a categoria, nem subcategoria), mas visualiza a possibilidade de utilização do valor já pago. Quer entender melhor a situação da legislação.
---	---	---

17 de maio de 2023.

Ilma. Sra. Viviane Stankevicius Urioste Magalhães

Com cópia:

Exmo. Sr. Ricardo Nunes
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Marcos Gadelho
Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Exmo. Dr. Mário Luiz Sarrubbo
Procurador Geral de Justiça do Estado de São Paulo

Exmo. Dr. Florisvaldo Fiorentino Júnior
Defensor Público-Geral do Estado de São Paulo

Lucila Falcão Pessoa Lacreta, Renata Esteves de Almeida Andretto, Ivan Carlos Maglio, Raphaela José Cyrillo Galletti e José André de Araújo, representantes da sociedade civil não empresarial nesta Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, nesta 50ª Reunião Extraordinária que tem como único item de pauta a "*Apresentação da minuta final de Projeto de Lei da Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.402/2016)*", assim se manifestam:

A sociedade requer amplo diálogo no processo de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e se dispõe a dialogar desde que respeitadas as instâncias de participação.

Repudia-se a atitude do Poder Executivo de encaminhar revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no curso da revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Repudia-se a atitude desleal do Poder Executivo que descartou as sugestões da sociedade civil não empresarial sobre alterações na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo apresentadas durante as etapas de propostas para a revisão do Plano Diretor Estratégico sob justificativa de que elas seriam debatidas em outro momento. Não foram e não serão.

Resgatar um processo iniciado há 4-5 anos ignora as demandas atuais da sociedade civil, ainda mais considerando que a cidade mudou profundamente durante o extenso período da pandemia quando o setor da construção não parou, gerando evidentes contrastes que precisam ser debatidos e corrigidos para o bem estar da população e para a sustentabilidade da cidade, e, nesse

sentido, a atitude de revisar a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo neste momento e nestas circunstâncias de fato, sugere, mais uma vez, a tentativa de usar os Conselhos e Órgãos Colegiados como validação de um processo ilegítimo e que não foi concluído, feito de forma apressada, não democrática, ignorando a obrigatória gestão participativa da cidade nos termos do que exige a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade, a Constituição Estadual e a Lei Orgânica do Município.

Os Conselhos e Órgãos Colegiados não se prestam a ser operacionalizados para desfavorecer, com diferentes pesos e medidas, grupos sociais com interesses divergentes, devendo ser espaço de mediação e busca por alinhamentos na defesa do interesse público.

Diante de tal situação, que contraria diretamente o fundamento legal de existência e funcionamento desta Câmara Técnica, os representantes Renata Esteves de Almeida Andretto, Raphaela José Cyrillo Galletti e José André de Araújo se retiram desta 50ª Reunião Extraordinária, requerendo que a presente manifestação conste na íntegra da sua Ata e do seu Extrato de Ata e se manterão afastados dessa pauta até que sejam entendidos como agentes de participação e não como instrumentos de validação de prática antidemocrática, ilegal e teatral.

Estaremos, todavia, disponíveis para pactuar uma agenda de discussões, caso se reconheça outra postura da municipalidade, efetiva em garantir os devidos ambientes para a participação democrática e requeremos a abertura de verdadeiro processo participativo para ampla e efetiva participação social na elaboração do planejamento urbano inspirado exclusivamente no interesse público.

Atenciosamente,

Lucila Falcão Pessoa Lacreta

Renata Esteves de Almeida Andretto

Ivan Carlos Maglio

Raphaela José Cyrillo Galletti

José André de Araújo