

Audiência Pública Devolutiva

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

Proposta do Executivo

Outubro 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



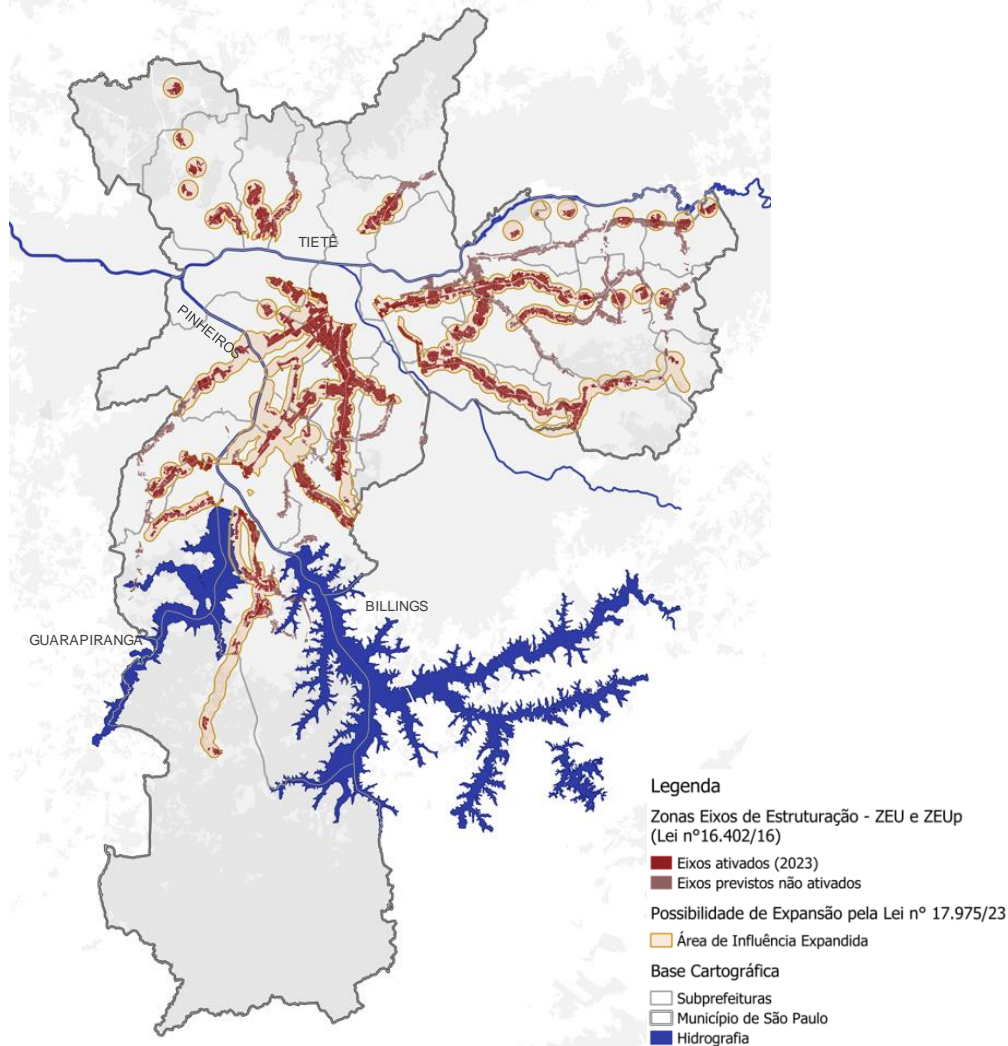
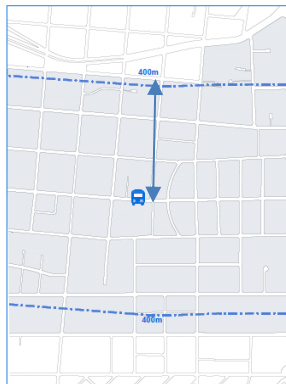
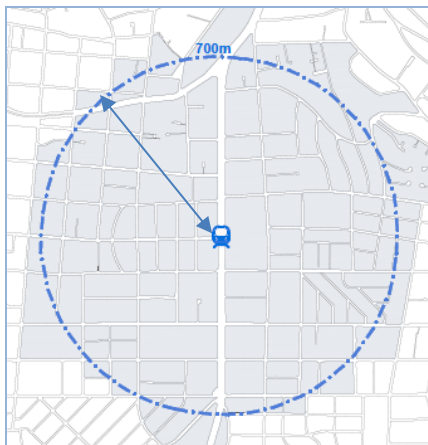
Capítulo III
**Dos ajustes a
dispositivos da
Lei nº 16.402/2016**
Art. 11 ao Art. 50



Capítulo IV
Disposições finais
Art. 51 ao Art. 60

Possibilidade de ampliação dada pelo PDE

Crítérios do Art. 77 do PDE



Ampliação proposta pela Minuta

Ampliação da ZEU limitada à MUC e MQU

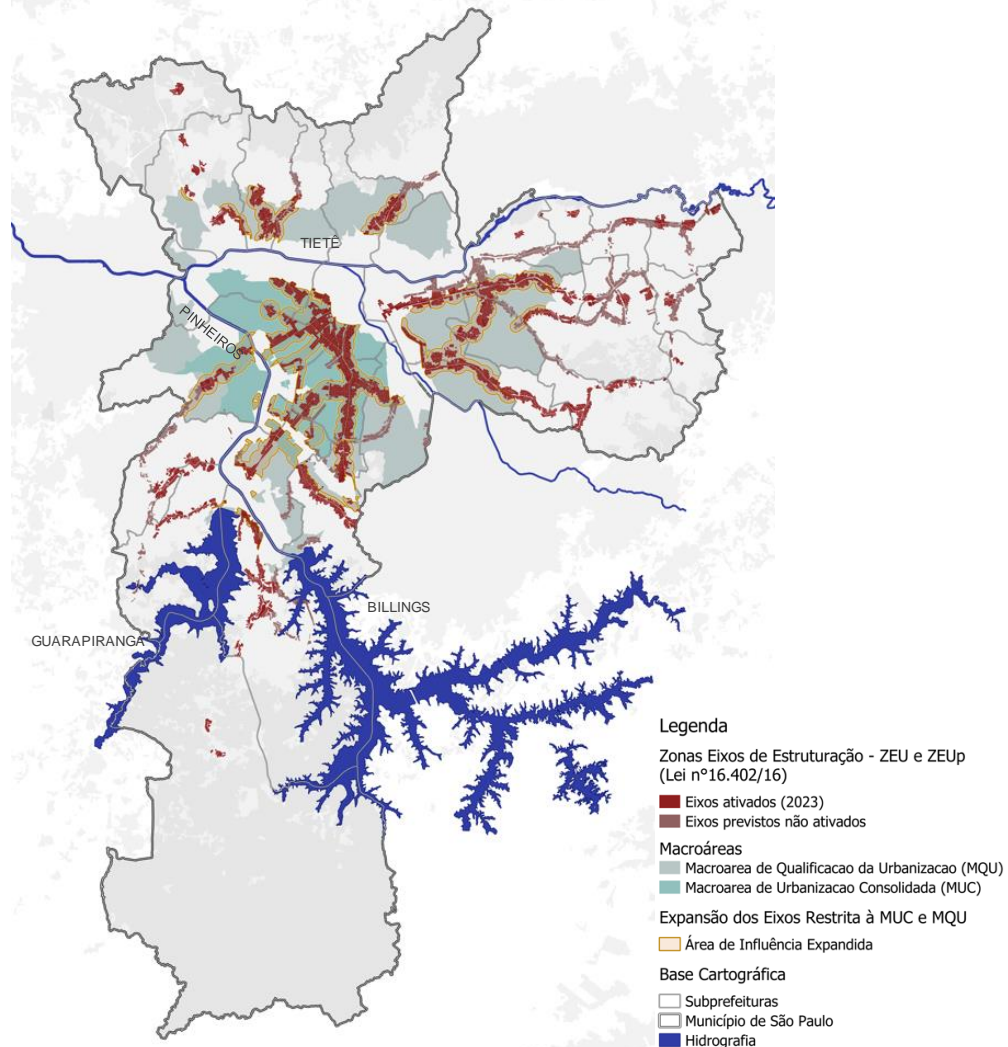
Macroáreas



Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC)



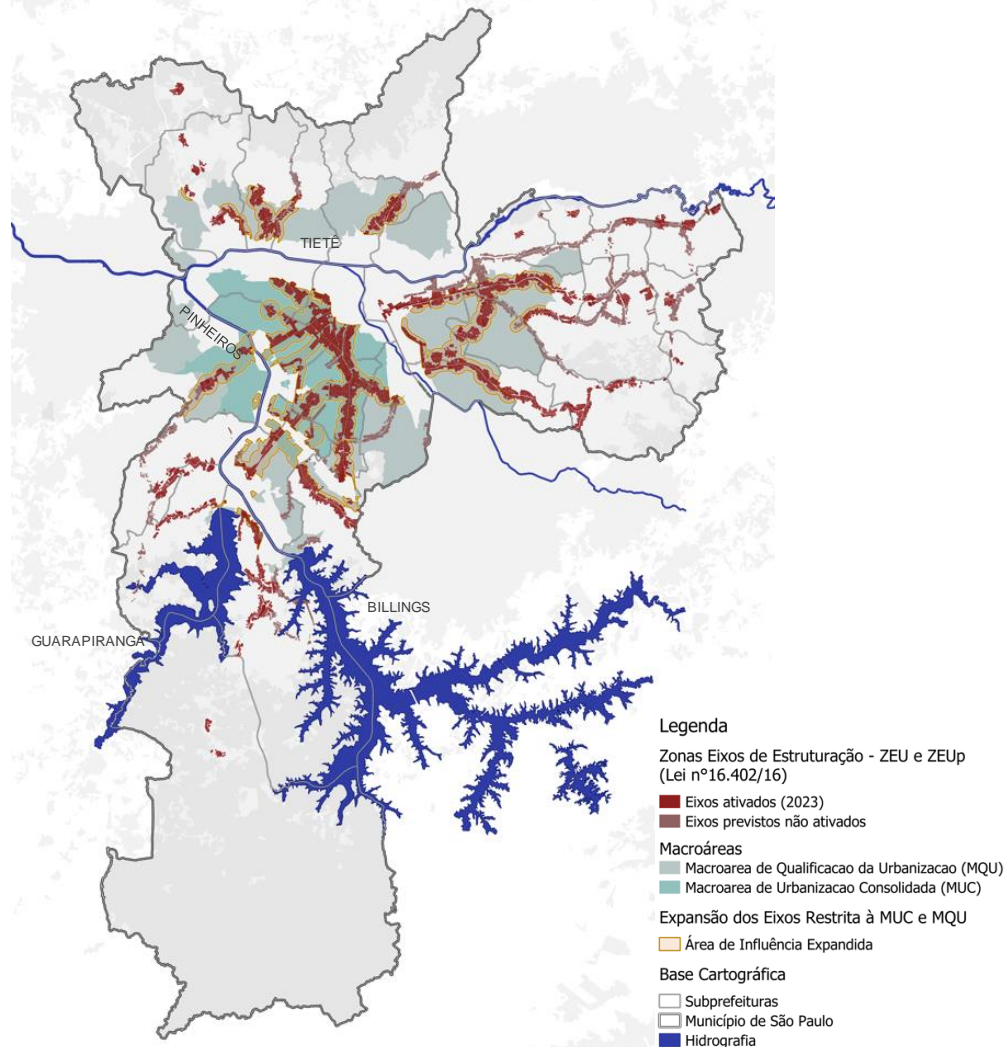
Macroárea de Qualificação da Urbanização (MQU)



Ampliação proposta pela Minuta

Outras limitações para a ampliação:

- Maior parte da área da quadra dentro do critério de ampliação;
- Ampliação não incide sobre ZEUP não ativada (ainda sem o eixo de transporte).



Critérios de exclusão de ZEU e ZEUP e para não expansão



Ambientais

- Preservação de nascentes (APP)
- Cabeceiras de drenagem ou planície aluvial
- Áreas de Risco Geológico e hidrológico
- Remanescente de Mata Atlântica
- Áreas com grande declividade



Históricos e Culturais

- Imóveis tombados e áreas envoltórias regulamentadas
- Entorno do Mirante de Santana
- Território de Interesse da Cultura e da Paisagem Bixiga



Urbanísticos

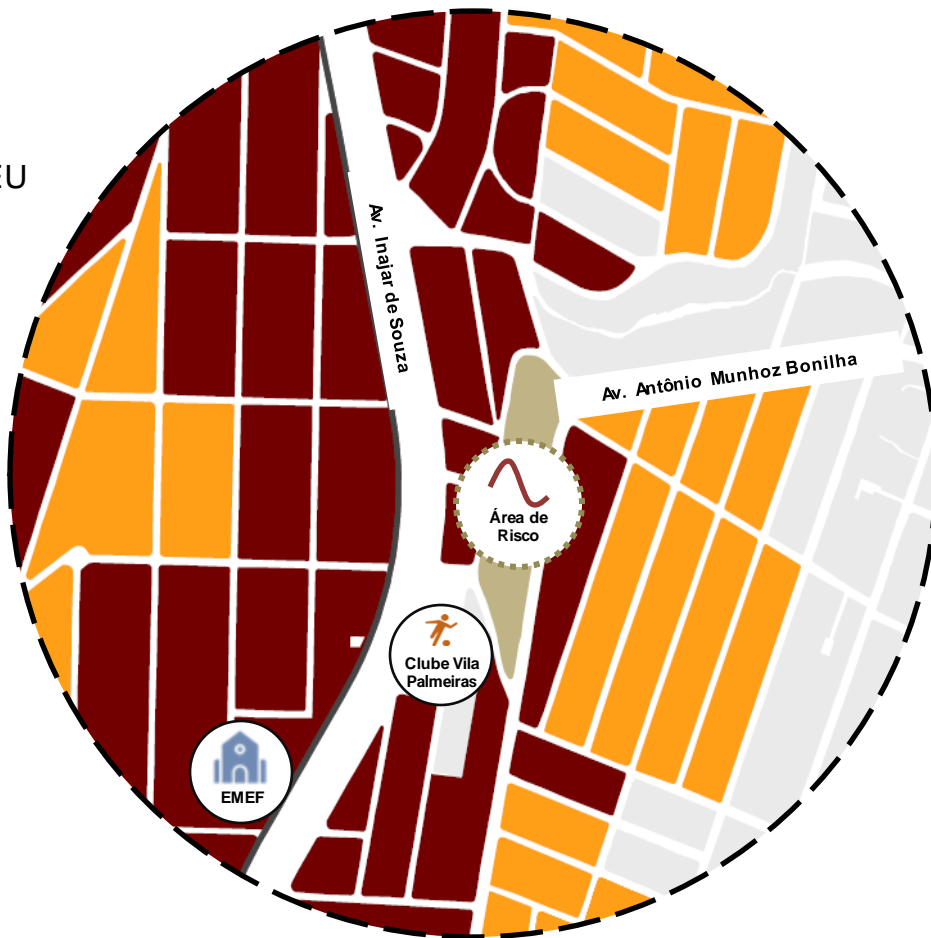
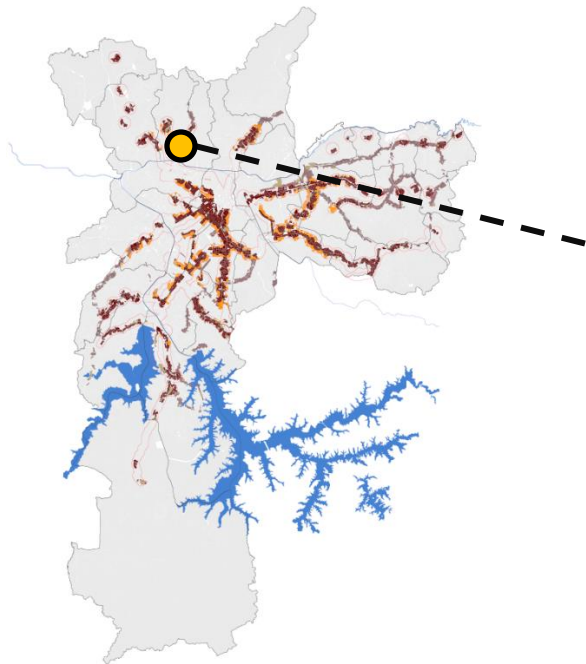
- Barreiras Urbanísticas
- Diretrizes de transformação do PDE
- Caminhabilidade
- Vilas existentes e reconhecidas

Exemplo de Exclusão

Art. 2º - Inciso III-a

Área de Risco

Excluído de ZEU, ZEUP e Expansão ZEU



Vila
Palmeiras

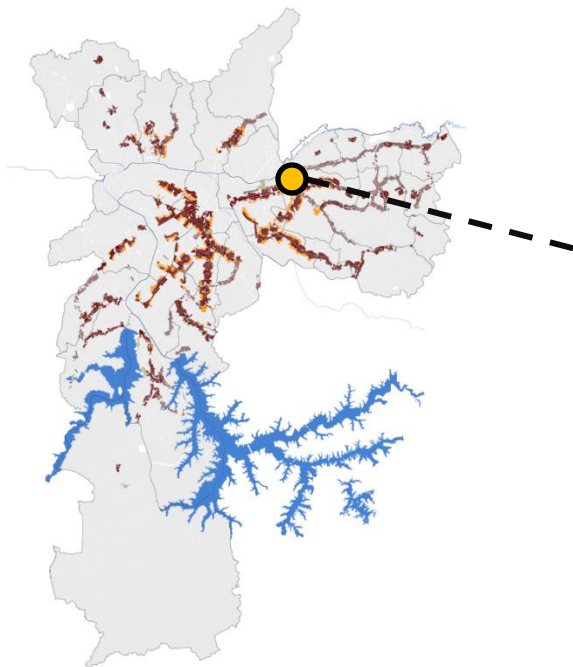
LEGENDA

- Exclusões
- ZEU
- ZEUp
- Ampliação ZEU
- Município de São Paulo

Exemplo de Exclusão

Art. 2º - Inciso III-b

Carta Geotécnica: Planície Aluvial
Excluído de ZEUP e Expansão ZEU



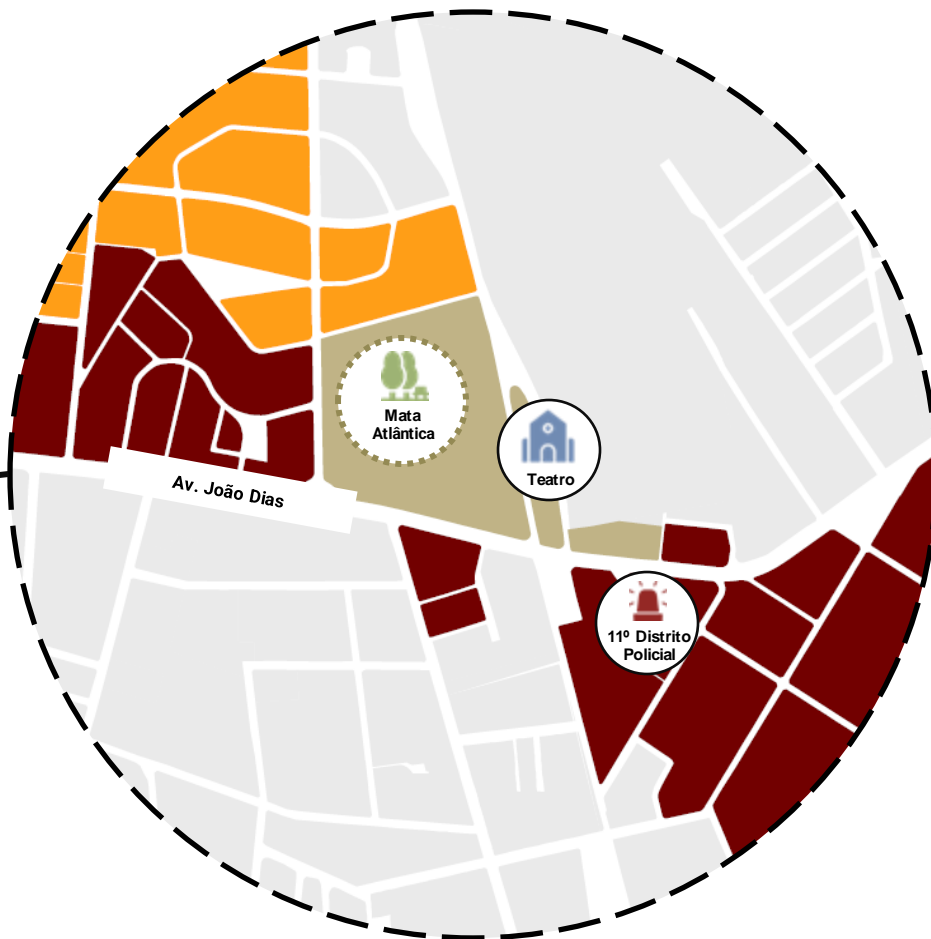
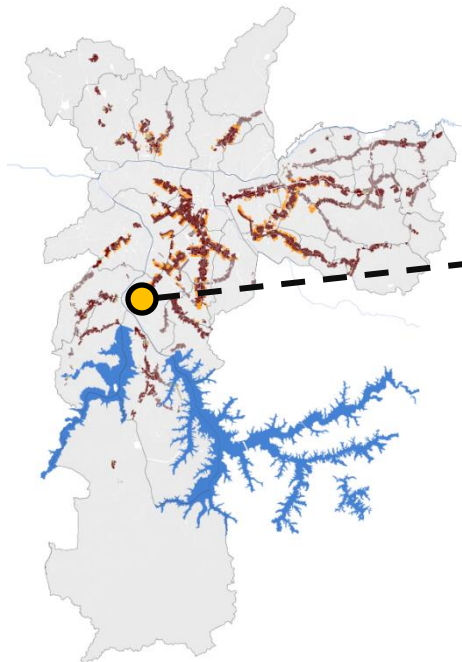
Tatuapé

- LEGENDA**
- Exclusões
 - ZEU
 - ZEUp
 - Ampliação ZEU
 - Município de São Paulo

Exemplo de Exclusão

Art. 2º - Inciso III-d

Remanescentes de Mata Atlântica
Excluído de ZEU, ZEUP e Expansão ZEU



Santo Amaro

LEGENDA

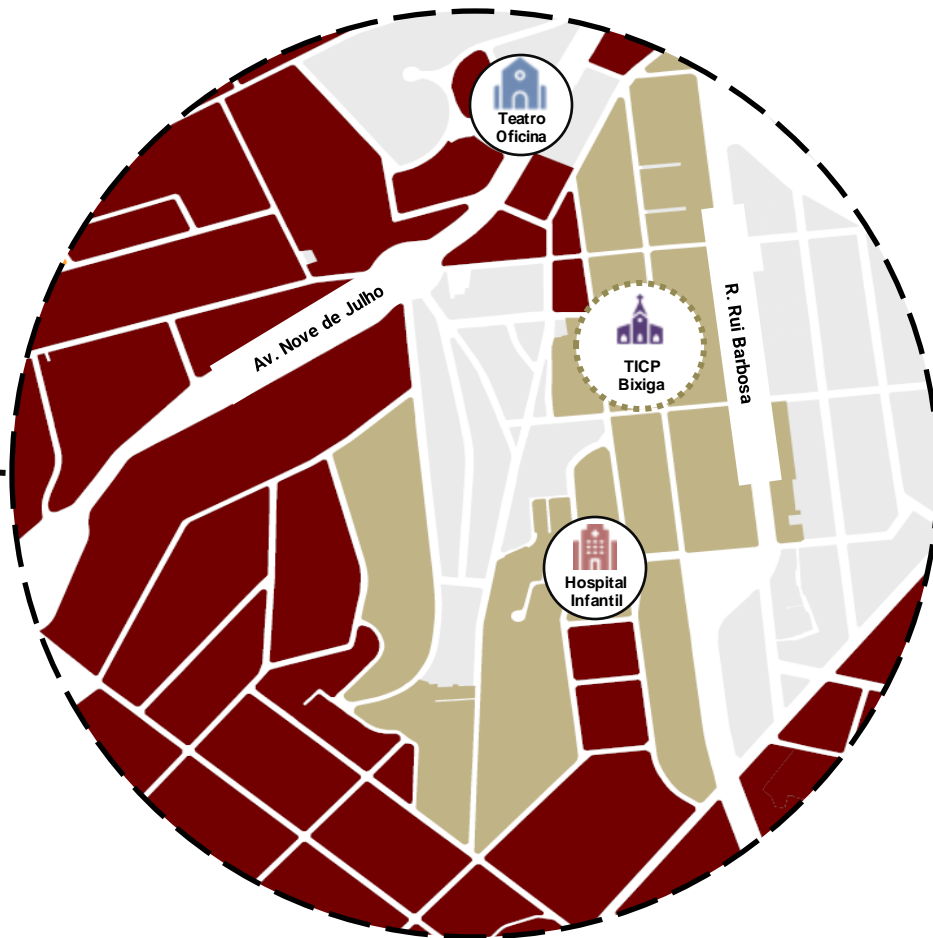
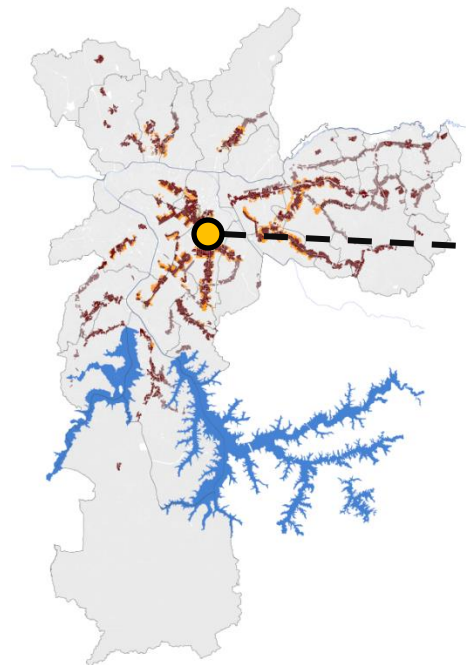
- Exclusões
- ZEU
- ZEUp
- Ampliação ZEU
- Município de São Paulo

Exemplo de Exclusão

Art. 2º - Inciso V-c

TICP Bixiga

Excluído de ZEU e Expansão ZEU



Bixiga

LEGENDA

- Exclusões
- ZEU
- ZEU_{up}
- Ampliação ZEU
- Município de São Paulo

Principais temas que sofreram alteração

- Detalhamento de critérios para revisão de Zonas Eixo (**Art. 2° e 3°**) e inclusão de Mapa
- Complementação da regulação das praças urbanas (**Art. 5°**)
- Necessidade de atendimento da quota ambiental em caso de reconstrução (**Art. 7°**)
- Não incidência de outorga onerosa do direito de construir para mudança de uso em processos de licenciamento no âmbito do Requalifica Centro, ou naqueles aprovados anteriormente ao PDE de 2002 (**Art. 8°**)
- Vedação da atividade serviço de moradia para acesso ao incentivo de uso misto (**Art. 10 e 16**)
- Permissão de serviço público social de pequeno porte nas bordas das Zonas Especiais de Preservação – ZEP (**Art. 11**)
- Esclarecimento quanto a definição de pavimento térreo (**Art. 15 e Quadro 01**)
- Atendimento alternativo da fachada ativa em lotes com mais de uma testada, vinculado à previsão de fruição pública (**Art. 16**)

Principais temas que sofreram alteração

- Esclarecimento quanto à possibilidade de remembramento de lotes internamente a vilas, consultados os proprietários **(Art. 17)**
- Determinação de gabarito de altura máxima em função do subsolo aflorado, em complementação ao disposto na LPUOS **(Art. 20)**
- Esclarecimento quanto a não sobreposição dos incentivos de fachada ativa e fruição pública **(Art. 22)**
- Inclusão da mobilidade aquática no grupo de atividade INFRA-1 **(Art. 36)**
- Ampliação de recuo de fundo em lotes em ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa que se utilizem de majoração de gabarito **(Art. 48)**
- Demarcação de ZOE no Quartel do Ibirapuera **(Art. 51)**

Principais temas que não sofreram alteração

- Esclarecimentos e ajustes para aplicação da LPUOS
- Reaproveitamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Detalhamento da aplicação do incentivo para o uso de Transferência do Direito de Construir nos miolos de bairros estabelecido pela alteração do PDE
- Reforma em Bens Imóveis Representativos (ZEPEC-BIR) com Declaração de Potencial Construtivo emitida
- Esclarecimento quanto a possibilidade de parcelamento do solo em áreas contaminadas em decorrência da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN)
- Inclusão de uso misto como Pólo Gerador de Tráfego (PGT)
- Acréscimo de zonas com incentivo para hotéis
- Esclarecimento sobre complexos de saúde em decorrência da alteração do PDE
- Possibilidade de remembramento de lotes menores que o exigido na zona
- Dispensa de licenças de funcionamento para SANDBOX (Lei 17.879/22) e usos nRa



ZM
Zona Mista

ZC
Zona de Centralidade

ZEU
Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

ZM
Zona Mista

ZPI
Zona Predominantemente Industrial

ZOE
Zona de Ocupação Especial

ZM
Zona Mista

ZM
Zona Mista

ZCOR
Zona Corredor

ZEU
Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

ZER
Zona Exclusivamente Residencial

ZM
Zona Mista

CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

ZC
Zona de Centralidade

ZPDS
Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável

ZCOR
Zona Corredor

OUTUBRO 2023

ZPR
Zona Predominantemente Residencial

ZC
Zona de Centralidade

ZMIS
Zona Mista de Interesse Social

ZEPAM
Zona Especial de Proteção Ambiental

ZEIS 1
Zona Centralidade Lindeira à ZEIS

ZEP
Zona Especial de Preservação

ZM
Zona Mista

ZEIS 1
Zona Especial de Interesse Social

ZEIS 1
Zona Especial de Interesse Social