

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****GABINETE DO PREFEITO****Núcleo de Preparo e Registro de Atos Oficiais**

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Ofício ATL SEI nº 091197594

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso Projeto de Lei, que dispõe sobre a revisão parcial, elaborada de forma participativa, da atual disciplina do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), instituída pela Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, em cumprimento à determinação contida no artigo 126 da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, que promoveu a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nos termos da previsão de seu art. 4º, no intuito de promover as adequações necessárias à compatibilização de seu texto original, com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da lei citada.

Em breve síntese, a LPUOS vigente desde 2016, vinha passando por um processo de revisão para promover ajustes e aprimoramentos nos respectivos dispositivos. A partir da sua regulamentação por decretos e da aplicação dos seus preceitos, foi realizada a avaliação dos resultados, tendo sido aferido que determinados pontos da lei demandavam ajustes, pois estavam gerando ambiguidades e dificuldades para os munícipes e para técnicos do licenciamento. Diante dessa constatação, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) iniciou um processo de ajustes, com a finalidade de elaborar um projeto de lei que contemplasse as alterações necessárias para adequar a legislação.

Nesse contexto, o processo de revisão foi iniciado em 2017, conforme registrado no Processo Eletrônico nº 6068.2018/0000102-6, do qual destacamos:

- 2017: diagnóstico sobre a aplicabilidade dos dispositivos da LPUOS 2016, com consulta pública, destinada a envolver a sociedade civil no debate sobre eventuais falhas ou omissões da lei aprovada em 2016;
- 2017 – 2018: Etapa 1 de participação pública, com minuta inicial de projeto de lei para receber contribuições sobre o texto proposto, que foi objeto de cinco audiências públicas realizadas em 2018, além de reuniões com o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), a Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU) e o Conselho Municipal de Habitação (CMH);
- 2018 -2019: Etapa 2 de participação pública, com a apresentação de nova minuta de projeto de lei, incorporando as contribuições recebidas na etapa anterior, que foi objeto de quatro audiências públicas, além de reuniões com CTLU e CMPU, realizadas em 2019.

Em dezembro de 2019, o referido processo foi interrompido por liminar concedida no âmbito da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 1071161-30.2019.8.26.0053, registrada no Processo Eletrônico nº 6021.2019/0057242-8, que questionava o processo participativo. A ação foi

julgada improcedente em julho de 2021 e objeto de recurso, decidido em junho de 2022, no qual foi mantida a decisão de primeiro grau, possibilitando o prosseguimento do processo de revisão.

Antes, em dezembro de 2020, o Ministério Público do Estado de São Paulo interpôs a ADI nº 2304556-40.2020.8.26.0000 em face da Lei nº 16.402, de 2016 (LPUOS), a qual foi declarada parcialmente procedente em março de 2022, reconhecendo a inconstitucionalidade material e a inconstitucionalidade formal de diversos dispositivos, determinando a inaplicabilidade dos mesmos.

Nesse mesmo período, a SMUL estava elaborando a revisão do PDE (Lei nº 16.050, de 2014), em atendimento ao seu artigo 4º, encaminhada a essa Casa das Leis em 20 de março de 2023 e sancionada em 8 de julho de 2023, resultando na Lei nº 17.975, de 2023.

Assim, a minuta de revisão da LPUOS elaborada em 2019 foi adequada com o objetivo específico de suprimir as possíveis incongruências decorrentes da ADI, bem como, com a sanção da Lei nº 17.975, de 2023, e circunstâncias nela estabelecidas, para promover a interação coerente entre os seus dispositivos legais e os do PDE.

Quanto à sua estruturação, o Projeto de Lei foi dividido em quatro Capítulos, nos termos abaixo explanados.

O Capítulo I - Disposições Preliminares esclarece que ficam mantidos os princípios norteadores da Política de Desenvolvimento Urbano fixada pelo PDE e vigente até o ano de 2029, além de reforçar que 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.

O Capítulo II - Das Compatibilizações com a Lei nº 17.975, de 2023, propõe a definição de critérios objetivos para dar cumprimento aos dispositivos que tiveram sua redação alterada, bem como aos novos regramentos trazidos na revisão do PDE.

Quanto à possibilidade de expansão das áreas de influência dos Eixos de Estruturação Transformação Urbana trazida pelo artigo 77 do PDE, com a redação dada pelo art. 25 da Lei nº 17.975, de 2023, foi estabelecido que apenas as Macroáreas de Urbanização Consolidada (MUC) e de Qualificação da Urbanização (MQU) podem ser objeto de revisão dos limites das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), sendo que para as demais macroáreas, eventual revisão deve ser vinculada a Plano de Intervenção Urbana (PIU), desde que assegurados os eventuais melhoramentos urbanísticos necessários ao adensamento construtivo e populacional pretendido, para possibilitar a geração de novas centralidades. Também foram definidos critérios de interesse ambiental, cultural e urbanísticos para a ampliação das referidas áreas de influência, dentre as quais, destaco as seguintes propostas:

- limitação da ampliação das Zonas Eixo a quadras que tenham características que correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas na Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023;

- proteção de áreas não vocacionadas às finalidades predominantes das Zonas Eixo como as Áreas de Preservação Permanente de nascentes e olhos d'água, as cabeceiras de drenagem ou planícies aluviais, áreas de risco, remanescentes de Mata Atlântica, áreas com alta declividade, bens preservados e áreas envoltórias regulamentadas pelos órgãos de preservação, relacionadas com a ambiência urbana;

- proteção de quadras inseridas no perímetro e no entorno do Mirante de Santana, delimitados pela Lei nº 7.662, de 1971, por razões de interesse histórico e de monitoramento dos dados meteorológicos, e de quadras inseridas no perímetro do Território de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP) Bixiga, delimitado nos termos da Resolução nº 22/CONPRESP/2002, em atendimento ao disposto no § 8º do Art. 314 do PDE, incluído pela Lei nº 17.975/2023;

- exclusão das Zonas Eixo de quadras com perímetros irregulares, barreiras urbanísticas ou demais aspectos fáticos que, por confrontarem a premissa da caminhabilidade, poderiam importar em contrariedade à Política de Desenvolvimento Urbano do PDE, à qual a LPUOS se subordina;

- proteção das vilas inseridas ou não nas Zonas Eixo, estabelecendo a aplicação dos parâmetros urbanísticos próprios das Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR).

Em acréscimo, atinente às demandas de aplicação da lei trazidas pela sanção da Lei nº 17.975, de 2023, propõe-se:

- o esclarecimento das praças urbanas, novo conceito advindo da revisão do PDE, diferenciando-as das áreas de fruição pública, de modo a prevenir eventual ocorrência de *bis in idem*, no tocante à incidência de benefícios e incentivos urbanísticos, não recaindo sobre elas disposições específicas das integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL).

- Regulação de procedimentos para a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), decorrentes da revisão do PDE, quando associadas à mudança de uso e à reforma com ampliação de área das edificações existentes; e

- Esclarecimento sobre a necessidade de atendimento à pontuação mínima da Quota Ambiental aos casos de reconstrução de edificações previstos pela nova redação do PDE.

Por sua vez, no Capítulo III - Dos Ajustes a Dispositivos da Lei nº 16.402, de 2016, foram propostas adequações que alteram os dispositivos da LPUOS vigente, que vinham sendo discutidos em processo participativo desde 2017, somados à necessidade de regulamentação de lacunas decorrentes da referida ADI nº 2304556- 40.2020.8.26.0000:

- possibilidade de instituição de área não edificável averbada na matrícula de registro de imóvel como opção à doação de área para alargamento de calçada;

- esclarecimentos sobre a aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC), especialmente em relação à reforma com acréscimo de área construída nos imóveis tombados, classificados como ZEPEC-BIR, com a diferenciação entre os casos com Declaração emitida anteriormente à vigência da Lei nº 16.050, 2014, e os casos com Declarações novas, emitidas com base na LPUOS, de 2016, uma vez que o PDE, de 2014, havia trazido alteração no cálculo da área passível de transferência, considerando o coeficiente de aproveitamento básico, em vez do coeficiente máximo do lote, como ocorria na legislação anterior;

- cumprimento da ADI, em relação à “interpretação conforme” na aprovação de projetos de parcelamento e edificação, visando o uso seguro das áreas com potencial de contaminação e contaminadas, consoante orientação já acolhida pelo PDE recentemente revisto, no sentido de garantir que a remediação da área ocorra até a concessão do Certificado de Conclusão;

- propostas de ajustes à Quota Ambiental (QA), incluídas já na primeira proposta apresentada em audiências públicas, em 2018, com aperfeiçoamentos apresentados nas consultas públicas e audiências ocorridas em 2019, que incluem: i) ampliação da linha de corte de 20% para 50% da área alterada na reforma e definição de uma linha de corte inferior no caso de alteração da taxa de ocupação em 20%, alteração que visa acomodar a aplicação do instrumento à realidade das edificações existentes e casos de reformas; ii) ajustes na fórmula do volume de reservação de controle de escoamento superficial; iii) revogação dos dispositivos que tratavam da aplicação da QA em associação com emissão de licenças de funcionamento para estacionamentos; e iv) atualização do fator de incentivo de certificação, tendo se optado pela correção com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);

- alteração das condicionantes a serem observadas para a majoração de gabarito nas Zonas Corredor ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa;

- adequação do dispositivo referente às áreas não computáveis nos empreendimentos, de modo a compatibilizar com o disposto na nova redação do PDE e aos princípios que norteiam a política de desenvolvimento urbano da cidade;

- adequação das atividades industriais, com a inclusão das *dark kitchens* como uso industrial em função do impacto cumulativo decorrente do número de cozinhas e área construída, conforme estabelecido na Lei nº 17.853, de 2022;

- com relação à localização das atividades INFRA, também alcançada pela ADI, o texto foi

adequado em consonância com as alterações trazidas pelo PDE;

- esclarecimentos sobre a aplicação de parâmetros como recuos, enquadramento de Polos Geradores de Tráfego (PGT) em situações de uso misto ou combinação de outros requisitos, sobre fachada ativa e fruição pública;

- dispensa de licença de funcionamento para as atividades não residenciais vinculadas a atividades de pesquisa e educação ambiental (nRa-1) e atividades de manejo sustentável (nRa-2) instaladas em Zona Rural;

- regulação da possibilidade da suspensão temporária da exigência do licenciamento do funcionamento de atividades no âmbito do Programa Sampa SANDBOX, em consonância com o disposto na Lei nº 17.879, de 2022;

- inclusão de restrição à instalação das atividades de ferro-velho e comércio de materiais destinados à reciclagem no perímetro do Requalifica Centro; e

- exclusão do dispositivo do § 2º, do art. 148 da lei, com a redação proposta pelo art. 46 da minuta submetida ao processo participativo, que visava submeter as edificações de uso residencial à fiscalização e controle de ruídos, com eventual imposição de multas, no caso de atividades realizadas com portas, janelas ou quaisquer vãos abertos, como terraços, varandas e espaços descobertos. Após reavaliação da proposta, concluiu-se pelo reconhecimento da inviabilidade da imposição de atividade fiscalizatória de posturas municipais no âmbito domiciliar, em face das garantias constitucionais de sua inviolabilidade, havendo outros modos de repressão à utilização abusiva da propriedade, amparados pelo Direito Civil, no âmbito dos direitos de vizinhança.

Por fim, o Capítulo IV – Disposições Finais, é dedicado a estabelecer regras gerais para a coerente aplicação conjunta dos normativos urbanísticos e edifícios. Deste Capítulo, relevante salientar os seguintes pontos:

- adequação do regime de requalificação de imóveis preexistentes, visando à sua modernização e aproveitamento condizente com a função social;

- regulamentação dos procedimentos para processos em trâmite;

- revogação de leis das décadas de 1950 e 1960, não aplicáveis em função da legislação superveniente; e

- enquadramento de imóvel que abriga base militar das Forças Armadas, localizado próximo ao Ginásio do Ibirapuera, como Zona de Ocupação Especial (ZOE), por ser área sujeita a controle específico e de valor estratégico para a segurança.

Ademais, o presente Projeto de Lei é acompanhado de Mapa Único e dos Quadros 1 e 3B revistos. No Quadro 1, foi incluída nova redação à definição de pavimento térreo, de edifício-garagem, via sem saída, vila e conceitos relacionados à Quota Ambiental; já o Quadro 3B foi revisto para incorporação das alterações propostas nos artigos referentes à Quota Ambiental - QA.

Propõe-se, também, a inclusão na Lei nº 16.402, de 2016, de um novo anexo, o Quadro 6, referente à localização das obras de drenagem previstas, detalhando e complementando as informações constantes no Mapa 12, anexo à Lei nº 16.050, de 2014.

Importante explicar, ainda, que a revisão parcial da LPUOS, nos termos ora expostos, orientou-se pela realização de processos de interlocução entre a sociedade civil e o Poder Público para o levantamento de propostas e contribuições, assim como para a discussão e consolidação dos conteúdos inseridos na presente propositura.

Procurou-se contemplar formatos diversificados de participação e consulta pública, com base em duas estratégias, articuladas e complementares entre si:

- a) realização de atividades participativas presenciais (em 2018 e 2019) e virtuais (em 2023);

- b) disponibilização do texto da minuta em plataforma participativa digital (Participe +).

Para a consolidação da proposta, em 2023, foram realizadas cinco audiências públicas virtuais, por região administrativa da cidade, e duas reuniões com órgãos colegiados para debate das alterações propostas à Lei nº 16.402, de 2016.

As audiências foram divulgadas por meio de convocação publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em 04/08/2023, e em jornal de grande circulação na mesma data.

Além das audiências, foi aberta uma consulta eletrônica no Portal Participe+ (<https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/legislation/processes/250>) entre os dias 04/08/2023 e 25/08/2023, utilizando o recurso "Revisão" disponível na plataforma. Nesse recurso, a minuta de revisão foi apresentada em sua íntegra e os munícipes puderam opinar em todos os seus artigos (manter ou revisar, com possibilidade de resposta aberta), além da opção de incluir novos artigos.

A Assessoria de Participação da SMUL realizou a coleta das contribuições, no Processo Eletrônico nº 6068.2018/0000102-6, que foram agrupadas por artigos e tema e subsidiaram a versão da minuta ora apresentada.

Após o processo participativo de agosto de 2023, nova minuta foi divulgada no site Gestão Urbana, em 19/09/2023, e foi realizada audiência pública devolutiva, em 02/10/2023.

As sugestões advindas da consulta e das audiências públicas, realizadas em 2023, foram incorporadas na medida, esclarecendo os critérios que nortearam a proposta de ampliação das Zonas Eixo, bem como os conceitos de vila, de uso misto, aplicação de fachada ativa, entre outros; em relação ao texto e ao mapa publicados, foram realizadas alterações pontuais, a título de corrigenda.

Portanto, a revisão parcial da LPUOS observou o escopo deduzido da revisão intermediária do PDE, no intuito principal de promover ajustes necessários à compatibilização das leis e fatos supervenientes à sua promulgação, ressaltando-se que, à luz dos princípios da legalidade e da proibição ao retrocesso social, ambiental e urbanístico, apesar de todas as contribuições do processo participativo terem sido analisadas, foram também triadas, conforme a pertinência com a matéria regulada, voltada, conforme exposto, aos ajustes instrumentais para a consecução dos objetivos estratégicos da política de desenvolvimento urbano, no panorama fixado.

Estes fundamentos justificam o acolhimento das propostas e contribuições condizentes com os princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento Urbana vigente, que se encontram incorporadas à minuta do projeto de lei, assim como, o não acolhimento das que lhe seriam contrárias, que ficam reservadas para o momento da elaboração de uma nova política.

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

Evidenciado, pois, o relevante interesse público de que se reveste a iniciativa e amparado nas razões que a justificam, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência protestos de apreço e consideração.

RICARDO NUNES
Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Ricardo Luis Reis Nunes
Prefeito(a)

Em 04/10/2023, às 21:46.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **091197594** e o código CRC **5E29A24B**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6066.2019/0006164-0

SEI nº 091197594



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE 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.

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.

§ 1º Ficam mantidos os perímetros das zonas de uso não alcançados pelos ajustes e adequações promovidos no Anexo I - Mapa Único, desta Lei, para a compatibilização referida no "caput" deste artigo.

§ 2º As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) não serão revistas, não incidindo sobre elas índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados.

CAPÍTULO II

DAS COMPATIBILIZAÇÕES COM A LEI Nº 17.975, DE 2023

Art. 2º A ampliação das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana existentes, atendidas as diretrizes e parâmetros fixados nos arts. 76 e 77 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com a redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023, fica limitada às quadras localizadas nas Macroáreas de Urbanização Consolidada (MUC) e de Qualificação da Urbanização (MQU) e que possuam a maior parte de sua área inserida nos limites estabelecidos pelo art. 77, inciso VI da Lei nº 16.050, de 2014, com a redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023, conforme representado no Mapa Único anexo a esta Lei, o qual foi elaborado respeitando os seguintes critérios:

I - demarcação como Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), das quadras cujas características correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas na Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023;

II - mesmo que abrangidas pelas disposições contidas no "caput" deste artigo, não estão demarcadas como ZEU as quadras enquadradas nos critérios estabelecidos no art. 76, §1º, da Lei nº 16.050, de 2014, com a redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023;

III - não demarcação como ZEU, das quadras que apresentem as seguintes características ambientais:

a) localizadas em Áreas de Preservação Permanente de cursos d'água, de nascentes e de olhos d'água;

b) localizadas no compartimento geotécnico terra mole e solo compressível da planície aluvial e nas cabeceiras de drenagem, conforme Carta Geotécnica do Município de São Paulo, de 1992, ou a que vier substituí-la;

c) localizadas em Áreas de Risco Hidrológico ou Geológico ou áreas sujeitas à recalque e problemas geotécnicos, conforme mapeamento oficial do Município;

d) que possuam remanescentes de Mata Atlântica conforme levantamento do Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA);

IV - não demarcação como ZEU das quadras com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do total de sua área com declividade superior à 30% (trinta por cento);

V - não demarcação como ZEU das áreas que apresentem as seguintes características de interesse histórico e cultural:

a) os imóveis tombados e as quadras inseridas em áreas envoltórias regulamentadas pelos órgãos de preservação, quando estas tiverem relação com a ambiência urbana, possuem características singulares do ponto de vista da morfologia urbana ou forem constituídas por conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, sendo estas áreas envoltórias do Centro Histórico da Penha (Res. 13/2018), Chácara das Jaboticabeiras (Res. 03/2021), Bairros Jardins (Res. 05/1991), Bairro Jardim Lusitânia (Res. 05/2002), Bairros Pacaembu e Perdizes (Res. 42/1992), Bairro Sumaré (Res. 01/2005), Eixo Domingos de Morais (Res. 06/2018), São Joaquim/Pirapintigui (Res. 22/2018), Eixo Histórico Santo Amaro (Res. 14/2002 e 27/2014), Praça Vilaboim (Res. 15/2007), Ambiental Chácara Klabin (Res. 06/2004), Bela Vista (Res. 22/2002) e Freguesia do Ó (Res. 46/1992);

b) as quadras inseridas no perímetro e no entorno do Mirante de Santana, delimitados pela Lei nº 7.662, de 18 de outubro de 1971;

c) as quadras inseridas no perímetro do Território de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP) Bixiga, delimitado nos termos da Resolução nº 22/CONPRES/2002, conforme estabelecido no art. 314, § 8º, da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pela Lei nº 17.975, de 2023;

VI - não demarcação como ZEU das quadras que gerariam perímetros irregulares, conforme estabelecido pelo art. 77, inciso II, da Lei nº 16.050, de 2014, com a redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023;

VII - não demarcação como ZEU das quadras em descontinuidade com as demais quadras de Zona Eixo em vista da existência de barreiras urbanísticas à transposição pelo pedestre, tais como sistema viário estrutural, linhas férreas ou relevo, existência de parques ou da demarcação de Zonas tais como ZER, ZCOR, ZPR, ZEIS e ZEPAM.

Parágrafo único. A eventual ampliação de perímetros de ZEU existentes localizados nas demais Macroáreas, de ZEUP ou de Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) existentes ou previstas, excluídas as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, deverá ser feita por meio de Plano de Intervenção Urbana (PIU) que contemple os eventuais melhoramentos urbanísticos necessários ao adensamento construtivo e populacional pretendido, para possibilitar a geração de novas centralidades, devendo o referido PIU atender, no mínimo, os critérios estabelecidos neste artigo.

Art. 3º Independente da macroárea, não se aplicam os parâmetros de ZEU, ZEUP, ZEUa e ZEUPa aos imóveis:

I - enquadrados como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC);

II - contidos em vilas, ou que possuam frente para rua sem saída;

III - com frente para rua com largura menor ou igual a 8m (oito metros);

IV - que contenham Áreas de Preservação Permanente de nascentes e olhos d'água;

V - localizados em Áreas de Risco Hidrológico ou Geológico ou áreas sujeitas a recalque e problemas geotécnicos, conforme mapeamento oficial do Município;

VI - que possuam remanescentes de Mata Atlântica conforme levantamento do Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA);

VII - para os quais conste previsão de Parques conforme Quadro 7, Quadro 15 e Mapa 5 anexos à Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023;

VIII - para os quais conste previsão de área de reservatório de águas pluviais conforme Mapa 12 anexo a Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, e Quadro 6 anexo à Lei nº 16.402, de 2016, até a conclusão da obra de infraestrutura;

IX - inseridos no perímetro do Território de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP) Bixiga, delimitado nos termos da Resolução nº 22/CONPRESP/2002, conforme estabelecido no art. 314, § 8º, da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pela Lei nº 17.975, de 2023.

§ 1º Estão excluídas da ZEU, ZEUa, ZEUP e ZEUPa, conforme o Anexo I – Mapa Único desta lei, as quadras enquadradas nos critérios estabelecidos no art. 76, § 1º, da Lei nº 16.050, de 2014, com a redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023, ou que apresentem quaisquer das características listadas nos incisos III a VII do "caput" do art. 2º desta lei.

§ 2º Aos imóveis de que trata o "caput" deste artigo, bem como às quadras excluídas conforme o Anexo I – Mapa Único desta lei, aplicam-se os seguintes parâmetros:

I - de Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), ou Zona Especial de Preservação (ZEP) quando houver demarcação de parques no Mapa 5 e nos Quadros 7 e 15 da Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, nos termos dos artigos 375 e 376 da referida lei;

II - de Zona Predominantemente Residencial (ZPR) para imóveis contidos em vilas, ou que possuam frente para rua sem saída com largura menor ou igual a 10m (dez metros), aplicando-se o disposto no art. 64 da Lei nº 16.402, de 2016;

III - de Zona Mista (ZM) para as quadras e lotes contidos no perímetro do Território de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP) Bixiga;

IV - de Zona Mista (ZM) ou Zona Mista Ambiental (ZMa) para lotes que possuam frente para rua sem saída, inclusive aquelas com largura superior a 10m (dez metros), bem como aqueles com frente para qualquer rua com largura menor ou igual a 8m (oito metros);

V - de Zona Mista (ZM), quando anteriormente localizados em ZEUP nas demais situações;

VI - de Zona Mista Ambiental (ZMa), quando anteriormente localizados em ZEUPa nas demais situações;

VII - de Zona Centralidade (ZC), quando anteriormente localizados em ZEU nas demais situações;

VIII - de Zona Centralidade Ambiental (ZCa), quando anteriormente localizados em ZEUa nas demais situações.

§ 3º O enquadramento de um perímetro urbano como vila para fins da aplicação do disposto na Lei nº 16.050, de 2014, com nova redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023, bem como para fins de aplicação desta Lei, será avaliado caso a caso pelo órgão municipal competente.

§ 4º Mesmo que comprovada a descaracterização por demolição total ou parcial da vila, será mantida a Zona Predominantemente Residencial (ZPR) para o perímetro urbano dos lotes que a compunham.

§ 5º Aplicam-se às vilas localizadas fora das Zonas Eixo existentes ou previstas os regramentos previstos neste artigo.

§ 6º Fica mantida a obrigatoriedade de atendimento aos parâmetros qualificadores da ocupação previstos no art. 57 da Lei nº 16.402, de 2016, quando aplicável.

Art. 4º Em cumprimento aos dispositivos dos §§5º e 6º do art. 83 da Lei nº 16.050, de 2014, com a redação conferida pelo art. 32 da Lei nº 17.975, de 2023, ficam mantidas as exigências para ativação das condições de instalação de usos e atividades e os índices e parâmetros de ocupação para as áreas de influência das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previstos (ZEUP), que são aqueles estabelecidos no "caput" do referido art. 83.

§ 1º A contrapartida financeira relativa ao potencial construtivo adicional nas áreas referidas no "caput" deste artigo será realizada, exclusivamente, por meio de pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), vedada a possibilidade de Transferência do Direito de Construir (TDC).

§ 2º Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial construtivo adicional referidos no §1º do "caput" deste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

§ 3º A constatação pela Prefeitura da conclusão da obra e do início de operação do sistema de transporte que define as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previstas (ZEUP) e Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previstas (ZEMP) configura o atendimento ao disposto no "caput" do art. 83 da Lei nº 16.050, 2014, em substituição à apresentação das autorizações e licenças dos órgãos competentes, devendo ser editado o decreto de que trata o § 1º do referido art. 83.

§ 4º A ativação de Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previstos (ZEUP) e Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previstos (ZEMP) deverá atender ao disposto no art. 3º desta lei, adicionalmente aos requisitos estabelecidos nos arts. 7º e 8º da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 5º As praças urbanas previstas no art. 82-A da Lei nº 16.050, de 2014, acrescido pela Lei nº 17.975, de 2023, são entendidas como praças privadas de uso público, não se aplicando as disposições dos arts. 27 a 33 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 1º As praças urbanas de que trata o "caput" devem ser distintas das áreas indicadas como fruição pública, podendo haver conexão entre estas.

§ 2º Somente será autorizada mudança de destinação da área da praça urbana beneficiada pela Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, se o proprietário propuser no mesmo terreno área equivalente para este fim, ficando o descumprimento desta exigência sujeito a multa equivalente ao dobro do valor financeiro recebido em benefícios, com correção monetária e atualização pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA entre o mês posterior ao recebimento dos benefícios até o mês anterior à solicitação de mudança de destinação da área.

Art. 6º Para fins de aplicação do inciso II do § 6º do art. 117 da Lei nº 16.050, de 2014, acrescido pelo art. 45 da Lei nº 17.975, de 2023, devem ser considerados os projetos que tiveram direito a início de obras por meio de Alvará de Execução emitido e que não foram executados, devendo o novo projeto referir-se ao mesmo terreno, solicitado pelo mesmo proprietário constante do projeto anteriormente aprovado, acompanhado de manifestação pelo interesse no aproveitamento dos valores já pagos.

Art. 7º Aos casos previstos no § 10 do art. 117 da Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, deverão ser atendidas as disposições referentes à Quota Ambiental (QA) estabelecidas na Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 8º Para a aplicação da contrapartida financeira relativa à outorga de potencial construtivo adicional, nos termos do que estabelece o art. 117 da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pelo art. 45 da Lei nº 17.975, de 2023, serão adotados os seguintes procedimentos:

I - é admitida a alteração e compensação de áreas computáveis e não computáveis, sendo devida contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir quando houver aumento do potencial construtivo adicional regularmente existente em decorrência das modificações propostas, desde que não ultrapasse o coeficiente de aproveitamento máximo da lei vigente;

II - no caso de anexação de lotes, o coeficiente de aproveitamento básico de cada lote deve ser considerado de forma independente;

III - admite-se o desmembramento de imóvel edificado desde que observados os índices e parâmetros estabelecidos pela legislação vigente para cada lote resultante, observando que a área computável em cada um dos lotes ficará sujeita ao pagamento de outorga onerosa do direito de construir quando o coeficiente de aproveitamento básico for ultrapassado;

IV - nos projetos modificativos para o mesmo uso, nos termos do art. 163 da Lei nº 16.402, de 2016, e da legislação edilícia, o valor referente à outorga onerosa, quando necessária, será calculado sobre a área computável adicional proposta, nos termos da legislação vigente;

V - no caso de mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso, com alteração do Fator de interesse social (Fs) e/ou do Fator de planejamento (Fp), em edificação em que tenha havido contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional ou que teve

benefícios referentes a leis específicas, será devida outorga onerosa calculada para o novo uso pretendido, nos termos da legislação vigente, descontando-se os valores efetivamente pagos, sem atualização.

§ 1º Em nenhuma hipótese haverá devolução de valores pagos relativos à outorga onerosa, sendo vedada a transferência para outro imóvel.

§ 2º O procedimento previsto no inciso V do "caput" deste artigo não se aplica aos pedidos de requalificação efetuados nos termos da Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, nem às edificações licenciadas por legislação vigente anteriormente à Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

§ 3º A mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso dos empreendimentos que tiveram benefícios referentes a leis específicas fica sujeita ao atendimento dos parâmetros e índices estabelecidos no Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 9º Para fins de aplicação do benefício estabelecido pelo § 1º do art. 133 da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pelo art. 52 da Lei nº 17.975, de 2023, o potencial construtivo adicional até o coeficiente de aproveitamento máximo deverá obrigatoriamente ser adquirido por meio de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e somente o acréscimo de 10% (dez por cento) de área computável será adquirido por meio de Transferência do Direito de Construir (TDC), calculado com base no coeficiente de aproveitamento máximo da respectiva zona, não cumulativo com outros benefícios que permitam a majoração do coeficiente de aproveitamento máximo, respeitados os respectivos gabaritos de altura máxima definidos no Quadro 3, anexo à Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 10. Para fins de aplicação da definição de uso misto constante do Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 2014, com os acréscimos estabelecidos pelo art. 122 da Lei nº 17.975, de 2023, a porcentagem mínima definida, a ser aplicada sobre Uso Residencial (R) e Uso não Residencial (nR), deve ser calculada sobre a área computável total.

§ 1º A previsão de uso residencial conjuntamente com o grupo de atividades nR1-12, serviços de hospedagem ou moradia, não configura uso misto para fins de obtenção dos benefícios da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 2º A categoria de Uso não Residencial (nR) compreende a subcategoria de uso INFRA, conforme disposto no art. 96 da Lei nº 16.402, de 2016.

CAPÍTULO III

DOS AJUSTES A DISPOSITIVOS DA LEI Nº 16.402, DE 2016

Art. 11. O art. 20 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20.

.....

§ 4º Nos imóveis inseridos em Zonas Especiais de Preservação (ZEP), que tenham frente e acesso para a via que define o limite entre a ZEP e demais zonas de uso, além do uso residencial unifamiliar – da categoria de uso R1, também são permitidos serviços públicos sociais de pequeno porte, do grupo de atividades nR1-10, desde que o Plano de Manejo não disponha do modo contrário.” (NR)

Art. 12. O art. 21, da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 21.

§ 1º.....

§ 2º Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser reconhecidos como área de proteção cultural enquadram-se como ZEPEC”. (NR)

Art. 13. O art. 25 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 25. Os imóveis enquadrados em ZEPEC–BIR, para os quais já tenha sido emitida Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, nos casos de reforma com acréscimo de área construída, deverão observar as seguintes disposições:

I - caso a Declaração tenha sido emitida nos termos da legislação anterior à Lei nº 16.050, de 2014, ou for objeto de renovação, nos termos do art. 129 da mencionada Lei, alterado pelo art. 51 da Lei nº 17.975, de 2023, o acréscimo de área construída deverá ser descontado do potencial construtivo constante na correspondente Declaração;

II - caso a Declaração tenha sido emitida nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, e não tenha sido objeto de renovação:

a) o acréscimo de área construída não será descontado do potencial construtivo constante da Declaração quando limitado ao coeficiente de aproveitamento básico estabelecido na legislação de uso e ocupação do solo;

b) o acréscimo de área construída acima do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido na Lei nº 16.402, de 2016, poderá ser descontado do potencial construtivo constante da Declaração ou ser adquirido mediante pagamento da contrapartida de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo Único. Nas hipóteses estabelecidas no inciso I e na alínea “b” do inciso II, a utilização no próprio lote do potencial construtivo constante da correspondente Declaração será permitida, mediante apresentação de projeto de conservação e restauro do imóvel, aprovado pelos órgãos de preservação competentes.” (NR)

Art. 14. O art. 37 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 37.

.....

§ 1º No parcelamento das áreas de que trata o inciso II do *caput* deste artigo, além da manifestação favorável do órgão ambiental competente, com base em investigação detalhada e avaliação de risco, que comprove a existência de condições ambientais aceitáveis para o uso pretendido no imóvel, a eventual remediação deverá ocorrer previamente à emissão do Certificado de Conclusão, mesmo que parcial, inclusive para a modalidade prevista no art. 50 desta Lei.

§ 2º A remediação de que trata o § 1º deste artigo consistirá na prévia e total restauração dos processos ecológicos e a reparação de danos ambientais, sobretudo do solo e das águas subterrâneas, não sendo exigida somente se constatada a inexistência de contaminação efetiva ou potencial na investigação detalhada promovida pelo órgão competente” (NR)

Art. 15. O art. 61 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 61.

.....

§ 3º O nível do pavimento térreo não poderá ser inferior a menor cota dos vértices do terreno.

§ 4º Nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso por comissão intersecretarial.

§ 5º A comissão intersecretarial referida no § 4º deste artigo, também apreciará, para os fins de definição do pavimento térreo, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

I - áreas sujeitas a alagamento;

II - restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente;

III - lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno.

§ 6º Quando em função das hipóteses do § 5º, o nível do pavimento térreo ultrapassar os limites do “caput” e dos §§ 1º e 2º deste artigo, a taxa de ocupação deverá ser calculada considerando a

projeção do subsolo aflorado em relação ao perfil natural do terreno.” (NR)

Art. 16. O art. 62 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 62.

I - nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação de veículos e pedestres, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse:

a) nos usos residenciais, observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga, alternativamente:

1. 1 (uma) vaga por unidade habitacional maior ou igual a 30m² (trinta metros quadrados) de área construída computável;

2. 1 (uma) vaga a cada 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída privativa, desprezadas as frações;

b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

c) nos usos mistos, as alternativas definidas na alínea “a” para usos residenciais e na alínea “b” para usos não residenciais, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

d) como incentivo aos empreendimentos sem vagas de estacionamento de veículos, excetuadas as vagas necessárias ao atendimento das condições de instalação fixadas nesta Lei, serão consideradas não computáveis até o limite de 10% (dez por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

e) nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP) ou Empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS), 50% (cinquenta por cento) das vagas de estacionamento de veículos para as áreas de uso nR incentivado.

.....

§ 3º Não se aplica o inciso III do "caput" deste artigo aos imóveis cuja atividade seja exclusivamente destinada a estacionamento de veículos.

§ 4º A fachada ativa de que trata o inciso VII do “caput”:

I – deve ser calculada sobre a área do lote remanescente de doação de área para alargamento do passeio ou implantação de melhoramento viário;

II – pode estar localizada em diferentes níveis da edificação, desde que seja garantido acesso direto por logradouro público em todos os níveis;

III – pode ser atendida em apenas uma testada, desde que em extensão equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do somatório de todas as testadas e seja prevista área de fruição pública conectando 2 (duas) ou mais vias;

IV – pode ser parcialmente implantada em pavimento imediatamente superior ao pavimento de acesso, limitada a 1/3 (um terço) da área construída total destinada à fachada ativa, desde que se configure em uma subdivisão do mesmo compartimento edificado e seja garantida a permeabilidade visual para o logradouro público.

§ 5º Os benefícios previstos nos incisos VII e VIII do "caput" deste artigo não poderão ser utilizados para os grupos de atividade nR1-14, nR1-15, nR2-12, nR2-13 e nR3-6.

§ 6º Fica vedada a previsão do grupo de atividades nR1-12, serviços de hospedagem ou moradia, como uso não residencial incentivado nos termos do inciso VIII do "caput" deste artigo.” (NR)

Art. 17. O art. 64 da Lei 16.402, de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 64.

.....

IV - os lotes pertencentes à vila poderão ser lembrados entre si desde que haja anuência expressa de pelo menos 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis da respectiva vila;

V – o uso não residencial não descaracteriza a vila.

.....” (NR)

Art. 18. O art. 66 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 66.

.....

§ 1º

§ 2º Os lotes localizados em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2, que se enquadrem no disposto no art. 134 desta lei, ficam dispensados dos recuos laterais e de fundo, quando o atendimento a esses recuos inviabilizarem a ocupação do lote.” (NR)

Art. 19. O art. 67 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 67. Nos projetos de novas edificações ou nas reformas com alteração de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total, os passeios públicos deverão ter largura mínima de 5m (cinco metros) nas seguintes situações:

I - nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, nos lotes com qualquer área;

II - nas demais zonas, nos lotes maiores que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

III - nas ZEIS, conforme o item II, exceto para EHIS e EZEIS, as quais devem atender as disposições do decreto específico.

§ 1º Para atendimento das disposições previstas neste artigo 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.

§ 2º Nos casos em que o passeio público já apresente largura de 5m (cinco metros) ou quando ocorrer a doação ou a instituição de área não edificável da faixa necessária para seu alargamento, fica dispensado o atendimento do recuo de frente.

§ 3º Ficam dispensados de atendimento ao disposto no § 1º os lotes com área inferior a 1.000m² (mil metros quadrados), localizados em ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP quando for atendido o recuo de frente mínimo de 5m (cinco metros).

§ 4º No caso de instituição de área não edificável, todos os índices e parâmetros, inclusive os potenciais construtivos básico e máximo do lote serão calculados em função de sua área original, aplicando-se a regra ordinária da outorga onerosa na hipótese de utilização de potencial construtivo adicional.

§ 5º Na hipótese de reforma fica dispensada a doação prevista § 1º deste artigo, quando a doação implicar demolição da edificação existente.

§ 6º O registro da doação ou da instituição da área não edificável prevista no § 1º deste artigo deverá preceder a emissão do Alvará de Execução da edificação.” (NR)

Art. 20. O art. 68 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 68.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, o gabarito de altura máxima será computado a partir do primeiro pavimento aflorado em relação ao perfil natural do terreno.” (NR)

Art. 21. O art. 69 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 69. Não será exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município referente à data de protocolamento do processo de licenciamento edilício, não se aplicando a exigência de doação para alargamento do passeio público prevista no inciso II do “caput” do art. 67 desta Lei.

Parágrafo único. Nos casos de obra nova ou reforma que resulte na manutenção de menos de 50% (cinquenta por cento) das edificações existentes no alinhamento da face de quadra, não se aplica o disposto no “caput”. (NR)

Art. 22. 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 -

Parágrafo único. Quando a fruição pública coberta estiver contida na área incentivada da fachada ativa, a mesma não será considerada para o cálculo do previsto nos arts. 87 e 88 desta Lei.” (NR)

Art. 23. O art. 71 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 71.

.....

§ 3º Nos lotes com desnível superior a 2m (dois metros) na testada admite-se a localização da fachada ativa em pavimento acessível com desnível máximo de 1m (um metro) do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, podendo ser aceitas rampas de acesso, atendidas as exigências de acessibilidade e as condições dispostas no § 1º.

§ 4º Na fachada ativa não são admitidos os grupos de atividade nR1-14, nR1-15, nR2-12, nR2-13 e nR3-6, bem como áreas de docas, áreas de circulação de veículos, áreas técnicas, dentre outros compartimentos cujo acesso seja restrito nos termos da legislação edilícia.

§ 5º Permite-se o disposto no inciso II do “caput” deste artigo inclusive aos lotes com testada inferior a 20m (vinte metros), respeitada a largura mínima de 3m (três metros) de fachada ativa.

§ 6º Admite-se a implantação de fachada ativa nos imóveis localizados no perímetro de tombamento ambiental ou restrição convencional de loteamentos desde que o recuo exigido seja menor ou igual a 6m (seis metros), podendo ser objeto do benefício previsto no inciso VII do art. 62 desta Lei.” (NR)

Art. 24. A Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescida do art. 72-A, com a seguinte redação:

“Art. 72-A. Nos terrenos sujeitos a alagamentos deverão ser adotadas soluções construtivas de modo a evitar danos à edificação e seus ocupantes.

Parágrafo único. Para fins de aplicação deste artigo deverão ser considerados os Tempos de Retorno (TR) de 100 (cem) anos para edificações destinadas a serviços de educação e de saúde e de 25 (vinte e cinco) anos para as demais edificações.” (NR)

Art. 25. O art. 76 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 76. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração área construída superior a 50% (cinquenta por cento) sem alteração da taxa de ocupação, ou qualquer acréscimo de área construída que implique em alteração da taxa de ocupação superior a 20% (vinte por cento), será exigida uma pontuação mínima de QA, em função da localização e tamanho do lote, conforme Quadro 3A e Mapa 3, ambos desta Lei.

.....

§ 3º Os imóveis inseridos na Área de Intervenção Urbana do Setor Central, instituída pela Lei nº 17.844, de 2022, cuja taxa de ocupação existente e regular seja superior a 0,7 (sete décimos), ficam dispensados da aplicação da QA.

.....(NR)

Art. 26. O art. 79 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 79. Nos lotes com área total superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), nos quais incidem as disposições da QA, é obrigatória a instalação de reservação de controle de escoamento superficial com volume mínimo previsto no Quadro 3B desta Lei e no §2º deste artigo, independentemente da adoção de outros mecanismos de controle do escoamento superficial na fonte que impliquem reservação e/ou infiltração e/ou percolação.

§ 1º As estruturas de saída do sistema de reservação de controle de escoamento superficial serão dimensionadas, considerando escoamento, horário máximo de saída do lote para chuva de duração de 24h (vinte e quatro horas) e intensidade de 11L/(s/ha) (onze litros por segundo por hectare), conforme equação seguinte:

$$Q_{\max} = \{A \times 11 [0,38 + (D_p - 0,38) \times (1 - D)]\} \times 0,00036$$

sendo:

Q_{max}: vazão máxima em m³/h (metros cúbicos por hora);

A: área do lote, em m² (metros quadrados);

D_p: indicador parcial obtido no cálculo do Quadro 3B desta Lei, adimensional;

D: indicador de Drenagem obtido no cálculo do Quadro 3B desta Lei, adimensional.

.....

§ 4º Nos imóveis com área total superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), inseridos na Área de Intervenção Urbana do Setor Central, instituída pela Lei nº 17.844, de 2022, e dispensados da aplicação da QA, conforme § 3º do art. 76 desta lei, é obrigatório o atendimento do estabelecido no “caput” deste artigo.

§ 5º O volume total de reservação de controle de escoamento superficial é arbitrado pelo projetista, respeitando o volume mínimo a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 6º Se o D FINAL (pontuação final do indicador drenagem), calculado conforme fórmula prevista na nota de cálculo número VII do Quadro 3B, resultar em valor maior do que 1 (um), deverá ser adotado D FINAL igual a 1 (um).” (NR)

Art. 27. O art. 80 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 80. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior 50% (cinquenta por cento) sem alteração da taxa de ocupação, ou qualquer acréscimo de área construída que implique em alteração da taxa de ocupação superior a 20% (vinte por cento), em lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis, entendendo-se por coberturas as superfícies de edificações que, tendo o valor da área de sua projeção dividido pelo valor da área do terreno, fornecem o valor numérico da taxa de ocupação.

§ 1º O volume mínimo obrigatório de reservação de que trata o “caput” deste artigo será calculado de acordo com as seguintes fórmulas:

I - no caso de coberturas totalmente impermeáveis, excluídos os pisos sobre subsolos e as superfícies descobertas sobre solo natural, impermeabilizadas ou não:

$$V_{ri} = 16,00 \times AC_i$$

sendo:

Vri: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

ACi: área de projeção das coberturas impermeáveis, em metros quadrados;

II - no caso de coberturas exclusivamente verdes, excluídos os pisos sobre subsolos e as superfícies descobertas sobre solo natural, impermeabilizadas ou não:

$$Vrv = 5,4 \times ACv$$

sendo:

Vrv: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros;

ACv: área de projeção das coberturas verdes, em metros quadrados.

§2º No caso de coberturas mistas (parte impermeável e parte verde), excluídos os pisos sobre subsolos e as superfícies descobertas sobre solo natural, impermeabilizadas ou não, o volume mínimo de reservação de que trata o “caput” deste artigo será calculado através da soma dos volumes mínimos parciais, sendo estes obtidos conforme equações de seu §1º:

$$Vrm = Vri + Vrv$$

sendo:

Vrm: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas mistas, em litros;

Vri: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais calculado considerando apenas a área de projeção da fração impermeável das coberturas mistas, em litros;

Vrv: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais calculado considerando apenas a área de projeção da fração verde das coberturas mistas, em litros.

.....” (NR)

Art. 28. O art. 81 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 81.

.....

§ 4º Nas áreas contaminadas a exigência da área permeável poderá ser dispensada a critério de SVMA.” (NR)

Art. 29. O art. 82 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 82.

.....

§ 3º Alternativamente ao incentivo previsto no “caput”, quando o empreendimento atingir de 2 (duas) a 4 (quatro) vezes a quota ambiental mínima, o empreendedor poderá optar por receber benefício em área não computável incentivada, de acordo com as seguintes fórmulas:

I - para terrenos localizados nos perímetros de qualificação ambiental PA-1, PA-4, PA-5, PA-6, PA-7, PA-10, PA-11, PA-12:

$$NCQA = (VQA \text{ Min} - 1) \times At \times 0,07$$

II - para os demais perímetros de qualificação ambiental:

$$NCQA = (VQA \text{ Min} - 1) \times At \times 0,09$$

sendo:

NCQA: área não computável adicional, em metros quadrados, decorrente da majoração da Quota Ambiental;

VQA Min: razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA, variando de 1,5 (um inteiro e cinco décimos) a 4 (quatro), de acordo com o Quadro 3A desta Lei;

At: área de terreno.

.....” (NR)

Art. 30. O art. 83 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 83.

.....

§ 4º O incentivo previsto no “caput” deste artigo será concedido para edificações de uso residencial, não residencial, misto e industriais.

§ 5º O Incentivo de Certificação a ser concedido se dará de acordo com a seguinte equação:

$$IC = FC \times At \times CAP$$

sendo:

IC: Incentivo de Certificação, em reais (R\$), a ser descontado do valor total da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

FC: Fator de Certificação, de acordo com o grau de certificação:

I - para o grau mínimo de certificação: $FC = R\$ 56/m^2$;

II - para o grau máximo de certificação: $FC = R\$ 300/m^2$;

At: área de terreno em metros quadrados;

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento.

.” (NR)

Art. 31. O art. 84 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 84. As edificações obrigadas ao atendimento da QA nos termos desta Lei deverão emitir e apresentar relatório a cada 2 (dois) anos, assinado por profissional habilitado, com procedimentos a serem definidos por decreto, demonstrando atendimento a tais exigências, de acordo com o projeto aprovado e demais projetos complementares.

.....

§ 6º A emissão do relatório de que trata o “caput” é de responsabilidade do proprietário ou possuidor da edificação, e, no caso de edificações novas em condomínio, de responsabilidade do proprietário original nos dois primeiros biênios.” (NR)

Art. 32. O art. 87 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 87. Nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, quando a área do lote for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

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;

.....

§ 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.

§ 3º Ficam dispensados das obrigações previstas nos incisos I a III os usos previstos no parágrafo único do art. 42 desta Lei.

§ 4º Fica dispensado o atendimento da fachada ativa na testada voltada para ruas sem saída, vilas,

vielas sanitárias, viadutos, passarelas e vias de pedestre.” (NR)

Art. 33. O art. 91 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 91.

.....

IV - sejam observados os parâmetros mais restritivos, quando for o caso, nos termos do disposto no art. 59 desta lei” (NR)

Art. 34. O art. 102 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 102.

I - Ind-1b-1: fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos cujo potencial poluidor, em especial de odores, seja passível de controle tecnológico, destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída computável de até 1.000m² (mil metros quadrados) e estabelecimentos formados por um conjunto de cozinhas industriais, utilizadas para produção por diferentes restaurantes e/ou empresas, destinados à comercialização de refeições e alimentos por serviço de entregas, sem acesso de público para consumo no local, configurando operação conjunta ou conglomerado de cozinhas, popularmente conhecidas como *dark kitchens*, na hipótese em que abranger de 3 (três) até 10 (dez) cozinhas, limitada à área construída computável de até 500m² (quinhentos metros quadrados);

.....” (NR)

Art. 35. O art. 103 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 103.

I - Ind-2-1: fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros, e estabelecimentos formados por um conjunto de cozinhas industriais, utilizadas para produção por diferentes restaurantes e/ou empresas, destinados à comercialização de refeições e alimentos por serviço de entregas, sem acesso de público para consumo no local, configurando operação conjunta ou conglomerado de cozinhas, popularmente conhecidas como *dark kitchens*, na hipótese em que ultrapassar 10 (dez) cozinhas ou 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

.....

§ 1º

§ 2º Ficam classificadas como Ind-2 as atividades descritas nos incisos I e VII do art. 102 desta Lei que apresentem área construída computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados) e que não configurem *dark kitchens*, além daquelas não enquadradas nas demais atividades.

§ 3º Poderão ser enquadrados na categoria de uso Ind-1b, os estabelecimentos industriais com área computável menor ou igual 1.000m² (mil metros quadrados) enquadrados como Ind-2, desde que avaliada pelo órgão competente que a atividade industrial é compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.” (NR)

Art. 36. O art. 106 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 106.

I - INFRA-1: mobilidade urbana terrestre e aquática, tais como terminal rodoviário interurbano de transporte de passageiros, terminal hidroviário de passageiros, terminal de ônibus urbano, estações de metrô, trem, monotrilho e demais modais de transporte público coletivo urbano;

.....

§ 1º Excluem-se da subcategoria INFRA as obras, equipamentos e instalações integrantes de redes de infraestrutura, tais como rodovias, pontes e viadutos, adutoras, dutovias e linhas de transmissão,

desde que não apresentem edificação acima do nível do solo e que não tenham permanência humana.

§ 2º Para fins de licenciamento ambiental, as redes de que trata o §1º deste artigo poderão ser instaladas no território do Município de acordo com as disposições da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, com nova redação dada pela Lei 17.975, de 2023.” (NR)

Art. 37. O art. 107 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 107. Os empreendimentos enquadrados na subcategoria de uso INFRA poderão ser implantados em qualquer local do Município desde que atendam ao disposto no art. 196, da Lei nº 16.050, de 2014, com a redação conferida pelo art. 74 da Lei nº 17.975, de 2023.

.....

§ 2º Fica permitida a instalação de atividades auxiliares, a serem identificadas em decreto, junto aos empreendimentos e instalações de infraestrutura, inclusive no subsolo, desde que observado o disposto no § 6º do art. 196 da Lei nº 16.050, de 2014, com a redação conferida pelo art. 74 da Lei nº 17.975, de 2023, e demonstrada a excepcionalidade da medida, sendo vedada, quanto aos empreendimentos enquadrados nos termos do inciso VI do art.106 desta lei, a implantação em áreas de preservação permanente.”

.....

§ 7º Fica recepcionada a localização das atividades INFRA regularmente existentes, bem como as infraestruturas relativas ao abastecimento público de água potável, solução de esgotamento sanitário, abastecimento de gás, rede de fornecimento de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica, rede de captação de águas pluviais, necessárias à regularidade de loteamentos conforme legislação federal, mediante manifestação técnica do(s) órgão(s) competente(s).

§ 8º Admite-se a autorização pontual das atividades de que trata o “caput” deste artigo por ato do Executivo, desde que comprovada a inexistência de alternativa técnica e/ou locacional à implantação e observados os termos do §2º deste artigo.” (NR)

Art. 38. O art. 109 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 109.

.....

§ 3º Serão enquadrados como Polos Geradores de Tráfego (PGT), os empreendimentos de uso misto que apresentarem de forma combinada as seguintes características referentes ao número de vagas de estacionamento:

I - em imóveis localizados nas Áreas Especiais de Tráfego (AET), definidas conforme legislação específica: 300 (trezentas) vagas de estacionamento ou mais destinadas ao uso residencial e 72 (setenta) vagas de estacionamento ou mais destinadas ao uso não residencial;

II - em imóveis localizados nas demais áreas do Município, 300 (trezentas) vagas de estacionamento ou mais destinadas ao uso residencial e 168 (cento e sessenta e oito) vagas de estacionamento ou mais destinadas ao uso não residencial.” (NR)

Art. 39. O art. 112 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 112. São condições de instalação dos usos:

.....

§ 2º Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, quando não for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva para cada uma das categorias de uso definidas.

.....

§ 4º Os empreendimentos de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída

computável, poderão atender às exigências de vagas de carga e descarga, total ou parcial, por meio de uma central de armazenamento de carga ou bolsão de estacionamento localizados num raio de até 1.000m (mil metros) dos respectivos empreendimentos, desde que autorizado pelo órgão municipal de trânsito competente.

.....

§ 8º Não se aplicam os incisos I, II, III e IV deste artigo aos imóveis localizados em calçadas.

§ 9º Nas licenças de funcionamento ou nas reformas, para as edificações existentes anteriores a publicação desta Lei, desde que vinculado ao uso anteriormente licenciado para a edificação, as exigências dos incisos I a IV do “caput” deste artigo serão aquelas constantes das plantas aprovadas ou regularizadas com base na legislação em vigor na data dessas aprovações ou regularizações, podendo o interessado optar pelo atendimento do exigido nesta lei.

§ 10. As larguras de vias constantes no Quadro 4A desta lei devem ser atendidas em pelo menos uma das frentes do imóvel, sendo permitido, para lotes com frente para mais de uma via, o acesso de pedestres e a fruição pública por vias com larguras inferiores às exigidas no Quadro 4A.

§ 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 Polos Geradores de Tráfego (PGT).” (NR)

Art. 40. O art. 114 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 114. Para novas construções e reformas com ampliação de área construída de hospitais, estabelecimentos de ensino, bem como de hotéis localizados em ZEU, ZEUP, ou ZC, o coeficiente de aproveitamento máximo será majorado em 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo definido no Quadro 3 desta Lei.

.....”(NR)

Art. 41. O art. 115 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 115. Nas novas construções, regularizações ou reformas com ampliação de área construída em imóveis contidos na faixa envoltória dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde de que trata o art. 371 da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pelo art. 105 da Lei nº 17.975, de 2023, ficam permitidos todos os usos relativos a serviços de saúde e educação em saúde, bem como os incentivos previstos no art. 114 desta Lei, independentemente da zona de uso onde estejam localizados, com exceção de imóveis localizados nas áreas integrantes do SAPAVEL.

.....

§ 3º Nos empreendimentos localizados na área envoltória do complexo de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde, para fins de aplicação da majoração do coeficiente de aproveitamento máximo disposto no art. 114, deve ser considerado o coeficiente de aproveitamento do Quadro 3 desta Lei, referente à zona de uso onde se encontra o empreendimento.

§ 4º Ato do Executivo regulamentará o art. 371 da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pelo art. 105 da Lei nº 17.975, de 2023, que trata dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde.” (NR)

Art. 42. O art. 134 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescido de parágrafo único, com a seguinte redação:

“Art. 134.

.....

Parágrafo único. As dimensões mínimas de lote estabelecidas no Quadro 2A se aplicam a novos parcelamentos, e não impedem o remembramento de lotes cuja soma das áreas não atenda a dimensão mínima da zona em que se localiza.” (NR)

Art. 43. O art. 135 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescido de § 4º, alteradas a redações de seu “caput” e § 2º, na seguinte conformidade:

“Art. 135. O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta Lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido nos termos desta Lei, será tolerado, desde que:

.....
.....

§ 2º As edificações que abrigam o uso não permitido não poderão ser ampliadas, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança, higiene e acessibilidade dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários, bem como a implantação de mobiliários e de obras complementares de acordo com o disposto na legislação edilícia.

.....

§ 4º As 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.” (NR)

Art. 44. O art. 136 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescido dos §§ 7º e 8º, com as seguintes redações:

“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” deste artigo 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)

Art. 45. O § 3º do art. 146 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 146.
.....

§ 3º Seguirá o disposto em legislação própria a fiscalização de ruído proveniente de:

I - veículos automotores, inclusive os destinados à propaganda ou anúncio de produtos, serviços ou estabelecimentos;

II - atividades desenvolvidas pelos denominados artistas de rua.” (NR)

Art. 46. O inciso IV do “caput” do art. 148 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 148.
.....

IV - desobedecido o fechamento administrativo, será requerida a instauração de inquérito policial com base no art. 330 do Código Penal, e realizado novo fechamento ou embargo de obra com auxílio policial, se necessário, aplicação da multa no triplo do valor da primeira autuação corrigida e, a critério da fiscalização, poderão ser utilizados meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento, defensas de concreto, tubos de concreto, dentre outros.

.....” (NR)

Art. 47. Fica acrescida a nota “n” ao Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016, com a seguinte redação:

“n. Nos lotes em ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa que utilizarem a majoração prevista no art. 91 desta Lei,

deverá ser atendido recuo mínimo de fundo de 5m (cinco metros), à semelhança do recuo de frente.” (NR)

Art. 48. Fica acrescida a nota “l”, “m” e “n” ao Quadro 4 da Lei nº 16.402, de 2016, com as seguintes redações:

“l. Nos lotes localizados no perímetro do Requalifica Centro, Lei nº 17.577, de 2021, 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.

m. Na ZEPAM é permitida a atividade de comércio de alimentação com lotação máxima de 500 pessoas, desde que não associada a comércio de diversão, e que haja parecer favorável do órgão ambiental municipal competente;

n. Nos lotes localizados em ZMa com área superior a 20.000m² e percentual de área verde superior a 50%, fica permitida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR3-4 e nR3-5, desde que estes não excedam o limite de 20% da área construída computável do lote, e que haja parecer favorável do órgão ambiental municipal competente ” (NR)

Art. 49. Fica acrescida a nota “h” ao Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016, com a seguinte redação:

“h. Para o cálculo de vagas de utilitário, deverá ser considerada a área computável.” (NR)

Art. 50. O art. 12 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, passa a vigorar acrescido do § 4º, com a seguinte redação:

“Art. 12.

.....

§ 4º A produção de HIS em ZEIS 2 e em ZEIS 4 localizadas em áreas lindeiras a estabelecimentos com atividades industriais de risco tecnológico deverá ser precedida de parecer favorável do órgão ambiental municipal competente, atestando a segurança e compatibilidade da área para uso residencial.” (NR)

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 51. Ficam desde já excluídos da Zona Mista (ZM) e enquadrados como Zona de Ocupação Especial (ZOE), nos termos do art. 15 da Lei nº 16.402, de 2016, os lotes 161, 162, 163, 164, 165, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234 da Quadra 138, do Setor 036, que integram a base militar das Forças Armadas.

Art. 52. Na requalificação de que trata a Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, admite-se a ampliação da área construída, para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação, até um limite máximo de 20% (vinte por cento) em relação à área edificada existente, sendo essa área excedente considerada como não computável.

§ 1º Não se aplica ao disposto no “caput” deste artigo o limite previsto no § 2º do art. 62 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 2º Os demais parâmetros de ocupação e condições de instalação poderão divergir daqueles determinados pela Lei nº 16.402, de 2016, mediante justificativa técnica.

§ 3º Ato do Executivo regulamentará a aplicação do disposto neste artigo, em consonância com as disposições da Lei nº 16.642, de 2017.

Art. 53. Nos pedidos de licenciamento de reforma ou edificação nova nos imóveis para o qual há previsão de implantação de reservatórios de retenção de água pluvial, listados no Quadro 6 da Lei nº 16.402, de 2016, deverá ser realizada consulta prévia ao órgão municipal competente responsável pelo sistema de drenagem urbana.

Art. 54. As disposições previstas nesta lei serão aplicadas apenas aos processos de licenciamento de obras e edificações protocolados após a data de publicação desta lei, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com as novas disposições.

Parágrafo único. Independentemente do disposto no “caput” deste artigo, aplicam-se aos processos em andamento sem despacho decisório as seguintes condições:

I - a possibilidade de alteração e compensação de áreas computáveis e não computáveis, sendo devida contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir quando houver aumento do potencial construtivo adicional regularmente existente em decorrência das modificações propostas, desde que não ultrapasse o coeficiente de aproveitamento máximo da lei vigente;

II - aos casos de anexação de lotes, o coeficiente de aproveitamento básico de cada lote será tratado de forma independente;

III - a possibilidade de desmembramento de lote edificado, desde que observados os índices e parâmetros estabelecidos pela legislação vigente para cada lote resultante, mediante pagamento de outorga onerosa do direito de construir quando o coeficiente de aproveitamento básico de cada lote resultante for ultrapassado;

IV - aos casos de mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso, com alteração do Fator de interesse social (Fs) e/ou do Fator de planejamento (Fp), em edificação em que tenha havido contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional ou que teve benefícios referentes a leis específicas, será devida outorga onerosa calculada para o novo uso pretendido, nos termos da legislação vigente, descontando-se os valores efetivamente pagos, sem atualização;

V - a possibilidade de dispensa do recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município referente à data de protocolo do processo de licenciamento edilício;

VI - na fachada ativa não são admitidos os grupos de atividade nR1-14, nR1-15, nR2-12, nR2-13 e nR3-6, bem como áreas de docas, áreas de circulação de veículos, áreas técnicas, dentre outros compartimentos cujo acesso seja restrito nos termos da legislação edilícia;

VII – não se aplicam os incisos I, II, III e IV do art. 112 da Lei nº 16.402, de 2016, aos imóveis localizados em calçadas;

VIII – as larguras de vias constantes no Quadro 4A desta lei devem ser atendidas em pelo menos uma das frentes do imóvel, seno permitido, para lotes com frente para mais de uma via, o acesso de pedestres e a fruição pública por vias com larguras inferiores às exigidas no Quadro 4A;

IX – 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 Polos Geradores de Tráfego (PGT);

X – as dimensões mínimas de lote estabelecidas no Quadro 2A da Lei nº 16.402, de 2016, se aplicam a novos parcelamentos, e não impedem o remembramento de lotes cuja soma das áreas não atenda a dimensão mínima da zona em que se localiza.

Art. 55. Para fins de aplicação da Lei nº 16.402, de 2016, com as alterações introduzidas por esta lei, deve ser utilizado como referência oficial o Mapa Digital da Cidade (MDC), devendo a cartografia produzida seguir os padrões instituídos pelo Sistema de Informações Geográficas do Município de São Paulo (SIG-SP) e disponibilizados no Portal GeoSampa.

Art. 56. Os incisos I e II, do § 2º, do art. 2º, da Lei nº 16.499, de 2016, passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 2º

§ 2º

I - para a Macroárea de Urbanização Consolidada e para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, até 2026;

.....;

III - para as demais áreas da cidade, até 2029". (NR)

Art. 57. Integra a presente lei o Anexo I – Mapa Único – Perímetros das áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana, revistos conforme os critérios estabelecidos nos arts. 76 e 77 da Lei nº 16.050, de 2014, com a redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023, e arts. 2º e 3º desta lei.

Parágrafo Único. O Mapa 1- Perímetros das Zonas, exceto ZEPEC, anexo à Lei nº 16.402, de 2016, fica alterado pelo mapa referido no “caput” deste artigo, contendo a sobreposição da representação gráfica da ampliação e exclusão de áreas de influências dos eixos de transformação urbana existentes e previstas, observando-se o disposto no § 2º do art. 3º desta lei.

Art. 58. Ficam substituídos os Quadros 1 e 3B da Lei nº 16.402, de 2016, pelos seguintes quadros constantes dos Anexos II e III desta lei:

I – Anexo II – Quadro 1 – Dos Conceitos e Definições;

II – Anexo III – Quadro 3B – Composição da Pontuação da Quota Ambiental.

Art. 59. A Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescida do Quadro 6 – Obras de drenagem urbana previstas, constante do Anexo IV desta lei.

Art. 60. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial:

I - a Lei nº 5.114, de 28 de fevereiro de 1957;

II - a Lei nº 5.930, de 03 de janeiro de 1962;

III - a Lei nº 6.323, de 07 de junho de 1963;

IV – os §§ 6º e 7º, do art. 76, o inciso I, do art. 91, e o inciso IV, do parágrafo único, do art. 159, da Lei nº 16.402, de 2016.



Ricardo Luis Reis Nunes
Prefeito(a)
Em 04/10/2023, às 21:46.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **091197593** e o código CRC **303D9973**.