CIDADE DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

REVISÃO PARCIAL DA LEI Nº 16.402, DE 2016
PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Minuta do Projeto de Lei

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL

Outobro de 2023

TUTORIAL PARA NAVEGAÇÃO EM DOCUMENTOS ACESSÍVEIS (PDF)

Abaixo, são listadas as principais teclas de atalhos para leitura de documentos por usuários de software de leitor de tela:

Teclas ctrl+home - vai para a primeira página do documento

Teclas ctrl+end - vai para a última página do documento

Tecla page up - retorna uma página

Tecla page down - avança uma página

Teclas ctrl+shift+n - vai para uma página específica do documento (arquivos em pdf)

Tecla seta para baixo - posiciona na linha de baixo fazendo a leitura

Tecla seta para cima - posiciona na linha de cima fazendo a leitura

Teclas Insert+seta para baixo - lê do ponto onde está até o fim do documento

Tecla tab - em uma tabela avança para a próxima coluna

Tecla shift tab - em uma tabela retorna uma coluna

Teclas ctrl+alt + seta para cima - em uma tabela, posiciona e lê a mesma coluna na linha de cima.

Teclas ctrl+alt + seta para baixo - em uma tabela, posiciona e lê a mesma coluna na linha de baixo.

Sumário

APRESENTAÇÃO 4
CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA 5
REVISÃO PARCIAL DA LPUOS - 2023 7
PARTICIPAÇÃO SOCIAL 16

APRESENTAÇÃO

A Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), dá prosseguimento ao processo de revisão parcial da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS – Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), também conhecida como Lei de Zoneamento.

Mantendo os princípios norteadores do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE – Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014), essa revisão parcial tem por objetivo a melhor aplicação da legislação, reunindo ajustes à Lei nº 16.402, de 2016 e compatibilizações necessárias em face da revisão intermediária do PDE, realizada com a aprovação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, observando também a Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI nº 2304556-40.2020.8.26.0000), que determinou a inaplicabilidade de alguns dispositivos da LPUOS vigente.

Neste documento será apresentada a contextualização histórica do processo participativo, bem como as justificativas que embasaram a elaboração da minuta do projeto de lei de revisão da Lei nº 16.402, de 2016.

CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA

A minuta de Projeto de Lei ora apresentada trata da revisão parcial da atual disciplina do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), instituída pela Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, elaborada de forma participativa. Em cumprimento à determinação contida no art. 126 da Lei nº 17.975, de 2023, a presente revisão tem como objetivo promover as adequações necessárias à compatibilização de seu texto original às supervenientes alterações decorrentes da promulgação da citada lei, considerando também a Ação Direta de Inconstitucionalidade que determinou a inaplicabilidade de alguns dispositivos da LPUOS vigente.

A partir da aplicação da LPUOS de 2016 foram observados alguns pontos da lei que demandavam ajustes para o seu melhor entendimento, o que motivou a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento a dar início a um processo de revisão parcial. Esse processo foi registrado no SEI 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 a necessidade de adaptações na 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 nº 1071161-30.2019.8.26.0053, registrada no SEI 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 ação

direta de inconstitucionalidade em face da Lei nº 16.402, de 2016 (ADI nº 2304556-40.2020.8.26.0000), a qual foi declarada parcialmente procedente em março de 2022, reconhecendo a inconstitucionalidade material e formal de diversos dispositivos, determinando sua inaplicabilidade ou condicionando sua aplicação.

Nesse mesmo período, a SMUL elaborava a revisão do Plano Diretor Estratégico do Município (PDE – Lei nº 16.050/2014), em atendimento ao seu artigo 4º, a qual resultou em projeto de lei encaminhado à Câmara Municipal em março de 2023. Em seguida, após a etapa participativa do Legislativo, foi a Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023.

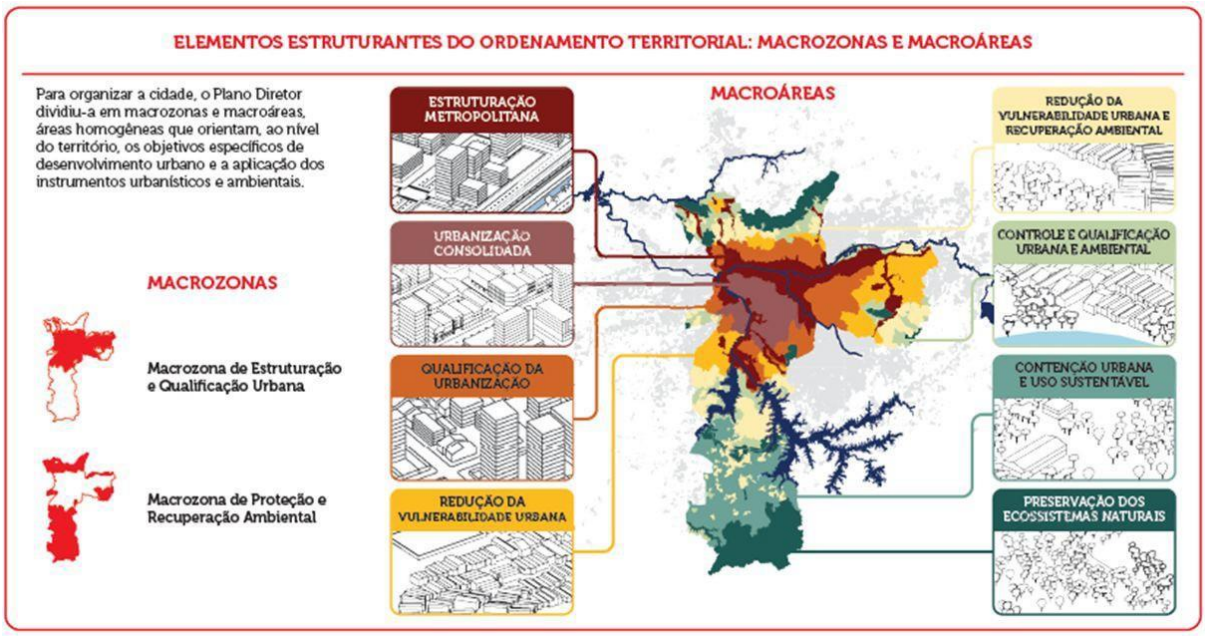
Nesse sentido, houve a necessidade de adequar a minuta de revisão da LPUOS elaborada em 2019, com os objetivos específicos de suprimir as possíveis incongruências decorrentes da ADI, e para promover a interação coerente entre a LPUOS e os dispositivos estabelecidos pela Lei nº 17.975, de 2023.

REVISÃO PARCIAL DA LPUOS - 2023

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigente (LPUOS - Lei nº 16.402, de 2016) foi elaborada em consonância com as estratégias de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano estabelecido pelo PDE, Lei nº 16.050, de 2014. Tal estratégia estrutura-se no território municipal por meio da demarcação de Macrozonas e Macroáreas, conforme demonstrado no Diagrama 01, e com a demarcação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, conforme Diagrama 02.

Diagrama 01: Macroáreas do Município de São Paulo, definidas pela Lei nº 16.050, de 2014.

Fonte: PDE Texto da Lei Ilustrado, 2014.



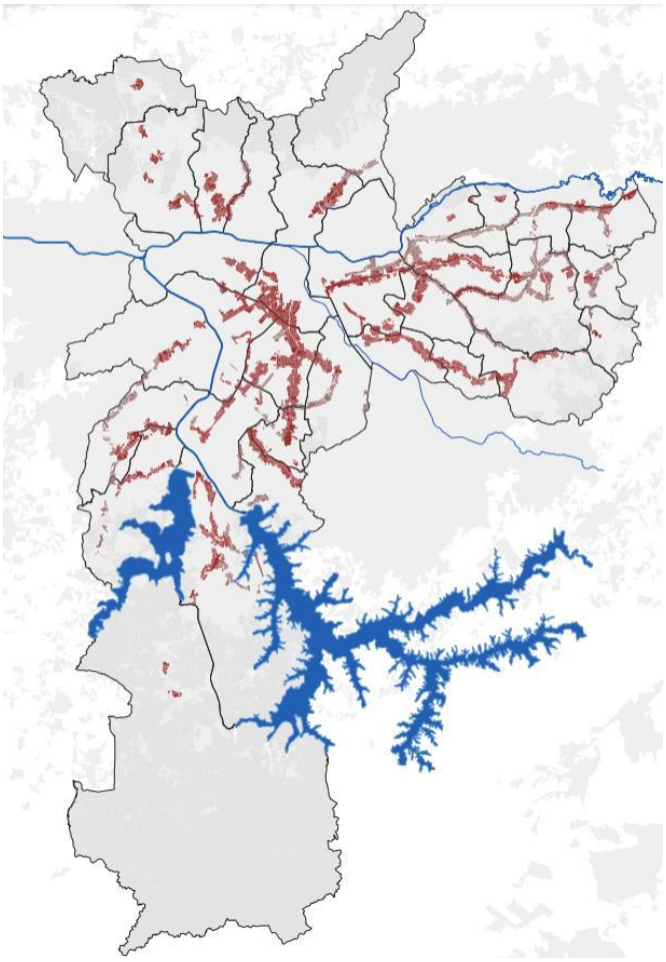


Diagrama 02: Zonas Eixo de Estruturação Urbana existentes e previstos, definidos pela Lei nº 16.402, de 2016.

Fonte: Elaborado pela Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURB) da SMUL, 2023.

Os Eixos são definidos pelas áreas situadas ao longo das linhas de transporte coletivo de alta e média capacidade, de suas respectivas estações e de suas áreas de influência. Sua definição tem por objetivo orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público, otimizando o aproveitamento do solo e criando as oportunidades para a ampliação dos espaços públicos e equipamentos urbanos e sociais e buscando, ao mesmo tempo, qualificar a vida urbana.

Nas áreas de influência dos Eixos pode-se construir até quatro vezes a área do terreno e nos edifícios com usos residenciais deve ser atendido um número mínimo de unidades habitacionais.

Além disso, para qualificar a transformação desses espaços foram definidos instrumentos como fachada ativa, incentivo ao uso misto e largura mínima de calçada e limite máximo para o número de vagas de automóvel que não são consideradas área construída.

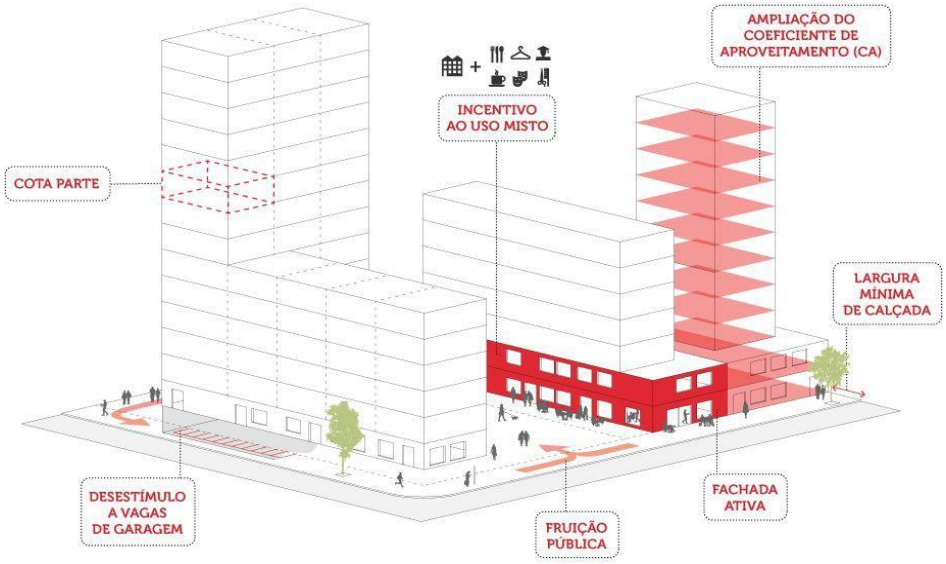


Diagrama 02: Parâmetros estabelecidos para as áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana.

Fonte: PDE Texto da Lei Ilustrado, 2014.

Cota Parte ou cota máxima de terreno por unidade	Uso Misto	Fachada Ativa
Define a quantidade mínima de unidades habitacionais por lote.	Busca incentivar a mescla de usos de modo a reduzir os deslocamentos na cidade.	Busca incentivar usos não residenciais no térreo dos edifícios, promovendo melhor interação entre o público e o privado.

Fruição Pública	Alargamento das Calçadas
Busca incentivar a fruição de pedestres dentro do lote e dinamizar o espaço público.	Tem por objetivo formar calçadas de 5m, melhorando a circulação de pedestres.

Diagrama 03: Parâmetros estabelecidos para as áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana.

Fonte: Elaborado pela Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo, 2023.

A partir da revisão do PDE, estabelecida pela Lei nº 17.975/2023 foi dada a possibilidade de ampliação da área de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana.

Além da definição de critérios para a alteração das áreas de influência dos Eixos, a presente revisão da LPUOS buscou realizar as compatibilizações necessárias em face da revisão intermediária do PDE e da Ação Direta de Inconstitucionalidade, conforme anteriormente apontado. Sendo assim, foi estruturada uma nova minuta de projeto de lei, com a seguinte estrutura:

- CAPÍTULO I - Disposições Preliminares;
- CAPÍTULO II - Das Compatibilizações com a Lei nº 17.975, de 2023;
- CAPÍTULO III - Dos Ajustes a Dispositivos da Lei nº 16.402, de 2016, e
- CAPÍTULO IV - Disposições Finais.

No **Capítulo I - Disposições Preliminares,** esclarece-se a manutenção dos princípios norteadores da Política de Desenvolvimento Urbano fixada pelo PDE e vigente até o ano de 2029, a manutenção das zonas não alcançadas pelos ajustes trazidos pelo Mapa Único e reafirma 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.

No **Capítulo II - Das Compatibilizações com a Lei nº 17.975, de 2023**, propõe-se a regulamentação de dispositivos alterados ou introduzidos pela revisão do PDE e que impactam a LPUOS.

Quanto a possibilidade de expansão das áreas de influência dos Eixos de Estruturação Transformação Urbana dada pelo artigo 77 do PDE, com a redação dada pelo art. 25 da Lei nº 17.975, de 2023, foram detalhados os critérios estabelecidos no PDE, além de ter sido elaborado o Mapa Único, limitando a ampliação proposta às Macroáreas de Urbanização Consolidada (MUC) e de Qualificação da Urbanização (MQU). 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. Reforça-se que a revisão das Zonas Eixo existentes e previstas atendeu a critérios de

interesse ambiental, cultural e urbanísticos decorrentes do PDE, dentre os quais destacamos:

- 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 do entorno do Mirante de Santana, delimitado 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 nº17.975/2023;
- exclusão das Zonas Eixo de quadras com perímetros irregulares, barreiras urbanísticas ou demais aspectos fáticos que, por confrontarem a premissa da caminhabilidade, poderiam contrariar a Política de Desenvolvimento Urbano do PDE, à qual a LPUOS se subordina;
- proteção das vilas inseridas ou não nas Zonas Eixo determinando a aplicação dos parâmetros urbanísticos próprios das Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR).

O detalhamento dos critérios adotados e seus rebatimentos no Mapa Único da minuta são aprofundados no Relatório anexo a este documento.

Ademais, são colocadas outras adequações à LPUOS, necessária em vista da promulgação da Lei nº 17.975, de 2023:

- Propõe-se a 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;

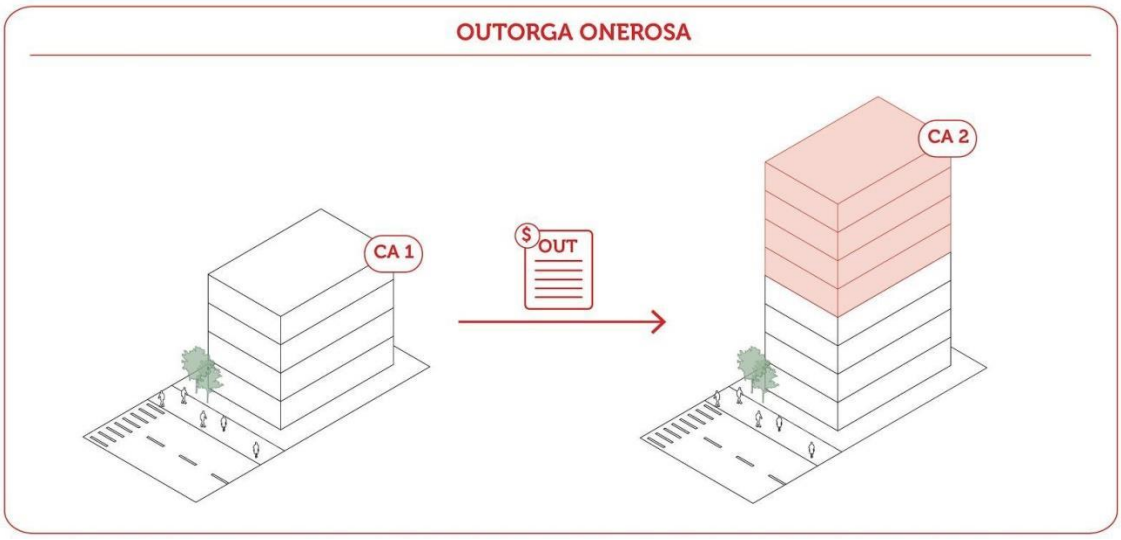


Diagrama 04: Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Fonte: Elaborado por SMUL, 2017.

- Em acréscimo, atinente às demandas de aplicação da lei trazidas pela sanção da Lei nº 17.975, de 2023, foi esclarecido que as praças urbanas, novo conceito advindo da revisão do PDE, diferenciam-se 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 estabelecidas na LPUOS para as áreas integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL).

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

No **Capítulo III - Dos Ajustes a Dispositivos da Lei nº 16.402, de 2016**, foram propostos ajustes aos dispositivos da LPUOS vigente, que vinham sendo discutidos em processo participativo desde 2017, somados à necessidade de regulamentação de lacunas decorrentes da ADI nº 2304556- 40.2020.8.26.0000 mencionada inicialmente, destacando-se as seguintes propostas:

- Possibilidade de instituição de área não edificável, conhecida como “servidão”, averbada na matrícula de registro de imóvel como opção à doação de área para alargamento de calçada;

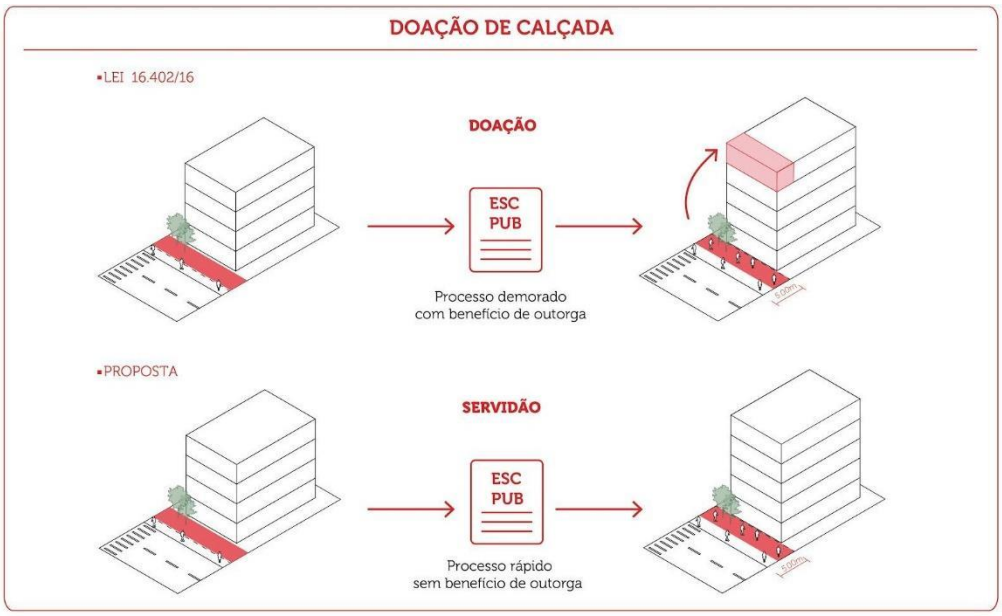


Diagrama 05: Doação para alargamento de calçada.

Fonte: Elaborado por SMUL, 2017.

- 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 alterou o 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 ao 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 minuta apresentada em audiências públicas em 2018, com aperfeiçoamentos apresentados nas consultas e audiências públicas ocorridas em 2019. Foi ampliada a linha de corte de 20% para 50% da área alterada na reforma e foi definida uma linha de corte inferior no caso de alteração da taxa de ocupação em 20%. Essa alteração visa acomodar a aplicação do instrumento à realidade das edificações existentes e casos de reformas. Também foram propostos ajustes na fórmula do volume de reservação

de controle de escoamento superficial, bem como foi proposta a revogação dos dispositivos que tratavam da aplicação da QA em associação com emissão de licenças de funcionamento para estacionamentos. Por fim, foi proposta a 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;

- Demais 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.

Por fim, no **Capítulo IV – das Disposições Finais,** estabelece-se regras gerais para a coerente aplicação conjunta dos normativos urbanísticos e edilícios. Desse capítulo destacamos 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;
- Enquadramento como Zona de Ocupação Especial (ZOE), de imóvel que abriga base militar das Forças Armadas, localizado próximo ao Ginásio do Ibirapuera, uma vez ser uma área sujeita a controle específico e de valor estratégico para a segurança.

A presente minuta de PL é acompanhada 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. O Quadro 3B foi revisto para incorporação das alterações propostas nos artigos referentes à Quota Ambiental - QA.

Propõe-se ainda 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.

PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Importa registrar, conforme mencionado anteriormente, que a LPUOS, vigente desde 2016, vinha passando por um processo de revisão para promover ajustes e aprimoramentos nos respectivos dispositivos.

O processo participativo apresentou-se, em números, conforme quadros abaixo:

Revisão LPUOS Quadro Quantitativo			
2017 - DIRETRIZES	**DATA**	**Lista de presença**	**Quadro de contribuições**
Consulta pública - Participe +	De 26/05 a 05/06/2017	x	586
Reunião CMPU	26/05/2017	56	1
Reunião CTLU	22/06/2017	35	1
2018 - Apresentação da primeira minuta	**Data**	**Lista de presença**	**Quadro de contribuições**
Consulta pública - Participe +	De 15/12/2017 a 30/03/2018	x	936
Reunião CMPU	09/02/2018	93	30
Reunião CTLU	08/02/2018	46	17
Reunião CMH	22/03/2018	74	16
Audiência Regional Leste	20/02/2018	156	18
Audiência Regional Sul	21/02/2018	300	79
Audiência Regional Norte	22/02/2018	140	14
Audiência Regional Oeste	26/02/2018	185	77
Audiência Regional Centro	28/02/2018	315	54
2019 - Apresentação da segunda minuta	**Data**	**Lista de presença**	**Quadro de contribuições**
Audiência Devolutiva Sul	13/11/2019	92	19
Audiência Devolutiva Centro Oeste	21/11/2019	80	16
Audiência Devolutiva Norte	26/11/2019	83	10
Audiência Devolutiva Leste	02/12/2019	48	6
Reunião CTLU	21/11/2019	26	42
Reunião CMPU	28/11/2019	34	30

Tabela 01: Processo participativo Revisão da LPUOS 2017 a 2019.

Fonte: Elaborado por SMUL, 2023

2023 - Apresentação da primeira minuta final	Data	Lista de presença	Quadro de contribuições	Visualizações no YouTube até 30/08/2023
Reunião CTLU	17/05/2023	32	21	287
Reunião CMPU	18/05/2023	48	26	178
Audiência Devolutiva	18/05/2023	15	10	487
2023 - Apresentação da segunda minuta final	**Data**	**Lista de presença**	**Quadro de contribuições**	**Visualizações no YouTube até 30/08/2023**
Consulta pública - Participe +*	De 04 a 25/08/2023	N/A	931	N/A
Reunião CTLU	16/08/2023	38	27	345
Reunião CMPU	17/08/2023	36	56	256
Audiência Regional Sul	17/08/2023	120	13	510
Audiência Regional Geral	19/08/2023	42	8	356
Audiência Regional Leste	21/08/2023	95	9	244
Audiência Regional Centro Oeste	22/08/2023	130	19	300
Audiência Regional Norte	23/08/2023	105	23	194

Tabela 02: Processo participativo Revisão da LPUOS 2017 a 2019.

Fonte: Elaborado por SMUL, 2023.

Em agosto de 2023, foram realizadas 5 (cinco) audiências públicas virtuais, por região administrativa da cidade, bem como 2 (duas) reuniões com órgãos colegiados, para debate das alterações propostas à Lei nº 16.402, de 2016, nas seguintes datas:

Audiência Pública Regional – SUL

Prefeituras Regionais de Vila Mariana, Ipiranga, Jabaquara, Santo Amaro, Cidade Ademar, Campo Limpo, M'Boi Mirim, Capela do Socorro, Parelheiros

Data: 17 de agosto de 2023

Horário: 18h30

Audiência Pública – GERAL

Data: 19 de agosto de 2023

Horário: 9h00

Audiência Pública Regional – LESTE

Prefeituras Regionais da Mooca, Aricanduva-Formosa-Carrão, Vila Prudente, Sapopemba, Penha, Ermelino Matarazzo, São Miguel, Itaquera, São Mateus, Itaim Paulista, Guaianazes, Cidade Tiradentes

Data: 21 de agosto de 2023

Horário: 18h30

Audiência Pública Regional – CENTRO OESTE

Prefeituras Regionais de Lapa, Pinheiros e Butantã e Sé

Data: 22 de agosto de 2023

Horário: 18h30

Audiência Pública Regional – NORTE

Prefeituras Regionais de Pirituba-Jaraguá, Freguesia-Brasilândia, Casa Verde-Cachoeirinha, Santana-Tucuruvi, Vila Maria- Guilherme, Jaçanã-Tremembé, Perus

Data: 23 de agosto de 2023

Horário: 18h30

Reunião com a Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU)

Data: 16 de agosto de 2023

Horário: 14h00

Reunião com o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU)

Data: 17 de agosto de 2023

Horário: 14h00

Em 02 de outubro de 2023 foi realizada audiência pública devolutiva, também virtual.

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

Consultas aos munícipes

Além das audiências, foi aberta consulta eletrônica no Portal Participe+ [1]entre os dias 04 e 25 de agosto de 2023, utilizando o recurso “Revisão” disponível na plataforma. Nesse recurso, a minuta de projeto de lei 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 realizou a coleta das contribuições, que foram agrupadas por artigos/tema e subsidiaram a versão da minuta, ora apresentada.

A maior fonte colaborativa provém da consulta eletrônica no Portal Participe+, conforme demonstra o gráfico abaixo.

[1] Disponível em: https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/legislation/processes/250)

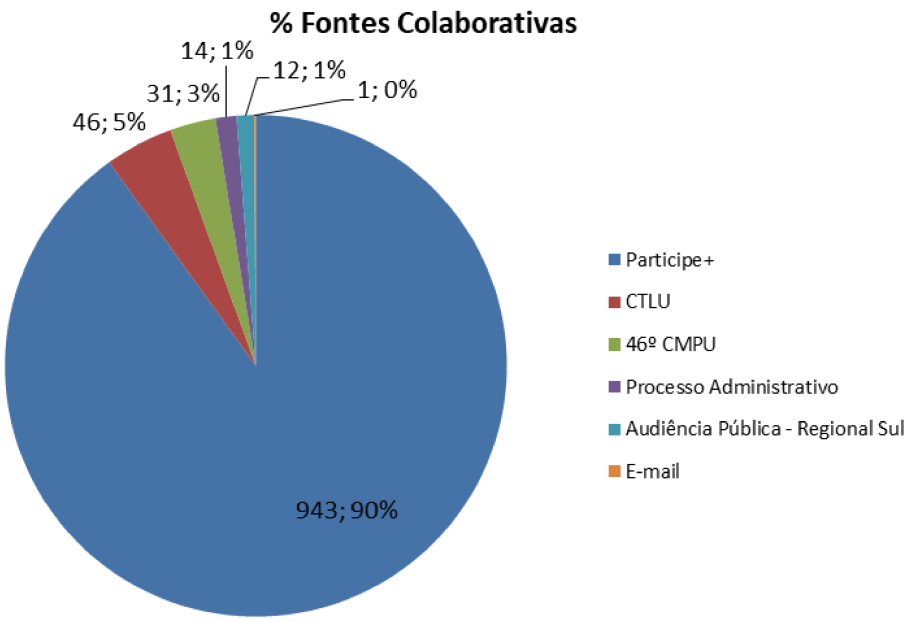


Gráfico 1. Elaboração: SMUL, 2023

A participação distribuiu-se por capítulos da minuta conforme gráfico a seguir.

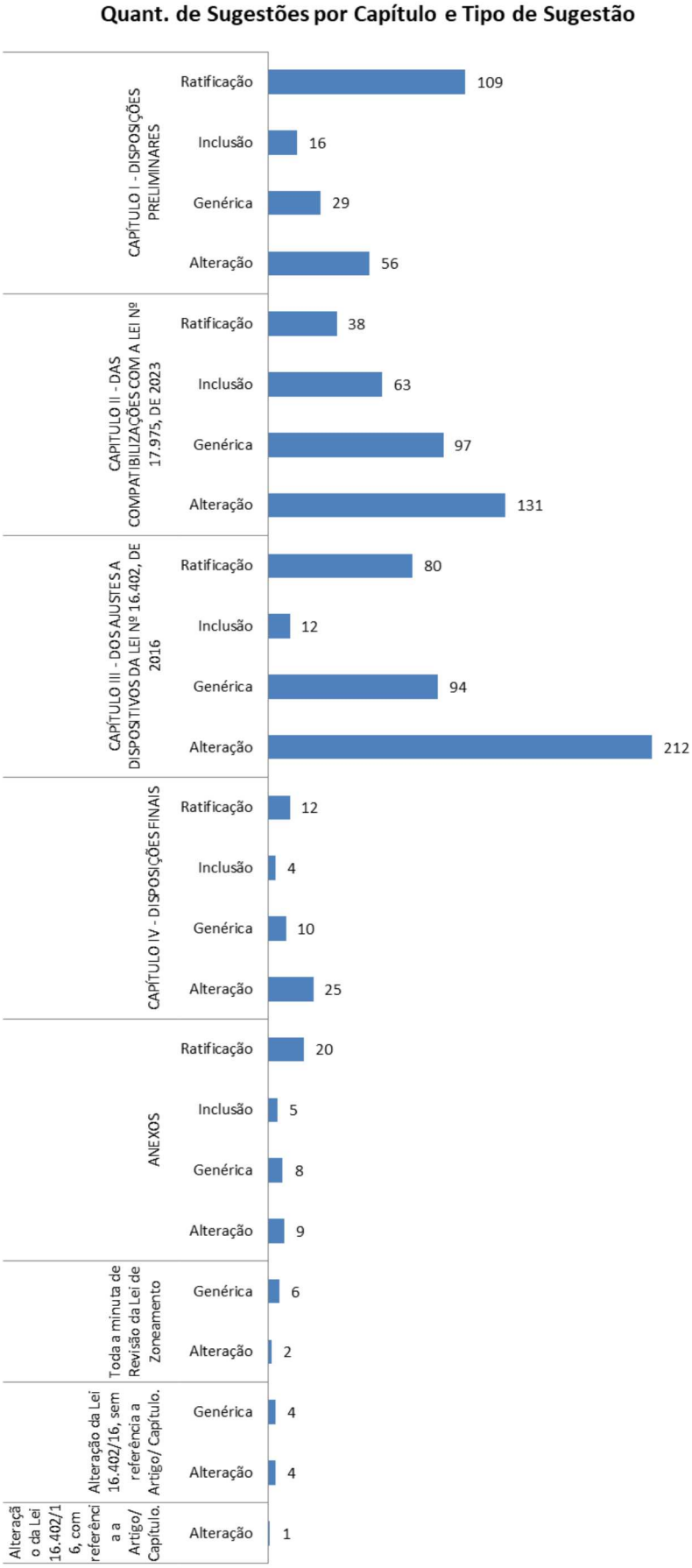


Gráfico 2. Elaboração: SMUL, 2023

A maior parte das colaborações referem-se ao art. 2º do Capítulo II e artigos 13 e 15 do Capítulo III, conforme gráfico abaixo:

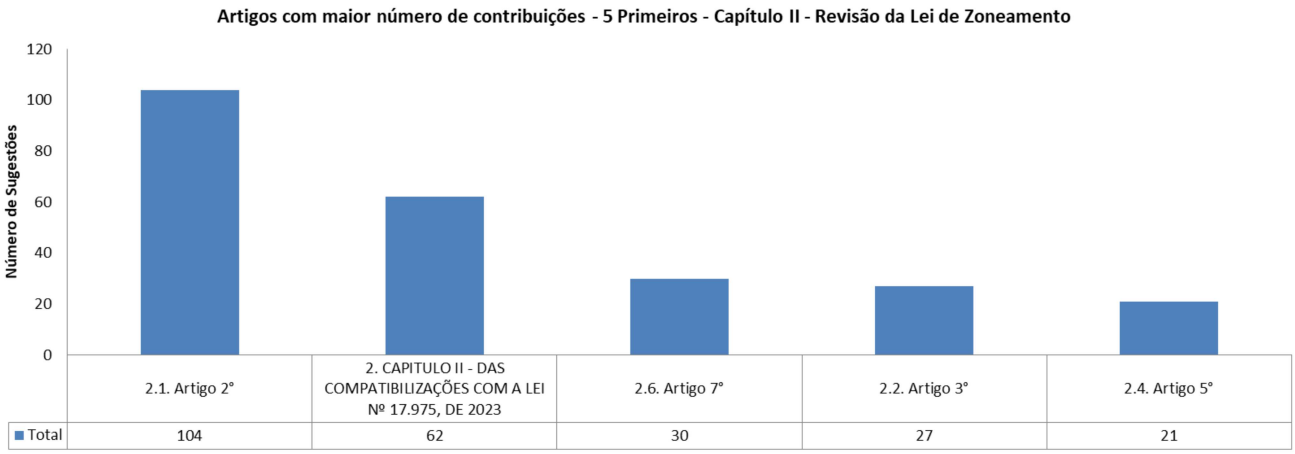


Gráfico 3 . Elaboração: SMUL, 2023

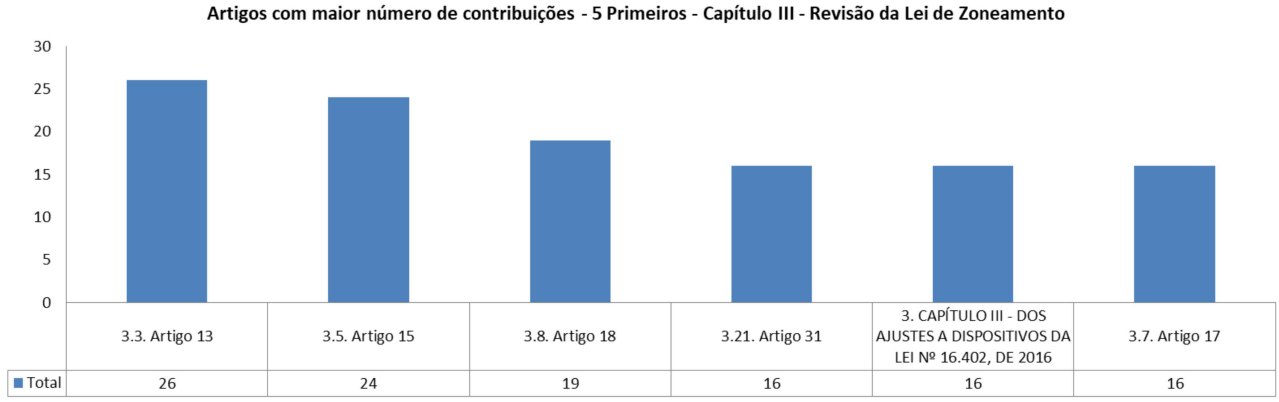


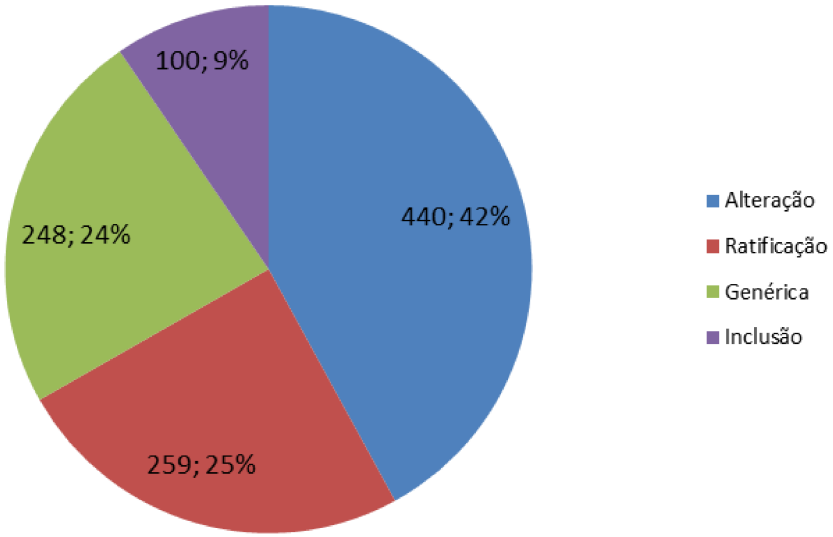
Gráfico 4 . Elaboração: SMUL, 2023

Pode-se dizer que as contribuições foram apresentadas em forma de proposta de alteração total ou parcial de texto proposto, ratificação, inclusão ou proposta genérica. A maioria das contribuições referem-se à alteração parcial de artigos específicos, dividindo-se pela origem e tema conforme gráficos a seguir.

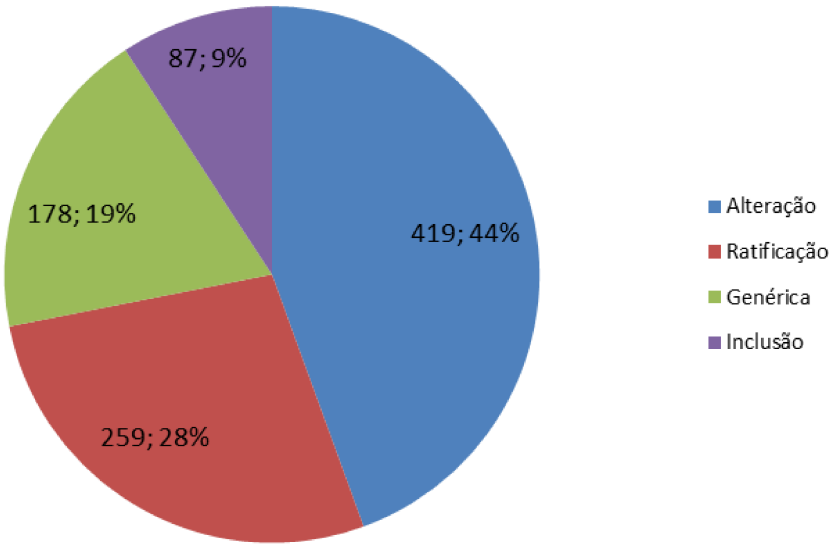
GRÁFICOS % POR TIPO DE CONTRIBUIÇÃO

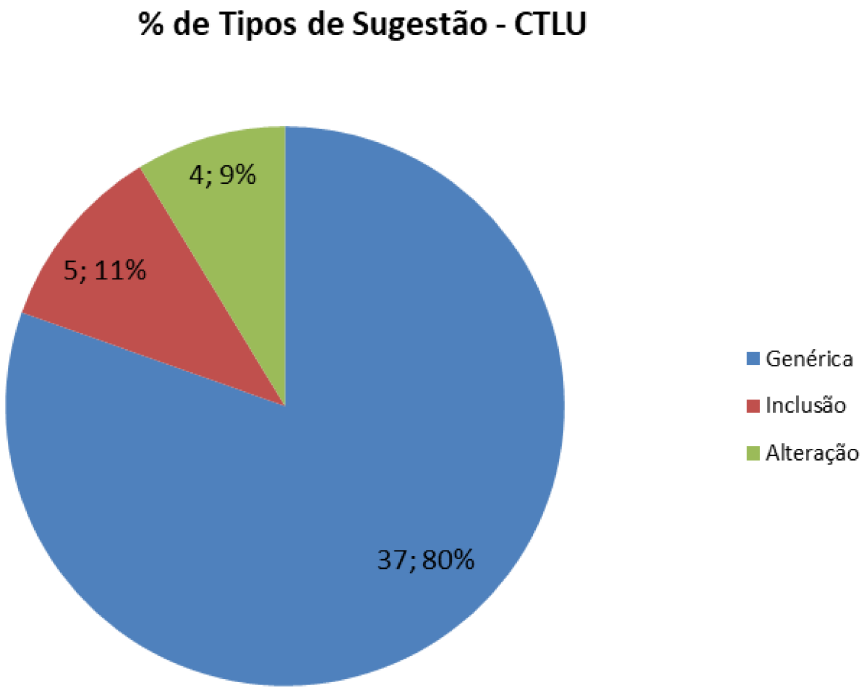
Gráficos 4 a 15 . Elaboração: SMUL, 2023

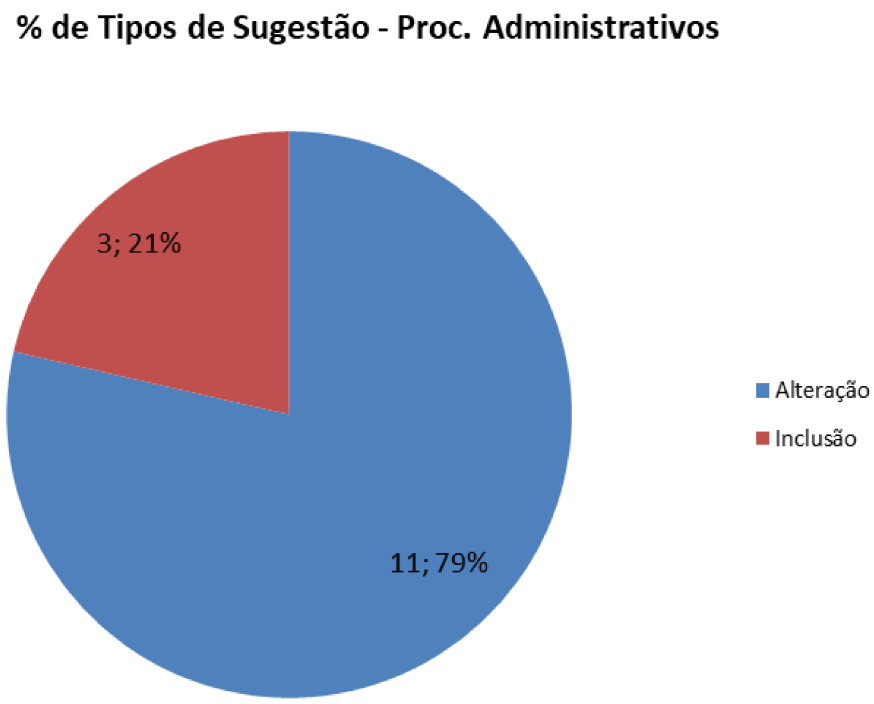
% de Tipos de Sugestão - Geral

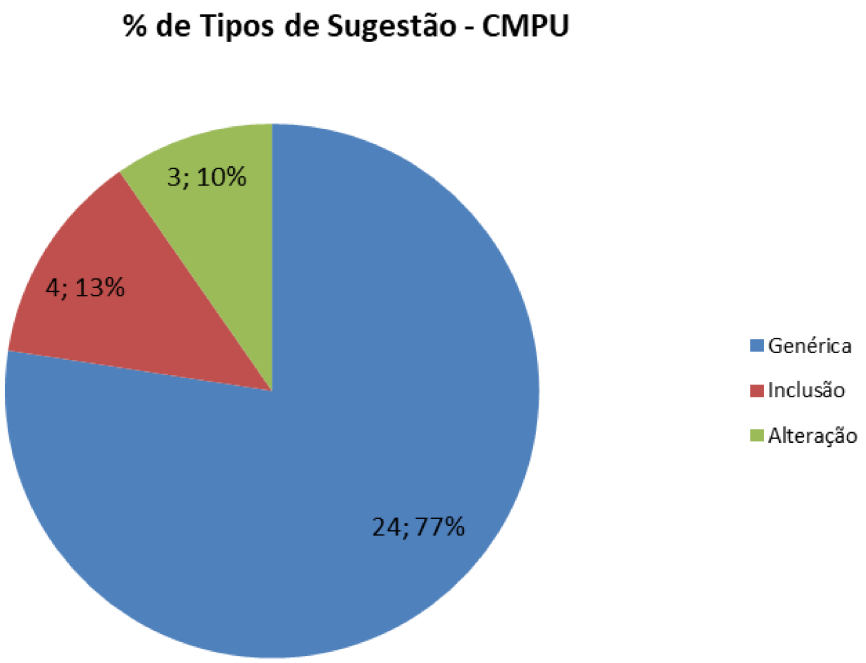


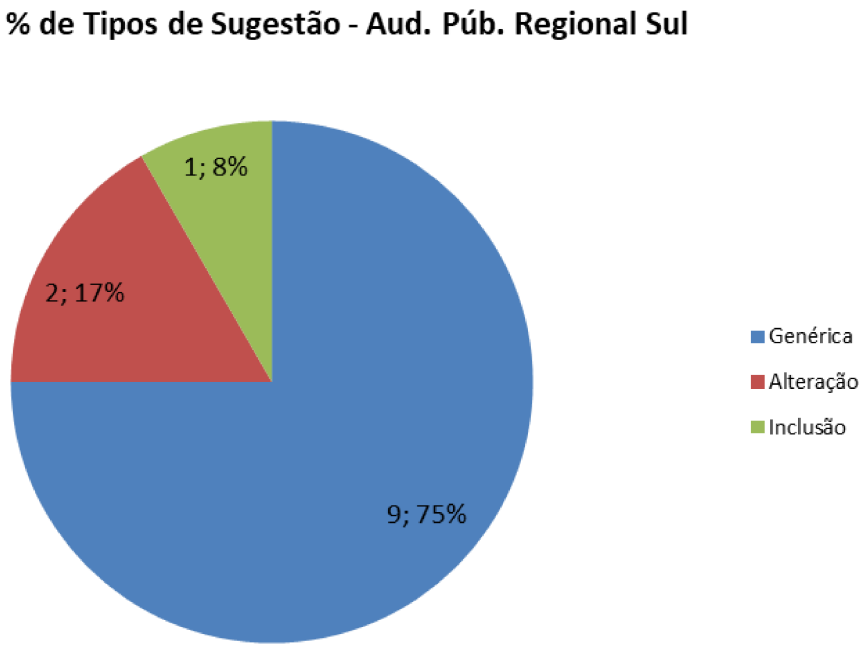
% de Tipos de Sugestão - Participe +



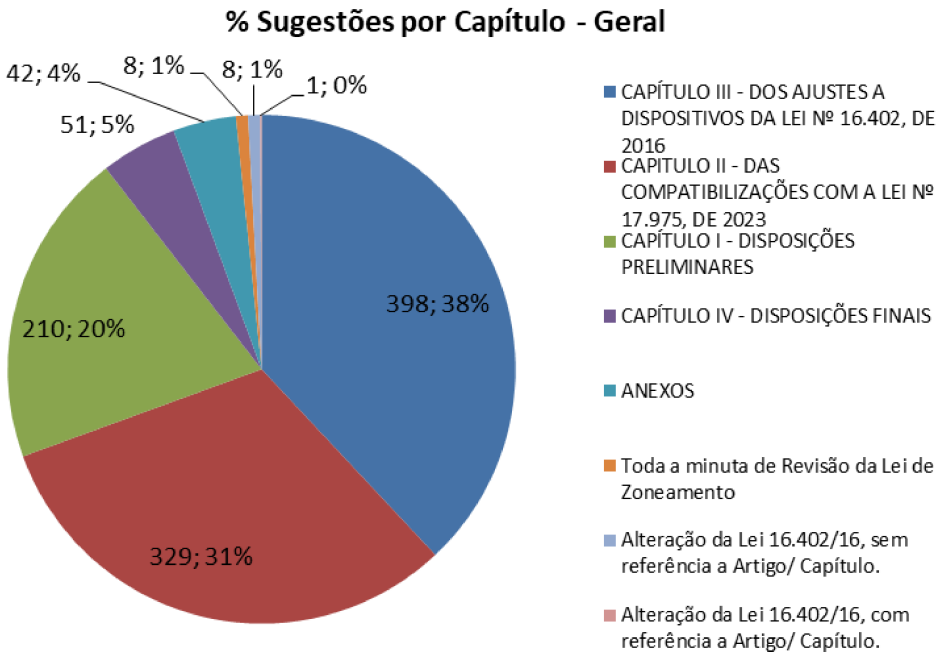

% de Tipos de Sugestão - CTLU
4; 9%
5; 11%
37; 80%
Genérica
Inclusão
Alteração

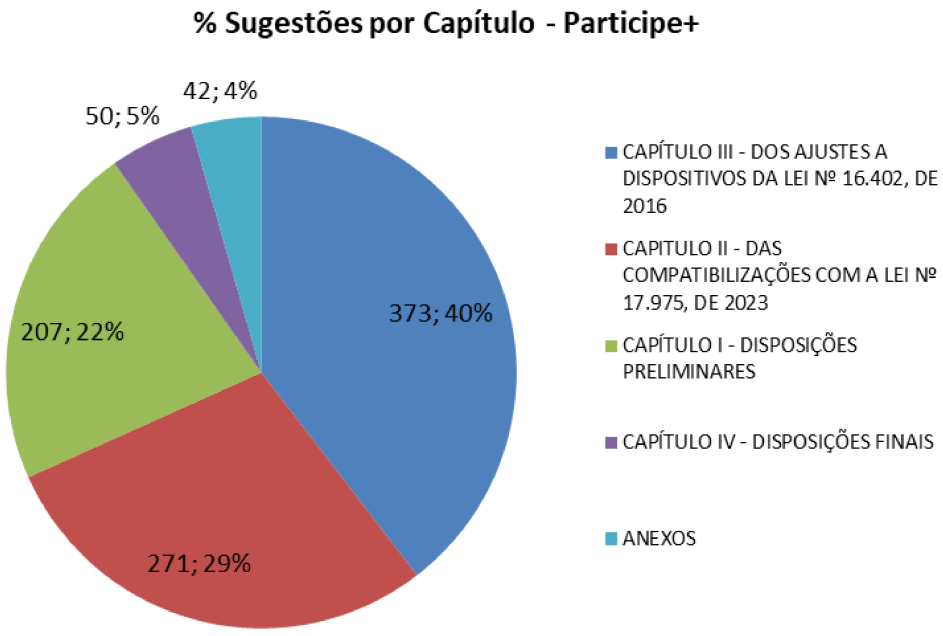

% de Tipos de Sugestão - Proc. Administrativos
3; 21%
11; 79%
Alteração
Inclusão


% de Tipos de Sugestão - CMPU
3; 10%
4; 13%
24; 77%
Genérica
Inclusão
Alteração

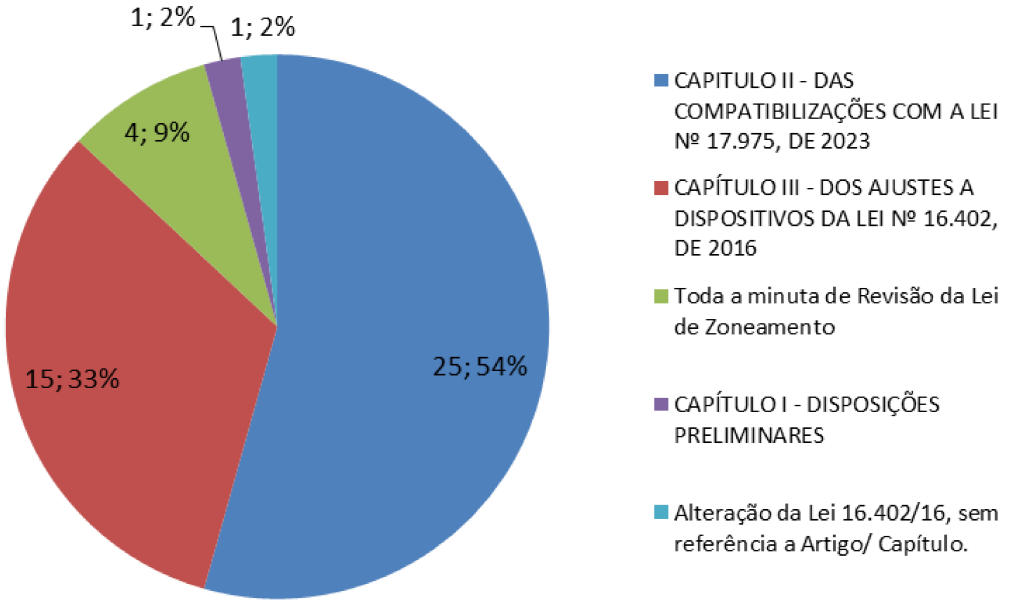

% de Tipos de Sugestão - Aud. Púb. Regional Sul
1; 8%
2; 17%
9; 75%
Genérica
Alteração
Inclusão

Gráficos % de Sugestões por Capítulo

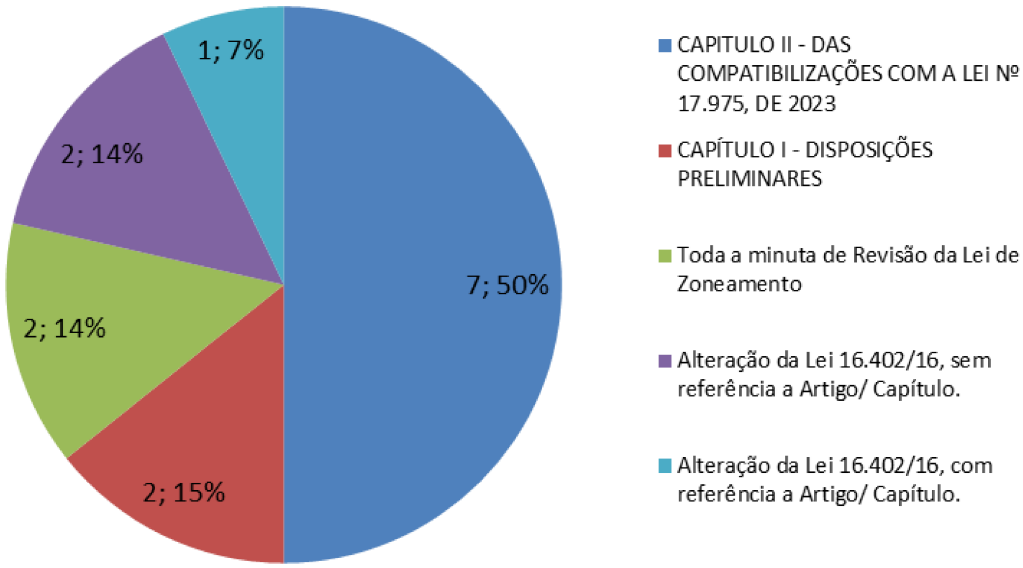




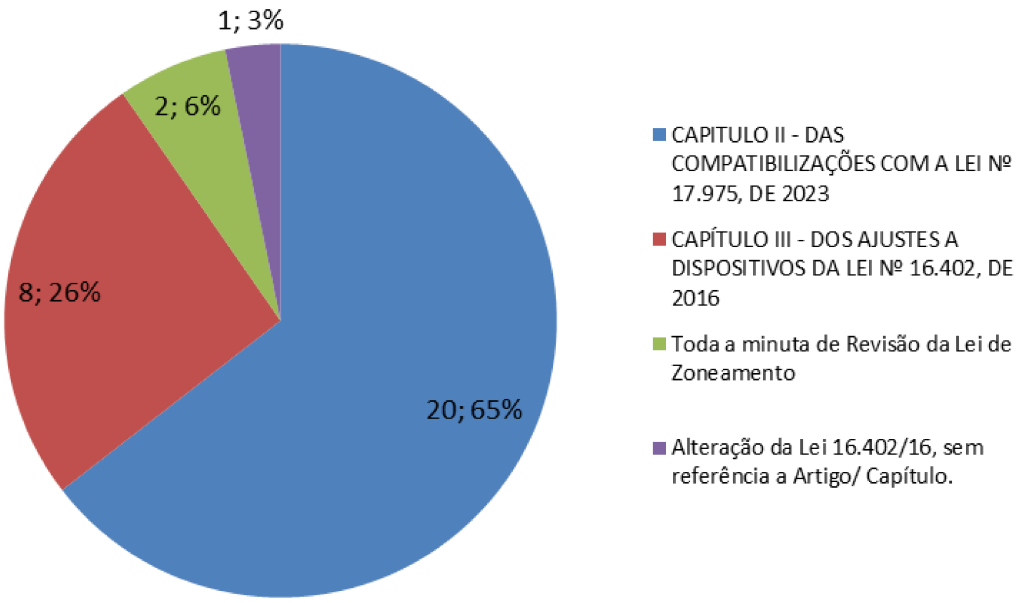
% Sugestões por Capítulo - CTLU



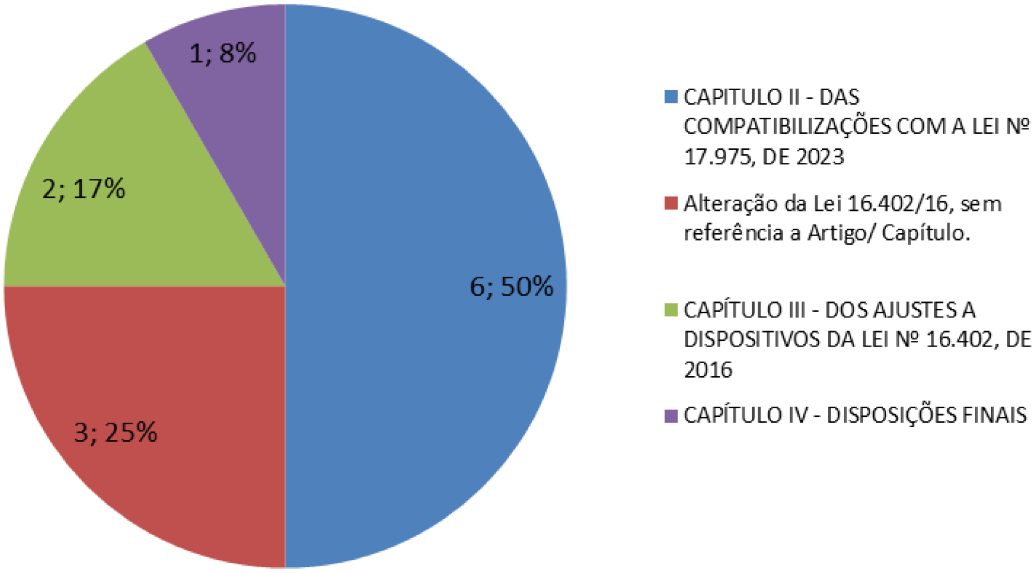
% Sugestões por Capítulo - Proc. Administrativo



% Sugestões por Capítulo - CMPU



% Sugestões por Capítulo - Aud. Púb. Reg. Sul



A minuta de PL apresentada se mantém fiel aos conceitos e princípios do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei nº 16.050/2014, com alterações da lei 17.975/2023), e da própria Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.

Foram incorporadas sugestões advindas do processo participativo da etapa realizada em agosto/2023, especialmente com relação à elaboração de mapa, esclarecendo os critérios de ampliação dos eixos, bem como os conceitos de vila, de uso misto, aplicação de fachada ativa, entre outros. Por último, foram efetuadas algumas poucas correções de redação para uma melhor compreensão do texto legal.

Este panorama visa a ilustrar que 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, no panorama fixado.

Estes fundamentos justificam o acolhimento das propostas e contribuições condizentes com os princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento e Expansão 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 lei de zoneamento vigente, ampliando as possibilidades de adequação da produção imobiliária aos conceitos e diretrizes da política urbana definida pelo Plano Diretor Estratégico – PDE.

Acompanham a minuta de Projeto de Lei, o Mapa Único e os Quadros 1, 3B e 6, que constituem seus anexos.

CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

REVISÃO PARCIAL DA LEI Nº 16.402, DE 2016:

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

ANEXO I: CRITÉRIOS PARA A REVISÃO DAS ZONAS EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL

TUTORIAL PARA NAVEGAÇÃO EM DOCUMENTOS ACESSÍVEIS (PDF)

Abaixo, são listadas as principais teclas de atalhos para leitura de documentos por usuários de software de leitor de tela:

Teclas ctrl+home - vai para a primeira página do documento

Teclas ctrl+end - vai para a última página do documento

Tecla page up - retorna uma página

Tecla page down - avança uma página

Teclas ctrl+shift+n - vai para uma página específica do documento (arquivos em pdf)

Tecla seta para baixo - posiciona na linha de baixo fazendo a leitura

Tecla seta para cima - posiciona na linha de cima fazendo a leitura

Teclas Insert+seta para baixo - lê do ponto onde está até o fim do documento

Tecla tab - em uma tabela avança para a próxima coluna

Tecla shift tab - em uma tabela retorna uma coluna

Teclas ctrl+alt + seta para cima - em uma tabela, posiciona e lê a mesma coluna na linha de cima.

Teclas ctrl+alt + seta para baixo - em uma tabela, posiciona e lê a mesma coluna na linha de baixo.

As listas de figuras, gráficos, mapas, quadros, tabelas e o sumário estão hiperlinkados, o que facilita a navegação pelo documento. Assim, basta teclar enter sobre um item das listas ou um tópico do sumário para acessá-lo diretamente.

SUMÁRIO

TUTORIAL PARA NAVEGAÇÃO EM DOCUMENTOS ACESSÍVEIS (PDF) 2
INTRODUÇÃO 4
DELIMITAÇÃO DA EXPANSÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA DOS EIXOS 5
EXCLUSÕES CONFORME CRITÉRIOS DO ARTIGO 76 DO PDE 9
EXCLUSÕES CONFORME CRITÉRIOS DO ARTIGO 77 DO PDE 11
CRITÉRIOS AMBIENTAIS 12
CRITÉRIOS HISTÓRICO-CULTURAIS 18
CONSOLIDAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DAS ZONAS 21
CONCLUSÃO 22
REFERÊNCIAS 24

INTRODUÇÃO

A revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE, Lei Municipal 16.050/2014), realizada pela Câmara Municipal de São Paulo a partir do Projeto de Lei 127/2023 enviado pelo Executivo, culminou na Lei Municipal 17.975/2023. Essa lei estabelece alterações em disposições do PDE que rebatem diretamente em compatibilizações necessárias na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS, Lei Municipal 16.402/2016).

Dentre as principais alterações estão aquelas direcionadas às áreas de influência dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETUs), definidas a partir dos corredores de ônibus e das estações de trem e metrô. Portanto, com vistas a compatibilizar a lei de revisão do PDE e a LPUOS, são propostos critérios de inclusão e exclusão de áreas de EETU, descritos neste relatório.

A proposição de tais critérios observou etapas consecutivas, que incluem:

1. A nova delimitação dos eixos analisando critérios para sua possível expansão;
2. A exclusão de quadras dos eixos a partir de critérios definidos pelos artigos do PDE;
3. A exclusão de quadras dos eixos a partir da análise técnica baseada em critérios ambientais e culturais, conforme artigos do PDE;
4. A compatibilização e consolidação desses critérios, considerando inclusões e exclusões de quadras a partir da continuidade do tecido urbano.

A seguir, apresenta-se o trabalho realizado na consolidação de cada etapa.

DELIMITAÇÃO DA EXPANSÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA DOS EIXOS

As justificativas de alteração das áreas de influência dos Eixos decorrem do texto revisto do PDE, Lei Municipal 17.975/2023, conforme nova redação atribuída ao artigo 77:

> **Art. 77.** As áreas de influência dos eixos poderão ter seus limites revistos pela revisão da legislação de parcelamento de uso e ocupação do solo – LPUOS, com base em parâmetros que considerem: (Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)
> **I** – a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental;
> **II** – a exclusão de quadras para corrigir perímetros irregulares que gerem impacto negativo no entorno;
> **III** – a inclusão de quadras não demarcadas que fiquem isoladas entre áreas de influência de dois ou mais eixos;
> **IV** – a inclusão de quadras lindeiras às vias estruturais quando estas forem o limite das áreas de influência demarcadas;
> **V** – a exclusão de quadras cujas características não correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas nesta lei;
> **VI** – a revisão dos perímetros de forma que:
> **a)** nas áreas de influência correspondentes às estações de trem, metrô, monotrilho, VLT e VLP elevadas, incluam quadras alcançadas em um raio de 700m (setecentos metros) das estações; (Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)
> **b)** nas áreas de influência correspondentes aos corredores de ônibus e VLT em nível, incluam quadras alcançadas na faixa definida por linhas paralelas a 400m (quatrocentos metros) do eixo das vias. (Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)
> **§ 1º** A ampliação e a exclusão das áreas de influência dos eixos que trata nos incisos de I, II, III, IV, V e VI, e no caput deste artigo somente poderão ser feitas através de revisão e publicação da LPUOS. (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)
> **§ 2º** Na revisão da LPUOS para a aplicação do caput deverão ser considerados os seguintes parâmetros, podendo também serem subsidiados pelo Poder Executivo: (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)
> **I** - características de uso e ocupação local; (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)
> **II** - áreas de interesse histórico, cultural, ambiental e de paisagem urbana; (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)
> **III** - características do sistema viário e relevo. (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

O referido artigo permite a alteração da área de influência dos EETUs delimitada previamente no art. 76, e entende-se que, no âmbito da revisão da LPUOS, atribui ao

Executivo a competência de inclusão ou exclusão de quadras segundo critérios técnicos pré-estabelecidos. Ainda, ressalta-se o caráter facultativo do aumento das áreas de influência.

Para esta revisão intermediária, entende-se que a aplicação dos parâmetros previstos no art. 77 do PDE orienta-se pela própria estratégia de ordenamento territorial vigente, a qual reconhece as desigualdades que caracterizam a cidade e direciona, a partir da demarcação de macroáreas, objetivos específicos de desenvolvimento urbano e de aplicação de instrumentos urbanísticos e ambientais (Art. 9º, inciso I).

Cabe aqui ressaltar que cada macroárea do PDE de 2014 foi estabelecida a partir da identificação de territórios com características relativamente homogêneas e que enfrentam desafios em comum, mas que, se comparada uma à outra, possuem contradições e condições de urbanização bastante diversas, as quais definem diferentes objetivos a serem cumpridos até o horizonte de 2029. É, portanto, pressuposto do conjunto de regramentos e instrumentos do planejamento urbano, olhar atento para as contradições e os desafios presentes na realidade urbana, sob risco de se agravar condições adversas da cidade ao se aplicar soluções iguais para situações distintas.

Considerando as macroáreas justapostas aos EETUs, foram observados seus objetivos para ponderar sobre quais condicionantes justificam a ampliação das áreas de influência, que são apontadas subsequencialmente:

- A Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental (MCQUA) e a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental (MRVRA) localizam-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, nas extremidades da área urbanizada do município e são as que apresentam maior nível de vulnerabilidade urbana e ambiental. Nelas, a ocupação decorrente da produção pública e privada de baixa renda, o histórico de falta de investimentos públicos articulados entre si e a irregularidade da ocupação, frequentemente em conflito com áreas ambientalmente sensíveis da franja urbana, resultam em um padrão de urbanização precário, ora sobre áreas de risco geológico e de inundação. Ao serem traçados Eixos nessas macroáreas no contexto do PDE de 2014 e da LPUOS de 2016, buscou-se hierarquizar o tecido urbano, adensando e qualificando a ocupação nas proximidades do transporte público a fim de fomentar maior acesso à cidade e diversificação das atividades urbanas para além do uso residencial. Entretanto, num contexto de desafios urbanos ainda não totalmente superados, entende-se que a ampliação das áreas de

influência dos EETUs para além do que está consolidado também teria potencial de sobrecarregar a capacidade de suporte dos referidos territórios, ou, ainda, ante a realidade de baixo interesse imobiliário apontado no Diagnóstico de Aplicação do PDE, de desorganizar a estratégia de ordenamento territorial, permitindo, por exemplo, edificações em altura demasiadamente dispersas entre si e distantes das estações e corredores. Tais prognósticos, também discutidos no Relatório Temático 01 – Ordenamento e Reestruturação Urbana, publicado por SMUL no contexto do processo participativo da revisão intermediária do PDE, tornam, tanto na MCQUA quanto na MRVRA, inoportuna a expansão da área de influência dos Eixos.

- A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (MRVU), por sua vez, localiza-se na periferia da área urbanizada do território e caracteriza-se pela elevada vulnerabilidade socioeconômica, com baixos índices de desenvolvimento humano e população predominantemente assentada em áreas precárias. É também característico a baixa oferta de equipamentos e infraestruturas urbanas. Dentre as macroáreas que compõem a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, é a que tem apresentado o menor desempenho e grau de transformação nas áreas de Eixo - cerca de 5,8% do total de licenciamentos em eixo entre os anos de 2017 e 2021 (SMUL/SISACOE). Entende-se, também neste caso, que a ampliação das áreas de Eixo, além de não exercer efeitos práticos, tende a desorganizar o processo de adensamento proposto em 2014 e em 2016; igualmente que, em caso de excepcional e improvável aumento do consumo de lotes transformáveis, tenderia a sobrecarregar a rede de infraestruturas e equipamentos, já consideradas insuficientes, e a pressionar, em função da valorização de lotes, o espraiamento irregular da mancha urbana.
- Por fim, a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), cujo território abrange regiões e infraestruturas que articulam polos e municípios da Região Metropolitana, e para a qual se definiu o Plano de Intervenção Urbana (PIU), como instrumento para ordenar os processos de transformação urbana. A fim de resguardar áreas transformáveis antes da aprovação do PIU, o art. 76 do PDE de 2014 excluiu a MEM dos EETUs, com exceção do subsetor Arco Leste, cujas características e processo de urbanização assemelham-se aos da MRVRA e MRVU. A Lei 17.975/2023, por sua vez, estabeleceu o ano de 2024 como limite para conclusão do PIU Arco Leste no Executivo e encaminhamento ao Legislativo, plano que já se encontra em fase de elaboração, de modo que,

para esse caso, entende-se injustificada e prejudicial eventual ampliação das faixas de eixo existentes e previstas.

- Diferentemente das macroáreas supracitadas, aos eixos inseridos na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC) e na Macroárea de Qualificação da Urbanização (MQU) poderiam ser incorporadas quadras alcançadas pelo raio de 700 metros e pela faixa de 400 metros, conforme estipulado pela nova redação e rebatido no mapa proposto, ressalvados os critérios de exclusão.

Para a aplicação dos limites estabelecidos pelas alíneas a e b do inciso VI do artigo 77 do PDE, com redação dada pela Lei 17.975/2023, de modo a cumprir com a estratégia de priorizar o adensamento nas proximidades do transporte e incentivar a mobilidade ativa, propõe-se como critério a incorporação somente das quadras que possuem mais do que 50% do seu território sob área de influência, evitando distâncias de caminhabilidade demasiadamente longas até o transporte público.

Os critérios de expansão foram aplicados somente para as áreas de ZEU existentes ou ZEUp ativadas por decreto, condicionada a sua localização na MUC ou MQU, não sendo proposta a expansão de áreas de ZEUp em que ainda não ocorreu ativação, pelo entendimento de que são áreas onde ainda não houve a transformação urbana proposta no PDE de 2014. No entanto, as áreas de ZEUp contíguas às ZEU existentes em que, a partir dos novos critérios colocados pela Lei 17.975/2023, passaram a estar inteiramente inseridas dentro da área de influência do eixo de transporte, foram convertidas em ZEU.

Por fim, a expansão das áreas de influência de eixo deve considerar as definições dos mapas 3 e 3A, sem acréscimo de áreas em novas estações ou corredores, considerando que as atualizações mais significativas do Mapa 9 do PDE incorporam o planejamento dos sistemas de transporte até 2040, conforme avanços verificados com o Plano Integrado de Transportes Urbanos - PITU-2040, transpassando, portanto, o horizonte temporal de 2029, definido como limite para novas demarcações de EETU, conforme artigo 77-A.

EXCLUSÕES CONFORME CRITÉRIOS DO ARTIGO 76 DO PDE

Devem ser observados os seguintes critérios, estabelecidos objetivamente no artigo 76 do PDE, para a exclusão de quadras das zonas correspondentes às áreas de influência dos EETUs:

> **Art. 76.** As áreas de influência dos eixos delimitados nos Mapas 3 e 3A contêm quadras inteiras e são determinadas segundo as capacidades e características dos modais:
> **I** – nas linhas de trem, metrô, monotrilho, Veículos Leves sobre Trilhos (VLT) e Veículos Leves sobre Pneus (VLP) elevadas, contêm:
> **a)** quadras internas às circunferências com raio de 400m (quatrocentos metros) centradas nas estações; e
> **b)** quadras alcançadas pelas circunferências citadas na alínea anterior e internas às circunferências, centradas nos mesmos pontos, com raio de 600m (seiscentos metros);
> **II** – nas linhas de Veículos Leves sobre Pneus (VLP) não elevadas e nas linhas de corredores de ônibus municipais e intermunicipais com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, contêm as quadras internas às linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 150m (cento e cinquenta metros) do eixo e as quadras alcançadas por estas linhas e inteiramente contidas entre linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 300m (trezentos metros) do eixo;
> **III** – nas linhas 1 Azul, 3 Vermelha do Metrô e 15 Prata do Monotrilho, aplicam-se simultaneamente os critérios estabelecidos nos incisos I e II do “caput”.
> **§ 1º** Ficam excluídas das áreas de influência dos eixos:
> **I** – as Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER;
> **II** – as Zonas de Ocupação Especial – ZOE;
> **III** – as Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM;
> **IV** - as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, observado o previsto no § 5º do art. 57 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)
> **V** – os perímetros das operações urbanas conforme estabelecido na legislação em vigor;
> **VI** – as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC;
> **VII** – as áreas que integram o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;
> **VIII** – as áreas contidas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores:
> **a)** Arco Tietê;
> **b)** Arco Tamanduateí;
> **c)** Arco Pinheiros;
> **d)** Arco Jurubatuba.

IX - as Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR; (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

X - as Zonas Corredor – ZCOR; (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

XI - as Zonas de Transição – ZT; (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

XII - vilas, conforme resolução SMUL.ATECC.CTLU/001/2022. (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 2º As áreas de influência dos eixos, definidas segundo os critérios dispostos no "caput" e no § 1º deste artigo, estão delimitadas nos Mapas 3 e 3A anexos a esta lei.

A partir dos critérios definidos no artigo supracitado, devem ser excluídas automaticamente as quadras sob a área de influência dos eixos que estariam contidas na MEM, em Operações Urbanas Consorciadas, bem como em diversas zonas delimitadas pelos incisos do §1º. Cabe apontar que os critérios estabelecidos pelos incisos IX a XII foram instituídos a partir da Lei 17.975/2023, ensejando a necessidade de revisão, inclusive, de áreas de influência dos EETU e de Zonas Eixo já estabelecidas pela Lei 16.050/2014 e Lei 16.402/2016.

EXCLUSÕES CONFORME CRITÉRIOS DO ARTIGO 77 DO PDE

A análise de possíveis exclusões de áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETUs) a partir de critérios ambientais e histórico-culturais decorre do texto do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE - Lei Municipal 16.050/2014) – e sua revisão através da Lei Municipal 17.975/2023. Para este estudo, foram utilizados dados, cartografia e documentos disponibilizados no portal GeoSampa da Prefeitura de São Paulo e observados planos setoriais relacionados.

Retomando a análise dos critérios elencados no artigo 77, que permite a revisão dos limites do eixo com base em parâmetros históricos, culturais, ambientais e de paisagem urbana (conforme redação dada pela Lei 17.975/2023 ao §2º do referido artigo), nesta etapa do trabalho identificaram-se critérios para a exclusão de áreas de eixo, observadas especificidades territoriais, conforme abordados a seguir.

CRITÉRIOS AMBIENTAIS

De acordo com artigo 5° do PDE/2014, entre os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano está o Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado, entendido como o direito ao patrimônio ambiental, “constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano”. Nesse sentido, a estratégia de incorporação do tema ao desenvolvimento da cidade coloca a dimensão ambiental como aspecto transversal que desempenha papel fundamental na estratégia territorial do Plano Diretor.

Tal estratégia propõe a concentração das transformações da cidade na Rede de Estruturação e Transformação Urbana, a qual, conforme artigo 9°, é composta pelos elementos (I) Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM); (II) Rede Estrutural de Transporte Coletivo; (III) Rede Hídrica Ambiental; e (IV) Rede de Estruturação Local. Ressalta-se, dado o processo de urbanização da cidade, que são frequentes as sobreposições entre esses elementos no território, o que indica a necessidade de ponderações sobre diferentes propósitos e prioridades frente ao necessário equilíbrio urbano.

Embora cada elemento da Rede de Estruturação e Transformação Urbana possua objetivos específicos, nota-se a presença de diretrizes com ênfase em aspectos ambientais a serem considerados nas intervenções territoriais. Como exemplo, citam-se: o objetivo de recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM, composto por áreas nos entornos dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduteí (Art. 12); o objetivo de compatibilizar o adensamento com o respeito às características ambientais e geológico-geotécnicas nos EETUs associados à Rede Estrutural de Transporte Coletivo (Art. 22); e o objetivo de requalificar os sistemas ambientais da cidade a partir da constituição e articulação dos espaços livres da Rede de Estruturação Local (Art. 26).

Dada a relevância do tema aqui tratado, destaca-se o papel desempenhado pela Rede Hídrica Ambiental para a garantia do equilíbrio e sustentabilidade urbanos. Conforme artigo 24, esse elemento é constituído “pelo conjunto de cursos d´água, cabeceiras de drenagem, nascentes, olhos d´água, represas e lagos naturais e artificiais, planícies aluviais e águas subterrâneas, e pelo conjunto de parques, unidades de conservação, áreas verdes e áreas protegidas, localizados em todo o território do Município”.

A Rede Hídrica Ambiental compõe o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) que, conforme artigo 265, “é constituído pelo conjunto de áreas enquadradas nas diversas categorias protegidas pela legislação ambiental, de terras indígenas, de áreas prestadoras de serviços ambientais, das diversas tipologias de parques, de logradouros públicos, de espaços vegetados e de espaços não ocupados por edificação coberta, de propriedade pública ou particular”. Ainda, o artigo 266 específica como componentes do SAPAVEL as Áreas de Preservação Permanente inseridas em imóveis de propriedade pública e em imóveis privados.

Segundo o Plano Diretor, a estratégia de organização de tais áreas enquanto Sistema visa à conservação, qualificação e ampliação das distintas tipologias de áreas e espaços que o compõe, considerados “de interesse público para o cumprimento de funcionalidades ecológicas, paisagísticas, produtivas, urbanísticas, de lazer e de práticas de sociabilidade”.

Entre os objetivos estratégicos relacionados à recuperação e proteção da Rede Hídrica Ambiental, dispostos no artigo 25, enfatiza-se:

> I – ampliar progressivamente as áreas permeáveis ao longo dos fundos de vales e cabeceiras de drenagem, as áreas verdes significativas e a arborização, especialmente na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, para minimização dos processos erosivos, enchentes e ilhas de calor;
> II - qualificar e ampliar a rede de parques, considerando populações com todas as faixas de renda (inferior, intermediária e alta), para equilibrar a relação entre o ambiente construído, as áreas verdes e os espaços livres, objetivando garantir espaços de lazer, sociabilidade e recreação para a população; (Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)
> III – integrar as áreas de vegetação significativa de interesse ecológico e paisagístico, protegidas ou não, de modo a garantir e fortalecer sua proteção e preservação e criar corredores ecológicos;
> IV – proteger nascentes, olhos d´água, cabeceiras de drenagem e planícies aluviais;

Como um dos meios para alcance desses objetivos específicos, o Plano Diretor Estratégico (PDE), demarcou áreas da cidade a serem protegidas por prestarem importantes serviços ambientais. Parques existentes e propostos indicados no Quadro 7 e Mapa 5, anexos ao PDE, foram enquadrados como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM). Através de parâmetros de ocupação restritivos, a demarcação de ZEPAM objetiva evitar que tais áreas sejam utilizadas de forma contrária ao interesse público.

Importante atentar que os parques lineares – intervenções urbanísticas associadas aos cursos d'água – não obtiveram a mesma previsão de enquadramento automático como ZEPAM que as demais categorias de parques propostos. Conforme artigo 273, nessa situação, a demarcação como ZEPAM deveria ocorrer após a definição precisa de cada perímetro de parque linear. Ademais, de acordo com o artigo 270, o Plano Diretor determina que os projetos urbanos em Áreas de Preservação Permanente (APPs), quando associadas aos cursos d'água, priorizem a implantação de parques lineares enquanto intervenção compatível aos regimes de inundação das várzeas.

Considera-se relevante garantir as condições de implementação da política ambiental planejada e refletir sobre o incentivo ao adensamento construtivo em perímetros de parques propostos no Quadro 7 e Mapa 5 do PDE, bem como avaliar as interferências com as demais propostas setoriais relacionadas ao Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) e ao Sistema de Saneamento Ambiental.

Nesse sentido, cita-se o mapeamento de remanescentes da Mata Atlântica, produto do Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica do Município de São Paulo (PMMA) que foi instituído pelo art. 38 da Lei Federal nº 11.428/2006 e endossado pelo PDE/2014. Publicado em 2017, o PMMA definiu e mapeou seis categorias de remanescentes da Mata Atlântica de diferentes estágios e vulnerabilidades, apontando a relevância na conservação e conexão de tais áreas para a manutenção da biodiversidade.

É diretriz da Política Ambiental "conservar a biodiversidade, os remanescentes da flora e da fauna" (art. 195, inciso I) e é objetivo do SAPAVEL a "proteção e recuperação dos remanescentes de Mata Atlântica" (art. 267, inciso III). Ademais, conforme artigo 175 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de 2016, novas ZEPAM poderão ser demarcadas a partir do mapeamento identificado no PMMA.

Igualmente, questiona-se a demarcação de EETUs em APPs, uma vez que o Plano Diretor indica a necessidade de estudos técnicos que demonstrem a manutenção e/ou recuperação das funções socioambientais nos projetos urbanos e planos em áreas urbanas consolidadas (Art. 270). A definição de APP estabelecida no PDE considera "porções do território, protegida nos termos da legislação federal, revestida ou não de cobertura vegetal (...)" (Art. 269), o que indica a necessária análise das áreas já ocupadas da cidade sob tal perspectiva.

A Lei Federal n° 12.651/2012 considera Áreas de Preservação Permanente as faixas marginais de cursos d'água naturais, as áreas no entorno das nascentes e olhos

d’água, as áreas no entorno dos reservatórios d’água artificiais, entre outros. Para cada um desses elementos, delimita faixas específicas de preservação a serem respeitadas em zonas rurais e urbanas. O texto da Lei Federal n° 14.285/2021 aponta a necessidade de definição de regras que considerem a não ocupação de áreas com risco de desastre e a previsão de ocupação de APPs urbanas por atividades e empreendimentos que observem os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, conforme as definições do Código Florestal.

O parágrafo 1º do artigo 269 do PDE coloca que a delimitação das Áreas de Preservação Permanente deve obedecer aos limites fixados pela norma federal específica. Portanto, apreende-se que as análises de tais casos devem seguir as faixas entre 30 e 100 metros, de acordo com a largura dos cursos d’água, e o raio de 50 metros de nascentes, conforme definições do Código Florestal.

Sabe-se que parte significativa da rede hídrica natural do município foi objeto de intervenções de canalização e, por vezes, tamponamento que afastam os rios e córregos do cotidiano da cidade. A perspectiva de mudança de tal lógica, presente nos objetivos estratégicos da Rede Hídrica Ambiental, é um desafio complexo que exige a atuação intersetorial contínua para, progressivamente, recuperar e requalificar os sistemas ambientais e propiciar a necessária resiliência urbana. É vital que a política de desenvolvimento urbano praticada reflita essa visão e viabilize a atuação do poder público sobre tais áreas a longo prazo, garantindo condições para o desenvolvimento de projetos integrados que resultem em benefícios ambientais, sociais e econômicos para a cidade.

Em complementação à análise sobre o tema, foram utilizadas as informações contidas no Relatório da Carta Geotécnica do Município de São Paulo, de 1992. A Carta Geotécnica constitui-se como uma fonte de informações que auxilia na “interpretação do meio físico e avaliação das potencialidades e limitações ao uso e ocupação do solo” com a intenção de criar condições para se estabelecer uma política preventiva. Entre as considerações tratadas no documento, destacam-se aqui dois elementos apontados como possuidores de características geométricas e geomorfológicas relevantes: “as cabeceiras de drenagem e a planície aluvial.”

As cabeceiras de drenagem constam como uma das categorias de “áreas frágeis com relação à ocupação”. Segundo o glossário presente no relatório da carta geotécnica:

"Cabeceira de drenagem: área onde se localiza a nascente de um curso d'água. Neste trabalho é compreendido como a conformação do relevo de formato semicircular ou

oval formando uma vertente em forma de anfiteatro, onde se concentram as águas pluviais para formar as linhas de drenagem naturais." O relevo íngreme, que apresenta alto potencial erosivo e de instabilização, exige intervenção “muito criteriosa” e projetos que considerem “a estabilidade precária, a concentração do fluxo de águas e a alta suscetibilidade a escorregamento e erosão” (SÃO PAULO, 1992, p. 9). Portanto, depreende-se que, além da possível interpretação como APPs de nascentes, as cabeceiras de drenagem apresentam características que indicam limitações ao modelo de adensamento proposto pelo EETU.

Já a planície aluvial encontra-se nas áreas de fundo de vale com baixa declividade (menos de 5%), com a presença de lençol freático superficial e de áreas de argilas moles e compressíveis. Concentra-se, principalmente, nas várzeas dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, mas ainda acompanha a capilaridade dos afluentes desses rios principais. Segundo informações do Relatório da Carta Geotécnica, são áreas propensas a recalques, que podem danificar pavimentos viários, redes de infraestrutura ou mesmo edificações devido à baixa capacidade de suporte, ao adensamento das argilas e ao rebaixamento do nível d’água, além de constituírem-se como áreas mais sujeitas à inundação. A camada vetorial disponibilizada na Carta Geotécnica diferencia áreas de “planície aluvial” e áreas de “terra mole e solo compressível” e, sobre esse último, o relatório aponta que “considerou-se que as áreas de maior ocorrência desse solo são aquelas onde existiram meandros dos principais rios” (SÃO PAULO, 1992, p. 5).

A proteção às cabeceiras de drenagem e planícies aluviais está incluída entre os objetivos urbanísticos e ambientais estratégicos da Rede Hídrica Ambiental presentes no Plano Diretor. Ademais, segundo o artigo 69 do PDE, a “ocorrência de formações geomorfológicas de interesse ambiental como planícies aluvias, anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de drenagem e outras ocorrências de fragilidade geológica e geotécnica assinaladas na Carta Geotécnica do MSP” poderão indicar a demarcação de Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAMs), o que aponta a relevância e interesse ambiental e paisagístico de tais áreas.

Expõem-se, brevemente, os apontamentos sobre declividade presentes no Relatório da Carta Geotécnica. Segundo o documento, os intervalos de análise adotados consideram comportamentos diferenciados para as unidades geotécnicas, com exceção da planície aluvial, sendo os intervalos com declividades menores que 25%, entre 25% e 60% e maiores que 60%.

O relatório aponta que “a partir de 25% acentuam-se os problemas de instabilidade de encostas e erosão”. Para o intervalo de declividade acima de 60%, há uma análise geral que “a partir deste valor os problemas gerados pela ocupação, sem adoção de critérios técnicos específicos, tornam-se críticos, principalmente quanto aos escorregamentos”. Apontados como quase sempre induzidos pela ação antrópica de alteração do perfil natural e remoção de vegetação, o documento pondera que “em geral são fenômenos localizados e de pequenas dimensões” (SÃO PAULO, 1992, p. 6).

Considerando essas questões, cabe também abordar os regramentos da Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. A referida lei não permite o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, “salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes”. Essa disposição foi incorporada no Art. 37, inciso III da Lei nº 16.402/2016, sem proposta de alteração na minuta de revisão em discussão. Por esse motivo, adotou-se esse percentual de declividade como critério para exclusão, quando esta incide em mais de 50% da área da quadra, de modo a limitar o adensamento em terrenos muito íngremes.

CRITÉRIOS HISTÓRICO-CULTURAIS

O Plano Diretor Estratégico, em seu artigo 76, inciso VI, prevê a exclusão das Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) das áreas de influência dos Eixos.

É importante esclarecer que as ZEPEC são zonas especiais que se sobrepõem às demais zonas estabelecidas pela LPUOS e a sua demarcação é realizada por meio da utilização de instrumentos da política de preservação cultural, nos termos do artigo 64 do PDE. Embora o artigo 64 apresente diversos instrumentos a serem utilizados para a instituição de ZEPEC – como o inventário, o registro do patrimônio imaterial e a chancela da paisagem cultural –, atualmente o principal instrumento que tem sido utilizado como base para a demarcação dessas Zonas Especiais na cidade de São Paulo é o tombamento.

Nesse sentido, o Mapa 2 anexo à Lei nº 16.402, de 2016, representa apenas parcialmente as ZEPEC existentes no município, uma vez que os tombamentos efetuados pelos órgãos de preservação municipal, estadual e federal após a aprovação da referida lei instituíram novas ZEPEC na cidade.

Os critérios histórico e cultural foram utilizados tanto para os imóveis localizados em Zonas Eixo já existentes quanto para os casos de ampliação das áreas de influência dos Eixos.

Para os territórios já demarcados como Zonas Eixo, a minuta de revisão parcial da LPUOS propõe a não aplicação dos parâmetros de ZEU, ZEUP, ZEUa e ZEUPa aos imóveis enquadrados como ZEPEC. A opção pela não aplicação dos parâmetros das zonas em vez da retirada das ZEPEC das áreas de influência das Zonas Eixo se deve justamente a essa dinâmica na demarcação das ZEPEC. Como o mapeamento de ZEPEC é dinâmico e novas ZEPEC podem ser demarcadas a cada deliberação dos órgãos de preservação competentes, a proposta da minuta se aplicaria também às futuras ZEPEC, demarcadas após a aprovação da revisão da LPUOS.

Vale lembrar que para as vilas, com as alterações trazidas pela Lei nº 17.975/2023, também existe a previsão da não aplicação dos parâmetros de ZEU, ZEUP, ZEUa e ZEUPa.

Ainda, a minuta propõe a exclusão das quadras inseridas em áreas envoltórias regulamentadas por meio da aprovação de resoluções do órgão de preservação cultural competente das áreas já demarcadas como Zonas Eixo. Destaca-se que foram consideradas somente áreas envoltórias de bens tombados regulamentadas – ou seja,

as áreas envoltórias definidas automaticamente pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado (CONDEPHAAT), nos termos da redação antiga do artigo 137 do Decreto Estadual nº 13.426, de 1979, não foram consideradas. Além disso, dentre as áreas envoltórias regulamentadas, foram abarcadas somente aquelas que buscam preservar a ambiência urbana, caracterizadas por territórios com atributos singulares do ponto de vista da morfologia urbana ou que sejam constituídas por conjuntos urbanos dotados de memória e de identidade.

A partir desses critérios foram excluídas das Zonas Eixo as quadras referentes às seguintes áreas envoltórias regulamentadas pelo órgão de preservação municipal:

- Freguesia do Ó – Res. 46/1992;
- Bela Vista – Res. 22/2002;
- Praça Vilaboim – Res. 15/2007;
- Eixo Histórico Santo Amaro – Res. 27/2014;
- Eixo Domingos de Morais – Res. 06/2018;
- Centro Histórico da Penha – Res. 13/2018;
- São Joaquim/Pirapintigui – Res. 22/2018.

Cabe destacar que os imóveis tombados e áreas envoltórias do bairro da Bela Vista, protegidos através da Resolução 22/2002, foram excluídos da ZEU, em consideração ao definido pela nova redação do artigo 314, §8º do PDE, no âmbito da criação do Território de Interesse da Cultura e de Paisagem (TICP) Bixiga.

Tendo em vista que o artigo 76 do PDE exclui as ZEPEC das áreas de influência dos eixos, as áreas dos bairros Jardins, Pacaembu, Perdizes e Sumaré - bairros tombados e classificados como ZEPEC-AUE (Área de Urbanização Especial) - já constavam fora das Zonas Eixo desde a LPUOS de 2016. Adicionalmente a esses bairros, a minuta propõe também a exclusão dos seguintes bairros ambientais:

- Ambiental Chácara Klabin – Res. 06/2004;
- Chácara das Jaboticabeiras - Res. 03/2021.

Por fim, também foram retiradas das Zonas Eixo já demarcadas, as quadras referentes ao perímetro do entorno do Mirante de Santana, conforme delimitado pela Lei nº 7.662, de 1971.

Já quanto as áreas de ampliação das Zonas Eixo propostas, o critério histórico-cultural utilizado foi o da não demarcação como ZEU dos imóveis enquadrados como ZEPEC,

nos termos do artigo 76 do PDE, bem como das áreas envoltórias com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, nos moldes do estabelecido para as áreas retiradas da demarcação como ZEU, conforme descrito acima.

Procurou-se a aplicação desses critérios de forma uniforme na área do município e assim, responder aos anseios trazidos pela população durante o processo participativo realizado para a revisão do Plano Diretor. A sobreposição desses critérios com as áreas de influência dos eixos revela trechos da cidade que possuem as características necessárias para serem consideradas de relevância histórico-cultural para a cidade e, portanto, que não seriam propícias para o adensamento.

CONSOLIDAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DAS ZONAS

Após a aplicação conjunta dos critérios elencados, foi necessário realizar a verificação de características específicas do tecido urbano, com base no inciso II do artigo 77, de modo a excluir da expansão da ZEU:

- Quadras que ficaram descontínuas no tecido urbano, como por exemplo separadas por rodovias ou por zoneamentos mais restritivos (ex.: Zona Exclusivamente Residencial - ZER) do eixo de transporte que gerou a área de influência;
- Quadras que ficavam entre zoneamentos excluídos dos eixos, como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e ZEPAM, e que gerariam um impacto negativo no entorno;
- Quadras que, embora apresentassem a maior parte de sua área dentro do raio de 700 metros ou da faixa de 400 metros estabelecidos pelo inciso VI do Art. 77, possuíam faces que se alongavam demasiadamente para fora da área de influência, resultando em uma possibilidade de adensamento não compatível com a proposta de transformação urbana associada ao fácil acesso aos meios de transporte de média e alta capacidade.

Desta forma, busca-se dar unidade à paisagem urbana, evitando transformações em territórios sem características para o adensamento e gerando um tecido urbano contínuo, mas que ao mesmo tempo preserva características ambientais e histórico-culturais.

Também, com base no mesmo artigo, foram incluídas quadras quando essas eram necessárias para dar a devida continuidade à proposta de adensamento do tecido urbano trazida pelos eixos, de modo a trazer unidade à paisagem urbana.

CONCLUSÃO

A seguir, sintetizam-se os critérios adotados para revisão das zonas correspondentes às áreas de influência dos Eixos, consolidados no texto e no mapa que compõem a minuta de Projeto de Lei.

Não foram incluídas na ampliação de ZEU, prevista no Art. 77 do PDE:

- Macroáreas além da MUC e MQU;
- Critérios do artigo 76, alterado pela Lei nº 17.975/2023;
- Áreas de Risco;
- Nascentes;
- APP;
- Áreas Verdes do Mapa 5, alterado pela Lei nº 17.975/2023;
- Carta Geotécnica (cabeceiras de drenagem e planície aluvial);
- Mapeamento da Mata Atlântica;
- Bens tombados e Área de Interesse Arqueológico;
- Áreas Envoltórias das Resoluções de tombamento listadas;
- Mirante de Santana;
- TICP Bixiga;
- Bairro Ambiental.

Foram excluídas das ZEU, ZEUa, ZEUP e/ou ZEUPa já estabelecidas na Lei nº 16.402/2016 por meio do detalhamento de critérios do artigo 76, incluídos pela Lei nº 17.975/2023:

- Áreas de Risco;
- Áreas Verdes do Mapa 5, alterado pela Lei nº 17.975/2023;
- Carta Geotécnica (cabeceiras de drenagem e planície aluvial);
- Mapeamento da Mata Atlântica;
- Bens tombados;
- Áreas Envoltórias das Resoluções de tombamento listadas;
- Mirante de Santana;
- TICP Bixiga;
- Lugares de Interesse da Paisagem e Resoluções de Tombamento;
- Bairro Ambiental.

Esses critérios utilizados para a exclusão de ZEU e/ou ZEUP e para a não ampliação da ZEU foram consolidados em mapas demonstrando sua aplicação conforme os

anexos II a XIII. Nestes mapas é utilizada como base a consolidação das ZEU e ZEUP excluídas conforme mapa único da minuta de lei. Cada mapa é uma representação gráfica de quais quadras foram excluídas ou não ampliadas por determinado critério, sendo que uma quadra pode ter sido excluída por mais de um critério.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006. Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica. Brasília, DF, 2006. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/l11428.htm

BRASIL. Decreto nº 6.660, de 21 de novembro de 2008. Regulamenta dispositivos da Lei nº 11.428/2006. Brasília, DF, 2008. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/decreto/d6660.htm

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Brasília, DF, 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm

BRASIL. Lei nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021. Altera as Leis nºs 12.651/2012, 11.952/2009 e 6.766/1979. Brasília, DF, 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14285.htm

FUNDAÇÃO CENTRO TECNOLÓGICO DE HIDRÁULICA (FCTH). Relatório de Andamento RA9.extra5 – Complementação do Mapa Hidrográfico do Município, 2015. Disponível em: https://metadados.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geonetwork/intranet/api/records/a3a68cba-d571-4667-8d56-024c1197a069/attachments/DrenagemFCTH2015.pdf

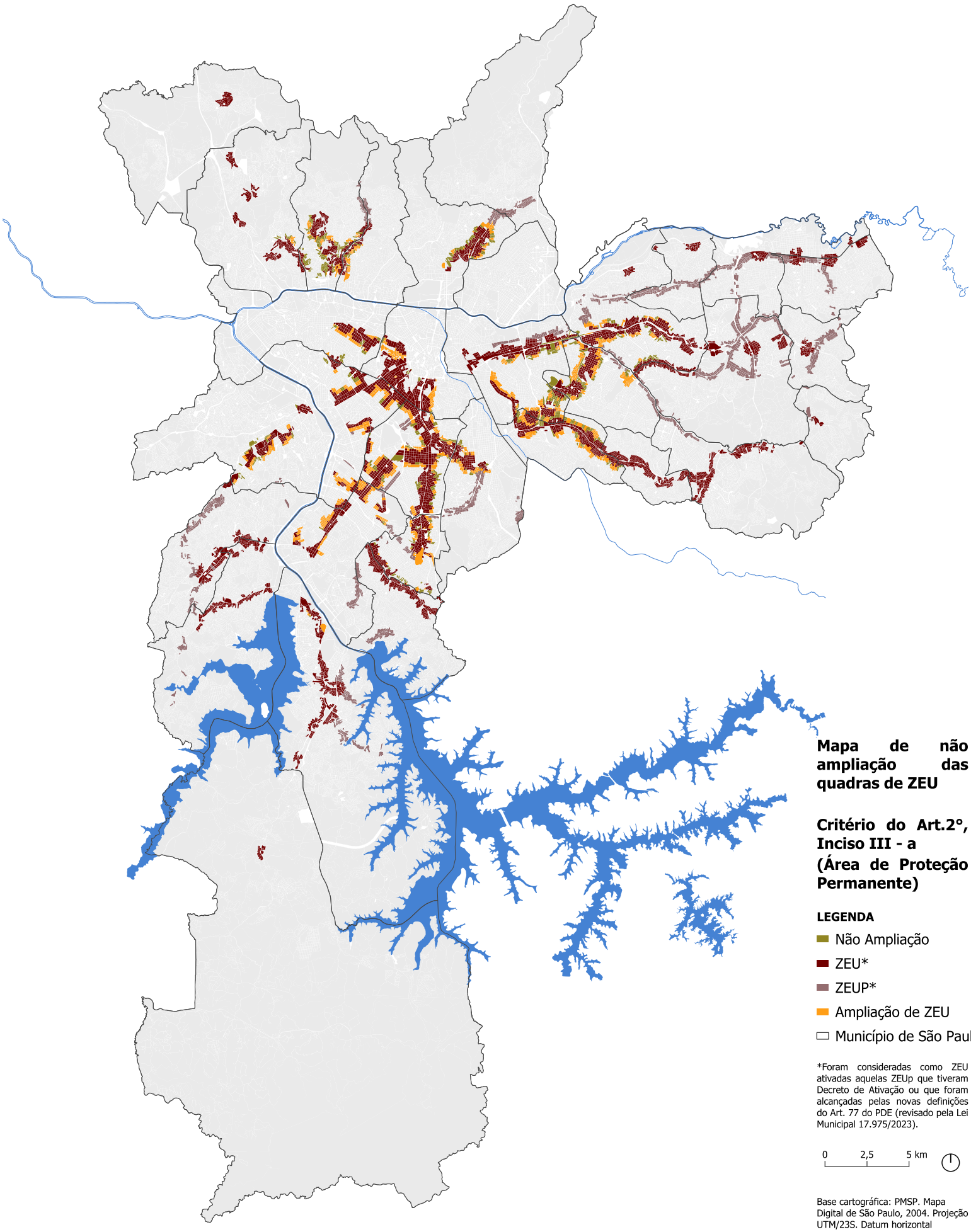
SÃO PAULO. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Disponível em: https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014

SÃO PAULO. Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE). Disponível em: https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16402-de-22-de-marco-de-2016

SÃO PAULO. Relatório da Carta Geotécnica do Município de São Paulo, 1992. Disponível em: https://metadados.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geonetwork/intranet/api/records/a14e407e-b0d9-4f4c-a1ae-805e83f99382/attachments/relat%C3%B3rio%20CG_1993.pdf

SÃO PAULO. Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica do Município de São Paulo, 2017. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/PMMA_final_8_jan%20ok.pdf

SÃO PAULO. Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, 2022. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/arquivos/Planpavel/PLANPAVEL-VERSAO-COMPLETA.pdf



Mapa de não ampliação das quadras de ZEU

Critério do Art.2°, Inciso III - a (Área de Proteção Permanente)

LEGENDA

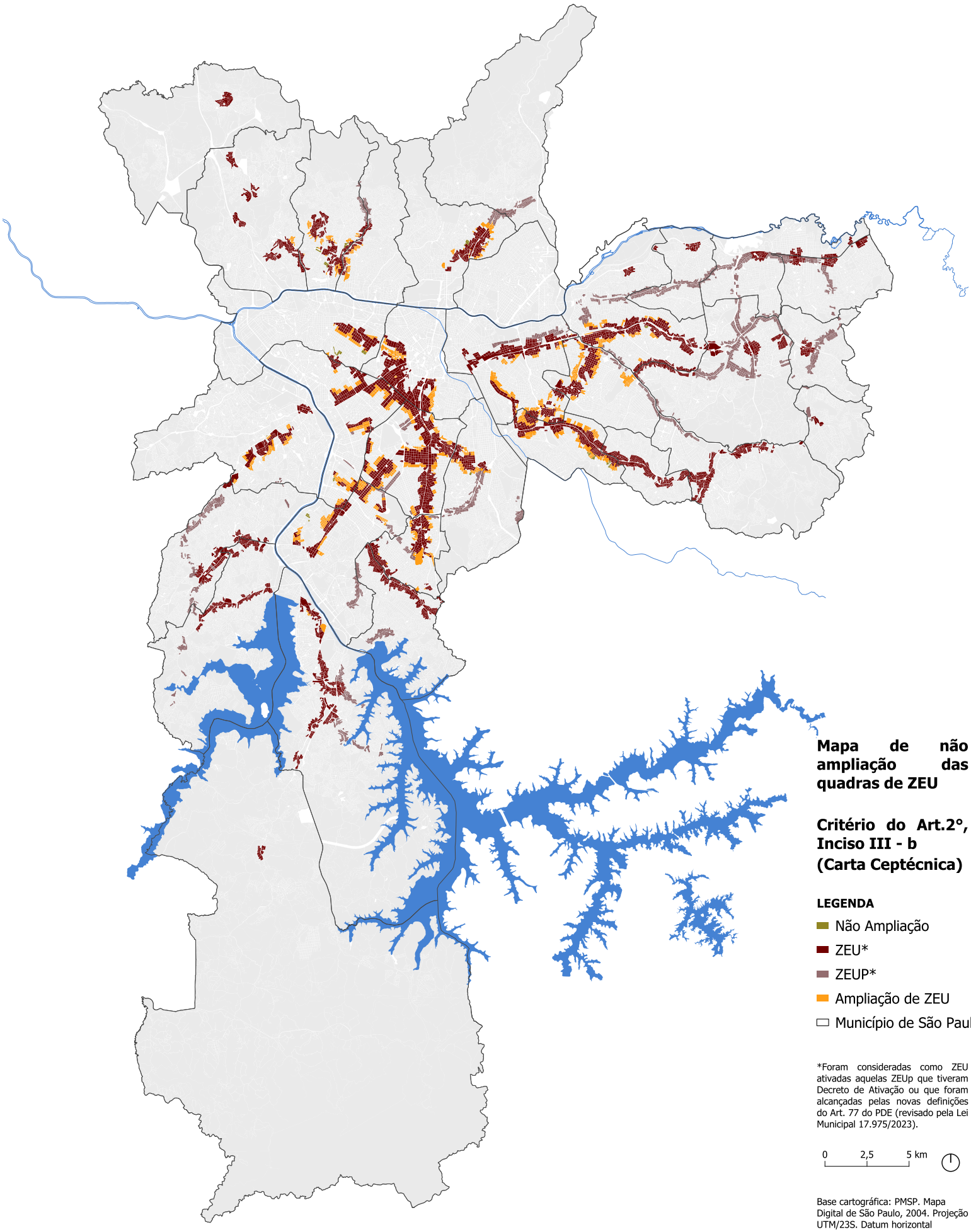
- Não Ampliação
- ZEU*
- ZEUP*
- Ampliação de ZEU
- Município de São Paulo

*Foram consideradas como ZEU ativadas aquelas ZEUp que tiveram Decreto de Ativação ou que foram alcançadas pelas novas definições do Art. 77 do PDE (revisado pela Lei Municipal 17.975/2023).

0 2,5 5 km

Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/23S. Datum horizontal Sirgas2000.

Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.



Mapa de não ampliação das quadras de ZEU

Critério do Art.2°, Inciso III - b (Carta Ceptécnica)

LEGENDA

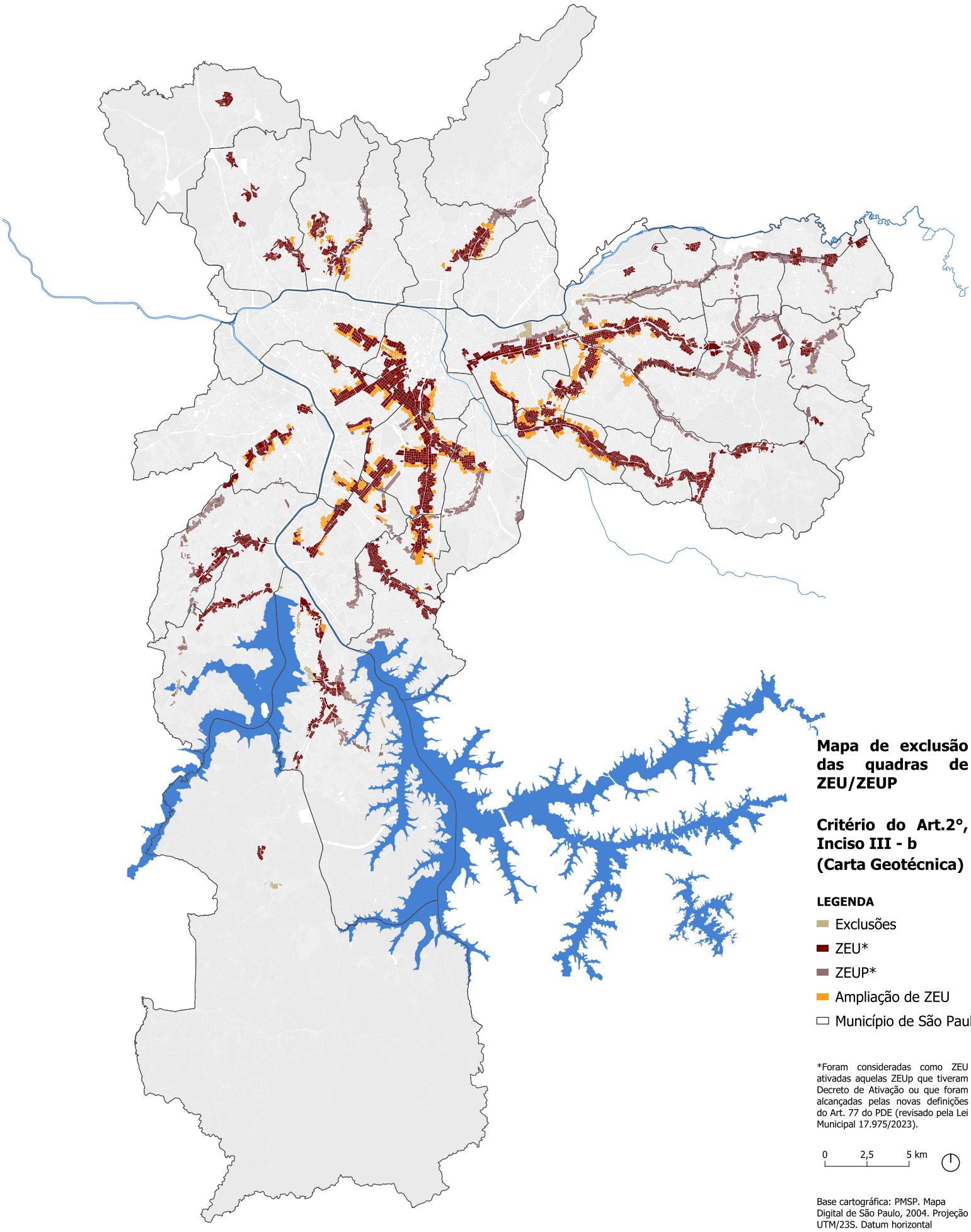
- Não Ampliação
- ZEU*
- ZEUP*
- Ampliação de ZEU
- Município de São Paulo

*Foram consideradas como ZEU ativadas aquelas ZEUp que tiveram Decreto de Ativação ou que foram alcançadas pelas novas definições do Art. 77 do PDE (revisado pela Lei Municipal 17.975/2023).

0 2,5 5 km

Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/23S. Datum horizontal Sirgas2000.

Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.



Mapa de exclusão das quadras de ZEU/ZEUP

Critério do Art.2°, Inciso III - b (Carta Geotécnica)

LEGENDA

- Exclusões
- ZEU*
- ZEUP*
- Ampliação de ZEU
- Município de São Paulo

*Foram consideradas como ZEU ativadas aquelas ZEUp que tiveram Decreto de Ativação ou que foram alcançadas pelas novas definições do Art. 77 do PDE (revisado pela Lei Municipal 17.975/2023).

0 2,5 5 km

Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/23S. Datum horizontal Sirgas2000.

Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.