autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 21 DE DEZEMBRO DE 2023
(PROJETO DE LEI Nº 586/23)
(EXECUTIVO)

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.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 21 de dezembro de 2023, decretou a seguinte Lei:

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.

Parágrafo único. Sobre as Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) não incidirão 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 nova redação dada pela Lei nº 17.975, de 8 de Julho de 2023, conforme representado no Mapa I 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;

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

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 a 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 a 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, possuírem 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/CONPRESP/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.

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

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 acesso para rua sem saída;

III - com acesso de veículos para rua, com largura menor ou igual a 10m (dez 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 à 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 I desta Lei, as quadras enquadradas nos critérios estabelecidos no art. 76, § 1º, da Lei nº 16.050, de 2014, com 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 arts. 375 e 376 da referida lei;

II - de Zona Predominantemente Residencial (ZPR) para imóveis contidos em vilas, ou que possuam acesso de veículo para rua sem saída com largura menor ou igual a 12m (doze 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 acesso de veículos para rua sem saída, inclusive aquelas com largura superior a 12m

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

(doze metros), bem como aqueles com acesso de veículos para qualquer rua com largura menor ou igual a 10m (dez 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, que deverá manter o cadastro atualizado no mapa Digital da Cidade quanto às vilas reconhecidas nos termos desta Lei e aquelas que foram analisadas e não caracterizadas como vilas.

§ 4º Aplicam-se às vilas localizadas fora das Zonas Eixo existentes ou previstas os regramentos previstos neste artigo.

§ 5º Fica mantida a obrigatoriedade de atendimento aos parâmetros qualificadores da ocupação previstos no art. 57 da Lei nº 16.402, de 2016, quando aplicável.

§ 6º Fica estabelecido o limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros aos imóveis que vedem o acesso para ruas sem saída ou ruas com largura inferior a 8m.

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

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

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.

§ 5º Ativa os índices e parâmetros da Zona de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) e Zona de Estruturação Metropolitana (ZEM) exclusivamente para os lotes definidos como Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP) e Zona de Estruturação Metropolitana Previsto (ZEMP) no Corredor Norte-Sul constituído pelas seguintes vias na ordem: Avenida Doutor Antônio Maria Laet, Avenida Luiz Dumont Villares, Avenida General Ataliba Leonel, Avenida General Pedro Leon Schneider, Avenida Santos Dumont, Ponte das Bandeiras, Avenida Tiradentes, Avenida Prestes Maia, Avenida 23 de Maio, Avenida Rubem Berta - Moema, Vila Mariana e Saúde, Avenida Moreira Guimarães, Avenida Washington Luís, Avenida Interlagos, Avenida Senador Teotônio Vilela e Avenida Sadamu Inoue, com contrapartida financeira através de depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, em sua conta segregada, de 20% (vinte por cento) do valor da outorga devida da área total do terreno, calculado pelo regramento da Outorga Onerosa do direito de construir, conforme o Mapa 3A da Lei nº 16.050 , de 31 de julho de 2014, e com o § 1º do art. 7º e o Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

§ 6º A ativação de Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previstos (ZEUP) e Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previstos (ZEMP) poderá ser feita mediante contrapartida financeira naquelas áreas que seriam ativadas após a execução de corredores urbanos, devendo o cálculo ser feito através de depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, em sua conta segregada, de 20% (vinte por cento) do valor da outorga devida da área total do terreno, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado à aquisição de terreno ou subsídio para execução da melhoria viária correspondente aos futuros corredores urbanos.

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 de 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

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Consumidor Amplo – IPCA entre o mês posterior ao recebimento dos benefícios até o mês anterior à solicitação de mudança de destinação da área.

§ 3º O benefício previsto no art. 82-A incluído pela Lei nº 17.975, de 2023, que dá nova redação à Lei nº 16.050, de 2014, fica estendido a todas as zonas de uso.

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, inclusive no caso previsto no § 2º do art. 172 da Lei nº 16.402, de 2016, que tiveram direito a início de obras por meio do Alvará de Execução e não foram executados, referentes ao mesmo imóvel, ainda que haja a anexação de novos lotes, acompanhado de manifestação do interessado pelo interesse no aproveitamento dos valores já pagos, inclusive nos casos de outorga fracionada dos empreendimentos edificação constituídos de mais de um bloco.

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 - nos casos de projeto de reforma com ou sem mudança de uso, as áreas existentes regularizadas computáveis segundo a legislação vigente à época da sua aprovação, a serem mantidas ou transferidas, não serão objeto de outorga onerosa e será permitida:

a) a conversão de áreas computáveis segundo a legislação vigente na época da aprovação do projeto original em áreas não computáveis e incentivadas, assim consideradas na legislação vigente na data do protocolo do projeto de reforma;

b) a transferência ou acréscimo do saldo de área computável gerado na aplicação da alínea “a” deste inciso II para outras áreas do projeto de reforma;

c) o acréscimo de área computável mediante o pagamento de outorga onerosa ou compra de potencial adicional, desde que a soma da área computável existente com a área acrescida não supere o limite permitido pela legislação vigente na data do protocolo do projeto de reforma;

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

IV - admite-se o desmembramento de imóvel edificado desde que observados os índices e parâmetros estabelecidos pela legislação vigente para cada lote resultante,

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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, descontados os valores pagos sem correção monetária;

V - 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;

VI - 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 aos pedidos de reforma com mudança de uso e nem às edificações licenciadas por legislação com mais de 10 (dez) anos da emissão do certificado de conclusão.

§ 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, da cota-parte máxima de terreno por unidade residencial quando couber, estabelecida no Quadro 3 bem como às condições de instalação do Quadro 4A.

§ 4º Caso o conceito de área computável não exista na legislação vigente na época da aprovação do projeto original, será considerada como computável para efeito da aplicação deste artigo a área total construída da edificação com exceção das áreas destinadas a áreas técnicas, terraços e estacionamentos privativos.

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, respeitados os respectivos gabaritos de altura máxima definidos no Quadro 3, anexo à Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 10. Com amparo no PDE (Lei nº 17.975, de 2023, arts. 7º, inciso XI, e 27, incisos XXXII e XLIX), e nos objetivos da Política Ambiental do Município de São Paulo, que tem caráter transversal e se articula com as diversas políticas públicas, sistemas e estratégias de desenvolvimento econômico, serão concedidos incentivos para iniciativas que venham

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

contribuir para a melhoria da qualidade de vida da cidade, como redução das emissões de carbono, redução das ondas de calor, melhorias na drenagem urbana, entre outros, com adoção de tecnologias modernas tais como as adotadas em cidades consideradas "inteligentes" ("**Smart Cities**") e "cidades esponja", estimulando principalmente a produção de "**Retrofit**", reformas e edificações novas que implementem ações que visem à sustentabilidade:

I - à edificação que apresente inovações tecnológicas no projeto arquitetônico e que obtenha certificação específica de sustentabilidade, nos termos do art. 83 da Lei nº 16.402, de 2016, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 8% (oito por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

II - à edificação que implante arborização vertical com indivíduo arbóreo de porte médio ou grande com 3m (três metros), no mínimo, a cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de fachada, excluídos o ático e o térreo, e cujo sistema de irrigação seja feito prioritariamente através das águas cinzas tratadas, a título de incentivo 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;

III - à edificação que fizer uso de cogeração de energia limpa tais como fotovoltaica, solar, com previsão para que atinja no mínimo 40% (quarenta por cento) do seu consumo, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 5% (cinco por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

IV - à edificação que fizer uso de pré-tratamento de esgoto, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 3% (três por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

V - à edificação que adote medidas de drenagem natural ou mista além daquelas exigidas nesta Lei e que ampliem em 40% (quarenta por cento) a sua capacidade de drenagem, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 3% (três por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

VI - à edificação que implante teto-jardim com área equivalente a pelo menos 80% (oitenta por cento) da taxa de ocupação utilizada no projeto, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 5% (cinco por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

VII - à edificação, que implante floreiras com dimensões mínimas de 0,80m por 0,80m por 0,80m de terra destinadas a indivíduos arbóreos de porte médio ou grande com 3m (três metros) de altura, no mínimo, serão consideradas não computáveis, bem como as floreiras subsequentes para ajardinamento independente de suas dimensões, não se aplicando o § 2º do art. 62 da Lei nº 16.402, de 2016;

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

VIII - novas tecnologias e soluções construtivas propostas em projetos específicos e não previstas neste artigo e que comprovadamente apresentem eficiência energética e atendam índices de desempenho conforme NTO serão submetidas respectivamente a CAIEPS (Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo), para verificação da aderência técnica e posteriormente à CTLU para definição do incentivo para que sejam consideradas não computáveis da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial em qualquer pavimento, até o limite de 5% (cinco por cento), cujas diretrizes deverão ser objeto de decreto regulamentador por parte do Executivo em 120 (cento e vinte) dias.

§ 1º Nos terraços, varandas e beirais quando a cobertura estiver a 6 m (seis metros) ou mais de altura, a faixa equivalente a 1/3 dessa altura a partir da projeção da cobertura será considerada descoberta.

§ 2º Os benefícios previstos neste artigo são cumulativos, e não poderão ultrapassar 10% (dez por cento) de acréscimo de áreas consideradas não computáveis da área construída computável, das áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento.

§ 3º Aos benefícios previstos neste artigo não se aplicam o § 2º do art. 62 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 4º As edificações não residenciais somente poderão receber os incentivos previstos neste artigo desde que prevejam a eliminação de peles de vidro estanques, promovam a ventilação cruzada e a utilização de brises quando for o caso.

§ 5º A emissão do Certificado de Conclusão, mesmo que parcial fica vinculado à comprovação da implantação da proposta que gerou o incentivo concedido.

§ 6º A não execução do projeto como proposto ensejará a demolição referente ao acréscimo de áreas concedido através do benefício, além da cassação do certificado de conclusão do respectivo empreendimento, até que a mesma volte a estar regular.

Art. 11. 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 Para as edificações com previsão de uso residencial em conjunto com as atividades flats, apart hotéis, pensionatos ou pensões, do subgrupo de atividades nR1-12, 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.

Art. 12. Poderão ser aplicados em todo o Perímetro do PIU-Setor Central os benefícios previstos no art. 21 da Revisão Intermediária PDE – Lei nº 17.975, de 2023, acrescidos nas alíneas “c”, “d” e “e” do inciso I do art. 60 da Lei nº 16.050, de 2016.

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Parágrafo único. As áreas computáveis dos Projetos, resultantes da aplicação dos benefícios mencionados no **caput** deste artigo, deverão ser deduzidas da totalidade dos estoques de potenciais construtivos adicionais previstos no art. 76 da Lei nº 17.844, de 2022.

Art. 13. A cota de solidariedade do art. 111 e 112 da Lei nº 16.050, de 2016, alterados pelo art. 42 da Revisão Intermediária PDE – Lei nº 17.975, de 2023, poderá ser aplicada em todo o Perímetro do PIU-Setor Central com os acréscimos de potencial ali previstos.

Parágrafo único. As áreas computáveis dos projetos, resultantes da aplicação dos acréscimos mencionados no **caput** deste artigo, deverão ser deduzidas da totalidade dos estoques de potenciais construtivos adicionais previstos no art. 76 da Lei nº 17.844, de 2022.

CAPÍTULO III

DOS AJUSTES A DISPOSITIVOS DA LEI Nº 16.402, DE 2016

Art. 14. O art. 2º da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º .....

.....

III - a promoção da qualificação ambiental do Município, em especial nos territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal priorizando a adoção de Soluções baseadas na Natureza (SbN) e Infraestruturas Verdes;

.....

V - a preservação, proteção e restauração de imóveis e territórios de interesse cultural, a preservação, proteção e restauração ecossistêmica das unidades de conservação, áreas de preservação e recuperação dos mananciais, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, da atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;

.....

XIV - estimular o uso e ocupação do solo que seja compatível com a ampliação da vida útil das edificações; proteção e valorização do patrimônio edificado existente;

XV - estimular a promoção da sustentabilidade dos espaços urbanos construídos com a recuperação de espaços funcionalmente obsoletos e ociosos;

XVI - estimular a melhoria proporcional e progressiva da segurança, habitabilidade e funcionalidade das edificações antigas, em relação à condição anterior, de acordo com parâmetros flexibilizados e customizados e com a

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

devida participação social; valorização da diversidade econômica e sociocultural dos tecidos urbanos existentes na perspectiva de ampliação de acesso à moradia digna;

XVII - criação de incentivos para reabilitação de edifícios e áreas urbanas num modelo de governança público comunitário." (NR)

Art. 15. O art. 8º da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, na Macroárea de Urbanização Consolidada, e nos subsetores mencionados no inciso VIII do § 1º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano, subdivididas em:

.....

§ 4º Na ZEMP aplica-se o disposto no § 1º deste artigo, quando as Ações Prioritárias no Sistema Viário Estrutural e de Transporte Público Coletivo já estiverem descartadas oficialmente pelo agente público, sendo o caso analisado por CTLU." (NR)

Art. 16. O § 3º do art. 12 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12. .....

.....

§ 3º Não se aplica a destinação mínima de percentuais de área construída de HIS 1 e HIS 2 previstos no Quadro 4, da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, bem como fica dispensado o Plano de Urbanização e criação de Conselho Gestor, aos imóveis públicos destinados a serviços da administração pública e serviços públicos de abastecimento situados em ZEIS." (NR)

Art. 17. 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 de porte, do

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

grupo de atividades nR1-10, desde que o Plano de Manejo, quando houver, não disponha do modo contrário." (NR)

Art. 18. O art. 21, da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 21. .....

.....

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

Art. 19. 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. 20. O art. 28 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 28. .....

.....

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 6º Nos parques urbanos e lineares municipais constantes na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, aplicam-se os parâmetros estabelecidos nesta Lei para ZEPAM, podendo ser admitida a instalação de equipamento público social municipal, mediante análise caso a caso e deliberação do órgão municipal ambiental competente, ouvido o Conselho Gestor do respectivo parque ou, na ausência deste, o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES).

.....

§ 8º Fica dispensada do atendimento aos parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, que trata o **caput** deste artigo, a implantação de equipamentos públicos de caráter transitório para acolhimento da população em situação de rua." (NR)

Art. 21. O art. 29 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 29. Nas áreas públicas ocupadas por clubes extintos ou com termo de concessão terminado ou revogado na vigência da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, ou a partir da entrada em vigor desta Lei, ficam mantidos os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos nos Quadros 3, 4, 4A e 4B desta Lei para a categoria em que o clube se enquadrava.

Parágrafo único. Para instalação de equipamentos públicos sociais nas áreas públicas de que trata o **caput** deste artigo, em casos de comprovada necessidade de modificação dos índices estabelecidos no Quadro 3 desta Lei, em função da demanda da região a ser atendida, órgão municipal intersecretarial poderá fixar parâmetros distintos, desde que o uso esteja previsto no Quadro 4 desta Lei e que seja atendida contrapartida ambiental fixada pelo art. 33 desta Lei." (NR)

Art. 22. A Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescida do art. 29-A com a seguinte redação:

"Art. 29-A. Nas áreas privadas classificadas como AC-1 Clubes Esportivos Sociais ou AC-2 Clubes de Campo e Clubes Náuticos, quando da extinção do clube, serão aplicados os requisitos e parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo da zona lindeira, desde que sejam mantidas a taxa de permeabilidade e a vegetação de porte arbóreo existentes.

§ 1º Caso o entorno imediato das áreas a que se refere o **caput** contenha mais de uma zona de uso, deverão ser aplicados os parâmetros da zona mais restritiva.

§ 2º Nestas áreas, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida, desde que a taxa resultante não seja inferior a:

I - 30% (trinta por cento) nas áreas classificadas como AC-1;

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

II - 50% (cinquenta por cento) nas áreas classificadas como AC-2.

§ 3º Caso seja necessário suprimir justificada e pontualmente exemplares arbóreos, a supressão quando autorizada será objeto de TCA – Termo de Compensação Ambiental, cuja contrapartida deverá ser realizada exclusivamente por meio do plantio de mudas."(NR)

Art. 23. O art. 40 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescido dos §1º e §2º, com a seguinte redação:

"Art. 40. .....

§ 1º Os lotes com edificações regulares existentes, cujas plantas demonstrem plena separação física das parcelas do terreno, cada uma com suas respectivas edificações, poderão obter o Alvará de Desmembramento como mera formalização da situação fática existente.

§ 2º O Alvará de Desmembramento será concedido desde que atendidas as condições de aeração, iluminação, estabilidade, segurança e salubridade das edificações." (NR)

Art. 24. O art. 41 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 41. .....

Parágrafo único. os lotes comprovadamente existentes até a presente data com medidas inferiores às especificadas poderão ser regulamentadas desde que atendam os demais parâmetros da legislação vigente." (NR)

Art. 25. O art. 42 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 42. .....

Parágrafo único. .....

.....

XII - igrejas e templos de qualquer culto;

XIII - shopping centers;

XIV - todos aqueles localizados em ZC-ZEIS." (NR)

Art. 26. A Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescida dos art. 42-A, 42-B e 42-C, com a seguinte redação:

"Art. 42-A. Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no **caput** do art. 42 qualquer uso, desde que permitido na respectiva zona, localizado fora da macrozona de estruturação e qualificação urbana." (NR)

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

"Art. 42-B. Os lotes que possuírem os usos relacionados no parágrafo único do art. 42 poderão ter outros usos não relacionados, desde que:

I - sejam permitidos na zona na qual estão inseridos;

II - a atividade do uso principal ocupe área superior a 50% (cinquenta por cento) do lote;

III - o lote do uso secundário não ultrapasse 20.000m2;

IV - seja averbada em matrícula a reserva de área institucional e a área sem afetação previamente definida proporcional à área original do lote em caso de destinação diferente do mesmo;

V - tenham acesso direto por via oficial de largura igual ou superior a 12m." (NR)

Art. 42-C. Fica isento da destinação de áreas públicas o parcelamento de lote ou gleba com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), desde que sejam atendidas as seguintes determinações:

I - poderá ser parcelado um lote ou uma gleba com área superior à máxima permitida na zona, desde que esse contenha edifício de uso regular e instalado a ser mantido, resultando em uma nova taxa de ocupação fixada entre 50% (cinquenta por cento) e 70% (setenta por cento);

II - no caso de edificação a ser construída e/ou reformada, com ou sem mudança de uso, em lotes ou glebas localizados na zona urbana ou rural que, independente de sua origem e da zona na qual esteja inserido, tenham área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), poderá ser aprovado sem destinação de percentual mínimo para a Municipalidade para a implantação de área verde pública, área institucional e sistema viário, bem como percentual mínimo de área sem afetação previamente definida, de acordo com os percentuais previstos no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016, ou a qual vier a substituir, desde que nas respectivas áreas sejam atendidas:

a) implantação de área verde na seguinte conformidade:

I - serem proporcionais aos percentuais de destinação de áreas verdes conforme o Quadro 2 desta Lei - praça urbana - com a respectiva averbação em matrícula da área correspondente e que poderá fazer parte da área permeável obrigatória total do empreendimento;

II - ser delimitada em um só perímetro ou em parcelas de terreno sendo obrigatoriamente uma delas com 25% (vinte e cinco por cento) do total obrigatório que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

III - ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação, em pelo menos uma das áreas delimitadas no inciso I;

IV - quando não possuir frente para via oficial de circulação deverá estar conectada à fruição pública correspondente permitindo livre acesso com frente mínima de 10m (dez metros) e profundidade mínima de 10m (dez metros);

V - poderão ter área edificada correspondente a 10% (dez por cento) da área total de cada parcela de terreno com usos nR1 e áreas não permeáveis descobertas para circulação de pedestres de até 20% (vinte por cento);

VI - ter relação entre a frente e a profundidade da área verde de no máximo 1/3 (um terço) em pelo menos uma das áreas delimitadas no inciso I;

b) será obrigatório uso misto conforme estabelecida pela lei de uso e ocupação do solo vigente à época do protocolo;

c) implantação de fruição pública e fachada ativa obrigatórios permeando o lote e interligando as edificações com o viário existente:

I - nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros) deverá ser previsto obrigatoriamente um acesso a fruição pública a cada 150m (cento e cinquenta metros);

II - a fruição pública deverá conectar pelo menos duas vias públicas, quando o acesso for por uma única via, deverá prever pelo menos duas entradas distintas;
III - a fruição pública deverá ser averbada em matrícula e deverá permanecer aberta durante o horário das 7:00 às 22:00hs;

IV - a fachada ativa poderá ser instalada ao longo da fruição pública e não obrigatórias em todas as testadas;

d) em reformas com ou sem acréscimo de área em edificações regulares não será obrigatória a área correspondente destinada a área institucional e a área sem afetação previamente definida;

e) em obras novas a área correspondente destinada a área institucional e a área sem afetação previamente definida, quando não destinada dentro do empreendimento, poderão ser recebidas em contrapartida financeira proporcionais aos percentuais conforme o Quadro 2 desta Lei, no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, em sua conta segregada para utilização no mesmo distrito onde se localiza o empreendimento, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa.

Parágrafo único. A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias.” (NR)

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 27. O art. 43 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 43. A área máxima de quadra, nos novos loteamentos, no território da zona urbana do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra-testada para a mesma via oficial é de 300m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.

§ 1º Nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros), deverá ser prevista obrigatoriamente via de pedestre a cada 150m (cento e cinquenta metros) ou fruição pública.

....." (NR)

Art. 28. O art. 44 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 44. No caso de edificação a ser construída em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, tenham área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e não seja originária de loteamento anterior onde comprovadamente houve doação de área pública, será obrigatória a destinação de área pública nos termos do art. 45 e do Quadro 2 desta Lei.

§ 1º Não se aplica o disposto neste artigo nos casos de reforma de edificação existente regular com ou sem mudança de uso.

§ 2º Nos casos de lotes ou glebas com área superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) deverá ser adotado o parcelamento do solo na modalidade loteamento, exceto quando optar pelo art. 42-C.

§ 3º Ficam isentos da destinação de área pública os lotes resultantes de parcelamento do solo que já tenham comprovadamente destinado área pública a qualquer tempo." (NR)

Art. 29. Fica excluído o § 6º do art. 45 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 30. O art. 57 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 57. .....

.....

V - Praça Urbana." (NR)

Art. 31. O art. 59 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação e suprimidos os incisos II e III do 2º.

"Art. 59. Nas ZER-1, ZER-2, ZERa, ZCORa e ZPR, as restrições convencionais de loteamentos aprovadas pela Prefeitura, estabelecidas em instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis, referentes a dimensionamento

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando mais restritivas que as disposições desta Lei.

§ 1º Os usos permitidos nos loteamentos referidos no **caput** deste artigo serão aqueles definidos por esta Lei para as respectivas zonas.

§ 2º A alteração das restrições convencionais dos loteamentos deverá atender às seguintes condições:

I - realização de acordo entre o loteador e os proprietários dos lotes atingidos pela alteração;

II - emissão de parecer técnico favorável da CTLU;

III - anuência expressa do Executivo." (NR)

Art. 32. O art. 60 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 60. .....

.....

II - nas quadras nas quais em mais de 40% (quarenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenham ultrapassado os limites previstos no referido quadro, excluindo-se as áreas públicas;

III - nos imóveis inseridos na zona de uso ZC, que tenham o acesso de veículos por via com largura igual ou superior a 12 m (doze metros), o gabarito de altura máxima poderá ser de:

a) até 60m (sessenta metros) para EHIS;

b) até 60m (sessenta metros) desde que seja utilizado no mínimo 80% (oitenta por cento) do acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento para HIS previsto na alínea "c" do art. 60 da Lei nº 16.050, alterado pelo art. 21 da Lei nº 17.975, de 2023;

IV - nos imóveis inseridos na zona de uso ZM, que tenham o acesso de veículos por via com largura igual ou superior a 12 m (doze metros), o gabarito de altura máxima poderá ser de:

a) até 42m (quarenta e dois metros) para EHIS;

b) até 42m (quarenta e dois metros) desde que seja utilizado no mínimo 80% (oitenta por cento) do acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento para HIS previsto na alínea "c" do art. 60 da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pelo art. 21 da Lei nº 17.975, de 2023;

c) até 42m (quarenta e dois metros) quando utilizados os benefícios do art. 112 da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pelo art. 42 da Lei nº 17.975, de 2023.

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

.....

§ 3º Para fins de aplicação do art. 60, § 2º, entende-se por "parcial" o declive ou aclive com mais de 30% (trinta por cento) auferido em um ou mais segmentos que compõem o perímetro do terreno, identificado no mapa digital oficial do município ou em levantamento topográfico atualizado e atestado por profissional habilitado.

§ 4º Para efeito do cálculo de gabarito, não será considerado no cálculo de gabarito o pavimento localizado na cobertura, desde que destinado a lazer comum do empreendimento, com pé direito máximo de 3.00m e no máximo 40% de área coberta." (NR)

Art. 33. 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 à 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, exceto nos casos de R2h, HIS e HMP." (NR)

Art. 34. 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

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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 total do empreendimento, 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;

.....

XVII - as áreas de fruição pública, cobertas ou descobertas, em qualquer zona de uso;

XVIII - nos clubes esportivos localizados em AC-1, as área destinadas a administração e sanitários até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável;

XIX - as áreas técnicas e operacionais sem permanência humana dos Hospitais e Complexos de Saúde, assim declarados pela municipalidade, desde que justificadas através do memorial técnico conforme RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021 ou a que vier a substituí-la;

XX - a área destinada aos usos educacionais em saúde, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos Hospitais e

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Complexos de Saúde, assim declarados pela municipalidade, localizados em qualquer zona de uso na qual a atividade hospitalar e de Complexo de Saúde seja permitida;

XXI - as áreas cobertas destinadas a camarins, salas para oficina e depósito de materiais utilizados nos teatros.

.....

§ 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 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;

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 das atividades flats, apart hotéis, pensionatos ou pensões, do subgrupo de atividades nR1-12, como uso não residencial incentivado nos termos do inciso VIII do caput deste artigo.

§ 7º Para fins de aplicação do inciso VI, as condições aplicadas ao prédio residencial na legislação edilícia aplicam-se ao uso residencial em qualquer modalidade.” (NR)

Art. 35. O art. 64 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 64. Nas quadras que contenham vilas, reconhecidas pelo poder público, ou via sem saída com largura inferior a 10m (dez metros), aplicam-se as seguintes disposições:

I - na faixa envoltória da vila ou via sem saída deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros) nas ZEU, ZEUP, ZEM e ZEMP e

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

de 15m (quinze metros) nas demais zonas, quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;

II - os lotes pertencentes à vila não poderão ser remembrados a lotes que não pertençam à vila;

III - será admitida a instalação dos usos e atividades permitidos na zona em que se situam os imóveis;

IV - a solicitação de enquadramento de um perímetro urbano como vila poderá ser solicitado pelos proprietários dos imóveis, via processo administrativo, junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. A Secretaria deverá editar portaria definindo os procedimentos administrativos para o reconhecimento do perímetro urbano como vila;

V - caberá à Secretaria de Urbanismo e Licenciamento manter atualizados cadastros e registros dos pedidos de enquadramento de vilas analisadas e reconhecidas ou não, dentro de sua competência. A publicidade do cadastro deverá ser através da plataforma Geosampa, sendo a mesma atualizada constantemente;

VI - após o reconhecimento de um perímetro urbano como vila, mesmo após a publicação desta Lei, aos lotes pertencentes à vila se aplicam os parâmetros urbanístico para ZPR (Zona Predominantemente Residencial);

VII - os lotes pertencentes à vila poderão ser remembrados entre si desde que haja anuência expressa de todos os proprietários dos imóveis da respectiva vila;

VIII - será admitida a instalação dos usos e atividades permitidos na zona em que se situam os imóveis, desde que autorizada pela totalidade dos proprietários dos lotes pertencentes à vila;

IX - o uso não residencial não descaracteriza a vila;

X - no caso de aquisição de todos os lotes da vila por um único proprietário a vila será considerada descaracterizada e seu perímetro será enquadrado ao zoneamento lindeiro à via de acesso à vila, e não será aplicada a restrição a que se refere o inciso II deste artigo;

XI - no caso de todos os proprietários decidirem descaracterizar a vila, eles poderão solicitar o enquadramento do perímetro da vila ao zoneamento lindeiro à via de acesso à vila, através de processo administrativo mediante análise e parecer de DEUSO.

§ 1º O disposto no inciso IV será regulamentado em Decreto do executivo definindo os procedimentos administrativos para o reconhecimento do perímetro urbano como vila.

§ 2º A faixa envoltória a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo será:

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

I - no caso de vila, de 20m (vinte metros), medidos a partir do perímetro externo dos lotes;

II - no caso de rua sem saída, de 20m (vinte metros), medidos a partir dos alinhamentos da rua sem saída." (NR)

Art. 36. 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 utilização da taxa de ocupação do lote." (NR)

Art. 37. 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) e facultativo para os menores;

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 reserva de área não edificável da faixa necessária para seu alargamento, fica dispensado o atendimento do recuo de frente.

§ 3º No caso de reserva de área não edificável, todos os índices e parâmetros, inclusive os potenciais construtivos básico e máximo do lote serão calculados

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

em função de sua área original, aplicando-se a regra ordinária da outorga onerosa na hipótese de utilização de potencial construtivo adicional.

§ 4º Na hipótese de reforma fica dispensada a doação prevista no § 1º deste artigo, quando a doação implicar demolição da edificação regular existente.

§ 5º O registro da doação ou da reserva da área não edificável prevista no § 1º deste artigo deverá preceder a emissão do Alvará de Execução da edificação.

§ 6º No caso de regularização, aplicam-se os parâmetros desta Lei a semelhança de reforma ou obra nova, considerando a última situação regular constante do cadastro do histórico da edificação." (NR)

Art. 38. 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. 39. 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. 40. 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)

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 41. O art. 71 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 71. .....

.....

§ 1º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, embarque e desembarque de passageiros, com exceção das vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, idosos e vagas de bicicletas.

.....

§ 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 podendo ser instalada em faixa superior ao definido no inciso I deste artigo desde que não seja superior ao recuo mínimo atribuído ao lote.

§ 7º Será admitido recuo superior ao disposto no inciso I caso haja vegetação arbórea significativa a critério de SVMA, esteja voltada para Praça Urbana no interior do lote, ou outros obstáculos urbanísticos que impeçam de cumprir o referido recuo.

§ 8º Será admitida a instalação da fachada ativa além do limite estabelecido no inciso I desde que ela seja acessada por fruição pública e/ou praças urbanas.

§ 9º Será admitida a fachada ativa voltada para a fruição pública, desde que já cumpridos os requisitos previstos nos incisos I e II." (NR)

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 42. A Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com nova redação dada ao art. 72 e acrescida dos arts. 72-A e 72-B, com a seguinte redação:

"Art. 72. Nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, tais como em compartimento ambiental de várzea, planície aluvial, solo mole e compressível, as obras subterrâneas executadas a partir da vigência desta Lei, incluindo o subsolo de edifícios, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que impeçam o rebaixamento do nível d'água, procedida análise que constará de parecer técnico, na seguinte conformidade:

I - o parecer técnico favorável à execução das obras, deve considerar no mínimo:

a) o risco de recalque das fundações;

b) a estabilidade das paredes de escavação e das margens dos cursos d'água;

c) a profundidade do lençol freático;

d) a capacidade de suporte do solo;

e) a suscetibilidade à ocorrência de alagamentos a partir da solução do projeto apresentado; garantia de utilização das melhores soluções técnicas de engenharia para fins de vedação do perímetro do subsolo, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, tais como parede diafragma, estacas justapostas, hélice secante, estacas prancha, **jet grouting**, **deep soil mixing**, dentre outras, com o devido monitoramento pelo interessado, se necessário;

f) a solução de vedação deve ser embutida em camada de solo de baixa permeabilidade, abaixo do último subsolo e, caso isso não seja possível, o projeto deve prever laje de subpressão ou outra solução técnica equivalente que garanta a estanqueidade do subsolo;

II - para a emissão de alvarás de edificação nova ou de reforma com ampliação de área construída para empreendimentos está condicionada à apresentação, pelo empreendedor:

a) das plantas de sondagens e respectivo laudo técnico assinado por profissional habilitado;

b) do levantamento fotográfico do imóvel e seu entorno com as visadas assinaladas na planta de implantação ou no croqui elucidativo da localização do imóvel na quadra;

c) de cópia de contrato de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civis em Construção, com relação a todos os imóveis do entorno que possam vir a ser afetados pela obra a ser executada, acompanhados de avaliação por laudo de profissional ou perito habilitado, da análise das condições desses imóveis;

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

III - independentemente do cumprimento do disposto no Quadro 3A, o empreendimento deverá garantir taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento) da área do lote, não podendo ser aplicada a redução citada no art. 81, §2º;

IV - em lotes com testada superior a 20m (vinte metros) deverão ser adotadas as seguintes medidas:

a) implantação de uma faixa de 3 metros de área ajardinada no recuo frontal sobre o solo natural;

b) implementação de fachada ativa em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de cada testada;

c) em lotes com mais de uma frente poderão ser adotados tratamentos distintos para cada testada.

§ 1º Para os empreendimentos em terrenos com as reações do solo e das rochas conforme citados no **caput** deste artigo, os pavimentos em subsolo deverão ser implantados, no mínimo, a 1m (um metro) acima do nível do lençol freático existente.

§ 2º O parecer técnico citado no **caput** deste artigo deverá ser encaminhado à CEUSO, para sua análise e deliberação, devidamente instruído pelo órgão competente.

§ 3º O disposto neste artigo poderá ser aplicado a terrenos com contaminação das águas subterrâneas, a critério do órgão ambiental municipal.

§ 4º Consideram-se áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos:

I - aquelas indicadas na Carta Geotécnica do Município de São Paulo, de 1992, ou a que vier substituí-la;

II - os perímetros de Moema, Água Branca, Chácara Santo Antônio e Paraíso constantes do Anexo I do Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016, inseridos na plataforma GeoSampa.

§ 5º Caberá à CEUSO a descrição de perímetros das áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos mencionadas no § 4º, sendo obrigatória a inserção destes perímetros na plataforma GeoSampa.

§ 6º Na execução de obras em lote ou gleba com as reações do solo e das rochas conforme citados no **caput** deste artigo deverão ser atendidas as seguintes condições:

I - os pavimentos em subsolo deverão ser implantados, no mínimo, a 1m (um metro) acima do nível do lençol freático existente;

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

II - a taxa de permeabilidade mínima de 20%, sem prejuízo do estabelecido no Quadro 3A, não podendo ser aplicada a redução citada no § 2º do art. 81 da Lei nº 16402, de 2016;

III - obrigatoriedade de contratação de seguro de obra e riscos de engenharia e de responsabilidade civil cruzada que cubra os eventuais danos comprovadamente ocasionados pela obra aos imóveis vizinhos." (NR)

"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. 72-B. Para novas obras e edificações, que causem interferência no lençol freático, localizadas em qualquer das macroáreas da cidade, fica proibido o bombeamento permanente de água do lençol freático.

Parágrafo único. O rebaixamento do lençol freático poderá ocorrer em caráter provisório, somente no período de fundação da obra e obras correlatas, desde que não ultrapasse 180 (cento e oitenta) dias, sendo permitido neste período, o lançamento da água bombeada diretamente na rede de águas pluviais." (NR)

Art. 43. O Art. 73 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 73. .....
.....
§ 1º Parâmetros específicos para a instalação da subcategoria de uso R2h serão dados em regulamento específico.
§ 2º Fica incluído para fins de tipologia no § 1º do art. 1º do Decreto nº 59.885, de 2020, o inciso VI:
"Art. 1º .....
§ 1º.....
VI - HMP-h1- Empreendimento de Habitação de Mercado Popular – EHMP-h, casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação." (NR)

Art. 44. 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 de 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),

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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. 45. 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:

Qmax = {A x 11 [0,38 + (Dp-0,38) x (1-D)]} x 0,00036 sendo:

Qmax: vazão máxima em m³/h (metros cúbicos por hora);

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

Dp: 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.

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 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. 46. 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 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), 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 e pisos totalmente impermeáveis, excluídos os pisos sobre as superfícies descobertas sobre solo natural:

Vri = 16,00 x ACi sendo:

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

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

II - no caso de coberturas exclusivamente verdes, excluídos os pisos sobre solo natural:

Vrv = 5,4 x 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 solo natural, 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;

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Vri: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais calculado considerando apenas a área de projeção da fração impermeável dos pisos e 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, provenientes de coberturas verdes, em litros.

....." (NR)

Art. 47. O art. 81 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 81. .....

.....

§ 4º Deverá ser plantada uma árvore a cada 50m² de área permeável utilizada no projeto, devendo estar localizada no recuo de frente, quando exigido.

I - o plantio poderá estar localizado em outro local desde que devidamente justificado;

II - quando o recuo de frente não for obrigatório, e por opção do interessado o plantio for executado no recuo entre o alinhamento do lote e a edificação, a pontuação obtida no quadro 3B será majorada em 20%;

III – está isento do atendimento ao disposto no § 4º quando houver manejo arbóreo.

§ 5º Nas áreas contaminadas a exigência da área permeável deverá atender aos critérios de projetos de remediação de áreas contaminadas.

§ 6º Para fins de atendimento da Taxa de Permeabilidade prevista no art. 81 e no Quadro 3A da Lei nº 16.402, de 2016, serão computadas as áreas enquadradas no item A1, E e F do Quadro 3B da citada lei.

§ 7º Quando houver a utilização dos itens E e F do Quadro 3B da citada lei, serão limitados a 50% da área total permeável necessária." (NR)

Art. 48. 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:

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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 Min - 1) x At x 0,07;

II - para os demais perímetros de qualificação ambiental:

NCQA = (VQA Min - 1) x At x 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. 49. 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 x At x 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/m²;

II - para o grau máximo de certificação:

FC = R$ 300/m²;

At: área de terreno em metros quadrados;

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento.

....." (NR)

Art. 50. 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 dois anos, assinado por profissional habilitado, com procedimentos a serem definidos por Portaria,

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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. 51. 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, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana, 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;

.....

§ 1º O disposto no **caput** deste artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída superior a 50%.

§ 2º Nas ZPI, o disposto neste artigo aplica-se apenas para os usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

§ 3º 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.

§ 4º Ficam dispensados das obrigações previstas nos incisos I a III os usos previstos no parágrafo único do art. 42 desta Lei.

§ 5º 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. 52. 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;

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

V - os Lotes contidos nas ZCOR-3 com frente para a Rua Eusébio Matoso, e os que fazem frente para a Av. Rebouças, além do benefício estabelecido no **caput** deste artigo, o coeficiente de aproveitamento máximo também poderá ser majorado em até 50% (cinquenta por cento) do estabelecido no Quadro 3 desta lei;

VI - está vedado a utilização do recuo de frente para vaga de garagem aos lotes referidos no inciso V deste artigo." (NR)

Art. 53. O art. 92 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, passa a vigorar acrescido do § 4º, com a seguinte redação:

"Art. 92 .....

.....

§ 4º Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas, exceto o uso enquadrado na subcategoria nR1-2 comprovadamente instalado ou em licenciamento protocolado até a publicação desta Lei."(NR)

Art 54. O art.94 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a inclusão do parágrafo único com a seguinte redação:

"Art. 94. .....

.....

Parágrafo único. As soluções de acessibilidade em casas superpostas, com uso de elevador ou outra solução de uso comum para via oficial de circulação, não prejudica o uso R2h e não configura como uso R2v." (NR)

Art 55. Fica incluída no art. 97 da Lei nº 16.402, de 2016, subcategoria de uso nRa, o grupo de atividades Fazendas Urbanas Verticais, atividades estas relacionadas à pesquisa, produção e manejo agrícola, além da comercialização sustentável no meio urbano, compatível com a vizinhança residencial, utilizando métodos como hidroponia, aquaponia, e sistemas, com a seguinte redação:

"Art. 97. .....

.....

VII - nRa-7: atividades ligadas à produção agrícola sustentável no meio urbano, utilizando métodos agrícolas verticais, como hidroponia, aquaponia, e sistemas similares." (NR)

Art 56. O art. 102 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

"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 57. 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)

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art 58. 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 nº 17.975, de 2023." (NR)

Art 59. 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.

.....

§ 3º 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.

.....

§ 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).

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

§ 8º Os empreendimentos ou edificações, destinadas à geração de energia elétrica renováveis e destinados a microgeração e minigeração distribuída, nos termos da Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, ou que vier a substituí-la, independentemente de localização prevista em regramento próprio pela natureza da atividade serão enquadrados como atividade enquadrados da subcategoria de uso INFRA-4 e considerados atividades não incômodas, compatíveis 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. Poderão ser implantados em qualquer área urbana ou rural.

§ 9º O disposto no § 8º não prejudica o atendimento pelo requerente das exigências para o Licenciamento Ambiental.

§ 10. As quadras que receberem a implantação de INFRA 1 terão obrigatoriamente revisão e adequação urbanística, em especial no que se refere à transição de usos, índices, parâmetros, densidades e adensamento.

I - as quadras atingidas internamente, direta e indiretamente pelas obras de infraestrutura de transporte público coletivo poderão receber novos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos pela CTLU;

II - para aplicação das revisões previstas neste parágrafo, as quadras atingidas internamente, direta e indiretamente por obras de infraestrutura de transporte público coletivo, mesmos com restrições resultantes de tombamento de bairros, ou por qualquer outro instrumento de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais e restrições convencionais estabelecidas pelo loteador arquivadas em cartório, deixam de ser Zoneamento Especial de Preservação Cultural, excetuados os imóveis 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." (NR)

Art 60. O art. 109 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 109. .....

.....

§ 2º Caberá ao Executivo a revisão da Lei nº 15.150, de 2010, com a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

§ 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:

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

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. 61. 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 calçadões.

§ 9º Nas licenças de funcionamento ou nas reformas, para as edificações existentes anteriores à 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.

I - as larguras de vias constantes no Quadro 4A desta Lei se referem exclusivamente aos acessos de veículos, estando os acessos de pedestres, ciclistas e fruição pública dispensados do atendimento.

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 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).

§ 12. Nos clubes é permitida a instalação de atividades complementares do grupo nR1, bem como autorização de eventos, observadas as disposições legais pertinentes, inclusive os parâmetros de incomodidade.

§ 13. Nos teatros aprovados por esta Lei e por legislação anterior é admitida a autorização de eventos, observada a prevalência para fins culturais.

§ 14. Os acessos das edificações regulares que se tornaram não conformes pela legislação atual por não atender à largura mínima da via serão considerados tolerados nas reformas com acréscimo de área com ou sem acréscimo de uso quando:

I - o lote objeto da análise ocupar mais de 50% da testada da quadra onde o acesso está localizado;

II - o acesso tenha sido aprovado anteriormente pelo órgão de trânsito competente;

III- a edificação esteja cadastrada como regular no CEDI." (NR)

Art. 62. 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 estabelecimentos de ensino, hospitais, estabelecimentos de ensino em saúde, estabelecimentos de Ensino da Saúde e pesquisa em saúde e Complexos de Saúde assim declarados pela municipalidade, localizados na totalidade do território onde a instalação de tais atividades sejam permitidas pela presente Lei, e para os 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.

§ 1º Quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for superior ao básico, ou à área computável existente regular acima do coeficiente de aproveitamento básico, incidirá a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023.

§ 2º Para estabelecimentos de ensino, hospitais, estabelecimentos de ensino em saúde, estabelecimentos de Ensino da Saúde e pesquisa em saúde e Complexos de Saúde assim declarados pela municipalidade nas ZEM, ZEMP e ZEUP ou localizados em quadras alcançadas no raio de 700m (setecentos metros) das estações de trem e de metrô localizadas na macroárea de

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

estruturação metropolitana estabelecida na Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, serão aplicados os parâmetros estabelecidos para a ZEU, independentemente do zoneamento incidente sobre o imóvel e do disposto no § 1º do art. 8º desta Lei, quando for o caso, com exceção de imóveis localizados em ZER, ZCOR, ZOE, ZEPAM e áreas integrantes do SAPAVEL.

§ 3º Nos casos previstos no parágrafo anterior, os acessos principais de pedestres e autos deverão estar inseridos dentro do raio de 600m (seiscentos metros) disposto no § 2º deste artigo.

§ 4º O disposto no **caput** deste artigo se aplica a todos os usos mencionados para pedido de regularização com exceção do uso hotel." (NR)

Art. 63. 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 reconhecidos como complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela municipalidade, bem como em sua área envoltória nos termos de que trata o art. 371 da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pelo art. 105 da Lei nº 17.975, de 2023, e pelo art. 122 que altera o Quadro 1 das definições, com a finalidade de suprir e complementar as necessidades de expansão dos complexos, ficam permitidas, independentemente da zona de uso onde estejam localizados, com exceção de imóveis contidos nas áreas integrantes do sistema de áreas protegidas, áreas verdes e espaços livres – SAPAVEL:

I - todas e quaisquer atividades complementares, não se restringindo àquelas assistenciais;

II - nos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela municipalidade, nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, em virtude de sua atividade comprovadamente existente em saúde, educação em saúde ou pesquisa em saúde, anterior a 31 de julho de 2014, classificados nos grupos de atividades de grande porte - nr3-3, nr3-8 ou nr3-9, nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, não há restrição de lote mínimo e serão aplicados os parâmetros de ocupação estabelecidos para a Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU no Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016, admitindo-se, ainda, a majoração do coeficiente de aproveitamento máximo nos termos previstos no art. 114, mediante a correspondente outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023;

III - nas áreas envoltórias dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela municipalidade, a majoração do coeficiente de aproveitamento máximo disposto no art. 114, devendo ser

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

considerado o coeficiente de aproveitamento do Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016, referente à zona de uso onde se encontra o empreendimento.

§ 1º Nos casos previstos no **caput** o gabarito e a taxa de ocupação máxima poderão ser majorados em 50% (cinquenta por cento) em relação ao definido no Quadro 3 desta Lei, não podendo a to máxima exceder 85% da área do lote.

§ 2º Nos empreendimentos referidos no inciso III do **caput** deste artigo o coeficiente de aproveitamento máximo poderá exceder o limite estabelecido, contanto que não exceda o limite de gabarito estabelecido no inciso III do **caput** e não podendo exceder o potencial construtivo máximo do complexo de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde.

§ 3º Os complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos anteriormente à publicação desta Lei pela Prefeitura Municipal de São Paulo e as respectivas áreas envoltórias permanecem vigentes, sendo tais áreas beneficiadas pelos dispositivos estabelecidos pelos artigos desta Lei.

§ 4º Os acessos de autos dos projetos que pleiteiem os benefícios das áreas envoltórias dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela municipalidade deverão estar contidos dentro do limite da faixa de 150m (cento e cinquenta metros), medidos a partir da demarcação do perímetro do referido complexo.

§ 5º Para os casos referidos no **caput** deste artigo ficam permitidas as anexações de lotes situados em quaisquer distintas zonas de uso.

§ 6º Os pedidos de utilização dos benefícios previstos neste artigo para empreendimentos situados nas áreas envoltórias de complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde, reconhecidos pela municipalidade, poderão ser requeridos pelo(s) proprietário(s) operador(es) dos complexos de saúde, educação e pesquisa em saúde ou ainda por terceiros, contanto que a atividade em questão seja comprovadamente para o usufruto do complexo de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde existente, motivador do benefício estabelecido por esta Lei.” (NR)

Art. 64. O art. 117 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 117. Os hospitais públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público, bem como os Complexos de Saúde assim declarados pela municipalidade e estabelecimentos de ensino em saúde e pesquisa em saúde a eles vinculados, poderão adotar os incentivos previstos nesta Lei e ficam dispensados das restrições de gabarito de altura máxima. A dispensa do gabarito conforme disposto no § 2º do art. 60 poderá ser analisada caso a caso por CEUSO desde que a largura da rua seja superior a 12 metros.”(NR)

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 65. O art. 124 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 124. Os usos enquadrados na subcategoria de uso Ind-2 comprovadamente instalados nas zonas ZM, ZMa, ZC, ZCa, ZEIS, ZEU, ZEUP, ZEUa, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZPI, ZDE e ZPDS e na subcategoria de uso Ind-1b nas zonas ZMa, ZCa , ZPDS e ZPI, até a entrada em vigor da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, são passíveis de regularização e reformas, independentemente da largura da via, desde que:

.....

§ 2º A regularização prevista no **caput** poderá ser solicitada até o dia 31 de dezembro de 2026, retroagindo os seus efeitos conforme o caso, desde que respeitada a legislação em vigor. (Redação dada pela Lei nº 17.897, de 2023)

.....

§ 4º Para o uso enquadrado na subcategoria de uso Ind-2 comprovadamente instalado em ZPI-2, nos termos do **caput**, aplicam-se os parâmetros de ocupação de ZPI-1 do Quadro 3.

§ 5º Para a comprovação de atividade instalada poderá ser apresentado documento que indique o pleno funcionamento da atividade.

§ 6º Não são passíveis de regularização e reforma, nos termos do **caput**, os 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, classificadas como **dark kitchen**.

§ 7º A reforma e/ou regularização prevista no **caput** poderá ser aceita mediante apresentação de Certidão de diretrizes anteriormente emitida pela SMT desde que o acréscimo seja limitado a 20% da área construída total objeto da Certidão emitida." (NR)

Art. 66. 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. 67. 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:

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

"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. 68. 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. 69. 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;

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

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

Art. 70. 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. 71. O Art. 172 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescido de § 2º, renumerando-se o parágrafo único como § 1º.

“Art. 172. .....

.....

§ 2º Quando for requerido Alvará de Execução parcial para cada bloco no caso de o Alvará de Aprovação compreender edificação constituída de mais de um bloco, a outorga deve ser fracionada e quitada proporcionalmente ao alvará de execução parcial de cada bloco.” (NR)

Art. 72. Fica alterado o Quadro 3 e ficam acrescidas as notas “n” e “o” ao Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016, com a seguinte redação:

I - “A taxa de ocupação, para zona de uso ZPI-2, para lotes com área igual ou superior a 500m², fica alterada para 0,5.”

II - Ficam acrescidas as seguintes notas:

“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.”

“o. O gabarito poderá ser superado para implantação de equipamentos esportivos que comprovadamente necessitem de um gabarito maior do que o indicado neste Quadro.” (NR)

Art. 73. Fica alterado o Quadro 4 e ficam acrescidas as notas “l”, “m” e “n” ao Quadro 4 da Lei nº 16.402, de 2016, com as seguintes redações:

I - Fica permitida a instalação de nR3-2 em ZPI-1;

II - Fica autorizada a instalação de nR1-3 em AC-1 e AC-2;

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

III - Fica permitida a instalação de nR2-6, exceto ensino superior, em ZCOR-2;

IV - Ficam acrescidas as seguintes notas:

"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 25% da área construída computável do lote, e que haja parecer favorável do órgão ambiental municipal competente." (NR)

Art. 74. Fica alterado o Quadro 4-A e ficam acrescidas as notas "h", "i" e "j" ao Quadro 4-A da Lei nº 16.402, de 2016, com a seguinte redação:

I - "O número mínimo de vagas de automóveis por área construída computável (em m²) para o uso nR2-15 será de 1/75, 1 vaga para cada 75m² (metros quadrados)."

II - Ficam acrescidas as notas:

"h": Para o cálculo de vagas de utilitário, deverá ser considerada a área computável.

"i": Para estabelecimentos de ensino, o número mínimo de vagas por área construída computável (em m²), será calculado com base na área construída computável destinada às atividades administrativas.

"j": Nas ZEU e ZEUP ativada, a largura mínima da via será de 12m (doze metros) quando o empreendimento tiver a previsão de vagas de estacionamento." (NR)

Art. 75. 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)

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Art. 76. O parágrafo único do art. 1º da Lei nº 17.577, de 2021, que dispõe sobre o Programa Requalifica Centro, estabelecendo incentivos e o regime específico para a requalificação de edificações situadas na Área Central, e dá outras providências, passa a incluir no polígono de abrangência os imóveis contidos nos setores 017, 025 e 026 no distrito do Brás.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 77. 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. 78. 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. 79. Como estratégia para Implantação do Plano Municipal de Cidade Inteligente previsto na Lei nº 17.975, de 2023, o Executivo deverá, no prazo de 90 (noventa) dias, implantar nos sistemas de emissão de Alvará, a ser editado por Portaria, campo para coletas de dados contendo, além dos campos já existentes, no mínimo:

I - Zona de Uso;

II - Uso;

III - Área Construída por uso (R e nR);

IV - Área permeável;

V - Gabarito de altura;

VI - Número de vagas;

VII - Fruição Pública;

VIII - Vila;

IX - Quota Ambiental;

X - Capacidade do reservatório de reservação de controle de escoamento superficial;

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

XI - Capacidade do reservatório de reservação para aproveitamento de águas pluviais;

XII - TCA;

XIII - Tipologia Habitacional : HIS-1 / HIS-2 / HMP / R2v;

XIV - número de unidades habitacionais separado por:

a) Área construída inferior a 30m2;

b) Área construída entre 30 e 50m2;

c) Área construída entre 50 e 70m2;

d) Área construída entre 70 e 120m2;

e) Área construída superior a 120m2;

XV - Praça urbana.

Art. 80. 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

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

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 calçadões;

VIII - 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;

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. 81. 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. 82. O § 2º, do art. 2º, da Lei nº 16.499, de 2016, passa 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. 83. Os arts. 2º e 4º da Lei nº 16.439, de 2016, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º .....

.....

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

III - rua sem impacto no trânsito local: via cujas extremidades tenham articulação com uma ou mais vias oficiais circunscritas dentro do mesmo perímetro em ZER1;

IV - as áreas públicas que tenham termos de cooperação com a iniciativa privada continuam como bens de uso comum devendo ter acesso público garantido.

.....

Art 4º .....

I - a vila, a rua sem saída ou as ruas sem impacto no trânsito for o único acesso a áreas verdes de uso público, áreas institucionais ou equipamentos públicos;

.....

III - a restrição não abranger a totalidade dos imóveis da vila, da rua sem saída ou das ruas sem impacto no trânsito local;" (NR)

Art. 84. As zonas definidas para cada lote do município são aquelas definidas pelo Mapa 1, anexo a esta 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. 85. 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 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental.

Art. 86. O parágrafo único do art. 1º, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com acréscimo dos conceitos constantes dos incisos I ao VI deste artigo, complementa o Quadro 1 do Anexo II da Lei nº 16.402, de 2016, dos conceitos e definições, que passa a vigorar acrescido com a seguinte redação:

I - Retrofit corresponde a um conjunto de tecnologias avançadas aplicáveis a sistemas prediais, visando à modernização, à requalificação e à revitalização das edificações existentes, com ou sem aumento de área e com ou sem mudança de uso, buscando a eficiência na sua utilização;

II - Edifício sustentável é aquele que adota um conjunto de medidas de uso racional e otimizado de energia renovável e cogeração de energia, gás natural, de reúso da água e de destinação de resíduos;

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

III - Gabarito de altura máximo é a medida decorrente da diferença entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas, a caixa d'água e demais exclusões previstas nesta Lei;

IV - Pavimento térreo - É aquele definido pelo projeto, atendido o disposto nesta Lei, a partir do qual será definido o gabarito da edificação;

V - Pavimento de acesso - É qualquer pavimento com acesso direto de veículos e pedestres ao logradouro público;

VI - Soluções baseadas na Natureza (SbN) são ações inspiradas e apoiadas na natureza, econômicas, que proporcionam benefícios simultaneamente ambientais, sociais e econômicos e ajudam a construir resiliência para enfrentar os desafios relacionados a mudanças climáticas, disponibilidade de recursos, qualidade ambiental e questões socioeconômicas em escalas diferentes e interconectadas. SbN trazem mais natureza e um número maior de elementos naturais para as cidades, paisagens rurais e marinhas, por meio de intervenções adaptadas localmente. SbN são ações para proteger, gerenciar de forma sustentável e restaurar ecossistemas naturais ou modificados, enquanto proporcionam bem-estar humano e benefícios da biodiversidade;

VII - Infraestrutura Verde é uma Solução baseada na Natureza (SbN) de planejamento espacial e desenvolvimento territorial baseada na adoção de uma engenharia suave, trabalhando com a paisagem e se aproveitando dela para dar soluções multifuncionais verde-azul (vegetação – sistemas hídrico/drenagem), que incorporam a renovação e adaptação da infraestrutura existente, criando uma rede estrategicamente planejada de áreas naturais e seminaturais com outras características ambientais projetadas e gerenciadas para fornecer uma ampla gama de serviços ecossistêmicos em ambientes urbanos e rurais. A infraestrutura verde voltada para os recursos hídricos usa os sistemas naturais ou seminaturais, para oferecer opções de gestão da água com benefícios que são equivalentes ou similares à tradicional infraestrutura hídrica construída (infraestrutura cinza). As infraestruturas verdes e as infraestruturas construídas podem e devem trabalhar em conjunto. Alguns dos melhores exemplos de utilização de infraestrutura verde ocorrem onde elas são capazes de melhorar o desempenho da infraestrutura cinza. A situação atual, dos eventos extremos de chuvas e longas estiagens, associados à mudança climática, cria oportunidades para as SbN como as infraestruturas verdes por serem soluções inovadoras que incluem perspectivas de cidades esponjas que fornecem serviços ecossistêmicos e maior resiliência no planejamento e da gestão hídrica;

VIII - Adaptação baseada em Ecossistemas (AbE) é o uso da biodiversidade e dos serviços ecossistêmicos como parte de uma estratégia geral de adaptação, a fim de ajudar as pessoas a se adaptarem aos efeitos adversos da mudança do clima. O conceito de AbE foi apresentado formalmente na 10ª Conferência das Partes (COP 10), promovida em 2009 pela UNFCCC, no contexto Convenção das Nações Unidas sobre Diversidade Biológica (CDB). Trata-se, portanto, de uma abordagem com foco nas pessoas, que busca reduzir a vulnerabilidade humana à mudança do clima por meio da gestão e utilização da biodiversidade e de serviços ecossistêmicos. O propósito da AbE é aproveitar oportunidades de conservação, recuperação e

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

uso sustentável dos ecossistemas para a geração de serviços que ajudam as pessoas a se adaptar a essa mudança. Com isso, ela também colabora para minimizar os impactos da mudança do clima sobre os ecossistemas, ressaltando justamente que as pessoas dependem deles e que, neles, todos os elementos estão interligados – quando um é afetado, os demais também são. Logo, biodiversidade, ecossistema e serviços ecossistêmicos são três conceitos centrais para essa abordagem;

IX - Prédios de Interesse Social são edifícios com mais de 50 anos de construção e com taxa de ocupação superior a 70%, devendo haver priorização para a reforma e melhoria progressiva das condições de segurança e habitabilidade, sem a ocupação ou demolição do prédio, e mantendo-se a própria população residente;

X - Fruição Pública corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, ou quando a testada do lote for superior a 150m (cento e cinquenta metros), destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores.

Art. 87. 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. 88. O art. 9º e o art. 22 da Lei Municipal nº 17.202, de 16 de outubro de 2019, passam a vigorar com a seguinte redação:

> "Art. 9º Os estabelecimentos de que trata esta Lei só poderão solicitar o Auto de Licença de Funcionamento Condicionado até o dia 31 de dezembro de 2024, retroagindo seus efeitos conforme o caso, desde que respeitada a legislação em vigor.
>
> .....
>
> Art. 22. Os interessados terão até 31 de dezembro de 2024 para protocolamento, acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que trata esta Lei." (NR)

Art. 89. As propostas de tombamento de porções do território municipal que configurem alteração de parâmetros urbanísticos de matéria afeta ao código de edificações, legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo ou zoneamento, serão formuladas pelo CONPRESP e encaminhadas ao Executivo para serem consubstanciadas em projeto de lei a ser enviado à Câmara Municipal de São Paulo.

Parágrafo único. As disposições do **caput** deste artigo aplicam-se também às propostas de envoltórias no entorno de bens já tombados, quando configurarem alteração de parâmetros urbanísticos referidos no **caput**.

Art. 90. Nos casos de abertura do processo de tombamento de envoltória de bem tombado, a área territorial proposta terá o mesmo regime de preservação do bem objeto do tombamento por um prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da resolução que abriu o processo de tombamento.

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

autuado por Cristina Domingues Simões Santos em 28/12/2023 09:57:02.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Parágrafo único. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias da data da abertura do processo referido no **caput** deste artigo, sem que tenha havido aprovação pela Câmara do Projeto de Lei enviado pelo Executivo, o entorno do bem objeto do processo de abertura do tombamento não terá mais o mesmo regime de preservação.

Art. 91. Os imóveis ou porções do território municipal com processo de tombamento já abertos pelo órgão municipal de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental na data da publicação desta Lei que, no período de 2 (dois) anos após a publicação desta Lei não tiverem tido seu tombamento definitivo efetivado, passarão a ter o mesmo zoneamento do entorno.

Art. 92. Fica incluído o art. 163-A à Lei nº 16.402, de 2016:

"Art. 163-A. Deverão ser criados estímulos para a melhoria da segurança e habitabilidade dos Prédios de Interesse Social, com a possibilidade de utilização de recursos do FUNDURB no apoio a essas iniciativas de melhoria e requalificação edilícia."(NR)

Art. 93. O EHIS será permitido em todas as zonas de uso, exceto em ZCOR-1, ZPR e ZER.

§ 1º Em ZPDS e ZEPAM aplicam-se os parâmetros de ocupação estabelecidos por esta Lei, majorando-se o C.A. máximo em 50% (cinquenta por cento).

§ 2º Nas demais zonas, aplicam-se os parâmetros de ocupação fixados pelo Decreto nº 59.885, de 4 de novembro de 2020, ou o que vier a sucedê-lo.

§ 3º A implantação de EHIS nas zonas referidas no § 1º, independentemente da área construída total e da quantidade de vagas do empreendimento, ficará condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), a ser analisado e aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 4º No caso de ZEIS lindeira ou contida em ZCOR, ZPR, ZER, ZPDS ou ZEPAM, a implantação do EZEIS, independentemente de sua área construída total e quantidade de vagas, ficará condicionada à elaboração de EIV/RIV, a ser analisado e aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 94. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial:

I - 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;

II - O § 1º e o § 2º do art. 123 da Lei nº 16.402, de 2016;

III - Fica revogado o parágrafo único do art. 43 do Decreto nº 57.558, de 2016.

Art. 95. A aprovação da presente Lei observa o quórum determinado pelo art. 46, § 2º, alíneas "a" e "b" da Lei Orgânica do Município.

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 96. Os estabelecimentos industriais enquadrados no grupo de atividades Ind-2, regularmente instalados, integrantes das áreas internas à Macroárea de Qualificação e Transformação poderão ser instalados em ruas com largura igual a 10 metros.

Parágrafo único. Em caso de reforma com acréscimo de área, deverá ser doado no mínimo 2 metros no alinhamento do lote para ampliação da via.

Art. 97. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Câmara Municipal de São Paulo, 21 de dezembro de 2023.

MILTON LEITE
Presidente

RAT/jcss

Matéria OF-SGP23 1199/2023. Documento assinado digitalmente por MILTON LEITE DA SILVA e juntado ao PL 586/2023 por Cristina Domingues Simões Santos. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=506033.