PARECER CONJUNTO Nº 1640/2023 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA; DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES; DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 586/2023.

De autoria do Executivo, o presente projeto de lei "Dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 - Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu art. 126, e dá outras providências.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), em vigor desde 2016, passou por um processo de revisão para aprimorar seus dispositivos, após a regulamentação por decretos e a aplicação de seus preceitos. A avaliação dos resultados revelou a necessidade de ajustes em pontos específicos da lei devido a ambiguidades e desafios percebidos por munícipes e técnicos de licenciamento. Diante dessa constatação, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) iniciou um processo de revisão visando elaborar um projeto de lei que incorporasse as alterações necessárias para adequar a legislação.

O processo de revisão teve início em 2017, registrado no Processo Eletrônico nº 6068.2018/0000102-6, com etapas como o diagnóstico sobre a aplicabilidade dos dispositivos da LPUOS 2016 em 2017, a etapa 1 de participação pública em 2017-2018, e a etapa 2 de participação pública em 2018-2019. Em dezembro de 2019, o processo foi interrompido por liminar na Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 1071161- 30.2019.8.26.0053, registrada no Processo Eletrônico nº 6021.2019/0057242-8, julgada improcedente em julho de 2021, permi

Em dezembro de 2020, o Ministério Público do Estado de São Paulo interpôs a ADI nº 2304556-40.2020.8.26.0000 contra a Lei nº 16.402, de 2016 (LPUOS), declarada parcialmente procedente em março de 2022, reconhecendo a inconstitucionalidade material e formal de diversos dispositivos, determinando a sua inaplicabilidade. No mesmo período, a SMUL elaborava a revisão do PDE (Lei nº 16.050, de 2014), encaminhada à Câmara das Leis em 20 de março de 2023 e sancionada em 8 de julho de 2023, resultando na Lei nº 17.975, de 2023. Assim, a minuta de revisão da LPUOS elaborada em 2019 foi ajustada para suprimir possíveis incongruências decorrentes da ADI e, junto com a sanção da Lei nº 17.975, de 2023, promover a interação coerente entre seus dispositivos legais e os do PDE.

A proposição foi encaminhada à Câmara Municipal no início de outubro de 2023 e submetida à Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, que emitiu parecer favorável à sua legalidade. Em seguida, o projeto foi encaminhado à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, onde o Vereador Rubinho Nunes, presidente da comissão, designou o Vereador Rodrigo Goulart como relator. Nesse ponto, foram estabelecidos os procedimentos para a realização de audiências públicas e a recepção de contribuições da população para aprimoramento do projeto.

Ao longo desse período, diversas audiências públicas foram conduzidas, contando com uma ampla participação e resultando no recebimento de centenas de manifestações. Durante essas audiências, os participantes puderam expressar suas opiniões e fazer propostas de alteração ao projeto de lei. Simultaneamente, foi criado um hotsite no portal da Câmara Municipal

de São Paulo, possibilitando à população obter informações sobre a tramitação do projeto e enviar suas contribuições.

Com o objetivo de assegurar a transparência, todo o processo está sendo documentado, incluindo a transcrição das audiências públicas e o armazenamento das propostas recebidas, analisadas dentro dos limites inerentes a uma revisão intermediária, de forma a não descaracterizar os princípios, diretrizes e objetivos estabelecidos pela Lei.

A partir dos subsídios colhidos nesse período, chegou-se à elaboração de um texto substitutivo que procurou abarcar diferentes visões sobre a questão urbana, visando ao aprimoramento dos instrumentos preconizados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor. O substitutivo reflete um esforço em equilibrar diferentes perspectivas sobre a questão urbana, buscando atualizar e fortalecer os dispositivos legais preconizados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em vigor. Os ajustes propostos visam não apenas à modernização, mas também à adaptação da legislação urbana às demandas contemporâneas, promovendo um ambiente urbano mais eficiente e adaptado aos desafios do presente.

O substitutivo apresentado para o projeto de lei PL 0586/2023 propõe uma série abrangente de ajustes e modificações visando aprimorar e detalhar as condições de aplicação das Zonas, levando em consideração diversos aspectos urbanísticos e ambientais.

Dentre as principais alterações, destaca-se a eliminação do § 1º, do art. 1º, que mantinha os perímetros das Zonas de Uso não alcançadas pelos ajustes e adequações promovidos no Mapa Único (Anexo I) do Projeto de Lei.

Além disso, o substitutivo propõe a ampliação das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), removendo a limitação desta expansão apenas às quadras localizadas nas Macroáreas de Urbanização Consolidada (MUC) e de Qualificação da Urbanização (MQU).

No que diz respeito aos critérios para exclusão de imóveis das Zonas ZEU, ZEUa, ZEUP e ZEUPa, o projeto introduz diversas alterações no Art. 3º, incluindo mudanças no critério de largura de rua, detalhes adicionados para áreas de preservação permanente, novos critérios para quadras excluídas, procedimentos para reconhecimento de vilas, entre outros.

Quanto às praças urbanas, o texto preserva a essência do original, mas propõe a ampliação do benefício para abranger todas as zonas. Da mesma forma, o Art. 6º, que trata dos projetos considerados, passa por alterações para simplificar a redação e destacar a não execução dos projetos como critério principal.

No tocante à contrapartida financeira (Art. 8º) e à transferência do direito de construir (Art. 9º), o substitutivo enfatiza condições específicas, como desconto de valores pagos sem correção monetária e a remoção da restrição de acumulação com outros benefícios, respectivamente.

Outro ponto relevante é a introdução de incentivos para edifícios sustentáveis (Art. 9-A), estabelecendo descontos na outorga onerosa para edificações que adotem práticas sustentáveis, com critérios específicos e medidas de fiscalização.

Adicionalmente, no Art. 10, o substitutivo define com maior clareza o uso misto em edificações, destacando ajustes relacionados a usos residenciais associados a atividades específicas e mantendo a categoria de Uso não Residencial (nR).

Quanto ao art. 11, que trata da Macroárea de Contenção Urbana, as alterações preservam o conteúdo principal, introduzindo modificações no § 4º referentes aos imóveis em Zonas Especiais de Preservação (ZEP). O substitutivo inclui "Praça Urbana" como um novo parâmetro qualificador da ocupação, ampliando os critérios para promover uma melhor relação entre espaços públicos e privados, reconhecendo a importância das praças urbanas na qualidade do ambiente urbano.

No que se refere ao art. 60 da Lei, o substitutivo propõe alterações nos critérios relacionados ao gabarito de altura máxima das edificações. A principal mudança reside na redução do percentual de área dos lotes em que as edificações existentes ultrapassaram os limites previstos na lei, passando de mais de 50% para mais de 40%. Adicionalmente, introduz um novo parágrafo (§ 3º) para esclarecer o que é considerado "parcial" em relação ao declive ou aclive do terreno, fornecendo critérios específicos para essa condição.

No que diz respeito ao art. 61 da Lei, o substitutivo mantém as diretrizes do texto original, realizando ajustes nos parágrafos e estabelecendo uma exceção para casos de R2h. Regulamentando o nível do pavimento térreo em terrenos com declive ou aclive, considera diversas situações, como áreas propensas a alagamentos e restrições ambientais. A modificação principal consiste na exclusão da projeção do subsolo aflorado na taxa de ocupação, aplicável a casos específicos de R2h.

Quanto ao art. 62 da Lei, o substitutivo preserva a estrutura original, promovendo ajustes nas redações e incluindo elementos específicos. Mantém áreas não computáveis, como estacionamento, e introduz novos elementos, como áreas de fruição pública, incentivando empreendimentos sem vagas de estacionamento. Além disso, especifica benefícios para empreendimentos de habitação social e clubes esportivos, estabelece critérios para fachada ativa e impõe restrições a determinados grupos de atividades. Adicionalmente, veda certas atividades não residenciais incentivadas e determina condições para usos em hospitais e complexos de saúde.

No contexto do art. 64 da Lei, o substitutivo traz alterações substanciais nas disposições relacionadas a vilas ou vias sem saída. Notadamente, estabelece que o reconhecimento dessas áreas seja conduzido pelo poder público, detalhando procedimentos administrativos e condicionando os lotes à regulação da ZPR após o reconhecimento. Promove maior participação dos proprietários na decisão de remembramento e instalação de usos não residenciais, exigindo unanimidade para tais mudanças. Introduz a possibilidade de descaracterização da vila em situações específicas, como aquisição total por um único proprietário, e oferece a opção de solicitar análise de enquadramento no zoneamento lindeiro. A proposta também incorpora medidas de transparência, como cadastros e registros públicos, e define faixas envoltórias para vilas e ruas sem saída.

Já em relação ao art. 66 da Lei, o projeto original propõe a dispensa dos recuos laterais e de fundo para edificações com altura até 10 metros, exceto nas zonas ZDE-2, ZPI-

1 e ZPI-2. O substitutivo mantém essa dispensa, esclarece que a altura é medida em relação ao perfil natural do terreno e especifica que a exceção se aplica às zonas mencionadas. Ambos os textos concordam que lotes nessas zonas, ao atenderem condições específicas, também ficam dispensados dos recuos laterais e de fundo, desde que cumprir esses recuos inviabilize a ocupação do lote. O substitutivo busca tornar as regras mais claras e acessíveis, melhorando a redação para facilitar a compreensão e aplicação das normas de dispensa de recuos.

Quanto ao art. 67 da Lei, o substitutivo mantém a essência das disposições relacionadas à largura mínima dos passeios públicos em projetos de novas edificações ou reformas com alteração significativa da área construída total. Contudo, introduz alguns ajustes, destacando a possibilidade de dispensa da doação prevista no § 1º em casos de reforma quando essa doação implicar a demolição da edificação regular existente. Além disso, reforça a necessidade de registro da doação ou instituição da área não edificável antes da emissão do Alvará de Execução da edificação. Essas alterações buscam oferecer maior flexibilidade e clareza nos casos de reformas, considerando a preservação de edificações regulares e simplificando procedimentos.

O substitutivo introduz, no art. 71 da Lei, modificações significativas em relação ao texto original, incluindo exceções que permitem a presença de vagas específicas, como para pessoas com deficiência, idosos, motocicletas, bicicletas e carga e descarga, no recuo entre a fachada ativa e o logradouro público. Detalha as condições para a localização da fachada ativa em pavimento acessível em casos de desnível no terreno, mantendo restrições de atividades e áreas na fachada ativa. Adiciona condições para a implantação dessa fachada em áreas de tombamento ambiental ou com restrição convencional de loteamentos, desde que o recuo exigido seja até 6 metros, podendo ser beneficiado pelo artigo 62 da Lei. Essas alterações visam proporcionar maior clareza e considerações específicas para diversas situações no contexto urbano.

No que concerne ao art. 72-A, que será acrescido à Lei, o substitutivo amplia significativamente as disposições referentes a terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, englobando compartimentos ambientais como várzeas, planícies aluviais, solos moles e compressíveis. Estabelece critérios mais pormenorizados para a execução de obras subterrâneas, exigindo um parecer técnico favorável que leve em consideração diversos elementos, tais como o risco de recalque, estabilidade das escavações e profundidade do lençol

freático, entre outros. Além disso, impõe medidas específicas para lotes com testada superior a 20 metros, como a implantação de faixa ajardinada, fachada ativa e a elevação mínima dos pavimentos em subsolo em relação ao lençol freático. A nova redação também ressalta a importância de encaminhar os pareceres técnicos à CEUSO para análise, fortalecendo o controle e a fiscalização dessas intervenções.

O projeto de lei original estabelece requisitos para a taxa de permeabilidade dos lotes, com concessões para redução em determinadas condições, isenção para lotes menores e dispensa em áreas contaminadas. O substitutivo mantém essas medidas e introduz novas obrigações, como o plantio de uma árvore a cada 50m² de área permeável, com opção de localização, e limita a utilização de certos itens do Quadro 3B a 50% da área total permeável necessária. Essas mudanças buscam promover práticas sustentáveis e aumentar a cobertura vegetal nas áreas urbanas, contribuindo para a melhoria do meio ambiente e a qualidade de vida urbana.

No que diz respeito à Qualificação Ambiental (QA) das edificações, tanto o projeto original quanto o substitutivo estabelecem a obrigatoriedade de emissão e apresentação de relatórios a cada dois anos, assinados por profissionais habilitados, demonstrando conformidade com as exigências da QA. O substitutivo mantém essas disposições, ajustando apenas a referência ao órgão responsável pela definição dos procedimentos, que passa a ser uma Portaria em vez de um Decreto.

O substitutivo adiciona uma nova condição para os lotes contidos nas ZCOR-3 com frente para a Rua Eusébio Matoso e os que fazem frente para a Av. Rebouças, no trecho entre a Av. Brigadeiro Faria Lima e a Rua Estados Unidos, permitindo que o coeficiente de aproveitamento máximo também seja majorado em até 50% do estabelecido no Quadro 3 desta lei.

Uma adição significativa é feita à subcategoria de uso "nRa" no substitutivo, especificamente com o grupo de atividade "nRa-7". Este grupo abrange atividades relacionadas à produção agrícola sustentável no meio urbano, fazendo uso de métodos agrícolas verticais, como hidroponia, aquaponia e sistemas similares, demonstrando o reconhecimento da importância da agricultura urbana sustentável.

O projeto original e o substitutivo abordam critérios para classificar empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT), considerando fatores como o número de vagas de estacionamento, área construída computável e capacidade para reuniões ou eventos. Uma mudança introduzida no substitutivo refere-se à revisão da Lei 15.150/10, delegando ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, tornando obrigatória a sua implementação pelo empreendedor para a aprovação do empreendimento.

Quanto às condições de instalação para diferentes usos, especialmente quando envolvem ocupação por múltiplas atividades não residenciais, o substitutivo apresenta adições relevantes. Inclui disposições sobre licenças de funcionamento, larguras de vias, recálculo de vagas em reformas, permissões para atividades em clubes e autorização de eventos em teatros previamente aprovados pela legislação. Dessa forma, o substitutivo estabelece diretrizes mais abrangentes e específicas para a gestão e regulamentação das atividades urbanas.

O art. 114 da Lei e o substitutivo proposto estabelecem critérios para o coeficiente de aproveitamento máximo em construções e reformas de hospitais, estabelecimentos de ensino e hotéis em determinadas zonas, prevendo uma majoração de 50%. O substitutivo amplia essa dispensa para "Complexos de Saúde assim declarados pela municipalidade" e "estabelecimentos de ensino em saúde e pesquisa em saúde a eles vinculados". Além disso, o substitutivo incorpora ajustes na legislação referente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, mencionando alterações específicas na Lei nº 16.050/2014.

No tocante ao art. 117 da Lei, ambos os textos concedem incentivos e dispensa de restrições de gabarito de altura máxima para hospitais públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público. O substitutivo amplia essa dispensa para "Complexos de Saúde assim declarados pela municipalidade" e "estabelecimentos de ensino em saúde e pesquisa em saúde a eles vinculados", introduzindo a possibilidade de análise caso a caso por CEUSO para a dispensa do gabarito, desde que a largura da rua seja superior a 12 metros, conforme disposto no § 2º do art. 60.

O art. 124 da Lei e o substitutivo mantêm disposições para a regularização e reformas de usos Ind-2 instalados em diversas zonas, mas o substitutivo amplia o prazo para solicitar a regularização até 31 de dezembro de 2026, acrescenta parâmetros específicos para o uso Ind-2 em ZPI-2, estabelece critérios de comprovação de atividade instalada e exclui da regularização os estabelecimentos "dark kitchen" que não têm acesso público para consumo no local.

O art. 172 da Lei estabelece que o valor total da contrapartida financeira da outorga onerosa de potencial construtivo adicional pode ser pago em até 10 parcelas mensais, com a condição de que o pagamento ocorra após a expedição do alvará de aprovação e seja quitado integralmente antes da emissão do alvará de execução. O substitutivo mantém essas condições e acrescenta que, no caso de requerimento de Alvará de Execução parcial para cada bloco de uma edificação composta por mais de um bloco, a outorga deve ser fracionada e quitada proporcionalmente ao alvará de execução parcial de cada bloco.

O art. 63 do substitutivo propõe a implementação do Plano Municipal de Cidade Inteligente, exigindo que, em 90 dias, o Executivo inclua nos sistemas de emissão de alvará campos específicos para coleta de dados. Esses campos abrangem informações como Zona de Uso, Uso, Área Construída (Residencial e não Residencial), Área permeável, Gabarito de altura, Número de vagas, Fruição Pública, Vila, Quota Ambiental, Capacidade de reservatórios, TCA, Tipologia Habitacional, Número de unidades habitacionais por faixas de área construída e Praça urbana.

O substitutivo propõe alterações nos arts. 2º e 4º da Lei 16.439/16, que trata da restrição à circulação em vilas, ruas sem saída e ruas sem impacto no trânsito local. As mudanças incluem uma nova definição para "rua sem impacto no trânsito local" e garantia de acesso público às áreas públicas com cooperação privada. O art. 4º destaca a importância do acesso a áreas verdes, institucionais ou equipamentos públicos e ressalta que a restrição não deve abranger todos os imóveis das vilas, ruas sem saída ou sem impacto no trânsito local.

O substitutivo propõe a substituição dos Quadros 1, 3, 3B, 4 e 4A da Lei nº 16.402/2016 pelos Quadros constantes nos Anexos II, III, IV, V e VI desta nova lei. Esses quadros abrangem conceitos e definições, parâmetros de ocupação (exceto Quota Ambiental), composição da pontuação da Quota Ambiental, usos permitidos por zona e condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos. Essa substituição visa à atualização e organização dos parâmetros urbanísticos para proporcionar maior clareza e eficiência na aplicação da legislação.

Face ao exposto, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se favoravelmente ao projeto de lei, na forma do seguinte substitutivo. O substitutivo incorpora propostas que refletem uma abordagem abrangente e atualizada em relação às diretrizes urbanas, destacando-se pela sensibilidade ambiental ao considerar critérios específicos para áreas geotécnicas. Além disso, a ênfase na participação comunitária e transparência no processo decisório demonstra um compromisso com a democracia local. A inclusão de práticas inovadoras, como o reconhecimento da importância da agricultura urbana, reforça a visão sustentável do substitutivo. Em resumo, as alterações propostas são fundamentais para uma gestão urbana mais responsável, adaptada às demandas contemporâneas, e estabelecem bases sólidas para um desenvolvimento equilibrado e sustentável da cidade.

A Comissão de Administração, por sua vez, posiciona-se favoravelmente ao projeto de lei, nos termos do seguinte substitutivo. Este reflete uma perspectiva coerente e atualizada em relação às diretrizes urbanas, levando em conta as necessidades atuais da cidade.

No âmbito da Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica, o parecer favorável ao projeto de lei é manifestado em relação ao substitutivo a seguir. O substitutivo reflete uma abordagem consistente e atualizada em relação às políticas de trânsito e transporte, considerando as demandas contemporâneas da cidade. A Comissão ressalta a importância das alterações propostas para a modernização e adaptação da legislação, especialmente no que diz respeito às atividades econômicas e ao transporte.

A Comissão de Educação, Cultura e Esportes também emite parecer favorável ao projeto de lei, nos termos do substitutivo a seguir. O substitutivo reflete uma abordagem consistente e atualizada em relação às políticas educacionais, culturais e esportivas, atendendo às necessidades contemporâneas da nossa cidade. A Comissão ressalta a relevância das

alterações propostas para a modernização e adaptação da legislação, especialmente no que diz respeito às atividades culturais e esportivas.

A Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho e Mulher manifesta-se favoravelmente ao projeto de lei, nos termos do substitutivo a seguir. O substitutivo reflete uma abordagem consistente e atualizada em relação às políticas de saúde, promoção social, trabalho e questões relacionadas à mulher, atendendo às demandas contemporâneas da nossa cidade. A Comissão destaca a importância das alterações propostas para a modernização e adaptação da legislação, especialmente no que diz respeito às políticas de saúde e promoção social.

Por fim, a Comissão de Finanças e Orçamento, após uma análise minuciosa, manifesta seu parecer favorável à proposição, nos termos do seguinte substitutivo. Destacando a coesão entre as alterações e os princípios de responsabilidade fiscal, a Comissão ressalta a sensibilidade para a sustentabilidade financeira do município, evidenciada pela transparência e participação comunitária. O substitutivo, além de atender às demandas urbanas contemporâneas, representa um passo crucial na modernização legislativa, promovendo políticas urbanas eficazes e financeiramente responsáveis.

Fazem parte integrante do presente substitutivo: os anexos do projeto de lei original com exceção do Anexo I, cujas alterações encontram-se detalhadas em anexo.

ANEXO I: 099050117

SUBSTITUTIVO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA; DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES; DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 586/2023.

Dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 - Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu art. 126, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 - Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu art. 126.

§ 1º As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) não serão revistas, não incidindo sobre elas índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados.

CAPÍTULO II

DAS COMPATIBILIZAÇÕES COM A LEI Nº 17.975, DE 2023

Art. 2º A ampliação das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana existentes, atendidas as diretrizes e parâmetros fixados nos arts. 76 e 77 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com a redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023, 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;

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 substitui-la;

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

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

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

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

a) os imóveis tombados e as quadras inseridas em áreas envoltórias regulamentadas pelos órgãos de preservação, quando estas tiverem relação com a ambiência urbana, 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.

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 12m (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 a Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei n° 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 artigos 375 e 376 da referi da 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, que possuam remanescentes de Mata Atlântica conforme levantamento do Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA) e para os quais conste previsão de área de reservatório de águas pluviais conforme Quadro 6 anexo à Lei nº 16.402, de 2016

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 (doze metros), bem como aqueles com acesso de veículos para qualquer rua com largura menor ou igual a 8m (oito metros);

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

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

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

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

§ 3º O enquadramento de um perímetro urbano como vila para fins da aplicação do disposto na Lei nº 16.050, de 2014, com nova redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023, bem como para fins de aplicação desta Lei, será avaliado caso a caso pela divisão de licenciamento competente que deverá manter atualizado o cadastro de vilas reconhecidas e as que não forem reconhecidas como vila a ser disponibilizado por DEUSO nos termos do art.63 da presente Lei.

I – A solicitação de enquadramento de um perímetro urbano como vila poderá ser solicitado pelos proprietários

dos imóveis.

II – SMUL deverá em até 90 dias editar portaria definindo os procedimentos administrativos para o reconhecimento do perímetro urbano como vila.

III – Após o reconhecimento de um perímetro urbano como vila, mesmo após a publicação desta lei, os lotes pertencentes a vila aplicam-se os parâmetros urbanístico para ZPR (Zona Predominantemente Residencial)

§ 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3º O benefício previsto no Art. 82-A incluído pela Lei 17.975/23 que da nova redação a Lei 16.050/14, 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 que não foram executados, devendo o novo projeto referir-se ao mesmo terreno, acompanhado de manifestação do interessado pelo interesse no aproveitamento dos valores já pagos.

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

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

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

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

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

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

V – no caso de mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso, com alteração do Fator de interesse social (Fs) e/ou do Fator de planejamento (Fp), em edificação em que tenha havido contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional ou que teve benefícios referentes a leis específicas, será devida outorga onerosa calculada para o novo uso pretendido, nos termos da legislação vigente, descontando-se os valores efetivamente pagos, sem atualização.

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

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

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

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

Art. 9-A. Serão concedidos também incentivos para iniciativas que venham 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 atualmente adotadas nas cidades consideradas “smart cities” e “cidades esponja”:

I – ao edifício conceito, que apresente inovações tecnológicas no projeto arquitetônico e que obtenha certificação específica de sustentabilidade, nos termos do artigo 83 da Lei 16.402 de 2016, será concedido desconto de 10 % (dez por cento) no valor da outorga onerosa devida;121 – ao edifício conceito, 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 16.402, de 2016;

III – ao edifício conceito, 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, será concedido um desconto de 15% (quinze por cento) do valor da outorga onerosa devida;

IV – ao edifício conceito, que fizer uso de cogeração de energia limpa como fotovoltaica, solar, será concedido um desconto de 15% (quinze por cento) do valor da outorga onerosa devida;

V – ao edifício conceito, que fizer uso de pré-tratamento de esgoto, será concedido um desconto de 5% (cinco por cento) do valor da outorga onerosa devida.

§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 não poderão ultrapassar 20% do valor total da outorga onerosa devida.

§3º. A emissão do Certificado de Conclusão, mesmo que parcial fica vinculado à comprovação da implantação da proposta que gerou o desconto concedido na outorga.

§4º. A não execução do projeto como proposto, ensejará a devolução dos valores descontados a título de incentivo, com incidência de multa pecuniária correspondente a duas vezes o valor do desconto concedido, além da cassação do certificado de conclusão do respectivo empreendimento."

VI – ao edifício conceito, que adote medidas de drenagem natural ou mista além daquelas exigidas nesta lei e que ampliem em 40% a sua capacidade de drenagem, será concedido um desconto de 15% (quinze por cento) do valor da outorga onerosa devida.

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

§ 1º 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.

CAPÍTULO III

DOS AJUSTES A DISPOSITIVOS DA LEI Nº 16.402, DE 2016

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

§ 1º……..

.....

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

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

§ 1º……...

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 14 O art. 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. 15. A Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescida do Artigo 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;

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

……..

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

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

Art. 17. 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, atendido aos parâmetros de parcelamento do solo previstos no caput.

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

Art. 18. O art. 57 da Lei 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte alteração: "Art. 57. .....

I – .....

V – Praça Urbana." (NR)

Art. 19. O art. 60 da Lei 16.402/16 passa a vigorar com a seguinte alteração: "Art. 60. .....

I – .....

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.

.....

§ 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, identificando no mapa digital oficial do município ou em levantamento topográfico atualizado e atestado por profissional habilitado."(NR)

Art. 20. O art. 61 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 61. ……

§ 1º ……..

.....

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

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

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

I – áreas sujeitas a alagamento;

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

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

§ 6º Quando em função das hipóteses do § 5º, o nível do pavimento térreo ultrapassar os limites do "caput" e dos §1º e

§2º deste artigo, a taxa de ocupação deverá ser calculada considerando a projeção do subsolo aflorado em relação ao perfil natural do terreno, exceto nos casos de R2h" (NR)

Art. 21. O art. 62 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 62. ……

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

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

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

2. 1 (uma) vaga a cada 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída privativa 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% da área construída computável

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

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

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

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

III – pode ser atendida em apenas uma testada, desde que em extensão equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do somatório de todas as testadas.

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.

V – 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 substitui-la.

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

§ 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. (NR)

§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. 22. O art. 64 da Lei 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 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 a 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 a 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 a 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 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, seu perímetro será enquadrado ao zoneamento lindeiro 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 para venda e optarem por deixar de ser ZPR poderão solicitar análise de enquadramento do zoneamento lindeiro via processo administrativo que deverá ser apreciado por CTLU 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:

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

……

§ 1º ……

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

Art. 24. O art. 67 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

I – nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, nos lotes com qualquer área;

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

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

§ 1º Para atendimento das disposições previstas neste artigo a faixa necessária ao alargamento do passeio poderá ser doada à Municipalidade ou gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, em ambos os casos, ser integrada ao passeio público com o mesmo tipo de piso existente ou com a execução de um novo piso na totalidade da nova área de calçada, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.

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

§ 3º No caso de instituição de área não edificável, todos os índices e parâmetros, inclusive os potenciais construtivos básico e máximo do lote serão calculados em função de sua área original, aplicando-se a regra ordinária da outorga onerosa na hipótese de utilização de potencial construtivo adicional.

§ 4º Na hipótese de reforma fica dispensada a doação prevista § 1º deste artigo, quando a doação implicar demolição da edificação regular existente.

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

Art. 25. 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. 26. 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. 27. O art. 70 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 70. .....

I – poderá ser coberta ou descoberta, e não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, exceto no período noturno;

II - .....

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

Art. 28. O art. 71 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 71. .....

I - .....

II - ….....

§ 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, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros, com exceção das vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas, vagas de bicicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pelo Quadro 4A da Lei 16.402/16.

§ 2º.....

§ 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. (NR)

Art. 29. A Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescida do art. 72-A e 72-B, com a seguinte redação:

"Art. 72-A. 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: o risco de recalque das fundações;

a estabilidade das paredes de escavação e das margens dos cursos d'água; a profundidade do lençol freático;

a capacidade de suporte do solo;

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;

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:

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

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;

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.

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:

Implantação de uma faixa de 3 metros de área ajardinada no recuo frontal sobre o solo natural, com plantio de, no mínimo, 1 (uma) árvore a cada 15m (quinze metros) de testada; Implementação de fachada ativa em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de cada testada;

Em lotes com mais de uma frente poderão ser adotados tratamentos distintos para cada testada.

§ 1º Para os empreendimentos 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, deverão ser encaminhados à CEUSO, para sua análise e deliberação, devidamente instruídos pelo órgão competente.

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

Art. 72-B. 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. 30. O art. 76 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

.....

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

.....(NR)

Art. 31. 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.

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

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

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

I – no caso de coberturas 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;

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. 33. 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%.

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

§ 6° Para fins de atendimento da Taxa de Permeabilidade prevista no artigo 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.

Art. 34. O art. 82 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 82. .....

.....

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

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

NCQA = (VQA 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. 35. 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. 36. 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, 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. 37. O art. 87 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

I – fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais ou mistos permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;

.....

§ 2º Os parâmetros descritos nos incisos I a III deste artigo serão opcionais para estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar, ao ensino seriado e aos hospitais.1

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

§ 4º Fica dispensado o atendimento da fachada ativa na testada voltada para ruas sem saída, vilas, vielas sanitárias, viadutos, passarelas e vias de pedestre.” (NR)

Art. 38. O art. 91 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 91.....

.....

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

V – Os Lotes contidos nas ZCOR-3 com frente para a Rua Eusébio Matoso, e os que fazem frente para a Av. Rebouças no trecho que compreende a Av. Brigadeiro Faria Lima e a Rua Estados Unidos, 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.

Art. 30. 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. 40. O art. 102 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 102.....

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

....." (NR)

Art. 41. O art. 103 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 103. .....

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

.....

§ 1º .....

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

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

Art. 42. O art. 106 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 106. .....

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

.....

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

e linhas de transmissão, desde que não apresentem edificação acima do nível do solo e que não tenham permanência humana.

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

Art. 43. O art. 107 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

.....

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

.....

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

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

Art. 44. 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 15.150/10, 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:

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. 45. 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 a publicação desta Lei, desde que vinculado ao uso anteriormente licenciado para a edificação, as exigências dos incisos I a IV do "caput" deste artigo serão aquelas constantes das plantas aprovadas ou regularizadas com base na legislação em vigor na data dessas aprovações ou regularizações, podendo o interessado optar pelo atendimento do exigido nesta lei.

§ 10. As larguras de vias constantes no Quadro 4A desta lei devem ser atendidas em pelo menos uma das frentes do imóvel.

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.

§ 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." (NR)

Art. 46. O art. 114 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 114. Para novas construções e reformas com ampliação de área construída de hospitais, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de Ensino da Saúde e pesquisa em saúde, Complexos de Saúde assim declarados pela municipalidade, bem como de hotéis localizados em ZEU, ZEUP, ou ZC, o coeficiente de aproveitamento máximo será majorado em 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo definido no Quadro 3 desta Lei.

§ 1º Quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for superior ao básico, incidirá a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos da Lei nº 16.050/2014 alterada pela Lei 17.975/2023.

§ 2º Para hospitais, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de Ensino da Saúde e pesquisa em saúde, Complexos de Saúde assim declarados pela municipalidade localizados nas ZEM, ZEMP e ZEUP ou localizados no raio de 600m (seiscentos metros) das estações de trem e de metrô localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana estabelecida na Lei nº 16.050/2014 alterada pela Lei 17.975/2023, 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 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 Regularizações com exceção dos hotéis....."(NR)

Art. 47. O art. 115 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 115. Nas novas construções, regularizações ou reformas com ampliação de área construída em imóveis contidos na faixa envoltória dos complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde de que trata o art. 371 da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pelo art. 105 da

Lei nº 17.975, de 2023, ficam permitidos todos os usos relativos a serviços de saúde e educação em saúde, bem como os incentivos previstos no art. 114 desta Lei, independentemente da zona de uso onde estejam localizados, com exceção de imóveis localizados nas áreas integrantes do SAPAVEL.

.....

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

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

Art. 48. 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 artigo 60 poderá ser analisada caso a caso por CEUSO desde que a largura da rua seja superior a 12 metros.”(NR)

Art. 49. 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 17.897/2023)

§ 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 passiveis 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." (NR)

Art. 50. 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. 51. O art. 135 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescido de § 4º, alteradas a redações de seu “caput” e § 2º, na seguinte conformidade:

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

.....

.....

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

.....

§ 4º As edificações existentes, ainda que não conformes, em situação regular ou em condição de regularização, poderão abrigar usos permitidos, sendo ainda admitidas reformas com acréscimo de área construída, desde que não haja agravamento da desconformidade com relação à legislação vigente." (NR)

Art. 52. 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. 53. O § 3º do art. 146 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 146.....

.....

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

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

II – atividades desenvolvidas pelos denominados artistas de rua." (NR)

Art. 54. 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. 55. O Artigo 172 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

§ 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.

Art. 56. 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:

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

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." (NR)

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. 57. 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:

"Fica permitido a instalação de nR3-2 em ZPI-1.

Fica autorizada a instalação de nR1-3 em AC-1 e AC-2. 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 20% da área construída computável do lote, e que haja parecer favorável do órgão ambiental municipal competente. " (NR)

Art. 58. Ficam 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:

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).

Ficam acrescidas as notas:

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

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

"Art. 12 .....

.....

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

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60. Ficam desde já excluídos da Zona Mista (ZM) e enquadrados como Zona de Ocupação Especial (ZOE), nos termos do art. 15 da Lei nº 16.402, de 2016, os lotes 161, 162, 163, 164, 165, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e

234 da Quadra 138, do Setor 036, que integram a base militar das Forças Armadas.

Art. 61. 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. 62. 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. 63 - Como estratégia para Implantação do Plano Municipal de Cidade Inteligente previsto na Lei 17.975/23, 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 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: Área construída inferior a 30m2

Área construída entre 30 e 50m2 Área construída entre 50 e 70m2 Área construída entre 70 e 120m2 Área construída superior a 120m2 XV – Praça urbana

Art. 64. As disposições previstas nesta lei serão aplicadas apenas aos processos de licenciamento de obras e edificações protocolados após a data de publicação desta lei, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com as novas disposições.

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

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

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

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

IV – aos casos de mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso, com alteração do Fator de interesse social (Fs) e/ou do Fator de planejamento (Fp), em edificação em que tenha havido contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional ou que teve benefícios referentes a leis específicas, será devida outorga onerosa

calculada para o novo uso pretendido, nos termos da legislação vigente, descontando-se os valores efetivamente pagos, sem atualização;

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

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

VII – não se aplicam os incisos I, II, III e IV do art. 112 da Lei nº 16.402, de 2016, aos imóveis localizados em 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. 65. 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. 66. O § 2º, do art. 2º, da Lei nº 16.499, de 2016, passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art.2º.....

§ 2º .....

I – para a Macroárea de Urbanização Consolidada e para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, até 2026." (NR)

.....;

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

Art. 67. Os artigos 2º e 4ª do da Lei 16.439/16 passa a vigorar com a seguinte redação: "Art 2º.....

.....

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;"

Art. 68. As zonas definidas para cada lote do município são aquelas definidas pelo Mapa I, 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. 69. Ficam substituídos os Quadros 1, 3, 3B, 4 e 4ª 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 III – Anexo IV – Quadro 3B – Composição da Pontuação da Quota Ambiental.

IV – Anexo V – Quadro 4 - Usos permitidos por zona.

V – Anexo VI – Quadro 4A - Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos;

Art. 70. O parágrafo único do art. 1º, da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, com acréscimo dos conceitos constantes dos incisos I, II e III deste artigo, complementa o Quadro I do Anexo II da lei 16.402, de 2016, dos conceitos e definições, que passa a vigorar com a seguinte redação:

I – Retrofit corresponde a um conjunto de tecnologias avançadas aplicáveis a sistemas prediais, visando à modernização, a 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 reuso da água e de destinação de resíduos.

III – Edifício Conceito é aquele que apresenta novos conceitos na concepção do projeto arquitetônico, fazendo uso de tecnologias, que permitem a criação de espaços internos diferenciados para cada unidade, dialogando.

Art. 72. 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. 73. O Artigo 9º e o Artigo 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. 74. A aprovação da presente Lei observa o quórum determinado pelo art. 46, § 2º, alíneas "a" e "b" da Lei Orgânica do Município.

Art. 75. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial:

I – a Lei nº 5.114, de 28 de fevereiro de 1957; II – a Lei nº 5.930, de 03 de janeiro de 1962; III – a Lei nº 6.323, de 07 de junho de 1963;

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

V – o §1º e o §2º art. 123 da Lei nº 16.402, de 2016.

Sala das Comissões Reunidas, em 12.12.2023.

POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Ver. ARSELINO TATTO (PT)

Ver. MARLON LUZ (MDB)

Ver. RODRIGO GOULART (PSD)

Ver. RUBINHO NUNES (UNIÃO)

Ver. SANSÃO PEREIRA (REPUBLICANOS)

ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Ver. BETO DO SOCIAL (PSDB)

Ver. ELI CORRÊA (UNIÃO)

Ver. ELY TERUEL (PODE)

Ver. JANAÍNA LIMA (MDB)

Ver. JOÃO ANANIAS (PT)

Ver. JUSSARA BASSO (PSOL) CONTRARIO

TRÂNSITO, TRANSPORTE, ATIVIDADE ECONÔMICA

Ver. DANILO DO POSTO DE SAÚDE (PODE)

Ver. DR. ADRIANO SANTOS (PSB)

Ver. JOÃO JORGE (PSDB)

Ver. RODOLFO DESPACHANTE (PP)

Ver. SENIVAL MOURA (PT)

EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES

Ver. CELSO GIANNAZI (PSOL) CONTRARIO

Ver. DR. NUNES PEIXEIRO (MDB)

Ver. EDIR SALES (PSD)

Ver. ELAINE DO QUILOMBO PERIFÉRICO (PSOL) CONTRARIO

Ver. FERNANDO HOLIDAY (PL)

Ver. LUNA ZARATTINI (PT)

Ver. WALDIR JÚNIOR (PSD)

SAÚDE, PROMOÇÂO SOCIAL, TRABALHO, MULHER

Ver. AURÉLIO NOMURA (PSDB)

Ver. BOMBEIRO MAJOR PALUMBO (PP)

Ver. LUANA ALVES (PSOL) CONTRARIO

Ver. MANOEL DEL RIO (PT)

FINANÇAS E ORÇAMENTO

Ver. ATÍLIO FRANCISCO (REPUBLICANOS)

Ver. CRIS MONTEIRO (NOVO)

Ver. ISAC FELIX (PL)

Ver. JAIR TATTO (PT)

Ver. PAULO FRANGE (S/PARTIDO)

Ver. RINALDI DIGILIO (UNIÃO)

Ver. ROBERTO TRÍPOLI (PV)

Ver. RUTE COSTA (PSDB)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 29/02/2024, p. 249

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.

LEGENDA

Exclusões
Quadras com possíveis vilas

SVMA
ZEPAM
ZEP

ALTERAÇÕES
ZEU
ZPR
ZEIS_5

ZONEAMENTO
ZEIS-4
ZEIS-1
ZCOR-3
ZCOR-1
ZC
AC-1
ZPR
ZPI-2
ZPI-1
ZPDS
ZPDSr
ZOE
ZMIS
ZMISa
ZM
ZMa
ZEUP
ZEUPa
ZEU
ZEUa
ZERa
ZER-2
ZER-1
ZEPAM
ZEP
ZEMP
ZEM
ZEIS-5
ZEIS-4
ZEIS-3
ZEIS-2
ZEIS-1
ZDE-2
ZDE-1
ZCORa
ZCOR-3
ZCOR-2
ZCOR-1
ZC-ZEIS
ZC
ZCa
AC-2
AC-1

0 5 10 km

BASE CARTOGRÁFICA: PMSP. Mapa Digital de São Paulo. Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.

ELABORAÇÃO: Câmara Municipal de São Paulo.

PRIMEIRO SUBSTITUTIVO - PL 586/2023

MAPA 1 - PERÍMETRO DAS ZONAS, EXCETO ZEPEC