Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 29 de MAIO de 2017.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 142/17-C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 194/2017

DOCREC
292/2017

Senhor Presidente

Em atenção ao pedido de subsídios da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento acerca do Projeto de Lei nº 591/16, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que dispõe sobre o zoneamento da Rua Estados Unidos.

Na oportunidade, renovo a essa Presidência meus protestos de apreço e consideração.

Protocolo Legislativo - SGP-12
14:44 30/05/2017 018586

MILTON FLÁVIO M. LAUTENSCHLAGER
Secretário Especial de Relações Governamentais

Ao
Excelentíssimo Senhor
VEREADOR MILTON LEITE
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

JAM/DMF/jgc
Resp 591-16

CÓPIA

Mari Rosangela Luz
SMDU/DEUSO

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

CÓPIA

PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Folha de Informação n.º 10

Do Processo nº 2017-0.062.282-6 em 24/05/17 (a) Mari Bosângela Luz
SMDU/DEUSO

INTERESSADO : Município de São Paulo
LOCAL : R. Estados Unidos
ASSUNTO : PL 591/16

INFORMAÇÃO Nº 0517/2017/SMUL/DEUSO

DEUSO.G
Sra. Diretora

Trata o presente de pedido de subsídios apresentado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa da Câmara Municipal de São Paulo acerca do Projeto de Lei 591/2016, que "autoriza o poder executivo a incluir uma zona de transição de 40m ao longo de toda a Rua Estados Unidos e dá outras providências", em especial quanto aos questionamentos elencados às fls. 3, abaixo transcritos:

a) o enquadramento da Rua Estados Unidos no Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14), bem como na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/16), mencionando a metragem da respectiva zona de transição atual;

b) se a descrição do perímetro na alteração pretendida (Rua Estados Unidos) está correta e é suficiente para sua identificação;

c) se o perímetro em análise encontra correspondência na Lei nº 16.402/16; e

d) se a proposta é compatível com os ditames da Lei nº 16.050/2014, que aprova a Política Urbana de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Em resposta ao item "a", informamos que pelo Plano Diretor Estratégico de 2014, os imóveis com frente para a Rua Estados Unidos encontram-se inseridos na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (Mapa 1), em Zona Urbana (Mapa 1A) e na Macroárea de Urbanização Consolidada (Mapa 2). Ainda segundo o PDE,

alguns lotes da Estados Unidos que se enquadram nos critérios estabelecidos pelo art. 76 da referida lei (dentre os quais, não estarem em Zona Exclusivamente Residencial), foram inseridos nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (Mapa 3). Não foi demarcada a incidência de zona de transição no município como um todo pelo PDE.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2016, por sua vez, inseriu ao longo de toda a Estados Unidos a Zona Corredor 1 – ZCOR 1, inclusive nas áreas de influência dos Eixos pelo PDE, com exceção da área ocupada pelo Club Athlético Paulistano, demarcada como Área de Clube – AC 1, conforme Mapa 4 da referida Lei. Conforme disposições do art. 10 da referida lei, as Zonas Corredores "incidem em lotes lindeiros à ZER ou à ZPR que fazem frente para as vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas", correspondendo a uma zona de transição entre a ZER e as demais zonas da cidade. Ainda pela Lei de Zoneamento, a área da ZER encontra-se demarcada no Mapa 2 como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) – Área de Urbanização Especial (AUE), em vista do tombamento do bairro dos Jardins, incidindo as disposições específicas da resolução de tombamento da área.

As Zonas Corredores apresentam os mesmos parâmetros de ocupação da ZER, de acordo com os Quadros 3 (em cópia às fls. 9), e são diferenciadas entre si pelos usos permitidos, sendo a ZCOR 1 a mais restritiva das Zonas Corredores da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, conforme Quadro 4, ambos anexos à LPUOS.

Quanto à metragem da faixa estabelecida pela ZCOR, informamos que, a fim de evitar problemas decorrentes da demarcação de duas zonas de uso em um mesmo lote, sendo uma delas totalmente restritiva ao uso não residencial, não foi utilizado o critério de faixa de 40 metros anteriormente aplicado nas ZCLz (zonas de centralidade linear lindeiras ou internas à ZER) da Lei 13.885/04, optando-se por demarcar como ZCOR os lotes lindeiros às vias que exercem a estruturação local ou regional, conforme definição do art. 10 da Lei 16.402/16, já citado anteriormente. Ainda assim, é totalmente respeitada a disposição do inciso XLV do art. 27 do PDE, abaixo transcrito, uma vez que incidem na faixa de 40m ao longo da R. Estados Unidos os parâmetros urbanísticos da ZCOR ou da ZER.

Segue fls. .....em _____/_____/_____ (a)

PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÓPIA

Folha de Informação n.º 11....

Do Processo nº 2017-0.062.282-6 em 11 / 05 / 17 (a)...Rosangela Luz
SMDU/DEUSO

> **Art. 27.** De acordo com os objetivos e diretrizes expressos neste PDE para macrozonas, macroáreas e rede de estruturação da transformação urbana, a legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS deve ser revista, simplificada e consolidada segundo as seguintes diretrizes:
> (...)
> **XLV** - nos perímetros das zonas exclusivamente residenciais ZER-1 e nos corredores existentes não incidirão índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados;
> (...)

Neste sentido, e em resposta aos demais itens do questionamento, entendemos que a zona de transição proposta já encontra correspondência na ZCOR da Lei 16.402/16 e que o zoneamento incidente na Rua Estados Unidos é compatível com os ditames da lei 16.050/14, em especial com o mencionado inciso XLV do art. 27 da referida lei, não havendo motivos para a criação de outra zona de transição no local. Além disso, em vista da ausência de disposições quanto aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem aplicados na zona de transição proposta pelo PL 591/2016, sua implementação seria inócua.

Face ao exposto, sugerimos o encaminhamento do presente ao Gabinete de SMUL, com o entendimento deste DEUSO de que o PL 591/2016 não deva prosperar.

São Paulo, 02 de Maio de 2017.

ROSANA YAMAGUTI
Assessora Técnica
DEUSO/SMUL

PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÓPIA

Folha de Informação n.º 12

Do Processo nº 2017-0.062.282-6 em 3 / 5 / 17 (a) .....
Mari Rosângela Luz
SMDU/DEUSO

SMUL.G
Sr. Assessor Especial

Segue manifestação deste Departamento, com o entendimento de que o PL 591/2016 não deva prosperar.

São Paulo, / /2017.

HE NEM KIM SEO
Departamento do Uso do Solo
Diretora Substituta

SMUL - GAB
03 MAI 2017
RECEBIDO

PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÓPIA

Folha de Informação nº 13

Do Processo nº 2017-0.062.282-6 **Em 03/05/2017**

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo
ASSUNTO: Projeto de Lei nº 591/2016, de autoria do Eliseu Gabriel, que autoriza o Poder Executivo a incluir uma zona de transição de 40 mts. ao longo de toda a Rua Estados Unidos.

INFORMAÇÃO Nº1653/2017/SMUL-GAB

SGM/ATL-Chefia
Sra. Assessora Especial,

Retornamos o presente, em atenção ao solicitado às fls. 07, com a Informação nº 0517/SMUL/DEUSO conforme folhas 10/12 do Departamento do Uso do Solo – DEUSO, acerca do PL nº 591/2016, com a qual concordamos.

03/maio/2017

REINALDO SANTINHO BUENO DE SOUZA
Chefe de Gabinete
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

mfsm

S.G.M.-S.E.
04 MAI 2017
RECEBIDO HOJE