



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 20 de abril de 2017.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 61/17 - C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 584/2016

Senhor Presidente

DOCREC

158/2017

Em atenção ao pedido de subsídios da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, encaminho a Vossa Excelência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento a respeito do Projeto de Lei nº 481/2016, de autoria do Vereador Andrea Matarazzo, que dispõe sobre nova classificação para áreas componentes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Esportes Livres (SAPAVEL), previstas na Lei nº 16.402/2016.

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


MILTON FLÁVIO M. LAUTENSCHLAGER
Secretário Especial de Relações Governamentais

Ao

Excelentíssimo Senhor

VEREADOR MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

JAM/MA/C/bam
Resp 481-16

Folha de Informação n.º 28

Do Processo nº 2016-0.262.346-1

em 15 / 12 / 2016 (a)..... 10

CÓPIA

INTERESSADO : Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO : Projeto de Lei nº 481/16, de autoria do Legislativo, que altera a denominação do Capítulo IV do Título II – Das Zonas, os artigos 27, 28, 30, 31, 32 e os Quadros 3 e 4 (folha 8 de 11 e 9 de 11), todos da Lei nº 16.402/16 (LPUOS), para estabelecer nova classificação para as áreas componentes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), nos termos do §4º do citado artigo 27. Pedido de subsídios.

INFORMAÇÃO Nº 1290/2016/SMDU/DEUSO

SMDU/DEUSO.G

Sr. Diretor,

Trata-se de manifestação quanto a pedido de subsídios sobre o Projeto de Lei nº 481/2016, cujo texto dispõe sobre nova classificação para as áreas componentes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL).

O Projeto de Lei em tela visa alterar a denominação do Capítulo IV do Título II – Das Zonas, os artigos 27, 28, 30, 31, 32 e os Quadros 3 e 4 (folha 8 de 11 e 9 de 11), da Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016 (LPUOS). Aqui apresentamos os subsídios pertinentes às alterações propostas.

1. Considerações Preliminares sobre a Lei 16.402/16

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a revisão da Lei de Zoneamento do Município de São Paulo manteve o caráter excepcional da possibilidade de

implementação de equipamentos públicos em áreas verdes, o que não difere da permissão que se apresenta historicamente na legislação urbanística da cidade.

Todavia, buscou-se na lei de zoneamento atual o aprimoramento dos regramentos relativos à ocupação destas áreas, procurando diminuir a discricionariedade de sua aplicação e garantir a universalização dos serviços públicos sociais básicos sem agravar a situação ambiental do Município.

Assim, uma das medidas instituídas pela nova legislação foi a obrigatoriedade de compensação ambiental em casos de ocupação de áreas verdes por equipamento público, de forma a minimizar os impactos ambientais causados. Ademais, tal ocupação só será permitida nos casos de esgotamento de alternativas em outras áreas para a implantação do equipamento, conforme art. 30, §2º, inciso II da Lei 16.402/16, abaixo transcrito:

§2º Órgão municipal intersecretarial deverá se manifestar quanto à instalação de equipamentos públicos sociais em AVP-1 e poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no Quadro 3 desta Lei e no art. 275 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, desde que: [...] II – seja comprovada pelo órgão público interessado a inexistência de Áreas Livres (AL) e de Áreas Institucionais (AI) passíveis de ocupação, na área de abrangência de implantação do equipamento pretendido, definida conforme critérios técnicos de localização estabelecidos nas respectivas políticas setoriais;

Cumpre assinalar também a carência de equipamentos públicos sociais em áreas periféricas do município, comprovada pelo estudo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (ver documentação em anexo, especialmente o mapa de demanda cruzada por equipamentos sociais). Para garantir a universalização dos serviços sociais nestas áreas, foi mantida a possibilidade de instalação de equipamentos em algumas áreas públicas integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, como as áreas verdes implantadas (por exemplo, praças); os espaços livres, muitas vezes não implantados (e sujeitos, assim, a ocupações irregulares); e os parques classificados como ZEPAM.

Assim, assumindo as peculiaridades ambientais destas áreas, estas foram classificadas de maneira distinta e foram estabelecidos parâmetros de ocupação e regramentos diferenciados para cada uma delas, conforme disposições do art. 27 e do Quadro 3 da Lei 16.402/16. Pretende-se, assim:

- que se evite a ocupação de áreas verdes já implantadas e sem equipamentos (AVP-1), por isso sujeitas aos parâmetros mais restritivos estabelecidos pelo art. 275 do PDE;

Do Processo nº 2016-0.262.346-1

em 15/12/16 (a).....

- que se possibilite a regularização de equipamentos já implantados em áreas verdes (AVP-2);
- que se permita, em caso de necessidade, a instalação de equipamentos em parques, garantindo, todavia, o controle social destas áreas, dado através da obrigatoriedade de consulta ao Conselho Gestor do parque ou, na ausência deste, o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES);
- que se permita a instalação de equipamentos sociais em espaços livres não implantados (AL), nos quais pode-se aplicar os parâmetros de áreas institucionais (AI) em caso de instalação de equipamentos. Assim, espera-se que a possibilidade de uma maior ocupação permita a preservação de outras áreas verdes já implantadas, ao mesmo tempo que possibilite a zeladoria destas áreas, sujeitas a ocupações irregulares.

Também neste sentido, o gabarito de 28 metros em AVP-1 e AVP-2 tem por objetivo possibilitar a redução da taxa de ocupação, no caso da instalação de equipamentos sociais nestas áreas, garantindo uma maior preservação e qualidade ambiental. Complementarmente, vale lembrar que no Plano Diretor anterior, Lei 13.430/02, o gabarito era definido pela zona de uso em que a área verde se encontrava, existindo zonas em que não havia limite de gabarito.

2. Considerações sobre o Projeto de Lei

Explicadas as intenções presentes no regramento aprovado na forma da Lei 16.402/16, iniciaremos a análise das alterações propostas pelo projeto de lei em pauta. Para o artigo 27 da LPUOS, o PL 481/16 propõe:

Art. 27 Para fins de aplicação dos parâmetros estabelecidos nesta Lei, as áreas componentes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), estabelecido pelos artigos 265 e

seguintes do Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14), a seguir listadas, são classificadas nas seguintes categorias:

I – Áreas Verdes Públicas (AVP):

- a) Aquelas destinadas como Área Verde em parcelamento do solo posterior à Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981;
- b) Os Espaços Livres que, embora anteriores à Lei nº 9.413 de 1981, tenham sido afetados como áreas verdes públicas, bens de uso comum do povo;
- c) Os **Espaços Livres** oriundos de parcelamentos do solo anteriores à Lei nº 9.413/81 **que não tenham sido afetados como áreas verdes públicas e que não tenham sido ocupados por programas habitacionais de interesse social ou outros usos autorizados nos termos da Lei Orgânica do Município;** (grifo nosso)
- d) **Áreas desapropriadas ou doadas que tenham sido afetadas como áreas verdes públicas, bens de uso comum do povo** (grifo nosso).

Neste sentido, a classificação proposta, especialmente na alínea “c”, exclui a regulamentação relativa aos Espaços Livres que tenham sido ocupados por programas habitacionais de interesse social ou outros usos autorizados pela Lei Orgânica do Município. Isso causa insegurança na aplicação da Lei nº 16.402/16 sobre estas áreas, devido ao vazio normativo que se forma ao deixar de regulamentá-las.

O artigo 27 proposto assim continua:

II – Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial (AI):

- a) Aquelas destinadas como Áreas Institucionais em parcelamento do solo posterior à Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981;
- b) **Áreas públicas com cobertura vegetal consideradas como vegetação significativa**, incluídas no Plano Municipal da Mata Atlântica, ou com algum outro tipo de proteção ambiental, sob administração de instituições e serviços públicos, bens públicos de uso especial (grifo nosso).

III – Áreas públicas ou privadas ocupadas por clubes (AC):

- a) AC-1: clubes esportivos sociais;
- b) AC-2: clubes de campo e clubes náuticos.

IV- **Bens Dominicais** (grifo nosso).

A alínea “b” do inciso II do art. 27 traz a inclusão de áreas com cobertura vegetal significativa na categoria de Áreas Institucionais e, conseqüentemente, aplica a estas áreas um tipo de proteção menos restritiva do proporcionado pela categoria de Áreas Verdes Públicas, por exemplo. Tendo em vista que uma das diretrizes do Plano Diretor Estratégico é a conservação e recuperação do meio ambiente e da paisagem, a proposta em tela vai no sentido contrário do espírito da Lei. Isto é, não nos parece pertinente inserir áreas públicas com vegetação considerada significativa no regime de regras relacionadas às Áreas Institucionais (AI).

Do Processo nº 2016-0.262.346-1

em 15 / 12 / 2016 (a).....

Complementarmente, os Bens Dominicais não foram incluídos na categoria de Áreas Verdes Públicas pois nestas áreas são aplicados os parâmetros da zona à qual pertencem, conforme o disposto no §4º do art. 28 da LPUOS vigente e cujo conteúdo é reiterado no inciso V do art. 28 do PL 481/16, disposição que já se encontra na LPUOS em vigor:

§4º Aos bens dominicais, inclusive às áreas que sejam objeto de desafetação, e às demais áreas públicas e privadas integrantes do SAPAVEL que não se enquadrem nas categorias referidas nos incisos I a IV do caput do art. 27 desta lei, aplicam-se os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra.

Ainda na proposta para o art. 27 temos:

§ 1º As Áreas Verdes Públicas mencionadas no inciso I deste artigo classificam-se nas subcategorias:

- a) AVP-1 – áreas verdes implantadas ou não implantadas, que não estavam ocupadas por equipamentos sociais **até a data de publicação desta lei**, com exceção de parques já enquadrados como ZEPAM e ZEP **pela Lei nº 16.050/14** (grifos nossos);
- b) AVP-2 – áreas verdes que estavam ocupadas por equipamentos sociais implantados **até a data de publicação desta lei**, com exceção de parques já enquadrados como ZEPAM e ZEP **pela Lei nº 16.050/14** (grifo nosso).

§ 2º Os regramentos estabelecidos nesta lei para as áreas listadas nos incisos I a IV do “caput” serão aplicados independentemente da demarcação das respectivas áreas nos mapas desta lei, prevalecendo sobre os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontrar, **à exceção da ZEP, na qual se aplicam as disposições do artigo 20 desta lei, da ZEPAM e da ZEIS 1** (grifo nosso).

Quanto às alíneas “a” e “b” do §1º, entende-se que as áreas verdes instituídas posteriormente à data de publicação da lei não podem ser enquadradas como AVP-1 ou AVP-2, incidindo em insegurança jurídica para estas áreas visto que deixam de ser regulamentadas, sob pena de criar um vazio normativo em relação ao regramento de AVP. Isso posto, a alínea só regulamenta as ZEPAM e ZEP instituídas pela Lei nº 16.050/14, deixando em aberto o regramento relativo às áreas inseridas pela Lei nº 16.402/16 e demais leis posteriores nestas zonas, além de excluir as áreas com tal zoneamento que não são parques.

Esta insegurança persiste no §2º, que falha em regulamentar as áreas em ZEPAM que não são parques, não ficando claro se é aplicado o regramento de AVP ou de ZEPAM.

Já na proposta para o art. 28, temos:

Art. 28 Nas áreas componentes do SAPAVEL listadas nos incisos II a IV do art. 27 desta lei incidem os usos e os parâmetros de ocupação do solo dos Quadros 3, 4 e 4B desta lei na seguinte conformidade:

I – os previstos para AI: quando se tratar de Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II – os previstos para AIIa: quando se tratar de Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;

III – os previstos para AC-1: quando se tratar de clubes esportivos sociais;

IV – os previstos para AC-2: quando se tratar de clubes de campo e clubes náuticos;

V – os parâmetros e disposições da zona em que o imóvel se encontra, quando se tratar de Bens Dominicais, inclusive aqueles que tenham sido objeto de desafetação.

§1º Os parâmetros referentes às AI serão aplicados no licenciamento das edificações destinadas à instalação de serviços e atividades públicas a partir da destinação do terreno a tal finalidade por parte do órgão público competente.

§2º Nas categorias AI poderá ser promovido o serviço de moradia social previsto nos artigos 295 e 296 da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Quanto aos incisos I a IV do “caput” deste artigo, entendemos que seu conteúdo é repetitivo em relação à lei vigente, sendo que não traz informações novas sobre a aplicação dos Quadros. Além disso, o §1º seria relevante apenas se o PL trouxesse a categoria de Área Livre (AL) com parâmetro de Área Institucional (AI). Tendo em vista que não há AL no projeto analisado, este parágrafo se torna desnecessário.

A proposta para o art. 30 é como segue:

Art. 30 Nas áreas verdes públicas listadas no inciso I do art. 27 desta lei aplicam-se as disposições do artigo 295 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, **complementadas** pelos parâmetros dos quadros desta lei na seguinte conformidade (grifo nosso):

I – os previstos para AVP-1, quando se tratar de:

a) Áreas Verdes implantadas ou não implantadas, que não estavam ocupadas por equipamentos sociais até a data de publicação desta lei, com exceção de parques já enquadrados como ZEPAM e ZEP pela Lei 16.050/14;

b) Trechos dos Espaços Livres oriundos de parcelamento do solo de que trata a letra c do inciso I do artigo 27 desta lei que constituam fragmentos de Mata Atlântica reconhecidos pelo órgão ambiental competente ou Área de Preservação Permanente nos termos da

legislação federal ambiental, podendo o restante do Espaço Livre ser enquadrado como AI ou como AVP-2, conforme o caso.

II- os previstos para AVP-2: quando se tratar de Áreas Verdes que estavam ocupadas por equipamentos sociais implantados até a data de publicação desta lei, com exceção de parques já enquadrados como ZEPAM e ZEP pela Lei 16.050/14.

III – Alternativamente:

a) Os previstos para AI ou AIa: quando se tratar de Espaços Livres referidos na letra c do inciso I do artigo 27 destinados à instalação de equipamentos sociais, de acordo com a Macrozona em que se localiza a área;

b) Os previstos para AVP-1: quando se tratar de Espaços Livres referidos na letra c do inciso I do artigo 27 destinados à implantação de Área Verde.

§ 1º Para efeito de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO) e Taxa de Permeabilidade (TP), aplicam-se as definições estabelecidas no Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, **observado o artigo 275 mencionado no "caput"** (grifo nosso).

§2º Órgão municipal intersecretarial deverá se manifestar quanto à instalação de equipamentos públicos sociais em AVP-1 e poderá, excepcionalmente, fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no Quadro 3 desta lei e no artigo 275 da Lei 16.050, e 2014 – PDE, desde que:

I – seja demonstrada a necessidade de modificação dos índices de ocupação pelo órgão público interessado em função da demanda da região;

II – seja comprovada pelo órgão público interessado a inexistência de **Espaços Livres mencionados na letra c do inciso I do artigo 27** (grifo nosso), ou de Áreas Institucionais passíveis de ocupação, na área de abrangência de implantação do equipamento pretendido, definida conforme critérios técnicos de localização estabelecidos nas respectivas políticas setoriais;

III – seja atendida a contrapartida ambiental fixada no art. 33 desta lei.

§3º É vedada a instalação de equipamentos públicos sociais em parque natural municipal existente, em implantação ou planejado.

§4º Nos parques urbanos e lineares municipais existentes e em implantação previstos na Lei nº 16.050/14, aplicam-se os parâmetros estabelecidos nesta Lei para ZEPAM, podendo, excepcionalmente, ser admitida a instalação de equipamento público social municipal, mediante análise caso a caso e deliberação do órgão municipal ambiental competente, ouvido o Conselho Gestor do respectivo parque ou, na ausência deste, o Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES).

§5º Para fins de qualificação ambiental da instalação de equipamentos sociais nas áreas verdes públicas, em complementação

ao artigo 304 da Lei nº 16.050/14, ficam definidas as seguintes diretrizes:

I – os fechamentos do lote deverão ser realizados, sempre que possível, por anteparo vertical não vedado, buscando a permeabilidade visual do conjunto;

II – as calçadas confrontantes com a fração da área verde pública ocupada pelo equipamento deverão ter largura mínima de 3m (três metros) e arborização, quando se tratar de novos empreendimentos ou reforma de equipamentos com ampliação de área construída computável.

Em relação ao artigo 30 proposto, cabe ressaltar que seu “caput” torna os parâmetros para áreas verdes públicas mais restritivos, já que os parâmetros de Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO) e Taxa de Permeabilidade (TP) a serem aplicados serão aqueles dispostos no Plano Diretor Estratégico, independentemente do tipo de AVP, já que os quadros da Lei seriam apenas complementares ao PDE. Reiteramos o comentário realizado no início desta informação, de que os parâmetros da lei vigente visam evitar a ocupação de áreas verdes, possibilitar a regularização de equipamentos já existentes e permitir de forma excepcional a instalação de equipamentos sociais.

Quanto ao inciso II, §2º do artigo, há um provável erro de formulação, já que o texto determina a possibilidade de ocupação de AVP-1 apenas nos casos em que órgão público comprove a não existência de EL não implantados que, todavia, são classificados como AVP-1 pela alínea “a” do §1º do art. 27 proposto.

Para os artigos 31 e 32, o Projeto de Lei traz a seguinte redação:

Art. 31 Nas Áreas Verdes Públicas listadas no inciso I do artigo 27 desta Lei, a regularização das edificações existentes que não atendam aos parâmetros estabelecidos no Quadro 3 desta lei será permitida mediante atendimento de contrapartida ambiental, relativa às áreas edificadas e impermeabilizadas que ultrapassem tais parâmetros, nos termos do art. 33 desta lei.

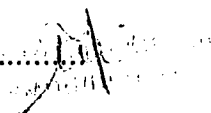
Parágrafo único. Órgão municipal intersecretarial poderá, excepcionalmente, fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no Quadro 3 desta lei para reformas com ampliação de área construída, desde que:

I – seja demonstrada a necessidade de modificação dos índices de ocupação pelo órgão público interessado em função da demanda da região;

II- seja atendida a contrapartida ambiental fixada no artigo 33 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Art. 32 Em AVP-1 e AVP-2, as reformas essenciais à segurança e higiene das edificações e instalações necessárias ao funcionamento da atividade não dependerão de atendimento à contrapartida ambiental prevista no artigo 33 desta lei.

Do Processo nº 2016-0.262.346-1

em 15 / 12 / 2016 (a) 

A proposta para o artigo 31 amplia a possibilidade de regularizar edificações existentes, incluindo não só AVP-2 mas todas as áreas do inciso I do artigo 27. Como em algumas categorias de AVP-1 não há edificação existente, a regularização que o artigo traz se torna desnecessária.

Foram propostas também algumas alterações aos Quadros 3 e 4 da Lei nº 16.402/16. As mudanças quanto ao gabarito de altura máxima em AVP-1 e AVP-2 propostas para o Quadro 3 visam, conforme justificativa ao PL, a qualidade ambiental destas áreas. No entanto, é justamente este o objetivo pretendido na definição do gabarito de 28 metros para tais áreas, uma vez que, dessa forma, reduz-se a taxa de ocupação, estimulando a preservação ambiental. Em adição, conforme já informado, pela legislação anterior o gabarito de altura variava de acordo com a zona de uso em que a área verde estava inserida, havendo áreas verdes sem qualquer controle deste parâmetro. Além disso, com a nova redação do artigo 30, na prática os parâmetros de CA e TO para AVP-2 poderiam ser também incluídos na nota (k).

Em relação às alterações no Quadro 4, a proibição de nR1-10 em ZEPAM parece excessiva, sendo que a nota (k) do mesmo quadro já insere condições restritivas para maior proteção desta área. Ademais, a nota (l) permitiria apenas a instalação de usos permitidos pelo Plano Diretor Estratégico em AVP-1 e AVP-2, sendo que o PDE já permite a instalação dos equipamentos públicos sociais descritos como nR1-10 e nR2-8, o que tornaria a nota redundante.

Cabe também esclarecer que a permissão do uso nR3-3 em AVP-2 visa regularizar atividades públicas historicamente instaladas nestas áreas, tais como batalhão de bombeiros. Neste sentido, seria recomendável um estudo mais extenso sobre a existência de usos existentes nestas áreas, de maneira que a alteração do regramento existente não impossibilite sua regularização.

3. Considerações Finais

Em resumo, identificamos como principais questões no Projeto de Lei em tela:

- (i) A impossibilidade de instalação de equipamentos públicos em algumas áreas públicas integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;
- (ii) A inserção de Bens Dominicais no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;
- (iii) A inclusão de áreas com cobertura vegetal significativa na categoria de Áreas Institucionais e, conseqüentemente, menor restrição na sua proteção;
- (iv) Insegurança quanto à regulamentação de áreas verdes instituídas posteriormente à data de publicação da lei, de áreas inseridas em ZEPAM e ZEP pela Lei nº 16.402/16 e demais leis posteriores e de áreas em ZEPAM e ZEP que não são parques;
- (v) Inserção de artigos e incisos repetitivos ou desnecessários no contexto da Lei;
- (vi) Maior restrição aos equipamentos sociais dos parâmetros de Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO) e Taxa de Permeabilidade (TP) para áreas verdes públicas;
- (vii) As mudanças quanto ao gabarito de altura máxima em AVP-1 e AVP-2 propostas para o Quadro 3 que podem implicar no aumento da taxa de ocupação e no desestímulo à preservação ambiental;
- (viii) A proibição de nR1-10 em ZEPAM, sendo que a nota (k) do mesmo quadro já insere condições restritivas para maior proteção desta área;
- (ix) A proibição do uso nR3-3 em AVP-2, que impede a regularização de atividades públicas historicamente instaladas nestas áreas.

Reforçamos que a LPUOS não extingue de forma alguma as disposições do Plano Diretor Estratégico para o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), mas apenas detalha regulamentações para casos mais específicos. Nas demais situações, o PDE já determinava que os parâmetros aplicáveis a cada área

Do Processo nº 2016-0.262.346-1

em 15 / 12 / 2016 (a).....

são os correspondentes à sua zona de uso, uma vez que foram criados parâmetros específicos somente para áreas verdes públicas, áreas institucionais e clubes.

É relevante ressaltar que o marco regulatório para o zoneamento de São Paulo foi revisado muito recentemente, com um amplo processo democrático e participativo, sendo resultado de um bem sucedido debate com a sociedade para melhor atender às diversas demandas do município.

Finalmente, conclui-se que a intenção do presente projeto de lei de melhorar a preservação de áreas verdes no município de São Paulo, conforme declarado em sua justificativa, considerando a maneira que foi estruturado e redigido, não prospera em seu mérito. Ao passo que a lei de zoneamento vigente (Lei 16.402/16) admite a ocupação de áreas públicas do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) apenas em caráter excepcional, condicionando a implantação de equipamentos à compensação ambiental, ao esgotamento de outras possibilidades e à gestão democrática da cidade, esta garante uma maior proteção ambiental em relação ao PL apresentado ao combinar o uso das áreas públicas em geral, especialmente as áreas verdes, e considerar suas especificidades, de forma a contribuir para a sua melhor zeladoria. Nesse sentido, entendemos que o PL 481/16 não deve prosperar pelo mérito e pela legalidade.

Sem mais a acrescentar no momento, submetemos nossa análise para apreciação e deliberação.

São Paulo, 13 de dezembro de 2016.


Gabriela Nunes Machado
Assessoria do Gabinete
DEUSO/SMDU


Rosañã Yamaguti
Assessoria do Gabinete
DEUSO/SMDU

De acordo. Encaminhe-se ao Gabinete de SMDU, para providências cabíveis.

São Paulo, 15 / 12 / 2015.


DANIEL TODTMANN MONTANDON
Departamento do Uso do Solo
Diretor

SMDU/GABINETE
Data 15 / 12 / 15
Folha: 1
Assinatura: [assinatura]

Segue fls. em 1 / 1 / 16 (a) [assinatura]

Do Ofício nº 2016-0.262.346-1

em 12 / 01 / 2017 (a).....SMDU/DEUSO

INTERESSADO : Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO : Projeto de Lei nº 481/16, de autoria do Legislativo, que altera a denominação do Capítulo IV do Título II – Das Zonas, os artigos 27, 28, 30, 31, 32 e os Quadros 3 e 4 (folha 8 e 9 de 11), todos da Lei nº 16.402/16 (LPUOS), para estabelecer nova classificação para as áreas componentes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), nos termos do §4º do citado artigo 27.

INFORMAÇÃO Nº 0073/2017/SMUL/DEUSO

DEUSO.G

Sra. Diretora

Trata o presente de Projeto de Lei do Legislativo que propõe nova classificação para as áreas componentes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, analisado por este DEUSO através da Informação 1290/2016/SMDU/DEUSO, às fls. 28 a 33. SGM/ATL reencaminha o expediente para conhecimento e deliberação do Gabinete de SMUL, solicitando manifestação conclusiva acerca da orientação traçada na informação de DEUSO.

Ressaltamos o posicionamento contrário deste Departamento ao prosseguimento do PL em pauta, pelas razões elencadas na Informação 1290/2016/SMDU/DEUSO, dentre as quais destacamos:

- Insegurança jurídica causada pela criação de vazios normativos no texto do PL, por exemplo, ao excluir da classificação de áreas verdes os Espaços Livres que tenham sido ocupados por programas habitacionais de interesse social e excepcionar desta classificação somente os parques enquadrados como ZEPAM e ZEP pelo Plano Diretor Estratégico, não regrido aqueles enquadrados pela Lei de Zoneamento ou as áreas inseridas em ZEPAM que não constituem parque;
- Inclusão das áreas públicas com cobertura vegetal significativa na categoria de Áreas Institucionais, aplicando parâmetros menos restritivos do ponto de vista da proteção ambiental a essas áreas e causando dúvida quanto ao parâmetro a ser aplicado (uma praça com cobertura vegetal significativa será classificada como AVP ou como AI?);

- Inclusão de Bens Dominicais no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;
- Maior restrição aos parâmetros estabelecidos pela Lei 16.402/16 para as áreas verdes públicas ao estabelecer que estes devem ser complementares aos parâmetros estabelecidos pelo PDE;
- Maior restrição quanto ao gabarito de altura máxima em AVP-1 e AVP-2, o que resultará em uma maior taxa de ocupação e, por conseguinte, em uma menor possibilidade de preservação destas áreas, no caso de implantação de equipamento público social;
- Proibição dos serviços públicos sociais nR1-10 em ZEPAM, sendo que a nota (k) do Quadro 4 já fornecia as condicionantes para proteção destas áreas;
- Proibição dos equipamentos públicos sociais nR3-3 em AVP-2, o que inviabilizará a regularização de atividades públicas historicamente instaladas nestas áreas, tais como batalhão de bombeiros.

Face ao exposto, sugerimos encaminhamento ao Gabinete de SMUL, para prosseguimento.

São Paulo, 17 de Janeiro de 2017.

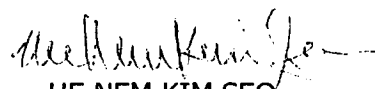


ROSANA YAMAGUTI
Assessora Técnica
DEUSO/SMUL

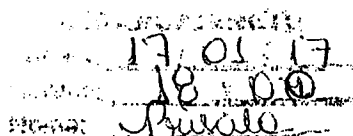
SMUL.G
Sra. Chefe de Gabinete

Em atendimento ao solicitado, segue análise deste Departamento.

São Paulo, 17 / 01 / 2017.



HE NEM KIM SEO
Departamento do Uso do Solo
Diretora Substituta

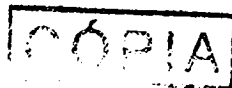


Segue fls. 37 em 17 / 01 / 2017 (a) Neuza Maria de Oliveira de Alicantara
R#: 772.684-8
SMDU/GAB



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Do Processo nº. 2016-0.262.346-1



Folha de Informação nº 39
Em 20/01/2017 (a) *Luci Neves Soares*
RF: 592.016-7
SMDU

INTERESSADO: SGM/ATL. Câmara Municipal de São Paulo.

ASSUNTO: PL 481/16 – VER. ANDREA MATARAZZO – ALTERA A DENOMINAÇÃO DO CAPÍTULO IV DO TÍTULO II – DAS ZONAS, OS ARTIGOS 27, 28, 30, 31, 32 E OS QUADROS 3 E 4 (FOLHAS 8 DE 11 E 9 DE 11), TODOS DA LEI MUNICIPAL Nº 16.402/2016, DE 22 MARÇO DE 2016 (LPUOS), PARA ESTABELECEER NA CLASSIFICAÇÃO PARA AS ÁREAS COMPONENTES DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES (SAPAVEL), NOS TERMOS DO §4º DO CITADO ARTIGO 27, QUE DISCIPLINA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

INFORMAÇÃO Nº 59/2017/SMUL.AJ

SMUL.G

Sra. Procuradora Chefe,

Trata-se de solicitação de SGM/ATL para posicionamento conclusivo desta Pasta quanto ao PL nº 481/2016. Referido projeto de lei, de autoria do Vereador Andrea Matarazzo, visa alterar a denominação do Capítulo IV do Título II – Das Zonas, os artigos 27, 28, 30, 31, 32 e os Quadros 3 e 4 (folhas 8 de 11 e 9 de 11), todos da Lei Municipal nº 16.402/2016 para estabelecer na classificação para as áreas protegidas, áreas verdes e espaços livres (SAPAVEL), nos termos do §4º do citado artigo 27, que disciplina o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

DEUSO, por meio da Informação nº 0073/2017 (fls. 37/37v.), reforçou o entendimento anterior, expresso na Informação nº 1290/2016/SMDU.DEUSO (fls. 28/33), posicionando-se contrariamente ao Projeto de Lei em tela por entender que a proposta, se aprovada, resultará em:

- i) insegurança jurídica causada pela criação de vazios normativos no texto do PL;
- ii) dúvida quanto ao parâmetro a ser aplicado às áreas públicas com cobertura vegetal significativa na categoria de Áreas Institucionais;

- iii) inclusão de bens dominicais no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;
- iv) maior restrição aos parâmetros estabelecidos pela Lei 16.402/16 para as áreas verdes ao estabelecer que estes devem ser complementares aos parâmetros estabelecidos pelo PDE;
- v) maior restrição quanto ao gabarito de altura máxima em AVP-1 e AVP-2, o que resultará em uma maior taxa de ocupação e, em consequência, menor possibilidade de preservação destas áreas;
- vi) proibição dos serviços públicos sociais nR1-10 em ZEPAM;
- vii) proibição dos equipamentos públicos sociais nR3-3 em AVP-2, o que inviabilizará a regularização de atividades públicas historicamente instaladas nestas áreas, tais como batalhão de bombeiros.

Além dos tópicos expostos, em contraposição a proposta do Legislativo, DEUSO esclarece que a LPUOS mantém a possibilidade de equipamentos públicos em áreas verdes como já existia historicamente na legislação urbanística da cidade, tendo a Lei 16.402/16 sofrido um aprimoramento das regras nestas áreas, com a finalidade de diminuir a discricionariedade da aplicação da norma.

Ainda para acrescer à justificativa, o Departamento informa que existe também a possibilidade da compensação ambiental em casos de ocupação de área verde por equipamento público, bem como a eventual instalação destes nestes locais será apenas após esgotamento das demais alternativas (artigo 30 §2º, inciso II).

O DEUSO acrescenta que a LPUOS foi revisada recentemente e que foi feito amplo processo democrático e participativo, resultando a sua redação no atendimento das diversas demandas da cidade.

Diante disso, afirmam que o Projeto de Lei não deve ser aceito em seu mérito, uma vez que a intenção do mesmo, conforme se extrai de sua justificativa, não contribui de fato para preservar as áreas verdes do Município de forma diversa da atual LPUOS.

Com estas considerações, submetemos o presente.

São Paulo, 20 de janeiro de 2017.


Luciana Correia Gaspar Souza
Procuradora do Município
OAB/SP nº 185.506
SMUL/AJ

Segue fls. 40 em 23 / 01 / 2017

(a) Luci Neves Soares
RF: 592.016-7
SMDU



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Do Processo nº. 2016-0.262.346-1

Folha de Informação nº

Em 22.01 / 2017 (a) *Luci Neves Soares*

RF: 592.016-7

SMUL

INTERESSADO: SGM/ATL. Câmara Municipal de São Paulo.

ASSUNTO: PL 481/16 – VER. ANDREA MATARAZZO – ALTERA A DENOMINAÇÃO DO CAPÍTULO IV DO TÍTULO II – DAS ZONAS, OS ARTIGOS 27, 28, 30, 31, 32 E OS QUADROS 3 E 4 (FOLHAS 8 DE 11 E 9 DE 11), TODOS DA LEI MUNICIPAL Nº 16.402/2016, DE 22 MARÇO DE 2016 (LPUOS), PARA ESTABELECEER NA CLASSIFICAÇÃO PARA AS ÁREAS COMPONENTES DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES (SAPAVEL), NOS TERMOS DO §4º DO CITADO ARTIGO 27, QUE DISCIPLINA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SGM.ATL
Sra. Chefe da Assessoria

CÓPIA

Restituo o presente, posicionando-me contrariamente ao Projeto de Lei nº 481/2016, pelas razões de ordem técnica e jurídica expostas nas manifestações do DEUSO (fls. 23/33 e 37) e da Assessoria Jurídica desta pasta (fls. 39), que acolho.

São Paulo, de janeiro de 2017.

He
HELOISA M. SALLES PENTEADO PROENÇA
Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SMUL

