



PL 481/2016

PARECER DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 481/2016

Trata-se de Projeto de Lei, de iniciativa do Nobre Vereador Andrea Matarazzo, 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 (folhas 8 de 11 e 9 de 11), todos da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 (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".

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela **legalidade** da propositura.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente apresentou relatório **favorável** ao projeto.

Modificações que se objetivam implantar:

Redação Atual	Nova Redação Proposta
<p>Art. 27. Para fins de aplicação dos parâmetros estabelecidos nesta lei, as áreas públicas e as integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) são classificadas nas seguintes categorias:</p> <p>I - Áreas Verdes Públicas (AVP):</p> <p>a) AVP-1: áreas verdes implantadas ou não implantadas, que não sejam ocupadas por equipamentos sociais, com exceção de parques enquadrados como ZEPAM e ZEP;</p> <p>b) AVP-2: áreas verdes ocupadas por equipamentos sociais implantados até a data de publicação desta lei, com exceção de parques enquadrados como ZEPAM e ZEP;</p> <p>II - Áreas Livres (AL);</p> <p>III - Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial (AI):</p> <p>a) AI: Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;</p> <p>b) AIa: Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Proteção</p>	<p>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 16.050/14), a seguir listadas, são classificadas nas seguintes categorias:</p> <p>I - Áreas Verdes Públicas (AVP):</p> <p>a) aquelas destinadas como Área Verde em parcelamento do solo posterior à Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981;</p> <p>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;</p> <p>c) os Espaços Livres oriundos de parcelamentos do solo anteriores à Lei 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.</p> <p>d) áreas desapropriadas ou doadas que tenham sido afetadas como áreas verdes públicas, bens de uso comum do povo.</p> <p>II - Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial (AI):</p> <p>a) aquelas destinadas como Áreas Institucionais em</p>

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br

Matéria RELCOM 594/2020. Documento assinado digitalmente por DANIEL ANNENBERG. Sua validade pode ser conferida em <https://www.splegisconsulta.camara.sp.gov.br/Home/AbriuDocumento?pld=206955>.



PL 481/2016

<p>e Recuperação Ambiental;</p> <p>IV - áreas públicas ou privadas ocupadas por:</p> <p>a) AC-1: clubes esportivos sociais;</p> <p>b) AC-2: clubes de campo e clubes náuticos.</p> <p>§ 1º São consideradas áreas verdes:</p> <p>I - aquelas assim previstas em parcelamento do solo posterior à Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981;</p> <p>II - os espaços livres que, embora anteriores à Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, tenham sido afetados como áreas verdes públicas;</p> <p>III - áreas desapropriadas ou doadas que tenham sido afetadas como áreas verdes públicas.</p> <p>§ 2º São considerados áreas livres os espaços livres oriundos de parcelamentos do solo que não tenham sido afetados como áreas verdes públicas.</p> <p>§ 3º Os trechos dos espaços livres oriundos de parcelamento do solo dos quais trata o parágrafo anterior que constituam fragmentos de Mata Atlântica reconhecidos pelo órgão ambiental competente ou Área de Preservação Permanente nos termos da legislação federal ambiental ficam enquadrados como AVP-1, permanecendo o restante do espaço livre enquadrado como AL.</p> <p>§ 4º Lei específica poderá estabelecer nova classificação para as áreas públicas e as integrantes do SAPAVEL.</p> <p>§ 5º Nas categorias AI e Ala previstas no inciso III deste artigo poderá ser promovido o serviço de moradia social previsto nos arts. 295 e 296 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.</p>	<p>parcelamento do solo posterior à Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981;</p> <p>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;</p> <p>III - Áreas públicas ou privadas ocupadas por Clubes (AC):</p> <p>a) AC-1: clubes esportivos sociais; Câmara Municipal de São Paulo PL 0481/2016 Secretaria de Documentação Página 2 de 4 Disponibilizado pela Equipe de Documentação do Legislativo</p> <p>b) AC-2: clubes de campo e clubes náuticos.</p> <p>IV - Bens Dominicais.</p> <p>§ 1º As Áreas Verdes Públicas mencionadas no inciso I deste artigo classificam-se nas subcategorias.</p> <p>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 16.050/14;</p> <p>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 16.050/14.</p> <p>§ 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"(MR)</p> <p>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:</p> <p>I - os previstos para AI: quando se tratar de Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;</p> <p>II - os previstos para Ala: quando se tratar de Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;</p>
--	---

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br

Matéria RELCOM 594/2020. Documento assinado digitalmente por DANIEL ANNENBERG. Sua validade pode ser conferida em <https://www.splegisconsulta.camara.sp.gov.br/Home/AbriuDocumento?pld=206955>.



PL 481/2016

<p>Art. 28. Nas áreas públicas e nas áreas integrantes do SAPAVEL incidem os parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos quadros desta lei.</p> <p>§ 1º Os regramentos estabelecidos para as áreas públicas listadas nos incisos I a IV do "caput" do art. 27 desta lei 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 encontra, à exceção da ZEP, na qual se aplicam as disposições do art. 20 desta lei, da ZEPAM e da ZEIS-1.</p> <p>§ 2º Nas Áreas Livres referidas no inciso II do "caput" do art. 27 desta lei, aplicam-se os seguintes parâmetros, alternativamente:</p> <p>I - os previstos para AI, quando destinadas a equipamentos públicos, de acordo com a Macrozona em que se localiza a área;</p> <p>II - os previstos para AVP-1, quando destinadas à implantação de área verde.</p> <p>§ 3º Os parâmetros referentes a 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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 5º É vedada a instalação de equipamentos públicos sociais em parque natural municipal existente, em implantação ou planejado.</p> <p>§ 6º Nos parques urbanos e lineares municipais existentes e em implantação previstos na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aplicam-se os parâmetros estabelecidos nesta lei para ZEPAM, podendo ser admitida a instalação de equipamento público social municipal, mediante análise caso a caso e deliberação do órgão municipal ambiental competente, ouvido o Conselho Gestor do respectivo parque ou, na ausência deste, o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES).</p> <p>§ 7º Para fins de qualificação ambiental da instalação de equipamentos sociais nas áreas verdes públicas, em complementação ao</p>	<p>III - os previstos para AC-1: quando se tratar de clubes esportivos sociais.</p> <p>IV - os previstos para AC-2: quando se tratar de clubes de campo e clubes náuticos.</p> <p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 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". (NR)</p>
---	--

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br

Matéria RELCOM 594/2020. Documento assinado digitalmente por DANIEL ANNENBERG. Sua validade pode ser conferida em <https://www.splegisconsulta.camara.sp.gov.br/Home/AbriuDocumento?pld=206955>.



PL 481/2016

<p>disposto no art. 304 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, ficam definidas as seguintes diretrizes:</p> <p>I - os fechamentos do lote deverão ser realizados, sempre que possível, por anteparo vertical não vedado, buscando a permeabilidade visual do conjunto;</p> <p>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.</p> <p>Art. 30. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-1, aplicam-se as disposições do art. 275 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, complementadas pelos parâmetros dos quadros desta lei.</p> <p>§ 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 31 de julho de 2014 – PDE.</p> <p>§ 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:</p> <p>I - seja demonstrada a necessidade de modificação dos índices de ocupação pelo órgão público interessado em função da demanda da região;</p> <p>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;</p> <p>III - seja atendida a contrapartida ambiental fixada no art. 33 desta lei.</p>	<p>Art. 30. Nas áreas verdes públicas listadas no inciso I do Art. 27 desta lei aplicam-se as disposições do artigo 275 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE, complementadas pelos parâmetros dos quadros desta lei na seguinte conformidade:</p> <p>I - os previstos para AVP-1, quando se tratar de:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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;</p> <p>III - Alternativamente:</p> <p>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; Câmara Municipal de São Paulo PL 0481/2016 Secretaria de Documentação Página 3 de 4 Disponibilizado pela Equipe de Documentação do Legislativo</p> <p>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.</p> <p>§ 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".</p> <p>§ 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, de 2014 - PDE, desde que:</p>
---	---

fls. 5



PL 481/2016

	<p>I - seja demonstrada a necessidade de modificação dos índices de ocupação pelo órgão público interessado em função da demanda da região;</p> <p>II - seja comprovada pelo órgão público interessado a inexistência de Espaços Livres mencionados na letra c do inciso I do Artigo 27, 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.</p> <p>III - seja atendida a contrapartida ambiental fixada no art. 33 desta lei". (NR)</p> <p>§ 3º É vedada a instalação de equipamentos públicos sociais em parque natural municipal existente, em implantação ou planejado.</p> <p>§ 4º Nos parques urbanos e lineares municipais existentes e em implantação previstos na Lei nº 16.050, de 2014 - PDE, 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 de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES).</p> <p>§ 5º Para fins de qualificação ambiental da instalação de equipamentos sociais nas áreas verdes públicas, em complementação ao disposto no artigo 304 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE, ficam definidas as seguintes diretrizes:</p> <p>I - os fechamentos do lote deverão ser realizados, sempre que possível, por anteparo vertical não vedado, buscando a permeabilidade visual do conjunto;</p> <p>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". (NR)</p> <p>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,</p>
--	---

Matéria RELCOM 594/2020. Documento assinado digitalmente por DANIEL ANNENBERG. Sua validade pode ser conferida em <https://www.splegisconsulta.camara.sp.gov.br/Home/AbriuDocumento?pld=206955>.



PL 481/2016

<p>Art. 31. Nas áreas verdes públicas classificadas como AVP-2, aplicam-se os parâmetros dos quadros desta lei.</p> <p>§ 1º 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.</p> <p>§ 2º Órgão municipal intersecretarial poderá fixar parâmetros distintos dos estabelecidos no Quadro 3 desta lei para reformas com ampliação de área construída, desde que:</p> <p>I - seja demonstrada a necessidade de modificação dos parâmetros de ocupação pelo órgão público interessado em função da demanda da região;</p> <p>II - seja atendida a contrapartida ambiental fixada no art. 33 desta lei.</p> <p>Art. 32. Em AVP-1 e AVP-2, as reformas essenciais à segurança e higiene das edificações e a instalação de equipamentos necessários ao funcionamento da atividade não dependerão de atendimento à contrapartida ambiental prevista no art. 33 desta lei.</p>	<p>relativa às áreas edificadas e impermeabilizadas que ultrapassem tais parâmetros, nos termos do artigo 33 desta lei.</p> <p>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:</p> <p>I - seja demonstrada a necessidade de modificação dos índices de ocupação pelo órgão público interessado em função da demanda da região;</p> <p>II - seja atendida a contrapartida ambiental fixada no artigo 33 da Lei 16.402, de 22 de março de 2016". (NR)</p> <p>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." (NR)</p>
---	---

Matéria RELCOM 594/2020. Documento assinado digitalmente por DANIEL ANNENBERG. Sua validade pode ser conferida em <https://www.splegisconsulta.camara.sp.gov.br/Home/AbriuDocumento?pld=206955>.

fls. 7



PL 481/2016

Ainda se pretende alterar os Quadros 3 e 4, da LPUOS. Quanto à alteração do Quadro 3, modificam-se os parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental (anexo 1).¹ Em relação ao Quadro 4, há alterações dos usos permitidos por zonas (anexo 2).²

Ante o exposto e cientes de que o grande debate de mérito acerca do projeto em tela tenha se travado na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, cujas competências regimentais, sua equipe de técnicos especializados no assunto, assim como a realização de mais de 40 audiências públicas acerca dos temas contidos nesta Lei (Nº 16.402, de 22 de março de 2016 – LPUOS) que se pretende alterar, credenciam-na para tanto, a Comissão de Administração Pública, naquilo lhe cabe análise, manifesta posição **favorável** ao projeto.

Sala da Comissão de Administração Pública, em

Zé Turin

Alfredinho

Edir Sales

Aurélio Nomura

Fernando Holiday

Daniel Annenberg

Gilson Barreto

¹ Anexo 1 disponível nas folhas 10 e 11 deste processo legislativo.

² Anexo 2 disponível nas folhas 12,13,14 e 15 deste processo legislativo.