

DIÁRIO OFICIAL
PUBLICADO

Atos da CMSP nº 969534
Documento: 105939520
Publicação: 28/06/2024



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Equipe de Secretaria das Comissões do Processo Legislativo

Viaduto Jacareí, 100, Palácio Anchieta - Bairro Bela Vista - São Paulo/SP - CEP 01319-900

Telefone: - www.saopaulo.sp.leg.br

MINUTA DE SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI 399/2024.

Compatibiliza a redação do artigo 2º da Lei 18.081, de 19 de janeiro de 2024, para tornar expressa a metodologia aplicada ao Mapa I, adequa legendas do Mapa I e a redação de outros dispositivos constantes da Lei 18.081/2024.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

Art. 1º A presente Lei compatibiliza a redação do artigo 2º da Lei 18.081, de 19 de janeiro de 2024, para tornar expressa a metodologia aplicada ao Mapa I, adequa legendas do Mapa I e a redação de outros dispositivos da Lei 18081/2024.

Art. 2º O artigo 2º da Lei nº 18.081 de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º **Os limites** das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, **foram revistos por esta Lei**, nos termos do Art. 77 da Lei 16.050/2014, com nova redação dada pela Lei 17.975/2023 e **encontram-se consolidados na forma** do MAPA I anexo a esta Lei.

§ 1º Os limites das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana definidos no MAPA I foram estabelecidos com base nas seguintes diretrizes:

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, **em especial no inciso VI do Art. 77 da 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, **foram desconsideradas na ampliação de ZEU** as quadras **integralmente** 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 - mesmo que abrangidas pelas disposições contidas no *caput* deste artigo, foram desconsideradas na ampliação de ZEU, as quadras que em sua totalidade apresentaram, no período de elaboração desta lei, as seguintes características ambientais:

a) mais de 50% de sua área com incidência de Áreas de Preservação Permanente de cursos d'água em curso natural, de nascentes ou de olhos d'água;

b) localizadas em Áreas de Risco Hidrológico ou Geológico conforme situação indicada em mapeamentos de setorização de riscos, atualizado até a data de promulgação desta Lei pelas equipes da Administração Pública Municipal e disponibilizados no Portal GeoSampa.

c) que possuam mais de 30% (trinta por cento) de cobertura vegetal com exemplares remanescentes de Mata Atlântica, conforme levantamento do Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA);

IV - Mesmo que abrangidas pelas disposições contidas no *caput* deste artigo, foram desconsideradas na ampliação de ZEU as quadras que apresentem, para sua totalidade, 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 Jabuticabeiras (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 Moraes (Res. 06/2018), São Joaquim/Pirapitingui (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 ou a que vier a substituir;

V - 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;

VI - mesmo que abrangidas pelas disposições contidas no *caput* deste artigo, foram desconsideradas na ampliação de ZEU 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.

§ 2º Conforme definido no § 1º do Art. 77 da Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, os limites das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana definidos no MAPA I somente poderão ser revistos através da revisão desta Lei.

§ 3º Caso sejam identificadas eventuais divergências entre o MAPA I e as diretrizes estabelecidas no § 1º deste artigo, até que esta Lei seja revista, aplicam-se às quadras objeto da eventual divergência os parâmetros urbanísticos definidos para a Zona em que estiverem inseridos, de acordo com o MAPA I anexo a esta Lei.

§ 4º Nos terrenos localizados na Unidade Geotécnica I (UG-I) da carta geotécnica de aptidão à urbanização do município de São Paulo e nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, aplica-se o disposto no artigo 72 da Lei 16.402/16, com nova redação conferida por esta lei.

Art. 3º O artigo 3º da Lei nº 18.081 de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º **Não se aplicam os parâmetros** de ZEU, ZEUP, ZEUA e ZEUPa aos lotes:

I - enquadrados como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC-BIR) e **integralmente tombados**;

II - contidos em vilas, ou que possuam **única frente** para rua sem saída;

III – **cujo projeto de licenciamento edilício possua previsão de implantação** de acesso de veículos para rua com largura menor ou igual a 10m (dez metros) **podendo ser aceito variação de até 5%**;

IV – **a parcela do lote com incidência de Áreas de Preservação Permanente de nascentes e olhos d’água, quando esta for a superior a 50% de sua área**;

V – **integralmente** localizados em Áreas de Risco Hidrológico ou Geológico conforme situação indicada em mapeamento de setorização de riscos atualizado pelas equipes da Administração Pública Municipal e disponibilizados no Portal GeoSampa, **até a data de protocolo do processo de licenciamento edilício e enquanto permanecer a característica que determinou seu enquadramento**.

VI - **que possuam mais de 50% de sua área com cobertura vegetal de** exemplares remanescentes de Mata Atlântica conforme levantamento do Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA);

VII -

VIII -

IX – **integralmente** 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 ou que vier a substituir.

§1º Nos lotes mencionados no inciso V do *caput*, aplicam-se os parâmetros de ocupação de ZEU, desde que apresentado parecer técnico com proposta de medidas de mitigação ou eliminação da área de risco e antes do início das obras seja apresentada Declaração correspondente do responsável técnico quanto às obras a serem executadas para essa finalidade e, se o caso, complementado por declaração de que a adoção de tais medidas não gera impactos ao empreendimento e ao seu entorno.

§ 2º Aos imóveis de que trata o *caput* deste artigo, aplicam-se os seguintes parâmetros:

I -

II -

III -

IV - de Zona Mista (ZM) ou Zona Mista Ambiental (ZMa) para lotes **cujo projeto de licenciamento edilício possua previsão de implantação** de acesso de veículos para rua sem saída, inclusive aquelas com largura superior a 12m (doze metros), bem como acesso de veículos para qualquer rua com largura menor ou igual a 10m (dez metros);

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

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

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

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

§ 3º

§ 4º

§ 5º **Em todas as situações previstas neste artigo**, fica mantida a obrigatoriedade de atendimento aos parâmetros qualificadores da ocupação previstos no Art. 57 da Lei nº 16.402, de 2016, quando aplicável, **bem como ficam mantidos os parâmetros relacionados ao uso do solo.**

§ 6º

Art. 4º O artigo 33 da Lei 18.081, de 19 de janeiro de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 33. O artigo 61 da Lei nº 16.402, de 23 de março de 2016, alterada pela lei 18.081 de 2024, passa a vigorar acrescido o § 7º com a seguinte redação:

“Art. 61.....

.....

§ 7º Na análise dos casos previstos nos §§ 4º e 5º, além da documentação técnica obrigatória a ser definida por regulamentação específica, serão considerados:

- I - as características urbanísticas do entorno do empreendimento;
- II - a compatibilidade entre as áreas destinadas a subsolo e as exigências mínimas de vagas para veículos e áreas correlatas estabelecidas na LPUOS;
- III - os pareceres técnicos apresentados.”

Art. 5º O artigo 38 da lei 18.081 de 2024, 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 da altura de 6 (seis) metros do perfil natural do terreno.” (NR)

Art. 6º O artigo 42 da Lei 18.081, de 19 de janeiro de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

“Art. 72. Nos terrenos localizados na Unidade Geotécnica I (UG-I) da carta geotécnica de aptidão à urbanização do município de São Paulo e nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, as obras em subsolo projetadas a partir da vigência desta lei, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que impeçam o rebaixamento do nível do lençol d’água e de acordo com as Normas Técnicas em vigor, e as novas construções ou reformas com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) em relação a área existente regular mantida, deverão observar:

- I - Em lotes com área superior a 500,00 m², sem prejuízo do cumprimento do disposto no Quadro 3 A, o empreendimento deverá garantir taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento) da área do lote, devendo este percentual ser atendido nos casos de aplicação da redução citada no § 2º do artigo 81 da Lei 16.402/16.

II - Para lotes com área inferior a 500,00m² a área permeável mínima será de 15% a área de lote vedada a redução citada no Art. 81 § 2º.

III – Em lotes com testada superior a 20m (vinte metros) deverão ser adotadas no mínimo um dos seguintes tratamentos de testada:

- a) Implantação no recuo frontal de uma faixa ajardinada sobre solo natural com largura mínima de 3 metros e no mínimo em 50% da testada;
- b) Implementação de fachada ativa em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da cada testada;
- c) Em lotes com mais de uma frente poderá haver opção por um dos tratamentos de fachada fixados nas alíneas “a” e “b” para cada testada.

§ 1º Consideram-se áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos os perímetros de Moema, Água Branca, Chácara Santo Antônio e Paraíso constantes do Anexo I do Decreto 57.521, de 9 de dezembro de 2016 e o perímetro Arizona incluído pela RESOLUÇÃO/CEUSO/146/2022.

§ 2º Áreas urbanas com evidências de recalque ou outros problemas geotécnicos deverão ser avaliadas por CEUSO, mediante apresentação estudos geológico-geotécnicos e hidrológico-hidráulicos, para fins inclusão na relação do §1º.

§ 3º 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.

§ 4º A emissão de alvarás de edificação nova ou de reforma com ampliação de área construída para empreendimentos citados no *caput* deste artigo, fica condicionada à apresentação das plantas de sondagens e respectivo parecer técnico assinado por profissional habilitado indicando o nível do lençol freático e a cota de implantação do pavimento mais baixo;

§ 5º Poderão ser executadas obras subterrâneas e subsolos de edifícios em níveis inferiores ao nível do lençol freático desde que seja aprestado parecer técnico comprovando a execução de soluções técnicas que não interfiram no nível do lençol freático existente e demais documentos complementares a serem definidos por regulamentação específica.

§ 6º A Comissão Intersecretarial deverá elaborar, no prazo de 60 dias, regulamentação acerca do conteúdo do parecer técnico citado no §5º deste artigo, contemplando a documentação a ser apresentada e os procedimentos a serem adotados na análise técnica.

§ 7º Previamente à emissão do Alvará de Execução, para empreendimentos nas áreas referidas no *caput* deste artigo deverá ser apresentado cópia de contrato de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Cíveis em Construção;

§ 8º O disposto neste artigo poderá ser aplicado a terrenos com contaminação das águas subterrâneas, a critério do órgão ambiental municipal.

Art. 7º O artigo 73 da Lei nº 18.081 de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

“Art. 73.....

I -.....

II -.....





