

**Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)****PROJETO DE LEI nº ___, de 2025**

Dispõe sobre os Planos de Estruturação Urbana – PEU para a ativação de Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista – ZEUP e de Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista Ambiental – ZEUPa e estabelece medidas de avaliação técnica, transparência e participação social.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º A ativação de perímetros classificados como Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista – ZEUP ou Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental – ZEUPa dependerá da elaboração prévia de Plano de Estruturação Urbana – PEU, nos termos desta Lei.

§ 1º O PEU consiste em procedimento de avaliação técnica e participação social destinado a subsidiar a definição do perímetro, dos parâmetros urbanísticos e das medidas necessárias à transformação e qualificação urbana, ambiental e social da área.

§ 2º Até a conclusão do PEU e a aprovação da legislação específica de que trata o art. 2º, não serão aplicados aos perímetros classificados como ZEUP ou ZEUPa os índices e parâmetros urbanísticos correspondentes às Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU e às Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental – ZEUA.

Art. 2º A transformação de perímetro classificado como ZEUP ou ZEUPa em ZEU ou ZEUA, respectivamente, dependerá de lei específica, observados os critérios e diretrizes estabelecidos pelo Plano Diretor Estratégico – PDE e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS.

§ 1º Cada lei específica deverá restringir-se à delimitação de um único eixo de estruturação da transformação urbana, associado à implantação ou inauguração de nova linha ou serviço estruturador de transporte público coletivo, nos termos da legislação aplicável.

§ 2º A proposta de lei específica será instruída com os estudos e documentos produzidos no âmbito do respectivo PEU.



Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)

Art. 3º O PEU deverá produzir estudos técnicos destinados a avaliar os efeitos da transformação urbana pretendida e subsidiar a definição dos parâmetros urbanísticos e do perímetro da futura ZEU ou ZEUA.

§ 1º Os estudos deverão contemplar, no mínimo:

- I – caracterização urbanística, ambiental, social, territorial e cultural da área;
- II – justificativa da ativação e objetivos da intervenção;
- III – impactos urbanísticos, ambientais e sobre a mobilidade urbana;
- IV – impactos habitacionais e fundiários;
- V – capacidade de suporte e impactos sobre a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos;
- VI – estimativa de adensamento construtivo e populacional e avaliação dos seus possíveis impactos sobre a dinâmica imobiliária e habitacional;
- VII – identificação de bens de interesse histórico, artístico, arqueológico, arquitetônico, turístico, paisagístico, cultural e ambiental existentes na área;
- VIII – avaliação da compatibilidade da intervenção com as políticas municipais de habitação, mobilidade e drenagem urbana e com a Carta Geotécnica do Município;
- IX – propostas de mitigação e medidas reparadoras para os impactos identificados;
- X – recomendações quanto à revisão dos limites das áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana, inclusive para fins de exclusão de quadras, nos termos do art. 77 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

§ 2º Os estudos deverão indicar os objetivos prioritários da intervenção e as medidas necessárias à sua implementação, acompanhamento e avaliação.

Art. 4º A elaboração do PEU deverá assegurar participação social, mediante, no mínimo:

- I – audiência pública específica na área de abrangência territorial afetada;



Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)

II – disponibilização dos estudos e documentos técnicos produzidos durante o procedimento;

III – publicação dos documentos técnicos no Portal da Transparência do Município com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da submissão do projeto de lei específica à Câmara Municipal.

Art. 5º Os bens de interesse histórico, artístico, arqueológico, arquitetônico, turístico, paisagístico, ambiental e cultural identificados no âmbito do PEU deverão ser encaminhados aos órgãos municipais competentes para avaliação quanto à adoção das medidas de proteção cabíveis, inclusive seu eventual enquadramento como Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC ou Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM.

Parágrafo único. A identificação de bens de interesse cultural deverá ser comunicada ao órgão municipal competente pela preservação do patrimônio histórico e cultural, para as providências cabíveis, sem prejuízo das proteções já incidentes sobre a área.

Art. 6º Os parâmetros urbanísticos propostos para a futura ZEU ou ZEUA, bem como o respectivo perímetro, deverão observar os limites estabelecidos pelo Plano Diretor Estratégico – PDE e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS.

Art. 7º O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, juntamente com a proposta de lei específica de que trata o art. 2º, relatório circunstanciado contendo os estudos, documentos e fundamentos técnicos produzidos no âmbito do PEU.

Parágrafo único. O relatório deverá ser disponibilizado publicamente com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da apreciação da proposta de lei específica pela Câmara Municipal.

Art. 8º Ficam revogados os §§ 1º, 3º e 4º do art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e demais disposições em contrário.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45°GV)****JUSTIFICATIVA**

O presente projeto de lei tem como objetivo estabelecer um procedimento prévio de análise e proposição urbanística, geotécnica, patrimonial, ambiental e participativa para a ativação dos índices e parâmetros urbanísticos das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista (ZEUP) e Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista Ambiental (ZEUPa). Para tanto, estabelece a elaboração de Planos de Estruturação Urbana (PEU), destinados a produzir estudos técnicos e assegurar a participação social antes da definição do perímetro e dos parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada novo eixo.

Baseado no preceito de Desenvolvimento Orientado ao Transporte (DOT), o Plano Diretor Estratégico de 2014 (Lei nº 16.050/2014) estabeleceu os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) como estratégia de otimização da infraestrutura existente, visando potencializar o aproveitamento do solo ao longo da rede de transporte público. As ZEUP são áreas onde se pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva elevadas, enquanto as ZEUPa correspondem a porções do território com a mesma finalidade, porém condicionadas à futura implantação de infraestrutura de transporte.

A ativação desses parâmetros é sancionada por decreto após emissão da Ordem de Serviço da obra de instalação de infraestrutura de transporte, muito antes dessas obras serem concluídas e da população do entorno de fato usufruir o modal. No entanto, ainda que a infraestrutura não esteja operando, a ativação produz transformações profundas no território. O adensamento construtivo e populacional decorrente da verticalização em eixos de transporte gera impactos significativos sobre a capacidade instalada de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, sistema de drenagem, mobilidade e meio físico. A experiência recente da cidade de São Paulo tem demonstrado que a verticalização acelerada, especialmente em áreas com pouca área urbana disponível, produz efeitos muitas vezes irreversíveis sobre a paisagem, o patrimônio, a qualidade de vida dos moradores e a dinâmica socioeconômica dos bairros.

A lei que ora propomos estabelece, para cada ativação, a elaboração de Plano de Estruturação Urbana com caracterização detalhada dos aspectos urbanísticos, sócio-territoriais e culturais da área, incluindo a justificativa da ativação, os impactos urbanísticos, ambientais e sobre a mobilidade, os impactos habitacionais e fundiários, a estimativa de adensamento e os possíveis impactos sobre a



Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)

dinâmica imobiliária e habitacional, além de medidas reparadoras e programas de acompanhamento. Tais exigências garantem que a definição de parâmetros mais permissivos seja precedida de análise técnica aprofundada e participação social, considerando as condições concretas de cada território.

A lógica do Plano Diretor de concentrar o adensamento ao longo dos eixos de transporte público é, em princípio, acertada do ponto de vista do ordenamento territorial. No entanto, a proximidade com o transporte coletivo não pode ser o único critério para autorizar a verticalização, tampouco pode ser considerado um critério automático e inquestionável. A capacidade de suporte dos sistemas de transporte, da rede de água e esgoto, dos equipamentos de drenagem e da carta geotécnica do município precisa ser avaliada caso a caso. Há áreas que, embora servidas ou previstas para serem servidas por transporte de média ou alta capacidade, apresentam restrições físicas, ambientais, culturais ou infraestruturais que inviabilizam a verticalização pretendida.

O projeto de lei estabelece que os estudos devem demonstrar, entre outros aspectos, a compatibilidade da ativação com a capacidade instalada de infraestrutura urbana, equipamentos públicos e meio físico, com as diretrizes da política municipal de habitação, com os objetivos da política de mobilidade urbana, com os cadernos de drenagem e com a carta geotécnica do município. Além disso, devem apresentar recomendações para a exclusão de quadras que não apresentem condições adequadas para receber o adensamento previsto.