PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

MINUTA PARTICIPATIVA COMENTADA

Para dar prosseguimento nos trabalhos da revisão participativa da Lei de Zoneamento, a SMDU disponibiliza para consulta pública os arquivos da Minuta da Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

Trata-se do início de uma nova etapa do processo de revisão que permite aos cidadãos conheceram a Minuta do Projeto de Lei, bem como seus respectivos mapas e quadros.

Durante o mês de janeiro será disponibilizada a "Minuta Colaborativa", uma ferramenta de participação em que todos poderão fazer propostas de alteração no texto elaborado pela Prefeitura.

Também em janeiro serão realizadas audiências públicas para a apresentação da minuta e o recebimento de manifestações da sociedade. Somente após esse debate, o Projeto de Lei (PL) será redigido e enviado à Câmara Municipal de São Paulo.

Enquanto isso, aproveite e leia abaixo as principais propostas constantes da Minuta Participativa:

1. AÇÕES PARTICIPATIVAS REALIZADAS

A SMDU disponibilizou proposta de revisão da LPUOS em agosto de 2014, sendo que o processo participativo se iniciou na realização do Seminário de Abertura dos trabalhos em 16/08 de 2014. Desde então, foram realizadas as seguintes ações participativas:

- Seminário de abertura (16/08);
- Elaboração/disponibilização para consulta pública de caderno de explicação da lei vigente;
- Seminário de debate dos resultados do Concurso Ensaios Urbanos e início dos trabalhos do Atelier Ensaios Urbanos (19 e 20/08);
- Realização de 31 oficinas nas subprefeituras para debater e obter contribuições da sociedade acerca da proposta de revisão da LPUOS (18/11 a 06/12);
- Disponibilização do caderno de proposta para consulta pública, contendo os mapas em formato aberto (16/08 a 07/12);
- Realização de 9 reuniões do CMPU para debater diretrizes e processo de trabalho de revisão da LPUOS, incluindo os encontros das Comissões Internas de Acompanhamento do Processo Participativo e dos Trabalhos Técnicos.

- Realização do workshop de apresentação e avaliação dos trabalhos do Atelier Ensaios Urbanos (15 e 16/12).

Ao todo, foram obtidas 5.535 colaborações da sociedade, sendo 1.333 em oficinas e as demais feitas via formulário na internet. E no total, as oficinas contaram com a presença de 4.326 participantes.

A presente minuta contém o resultado da sistematização das contribuições advindas do processo participativo, além de contribuições das equipes técnicas das subprefeituras, do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU e da Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU).

2. DESTAQUES

2.1 Tipos de zonas

A proposta que foi apresentada ao público continha 20 tipos de zonas. A presente minuta conta com 30 tipos de zonas. Tal incremento de tipos de zona se justifica pela necessidade de aprimoramento técnico das propostas, ajustando-as às realidades territoriais locais.

A maior parte dos ajustes foi para ampliar variantes em algumas das 20 zonas originalmente propostas, para garantir a aderência dos parâmetros de uso e ocupação às especificidades locais de cada zona. Assim, as zonas de uso ZEU (Zonas de Estruturação Urbana), passaram a variar em ZEU-u (urbana) e ZEU-a (ambiental); as zonas de uso ZEUP (Zonas de Estruturação Urbana Previstas) passaram a variar em ZEUP-u (urbana) e ZEUP-a (ambiental); as zonas de uso ZC (Zona de Centralidade) passaram a variar em ZC-u (urbana) e ZC-a (ambiental); as zonas mistas passaram a variar em ZM-1, ZM-2 e ZM-a (ambiental); as zonas corredores ZCor passaram a variar em ZCor-1 e ZCor-2; as zonas de desenvolvimento econômico ZDE passaram a variar em ZDE-1 e ZDE-2; as zonas exclusivamente residenciais ZER passaram a variar em ZER-1, ZER-2 e ZER-a (ambiental); a zona de preservação e desenvolvimento sustentável ZPDS passou a variar em ZPDS-1 e ZPDS-2.

A maior novidade foi a criação da zona de uso ZC-ZEIS, Zona Centralidade em ZEIS, com objetivo de fomentar os usos não residenciais nos conjuntos habitacionais já implantados.

A zona de uso ZRA foi suprimida, sendo que os aterros sanitários e pedreiras passaram a ser regrados majoritariamente pelas zonas de uso ZEPAM e ZPDS, com previsão de elaboração de Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD) nos casos de usos que requeiram recuperação ambiental.

Cabe ponderar ainda que na presente minuta as zonas de uso ZEPEC tem permissão de ocorrer de forma conjunta com as zonas de uso ZEU e ZEUP.

Para saber mais, consulte o Quadro 3 anexo à minuta (que substitui os quadros 4 anexos a cada Plano Regional Estratégico da Parte II da legislação vigente).

2.2 Quota Ambiental

A Quota Ambiental foi instituída para lotes com área superior a 500m², sendo que a pontuação varia conforme os perímetros de qualificação ambiental e conforme a dimensão do lote. Foram definidas as soluções construtivas e paisagísticas que são passíveis de pontuação, assim como os respectivos pontos de cada solução.

A modelagem utilizada recorreu à instituição de dois fatores que buscam ponderar o peso que cada solução deve ter em cada perímetro de qualificação ambiental frente ao desempenho em relação à contribuição com o sistema de drenagem e em relação melhoria da cobertura vegetal.

Para facilitar a compreensão e a aplicação da Quota Ambiental, a SMDU disponibiliza ao público juntamente com a presente minuta um simulador da aplicação da Quota Ambiental, para que os munícipes possam testar tanto a pontuação mínima, quanto os incentivos concedidos.

Para saber mais, consulte os Quadros 3A, 3B e 3C, o Mapa 2 anexo à minuta e o simulador que esta disponível no portal gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br.

2.3 Incentivos

A presente minuta avança na definição dos seguintes incentivos:

- Manutenção dos incentivos previstos na Lei 16.050/14 para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, mas agora vinculados às zonas de uso ZEU-u, ZEU-a, ZEUP-u e ZEUP-a.
- Manutenção de incentivos para a instalação de hospitais e estabelecimento de ensino, em especial quanto à majoração de coeficientes de aproveitamento máximos.
- Criação de incentivo para edifícios garagem em locais específicos conforme assinalado no mapa 3 anexo à minuta.
- Criação de Incentivo de Quota Ambiental, para empreendimentos que realizarem pontuação acima da mínima estipulada para cada lote.
- Criação de Incentivo de Certificação, para empreendimentos que obtiverem certificação de sustentabilidade.

2.4 Parcelamento do solo

O lote máximo passou a ser de 15mil m², podendo variar conforme a zona de uso. A partir de 10mil m², foram definidas condicionantes urbanísticas que devem ser aplicadas nos lotes, independentemente da zona de uso.

Tal mudança foi motivada pela da heterogeneidade da estrutura fundiária no município, que, dependendo do caso, permite a ocorrência de lotes maiores. Isto pode ocorrer desde que haja uma adequação do empreendimento à malha urbana do entorno, em especial quanto à interface com o logradouro público e com a oferta de serviços públicos.

Também foram definidos os usos que estão isentos da incidência da regra do lote máximo.

Para saber mais, consulte o Quadro 2 anexo à minuta.

2.5 Indicação de novas ZEPEC

A partir de trabalho realizado pelo Departamento de Patrimônio Histórico – DPH, foram identificados territórios e conjuntos urbanos a serem indicados como ZEPEC, cabendo ao DPH o desenvolvimento de estudos para que tais territórios sejam reconhecidos como ZEPEC. Tais territórios estão descritos no Quadro 5 anexo.

3. ASPECTOS GERAIS

3.1 Áreas não computáveis

A presente minuta estabeleceu as áreas consideradas não computáveis, tanto pela disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, quanto pela legislação edilícia.

3.2 Recuos

A minuta avança na possibilidade de dispensa de recuos frontal, laterais e de fundos, com o objetivo de melhorar a composição do desenho urbano com base na quadra e não unicamente no lote. Para tanto, a proposta estabelece uma análise de contexto (lotes vizinhos), especialmente no caso da dispensa do recuo lateral.

3.3 Limitação de gabarito em vilas e ruas sem saída

Foi mantida a restrição que existe na legislação vigente.

3.4 Classificação de usos

A classificação de usos estabeleceu subcategorias e grupos de atividades que partem daqueles estabelecidos na legislação vigente, com ajustes de conteúdo em função de novas subcategorias previstas e também da necessidade de rever diversos aspectos da lei vigente.

Para saber mais, consulte o Quadro 4 anexo à minuta, que estabelece a permissão de cada grupo de atividade em relação à cada zona de uso.

3.5 Número de vagas

A minuta está mantendo a exigência do número mínimo de vagas apenas para usos não residenciais e com variação do parâmetro em relação à legislação vigente.

Para saber mais, consulte o Quadro 4A anexo à minuta (que substitui os atuais quadros 2a a 2i anexos à Parte III da legislação vigente).

3.6 Condicionantes de instalação de usos em função da largura da via

A largura da via passou a fazer parte das condições de instalação dos usos, conforme Quadro 4A anexo (que substitui o Quadro 4 anexo à parte III da lei vigente).

3.7 Tratamento dos empreendimentos geradores de impacto ambiental e vizinhança

A presente minuta estabeleceu o universo de empreendimentos em que incide os instrumentos do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Também foi definido o universo de empreendimentos classificados em Polos Geradores de Tráfego (PGT).

3.8 Áreas contaminadas

Do mesmo modo como ocorre na legislação vigente, as áreas contaminadas serão objeto de controle ambiental. Para tanto, além do cadastro de áreas potencialmente contaminadas, existe a prerrogativa do órgão municipal competente solicitar análise conforme o caso.

4. O QUE NÃO EXISTE MAIS

4.1 Restrição de instalação de usos em função da classificação viária

A presente minuta não estabelece nenhuma restrição de permissão de usos em função da classificação da via, tal como ocorre na legislação vigente. Essa mudança foi motivada pela compreensão que a multiplicidade de acessos dos empreendimentos em relação ao sistema viário pode favorecer a operação do tráfego de veículos e reduzir o impacto no fluxo de passagem das vias estruturais.

4.2 Estoque de potencial construtivo adicional por distrito

A presente minuta não adotou estoque de potencial construtivo adicional em função dos usos residencial e não residencial por distrito, uma vez que a densidade construtiva atrelada a infraestrutura de transporte existente e a construir, o fortalecimento das restrições ambientais e a criação da zona rural e da Macrozona de recuperação ambiental onde novos parcelamentos são proibidos, bem como o controle do porte dos empreendimentos por meio do lote máximo e das diretrizes do EIV são suficientes para garantir uma adequada urbanização na cidade.

5. O QUE SERÁ ESTUDADO PARA CONSOLIDAÇÃO DO PROJETO DE LEI

Pretende-se avançar nos trabalhos de aprimoramento da presente minuta, em especial nos pontos elencados adiante.

5.1 Competências da Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo (CAIEPS) e da Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU)

Pretende-se verificar todos os casos que requerem consulta ou deliberação das respectivas comissão e câmara.

5.2 Incentivo para recuperação de áreas contaminadas

Pretende-se desenvolver estudos que prevejam incentivos para empreendimentos que promoverem a recuperação de áreas contaminadas.

5.3 Perímetros de ZEIS

Em função das diversas solicitações de ajustes de perímetro de ZEIS, a SMDU, em conjunto com a SEHAB, pretende disponibilizar uma sistematização específica das propostas de mudança de ZEIS e realizar um estudo para definir critérios e princípios de ajuste dos perímetros.

5.4 Nível do pavimento térreo e tratamento de lotes com elevada declividade

Pretende-se desenvolver estudos que aprimorem os parâmetros incidentes nos lotes de elevada declividade.

5.5 Parâmetros de ocupação, incentivos e áreas computáveis

Pretende-se desenvolver simulações com o objetivo de testar a combinação dos parâmetros de ocupação com os incentivos previstos e também em relação à área computável.

5.6 Legislação existente

Também pretende-se analisar toda a legislação vigente que trata da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo e definir o que será revogado e o que será mantido em vigor.

5.7 Normas para o Sistema de áreas protegidas, áreas verdes e espaços livres

Outro ponto que se pretende avançar é o regramento da disciplina de uso e ocupação das áreas integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL).

6. O QUE SERÁ REGULAMENTADO EM DECRETO

6.1 Nova listagem de usos por grupos de atividade e subcategorias

Pretende-se editar um novo decreto que trate do enquadramento de usos conforme grupos de atividade e subcategorias de uso. Será uma oportunidade para tratar este enquadramento de forma associada aos códigos CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas, o que poderá facilitar e agilizar sua aplicação na expedição de licenças de funcionamento.

6.2 Soluções sustentáveis a serem utilizadas na Quota Ambiental

Pretende-se ampliar o rol de soluções sustentáveis a serem utilizadas na aplicação da Quota Ambiental.