

PRINCIPAIS MUDANÇAS PROPOSTAS NA LEI DE ZONEAMENTO DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

15 JANEIRO 2020

AUTORES

VAGNER ALVES ARAÚJO
ADVOGADO / SÃO PAULOMARIA FLAVIA SEABRA
SÓCIA / SÃO PAULO

A Câmara Municipal de São Paulo se prepara para discutir a minuta do projeto de lei para alterar da Lei nº 16.402/16, atual Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), com o objetivo de adequar a produção imobiliária às diretrizes da política urbana definida pelo Plano Diretor Estratégico. O documento foi submetido à apreciação da população no dia 31 de outubro deste ano, por meio de processo participativo em audiências públicas mediadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU).

Na forma como foi apresentada, a minuta traz ajustes pontuais aos parâmetros de uso e ocupação do solo, com a intenção de atender a alguns anseios do mercado imobiliário para diminuição de custos de construção na cidade de São Paulo.

A última etapa do processo participativo para discussão da minuta, que está em sua segunda versão, ocorreu no dia 2 de dezembro de 2019. A versão final será encaminhada para a Câmara Municipal, em data ainda não definida pela prefeitura, para ser analisada e debatida pelos vereadores.

De forma resumida, as principais mudanças propostas são as seguintes:

1. Aumento de gabarito para edificações em terrenos com acesso de veículos feito para a via com largura igual ou superior a 12 metros e vedação de testada mínima de 25%, inseridos em ZC (Zonas de Centralidade) e em ZM (Zonas Mistas). O aumento, aplicado sobre o gabarito máximo atualmente vigente para a ZC e a ZM, corresponde a 12 metros de altura em ZC e a 20 metros de altura em ZM. A alteração será uma exceção aos parâmetros gerais para essas áreas, conforme já constantes do Quadro 3 da legislação vigente. Ainda que cumprido o requisito de testada, o aumento não será aplicável aos lotes inseridos na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), ou lindeiros a ZER (Zona Exclusivamente Residencial) ou a ZCOR (Zona Corredor), ressalvados os parâmetros específicos de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas. No material publicado em seu site, a prefeitura justifica esse aumento com a expectativa de redução no custo global de obras, em decorrência da possibilidade de construção de torres mais altas, em vez de múltiplas torres mais baixas.
2. Possibilidade expressa de dispensa de via de pedestres em quadras com geometria irregular ou com outros impedimentos, em faces de quadra com comprimento superior a 150 metros. Tal possibilidade era expressamente prevista apenas para lotes e glebas com declividade superior a 20%.
3. Aumento de quantidade máxima do número de vagas de garagem nos usos residenciais das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana e Metropolitana (ZEU, ZEUA, ZEUPa, ZEM e ZEMP), com a previsão de uma vaga por unidade habitacional ou uma vaga a cada 60 metros quadrados de área construída computável. Controverso, esse regramento foi amplamente discutido quando da publicação da legislação vigente, que, até então, havia optado por limitar o número de vagas de garagem. Os críticos a essa alteração alegam privilégio para o transporte automotor e aumento de tráfego de carros em regiões que já podem estar saturadas com trânsito lento.
4. Incentivo às reformas, com aumento de áreas em hospitais, estabelecimentos de ensino e hotéis localizados em determinadas categorias de Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana e Metropolitana (ZEUA, ZEUPa, ZEM e ZEMP) e em Zona Centralidade (ZC), com a possibilidade de aumento do coeficiente de aproveitamento máximo em 50% do coeficiente máximo geral. Atualmente, esse aumento só estava previsto para a ZEU.
5. Previsão de requalificação de edificações licenciadas com base na legislação vigente antes de 23 de setembro de 1992, com possível ampliação de área não computável até um limite máximo de 20% em relação à área edificada existente. A aplicação desse dispositivo, no entanto, está condicionada a regulamentação por meio de Ato do Executivo.
6. Alterações gerais de regras nas Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis). Os principais são o detalhamento de critérios de instalação de equipamentos públicos e de aplicação da destinação mínima de percentuais de unidades nessas áreas, bem como o incentivo à construção de unidades destinadas à população com renda de até três salários mínimos nas Zeis (a minuta apresenta a possibilidade de concessão de até 20% de potencial construtivo adicional não computável quando houver construção de, no mínimo, 80% de unidades voltadas a essa população).

A minuta traz outras alterações, como aumento dos Fatores de Incentivo em Zepecs (Zonas Especiais de Preservação Cultural), ajustes nos parâmetros de área de clubes localizados em Sapavel (Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres), detalhamento de cômputo de áreas em fachada ativa e em faixas *non aedificandi*, detalhamento de extinção de vilas e de abertura de passeios públicos e adesão voluntária à cota de solidariedade em empreendimentos com área construída computável inferior a 20 mil metros quadrados.

O documento não aborda, no entanto, os temas de redução no valor da outorga onerosa e de ampliação da cota máxima de terreno por unidade residencial. Essa pauta já foi objeto de discussão para a publicação da legislação vigente e, de acordo com a prefeitura, as propostas contrariam as disposições do Plano Diretor Estratégico.