

O QUE MUDA QUANDO MUDA O ZONEAMENTO?

Novos instrumentos de gestão urbana

Jose Antonio Aparecido Junior

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL – Lei n. 16.050/2014 (PDE)

Art. 89. Os instrumentos de política urbana e gestão ambiental serão utilizados para a efetivação dos princípios e objetivos deste Plano Diretor Estratégico.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana e de gestão ambiental, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

Direito Urbanístico

ramo do direito público que tem por objeto expor, interpretar e sistematizar as normas e princípios reguladores da atividade urbanística.

DA SILVA, J.A. Direito Urbanístico Brasileiro. São Paulo: Malheiros, 2008

O QUE MUDA QUANDO MUDA O ZONEAMENTO?

Atividades urbanísticas

*atividades
destinadas a
atingir os fins do
urbanismo*

DI SARNO, DCL. Elementos de Direito
Urbanístico. Manole: São Paulo, 2004



Planejamento urbanístico

- Prognóstico e diagnóstico (urbanismo)
- PD é instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, e índice da função social da propriedade (art. 182 CF e Tese de Repercussão Geral n. 348 STF)
- Princípio da Gestão Democrática da Cidade (Estatuto da Cidade)

Elaboração e aplicação de normas jurídicas (planos, projetos, instrumentos)

- Definição da propriedade urbanística: PD, zoneamento, projetos urbanísticos
- Instrumentos de qualificação e transformação urbana (utilização do potencial construtivo adicional, OUC, PPP)

Execução das atividades urbanísticas

- Poder público: administração direta e indireta de todas as esferas de governo, sob coordenação do Município
- Setor Privado: proprietários e parceiros privados

Desenvolvimento urbano

Resultado de um processo integrado de planejamento e atuação conjunta dos setores público e privado, com base em leis e contratos informados pelo postulado da promoção das funções sociais da cidade

Benefícios à sociedade e aos empreendedores

Lei de zoneamento x Alterações propostas

Art. 43. A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas. (...)

• Lei 16.402/2016

Art. 43. ***Nos novos parcelamentos***, a área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas. (...)

• Proposta

Lei de zoneamento x Alterações propostas

Art. 166. Os imóveis ou territórios demarcados como ZEPEC, com fundamento no inciso I do art. 64 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, indicados para tombamento no Mapa 2 desta lei e aqueles com processo de tombamento aberto *serão automaticamente desenhadrados como ZEPEC se no período de 2 (dois) anos após a publicação desta lei não tiverem sido tombados pelos órgãos de preservação competentes.*

• Lei 16.402/2016

Art. 166. O órgão de preservação municipal *deverá decidir, no prazo de 2 (dois) anos, quanto ao tombamento de imóvel objeto de processo de abertura de tombamento* competente, sendo: I – *contados a partir da publicação desta lei, para os casos dos imóveis cujo processo de abertura de tombamento tenha se dado anteriormente à referida lei;* II – *contados da publicação da Resolução de Abertura de Tombamento, nos casos de imóveis cujo processo de abertura de tombamento se deu após a publicação desta lei.* Parágrafo único. O órgão de preservação municipal competente poderá *prorrogar* o prazo estabelecido no “caput” deste artigo uma única vez, mediante justificativa técnica.

• Proposta

Lei de zoneamento x Alterações propostas

Art. 117. Os hospitais públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público, poderão adotar os incentivos previstos nesta lei e ficam dispensados das restrições de gabarito de altura máxima.

• Lei 16.402/2016

Art. 117. Os hospitais públicos, *bem como os complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde conveniados à rede pública ou declarados de interesse público, que se enquadram nas condições do artigo 115 da Lei 16.402 de 22 de março de 2.016*, poderão adotar os incentivos previstos nesta lei e ficam dispensados das restrições de gabarito de altura máxima.

Parágrafo único: Os hospitais *particulares ou não conveniados poderão exceder o gabarito de altura máximo em até 30% do previsto na zona de uso, bem como a taxa de ocupação máxima em até 50%.*

• Proposta

Lei de zoneamento x Alterações propostas

Art. 53 – A cota de solidariedade prevista nos artigos 111 e 112 da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014 poderá ser adotada, por opção do interessado, nos empreendimentos com área construída computável igual ou inferior a 20.000 m², recebendo como contrapartida os mesmos benefícios previstos nos mencionados artigos.

- Proposta

Art. 54. Até a revisão dos fatores de planejamento (Fp), nos termos do art. 120 da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014, fica autorizada a redução no valor da contrapartida financeira correspondente a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, na forma de percentual a ser aplicado sobre o valor resultante da aplicação da fórmula constante do artigo 117 da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014, correspondente a:

- I. 30% (trinta por cento) na ZEU e ZEUP; e
- II. 30% (trinta por cento) nas demais zonas de uso.

- Proposta

O QUE MUDA QUANDO MUDA O ZONEAMENTO?

Obrigado!

japparecido@spurbanismo.sp.gov.br