



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

JUSTIFICATIVA - PL 0127/2023

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso Projeto de Lei, que dispõe sobre a revisão intermediária, elaborada de forma participativa, do atual Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), instituído pela Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, como o instrumento básico de realização da Política de Desenvolvimento Urbano.

Esta revisão intermediária foi determinada pelo próprio PDE para ocorrer 7 (sete) anos após sua promulgação, tendo sido o respectivo prazo prorrogado em razão de imprevistos supervenientes, em especial, das diversas medidas de proteção da saúde pública decorrentes da Pandemia do COVID-19 e de algumas ações judiciais que resultaram na suspensão de etapas do processo.

Em breve síntese, a política urbana estabelecida pela Lei nº 16.050, de 2014, com vigência programada até 2029, orienta que o desenvolvimento e a expansão urbana devem se concentrar no território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, especialmente, nas suas Macroáreas de Estruturação Metropolitana (MEM) e de Urbanização Consolidada (MUC), inclusive, para viabilizar a contenção do espraiamento da mancha urbana no território da macrozona de caráter ambiental.

Não sendo possível, por um lado, impedir o crescimento da cidade, e, sendo imprescindível, por outro, preservar a qualidade ambiental de seu território, a política vigente determina que o citado crescimento seja acomodado nas áreas dotadas de infraestrutura, notadamente, no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade, opção que atua em prol da redução da necessidade de deslocamentos e mitiga suas consequências sobre o meio ambiente, com redução de emissões e economia de investimentos na expansão das redes de infraestrutura urbana.

Estas premissas evidenciam que crescimento da cidade, não podendo se espraiar pela Macrozona de Proteção Ambiental, tem que encontrar meios de ocorrer no território restante, grande parte do qual já conta com uma urbanização consolidada, impondo a intensificação do uso e ocupação do solo nas áreas dotadas de infraestrutura de suporte.

Para tanto, o PDE/2014 estabeleceu instrumentos urbanísticos e jurídicos de regulação voltados à realização dos objetivos da política de desenvolvimento fixada e que, após o transcurso de praticamente metade de seu prazo de vigência, permitem e, mais do que isso, exigem revisão, conforme diagnóstico realizado a partir do monitoramento de sua implementação, no sentido de possibilitar a detecção dos ajustes necessários para aprimorar o alcance dos objetivos preconizados e a busca de soluções efetivas para as questões que se interpõem ao desempenho das funções sociais da cidade e agravam processos de sua degradação ambiental.

Neste contexto, a revisão ora encaminhada buscou observar os limites estabelecidos pelos ditames legais vigentes, não descaracterizando a política de desenvolvimento vigente até 2029, que prioriza a intensificação do uso e da ocupação do solo no território integrado pela rede estrutural de transporte coletivo, correspondente às faixas de influência dos modais de média e alta capacidade, que geraram os eixos de estruturação da transformação urbana (posteriormente classificados pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS, como "Zonas Eixo de

Estruturação da transformação urbana - ZEU, ZEUp, e suas variações), e pela Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), que abrange áreas das planícies fluviais dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, com articulação com o Centro e prolongamento junto a grandes avenidas e rodovias, caracterizada pela existência de vias estruturais, do sistema ferroviário e de rodovias que articulam municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo.

Outro aspecto da revisão foi possibilitar a atualização de relevantes temas supervenientes, como a incorporação de diretrizes e princípios do Pacto Global das Nações Unidas e respectivos objetivos de desenvolvimento sustentável, o cumprimento da Agenda 2030 e ações para o enfrentamento das mudanças climáticas, em conformidade com o estabelecido em acordos internacionais, de avanços setoriais das políticas e sistemas de saneamento ambiental, com a incorporação de conceitos e do respectivo Mapa de Drenagem, a atualização de instrumentos de cumprimento da função social da propriedade, com a incorporação da desapropriação por hasta pública, ajustes procedimentais na Transferência do Direito de Construir - TDC, incorporação de novos marcos legais e regulatórios, como o da Regularização Fundiária Urbana (REURB) e do empreendedorismo inovador.

Dentre as principais alterações instrumentais propostas na revisão intermediária do PDE, destacam-se:

- . ZEIS: estabelecimento de competência ao Executivo de regulamentar os procedimentos do funcionamento dos Conselhos Gestores das ZEIS 1 e 3; incentivo à implantação de EZEIS em porções das ZEIS 2 e 5 localizadas em quadras integralmente contidas nas áreas alcançadas pelos critérios de definição das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana ativadas, conforme os critérios legais, mediante a permissão do acréscimo de 50% do coeficiente de aproveitamento máximo (CA max) previsto especificamente para o licenciamento de EZEIS, sendo que a empreendimentos em ZEIS -5 estão condicionados à destinação de no mínimo 20% da área computável para HIS-1; revisão dos procedimentos referentes ao plano de urbanização de ZEIS-1 e aos projetos de intervenção em ZEIS-3, fundidos no plano de ação integrada, com consolidação dos artigos 50 e 51 e consequente revogação do art. 52 do PDE;

- . HIS: aperfeiçoamento da caracterização das tipologias de habitação de interesse social (HIS) e do mercado popular (HMP), em função da renda familiar e per capita; estabelecimento de obrigações ao promotor privado de HIS e HMP, de modo a aprimorar o controle da destinação;

- . ZEPEC: Inclusão, dentre os objetivos da zona, o da proteção específica para áreas indígenas demarcadas, bem como dos lugares históricos e culturais da população negra, em prol do reconhecimento e preservação dos respectivos modos de vida e patrimônio cultural;

- . Eixos de Estruturação da Transformação Urbana: orientação sobre ajustes necessários em função de adequações de implantação em relação à demarcação original, considerando as áreas de influência de novos eixos indicados, bem como, para casos de implantação do modal de transporte diversa do traçado originalmente previsto; ajuste na definição de áreas não computáveis referentes a vaga de garagem para o uso "R" (residencial), por unidade habitacional de no mínimo 30m² de área computável, ou, a cada 70m² de área construída computável; inserção da possibilidade de superação da cota parte por unidade habitacional, até o limite de 30m² de terreno/unidade, condicionada à aplicação do Fator Social igual a 2, independentemente do estabelecido no Quadro 5 do PDE; incentivo à implantação de empreendimentos sem vagas para veículos, consistente na permissão de acréscimo de 10% de área destinada a qualquer uso, considerada não computável;

- . Instrumentos de política urbana e gestão ambiental: inclusão de conceitos do Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima na orientação da sua utilização para a efetivação dos princípios e objetivos do Plano Diretor Estratégico;

- . Instrumentos indutores da função social da propriedade: inclusão da possibilidade de desapropriação por hasta pública, com o detalhamento da regulação das respectivas aplicações; ampliação do rol de áreas passíveis de aplicação dos instrumentos (PEUC) e previsão da elaboração de Plano Estratégico de gestão e destinação dos imóveis que não cumprem a função social; atualização da conceituação dos imóveis subutilizados ou não utilizados com base nos coeficientes de aproveitamento mínimos definidos pela LPUOS ou legislação específica incidente; regulação da possibilidade de o proprietário que der o adequado aproveitamento ao

imóvel notificado, promover, às suas expensas, o cancelamento da averbação na respectiva matrícula no Cartório de Registro de Imóveis;

. Consórcio Imobiliário: aprimoramento da regulação, especialmente quanto ao esclarecimento sobre o pagamento ao proprietário que transferir seu imóvel para a realização do consórcio, que corresponderá ao valor do imóvel transferido, antes da execução das obras;

. Cota de Solidariedade: ajustes na regulação da exigência com o detalhamento do cumprimento alternativo, consistente no aumento do valor equivalente de terreno para doação ou depósito no FUNDURB (para 20%, nas condições estipuladas, além de admitir o cumprimento dessa exigência de forma associada, a ser regulamentada;

. Outorga Onerosa do Direito de Construir: ajustes decorrentes da revisão de perímetros de incentivo e da regulação da atualização anual do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa do Direito de Construir, com a correção da denominação da unidade a ser ouvida: Conselho Municipal de Valores Imobiliários - CMVI (em vez de "Comissão");

. Transferência do Direito de Construir: ajustes procedimentais incluindo a possibilidade de aplicação em áreas de parques propostos no Quadro 7, situadas em ZEPAM, na zona urbana da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental; remissão da aplicação para fins de regularização fundiária à legislação específica; revisão do "Quadro 7" - dos parques propostos, e a explicitação da necessidade da avaliação da conveniência e oportunidade do recebimento de doação, com possibilidade de instituição de contrapartidas adicionais compatíveis com os objetivos da política urbana; graduação dos fatores de incentivo à doação para implantação de parques, conforme valor estipulado no Quadro 14;

. Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana: inclusão no rol dos instrumentos, do "Reordenamento Urbanístico Integrado"; aprimoramento da conceituação dos PIUs como Planos de Intervenção Urbana e regulação de suas duas modalidades: de ordenamento e reestruturação urbana, ou, de atribuição de parâmetros de Zonas de Ocupação Especial - ZOE;

. Operações Urbanas Consorciadas: alteração do percentual mínimo de aplicação dos recursos arrecadados para Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência ou no expandido, de 25% para 30%;

. Áreas de Intervenção Urbana (AIU): alteração do percentual mínimo de aplicação dos recursos arrecadados para Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência ou no expandido, de 25% para 30%, em conta segregada ou no FUNDURB;

. Instrumentos de Gestão Ambiental: inclusão da previsão de lei específica que definirá os critérios de avaliação de EIV-RIV para empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas em imóveis localizados junto às divisas de terras indígenas demarcadas; inclusão do Estudo Ambiental Simplificado para empreendimentos e atividades com baixo potencial de degradação ambiental.

. Instrumentos de Regularização Fundiária: inclusão da remissão ao marco legal da REURB;

. Política de Desenvolvimento Econômico e Sustentável: inclusão da sustentabilidade urbana dentre os objetivos da política e remissão ao marco legal das startups e do empreendedorismo inovador; absorção dos "Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico" pelos Polos Estratégicos de Desenvolvimento correspondentes; enquadramento de áreas do Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Jacu Pêssego como centralidades polares e criação de centralidades lineares para áreas do perímetro de incentivo da Av. Coronel Sezefredo Fagundes e das Rodovias Anchieta e Raposo Tavares, com possibilidade de incentivos fiscais e urbanísticos a serem instituídos por leis específicas ;

. Do Sistema de Infraestrutura: complementação dos critérios para a admissão dos equipamentos de infraestrutura em qualquer das macroáreas e zonas de uso, mantida a exceção da macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais;

. Política e Sistema de Saneamento Ambiental: remissão ao marco legal do saneamento básico e à Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas, com indicação das ações prioritárias e priorização da adoção de Soluções Baseadas na Natureza;

. Política e Sistema de Mobilidade: inclusão da previsão da elaboração do Plano Municipal de Rotas Acessíveis; inclusão da elaboração de Plano Municipal de Transporte Hidroviário;

. Ações prioritárias no SAPAVEL: atualização da redação com inclusão de tipologias de parques no sistema e previsão da integração dos parques lineares propostos que forem implantados; redefinição do Fundo Municipal de Parques;

. Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais e respectivas ações: inclusão dos indígenas dentre os grupos de proteção integral prioritários; previsão da elaboração de planos setoriais abrangendo atendimento especializado em saúde e educação indígena nas áreas da cidade com maior concentração dessa população; inclusão da previsão de elaboração de plano de educação ambiental; ampliação da rede de CRAS e CREAS, núcleos olímpicos regionais, casas de agricultura ecológica, hortas urbanas associadas a programas de segurança alimentar, agroecologia e geração de renda.

. Gestão Democrática: atualização da composição do CMPU, com inclusão de um membro eleito dentre os representantes do Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência; aprimoramento da conceituação dos Planos de Bairro e de sua integração ao Sistema de Planejamento, por meio dos respectivos Planos de Ação das Subprefeituras;

. Disposições Finais e Transitórias: enquadramento como ZEPAM dos parques urbanos e naturais propostos; enquadramento como ZEP dos parques naturais e demais unidades de conservação de proteção integral existentes; inclusão de diretriz para revisão da LPUOS para sua adequação ao PDE revisto, em especial, para as “zonas eixos”, com base nos estudos previstos no art. 77, para eventual ajustes, considerando áreas envoltórias de bens tombados, áreas que contenham vilas ou outras ocorrências relativas à paisagem urbana e ao patrimônio cultural e ambiental, tais como a morfologia e ambiência urbana, identidade, memória, vegetação nativa e aspectos geológicos, geotécnicos e hidrológicos; exclusão do “gás natural” das fontes de combustível consideradas menos poluentes; inclusão de prazo para conclusão dos planos setoriais previstos no PDE; acréscimo de definições decorrentes das alterações da lei no respectivo Quadro 1 anexo; indicação de quadros e mapas anexos da Lei nº 16.050/2014, substituídos pelos correspondentes anexos do PL; inclusão do Mapa 12 - Ações Prioritárias do Sistema de Drenagem e do Quadro 15 - Unidades de Conservação Existentes e Propostas; revogação dos dispositivos do inciso IV do §2º do art. 326 e dos artigos 52, 148, 362 a 366 da Lei nº 16.050/2014.

Por fim, cabe mencionar que a atual revisão intermediária do PDE orientou-se pela realização de processos de interlocução entre a sociedade e o Poder Público para o levantamento de propostas e contribuições e para a discussão e consolidação dos conteúdos inseridos no presente Anteprojeto de Lei.

Evidenciado, pois, o relevante interesse público de que se reveste a iniciativa e amparado nas razões que a justificam, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval. Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência protestos de apreço e consideração.

RICARDO NUNES

Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

Este texto não substitui o publicado na Edição Extra do Diário Oficial da Cidade em 22/03/2023, p. 14

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.