

A Lei define as regras de ocupação do espaço urbano da cidade de São Paulo/SP

- Divide a cidade em zonas;
- A legislação estabelece parâmetros para uso e ocupação do solo;
- Compartibiliza a norma com o Plano Diretor Estratégico da Capital;
- Estabelece as restrições e permissões para o equilíbrio entre o adensamento populacional e preservação áreas verdes, ao mesmo tempo que busca garantir melhorar a qualidade de vida dos cidadãos e contribuir para uma cidade mais.



A Lei passou por um processo de revisão, iniciado em **04/10/2023** (PL 586/2023), aprovada pela Câmara Municipal em **21/12/2023** (46 votos favoráveis e 9 contrários)



Sanção pelo **Prefeito Ricardo Nunes** em **19/01/2024**, com **58 vetos**.



**Setor Imobiliário opera de forma vigorosa.** Em consonância com o Plano Diretor, as recentes alterações legislativas tentam trazer um efeito modificativo significativo na cidade, com foco nas áreas de maior interesse do mercado imobiliário.



#### DISPOSIÇÕES MANTIDAS NO ARTIGO

- Permissão para construção de edifícios de maior porte em "eixos de transporte".
- Modificações nas zonas de proteção ambiental e autorização para megatemplos e shoppings.

## I TRANSFORMAÇÃO URBANA

A Lei modifica a extensão dos denominados "eixos de transporte", que foram instituídos pelo Plano Diretor como estratégia de otimização da infraestrutura já existente para potencialização do aproveitamento do solo urbano e integração territorial de políticas públicas com finalidade de favorecer a relação *peçoas - cidade*.



A Lei ampliou as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEUs), ligadas ao eixo de transporte no atual mapa de zoneamento, para um raio de 700 metros, salvo algumas exceções em bairros com proteção especial.



A verticalização dos "eixos de transporte" está alinhada com o Plano Diretor atual da cidade de São Paulo, que tem como objetivo orientar um maior número de residentes para regiões bem conectadas pelo transporte público. Contudo, foram vetadas as disposições que permitiam prédios mais alto nos chamados "miolos" ou centros de bairros (Zonas Mistas e de Centralidade, respectivamente), áreas mais afastadas do transporte de massa.

## II MEGATEMPLOS E SHOPPINGS

A Lei incluiu shoppings e templos religiosos no rol de exceções à limitação de tamanho de terreno urbano (20 mil m<sup>2</sup>) e fachada (150m). A medida coloca essas construções em uma lista restrita, incluindo também cemitérios, estádios, bases militares, hospitais entre outros casos específicos.



A Lei permite que no mesmo megaterreno sejam implementadas construções com outros usos, desde que o empreendimento dessa natureza ocupe pelo menos metade do lote.

Para cumprir essas disposições, é necessário obedecer ao tipo de atividade autorizado no zoneamento, além de garantir o acesso direto por uma via com largura mínima estabelecida. Adicionalmente, o texto legal isenta esses megaempreendimentos da obrigação de destinarem parte do lote para áreas públicas, como novas ruas, desde que atendam a requisitos específicos, como a implementação de praças privadas.



## III MICROAPARTAMENTOS E STUDIOS

A Lei eliminou o incentivo que impulsionou a expansão de *studios*, quitinetes e microapartamentos na cidade.



A Lei veta que empreendimentos que combinem unidades para hospedagem (*flats*, apart-hotéis, pensionatos ou pensões) e moradia tenham acesso a benefícios públicos para o chamado "uso misto" (residencial e comercial)

Os incentivos que não seriam mais aplicáveis a esses empreendimentos incluíam a permissão para construir 20% a mais do que o permitido normalmente e obter desconto na outorga onerosa (taxa cobrada das construtoras com base na área construída computável).

Com essa mudança, para obter o benefício de uso misto, seria necessário incluir outros tipos de espaços não residenciais, como escritórios e comércios, por exemplo.

## IV AS VILAS

A nova Lei possibilita um zoneamento mais restritivo às Vilas desde que sejam reconhecidas por avaliação individual por órgão municipal, ou via sem saída com largura inferior a 10m.



Estabelece restrições às construções em vilas, impondo uma altura máxima de 15 a 28 metros a depender da zona em que estão estabelecidas.



A Lei prevê, ainda, restrições a unificação de lotes que não pertençam à vila, bem como estabelece uma série de poderes aos proprietários das casas da vila, tais como autorizações para instalação de atividades permitidas pela zona em que estão localizadas e até mesmo sua descaracterização como vila.