

# CTLU



Revisão parcial da Lei nº 16.402/2016  
Lei de Parcelamento, Uso e  
Ocupação do Solo – LPUOS

---

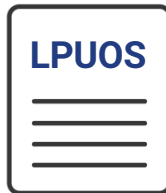
Proposta do Executivo

Agosto de 2023

# Motivação



**Compatibilização**  
com a revisão  
intermediária do PDE  
Lei nº 17.975/23



**Ajustes** necessários  
à aplicação da  
Lei nº 16.402 /16 - LPUOS



**Lacunas** decorrentes da ADIN  
nº 2304556-40.2020.8.26.0000  
(Ação Direta de Inconstitucionalidade)

# Estrutura da Minuta de Projeto de Lei

Resultado de  
trabalho coletivo  
de Secretaria Municipal  
de Urbanismo e  
Licenciamento



**Capítulo I**  
**Disposições  
preliminares**  
Art. 1º



**Capítulo II**  
**Das compatibilizações  
com a Lei nº 17.975/2023**  
Art. 2º ao Art. 10



**Capítulo III**  
**Dos ajustes a  
dispositivos da  
Lei nº 16.402/2016**  
Art. 11 ao Art. 41



**Capítulo IV**  
**Disposições finais**  
Art. 42 ao Art. 45

# Capítulo I

## Disposições Preliminares

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre a **revisão parcial da Lei nº 16.402**, de 22 de março de 2016, visando à **compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975**, de 8 de julho de 2023 - Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu Art. 126, e dá outras providências.

**Parágrafo único.** Os perímetros das Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) não serão revistos, não incidindo sobre eles índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados.

---

# Capítulo II

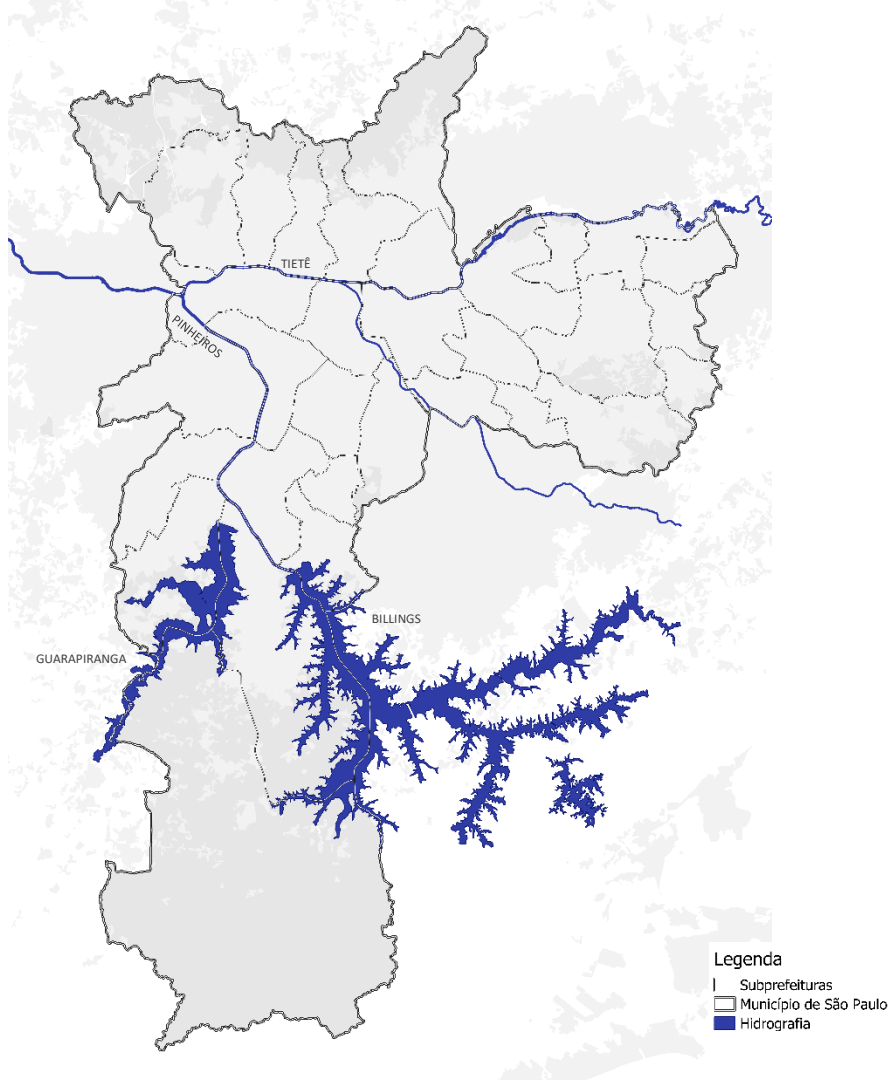
## Das compatibilizações com a Lei nº 17.975/2023

Relativo aos aspectos da revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo, Lei nº 17.975/23, que impactam na aplicação imediata da LPUOS e que requerem regulamentação por lei.

<b>Art. 2º</b>	Critérios para a possível revisão das Zonas Eixo
<b>Art. 3º</b>	Regulação das áreas de vilas inseridas nas Zonas Eixo
<b>Art. 4º</b>	Ativação de Zonas Eixo Previstas
<b>Art. 5º</b>	Complementação da regulação das Praças urbanas
<b>Art. 6º</b>	Reaproveitamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir
<b>Art. 7º</b>	Procedimentos para Outorga Onerosa do Direito de Construir
<b>Art. 8º</b>	Incentivo para o uso de Transferência do Direito de Construir nos miolos de bairros
<b>Art. 9º</b>	Complementação a definição de uso misto
<b>Art. 10</b>	Complementação a definição de vila

# Capítulo II

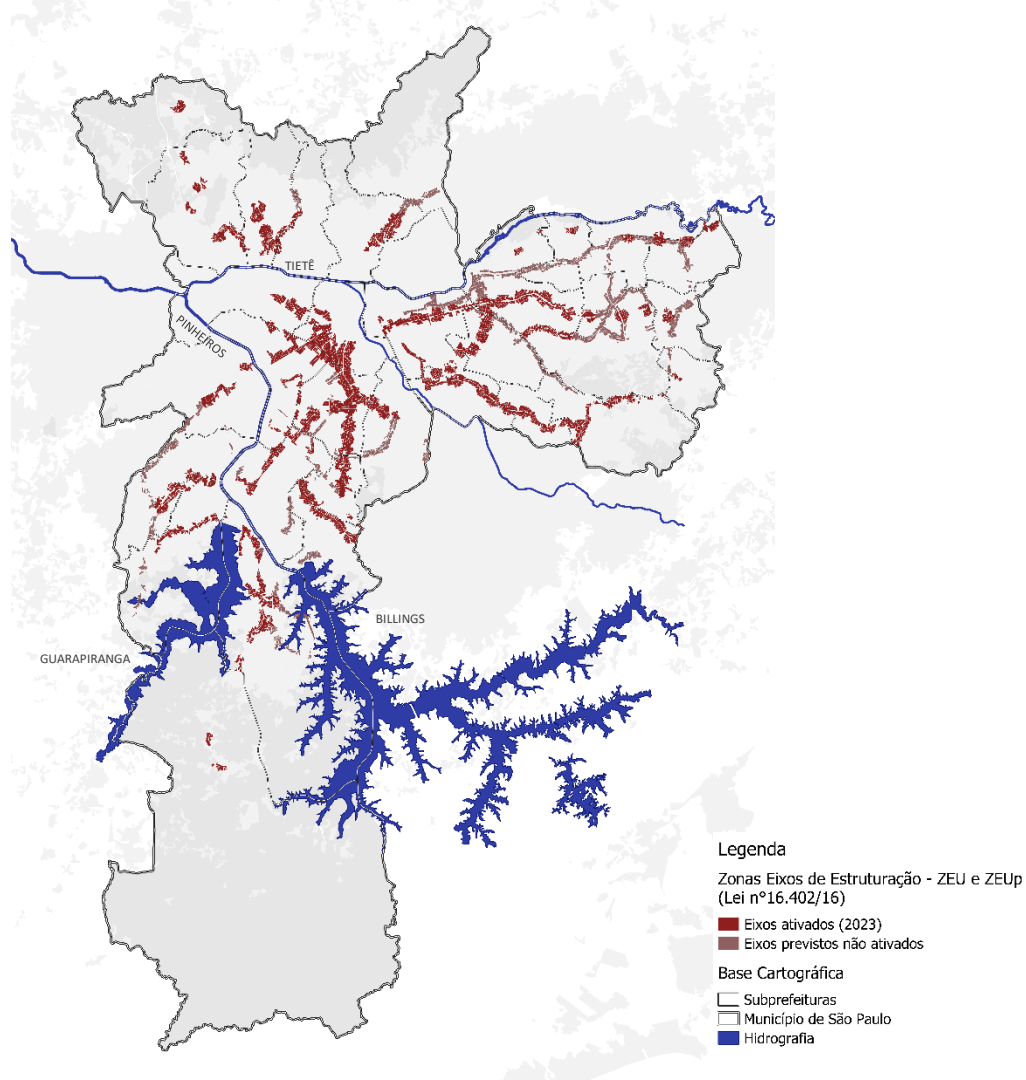
## Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo



# Capítulo II

## Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo

Zonas Eixos existentes e previstas  
Lei nº 16.402/16 - LPUOS

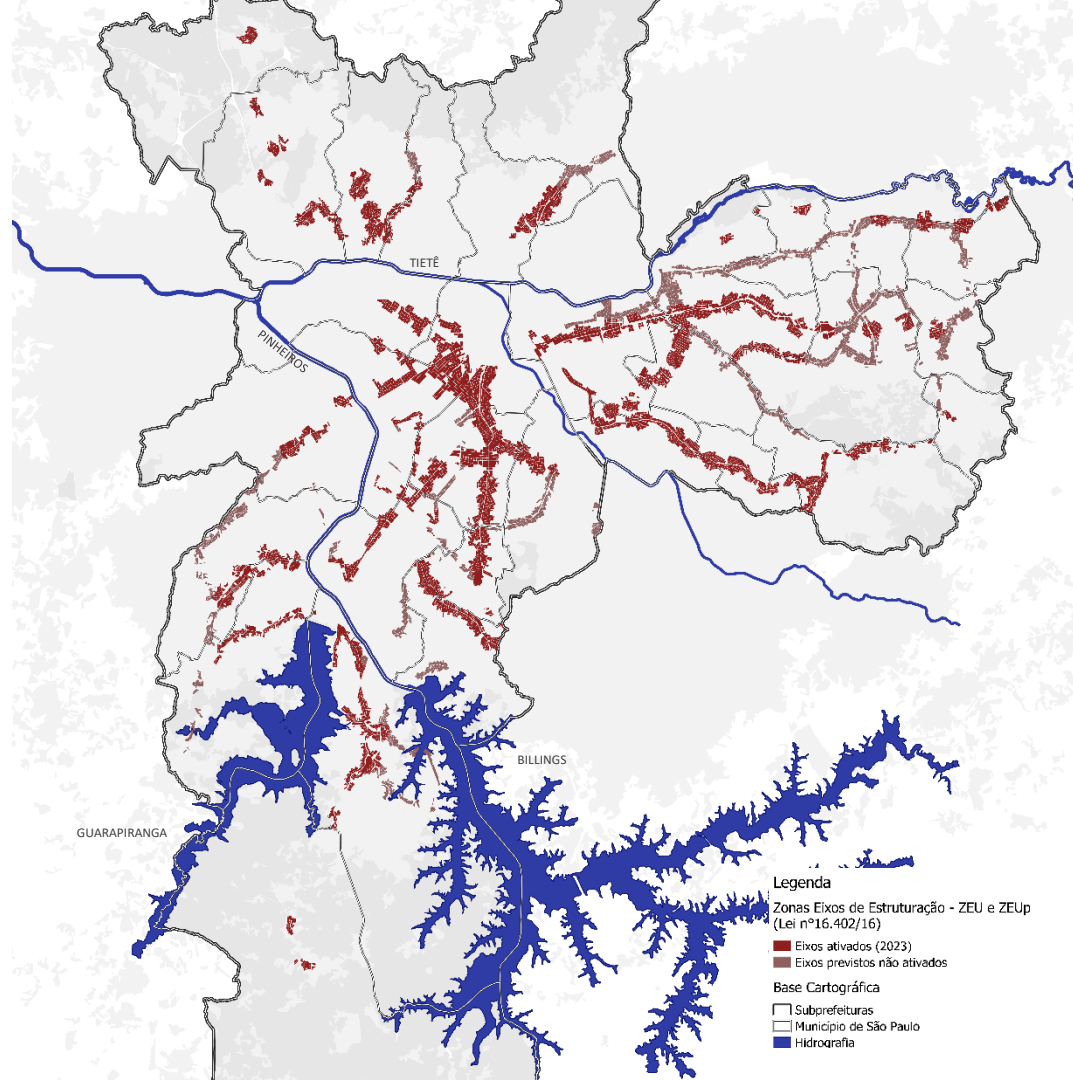




# Capítulo II

## Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo

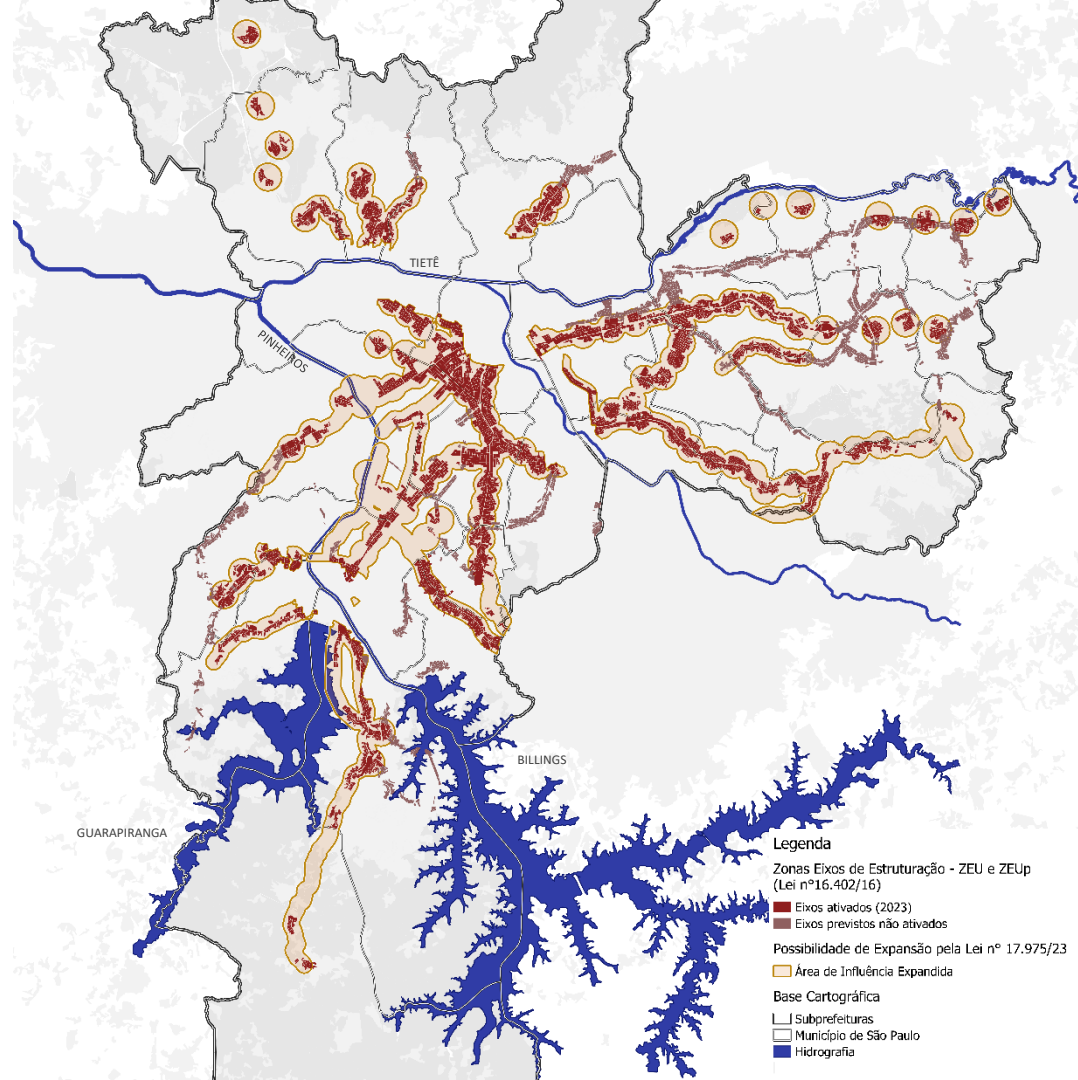
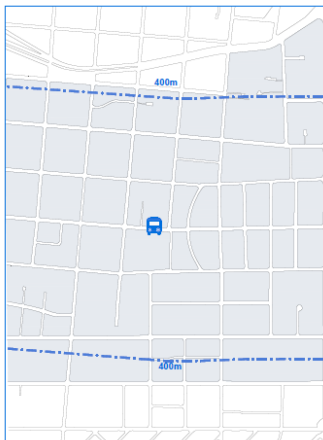
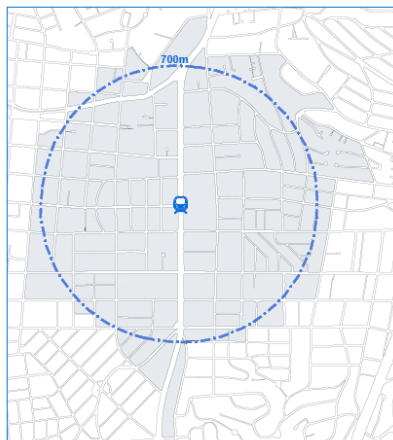
Zonas Eixos existentes e previstas  
Lei nº 16.402/16 - LPUOS





# Capítulo II

## Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo



### Legenda

Zonas Eixos de Estruturação - ZEU e ZEUP  
(Lei nº16.402/16)

■ Eixos ativados (2023)

■ Eixos previstos não ativados

■ Área de Influência Expandida

Base Cartográfica

▭ Subprefeituras

▭ Município de São Paulo

■ Hidrografia

# Capítulo II

## Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo

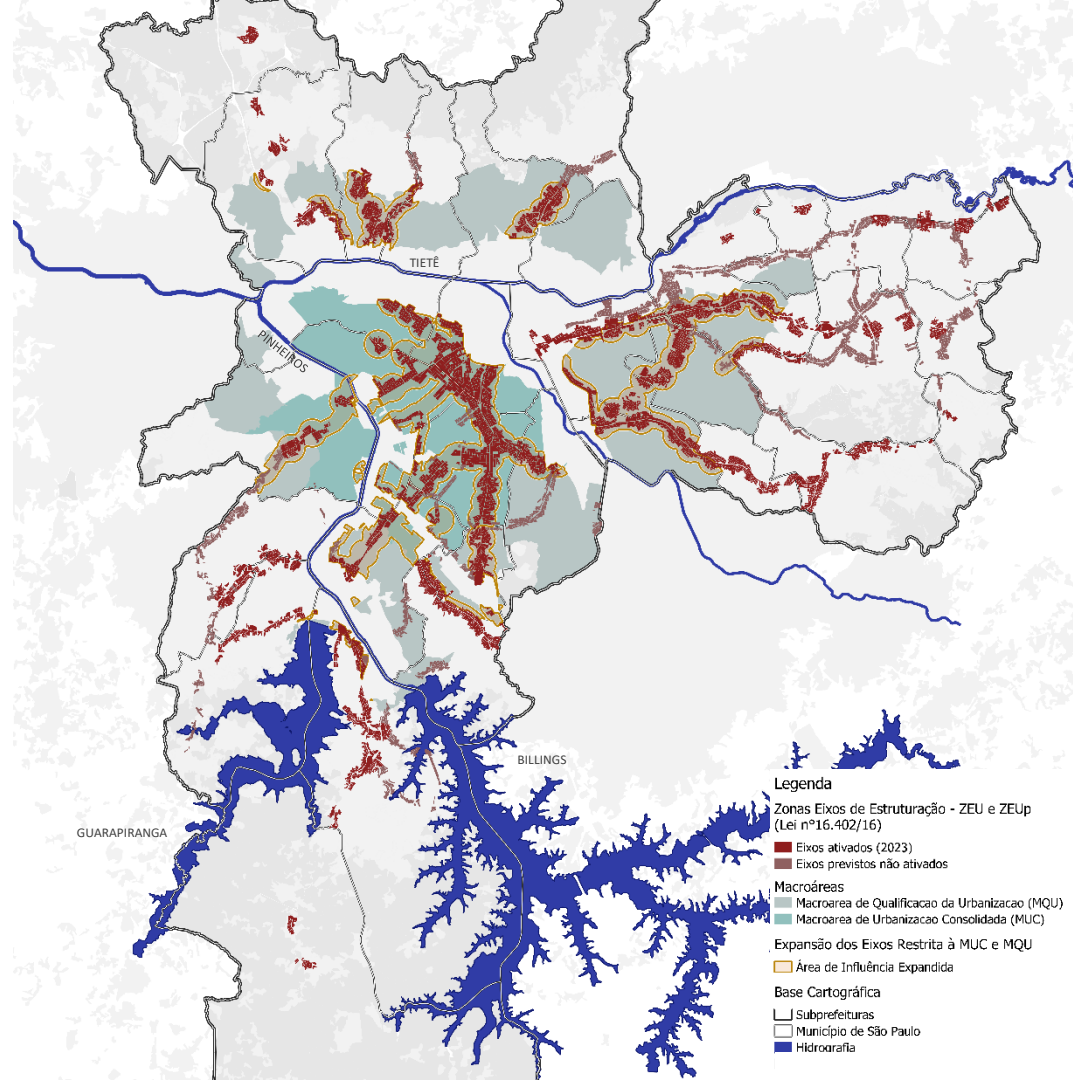
### Macroáreas



Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC)



Macroárea de Qualificação da Urbanização (MQU)



# Capítulo II

## Art. 2º - Critérios de exclusão de quadras das Zonas Eixo



### Ambientais

Preservação de nascentes (APP)  
Cabeceiras de drenagem ou planície aluvial  
Áreas de Risco  
Remanescente de Mata Atlântica  
Áreas com declividade acima de 50%



### Interesse histórico e cultural

Imóveis tombados e áreas envoltórias regulamentadas  
Entorno do Mirante de Santana  
Território de Interesse da Cultura e da Paisagem Bixiga  
Outros fatores históricos, culturais, arqueológicos

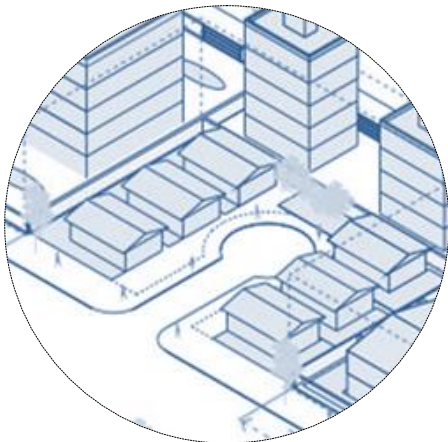


### Urbanísticos

Barreiras Urbanísticas  
Diretrizes de transformação do PDE  
Caminhabilidade  
Vilas existentes e reconhecidas

# Capítulo II

## Art. 3º e 10 - Vilas



### Exclusão de vilas das Zonas Eixos

**Art. 3º** Para as vilas inseridas em ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP (Art. 24 do PDE/23), aplicam-se parâmetros de Zona Predominantemente Residencial (ZPR)

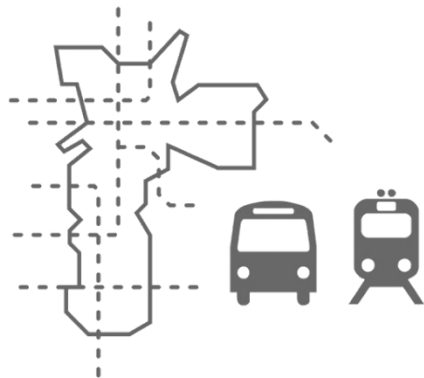
---

### Definição do conceito de vila

**Art. 10** A vila, definida no Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 2014, com os acréscimos constantes no art. 122 da Lei nº 17.975, de 2023, pode ser formada por um ou mais lotes fiscais, sendo ou não composta por casas geminadas, não se constituindo como condomínio edilício.

# Capítulo II

## Art. 4º - Ativação de ZEUP



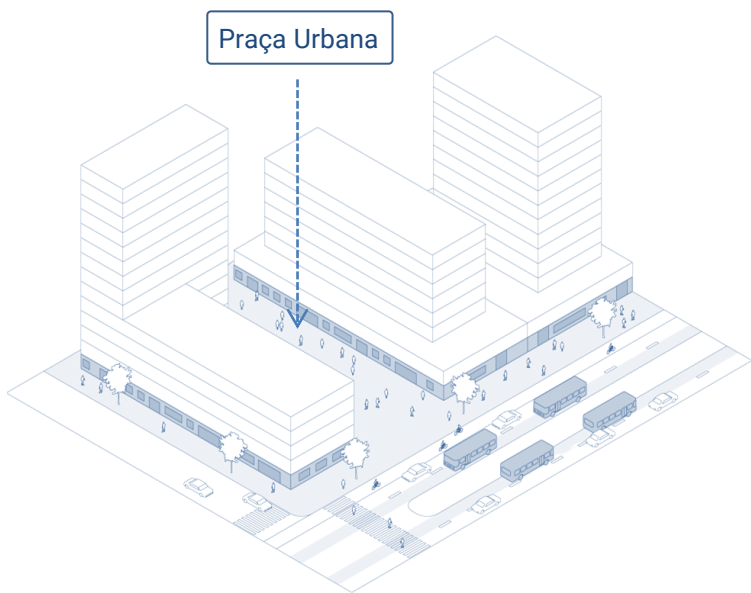
Ativação de Zonas Eixos conforme as exigências do caput do Art. 83 do PDE/14



Manutenção da ativação de ZEUP após a emissão de ordem de serviço e todas as licenças ambientais para a execução do sistema de transporte público em questão

# Capítulo II

## Art. 5º - Praça Urbana



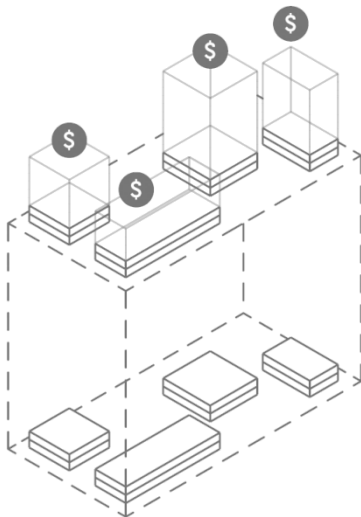
Regramento da figura Praça Urbana, acrescido pela Lei nº 17.975/23 ao Art. 82-A da Lei nº 16.050/14

São praças privadas de uso público

- Não integrantes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL)
- Distintas da Fruição Pública

# Capítulo II

## Art. 6º e 7º - Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC



### Reaproveitamento de OODC

**Art. 6º** Regramento da possibilidade de aproveitamento dos valores já pagos (inciso II do § 6º do Art. 117 da Lei nº 16.050/14, acrescido pelo Art. 45 da Lei nº 17.975/23)

---

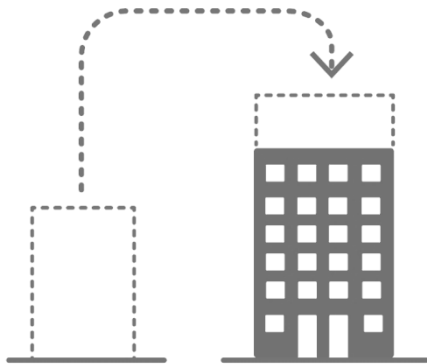
### Procedimentos para OODC

**Art. 7º** Regramento de diversos procedimentos para a aplicação adequada da contrapartida financeira da OODC



# Capítulo II

## Art. 8º - Transferência do Direito de Construir - TDC

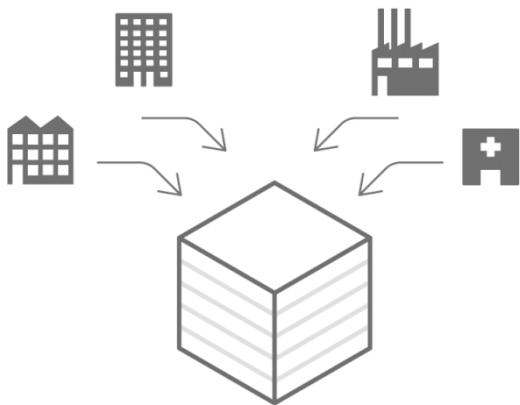


Regramento do incentivo de Transferência do Direito de Construir - TDC nos miolos de bairro (§1º do Art. 133 da Lei nº 16.050/14, alterado pelo Art. 52 da Lei nº 17.975/23).

- Para empreendimentos fora de Zonas Eixo
- Somente 10% de área computável poderá ser adquirido por meio de TDC
- Não cumulativo com outros benefícios

# Capítulo II

## Art. 9º - Uso Misto



Esclarecimento para a aplicação da definição de Uso Misto

A porcentagem mínima definida (20%) deve ser aplicada sobre os usos **R e nR** e calculada sobre a **área computável**

# Capítulo III

## Dos ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/2016

Ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/16, que tiveram início em 2017 e foram retomados em 2023 considerando o processo de elaboração da Revisão intermediária do PDE, aprovado pela Lei nº 17.975/23.

### Art. 16.402/16 Art. Minuta

<a href="#">Art. 25</a>	<a href="#">Art. 11</a>	Reforma em Bens Imóveis Representativos (ZEPEC-BIR)
<a href="#">Art. 37</a>	<a href="#">Art. 12</a>	Parcelamento do solo condicionado a remediação de área contaminada
<a href="#">Art. 62</a>	<a href="#">Art. 13</a>	Áreas não computáveis
<a href="#">Art. 66</a>	<a href="#">Art. 14</a>	Esclarecimento para dispensa de recuos laterais e de fundo
<a href="#">Art. 67</a>	<a href="#">Art. 15</a>	Calçada – doação / instituição de área
<a href="#">Art. 69</a>	<a href="#">Art. 16</a>	Esclarecimento para dispensa de recuo mínimo de frente
<a href="#">Art. 70</a>	<a href="#">Art. 17</a>	Fruição Pública
<a href="#">Art. 71 e 87</a>	<a href="#">Art. 18 e 26</a>	Fachada Ativa
<a href="#">Art. 76 a 84</a>	<a href="#">Art. 19 a 25</a>	Quota Ambiental
<a href="#">Art. 91</a>	<a href="#">Art. 27</a>	Correção de remissão ao Art. 59
<a href="#">Art. 102 e 103</a>	<a href="#">Art. 28 e 29</a>	Enquadramento de Dark Kitchens nas subcategorias de uso industrial

# Capítulo III

## Dos ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/2016

Ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/16, que tiveram início em 2017 e foram retomados em 2023 considerando o processo de elaboração da Revisão intermediária do PDE, aprovado pela Lei nº 17.975/23.

### Art. 16.402/16 Art. Minuta

<a href="#">Art. 107</a>	<a href="#">Art. 30</a>	Regramento para a subcategoria de uso INFRA
<a href="#">Art. 109</a>	<a href="#">Art. 31</a>	Polo Gerador de Tráfego de uso misto
<a href="#">Art. 112</a>	<a href="#">Art. 32</a>	Aplicação das condições de instalação dos usos
<a href="#">Art. 114</a>	<a href="#">Art. 33</a>	Acréscimo de zonas com incentivo para hospitais, hotéis, e estabelecimentos de ensino
<a href="#">Art. 115</a>	<a href="#">Art. 34</a>	Complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde
<a href="#">Art. 134</a>	<a href="#">Art. 35</a>	Remembramento de lotes menores que exigido na zona
<a href="#">Art. 135</a>	<a href="#">Art. 36</a>	Reformas para edificações não conformes ou com uso tolerado
<a href="#">Art. 136</a>	<a href="#">Art. 37</a>	Licenças de funcionamento para SANDBOX (Lei 17.879/22) e nRa
<a href="#">Art. 146 e 148</a>	<a href="#">Art. 38 e 39</a>	Fiscalização de ruídos
<a href="#">Art. 159</a>	<a href="#">Art. 40</a>	Revogação parcial do Art. 159, relativa ao Arco Pinheiros
<a href="#">Quadro IV</a>	<a href="#">Art. 41</a>	Proibição de ferro velho no Requalifica Centro

# Capítulo IV

## Disposições finais



**Art. 42** Requalificação

---

**Art. 43** Processos em andamento

---

**Art. 44** Quadros, Anexos I, II e III desta Lei

---

**Art. 45** Revogação de Leis





**ZM**  
Zona Mista

**ZOE**  
Zona de Ocupação Especial

**ZM**  
Zona Mista

**ZCOR**  
Zona Corredor

**ZPDS**  
Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável

**ZER**  
Exclusivamente Residencial

**ZEPAM**  
Zona Especial de Proteção Ambiental

**ZEP**  
Zona Especial de Preservação

**ZC**  
Zona de Centralidade

**ZM**  
Zona Mista

**ZEU**  
Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

**ZM**  
Zona Mista

**ZPI**  
Zona Predominantemente Industrial

**ZCOR**  
Zona Corredor

**ZPR**  
Predominantemente Residencial

**ZM**  
Zona Mista

**ZC**  
Zona de Centralidade

**ZM**  
Zona Mista

**ZEIS 1**  
Zona Centralidade Lindeira à ZEIS

**ZEIS 1**  
Zona Especial de Interesse Social

**ZEU**  
Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

**ZC**  
Zona de Centralidade

**ZMIS**  
Zona Mista de Interesse Social

**ZEIS 1**  
Zona Especial de Interesse Social



# CIDADE DE SÃO PAULO

## URBANISMO E LICENCIAMENTO

AGOSTO 2023