CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0712/2020.

De autoria do Executivo, o presente projeto de lei "*Aprova o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central - PIU-SCE, institui e regulamenta a Área de Intervenção Urbana do Setor Central - AIU-SCE, estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para o território, define o programa de intervenções do PIU-SCE e revoga a Lei n. 12.349/1997*".

Segundo o autor, "a proposta ora apresentada resulta do trabalho de elaboração e revisão técnica procedido pelas unidades municipais competentes da SP Urbanismo e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a fim de estabelecer as intervenções e medidas voltadas à consecução dos objetivos programados para a requalificação do território, segundo a estratégia do Plano Diretor".

Considerado legal pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, a proposição foi encaminhada para análise das Comissões de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente e de Finanças e Orçamento, a fim de ser analisada, conforme previsto no inciso II, III do art. 47 do Regimento Interno desta Casa.

O projeto é composto de um texto básico, subdividido em oito capítulos, que tratam fundamentalmente: de aspectos conceituais; das regras de uso e ocupação do solo; do programa de intervenções; dos instrumentos de qualificação e transformação do território; das estratégias setoriais para implantação do PIU-SCE; da outorga onerosa de potencial construtivo adicional; da conta segregada no FUNDURB; da destinação dos recursos arrecadados; da gestão e planejamento do PIU-SCE.

O PIU-SCE abrange as áreas do Perímetro de Adesão e do Perímetro Expandido. O Perímetro de Adesão trata-se do território no qual incidirá o regramento urbanístico específico, com cerca de 2.090 hectares, sendo subdividido em dois setores: Setor Centro Histórico (distritos da República e Sé) e Setor Metropolitano (distritos do Brás, Belém, Pari, Bom Retiro e Santa Cecília). O Perímetro Expandido refere-se a duas áreas,

Matéria PAR 641/2021. Documento assinado digitalmente por ELINALVA ORTEGAS ESTANISLAU em 13/07/2021 e juntado ao PL 712/2020 por João Evangelista dos Santos Neto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=308878.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

demarcadas no Mapa 2, com a finalidade de ampliar a área sujeita ao modelo de atendimento habitacional de interesse social.

DAS REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Aplicam-se na AIU-SCE os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos em função da área em que estão demarcadas: (i) Transformação; (ii) Áreas de Qualificação, (iii) Eixos de Transformação; (iv) Eixos Estratégicos; (v) Projetos Estratégicos; (iv) Projetos Especiais; (vii) Zonas de ocupação Especial – ZOE. (Os parâmetros urbanísticos previstos para os Eixos Estratégicos e Eixos de Transformação prevalecem sobre os parâmetros definidos para as Áreas de Qualificação e Áreas de Transformação, quando concorrentes.

Estão sujeitos ao atendimento das disposições estabelecidas nesta Lei os pedidos de licenciamento edilício formulados para imóveis contidos no perímetro da AIU-SCE que tenham por objeto: (i) novas edificações; (ii) reformas com demolição ou ampliação de 50% (cinquenta por cento) ou mais do total da área construída originalmente.

Dos Projetos Estratégicos

Os projetos estratégicos tem como intuito ampliar a oferta de habitações de interesse social, em especial para a composição de parque público de moradia, implantar novas áreas verdes e equipamentos públicos e induzir transformações em seu entorno, instituindo os seguintes perímetros, demarcados no Mapa 8 anexo a esta Lei:

I - Detran-SP;

II - Canindé-Portuguesa;

III - Canindé-Santo Antônio;

IV - Canindé-CMTC;

V - Santa Rita.

Dos Projetos Especiais

Matéria PAR 641/2021. Documento assinado digitalmente por ELINALVA ORTEGAS ESTANISLAU em 13/07/2021 e juntado ao PL 712/2020 por João Evangelista dos Santos Neto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=308878.

Matéria PAR 641/2021. Documento assinado digitalmente por ELINALVA ORTEGAS ESTANISLAU em 13/07/2021 e juntado ao PL 712/2020 por João Evangelista dos Santos Neto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=308878.

São projetos de requalificação urbanística delimitados no Mapa 8 desta lei que serão coordenados pelo Poder Público e propostos para espaços públicos, áreas verdes ou parques públicos, impactados por estruturas viárias (Minhocão; Parque Dom Pedro II; e Largo da Concórdia), com a finalidade de articular as políticas públicas locais e ampliar a utilização de tais espaços pela população.

Das Zonas de Ocupação Especial

As Zonas de Ocupação Especial - ZOE contidas na AIU-SCE são assim denominadas: (i) Canindé; (ii) Júlio Prestes; (iii) Estação Sorocabana; (iv) Pátio do Brás; e (v) Teatro Oficina, e nelas deverão ser aplicadas os parâmetros urbanísticos das áreas em que se situam, e, subsidiariamente, os parâmetros dos Quadros 2 e 2B e aqueles definidos para a Zona Mista - ZM no Quadro 2A da LPUOS.

DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

O programa de intervenções estabelecido considera, principalmente, a necessidade de integração e qualificação do território, buscando dar suporte ao pretendido adensamento populacional e construtivo, à diversificação de atividades e ao fortalecimento da economia.

As intervenções do PIU-SCE consistem em: (i) implantação e requalificação de áreas verdes; (ii) qualificação da arborização urbana, pela implantação ou recomposição de caminhos verdes; (iii) abertura e requalificação de logradouros; (iv) implantação de equipamentos públicos sociais; (v) aquisição, restauração e reconversão das antigas instalações da fábrica Orion para abrigar equipamento público social; (vi) reconversão da antiga garagem de bondes da Light para abrigar equipamento público social; (vii) aquisição de imóveis, preferencialmente lotes isolados de pequenas dimensões, não passíveis de aproveitamento para as finalidades do PIU-SCE, para ampliação da oferta de áreas verdes e espaços de fruição pública, lazer e estar em vizinhanças caracterizadas por precariedade ambiental; (viii) desenvolvimento de estudos para subsidiar intervenções de melhorias das condições de circulação e mobilidade ativa; (ix) implementação dos programas de atendimento habitacional; (x) ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

cultural; e (xi) desapropriação de imóveis, inclusive para posterior alienação, concessão de direito real de uso ou concessão de direito de superfície.

DOS INSTRUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

O PIU-SCE prevê a utilização tanto de instrumentos de qualificação como de instrumentos de transformação do território, podendo conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de qualificação e transformação do território para a consecução de suas finalidades, tais como; (i) instrumentos de incentivos urbanísticos e edilícios; (ii) instrumentos indutores da função social da propriedade; (iii) instrumentos de regularização fundiária; e (iv) instrumentos referentes à utilização do potencial construtivo adicional.

DAS ESTRATÉGIAS SETORIAIS PARA A IMPLANTAÇÃO DO PIU-SCE

Das estratégias para Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural

Para fins de preservação e valorização do patrimônio cultural na implantação do PIU-SCE, a proposta, possibilita a instituição de áreas de interesse de preservação e valorização do patrimônio cultural, que equivalem a ambientes urbanos que, por meio de sua paisagem, morfologia urbana e arquitetônica, aspectos simbólicos e referenciais, representam períodos da história do urbanismo paulistano.

Das Estratégias de Atendimento Habitacional

As intervenções habitacionais de interesse social previstas nesta lei, em consonância com os objetivos e diretrizes previstos nos arts. 291 e 292 do PDE, têm como objetivo específico o enfrentamento das necessidades habitacionais na AIU-SCE e no âmbito de seus perímetros expandidos.

Das Estratégias de Desenvolvimento Econômico

Tem como finalidade fomentar a atividade econômica na AIU-SCE e incentivar as atividades de economia criativa, em consonância aos incentivos urbanísticos e instrumentos trazidos nesta Lei, será elaborado Plano de Desenvolvimento para o Polo de

Matéria PAR 641/2021. Documento assinado digitalmente por ELINALVA ORTEGAS ESTANISLAU em 13/07/2021 e juntado ao PL 712/2020 por João Evangelista dos Santos Neto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=308878.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Economia Criativa Distrito Criativo Sé/República previsto no art. 182 e seguintes do PDE, a ser aprovado por Lei específica.

DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, DA CONTA SEGREGADA NO FUNDURB E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS

Serão disponibilizados 3.600.000 m² (três milhões e seiscentos mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional. Deste total, serão disponibilizados não onerosamente 1.800.000 m² (um milhão e oitocentos mil metros quadrados) destinados aos empreendimentos beneficiados com o fator de interesse social igual à zero, nos termos do Quadro 5 do PDE.

Será oferecido, ainda, para fins da concessão do denominado "bônus equivalentes", 540.000 m2 (quinhentos e quarenta mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional para os empreendimentos que tenham por objeto a preservação de imóveis classificados como ZEPEC-BIR (bens imóveis representativos), a produção de HIS-1 (habitações de interesse social para famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos) e a requalificação de edificações existentes.

Os recursos arrecadados com as contrapartidas financeiras oriundas dos direitos adicionais de construção (outorga onerosa) destinam-se à execução dos elementos do programa de intervenções e deverá ter conta segregada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

DA GESTÃO E PLANEJAMENTO DA IMPLANTAÇÃO DO PIU-SCE

O projeto apresenta, ainda, em conformidade com o Plano Diretor, a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

A gestão da implantação do PIU-SCE e o planejamento das ações dele decorrentes será coordenada por SMDU (SMUL), com apoio da SP-Urbanismo, acompanhada e monitorada pelo Conselho Gestor da AIU-SCE.

Matéria PAR 641/2021. Documento assinado digitalmente por ELINALVA ORTEGAS ESTANISLAU em 13/07/2021 e juntado ao PL 712/2020 por João Evangelista dos Santos Neto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=308878.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Conclui-se, ao examinar a matéria, que a propositura tem como objetivos específicos: a atuação concertada de agentes públicos e privados na transformação qualificada do território; o incremento da produção imobiliária para atendimento à demanda habitacional local e para incremento populacional da região; a transformação territorial compatível com a manutenção da população residente e a preservação do patrimônio histórico; o aproveitamento do estoque edificado subutilizado; a melhoria do ambiente urbano, por meio da recuperação de orlas fluviais e da qualificação urbanística de vizinhanças habitacionais e de polos comerciais e a utilização de terras públicas como ativo da transformação pretendida.

A proposta, dessa forma, inova, combinando instrumentos urbanísticos que permitirão aquecer o mercado imobiliário, apostando na produção de habitação para baixa renda tanto pela iniciativa privada quanto pelo poder público, lastreados nos valores da outorga onerosa, cota de solidariedade e demais compensações que serão originados ao longo do tempo pelo desenvolvimento imobiliário desse mesmo perímetro.

Considerando, portanto, que o projeto tem como finalidade reverter o agravamento dos problemas urbanísticos e sociais da região, por meio de uma atuação mais flexível e célere, proporcionada pelo conjunto de atores, atuando de forma alinhada com as diretrizes públicas e com acompanhamento pela sociedade civil, a **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente** posiciona-se **favoravelmente** à sua aprovação.

Considerando que a matéria promove o adensamento demográfico e construtivo, com vista ao equilíbrio entre emprego e moradia, não havendo óbices financeiros ou orçamentários ao seu prosseguimento, a **Comissão de Finanças e Orçamento**, posiciona-se **favoravelmente** a sua aprovação.

Sala das Comissões Reunidas, em

Matéria PAR 641/2021. Documento assinado digitalmente por ELINALVA ORTEGAS ESTANISLAU em 13/07/2021 e juntado ao PL 712/2020 por João Evangelista dos Santos Neto. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=308878.