

DIÁRIO OFICIAL
PUBLICADO

Atos da CMSP nº 969532
Documento: 105939414
Publicação: 28/06/2024



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Equipe de Secretaria das Comissões do Processo Legislativo

Viaduto Jacareí, 100, Palácio Anchieta - Bairro Bela Vista - São Paulo/SP - CEP 01319-900

Telefone: - www.saopaulo.sp.leg.br

MINUTA DE SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI nº 445/2024

Altera a Lei nº 17.844, de 14 de setembro de 2022, que aprovou o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE, instituiu e regulamentou a Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE, estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo para áreas específicas, e dá outras providências.

Art. 1º Esta Lei tem o objetivo de promover ajustes necessários à Lei nº 17.844, de 14 de setembro de 2022, a fim de propiciar a adequada aplicabilidade dos instrumentos inicialmente previstos na referida norma.

Art. 2º Ficam excluídas do Quadro 1-B Programa de Intervenções e dos Mapas 1, 3, 4, 5 e 7, da Lei nº 17.844, de 14 de setembro de 2022, as áreas verdes a implantar correspondentes aos seguintes perímetros:

I - Nova laje sobre a Ligação Leste-Oeste, entre Av. da Liberdade e R. Galvão Bueno - EP. AV.a.13;

II - Nova laje sobre a Ligação Leste-Oeste, entre R. Galvão Bueno e R. da Glória - EP. AV.a.14;

III - Nova laje sobre a Ligação Leste-Oeste, entre R. da Glória e R. Conselheiro Furtado - EP. AV.a.15.

Art. 3º A Lei nº 17.844, de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º.....

§ 1º As Áreas de Transformação e Áreas de Qualificação da AIU-SCE deverão observar o regramento urbanístico inscrito nos Quadros 2 e 3, nos Mapas 3 e 4 e nas demais disposições desta Lei, estendidos os parâmetros urbanísticos das Áreas de Transformação e Áreas de Qualificação da AIU-SCE aos lotes com frentes imediatas às vias limitrofes que estabelecem o perímetro da AIU-SCE.

.....” (NR)

“Art. 11.

§ 1º Observada a nota “a” do Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016, na área de abrangência do PIU-SCE, o número mínimo de vagas de bicicleta é de 1 (uma) vaga para cada 4 (quatro) unidades habitacionais.

§ 2º Nos casos de reforma ou requalificação de edificações tombadas ou existentes anteriormente a 23 de setembro de 1992, não será exigido o número mínimo de vagas de bicicleta por unidade habitacional.” (NR)

“Art. 13.....

§ 1º Na hipótese de doação de área para alargamento de calçada, não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo adicional previsto para a área transferida à Municipalidade.

§ 2º Ficam dispensados do atendimento da exigência de largura mínima de calçada, seja por doação à municipalidade ou por gravação como área não edificável, os lotes localizados em quadras que possuam mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes com construções no alinhamento.” (NR)

“Art. 14.....

VI – as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas, com no mínimo 3m (três metros) de extensão ou 25% (vinte e cinco por cento) da soma das testadas em apenas uma delas, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

IX - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS;

XV – nos empreendimentos sem vagas de estacionamento de veículos, excetuadas as vagas necessárias ao atendimento das condições de instalação fixadas nesta Lei, até o limite de 10% (dez por cento) da área construída computável, as áreas de uso residencial ou não residencial em qualquer pavimento.

.....” (NR)

“Art. 36-A. A análise, no âmbito do DPH e do CONPRES, dos processos administrativos relativos a pedidos de autorização, atestado de conservação e termo de compromisso, envolvendo imóveis inseridos na Área de Intervenção Urbana do Setor Central AIU-SCE, terá tramitação prioritária.

Parágrafo único. Exceto mediante justificativa devidamente fundamentada, as providências a cargo do DPH e do CONPRES deverão ser adotadas no prazo de até 30 (trinta) dias.” (NR)

“Art. 71.

§ 2º Nas intervenções em ZEIS, o plano de reassentamento será submetido à análise e deliberação do respectivo Conselho Gestor de ZEIS, exceto nos casos que se enquadrem nos termos do § 3º do art. 12 da Lei nº 16.402, de 2016, com a redação dada pela Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024.” (NR)

“Art. 107-A. Fica o Executivo autorizado a outorgar a cessão de uso, mediante licitação, de espaço aéreo público para interligação dos viadutos de transposição da Via de Ligação Leste-Oeste e aproveitamento das áreas situadas:

I – entre a Av. da Liberdade (Viaduto Guilherme de Almeida) e a Rua Galvão Bueno (Viaduto Cidade de Osaka), com área estimada de 7.169 m², entre as quadras definidas pelo Setor Fiscal 005 e Quadras 079 e 080;

II - entre a Rua Galvão Bueno (Viaduto Cidade de Osaka) e a Rua da Glória (Viaduto Mie Ken), com área estimada de 4.252 m², entre as quadras definidas pelo Setor Fiscal 005 e Quadras 051 e 058;

III – no perímetro delimitado pela Rua da Glória (Viaduto Mie Ken), Rua Conselheiro Furtado (Viaduto Shunhei Uetsuka) Praça Almeida Junior e a Rua Américo de Campos, com área estimada de 7.561 m².

§ 1º Para fins de licenciamento edilício, aplicam-se às edificações que vierem a ser erigidas nas áreas descritas nos incisos do “caput” deste artigo os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Grupos de atividades e parâmetros de incomodidade definidos para a Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - ZEU;

II - Parâmetros de ocupação:

a) Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 3 (três);

b) Taxa de Ocupação: 85% (oitenta e cinco por cento);

c) Gabarito de altura: 28 m (vinte e oito metros);

d) Recuo especial de frente de 10 m (dez metros), medido a partir do alinhamento viário definido pelos viadutos.

III - Parâmetros de Quota Ambiental definidos para o Perímetro de Qualificação Ambiental PA1;

IV - Parâmetros qualificadores da ocupação, fachada ativa e fruição pública, obrigatórios.

§ 2º É obrigatória a instalação de reservatório de controle de escoamento superficial, conforme disposto no art. 79 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 3º As áreas elencadas nos incisos do “caput” deste artigo equiparam-se a áreas de lote para efeito do cálculo dos parâmetros acima estabelecidos.”
(NR)

Art. 4º Para determinação da área construída computável e para o cálculo da contrapartida relativa à OODC, o acréscimo de 20% (vinte por cento) na área construída computável oriundo da Cota de Solidariedade, estabelecida no § 3º do art. 112 da Lei nº 16.050 (PDE), de 31 de julho de 2014, e alterações, com aplicação prevista no perímetro da AIU-SCE pelos artigos 12 e 13 da Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, deverá ser calculado:

I - sobre o coeficiente de aproveitamento do empreendimento, considerando os incentivos de majoração previstos na legislação, inclusive os incentivos previstos nas alíneas “c” e “d” do inciso I do art. 60 do PDE, para os empreendimentos obrigados ao atendimento da Cota de Solidariedade;

II - sobre o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 2 da Lei nº 17.844, de 2022, para os empreendimentos para os quais a adoção da Cota de Solidariedade tenha sido opcional.

Parágrafo único. A utilização do potencial construtivo adicional referente à área construída computável acrescida pela aplicação da Cota de Solidariedade, nos termos do “caput” deste artigo, acarretará em desconto do potencial construtivo adicional da AIU-SCE disponibilizado onerosamente, nos termos do § 3º do art. 76 da Lei nº 17.844, de 2022.

Art. 5º Para fins de cumprimento da obrigação prevista no art.112 do PDE, com aplicação prevista no perímetro da AIU-SCE pelos arts. 12 e 13 da Lei nº 18.081, de 2024, da destinação de 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, fica estabelecido que esta área deverá ser calculada:

I - sobre o coeficiente de aproveitamento do empreendimento, considerando os incentivos de majoração previstos na legislação, inclusive o acréscimo de 20% previsto no § 3º do art. 112 do PDE e os incentivos previstos nas alíneas “c” e “d” do inciso I do art. 60 do PDE, para os empreendimentos obrigados ao atendimento da Cota de Solidariedade;

II - sobre o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 2 da Lei nº 17.844, de 2022, para os empreendimentos para os quais a adoção da Cota de Solidariedade tenha sido opcional.

Art. 6º Para aplicação da majoração de até 10% (dez por cento) na área computável para os empreendimentos sem vagas de estacionamento de veículos, prevista no § 4º do art. 80 do PDE, o acréscimo deverá ser calculado sobre o coeficiente de aproveitamento do empreendimento, considerando os incentivos de majoração previstos na legislação, inclusive o acréscimo de 20% (vinte por cento) previsto no § 3º

do art. 112 do PDE e os incentivos previstos nas alíneas “c” e “d” do inciso I do art. 60 do PDE.

Art. 7º O prazo para a opção expressa a que se refere o § 1º do art. 103 da Lei nº 17.844, de 2022, fica reaberto, por 60 (sessenta) dias, a partir da entrada em vigor desta Lei.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogado o Quadro 1C da Lei nº 17.844, de 2022, que registra relação incompleta das áreas verdes a implantar, previstas no Quadro 1B da referida norma.

Ver. RODRIGO GOULART (PSD)



Caio Cesar Rodrigues

Supervisor de Equipe

Em 27/06/2024, às 23:33.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **105939414** e o código CRC **FBACA9D7**.

Referência: Processo nº 6510.2023/0003412-0

SEI nº 105939414

ANEXO ÚNICO – QUADRO 2A
A ser inserido na Lei nº 18.844/2022

QUADRO 2A - FATORES DE PLANEJAMENTO, PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO EXCETO QUOTA AMBIENTAL, PARA A ESPLANADA LIBERDADE														
Tipo de Área	Perímetros	C.A. máximo	T.O. máxima	Área máxima do lote (m²)	Gabário de altura máximo (metros)	Recuo Frontal (metros)	Cota Parte máxima de terreno por unidade (m²)	Cota Parte mínima de terreno por unidade (m²)	Fachada Ativa (a)	Fruição Pública (a)	Largura mínima (metros)	Fator de Planejamento (Fp)		
												0 a 3 anos	+3 a 5 anos	+ 5 anos
TRANSFORMAÇÃO	T2c Esplanada Liberdade 1 - Nova ilha sobre a Ligação Leste-Oeste, entre Av. da Liberdade e R. Galvão Bueno; II - Nova ilha sobre a Ligação Leste-Oeste; e III - Nova ilha sobre a Ligação Leste-Oeste, entre R. da Glória e Conselheiro Furtado (anexas EP, AV, a. 13, EP, AV, a. 14, e EP, AV, a. 15, respectivamente)	4	1 (m)	20.000	N.A.	Dispensado	N.A.	N.A.	Incentivada (c)	-	5 (l)	0,30	0,75	0,75

- NOTAS
- a. Fachada ativa e fruição pública obrigatória para lotes com área superior a 5.000 m².
- b. O C.A. máximo a é aplicado somente se atendidas as condicionantes fixadas no Art. 19 desta lei.
- c. Parâmetro incidente sobre faixa de 50m medida a partir do alinhamento frontal voltado ao eixo estratégico. Para o restante do lote, aplica-se o parâmetro da área em que este encontra-se inserido. No caso de doação de área para passeio público, a faixa de 50m é contada a partir do novo alinhamento.
- d. Não aplicável em ZEIS e no Eixo Estratégico correspondente ao Apoio Urbano Sul.
- e. São consideradas não computáveis as áreas destinadas a usos não residenciais no nível da rua até os limites previstos no inciso VI do Art. 14 desta lei, atendidas as demais disposições referentes à fachada ativa previstas na Lei nº 16.402/2016.
- f. O recuo frontal será facultativo quando utilizando o incentivo previsto no inciso VI do Art. 14 desta lei.
- g. Fruição Pública obrigatória em empreendimentos com frente para mais de um logradouro, devendo atender o disposto no art. 70 da Lei nº 16.402/2016.
- h. No caso de transformação para lotes com área maior ou igual a 2.500m².
- i. Largura mínima exigida para lotes com área maior ou igual a 2.500m².
- j. A dispensa de recuo frontal, observada a largura mínima de 10 (dez) metros da calçada, está condicionada ao atendimento das restrições referentes às Áreas de Proteção Permanente do Rio Tamarandati."
- k. Desconto de 50% no valor da contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, calculada pela aplicação da fórmula prevista no Artigo 117 da Lei n. 16.050 de 2014, aplicável apenas no Eixo Estratégico do Apoio Urbano Sul, atendidas as disposições do Art. 21.
- l. Conforme definição do §4º do artigo 21.
- m. Quanto à taxa de permeabilidade mínima, considerar-se-á, alternativamente, a instalação de reservatório de controle de escoamento superficial, conforme disposto do art. 79 da Lei n.º 16.402 de 2016.

