



PARECER Nº 943/2024 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE PROPONDO A REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI Nº 0445/24

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Excelentíssimo Sr. Prefeito que altera a Lei nº 17.844, de 14 de setembro de 2022, que 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 nº 12.349, de 6 de junho de 1997.

O projeto de lei nº 445/2024 foi aprovado em 2 de julho de 2024 em 2ª votação durante a 226ª Sessão Extraordinária da 18ª legislatura, na forma de SUBSTITUTIVO apresentado, tendo sido encaminhado à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente para a elaboração da Redação Final.

Feitas as modificações necessárias à incorporação ao texto da alteração aprovada, segue abaixo o texto com a redação final:

PROJETO DE LEI Nº 445/24

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 limítrofes 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 CONPRESP, 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 CONPRESP 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 No caso de sobreposição entre perímetros de PIU e Zonas de Estruturação Urbana – ZEU – demarcados pela Lei nº 16.402/2016 e Lei nº 18.081/2024, para os processos de licenciamento de em reforma e/ ou obra nova, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, o interessado deverá optar por qual lei será analisado, mediante requerimento no ato do protocolo.

Art. 8º 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. 9º 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.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, 02/07/2024.

Ver. RUBINHO NUNES (UNIÃO) – Presidente

Ver. RODRIGO GOULART (PSD) – Relator

Ver. ARSELINO TATTO (PT)

Ver. DANILO DO POSTO DE SAÚDE (PODE)

Ver. FABIO RIVA (MDB)

Ver. SIDNEY CRUZ (MDB)

Ver. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA (PSOL) – Contrário