

MINUTA DE PROJETO DE LEI

Dispõe sobre a obtenção, pelo Poder Público, de recursos para urbanização de favelas e construção de habitações de interesse social através da concessão de modificação de índices urbanísticos e restrições de uso e ocupação do solo.

Art. 1º - A Prefeitura Municipal poderá, mediante chamamento por edital, receber de proprietários de imóveis propostas de modificações de índices e características de uso e ocupação do solo de suas propriedades com a respectiva contrapartida em recursos vinculados à urbanização de favelas e construção de Habitações de Interesse Social destinadas à população moradora de favelas e de cortiços.

Parágrafo Único - Os recursos previstos neste artigo também poderão ser utilizados na aquisição de terrenos, material de construção, contratação de mão de obra e na implementação das obras de infra-estrutura urbana relacionados unicamente com as áreas objeto da intervenção.

Art. 2º - Os recursos recebidos na forma do art. 1º desta lei serão entregues ao Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Sub-Normal - FUNAPS, criado pela Lei nº 8906/79.

Art. 3º - Os recursos decorrentes da aplicação das disposições desta lei, deverão atender prioritariamente à população moradora em áreas de risco.

Art. 4º - As propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso do solo não serão admitidas nas zonas de uso Z1, Z9, Z14, Z15, Z16, Z8-100, nos corredores de uso especial Z8-CR1 e Z8-CR2 e na área de proteção dos mananciais prevista na legislação estadual pertinente.

Art. 5º - Não poderão ser objeto de modificação as restrições relativas:

- I - ao número máximo de pavimentos das edificações;
- II - à largura dos logradouros públicos decorrentes da instalação de atividades;
- III - à preservação do patrimônio histórico;
- IV - ao parcelamento do solo e
- V - à legislação edilícia.

Parágrafo Único - O número máximo de pavimentos será determinado pelo gabarito previsto para as diferentes zonas de uso e corredores de uso especial, computando-se para esse efeito os "mezzaninos".

Art. 69 - Não serão aceitas propostas que impliquem na implantação de usos não permitidos nas zonas de uso Z10, Z13, Z17 e nos corredores de uso especial Z8-CR5 e Z8-CR6.

Parágrafo Único - Excetuam-se das disposições do "caput" deste artigo os lotes lindeiros às vias expressas, vedada a descaracterização das zonas de uso limítrofes.

Art. 79 - O adicional de área construída a ser concedido por quadra não poderá ultrapassar a metade da área construída nela permitida.

Parágrafo Único - Nas quadras onde existam lotes com área construída superior ao limite máximo imposto pela legislação, a soma desses excedentes de área construída será de contada do adicional previsto neste ar tigo.

89 - Os recursos exigidos como contrapartida não poderão ser inferiores a 60% (sessenta por cento) do benefício econômico decorrente das alterações urbanísticas concedidas.

99 - As propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso do solo serão objeto de análise técnica pela SEMPLA, observados os seguintes parâmetros urbanísticos:

1. as diretrizes urbanísticas constantes do Plano Diretor;

2. o impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, à qualidade ambiental e à paisagem urbana;
3. o uso e ocupação do solo existente no entorno e as tendências do seu desenvolvimento.

Art. 109 - As propostas apresentadas de conformidade com o disposto nesta lei serão analisadas tecnicamente pela Secretaria Municipal do Planejamento no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar do protocolamento da proposta.

Art. 119 - As propostas apresentadas nos termos desta lei e os respectivos pareceres técnicos da Secretaria Municipal do Planejamento, serão publicados no Diário Oficial do Município com antecedência mínima de 10 (dez) dias de seu encaminhamento à apreciação da Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU.

Parágrafo Único - Os interessados que se sentirem prejudicados, manifestar-se-ão por requerimento dirigido à CNLU, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da publicação prevista no caput deste artigo.

Art. 129 = A apreciação da proposta competirá à Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU.

Art. 13º - Após a aprovação da proposta pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU, a Secretaria Municipal do Planejamento expedirá certidão declarando a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo ao proprietário do imóvel.

§ 1º - A certidão, de que trata este artigo deverá ser apresentada nos pedidos de aprovação de edificações que utilizem os novos índices.

§ 2º - A emissão da certidão de que trata este artigo ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso com a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal do Planejamento, definindo as condições, prazos e garantias do pagamento estipulado como contrapartida.

§ 3º - O Termo de Compromisso deverá ser assinado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a aprovação da proposta, findos os quais a mesma perderá a sua validade, sendo o pedido arquivado.

Art. 14º - O Auto de Conclusão do imóvel beneficiado com os novos índices ficará condicionado à apresentação de documento com probatório da quitação total da contrapartida estipulada, a ser expedido pela Secretaria Municipal do Planejamento.

Art. 15º - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 10.209, de 09 de dezembro de 1986.

Proposta do SEMPLA para a CNLU -

A Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU é constituída pelo Secretário do Planejamento, na qualidade de Presidente, e representantes e respectivos suplentes dos seguintes órgãos e entidades:

1. 2 representantes de SEMPLA sendo, 1 do DEMPLAN e 1 do DENUSO
2. 1 representante de SNJ
3. 1 representante de SAR
4. 2 representantes de SEHAB
5. 1 representante de SMT
6. 1 representante do Instituto de Engenharia - IE
7. 1 representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB
8. 1 representante do SECOVI
9. 1 representante da Federação do Comércio
10. 1 representante da União dos Movimentos de Terra e Moradia de São Paulo - UMTM
11. 1 representante da Articulação Nacional do Solo Urbano - ANSUR
12. 1 representante de entidades ambientais - (OIKOS, SEIVA, etc.) e representação da Câmara a ser definida.

Proposta

- Poderão ser convocados representantes de outros órgãos municipais, sem direito a voto, para esclarecimentos técnicos que sejam julgados necessários.