PROJETO DE LEI 01-00425/2020 do Vereador Eduardo Tuma (PSDB)

Autores atualizados por requerimentos:

Ver. EDUARDO TUMA (PSDB)

Ver. JANAÍNA LIMA (PP)

Ver. RINALDI DIGILIO (UNIÃO)

Ver. GILBERTO NASCIMENTO (PL)

ESTABELECE REGRAS E INCENTIVOS PARA A PRODUÇÃO DE REFORMAS E ALTERAÇÕES EM CONSTRUÇÕES EXISTENTES, REGULAMENTANDO OS ARTIGOS 77 E 78 DA LEI 16.642/17 E DANDO OUTROS BENEFÍCIOS, POR MEIO DO PROCESSO DE MELHORIA DA EDIFICAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO, DENOMINADA `RETROFIT´.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Esta lei estabelece incentivos para a produção de requalificação de edifícios, reformas e alterações que contemplem melhorias de prédios já existentes, comumente denominado retrofit, conforme previstos nos artigos 77 e 78 da Lei 16.642/17, com o escopo de promover a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados, em especial na região central da cidade.

Parágrafo Único: O Executivo poderá criar incentivos detalhados para regiões especificas e para categorias determinadas.

Art. 2º Para fins desta Lei entende-se retrofit como intervenções em edificações existentes, visando a requalificações, reformas, adequações, restruturações das instalações existentes, com ou sem mudanças de uso, com o objetivo de criar novas finalidades e usos aos edifícios já existentes.

§1º Considera-se, para fins dos benefícios estabelecidos nesta Lei, as alterações que ocupem as edificações existentes anteriormente à Lei 1.228 de 25 de junho de 1992, ou que comprovem, por imagens aéreas ou documentação, pelo menos 20 anos de construção, independente da sua condição de regularidade.

§2º O projeto deve manter as condições de acessibilidade e segurança a incêndio que atendam aos princípios da adaptação razoável de que trata a Lei 16.642 de 2017 e o decreto 57.776 de 2017, não sendo exigido nenhum documento à parte que ateste essas condições; sendo a aprovação nas condições estabelecidas nesta Lei independentes de vinculação a aprovações em outros órgãos.

§3º No caso das edificações irregulares, nas condições estabelecidas pelo §1º, deverá ser prevista a adaptação da edificação, nas mesmas condições estabelecidas no parágrafo anterior, conforme previsto na Lei 16.642 de 2017 e o decreto 57.776 de 2017, seguindo o mesmo princípio da adaptação razoável sobre a edificação existente;

Art. 3º Aos imóveis com edificações que venham a ser total ou parcialmente demolidas assegura-se ao proprietário, independente da regularidade e dos usos anteriores, o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis ao edifício demolido.

§1º Além das regras pertinentes à edificação, o disposto no caput também regula questões relacionadas a recuos e alinhamentos, casos discrepantes dos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor, pela Lei de Zoneamento, Operações Urbanas, Projetos de Intervenção Urbana e qualquer legislação de uso e ocupação do solo vigente, ou que venha a ser implantada na região descrita nesta Lei.

§2º As edificações que mantiverem na sua configuração a estrutura existente, ou área construída superior à 50% do total do existente já edificado, poderão acrescer em 10% a área construída além do estabelecido no caput deste artigo;

§3º As adaptações necessárias à adaptação razoável para melhorias da acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação são consideradas áreas não computáveis para fins de cálculos de áreas e taxas;

§4º Os benefícios de que tratam os parágrafos anteriores deste artigo aplicam-se também aos imóveis tombados, independente da sua condição em relação a transferência de potencial construtivo;

§5º As construções finais deverão manter no máximo o número de vagas existentes anteriormente e ficam dispensadas de atender os parâmetros estabelecidos pelo quadro 4A da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, para qualquer uso pretendido.

§6º Para os usos residenciais verticais, fica estabelecida a possibilidade de permissão de até duas vagas de garagem por unidade acima de 100m2, quando a área de garagem existente anterior não for superior a esse número.

§7º Para as edificações objeto desta Lei ficam dispensadas do atendimento do quadro 03 A e cota ambiental quando o edifício já construído não possuir área passível de implantação de área permeável.

§8º Os benefícios e incentivos previstos nesta Lei independem de outros previstos em Leis e podem se sobrepor para a melhor ocupação das edificações que façam uso dos incentivos previstos por esta Lei.

Art.4º Em relação aos projetos que se beneficiarem desta Lei, fica estabelecido que o Fator de Interesse Social (Fs), quadro 5 da Lei 16.050/2014, Plano Diretor Estratégico será 0,0 (zero) para todos os usos.

Parágrafo Único. Os projetos referidos no caput ficam dispensados do atendimento da cota parte máxima de terreno por unidade, constante do quadro 03 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016 para ZEM, ZEMP, ZEU e ZEUP.

Art. 5º Em relação aos imóveis em cujos projetos houve aplicação desta lei, não se exige a manutenção do uso estabelecido anteriormente para a edificação, devendo ser respeitado o quadro 4 (quatro) da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, para a permissão do novo uso a que se pretende.

§1º Em relação ao uso, fica dispensado o atendimento ao estabelecido no quadro 4A da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, porém, deverão ser observados os parâmetros de incomodidade constantes do quadro 4B da referida Lei.

§2º Para os demais parâmetros urbanísticos, por implicação de caráter estrutural, serão aceitas soluções que não atendam ás disposições previstas na LOE, PDE, LPUOS, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e segurança da edificação.

§3º Nos casos em que a edificação final for maior que a edificação existente, a parte excedente deverá respeitar os parâmetros urbanísticos pela legislação existente, e os parâmetros estabelecidos pelo quadro 03 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016.

Art. 6º As edificações existentes que ainda não utilizem o máximo potencial construtivo, somente poderão ser beneficiadas por esta lei quando os parâmetros atingidos no retrofit forem os máximos estabelecidos na Lei 16.402 de 22 de março de 2016 e aos decretos 57.377 de 11 de outubro de 2016 e 57.521 de 9 de dezembro de 2016, quando se referirem à Habitação de Mercado Popular e Habitação de Interesse Social (HIS).

§1º Sem prejuízo do disposto no artigo 3º, as edificações poderão utilizar área acima da área existente ou acima do coeficiente máximo permitido para a zona, para promover

adequações necessárias, tais como acessibilidade, adequação para corpo de bombeiros, até o limite máximo de 5% da área construída existente, e não computadas para fins de T.O. (taxa de ocupação) e C.A. (coeficiente de aproveitamento).

§2º As edificações que ainda não estejam no limite máximo do permitido para a zona também poderão utilizar área acima desses limites para adequações necessárias, conforme descritas no parágrafo anterior.

§3º Às edificações que tiverem seu térreo destinado a usos não-residenciais, aplicar-se-á o artigo 71 da Lei 16.402/16 e o benefício de fachada ativa, como previsto na legislação, independente dos outros parâmetros estabelecidos.

Art.7º Imóveis de propriedade do Município de São Paulo poderão ser objeto de retrofit e destinados à construção de Habitações de Mercado Popular (HMP) e Habitações de Interesse Social (HIS).

§1º Para fins do disposto no caput, poderão ser realizadas parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada, PPP (Parceria Público Privada), como previsto na forma da legislação federal e na Lei Municipal nº 16.651 de 16 de maio de 2017.

§2º Nas parcerias mencionadas no §1º, como contrapartida do Poder Público para a implementação de empreendimento de Habitação de Interesse Social (HIS), o Município de São Paulo fica autorizado, mediante lei específica, a doar imóveis com edificações destinadas a retrofit, na região delimitada por esta lei.

§3º Em se tratando de imóveis que continuarem sob domínio do Município de São Paulo, o parceiro privado poderá realizar obras de retrofit como contrapartida de benefícios cedidos pelo Poder Público, em especial quando se tratar de imóvel com uso limitado ou desocupado.

Art. 8º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de publicação.

Sala das Sessões, às Comissões competentes.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 08/07/2020, p. 65

Para informações sobre este projeto, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.