Substitutivo nº 04, do Vereador José Police Neto (PSD), ao Projeto de Lei nº 377/2014

"Reorganiza o Programa de Investimento da Operação Urbana Faria Lima, introduzindo o Piano de Melhoramento Público em trecho Avenida Santo Amaro, e dá outras providências".

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Artigo 1º - Passa a integrar o programa de Investimentos relacionados no Anexo 2 da Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, o plano de melhoramentos públicos na Avenida Santo Amaro, desde a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até a Avenida dos Bandeirantes abrangendo, em ambos os lados de tais logradouros, a pavimentação de vias e espaços públicos, infra estrutura para transporte coletivo, drenagem urbana, iluminação, sinalização, semáforos, paisagismo e ajardinamento.

Artigo 2º - O alinhamento viário deverá ser realizado com desapropriações exclusivas de áreas constantes das plantas nº P-32,806-A0, P-32.807-A0, P-32.808-A0 e P32.809-A0, do arquivo do Departamento de Desapropriações , rubricada pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito como parte integrante desta lei, fica aprovado o plano de melhoramentos na Avenida Santo Amaro consistente em novos alinhamentos para o trecho compreendido entre as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e dos Bandeirantes, com largura variável de 25,00 m (vinte e cinco metros) a 36,00 m (trinta e seis metros) e extensão aproximada de 2.400,00 m (dois mil e quatrocentos metros).

Parágrafo único. Ficam igualmente aprovadas as concordâncias de alinhamentos constantes das plantas referidas no "caput" deste artigo.

Artigo 3º - Para os fins desta lei, os imóveis atingidos pelo plano de melhoramentos público já declarados de utilidade pública para fins de desapropriação, poderão se somar a novas desapropriações de imóveis adicionais àqueles atingidos diretamente pela implantação do plano previsto nesta lei, desde que tenham por objetivo viabilizar o aproveitamento social dos remanescentes das desapropriações.

§ 1º Não poderá ser autorizada a construção de edificações na hipótese em que o projeto apresentado ocupe áreas de terreno sujeitas estritamente à implantação do piano de melhoramentos público aqui previsto.

§ 2º Quando doada à Municipalidade parcela de Imóvel necessária à execução do plano de melhoramentos públicos previsto, mesmo se não houver a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima:

I - o potencial construtivo básico do remanescente do lote será calculado em função de sua área original acrescido do dobro da área doada, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo;

II - o potenciai construtivo máximo do remanescente do lote será calculado em função de sua área original.

§ 3º o projeto de implantação do piano de melhoramentos públicos poderá alterar os alinhamentos previstos nesta lei, em proporção que não seja superior a 5% (cinco por cento) na sua largura.

Artigo 4º - As áreas desapropriadas, que forem remanescentes dos melhoramentos viários, terão destinação exclusiva para Empreendimentos Habitacionais de interesse Social (EHIS), de acordo com o disposto no artigo 60 da Lei Municipal 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor)

§ 1º - As unidades habitacionais referidas no caput deste artigo serão destinadas às famílias com renda mensal igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, preferencialmente para o atendimento da população moradora das favelas Real Parque, Panorama e Coliseu, em atendimento ao disposto no Anexo 2 da Lei Municipal 13,769, de 26 de janeiro de 2004.

§ 2º - As unidades habitacionais referidas no caput deste artigo poderão ser realizadas em parceria com os programas dos Governos Federal e Estadual.

§ 3º - As unidades produzidas com recursos exclusivos da operação poderão integrar programa de locação social destinada a famílias com renda mensal igual ou inferior à 3 (três) salários mínimos, preferencialmente aquelas que tenham integrantes com trabalhadores do perímetro da operação.

§ 4º - As áreas remanescentes, onde não seja tecnicamente possível viabilizar a construção das unidades habitacionais em escala, poderão ser:

I - alienadas onerosamente, e os recursos destinados com exclusividade a promoção habitacional de interesse social dentro do perímetro da Operação; ou

II - doadas à Cohab-SP, na forma de subsídio, bem como dos direitos decorrentes de imissão provisória na posse, para atendimento exclusivo das finalidades habitacionais de interesse social dentro do perímetro da Operação.

§ 5º - A Cohab-SP poderá realizar a transferência dos bens e direitos referidos no inciso II do parágrafo anterior, ao fundo financeiro destinado ao arrendamento residencial, nos termos da Lei Federal 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e suas alterações, ou legislação que venha a sucedê-la, de forma a atender com exclusividade as finalidades habitacionais de interesse social dentro do perímetro da Operação.

Artigo 5º - Os recursos provenientes dos futuros leilões dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC da Lei Municipal 13.769, de 26 de janeiro de 2004, deverão ser aplicados no percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos arrecadados em habitação de interesse social, inclusive na aquisição de glebas e lotes, em consonância com o artigo 142 da Lei Municipal 16.050, de 31 de julho de 2014, preferencialmente para o atendimento da população moradora das favelas Real Parque, Panorama e Coliseu, em atendimento ao disposto no Anexo 2 da Lei Municipal 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

Artigo 6º - O artigos 4º e 14 da Lei Municipal nº 13.769, de 2004, alterada pelas Leis Municipais nº 13.871, de 8 de julho de 2004, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, passa a vigorar acrescido do inciso IX, com a seguinte redação:

"Artigo 4º - Os Certificados de Potencial Adiciona! de Construção - CEPAC poderão ser desvinculados a determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à São Paulo Urbanismo de uma multa por CEPAC desvinculado equivalente a 10% do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE.

§ 1º. A São Paulo Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação.

§ 2º. O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana, no mesmo setor e uso após 30 (trinta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§ 3º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 4º. A não vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua

desvinculação acarretará multa de mesmo valor tratado no caput deste artigo, atualizado pelo IPC/FIPE.

Artigo 14

IX - os empreendimentos lindeiros à Avenida Santo Amaro estarão sujeitos às seguintes disposições:

a) é admitida a instalação do uso misto no lote e na edificação sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais;

b) não é necessário o atendimento a número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação em vigor, em especial a Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, desde que atendidas as exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

c) é vedada, nos espaços destinados ao estacionamento, a ocupação por vagas da área livre entre o alinhamento do lote e o alinhamento da edificação no pavimento ao nível do passeio público, com exceção das vagas exigidas peia legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio, bem como em áreas cobertas no pavimento de acesso até o limite de 15 (quinze) metros do alinhamento da via;

d) no caso da instalação dos usos e atividades classificados como poios geradores de tráfego, é vedado o acesso direto de veículos pela Avenida Santo Amaro, admitindo-se, entretanto, após análise da Companhia de Engenharia de Tráfego - CET e pela Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS, desde que prevista pista de acomodação no interior do lote absorva a integralidade do impacto Inclusive cumulativo;

e) não se aplica a tais empreendimentos o disposto no artigo 18 da Lei Municipal nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, no que se refere à obrigatoriedade de dispor de espaços de utilização comum, não cobertos, destinados ao lazer e espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, prevista nas hipóteses do § 1º do referido dispositivo;

f) não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo, previstas na legislação de uso e ocupação do solo, desde que sejam respeitados os novos alinhamentos previstos nesta lei;

g) a taxa de ocupação máxima será de 70% (setenta por cento), não se aplicando os limites estabelecidos na Lei nº 13.885, de 2004;

h) não serão consideradas computáveis as áreas comuns de circulação até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável de cada pavimento tipo;

í) não serão consideradas computáveis as áreas destinadas aos usos classificados nas subcategorias usos não residenciais compatíveis - nR1 ou usos não residenciais toleráveis - nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros;

j) quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

1 - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

2 - a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 250m2 (duzentos é cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

3 - a proposta receba manifestação favorável da SP-Urbanismo." (NR)

Artigo 7º - Exclui-se do programa de investimentos relacionados no Anexo 2 da Lei Municipal nº 13.769, de 2004, as seguintes intervenções:

I - prolongamento ainda não realizado da Avenida Brigadeiro Faria Lima previsto na Lei Municipal nº7.104, de 3 de janeiro de 1968;

II - viaduto sobre a Avenida dos Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale.

Artigo 8º - Ficam expressamente revogadas todos os melhoramentos viários do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima não realizados, especialmente os contidos nas Leis Municipais nºs 4.163, de 28 de dezembro de 1951, 4.640, de 18 de abril de 1955, 7.056, de 25 de setembro de 1967, 7.722, de 13 de abril de 1972 e 14.193, de 25 de agosto de 2006.

Art. 9º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação."

"JUSTIFICATIVA

O Substitutivo ao Projeto de Lei 377/2014 busca garantir que áreas desapropriadas, que forem remanescentes dos melhoramentos viários deverão ser destinadas exclusivamente a construção de unidades habitacionais de interesse social. As unidades habitacionais construídas deverão beneficiar os trabalhadores do perímetro da Operação Urbana, cuja renda familiar seja igual ou inferior a 6 salários mínimos.

Além disso, disso incentiva-se o programa de locação social, trazendo para o perímetro da operação a maior quantidade possível pessoas que trabalhem no loca!. Com isso, seriam atendidos os preceitos da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico, aproximando o emprego da moradia, evitando grandes deslocamento e os movimentos pendulares da população que hoje reside na periferia e trabalha no perímetro da Operação Urbana, garantindo assim uma cidade mais justa e sustentável."

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 03/06/2015, p. 124

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.