

São Paulo, 27 de maio de 2014

**Aos Cuidados
Sr. Vereador
Câmara Municipal de São Paulo**

Assunto: Revisão do Plano Diretor Estratégico | PL 688/13

Ilmo. Senhor Vereador

A AsBEA—Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura, vem por meio desta honrosamente encaminhar para apreciação de V.Sas contribuições sobre o projeto de lei em epígrafe.

A necessidade da revisão do PDE é premente e a AsBEA coloca-se favorável a esta demanda da sociedade. Da mesma forma, pactua com a conceituação urbanística da cidade compacta, que serviu de base ao projeto de lei inicial, aproximando a habitação do trabalho, possibilitando acesso à moradia digna e incentivando o uso misto na cidade, através da proposta de criar os Eixos de Transformação Urbana. Garantir soluções para tais questões é fundamental para que se possa reduzir os problemas de mobilidade, saúde, segurança e sustentabilidade sócio-econômica-ambiental.

Entretanto com relação ao texto do substitutivo, aprovado em 1ª votação, vimos ressaltar alguns temas passíveis de revisão essencial que comprometem a lógica conceitual tão bem vinda acima exposta, quais sejam:

- I. **MANUTENÇÃO DA LEI 13.885/04 NA MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO URBANA (preservação dos parâmetros da LPUOS até que seja realizada de forma aprofundada a revisão da Lei do Zoneamento).**

- II. REAL INCENTIVO AO USO MISTO, NÃO LIMITANDO ESTOQUE “R” E “nR” MEDIANTE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA (favorecendo a proximidade casa-trabalho, até que seja feita a revisão da Lei de Parcelamento, uso e Ocupação do Solo na Macroárea de Qualificação Urbana);
- III. AMPLIAR AS ÁREAS DE INFLUÊNCIA DOS EIXOS;
- IV. TRATAMENTO URBANÍSTICO EQUILIBRADO PARA AS QUADRAS INSERIDAS NOS EIXOS (evitando-se interrupções abruptas no desenho urbano);

Entendemos que a não implementação destas questões poderá ter consequências desastrosas para a cidade e comprometer ainda mais a requalificação urbana tão desejada à cidade.

A seguir, seguem sugestões de nova redação para os artigos pertinentes aos temas acima relacionados.

Colocamo-nos inteiramente à vossa disposição para quaisquer outros esclarecimentos

Atenciosamente,



Adriana Levisky

Vice-presidente AsBEA

Coordenadora do Grupo Técnico de Legislação Urbanística

GTL - Grupo Técnico de Legislação Urbanística da AsBEA:

Alberto Botti, Frederico Rangel, Gianfranco Vannucchi,

Henrique Cambiaghi, Itamar Berezin, Luciana Lins,

Marcelo Barbosa, Pablo Slemenson, Paulo Lisboa,

Renato Siqueira, Roberto Aflalo

PROPOSTAS

- i. **MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA:**
enquanto não houver estudo aprofundado das possibilidades de alteração dos parâmetros urbanísticos correspondentes às zonas de uso estabelecidas pela LPUOS que se situam na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana proposta pelo substitutivo do PL 688/13, parece-nos prudente mantê-los conforme a Lei 13.885/04, no que se refere ao potencial construtivo e ao gabarito de altura.

O quadro 2A proposto pelo Substitutivo poderá gerar incoerências urbanísticas graves que ficarão impossibilitadas de correção quando da revisão da LPUOS.

Com relação à limitação de estoque, parece prudente e coerente com a perspectiva do Plano Diretor de favorecer o uso misto, ofertar permissão isonômica para usos R e nR, enquanto o aprofundamento de estudos se desenvolvem com rigor até que haja posicionamento maduro e responsável a ser deliberado quando da revisão da LPUOS.

PROPOSTA:

- **ELIMINAR O QUADRO 2A E MANTER VIGENTE OS PARAMETROS URBANISTICOS ESTABELECIDOS PELOS QUADROS 4 DA LEI 13.885/04 ATÉ SUA EFETIVA REVISÃO.**
- **ELIMINAR O LIMITE DE ESTOQUE NA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA, SEJA PARA O USO RESIDENCIAL, SEJA PARA O NÃO RESIDENCIAL ATÉ A REVISÃO DA LPUOS, PODENDO O**

POTENCIAL ADICIONAL SERÁ ALCANÇADO MEDIANTE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA.

- **ALTERAR A REDAÇÃO DOS ARTIGOS 341 A 344 (nova redação em amarelo):**

Art. 341. Projeto de lei de revisão da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004 – LPUOS, deverá ser encaminhado à Câmara Municipal no prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da entrada em vigor desta lei.

§1º Até que seja feita a revisão da LPUOS prevista no caput, aplicam-se as seguintes disposições:

I – as áreas demarcadas como ZEIS nos Mapas 04, dos Planos Regionais Estratégicos, anexos à Parte II da lei citada no caput, que não constam do Mapa 4 desta lei, serão integradas à zona lindeira, ouvida a Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU;

II – os recuos laterais e de fundo definidos no artigo 186 e quadros 04 dos PREs que integram a lei citada, serão obrigatórios apenas quando as edificações, instalações ou equipamentos ultrapassarem a altura de 9 (nove) metros em relação ao perfil natural do terreno, mantida a exigência de recuo a partir do ponto que o subsolo aflorar 6 (seis) metros acima do perfil natural do terreno.

III - o enquadramento de empreendimento como polo gerador de tráfego não implicará na classificação do uso ou atividade na categoria de uso nR3;

IV - fica atribuída à Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS a emissão do parecer relativo aos casos de empreendimentos classificados como polos geradores de tráfego, mantida a competência da Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para os casos de usos ou atividades classificados como nR3;

V - a classificação de usos e atividades na categoria de uso nR4 dependerá da atividade principal, sendo permitidos atividades e usos

complementares ao principal, independentemente do eventual enquadramento do empreendimento como polo gerador de tráfego; VI – os usos Central de Correio e Correio de Centro Regional serão classificadas como nR2.

§2º Até que seja feita a revisão da LPUOS prevista no caput, não se aplicam:

I - os estoques de potencial construtivo estabelecidos no artigo 200 e Quadro nº 08 da Parte III da lei citada, exclusivamente:

a) nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana, de acordo com os Mapas nº 3 e 3A desta lei;

b) nas áreas delimitadas pelos perímetros de incentivo ao desenvolvimento, de acordo com o Mapa 13 desta lei;

c) nas zonas especiais de interesse social – ZEIS, de acordo com o Mapa 4 anexo;

d) nos empreendimentos de interesse social - EHIS e empreendimentos de mercado popular – EHMP;

e) aos empreendimentos residenciais e não residenciais quando estes não ultrapassarem o potencial construtivo correspondente ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pela LPUOS.

II - a limitação de área construída computável máxima prevista nos quadros 2d e 4 anexos à Lei nº 13.885, de 2004.

III - a limitação de área construída computável máxima prevista nos quadros 2a e 2b, anexos à Lei nº 13.885 de 2004, para imóveis lindeiros a vias estruturais N1 e N2, nos termos do Quadro 9 desta lei.

IV - a proibição de instalação dos usos não residenciais da subcategoria nR2 e dos grupos de atividades previstos no Quadro 2e, anexo à Lei nº 13.885, de 2004, nos imóveis com frente para vias locais nas zonas mistas;

V - a proibição de instalação dos usos não residenciais da subcategoria nR2 e dos grupos de atividades previstos no Quadro 2g, anexo à Lei nº 13.885, de 2004, nos imóveis enquadrados total

ou parcialmente nas ZCLz I e II que não forem lindeiras a ZER e que tenham frente para vias estruturais N1 e N2;

VI – a proibição de instalação de atividades do grupo Serviços de Administração Pública nas Zonas de Centralidade Polar - ZCP e Zonas de Centralidade Linear – ZCL.

Art. 342. Até que seja revista a Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004, aplicam-se inclusive nas áreas de influência dos eixos, as disposições relativas a coeficientes, vagas para estacionamento e demais parâmetros estabelecidos nas leis:

I - 8.006, de 08 de janeiro de 1974, Lei de Hotéis;

II – 13.703, de 30 de dezembro de 2003, Lei de Teatros;

III – 14.242, de 28 de novembro de 2006, Lei de Hospitais;

IV – 15.526, de 12 de janeiro de 2012, Lei de Escolas e Hospitais.

§1º. As leis citadas nos incisos I e II deverão ser revistas simultaneamente à revisão da LPUOS.

§2º. Concomitantemente à revisão das leis citadas no parágrafo primeiro, deverá ser elaborada lei específica que trate dos parâmetros de ocupação e condições especiais de instalação para locais de culto.

Art. 343. Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo estabelecidos no quadro 02 desta lei não poderão ser alterados pela LPUOS, ou por lei específica, pois são matéria exclusiva do plano diretor estratégico, ressalvadas as situações previstas neste PDE.

Art. 344. ELIMINAR ARTIGO.

Art. 345. O gabarito de altura da edificação e o número máximo de pavimentos poderão ser redefinidos na revisão da Lei 13.885, de 2004.

- ii. **EIXOS DE TRANSFORMAÇÃO:** garantir o conceito originalmente proposto pelo PL 688/13 que se perdeu no texto substitutivo na medida em que a proposta de unidade do desenho urbano ao longo dos diversos Eixos de Transformação propostos se perdeu.

Desta forma, sugerimos uma redefinição do Mapa 3 e 3A, garantindo a construção de uma identidade continua ao longo destes Eixos de Transformação. Trata-se de um resgate dos mapas 3 e 3A apresentados no PL 688/13, adicionados das correções quanto aos trechos pertencentes aos eixos e raios que não estavam considerados anteriormente (exemplo: linha 4 do Metro que não tinha sido considerada, corredores de ônibus existentes também não considerados).

PROPOSTA:

- **COMBINAR OS EIXOS PROPOSTOS NOS MAPAS 3 E 3A DO PL 688/13, COM AS CORREÇÕES OCORRIDAS NO SUBSTITUTIVO QUANTO ÀS LINHAS DE METRO E CORREDORES DE ONIBUS ERRONEAMENTE NÃO CONSIDERADOS ANTERIORMENTE. OU SEJA, GARANTIR AO LONGO DOS CORREDORES DE ÔNIBUS E DAS LINHAS E ESTAÇÕES DE METRO EXISTENTES E EM EXECUÇÃO A INCIDENCIA DOS EIXOS DE TRANSFORMAÇÃO, AUMENTANDO A SUPERFICIE DE ENQUADRAMENTO DOS EIXOS.**

Para tanto deverão ser elaborados novos mapas 3 e 3A que terão como resultado a ampliação das áreas de incentivo.

Entendemos que tal adequação seja fundamental, na medida que uma das inovações mais preciosas deste plano corresponda ao regimento das novas condições de instalação estabelecidas para os Eixos de Transformação.

Acreditamos que, ao incentivar efetivamente tal meritória propositura, a cidade terá oportunidade de se beneficiar de inovações tipológicas e culturais trazendo novas formas de ocupação e apropriação da cidade;

- iii. **METODOLOGIA PARA ENQUADRAMENTO NOS EIXOS DE TRANSFORMAÇÃO:** É fundamental que os eixos tenham como objetivo a busca de uma identidade de desenho urbano como resultado de planejamento. Desta forma, entendemos ser extremamente equivocado o regramento proposto nos artigos 72 a 79 que acabarão por produzir “vazios” junto ao alinhamento dos logradouros enquadrados nos eixos de transformação.

É fundamental que ao longo destes logradouros haja a continuidade dos critérios de ocupação e instalação.

PROPOSTA: DESTA FORMA, SUGERIMOS NOVA REDAÇÃO PARA OS ARTIGOS 72 A 79 (nova redação em amarelo).

- **REVISÃO DOS ARTIGOS 72 A 79:**

Art. 72. As áreas de influência dos eixos conterão quadras inteiras ou trechos de quadras contidos em faixas e serão determinadas segundo as capacidades e características dos modais:

I – nas linhas de Trem, Metro, Monotrilho, Veículos Leves sobre Trilhos (VLT) e Veículos Leves sobre Pneus (VLP) elevadas, conterão os lotes contidos, total ou parcialmente, nas circunferências com raio de 600 (quatrocentos) metros centradas nos acessos às estações;

II - nas linhas de Veículos Leves sobre Pneus (VLP) não elevadas e nas linhas de Corredores de Ônibus Municipais e Intermunicipais com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, os lotes contidos, total ou parcialmente, nas faixas medidas a partir do

alinhamento, com frente para ambos os lados dos logradouros, onde circulam os corredores, com largura de 200 metros para cada lado.

§ 1º Ficam excluídas das áreas de influência dos eixos:

I – as zonas exclusivamente residenciais – ZER;

II – as zonas de ocupação especial – ZOE;

III – as zonas especiais de preservação ambiental – ZEPAM;

IV – contidas nas zonas especiais de interesse social – ZEIS;

V – os perímetros das operações urbanas existentes, conforme estabelecido na legislação em vigor;

VI – as áreas que integram o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;

§ 2º As ZEPECs situadas nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana devem preservar as características que ensejaram seu enquadramento, sem prejuízo de se beneficiarem do coeficiente de aproveitamento máximo definido para essas áreas.

§ 3º As áreas de influência dos eixos, definidas segundo os critérios dispostos no caput e no parágrafo primeiro deste artigo, estão delimitadas nos Mapas 3 e 3A anexos a esta lei.

§ 4º Havendo divergência entre o que estabelecem os Mapas 3 e 3ª e o artigo 72 com relação ao enquadramento das Áreas de Influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, deverá ser ouvida a CTLU.

Art. 73. As áreas de influência dos eixos, poderão ter seus limites revistos pela legislação de parcelamento uso e ocupação do solo – LPUOS, com base em estudos que considerem, no mínimo:

I – a exclusão de imóveis considerados de interesse de preservação cultural – ZEPEC-BIR ou ambiental;

II - a exclusão de quadras para corrigir perímetros irregulares que gerem impacto negativo no entorno;

III – a inclusão de quadras não desmarcadas que fiquem isoladas entre áreas de influência de dois ou mais eixos;

IV – a inclusão de quadras lindeiras a vias estruturais quando estas forem o limite das áreas de influência demarcadas;

V – a exclusão de quadras cujas características não correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas nesta lei;

VI – a inclusão de parte das quadras lindeiras aos eixos, considerando os critérios definidos nos incisos do artigo 72.

Art. 74. Nas áreas de influência dos eixos será admitida a instalação:

I - dos usos residenciais R e não residenciais nR, exceto as atividades classificadas como geradoras de impacto ambiental na LPUOS e sua regulamentação, condicionada ao atendimento das disposições relativas:

a) à largura mínima da via, de acordo com as disposições dos artigos 178, 179 e 180 da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004;

b) ao embarque, desembarque, carga e descarga e aos parâmetros de incomodidade previstos no Quadro 2/c da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004;

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

III - dos usos R e nR sem o atendimento às disposições relativas ao número mínimo de vagas para estacionamento estabelecidas pela Lei 14.044, 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;

IV – dos usos R e nR com espaços destinados a estacionamento, nos limites estabelecidos por esta lei, vedada a ocupação por vagas:

a) 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 pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

b) de áreas cobertas no pavimento de acesso até o limite de 15 (quinze) metros do alinhamento da via;

V - dos usos e atividades classificados como polos geradores de tráfego, vedado o acesso principal de veículos por vias onde estão implantados ou planejados os corredores de ônibus municipais e intermunicipais.

Parágrafo Único. Independentemente de sua classificação, serão admitidos nas áreas de influência dos eixos os terminais rodoviários urbanos e interurbanos.

Art. 75. Nas áreas de influência dos eixos, a construção e a ampliação de edificações deverão atender os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos no Quadro 2 anexo.

§ 1º Nas edificações classificadas como R2v, o número mínimo de unidades habitacionais será calculado aplicando-se a cota máxima de terreno por unidade fixada no Quadro 2 anexo.

§ 2º Nas edificações destinadas ao uso misto, a cota máxima de terreno por unidade deverá ser aplicada à parcela de terreno correspondente ao potencial construtivo utilizado para a subcategoria de uso R2v.

§ 3º Nas áreas de influência dos eixos, quando novos empreendimentos forem implantados em gleba ou lote com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), devem ser atendidas as seguintes condições:

I – a vedação por muro não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) da extensão das faces de quadra ou das testadas dos lotes.

II - destinar para fruição pública área equivalente à no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento de acesso;

II – observar taxa de permeabilidade de no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote;

Art. 76. Nas áreas de influência dos eixos, serão consideradas não computáveis:

I – as áreas que atendam às condições previstas nos incisos I, III e IV do artigo 189 da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004;

II – as áreas que atendam às condições previstas na Lei 11.228, de 25 de junho de 1992, para este fim, ou sua revisão futura;

III – as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que seja observada a cota máxima de garagem fixada no Quadro 2 desta lei, e o número de vagas não ultrapasse:

a) nos usos R, 1 (uma) vaga por unidade habitacional;

b) nos usos nR, 1 vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

c) nos usos mistos, 1 (uma) vaga por unidade habitacional e 1 (uma) vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída computável destinada ao uso nR, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

IV – as áreas construídas no pavimento de acesso direto ao logradouro, em lotes com testada superior a 20m (vinte metros), até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, destinadas a usos classificados nas subcategorias de usos nR1 ou nR2;

V – a área destinada aos usos não residenciais nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área total construída do empreendimento, nos empreendimentos de uso misto e nos empreendimentos de habitação de interesse social EHIS.

§ 1º A parcela de área destinada à circulação, manobra e ao estacionamento de veículos que ultrapassar a área resultante da aplicação da cota máxima de garagem será considerada computável.

§ 2º Quando o número de vagas de estacionamento ultrapassar os limites fixados no inciso III do caput, a área correspondente, incluindo as áreas de circulação e manobra dessas vagas, será considerada computável.

§ 3º Nas áreas de influência dos eixos, não se aplicam as disposições da Lei 14.044, de 02 de setembro de 2005.

Art. 77. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do imóvel for doada à municipalidade para execução de melhoramentos públicos, estabelecidos por leis específicas, os potenciais construtivos, básico e máximo, do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel poderá optar entre o benefício previsto no caput e a forma de transferência do direito de construir prevista no artigo 116 e seguintes desta lei.

Art. 78. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I – a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada a partir do alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento durante horário comercial;

II – a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 79. As condições de instalação de usos e atividades e os índices e parâmetros de ocupação estabelecidos nesta lei para as áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana planejados, delimitados no Mapa 3A anexo, somente passarão a vigorar após a contratação das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo.

§ 1º A vigência da disciplina de que trata o caput será declarado por decreto, que indicará qual a área de influência do eixo ou trecho de eixo, constante do Mapa 3A anexo, correspondente à obra iniciada nos termos do caput.

§ 2º Consideram-se contratadas as obras de infraestrutura, quando da emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, especialmente a licença ambiental, correspondentes à obra em questão.

§ 3º A criação de eixos de estruturação da transformação urbana, não demarcados nos Mapas 3 e 3A, ou a alteração de seus traçados e de suas áreas de influência, poderão ser objeto da LPUOS.

§4º Nos projetos urbanos associados à implantação dos sistemas de transporte coletivo referidos neste artigo, deverá ser promovido o atendimento da população afetada, mediante a priorização da implantação de HIS, equipamentos urbanos e sociais e áreas verdes. Tais projetos poderão ser objeto de PMIs, concursos ou concorrências de projeto urbano preliminarmente a contratação das obras de infraestrutura.

- iv. **SUSTENTABILIDADE/RETROFIT:** dar nova redação ao artigo 114, visando estimular a construção de nova cultura construtiva favorável à busca de desempenho, bem como de solução de Retrofit.

PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO AO ARTIGO 114:

- **Art. 114. De acordo com o artigo 31 da Lei 14.933, de 05 de junho de 2009, que instituiu a Política de Mudança do Clima no Município de São Paulo, legislação específica deverá estabelecer fator de redução da contrapartida financeira à outorga onerosa ou aumento de até 25% (vinte e cinco por cento) no coeficiente de aproveitamento máximo para empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, considerando, entre outros:
I – o uso de energias renováveis, eficiência energética e cogeração de energia;
II – a utilização de equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de**

efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;

III – o uso racional e o reuso da água nos sistemas prediais e de macro e microdrenagem;

IV – a utilização de materiais de construção sustentáveis;

V- retrofit;

- v. **COTA DE SOLIDARIEDADE:** a cota de solidariedade parece-nos postura justa e adequada a realidade do município. Porém, deve-se destacar que trata-se de uma solução que visa, por um lado, buscar recursos financeiros cuja destinação seja especificamente para aquisição de terrenos e construção de habitações de interesse social, e, de outro, uma maneira de “educar” a população como um todo, visando constituir sentimento de responsabilidade social de toda a população para com a totalidade da população paulistana. Desta forma, torna-se um risco ao sucesso desta difícil, porém honrosa construção, propor o instrumento “Cota de Solidariedade” como uma ferramenta fiscal relacionada aleatoriamente a uma determinada sorte de empreendimentos cuja linha de corte estabelecida por critério desconhecido arbitra área computável igual ou maior que 20.000,00m². A Cota de Solidariedade deve ser compromisso a ser assumido pela população como um todo. Ao admitir não somente empreendimentos com área aigual ou superior a 20.000,00m², mas sim todos aqueles que se utilizarem dos instrumento da outorga onerosa do direito de construir, o resultado financeiro tenderá a ser significativamente superior aquele previsto pelo Substitutivo do PL 688/13. Ocorre-nos aventar que a solução onerosa proposta pelo substitutivo venha ao invés de incentivar ou promover a construção de HIS, ao contrario, inibir e burlar tão nobre objetivo, reduzindo a área computável dos empreendimentos. Deste modo, admitindo-se que trata-se de uma questão relacionada a destinação dos recursos monetários arrecadados pelo município, sugerimos:

PROPOSTA:

- **DAR NOVA REDAÇÃO AOS ARTIGOS 107, 108, 314 E 316:**

Art. 107. Fica estabelecida como exigência para o licenciamento de todos os empreendimentos imobiliários que se utilizem da outorga onerosa do direito adicional de construção, a Cota de Solidariedade, que consiste na garantia de recursos destinados à produção de habitação de interesse social no Município ou aquisição de terrenos para fins de produção de HIS.

Parágrafo único. A Cota de Solidariedade prevista no caput será estabelecida através de percentual originário dos recursos arrecadados pelo FUNDURB.

Art. 108. ELIMINAR

Art. 314. Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

Art. 316. Ao menos 35% (trinta e cinco por cento) dos recursos arrecadados pelo FUNDURB, deverão ser destinados para a aquisição de terrenos localizados na Macroárea de Estruturação Metropolitana e na Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada, preferencialmente classificados como ZEIS-3, conforme Mapa 4 anexo, bem como para construção de unidades habitacionais de HIS.

Parágrafo único. O FUNDURB deverá ter duas contas correntes, sendo uma delas destinada exclusivamente à aquisição de terrenos e à construção de HIS proveniente de 35% dos recursos arrecadados com a outorga onerosa do direito de construir.

- vi. **MEDIDA CAUTELAR:** Vale citar que muitos dos empreendimentos passam a ser comercializados a partir da aquisição dos alvarás de aprovação. Deste modo, sugerimos nova redação para o artigo 142:

PROPOSTA

- Art. 142. Lei especifica poderá autorizar a Prefeitura a estabelecer, nos perímetros dos planos e projetos urbanos promovidos diretamente ou por intermédio de parcerias ou cooperação com o setor público ou privado, medidas preventivas destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de fato existentes que possam comprometer ou tornar mais onerosa a execução do planejamento urbanístico para o local.

Parágrafo único. As medidas preventivas serão apenas as necessárias para a garantia da integridade do planejamento urbanístico, respeitando-se os alvarás de aprovação, os alvarás de aprovação e execução e os alvarás de execução já expedidos pela Municipalidade.

- vii. **DIREITO ADQUIRIDO:** entendemos ser primordial garantir no estatuto de direito adquirido os alvarás de aprovação, os alvarás de aprovação e execução, os alvarás de execução e os projetos modificativos que não devem se fazer omissos nesta lei. Desta forma sugerimos algumas adequações aos artigos 347 e 348, bem como a criação de artigo específico que regre projetos modificativos. Vale esclarecer que quanto aos processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a data de entrada em vigor desta lei, nos quais não tenha sido expedido alvará de aprovação ou alvará de aprovação e execução seja admitida a adequação das área não computáveis, excluindo-as da limitação de 5% de variação uma vez que estas basicamente referem-se a adequação de áreas técnicas que geralmente são efetivamente dimensionadas quando do desenvolvimento do projeto executivo, muitas vezes em momento já mais avançado do processo de aprovação ou até após a aprovação do projeto.

PROPOSTA: (dar nova redação aos artigos 347 e 348 e criar artigo 349)

- **Art. 347.** Ficam assegurados os direitos de Alvarás de Aprovação e de Execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta lei de acordo com as Leis nº 9.725, de 2 de julho de 1984, nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e dos Termos de Compromisso assinados conforme disposições das Leis nº 11.773, de 18 de maio de 1995 (Operações Interligadas), nº 11.774, de 18 de maio de 1995 (Operação Urbana Água Branca), nº 11.732, de 14 de março de 1995, **L. 13.769/04, L. 13.871/04** (Operação Urbana Faria Lima), nº 12.349, de 6 de junho de 1997 (Operação Urbana Centro) e nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Operação Urbana Água Espreada) e, ainda, os direitos de construção constantes de escritura pública referentes aos imóveis objeto de Planos de Reurbanização estabelecidos pela Lei nº 8.079, de 28 de junho de 1974, Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975, e Lei nº 8.633, de 26 de outubro de 1977.

Parágrafo único. Os expedientes referentes às leis mencionadas no caput deste artigo serão analisados e decididos de acordo com os procedimentos constantes das legislações mencionadas.

- **Art. 348. Os processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a data de entrada em vigor desta lei, nos quais não tenha sido expedido alvará de aprovação ou alvará de aprovação e execução, poderão ser apreciados de acordo com a legislação anterior.**
 - § 1º Do contrário o interessado deverá manifestar sua opção pelos parâmetros desta lei.**
 - § 2º Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no caput serão indeferidos:**

I – nos casos previstos no Código de Obras e Edificações - COE, Lei 11.228, de 25 de junho de 1992;

II – se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta lei para alguma das seguintes finalidades:

a) mudança de uso ou categoria de uso;

b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis;

c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

§ 3º Não serão aplicadas as exigências estabelecidas no § 2º quando as alterações de projeto forem motivadas por solicitação do Poder Público.

- **Art. 349 (novo). Nos projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, na aprovação de projetos modificativos de acordo com a Lei nº 11.228, de 25.06.92, e complementações introduzidas por legislação subsequente, não serão admitidas:**

I. a incorporação de novos lotes, aumentando a área de terreno do projeto;

II. qualquer alteração seja de parâmetros urbanísticos, seja de condições de instalação que impliquem desconformidade do projeto com relação ao estatuído na presente lei.

III. Mais do que dois projetos modificativos.

Parágrafo único. A incorporação de novos lotes poderá ser admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo seja aplicado o coeficiente de aproveitamento básico, que só poderá ser ultrapassado através de outorga onerosa do direito de construir, nos termos do PDE e desta lei.

- viii. **OUTORGA ONEROSA:** as considerações que se seguem restringir-se-ão a aspectos técnicos da aplicação da outorga onerosa e não de caráter monetário.

Por coerência à proposta de exclusão do quadro 2A, determinados artigos relacionados à disciplina da outorga onerosa deverão ser readequados.

Além disto, para que seja estimulada a instalação de empreendimentos de uso misto, vale flexibilizar a favor da liberdade projetual, as possibilidades de composição de áreas residenciais e não residenciais sem o artifício obrigatório do estabelecimento do lote virtual. Ou seja, admitindo-se haver potencial máximo construtivo estabelecido para um lote, caberá ao interessado estabelecer a quantidade de metros quadrados residências e não residenciais que deseja para o empreendimento sem a obrigatoriedade de definição de lotes virtuais. Deste modo, o cálculo da outorga onerosa deverá acompanhar, a escolha do interessado, o coeficiente de aproveitamento básico escolhido para o projeto.

PROPOSTA (nova redação em amarelo)

- **Art. 112. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.**

§ 1º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado, limitado ao máximo, e ao potencial construtivo básico.

§ 2º Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

- I - o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um) estabelecido no Quadros 2, desta lei;**

II - o coeficiente de aproveitamento máximo 4 (quatro) estabelecido no Quadro 2, desta lei para as áreas de influência dos eixos, os perímetros de incentivo ao desenvolvimento e as ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5;

III - o coeficiente de aproveitamento máximo fixado nas leis de operações urbanas em vigor;

IV - o coeficiente de aproveitamento máximo para as áreas não relacionadas nos incisos II e III, estabelecidos segundo a LPUOS, exceto nas zonas onde a Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004, fixou índices menores.

§ 3º Leis específicas que criarem novas Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo de toda a área entre 2 (dois) e 4 (quatro), podendo ser redistribuídos internamente em setores, mediante plano urbanístico, sem limite máximo parcial, mantendo o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um).

§ 4º O impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional deverá ser monitorado permanentemente pela Prefeitura, que publicará relatórios mensais de acesso livre à população.

- Art. 113. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

$C = (A_t / A_c) \times V \times F_s \times F_p$, onde:

C = contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

A_t = Área de terreno em m²;

A_c = Área construída computável total pretendida no

empreendimento em m²;

V = valor do m² do terreno conforme o fixado no Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa;

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1, conforme Quadro 5, anexo;

Fp = fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 6 anexo.

§ 1º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fs e Fp, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança com multa, juros e correção monetária.

§ 2º Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

§ 3º Na hipótese de um empreendimento de uso misto, o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser livremente estabelecido a critério do interessado e deverá ser explicitado no processo administrativo de licenciamento da construção.

§ 4º Ficam mantidos os critérios de cálculo das contrapartidas financeiras estabelecidos nas leis de Operações Urbanas em vigor.

§ 5º Para empreendimentos residenciais localizados nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, onde há incidência da cota parte, a definição do valor do fator Fs a ser aplicado no cálculo da contrapartida financeira deverá ser estabelecido pelo tamanho da maior unidade.

- ix. **OPERAÇÕES URBANAS**: as contribuições a seguir referem-se à **garantia da manutenção dos parâmetros urbanísticos e regras estabelecidas pelas leis específicas das Operações Urbanas em vigor.**

PROPOSTA: (nova redação em amarelo):

Art. 349. Ficam recepcionadas as leis relativas a operações urbanas em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

§ 1º Nas áreas das operações urbanas consorciadas em curso, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, **assim como os parâmetros urbanísticos e condições de instalação**, serão os correspondentes aos definidos pelas normas vigentes anteriormente à presente lei.

§ 2º A Lei n. 12.349, de 1997, relativa à Operação Urbana Centro, será revisada para adaptação do seu conteúdo às disposições deste Plano Diretor Estratégico.

§ 3º Até a realização da revisão prevista no caput deste artigo, o art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, passa a vigorar com o seguinte texto:

“Art. 16 – Fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente e contida na área da Operação Urbana Centro que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo do edifício demolido, inclusive recuos e alinhamento, caso discrepantes dos fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e na presente lei.”

§ 4º – Os projetos que se beneficiarem do art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, com a redação dada por esta lei:

I – estarão dispensados do pagamento de outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

II – deverão prever a destinação do pavimento térreo a áreas de fruição pública e a atividades não residenciais de âmbito local, com acesso para a via pública;

III – contarão com, no máximo, o número de vagas de garagem originalmente existentes no edifício demolido.

- x. **LEIS A SEREM REVOGADAS:** sugerimos a inclusão de alguns artigos de lei ou leis que mereçam revogação. Dentre elas, a revogação do antigo R3.02 que estabelece quotas superiores aquelas concebidas por este plano diretor, criando contradição conceitual ao que atualmente se pretende promover, ou seja, maior densidade habitacional; a revogação do antigo traçado da avenida Faria Lima, uma vez que o novo traçado já foi implantado inclusive respeitando configuração decorrente do concurso para Reversão do Largo da Batata, distintamente daquele estabelecido pela lei de melhoramento de 1996; a Lei 8.929, de 1979 que aprova traçado de

faixa de terreno no 13º subdistrito, uma vez que foi aprovado em SIURB, através da apresentação de novo projeto, um novo traçado, mais adequado tecnicamente às normas de captação de águas pluviais, não mais permanecendo adequado o traçado proposto pela antiga lei. Desta forma sugerimos nova redação para o artigo 361.

PROPOSTA:

- Art. 361. Ficam revogados:
 - I – os artigos 136 a 144 da Lei n. 13.885, de 2004;
 - II – o artigo 240 e 241 da Lei n. 13.885, de 2004;
 - III – os artigos 129 a 135 da Lei 13.885, de 2004;
 - IV - o parágrafo único do artigo 56 do Anexo X, Livro X, Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Butantã, da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004;
 - V – os incisos IV e V do art. 7º da Lei n. 12.349, de 1997;
 - VI – a Lei n. 15.525, de 2012;
 - VII- o artigo 18 da Lei 8.001/73;**
 - VIII- o artigo 19 da Lei nº 8.881, de 1979;**
 - XI – a Lei n. 13.430, de 2002.

Esperando, através destas considerações, colaborar com Va. Sa. e colocando-nos à disposição para esclarecimentos e debates, se assim avaliarem oportuno.

Cordialmente,



Adriana Levisky

Vice-presidente AsBEA

Coordenadora do Grupo Técnico de Legislação Urbanística

GTL - Grupo Técnico de Legislação Urbanística da AsBEA:

Alberto Botti, Frederico Rangel, Gianfranco Vannucchi,

Henrique Cambiaghi, Itamar Berezin, Luciana Lins,

Marcelo Barbosa, Pablo Slemenson, Paulo Lisboa,

Renato Siqueira, Roberto Aflalo