

PROJETO DE LEI 01-0387/2007 do Vereador Eliseu Gabriel (PSB)

Regulamenta as Áreas de Intervenção Urbana, conforme dispõe o artigo 146, item VI da Lei 13.430/02 e o artigo 2º, item VIII da Lei nº 13.885/04, e instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, decreta:

Capítulo I – Disposições Gerais

Art. 1º - As Áreas de Intervenção Urbana, conforme dispõe o artigo 146, item VI da Lei 13.430/02 e o artigo 2º, item VIII da Lei nº 13.885/04, são porções do território a serem objeto de projetos urbanísticos específicos, nos quais poderão ser aplicados instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Art. 2º - As leis municipais de nº 13.430/02 e 13.885/04 definiram as Áreas de Intervenção Urbana para vários fins:

I. para a implantação dos elementos estruturadores, a saber:

- a) Rede Hídrica Ambiental;
- b) Rede Viária Estrutural;
- c) Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- d) Eixos e pólos de centralidade.

II. para a ordenação das áreas envoltórias do Rodoanel Metropolitano Mário Covas;

III. para a implantação de projetos necessários às ações estratégicas previstos no Plano Diretor Estratégico – PDE, pelas diversas secretarias funcionais (art. 14 a 100 do PDE);

IV. para a implantação de projetos estratégicos previstos pelos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (art. 221 do PDE).

Art. 3º - Nas Áreas de Intervenção Urbana - AIU criadas pelo Plano Diretor Estratégico - PDE e previstas nos Planos Regionais Estratégicos - PRE, aplicam-se todos os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, inclusive a outorga onerosa de potencial construtivo, ou por transferência de outras áreas, respeitado o estoque de potencial construtivo previsto em lei para o distrito.

Parágrafo único – A solicitação do coeficiente de aproveitamento máximo de quatro vezes a área do lote, possível de ser atingido nas Áreas de Intervenção Urbana - AIU, deverá ser precedida de um Projeto Urbanístico Específico – PUE, para uma área envoltória de pelo menos quatro vezes a área do imóvel.

Art. 4º - Projetos Urbanísticos Específicos são aqueles aprovados pelo Executivo como necessários à concretização das finalidades das Áreas de Intervenção Urbana – AIU, das reurbanizações de territórios e de projetos de intervenção urbana estratégica (Lei 13.885/04 – art. 2º - XXVI).

§ 1º - Os Projetos Urbanísticos Específicos - PUE poderão ser elaborados pelo Poder Público ou por empreendedores privados, conforme o objetivo das Áreas de Intervenção Urbana – AIU.

§ 2º - Os Projetos Urbanísticos Específicos - PUE poderão ser elaborados para a área total ou parcial das Áreas de Intervenção Urbana - AIU e poderão ter maior ou menor complexidade conforme a extensão da área por ele definida e o objeto da intervenção.

§ 3º - Quando elaborados para a área total das Áreas de Intervenção Urbana - AIU os Projetos Urbanísticos Específicos - PUE deverão conter:

- I. objetivos e diretrizes;
- II. a delimitação da área;

III. os instrumentos de política urbana a serem utilizados e suas finalidades;

IV. a definição das áreas passíveis de receber potencial construtivo adicional e seu limite máximo, seja por transferência de outras áreas ou por outorga onerosa, respeitado o estoque de potencial construtivo do distrito onde se localizam as áreas dos Projetos Urbanísticos Específicos – PUE;

V. a definição das obras a serem executadas, as respectivas finalidades e características e as áreas de terreno necessárias para sua implantação;

VI. o tratamento paisagístico da área envoltória das obras previstas, respeitando e valorizando o patrimônio cultural e natural localizado nessa área, se houver.

VII. a solução habitacional destinada à população deslocada, ou por estar localizada em áreas de risco ou em função das obras previstas, solução esta a uma distância máxima de 500 (quinhentos) metros do local da habitação anterior;

§ 4º - No caso de não haver a possibilidade de solução habitacional no raio de 500 (quinhentos) metros da moradia da população deslocada, outra localização poderá ser aceita a critério da CAEHIS.

§ 5º - Quando houver sobreposição de duas ou mais Áreas de Intervenção Urbana, os Projetos Urbanísticos Específicos deverão compatibilizar os objetivos, instrumentos e diretrizes de desenvolvimento urbano de todas elas na área por ele definida.

Art. 5º - Os Projetos Urbanísticos Específicos - PUE deverão ser aprovados pela Câmara Técnica da Legislação Urbanística – CTLU, após análise e informação de Grupo Técnico da SEMPLA, assessorado por outros órgãos da Prefeitura.

§ 1º - Quando os Projetos Urbanísticos Específicos propuserem índices urbanísticos e padrões de uso e ocupação do solo diferentes das zonas de uso contidas no perímetro da Área de Intervenção Urbana, deverão ser aprovados por lei.

§ 2º - Os Projetos Urbanísticos Específicos poderão propor a reconfiguração das quadras e vias, sem interromper ou diminuir sua capacidade, observados os requisitos legais correspondentes a essas transformações.

Art. 6º - O interessado na implantação de empreendimentos em Áreas de Intervenção Urbana utilizando o coeficiente de aproveitamento 4 deverá solicitar previamente à Secretaria Municipal de Planejamento o fornecimento de diretrizes para a elaboração do Projeto Urbanístico Específico – PUE, o qual, uma vez aprovado, será anexado ao projeto de edificação a ser apresentado à Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 7º - A criação de novas Áreas de Intervenção Urbana dependerá de lei especificando a finalidade e a área compreendida.

Capítulo II – Das Áreas de Intervenção Urbana - AIUs para Parques Lineares

Art. 8º - As Áreas de Intervenção Urbana para a implantação dos parques lineares fazem parte do Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale, criado pelo art. 106 do Plano Diretor de Estratégia.

§ 1º - O Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale compreende um conjunto de ações, sob a coordenação do Executivo, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando promover transformações urbanísticas estruturais e a progressiva valorização e melhoria da qualidade ambiental da Cidade, com a implantação de parques lineares contínuos a serem incorporados ao Sistema de Áreas Verdes do Município.

§ 2º - São objetivos do Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale:

I. ampliar progressiva e continuamente as áreas verdes permeáveis ao longo dos fundos de vales da Cidade, de modo a diminuir os fatores causadores de enchentes e os danos delas decorrentes, aumentando a penetração no solo das águas pluviais e instalando dispositivos para sua retenção, quando necessário;

II. ampliar os espaços de lazer ativo e contemplativo, criando progressivamente parques lineares ao longo dos cursos d' água e fundos de vales não urbanizados, de modo a atrair, para a vizinhança imediata, empreendimentos residenciais;

III. garantir a construção de habitações de interesse social para reassentamento, quando possível na mesma sub-bacia, da população que eventualmente for removida;

IV. integrar as áreas de vegetação significativa de interesse paisagístico, protegidas ou não, de modo a garantir e fortalecer sua condição de proteção e preservação;

V. ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres;

VI. recuperar áreas degradadas, qualificando-as para usos adequados ao Plano Diretor Estratégico;

VII. melhorar o sistema viário de nível local, dando-lhe maior continuidade e proporcionando maior fluidez da circulação entre bairros contíguos;

VIII. integrar as unidades de prestação de serviços em geral e equipamentos esportivos e sociais aos parques lineares previstos;

IX. construir, ao longo dos parques lineares, vias de circulação de pedestres e ciclovias;

X. mobilizar a população envolvida em cada projeto de modo a obter sua participação e identificar suas necessidades e anseios quanto às características físicas e estéticas do seu bairro de moradia;

XI. motivar programas educacionais visando aos devidos cuidados com o lixo domiciliar, à limpeza dos espaços públicos, ao permanente saneamento dos cursos d'água e à fiscalização desses espaços;

XII. criar condições para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com o Programa de Recuperação Ambiental forneçam os recursos necessários à sua implantação e manutenção, sem ônus para a municipalidade;

XIII. aprimorar o desenho urbano, mobilizando equipes técnicas diferenciadas, de modo a valorizar e conferir características ímpares aos bairros e setores urbanos envolvidos;

XIV. promover ações de saneamento ambiental dos cursos d'água;

XV. implantar sistemas de retenção de águas pluviais.

XVI. buscar formas para impedir que as galerias de águas pluviais sejam utilizadas para ligações de esgoto clandestino.

Art. 9º - Parques Lineares são intervenções urbanísticas que visam recuperar para os cidadãos a consciência do sítio natural em que vivem, ampliando progressivamente as áreas verdes do município.

§ 1º - Os parques lineares deverão ser formados pelas seguintes áreas:

I. a faixa de 15 (quinze) metros ao longo de cada uma das margens dos cursos d'água e fundos de vale, como área "non aedificandi";

II. a planície aluvial: delimitada em função das peculiaridades, dos levantamentos regionais, sendo admitida aquela identificada como inundável nos últimos cinco anos, consideradas como áreas de risco;

III. as áreas de vegetação significativa ao longo dos fundos de vale do Município, se houver.

§ 2º - As Áreas de Intervenção Urbana para implantação dos Parques Lineares compreendem além da área de parque uma faixa envoltória de até 200 (duzentos) metros de largura, medidos a partir do limite do parque linear referido no parágrafo anterior, destinada à implantação de empreendimentos residenciais e não residenciais, a serem executados pela iniciativa privada, com possibilidade de utilização da transferência do direito de construir originado nos lotes das áreas destinadas ao parque linear ou por outorga onerosa.

Art. 10º - Os parques lineares a longo prazo deverão formar uma rede, a "Rede Hídrica Estrutural", um dos elementos estruturadores do Município, conforme previsto nos artigos 106 a 109 do PDE.

§ 1º - A rede prevista será pública permitindo a implantação de ciclovias e vias de pedestres, e estimulando o uso desses modos para as viagens de média distância.

§ 2º - Após a regulamentação do executivo, os trechos de parques lineares implantados por empreendedores imobiliários poderão ser privatizá-los por razões de segurança mas o desenho do parque já deveria prever a sua continuidade futura e sua abertura ao uso público.

Art. 11 – Os parques lineares bem como o conjunto de ações previstas no Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale poderão ser propostos e executados, tanto pelo Poder Público quanto pela iniciativa privada, utilizando-se para tanto dos instrumentos previstos em lei.

§ 1º - Para os parques lineares prioritários para o Poder Público os PUE serão elaborados pelo Executivo e serão objeto de edital de chamamento da iniciativa privada para sua implantação ou ampliação.

§ 2º - O desenvolvimento da implantação dos parques lineares se dará preferencialmente de montante para jusante dos cursos d'água.

§ 3º - A necessidade de remoção de obstáculos de qualquer natureza, ao longo das margens dos cursos d'água e fundos de vale, que impeçam a continuidade do parque linear, será objeto de análise no âmbito dos projetos urbanísticos de cada Área de Intervenção Urbana.

§ 4º - Quando a planície aluvial não existir, como nos cursos d'água encaixados e sem área de vegetação significativa, a delimitação da faixa de até 200 m (duzentos metros) de largura poderá ser definida imediatamente, a partir da área "non aedificandi".

§ 5º - A execução de trecho de Parque Linear por um empreendedor privado deverá abranger área mínima de projeto de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) com, no mínimo 100m de extensão ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale.

Art. 12 – Os Projetos Urbanísticos Específicos – PUE, envolvendo a implantação de parque linear, parcial ou total, deverão, na área compreendida pelo PUE:

I - Delimitar as áreas que formarão o parque linear e a faixa envoltória de até 200(duzentos) metros de largura para empreendimentos imobiliários;

II - Apresentar um quadro especificando a extensão das áreas envolvidas; no parque e na área envoltória citadas no art. 8º desta Lei;

III – Indicar os pontos de travessia do parque de modo a dar continuidade ao sistema viário interligando ambos os lados do parque linear;

IV – Propor um desenho de parque que preveja sua extensão linear, com equipamentos do tipo de ciclovias e caminhos de pedestres.

§ 1º - Os Projetos Urbanísticos Específicos destinados a parques lineares, quando elaborados por empreendedores imobiliários deverão ser precedidos de diretrizes a serem fornecidas pela SEMPLA (Secretaria Municipal de Planejamento).

§ 2º - Os PUEs elaborados pelos empreendedores privados, interessados em empreendimentos nas AIUs deverão necessariamente abranger uma área mínima de parque de 5.000 m² ao longo do curso d'água ou talvegue, conforme dispõe o artigo 32 da lei nº 13.885/04.

§ 3º – Os PUE das AIUs destinadas à implantação de parques lineares ao longo dos cursos d'água ou talvegues poderão ser elaborados pela Prefeitura quando forem considerados melhoramentos prioritários para o município.

Art. 13 - Nas Áreas de Intervenção Urbana destinadas à implantação de parques lineares, os imóveis localizados nas áreas de parque ao longo dos cursos d'água ou talvegues poderão transferir o potencial construtivo das faixas previstas para parques para as áreas limítrofes compreendidas na faixa envoltória de 200 m de largura no

entorno do mesmo parque, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo conforme o artigo 30 da Lei 13.885/04.

Art. 14 - Nos Parques Lineares situados na Macrozona de Proteção Ambiental:

I. Não se aplica a outorga onerosa do direito de construir;

II. Não é área passível de recepção de potencial construtivo decorrente de transferência.

Parágrafo único – As áreas verdes decorrentes da implantação de Parque Linear, na Macrozona referida no "caput" deste artigo passarão a integrar o Sistema de Áreas Verdes do Município nos termos desta lei e poderão ser enquadradas como ZEPAM.

Capítulo III – Da Rede Viária Estrutural

Art. 15 – Para implantar novas vias estruturais ou melhorar a segurança e fluidez do tráfego daquelas já existentes, ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana aquelas que contenham faixas de até 300 (trezentos) metros de largura de cada lado da via estrutural proposta neste Plano, medidos a partir do respectivo eixo da via.

§ 1º - Nas novas vias estruturais a faixa de 300 metros de que trata este artigo será medida a partir do eixo da diretriz definida pelo órgão competente do município.

§ 2º - A faixa de que trata este artigo deverá incorporar a área necessária para a implantação dos projetos estratégicos relacionadas com as vias estruturais.

Art. 16 – A partir da aprovação do projeto do melhoramento viário específico e do projeto urbanístico da sua área envoltória, os proprietários dos imóveis que doarem áreas necessárias aos melhoramentos previstos poderão utilizar o coeficiente de aproveitamento correspondente à área doada nos lotes remanescentes.

Art. 17 – Nas AIUs existentes ao longo de vias estruturais já existentes, para as quais não há previsão de melhoramentos, os coeficientes de aproveitamento máximos serão os fixados pelos Planos Regionais Estratégicos.

Parágrafo único – Num raio de trezentos metros em torno a melhoramentos previstos para as vias estruturais existente, os coeficientes de aproveitamento máximos só poderão ser alcançados após a implantação dos mesmos melhoramentos.

Art. 18 – Nas AIUs previstas ao longo das novas vias, ou trechos de vias, os coeficientes de aproveitamento máximo só poderão ser atingidos após a conclusão das obras de implantação das vias em questão, totais ou parciais.

Capítulo IV – Da Rede de Transporte Coletivo Público

Art. 19 – Ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana, áreas ao longo dos eixos das linhas de transporte público coletivo, com o objetivo de qualificar estas áreas e seu entorno e obter recursos para aplicação na implantação e melhoria das linhas de transporte público por meio da outorga onerosa do potencial construtivo adicional, delimitadas por:

I. faixas de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos alinhamentos do sistema de transporte público coletivo de massa;

II. círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário.

§ 1º - São considerados transporte coletivo público de massa aqueles realizados por metrô, por ferrovia, por veículos leves sobre pneus (VLP) e veículos leves sobre trilhos (VLT).

§ 2º - Considera-se centro das estações metroviárias e ferroviárias em questão o cruzamento dos eixos que definem o comprimento e a largura do recinto que abriga as plataformas de embarque e desembarque.

§ 3º - A distância de 300 metros de cada lado dos eixos de que trata este artigo deve ser medida a partir da linha central abstrata que define os eixos metroviários, e ferroviários.

Art. 20 - Nas Áreas de Intervenção Urbana envoltórias das estações do sistema de transporte coletivo público metroviário e ferroviário, os coeficientes de aproveitamento máximo de 4,0 vezes a área do terreno só poderão ser atingidos se

houver disponibilidade de estoques de potencial construtivo estabelecidos por lei para o distrito em que se situa o imóvel.

§ 1º - Nas AIU envoltórias estações existentes de transporte coletivo de massa de que tratam o "caput" deste artigo ficam dispensadas da elaboração de PUE para a outorga onerosa de potencial construtivo adicional ou de alteração de uso, desde que os estoques de potencial construtivo estejam estabelecidos por lei para o distrito em que se situa o imóvel.

§ 2º - Quando houver sobreposição de AIU nos termos de que trata o "caput" deste artigo e Operação Urbana Consorciada, prevalecerá o disposto na lei que criou a Operação Urbana Consorciada.

Capítulo V – Da Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades

Art. 21 – Para a implantação ou requalificação dos eixos e pólos de centralidade ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana as faixas de largura de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos eixos de centralidade, visando à inclusão social e à melhoria da qualidade dos centros atuais e futuros.

§ 2º - As Áreas de Intervenção Urbana para implantação dos pólos de centralidade serão definidas nas leis dos Planos Regionais.

§ 3º - Para a qualificação ou requalificação de eixos e pólos de centralidade poderão ser realizadas parcerias com a iniciativa privada.

Capítulo VI – Da Área Envoltória do Rodoanel Mário Covas

Art. 22 – Ao longo dos trechos do Rodoanel Metropolitano Mario Covas ficam definidas Áreas de Intervenção Urbana abrangendo:

I. faixas de até 500 (quinhentos) metros nos trechos da Macrozona de Estruturação Urbana;

II. faixas de até 300 (trezentos) metros nos trechos da Macrozona de Proteção Ambiental.

§ 1º - Nas faixas definidas no inciso I deste artigo deverão ser incentivados usos relacionados à função e à proximidade do Rodoanel como depósitos atacadistas, centrais de distribuição e transportadoras.

§ 2º - nas faixas definidas no inciso II deste artigo deverão ser implantados parques e não serão permitidas ligações com o sistema viário do Município, com o objetivo de minimizar os impactos decorrentes da implantação e operação do Rodoanel.

§ 3º - para viabilizar a implantação dos parques citados no parágrafo 2º deste artigo poderá ser aplicada a Transferência do Direito de Construir nos termos que definir a lei.

Capítulo VII – Dos Projetos Estratégicos

Art. 23 – Nas Áreas de Intervenção Urbana destinadas à implantação de Projetos Estratégicos a recepção de potencial construtivo de outras áreas mediante transferência, bem como a ampliação do potencial construtivo por outorga onerosa só será permitida após a elaboração do PUE elaborado para o Projeto Estratégico em questão.

Parágrafo único – Nas AIUs envoltórias das estações existentes de transporte coletivo de massa e nas Zonas de Centralidades a elaboração prévia do PUE não será necessária para a ampliação do potencial construtivo ou para o direito de transferência de potencial construtivo.

Art. 24 – As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias suplementadas se necessário.

Art. 25 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

SALA DAS SESSÕES, Às Comissões competentes