



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER 1131/2021 DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 428/2019.

Trata-se de projeto de lei de autoria do Senhor Prefeito Bruno Covas, que aprova o Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos, cria a Área de Intervenção Urbana correspondente e estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para sua implantação.

Na justificativa que acompanha a propositura, o autor argumenta que o presente projeto de lei foi elaborado pela São Paulo Urbanismo com base nas diretrizes fixadas pelo Plano Diretor Estratégico e legislação correspondente, em especial, no dispositivo do § 3º do artigo 76 da Lei 16.050/2014, que determinou o encaminhamento à Câmara Municipal, de projetos de lei tratando da disciplina especial de uso e ocupação do solo, bem como de seus respectivos instrumentos de política urbana para o subsetor Arco Pinheiros, da Macroárea de Estruturação Metropolitana.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa exarou parecer pela LEGALIDADE do projeto.

Para instruir a tramitação do projeto de lei foram realizadas duas audiências públicas, a primeira pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa e a segunda pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, nos dias 11/09/2019 e 15/10/2019 respectivamente. Nas duas oportunidades houve manifestações de representantes do Poder Executivo, dos senhores Vereadores e de munícipes, podendo ser verificadas nas transcrições constantes nas páginas 103 a 127 deste processo legislativo.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifestou-se favoravelmente à aprovação da propositura, na forma de um SUBSTITUTIVO ao projeto de lei a fim de especificar a área destinada ao reassentamento dos moradores da Favela da Linha.

A propositura conta com seis Capítulos, assim divididos:

Capítulo I - Disposições Gerais - traz os dispositivos iniciais do projeto de lei, seu conteúdo, seus objetivos gerais, estratégias de transformação urbanística e diretrizes específicas, anuncia seus anexos e declara sua abrangência territorial.

Dentre os objetivos apontados neste capítulo, destacam-se:

- Viabilizar e desenvolver a provisão de Habitação de Interesse Social, com o uso misto e qualificação do espaço urbano;
- Construir edificações destinadas a equipamentos públicos municipais ligados às redes de saúde, educação, assistência social e desenvolvimento econômico;
- Restituição dos espaços públicos do ramal ferroviário;
- Requalificar áreas subutilizadas dos imóveis antigamente dedicados ao uso industrial;
- Viabilizar o parcelamento do solo com abertura de novas ruas, destinação de áreas verdes e instalação de equipamentos institucionais;
- Utilização do Potencial Construtivo Adicional;
- Identificar as áreas contaminadas e avaliar as medidas necessárias para sua reintegração às dinâmicas urbanas locais;
- Proporcionar a valorização urbanística do parque fluvial do Rio Pinheiros;
- Implantar arborização viária e aumentar as áreas verdes permeáveis;

- Desenvolver ações de assistência e desenvolvimento social para a população socialmente vulnerável;□
- Desenvolver parcerias entre os agentes econômicos da região para promoção de programas de qualificação profissional;□
- Implantar infraestrutura para melhoria da segurança ao pedestre, implantar rede cicloviária para futura conexão ao sistema de transporte, aos parques e equipamentos públicos.

Capítulo II - Regras de Uso e Ocupação do Solo - traz o regramento aplicável ao território da AIU-VL, estabelecendo parâmetros a partir da definição de Áreas de Transformação, Áreas de Preservação e Áreas de Qualificação. Ademais, ficam instituídos os Projetos Estratégicos, cuja implantação e percepção de incentivos depende de adesão ao regramento específico previsto na Lei.

Destaca-se o estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL de 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Capítulo III - Do Programa de Intervenções - Contém as intervenções previstas para fins de implantação do AIU-VL, destacando-se a previsão de instituição de um Programa Habitacional de Interesse Social aplicável ao perímetro da PIU-VL, o apoio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade e a implantação da rede de parques, praças, caminhos verdes e áreas públicas.

Vale mencionar que as intervenções do Programa de Intervenções da AIU-VL serão divididas entre obrigatórias (art.15, § 1º) e eletivas (art. 15, § 2º e Anexo 6).

Capítulo IV - Da Alienação do Estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina - Villa Lobos e da Conta Segregada do FUNDURB - traz o regramento aplicável à aplicação da Outorga Onerosa, cujos recursos se destinam à implantação do Programa de Intervenções. A modalidade de alienação poderá ser mediante leilão ou alienação ordinária, caso o leilão fracasse, devendo tais recursos serem depositados em conta segregada da AIU-VL no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

A alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional será realizada em dois leilões, sendo a primeira de 266.000 m² e a segunda de 234.000 m².

Capítulo V - Da Gestão - Trata do modelo de gestão adotado para a AIU-VL, destacando-se as diversas competências atribuídas aos diferentes órgãos e entidades municipais. Também institui o Conselho Gestor da AIU-VL, coordenado pela SP-Urbanismo e formado paritariamente por órgãos municipais e entidades representativas da sociedade civil.

Capítulo VI - Disposições Finais e Transitórias - Traz a previsão de promulgação de lei específica para regular urbanisticamente o território do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos - PIU-VL, a qual deverá estabelecer relação com o regramento conferido ao PIU-ACP. Inclui o rol de alinhamentos viários revigorados.

A Comissão de Finanças e Orçamento também realizou no dia 16/07/2020 uma audiência pública com a participação, dentre outros, do Sr. Fernando Chucre, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano; Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente da São Paulo Urbanismo; Leonardo Casal Santos, Subprefeito da Lapa; representantes de moradores da região e Vereadores da Câmara Municipal de São Paulo. A transcrição da referida audiência pública encontra-se nas folhas 259 a 322 deste processo legislativo.

O nobre Vereador Caio Miranda Carneiro, em 29 de outubro de 2020, encaminhou ofício expedido pela Associação Viva Leopoldina - AVL, com sugestão de texto substitutivo ao presente projeto de lei. O referido ofício encontra-se inserido ao processo nas folhas 153 a 193.

De acordo com o Vereador Caio Miranda Carneiro, o encaminhamento do texto propõe substanciais alterações em pontos importantes do projeto em discussão e lança um horizonte factível de viabilização do projeto. "Sugerindo um sistema de permutas de terrenos, a proposta reequilibra as contrapartidas de interesse público frente aos interesses dos proponentes, preservando as comunidades nos locais onde historicamente constituíram seu tecido social para integrá-las no processo de desenvolvimento econômico e social do entorno do perímetro de intervenção, com custos condominiais de administração, funcionários e manutenção predial

ampliados para o prazo de 20 (vinte) anos a contar da efetiva entrega das HIS aos seus beneficiários e estabelecendo a execução das intervenções obrigatórias (como a entrega de todas as moradias) no prazo máximo de 5 anos - e não 26 anos, sendo a segunda etapa a iniciar no 17º ano, como está na modelagem econômica atual. A proposta de permuta de terrenos em questão permite que todas as moradias de interesse social e os equipamentos sociais da PPP sejam erguidas desde já, sem depender de fitorremediações e autorizações dos órgãos licenciadores (como a CETESB), e transfere os ônus de gerenciamento ambiental ao permutante privado - ônus esses que pela proposta atual são do Poder Público".

Quanto aos aspectos a serem analisados por este colegiado, a Comissão de Administração Pública manifesta-se FAVORÁVEL ao projeto de lei, nos termos do substitutivo apresentado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Sala da Comissão de Administração Pública, em 22.09.2021

Gilson Barreto (PSDB) - Presidente

Edir Sales (PSD)

Arselino Tatto (PT)

Erika Hilton (PSOL)

George Hato (MDB) - Relator

Milton Ferreira (PODE)

Roberto Tripoli (PV)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 25/09/2021, p. 99

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