70

PROJETO DE LEI N.º 112/89

DOCUMENTO N.º 4029/89

Senhor Presidente
Senhores Vereadores

ORIGINAL ANEXO AO
PROC. Nº 196/89
EM 6/12/89

O intenso processo de urbanização observado no Brasil nos últimos anos, aliado às crescentes desigualdades da distribuição da renda e da riqueza em geral, vem agravando de forma dramática o problema da moradia para a população pobre das cidades.

À desenfreada especulação imobiliária e à valorização intensa dos terrenos urbanos somou-se a míngua das finanças públicas que, mesmo os dispositivos tributários favoráveis aos municípios, inseridos na constituição de 1988, não conseguiram reverter.

A quase completa omissão dos Poderes Estadual e Federal no esforço comum de resolver um problema tão complexo, e que requer recursos tão vultosos, tem deixado nas mãos do Poder Municipal o enfrentamento de uma tarefa para a qual não dispõe de meios adequados. No entanto, um governo comprometido com as reivindicações mais agudas da população não pode deixar de considerar prioritáio o encaminhamento da solução deste problema.

Vários são os mecanismos que o governo municipal pode acionar para resolver, pelo menos parcialmente, o problema, ou, na pior das hipóteses, evitar que ele se agrave. Um destes mecanismos é a presente iniciativa legislativa.

O eixo central da presente proposta consiste na utilização, pelo Poder Municipal, da faculdade de alterar os índices urbanísticos existentes para cada zona da cidade e, em contrapartida, obter do beneficiado com a modificação, recursos para a construção de habitações populares e respectiva infraestrutura.

Mas, para que as alterações dos índices ur-

banísticos não representem um prejuízo para a cidade, dispositivos constantes do projeto contemplam uma vinculação do instrumento com uma política de uso e ocupação do solo devidamente lastreada nas diretrizes de desenvolvimento urbano do Plano Diretor como determina a própria Constituição Federal.

Estas diretrizes gerais e cautelas específicas incluídas no projeto de lei permitirão que a mudança da legislação em vigor não seja utilizada apenas como mera exceção ou de mera ruptura dos índices urbanísticos existentes, mas sim como um verdadeiro instrumento de planejamento, no sentido de ordenar, rever, redirecionar ou consolidar as características desejáveis para a organização física e funcional do território do Município.

Com base no exposto, submeto à consideração do E. Plenário o seguinte:

PROJETO DE LEI Nº
DOCUMENTO Nº

Dispõe sobre a obtenção, pelo Poder Público, de recursos para a urbanização de favelas e construção de habitações de interesse social, através da concessão de modificação de índices urbanísticos e restrições de uso e ocupação do solo, e dá outras providências.

Art. 1º - A Prefeitura do Município de São Vicente poderá, mediante chamamento por edital, receber de proprietários de imóveis, propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo de suas propriedades, com a respectiva contrapartida em recursos vincula

dos à urbanização de favelas e construção de habitações de interesse social destinadas à população moradora em favelas e em cortiços.

Parágrafo único. Os recursos de que trata este artigo poderão ser utilizados também na aquisição de terrenos e material de construção, na contratação de mão-de-obra e na implementação das obras de infraestrutura urbana, relacionadas com as áreas objeto da intervenção.

Art. 2º - Os recursos decorrentes da aplicação das disposições desta lei deverão atender, prioritariamente, à população moradora em áreas de risco.

Art. 3º - As propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso do solo não serão admitidas nas Zonas de Uso (3A, 3B, 5, 6, 7 e 8) e nas áreas de proteção de mananciais definidas na legislação estadual pertinente.

Art. 4º - Não poderão ser objeto de modificação as restrições relativas:

I - Ao número máximo de pavimentos das edificações;

II - À largura dos logradouros públicos decorrentes da instalação de atividades;

III - À preservação do patrimônio histórico;

IV - Ao parcelamento do solo; e

V - À legislação edilícia.

Parágrafo único. O número máximo de pavimentos será determinado pelo gabarito previsto para as diferentes Zonas de Uso e Corredores de Uso especial, computando-se, para esse efeitos, os "mezzaninos".

Art. 5º - Não poderão ser aceitas propostas que impliquem na implantação de usos não permitidos nas Zonas de Uso (2, 3A, 3B, 7, 8 e Corredor Comercial 3).

Parágrafo único. Excetuam-se das disposições do "caput" deste artigo os lotes lindeiros às vias expressas, vedada a descaracterização das Zonas de Uso limítrofes.

Art. 6º - O adicional de área construída a ser concedido por quadra não poderá ultrapassar a metade da área construída nela permitida.

Parágrafo único. Nas quadras onde existam lotes com área construída superior ao limite máximo imposto pela legislação, a soma desses excedentes de área construída será descontada do adicional previsto neste artigo.

Art. 7º - As propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso do solo serão analisadas tecnicamente pela Secretaria de Planejamento do Município - SEPLAM, no prazo de 90 (noventa) dias a contar do seu protocolamento, observados os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - As diretrizes urbanísticas constantes do Plano Diretor;

II - O impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, à qualidade ambiental e à paisagem urbana;

III - O uso e ocupação do solo existentes no entorno e as tendências do seu desenvolvimento.

Art. 8º - Os recursos exigidos como contrapartida não poderão ser inferiores a 60% (sessenta por cento) do benefício econômico decorrente das alterações urbanísticas concedidas.

Art. 9º - As propostas apresentadas nos termos desta lei e os respectivos pareceres técnicos emitidos pela Secretaria sw Planejamento do Município - SEPLAM, serão publicados.

Parágrafo único. O interessado que se sentir prejudicado dirigirá requerimento, devidamente fundamentado à Secretaria de Planejamento do Município - SEPLAM, no prazo de

30 (trinta) dias a contar da publicação prevista no "caput" deste artigo.

Art. 10 - A aprovação da proposta competirá à Secretaria de Planejamento do Município - SEPLAM, "ad referendum" das Comissões de Justiça e Redação e de Obras e Serviços Públicos da Câmara Municipal de São Vicente.

Art. 11 - Aprovada a proposta, a Secretaria de Planejamento do município - SEPLAM, expedirá certidão declarando a modificação dos índices urbanísticos e características de uso e ocupação do solo.

§ 1º - A certidão de que trata o "caput" deste artigo deverá ser apresentada nos pedidos de aprovação de edificações que utilizem os novos índices.

§ 2º - A emissão de certidão ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso com a Prefeitura do Município de São Vicente, esta por intermédio da Secretaria de Planejamento do Município - SEPLAM, definindo das condições, prazos e garantias do pagamento estipulado como contrapartida.

§ 3º - O Termo de Compromisso deverá ser assinado no prazo de 90 (noventa) dias após a aprovação da proposta, findos os quais esta perderá a sua validade, sendo o pedido arquivado.

Art. 12 - O Auto de Conclusão do imóvel beneficiado com os novos índices ficará condicionado à apresentação de documento comprobatório da quitação total da contrapartida estipulada, a ser expedido pela Secretaria de Planejamento do Município - SEPLAM.

Art. 13 - O Executivo poderá expedir, se necessário, decreto regulamentador das disposições desta lei.

Art. 14 - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 15 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

SALA MARTIM AFONSO DE SOUZA,
em 05 de dezembro de 1989.

a) MÁRCIO FRANÇA

COMISSÃO DE Justiça
DO VICENTE 05/12/89

ARQUIVADO EM 20/12/89
ARQUIVISTA

LC/dh