

PROJETO DE LEI Nº 272/2015

Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Art. 71. A quota ambiental (QA) corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V), Drenagem (D) e Socioambiental (S).

Parágrafo único. Para fins de aplicação da QA, fica o território do Município de São Paulo dividido em Perímetros de Qualificação Ambiental, que expressam a situação ambiental e o potencial de transformação de cada perímetro, conforme Mapa a ser estabelecido em regulamento específico do Executivo

Art. 72. A QA é calculada pela seguinte equação:

$$QA = V^{\alpha} \times D^{\beta} \times S^{\gamma}$$

sendo:

V: indicador Cobertura Vegetal, a ser estabelecido em regulamento específico do Executivo ;

D: indicador Drenagem, a ser estabelecido em regulamento específico do Executivo;

S: indicador Socioambiental, a ser estabelecido em regulamento específico do Executivo.

^: elevado a;

alfa, beta e gama: fatores de ponderação, a serem estabelecidos em regulamento específico do Executivo .

Parágrafo único. O Executivo disponibilizará em seu sítio na Internet planilha eletrônica para auxiliar os cálculos relativos à QA a partir dos Quadros a serem estabelecidos em regulamento específico do Executivo.

Art. 73. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) será exigida uma pontuação mínima de QA, em função da localização e tamanho do lote, conforme Quadros a serem estabelecidos em regulamento específico do Executivo..

Art. 74. Nos lotes com área total superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), nos quais incidem as disposições da QA, é obrigatória a instalação de reservação de controle de escoamento superficial com volume mínimo a ser estabelecido em regulamento específico do Executivo, independentemente da adoção de outros mecanismos de controle do escoamento superficial que impliquem reservação e/ou infiltração e/ou percolação.

Art. 75. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) em lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

§ 1º O volume mínimo obrigatório de reservação de que trata o “caput” deste artigo será calculado de acordo com fórmulas a serem estabelecidas em regulamento específico do Executivo.

Art. 76. Todos os lotes deverão atender as taxas de permeabilidade mínima para cada Perímetro de Qualificação Ambiental, a serem estabelecidas em regulamento específico do Executivo.

Art. 77. Atendida pontuação superior à mínima estabelecida no artigo 73 desta lei, o interessado poderá requerer a concessão de Incentivo da Quota Ambiental, sob a forma de desconto no valor total a ser pago na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir e limitado a este, já contabilizados os incentivos previstos na Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

§ 1º O Incentivo da Quota Ambiental será calculado de acordo com a seguinte equação:

$$IQA = (2 \times (CAP - 1) / (CAP)) \times FQA \times At$$

sendo:

IQA: Incentivo da Quota Ambiental, em reais (R\$);

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento;

FQA: Fator de Incentivo da Quota Ambiental, em reais (R\$) por metro quadrado, a ser estabelecido em regulamento específico do Executivo, de acordo com o tamanho do terreno, o Perímetro de Qualificação Ambiental onde se encontra o empreendimento e o VQA Mín que corresponde à razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA;

At: área do terreno em metros quadrados..

§ 2º O Fator de Incentivo da Quota Ambiental poderá ser atualizado anualmente pelo Executivo, ouvida a CTLU, sendo que a atualização está limitada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somada à variação positiva nominal do PIB acumuladas e deverá ser publicada até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.

§ 3º O empreendedor poderá optar por receber benefício em área não computável incentivada, ou outros benefícios, de acordo com fórmulas e critérios a serem estabelecidos em regulamento específico do Executivo.

§ 4º A comprovação do atendimento da pontuação de QA definida no projeto se dará através da apresentação de ART/RRT pelo responsável técnico pela obra, em até 60 dias após a emissão do certificado de conclusão da obra.

§ 5º Caso seja constatado o não atendimento da pontuação de QA apontada no projeto, especialmente aquela que tenha motivado a concessão de incentivos, haverá incidência de multa pecuniária correspondente a duas vezes o valor do desconto concedido.

Art. 78. Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) que obtiverem certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional.

§ 1º O Incentivo de Certificação será obtido mediante desconto a ser efetuado no pagamento da contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir, conforme o grau de certificação pretendido pelo proponente.

§ 2º A não apresentação do certificado de edificação sustentável em prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos após a emissão do certificado de conclusão da obra

implicará a incidência automática de multa pecuniária correspondente a 2 (duas) vezes o valor do desconto concedido.

§ 3º Caso o proponente tenha alcançado grau de certificação inferior ao grau pretendido indicado no ato de pagamento da contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir, a multa será correspondente a uma vez e meia o desconto concedido.

§ 4º O incentivo previsto no “caput” deste artigo somente será concedido para edificações de uso residencial associadas ou não a usos não residenciais.

§ 5º O Incentivo de Certificação a ser concedido se dará de acordo com a seguinte equação:

$$IC = FC \times At \times CAP$$

sendo:

IC: Incentivo de Certificação, em reais (R\$), a ser descontado do valor total da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

FC: Fator de Certificação, que será estabelecido em regulamento específico do Executivo.

At: área de terreno em metros quadrados;

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento.

§ 6º As certificações que serão aceitas para fins de comprovação do Incentivo de Certificação, bem como os graus de certificação e seus respectivos fatores de certificação, em complementação ao disposto no § 5º deste artigo, serão estabelecidos em regulamento específico do Executivo.

§ 7º Os graus de certificação serão determinados de forma proporcional à classificação discriminada no regulamento específico a que se refere o § 6º deste artigo.

§ 8º § 9º Os empreendimentos que aderirem ao Incentivo de Certificação não estão dispensados do atendimento da pontuação mínima da QA.

§ 10. O Incentivo de Certificação não será cumulativo ao Incentivo da Quota Ambiental.

§ 11. O Fator de Certificação poderá ser atualizado anualmente pelo Executivo, ouvida a CTLU, sendo que a atualização está limitada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somada à variação positiva nominal do PIB acumuladas e

deverá ser publicada até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.

Art. 79. A comprovação do atendimento da QA por parte das edificações, nos termos desta lei, de acordo com o projeto aprovado, serão estabelecidos em regulamento específico do Executivo

Art. 80. Serão disponibilizadas, no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet, amplas informações sobre os incentivos à QA, seus proponentes e beneficiários.