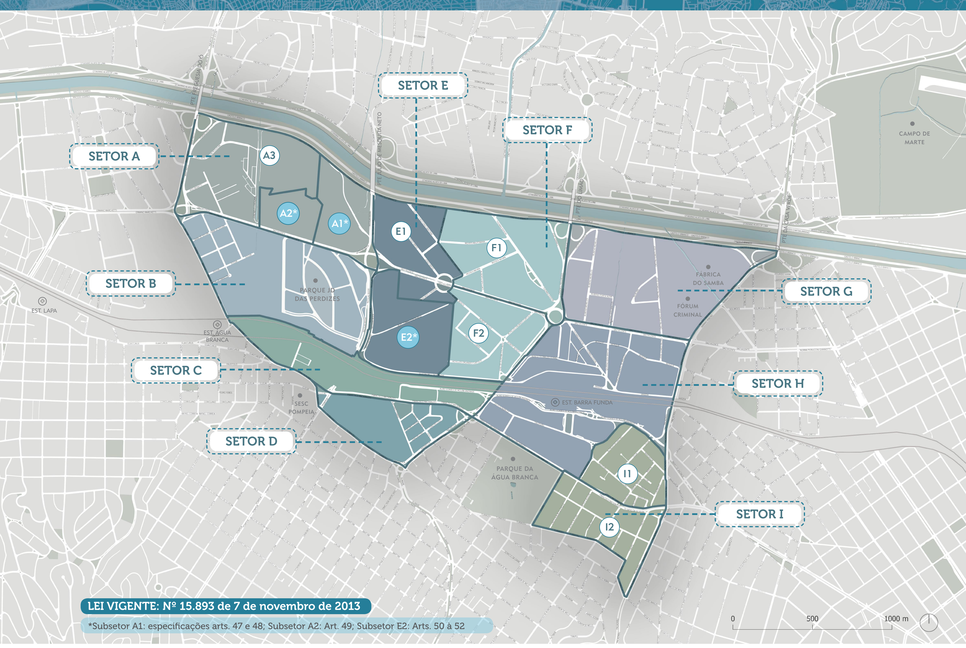
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
ÁGUA BRANCA



PERÍMETRO EXPANDIDO

O Perímetro expandido da OUC AB recebe investimentos dos recursos arrecadados com a venda de CEPAC.

Para consulta de parâmetros urbanísticos, seguir a lei nº 16.402/2016 - LPUOS.

- Perímetro expandido
- Perímetro OUC AB

FAIXAS DE ADENSAMENTO (Mapa VI)

- ÁREA GERAL
- FAIXA TIPO 1
- FAIXA TIPO 2
- FAIXA TIPO 3
- FAIXA TIPO 4
- FAIXA TIPO 5
- QUADRAS
- ÁREAS VERDES

REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (Quadro II)

Área/ Faixa do Adensamento	Largura do corredor a partir do alinhamento predial	Gabarito: Mínimo no corredor	Gabarito: Máximo no corredor	Gabarito: Máximo na área geral	CA máx.	TO máx. no lote	Taxa de permeabilidade mín. do lote	Quota de terreno máxima	Quota de garagem máxima	Recuos: Frente: Subsolo	Recuos: Frente: Volumes em sobresolo: Altura da edificação menor ou igual a 15m	Recuos: Frente: Volumes em sobresolo: Altura da edificação maior que 15m e menor ou igual a 51m	Recuos: Frente: Volumes em sobresolo: Altura da edificação maior que 51m	Recuos: Laterais e Fundos: Volumes em sobresolo: Altura da edificação menor ou igual a 15m	Recuos: Laterais e Fundos: Volumes em sobresolo: Altura da edificação superior a 15m	Ocupação incentivada no pavimento térreo
Área geral	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	80m	4	70% (1)	30% (2)	30m²	28m²	não exigido	não exigido	mínimo de 25m	Não se aplica	não exigido para volumes contidos numa faixa de 15m medida a partir do alinhamento predial; além dessa faixa, aplicam-se os recuos da legislação comum de uso e parcelamento do solo	recuos da legislação comum de parcelamento, uso e ocupação do solo	não exigido
Faixa 1	Indicada no mapa VI	36m	80m								construção obrigatória no alinhamento em 100% da extensão da testada do lote voltada para o logradouro que define o corredor;					mínimo de 50% da extensão horizontal da fachada voltada para o logradouro que define o corredor e para trecho de logradouro contido em sua faixa devem ser ocupados por nR com acesso direto e abertura para logradouros ou fruição pública nos termos do art. 28
Faixa 2	Indicada no mapa VI	9m	sem limite								construção obrigatória no alinhamento em no mínimo 50% da extensão da testada do lote voltada para o logradouro que define o corredor;	mínimo 5m	mínimo 15m			
Faixa 3												não exigido				
Faixa 4											construção obrigatória no alinhamento em no mínimo 70% da extensão da testada do lote voltada para o logradouro que define o corredor;	mínimo 5m	mínimo 10m			mín. de 70% da extensão horizontal da fachada voltada para o logradouro que define o corredor e para o trecho de logradouro contido em sua faixa devem ser ocupados por nR com acesso direto e abertura para logradouro ou fruição pública nos termos do art. 28
Faixa 5	Indicada no mapa VI	9m	15m							mínimo 25m	mín. 25m, com taxa mínima de permeabilidade de 80% na faixa de recuo mínimo	Não se aplica				

(1) Aumento da taxa de ocupação até o limite de 85% mediante aplicação da fórmula para dimensionamento de reservatório de contenção de águas pluviais constante do Artigo 17
(2) Redução da taxa até o mínimo de 15% mediante aplicação da fórmula para dimensionamento de reservatório de contenção de águas pluviais constante do Artigo 17

Benefício da lei mediante pagamento em CEPAC

PROCEDIMENTOS PARA ADESÃO

TIPO DE ADESÃO

VOLUNTÁRIA
Conforme regramento do Art. 1

FLUXOGRAMA

1. Entrada no Protocolo
2. Análises: documentos e financeiro
3. Análise Urbana
4. Análise Jurídica
5. Emissão da Certidão

UNIDADES HABITACIONAIS INCENTIVADAS (Arts. 5 e 46)

Art. 5, Inciso IX
Unidade Habitacional Incentivada é a unidade habitacional com área privativa mínima de 45m² e máxima de 50m², dotada, no máximo, de um sanitário e de uma vaga de estacionamento;

CEPAC → UHI
PARA CADA CEPAC VINCULADO A UMA UHI

→ CEPAC CEPAC CEPAC
SERÃO LIBERADOS 3 CEPACs PARA OUTROS USOS

Art. 46, parágrafo 2 - A disponibilidade dos estoques para vinculação de CEPAC a usos não residenciais ou residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas dependerá da prévia ou concomitante utilização de estoque para unidades habitacionais incentivadas, na forma estabelecida neste artigo.

CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

Portaria 034/2015 - Regulamenta e altera o decreto nº 55.392/2014

Aumento do Coeficiente de Aproveitamento

PASSO 1 - Cálculo Área Computável Adicional (ACA)

No caso de uso misto, as ACAs deverão ser calculadas separadamente, mesmo estando em um unico edificio

ACA=(Ato x Cproj) - (Ato x CB)

PASSO 2 - Cálculo da quantidade necessária de CEPACs (Qcp)

No caso de uso misto ou residencial incentivado, apresentar o Qcp relativo a cada uso

Qcp = Aca : Fe

ACA: Área construída adicional; **Ato:** Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários previstos na lei nº 15.893/2013; **Cproj:** coeficiente de aproveitamento máximo do lote; **CB:** coef. de aproveitamento básico = 1; **Fe:** Fator de equivalência em CEPACs; **Qcp:** Quantidade de CEPACs necessária.

EQUIVALÊNCIA DE CEPAC - Quadro III

Fatores de Equivalência de CEPAC

SETORES	Área Adicional de Construção: 1 CEPAC equivale a:
A	1m²
A1	Não se aplica
A2	Não se aplica
A3	1m²
B	1m²
C	0,50m²
D	Não se aplica
E	1m²
E1	1m²
E2	1m²
F	1m²
F1	1m²
F2	1m²
G	1m²
H	0,50m²
I	0,20m²
I1	0,20m²
I2	Não se aplica

ESTOQUE - Quadro IV

Distribuição de estoques por setor, subsetor e categoria de uso

SETORES	ESTOQUE (m²): Res	ESTOQUE (m²): nR	ESTOQUE (m²): Total
	1.150.000	500.000	1.650.000
A	90.000	55.000	145.000
A1	0	0	0
A2	0	0	0
A3	90.000	55.000	145.000
B	300.000	110.000	410.000
C	20.000	0	20.000
D	0	0	0
E	270.000	130.000	400.000
E1	50.000	50.000	100.000
E2	220.000	80.000	300.000
F	260.000	70.000	330.000
F1	60.000	40.000	100.000
F2	200.000	30.000	230.000
G	175.000	50.000	225.000
H	165.000	85.000	250.000
I	70.000	0	70.000
I1	70.000	0	70.000
I2	0	0	0

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES - Art. 8, Incisos I ao V e Art. 9, incisos I ao XI

Artigo 8 (utiliza recursos em dinheiro arrecadados através da lei nº 11.774/ 1995)

O programa de intervenções a ser realizado com os recursos no âmbito da Operação Urbana Água Branca instituída pela lei nº 11.774 de 18 de maio de 1995, deverá compreender, na seguinte ordem de prioridade:

- I. Obras de drenagem
- II. Construção de, no mínimo, 630 unidades de HIS;
- III. Prolongamentos viários previstos no Plano de Melhoramentos Públicos, demarcados no mapa IV
- IV. Reforma e requalificação de conjuntos habitacionais e equipamentos públicos, demarcados no mapa IV
- V. Extensão da Avenida Pompeia até a Avenida Auro de Moura Andrade

Artigo 9 (utiliza recursos em CEPAC no âmbito da lei atual nº 15.893/2013)

I. Aquisição de terras e produção de HIS;
II. Reurbanização de favelas;
III. Implantação de equipamentos sociais e urbanos;
IV. Execução de Melhoramentos Públicos estabelecidos no Mapa IV e Melhoramentos Viários descritos nos Quadros IA e IB;
V. Execução de obras de drenagem na área da OUC;
VI. Ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo;
VII. Levantamento do patrimônio cultural da OUC;
VIII. Interligação de corredores viários;
IX. Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da OUCAB e de seu programa de intervenções;
X. Obras de transposições em desnível das ferrovias;
XI. Execução de alças de acesso viários.

Plano de urbanização do Subsetor A1

- Infraestrutura urbana e qualificação dos sistemas de mobilidade
- Equipamentos sociais com a implantação do Território CEU Esportivo, Educacional, Cultural e Múltiplo e implantação de Unidade Básica de Saúde
- Equipamento administrativo com a implantação do Centro de Gerenciamento e Monitoramento Integrado (CGMI)
- Parque e Áreas verdes, inclusive com a implantação de passarela para pedestres e ciclistas sobre o rio Tietê
- HIS: Habitações de Interesse Social (HIS) em edifícios de uso misto cujo pavimento térreo possa ser utilizado por usos comerciais, serviços, produtivos ou voltados a equipamentos públicos

REALIZAÇÃO
Gerência de Gestão Operacional
SP Urbanismo

Sempre consultar os artigos e incisos pertinentes no texto da lei 15.893/2013 da OUC Água Branca