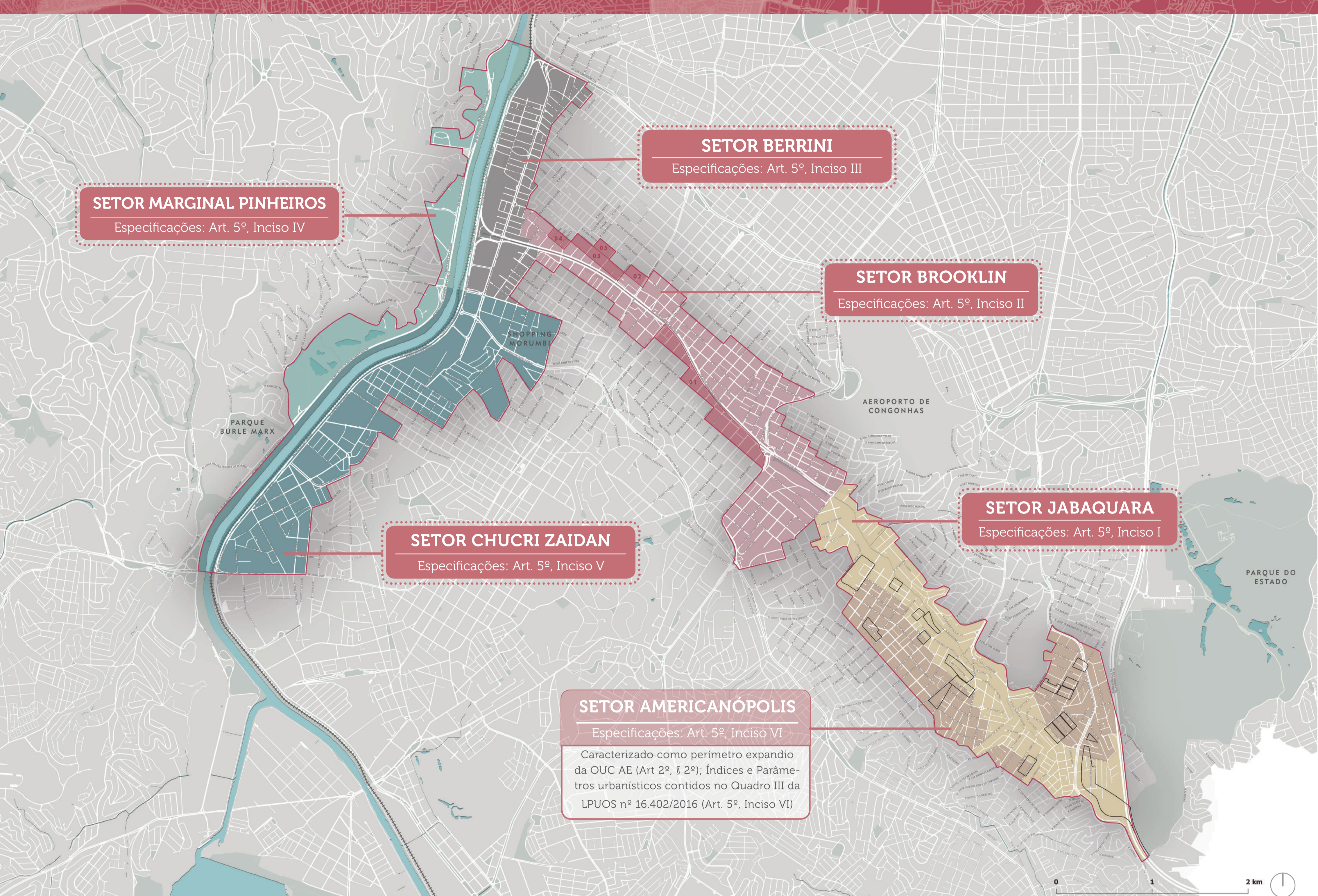


OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

ÁGUA ESPRAIADA



ZONEAMENTO (LEI 16.402/2016)

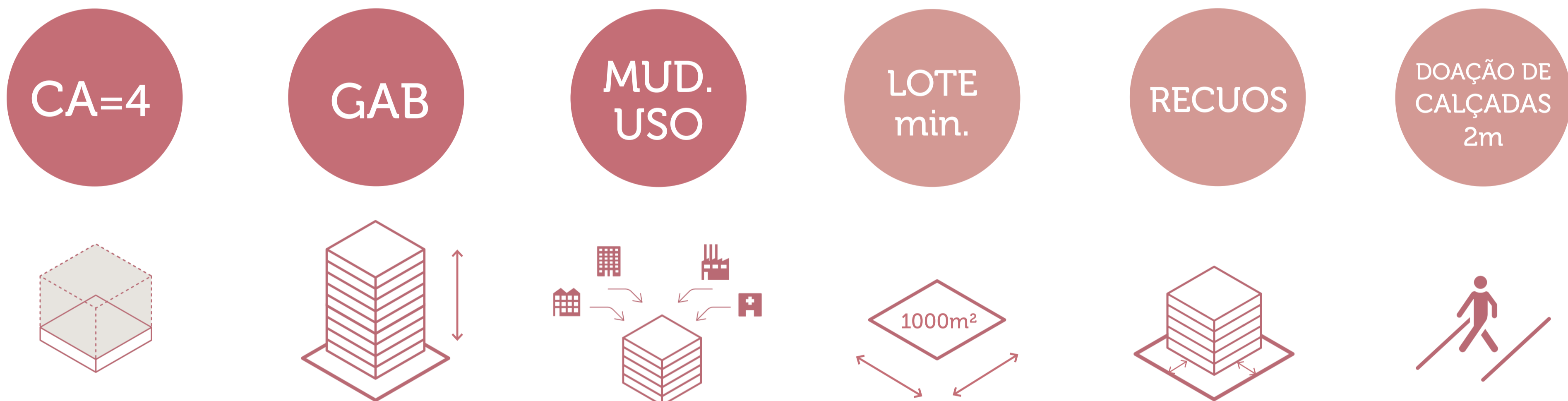


RESUMO LEGISLAÇÃO

- LEIS**
- LEI Nº 13.260/2001 (VIGENTE)
 - LEI Nº 15.416/2011;
 - LEI Nº 15.519/2011;
 - LEI Nº 16.975/2018;
- DECRETOS**
- 45.726/2005; 45.817/2005;
 - 53.364/2012 - Anexo I - Cálculo da Contrapartida
 - 56.635/2015

BENEFÍCIOS E DIRETRIZES URBANÍSTICAS (ART. 5)

ESPECIFICAÇÕES DE GABARITO E LOTE MÍNIMO NO SETOR BROOKLIN, CONFORME ART. 10 DA LEI 16.975/2018



INCENTIVOS DA LEI (ART. 16 e 17)

ART. 16 - REMEMBRAMENTO DE LOTES

INCISO I - Item Ia

Aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2.000 m², que atingirem **área superior a 2.500 m²**, será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a **10% da área do lote** resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do Setor que contiver o lote remembrado.

INCISO II - Item Ib

Aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2.000 m², que atingirem **área superior a 5.000 m²**, será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a **20% da área do lote** resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do Setor que contiver o lote remembrado.

ART. 17 - DOAÇÃO DE CALÇADA

Item I2

Os proprietários de imóveis contidos no perímetro desta Operação Urbana Consorciada deverão doar ao Município a faixa destinada a alargamento de calçada, recebendo como incentivo o acréscimo do dobro da área doada à área remanescente do imóvel, para fins de aplicação dos índices e parâmetros urbanísticos, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do Setor que contiver o lote.

PROCEDIMENTOS PARA ADESÃO



EQUIVALÊNCIA DE CEPAC (Art. 11)

| SETORES | 1 (UM) CERTIFICADO EQUIVALE A: | |
|--------------------|-----------------------------------|---|
| | Área Adicional de Construção (F1) | Área de terreno referente à Modificação de Usos e Parâmetros (F2) |
| JABAQUARA | 3 m² | 2 m² |
| BROOKLIN | 1 m² | 1 m² |
| BERRINI | 1 m² | 2 m² |
| MARGINAL PINHEIROS | 2 m² | 2 m² |
| CHUCRI ZAIDAN | 1 m² | 2 m² |

DISPONIBILIDADE ESTOQUE

Consultar tabela de estoque disponível no site da SP Urbanismo > Operações Urbanas > Água Espreada > Como Aderir? > Verificar disponibilidade de estoque

TAC VILA CORDEIRO

ACESSO DO TEXTO NO SITE SP URBANISMO:

OUC ÁGUA ESPRAIADA → FATOS RELEVANTES → PROSPECTO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (PDF)

CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

ANEXO I DO DECRETO 53.364/2012

1. AUMENTO CA

PASSO 1 - Cálculo ACA

$ACA = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)$

PASSO 2 - Cálculo Incentivos

Incisos I e II do Art. 16 e Art. 17 da lei 13.260/2001

INCENTIVO II

- Se lotes com área inferior a 2000m² remembrados originarem área superior a 2500m²:

Ia = 10:100 x Área Rememb.

- Se lotes com área inferior a 2000m² remembrados originarem área superior a 5000m²:

Ib = 20:100 x Área Rememb.

INCENTIVO I2

Doação de faixa para alargamento de calçadas:

I2 = Atdc x 2

PASSO 3 - Qtd. Final

$Qad = \{Aca - (I1 + I2)\} : F1$

2. MODIFICAÇÃO DE USO E PARÂMETROS

Cálculo da área do terreno referente:

$Atrmp = Ato - (Atdc + Atdmv)$

Qmp = Atrmp : F2

3. TOTAL DE CEPAC

Qt = Qad + Qmp

LEI Nº 16.975/2018 - Destaques

| | | |
|---------------|-----------------------------|--|
| ART 4 | SERVIDÃO DE PASSAGEM | Para os novos empreendimentos, quando a extensão de qualquer das faixas de quadra exceder 100m, deverão ser fixadas servidões de passagem para pedestres. (ver especificações parágrafos 1 & 3) |
| ART 8 | SETOR AMERICANÓPOLIS | (Altera o Inciso IV do art. 5 da lei 13.260/2001) Caracteriza o setor como Perímetro expandido da OUC AE. Índices e parâmetros urbanísticos contidos no Quadro III da LPUOS nº 16.402/2016; Disposições dos arts. 115 e 116 do PDE nº 16.050/2014 relativos à outorga onerosa. |
| ART 9 | ESTOQUE DISPONÍVEL | (Altera os arts. 9, 11 e 15 da lei 13.260/2001) Altera os estoques dos setores Berrini (350.000m²), Brooklin (1.400.000m²) e Jabaquara (250.000m²) |
| ART 10 | SETOR BROOKLIN | (Altera o Inciso II do art. 5 da lei 13.260/2001) - Frente mínima: 16m; Lote mínimo: 1000m² (para usos nR1 e nR2, o lote mínimo exigido é o da lei 16.402/2016); Mudança de uso: permitido para lotes de até 1000m² em zona de uso ZER I (ver especificações alínea I) |
| ART 13 | TAXA DE OCUPAÇÃO | Em todos os setores da OUC Água Espreada a taxa de ocupação máxima será de 70% da área final do lote. |