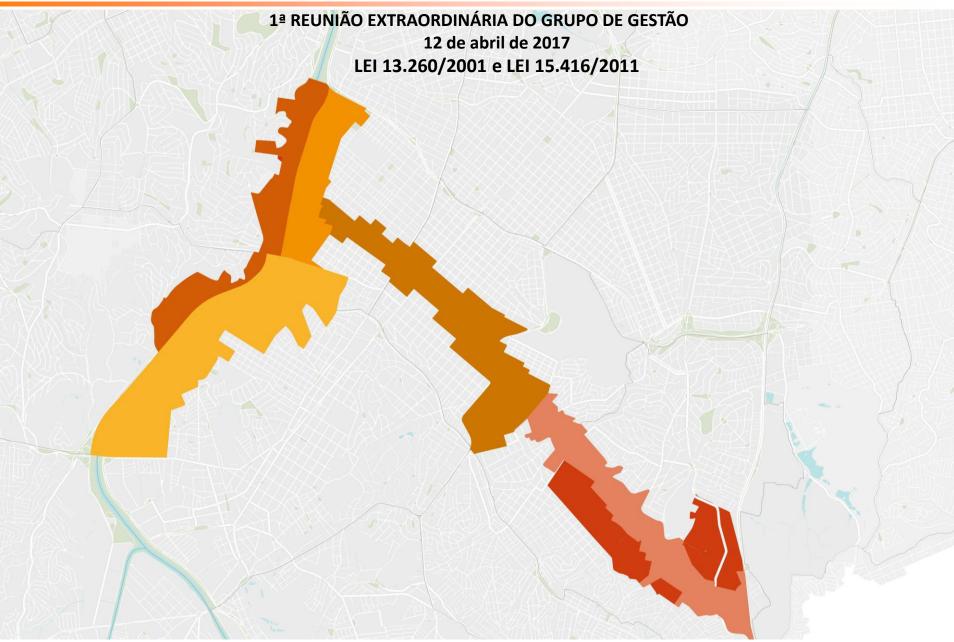
OUC ÁGUA ESPRAIADA







1. Expediente

- 1.1 Verificação de Presença;
- 1.2 Leitura e Aprovação da Ata da 43ª Reunião Ordinária (07/03/2017) do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

2. Ordem do Dia

2.1 Projeto de Lei 722/2015.







Art. 3. São atribuições do GRUPO DE GESTÃO

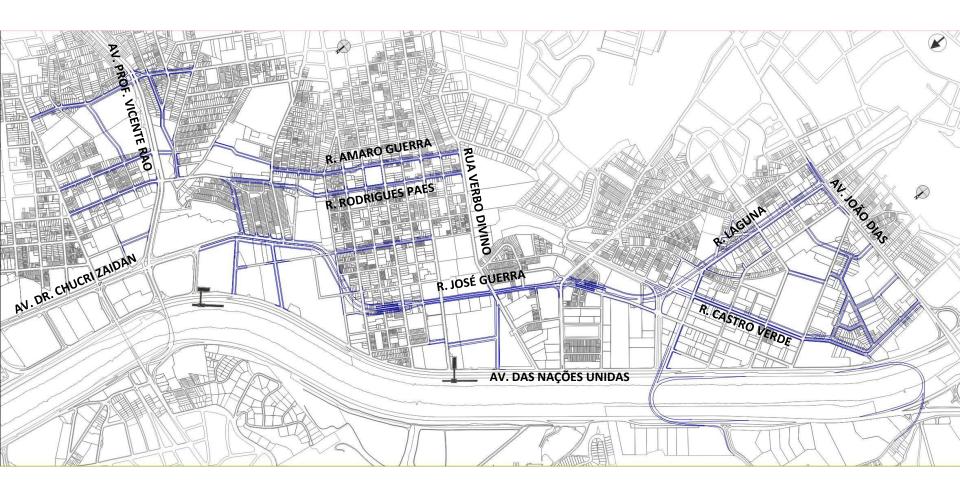
- Controle geral da presente Operação Urbana Água Espraiada.
- Formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções.
- III. Definir as prioridades de aplicação dos recursos de acordo com §2° do artigo 22 da Lei 13.260/01.

IV. PROPOR A REVISÃO DA LEI 13.260/2001

- V. Fazer-se representar junto à Administração Pública na definição de políticas e priorização das intervenções para a área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
- VI. Identificar formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
- VII. Propor eventual reajuste do valor mínimo para cada CEPAC, conforme § 1° artigo 11 da Lei 13.260/01.
- VIII. Propor eventual ajuste dos percentuais de mescla de uso definidos no § 2° do artigo 6° da Lei 13.260/01.
- IX. Contribuir para a estruturação de programa de ação para a solução do problema das habitações subnormais existentes na área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
- X. Instruir as dúvidas surgidas quanto à aplicabilidade das disposições da lei 13.260/01 anteriormente à apreciação das mesmas pela Câmara Técnica de Legislação Urbana CTLU.
- XI. Elaborar e promulgar seu Regimento Interno.

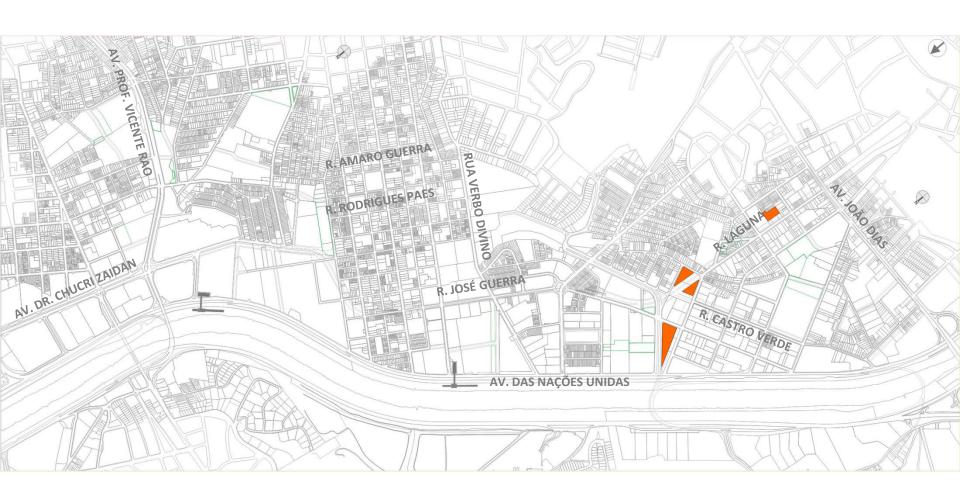


Art. 1º, I - abertura de vias, com a fixação de alinhamentos viários II - alargamento das seguintes vias, com alteração de alinhamentos viários:



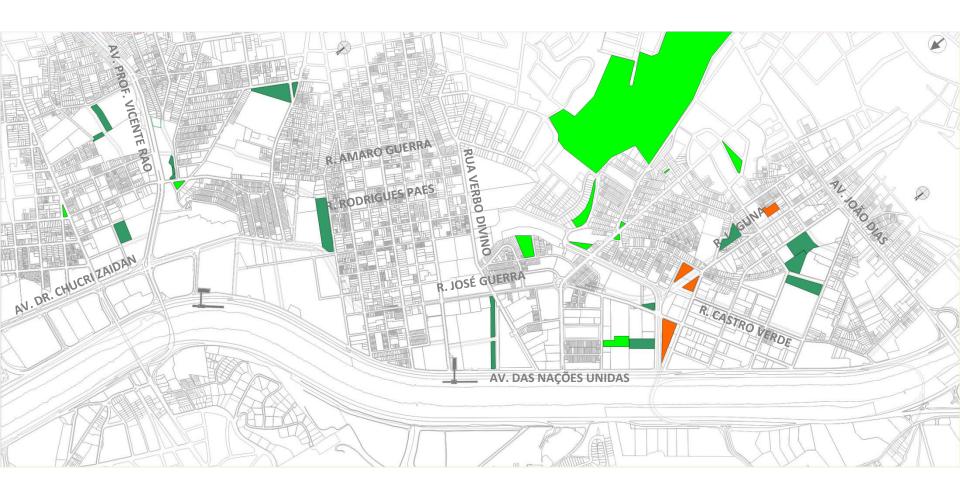
PL 722/2015 encaminhado à CMSP

Art. 1º, III - implantação de equipamentos públicos



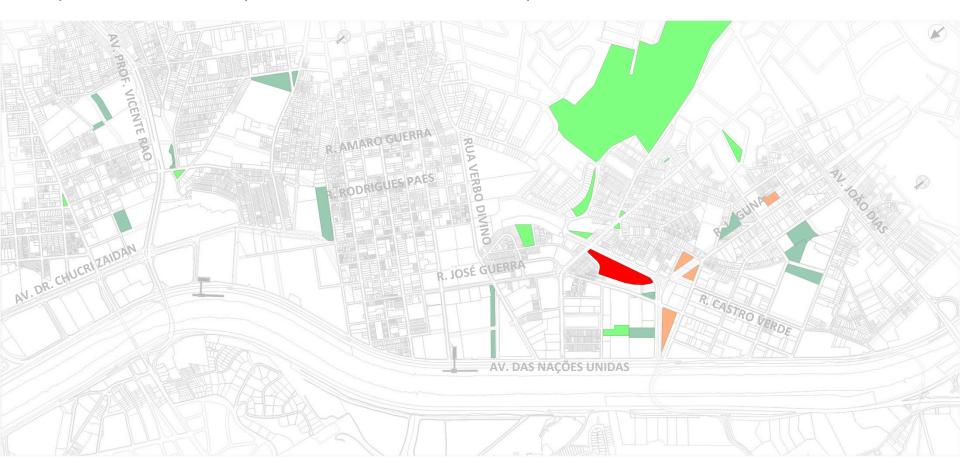
PL 722/2015 encaminhado à CMSP

Art. 1º, III - implantação de equipamentos públicos IV - implantação de praças e áreas verdes



SUGESTÃO DE INCLUSÃO

Art. 1º, V - Implantação de Parque Municipal Urbano no perímetro definido pelas ruas Luiz Seraphico Junior, Av. Professor Alceu Maynard Araújo, Rua Cel. Adriano Machado e Av. João Carlos da Silva Borges, compreendendo as áreas públicas situadas no setor 087, quadra 431.



Incentivo à doação das áreas públicas

Art. 2° Aos proprietários que doarem à Municipalidade áreas necessárias à execução dos melhoramentos públicos aprovados por esta lei ou pelas demais leis da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada fica assegurado o direito de calcular os potenciais construtivos básico e máximo do lote remanescente em função de sua área original

§ 1º As áreas doadas para criação de praças e áreas verdes poderão ser consideradas no cálculo da **taxa de permeabilidade e da cota ambiental** do lote remanescente.

§2º É facultado aos empreendimentos confrontantes aos melhoramentos viários previstos no artigo 1º, a abertura de acessos a pedestres ou fachadas ativas para os novos alinhamentos

§ 3° Os proprietários dos imóveis, inclusive os que já tenham CEPAC vinculados em data anterior à promulgação desta lei, que sejam parcialmente atingidos pelos melhoramentos previstos no inciso IV do artigo 1º desta lei poderão propor remanejamento da área indicada nas plantas anexas dentro de seu imóvel, proposta que deverá ser aprovada pela SP Urbanismo.



Recuo de subsolo e faixa para alargamento de calçadas	
Art. 3° Nos e na presente	empreendimentos propostos para os lotes lindeiros aos alinhamentos viários fixados lei:
·	nsada a observância do recuo de subsolo , exceto para os pavimentos aflorantes e os alinhamentos prediais aqui fixados;
=	nsada a doação da faixa destinada a alargamento de calçada, prevista no artigo 17 260, de 2001

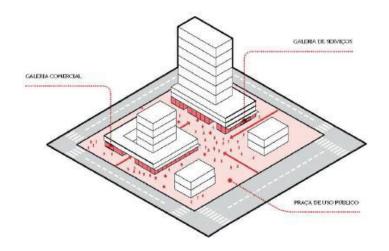
Servidão de passagem

Art. 4° Quando a extensão de qualquer das faces de quadra exceder 100m deverão ser instituídas **servidões de passagem para pedestres** ao longo da quadra, com largura mínima de 6m, de modo que a distância entre os logradouros que definem a face de quadra e a servidão de passagem, ou entre as servidões de passagem, não seja superior a 100m (cem metros).

§ 1º O **posicionamento** das servidões de passagem deverá ser aprovado pela SP Urbanismo, atendido o parâmetro estabelecido no "caput" deste artigo.

§ 2° A observância da medida prevista no "caput" será condição para a expedição do **Certificado de Conclusão** da edificação

§ 3° A servidão de passagem deverá ser objeto de registro na matrícula do imóvel.



Servidão de passagem

- **Art. 5°** Como alternativa à exigência estabelecida no artigo 4° desta lei, será facultado ao interessado a doação à Municipalidade de **faixa com largura mínima de 20m**, com posicionamento correspondente ao da servidão de passagem, mediante aprovação da SP Urbanismo.
- § 1° A faixa a ser doada **deverá ligar dois logradouros distintos** e terá a função de servir como **passagem de pedestres e como área verde**, devendo ser entregue à Municipalidade devidamente implantada
- § 2° À doação prevista neste artigo aplicam-se os benefícios fixados nos artigos 2° e 3° desta lei.

Faixa A e faixa I

Art. 6º As áreas doadas para a implantação dos melhoramentos públicos previstos nesta lei poderão ser computadas no cálculo dos espaços destinados à **aeração e insolação naturais** dos compartimentos, previstas no Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo.

Servidão de passagem em área doada

- **Art. 7°** As doações de parcelas de terreno para implantação dos melhoramentos viários previstos nesta lei ou das passagens de pedestres de que trata o seu artigo 5° poderão ser feitas com a **reserva de servidão, em favor do imóvel remanescente, de uso do subsolo ou do espaço aéreo da área doada**, observadas as regras definidas neste artigo.
- § 1º A reserva de servidão prevista neste artigo terá como exclusiva finalidade a instalação de redes de infraestrutura e a circulação de pessoas e veículos.
- § 2° A projeção da área da servidão aérea poderá onerar, no máximo, 20% da área doada e a área da servidão de subsolo poderá onerar, no máximo, 50% da área doada
- § 3° A ocupação do espaço aéreo somente poderá ocorrer a partir da altura de 5,50m, contados do ponto mais alto da área doada
- § 4° A servidão de uso do subsolo deverá estar, no mínimo, 5m abaixo do nível da via.

Alterações da lei 13.260/2001

Os artigos 9°, 11 e 15 da Lei n° 13.260, de 2001, com modificações posteriores, passam a vigorar com as seguintes alterações

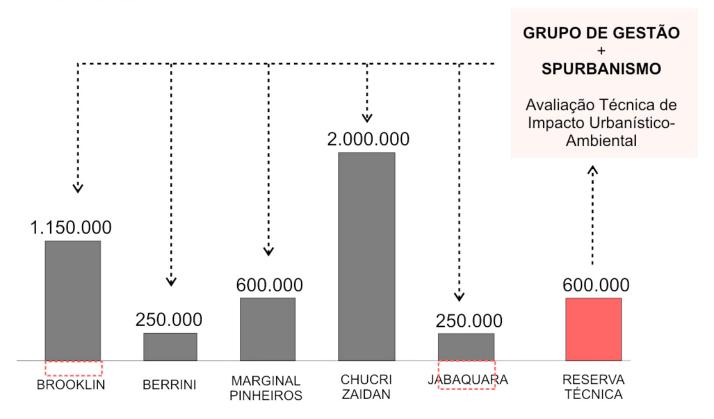
estoques

- **Art. 9°** Para os fins desta lei, entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, á área permitida pela legislação vigente na data do protocolamento do respectivo pedido de vinculação de CEPAC, realizado na forma do decreto regulamentador da Operação Urbana Consorciada.
- § 1° O total da área adicional construída para o SETOR JABAQUARA não poderá exceder a 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados).
- § 2° O total da área adicional construída para o SETOR BROOKLIN não poderá exceder a 1.150.000m² (um milhão, cento e cinquenta mil metros quadrados).
- § 3° O total da área adicional construída para o SETOR BERRINI não poderá exceder a 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados).
- § 4° O total da área adicional construída para o SETOR MARGINAL PINHEIROS não poderá exceder a 600.000m² (seiscentos mil metros quadrados).
- **§5°** O total da área adicional construída para o SETOR CHUCRI ZAIDAN não poderá exceder a 2.000.000m² (dois milhões de metros quadrados)

Reserva técnica

- § 6° Fica instituída reserva técnica de potencial adicional de construção de 600.000 m2 (seiscentos mil metros quadrados) a ser distribuída pela SP Urbanismo para fins de atendimento dos objetivos da Operação Urbana Água Espraiada, após avaliação técnica do impacto urbanístico-ambiental da medida.
- §7º A avaliação técnica prevista no §6º deste artigo será realizada pela SP Urbanismo, ouvidos o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e a Secretaria do Verde e do Meio ambiente, tendo por objetivo o setor no qual **restar, no máximo 50.000m² do estoque** de potencial adicional de construção.
- § 8° A avaliação técnica prevista no parágrafo anterior deverá considerar o efetivo adensamento dos setores em relação às estimativas de adensamento que constam do EIA-RIMA desta operação urbana e demais elementos relevantes do ponto de vista econômico, urbanístico e ambiental, tais como adensamento habitacional, demanda por equipamentos públicos, geração de tráfego e demanda por transporte público, aspectos climáticos, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, entre outros;
- § 9° A avaliação técnica relativa aos os setores que já se encontram na situação descrita no parágrafo sétimo deverá ser iniciada **imediatamente** após a publicação desta lei. "(NR)

ESTOQUES



ESTOQUE TOTAL = 4.850.000 m²

Quando restar 50.000m² de estoque no Setor, a reserva técnica poderá ser distribuída, pela SPURBANISMO, ouvido o Grupo de Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, após a avaliação do impacto urbanístico - ambiental

estoques

- **Art. 11.** Fica autorizado o Executivo a emitir até **4.490.999** Certificados de Potencial Adicional de Construção, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a tabela de equivalência a seguir descrita:
- Art. 15. A desocupação de imóveis, quando atingidos pelas intervenções viárias e implantação de sistema de áreas verdes e espaços públicos dessa Operação Urbana Consorciada, deverá atentar para o direito de atendimento habitacional das famílias de menor poder aquisitivo previamente cadastradas, desde que se enquadrem nos critérios dos programas habitacionais de interesse social em vigor no Município de São Paulo á época da intervenção, sejam eles conduzidos exclusivamente pela Prefeitura ou em parceria com outros órgãos da administração direta ou indireta municipal, estadual ou federal ou com particulares

SETOR BROOKLIN

SUGESTÕES PROPOSTAS

LEI 13.260/2001

Art. 9. A alínea "j" do inciso 11 do Art. 5° da Lei 13.260/2001 passa a vigorar com a seguinte redação: "i) para os lotes contidos no perímetro definido pelas Avenidas Vereador José Diniz, Jornalista Roberto Marinho, Washington Luís, Ruas Joaquim Nabuco, Vicente Leporace:

j.1) admitem-se os usos R1, R2v C1, C2 e S1, exceto as categorias S1.5 e S1.6, aplicando-se, desta lei, apenas as alíneas "a", "b" e "c" deste inciso, prevalecendo-se, quanto ao mais, a legislação em vigor para a zona ZER;

j.2) o acesso viário por via limítrofe à ZER 1 não contida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada só será admitido para empreendimentos de uso residencial ou usos mistos residenciais e não residenciais;

i.3) o gabarito de altura máximo é de 15 metros ;

i) para os lotes contidos no perímetro definido pela Avenidas Vereador José Diniz, Água Espraiada, Washington Luís, Ruas Joaquim Nabuco, Vicente Leporace, Bernadino de Campos, Conde de Porto Alegre e José dos Santos Júnior,

o acesso viário somente será feito pela via local,

admitindo-se os usos R1, C1, C2 e S1, exceto as categorias S1.5 e S1.6, aplicando-se, desta Lei, apenas as alíneas 'a', 'b' e 'c' deste inciso, prevalecendo-se, quanto ao mais, a legislação em vigor para a zona Z1



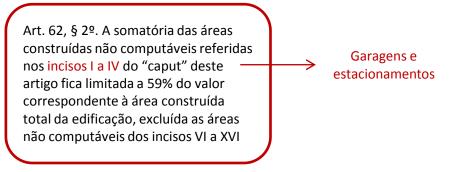
INCENTIVOS – ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 10. Em todos os setores da OUCAE são consideradas áreas não computáveis:

- I. As áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de, no mínimo 3,00m (três metros) de extensão, destinados aos usos nR1 até o limite de 50% da área do lote;
- II. A área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;

§ único: Não se aplica aos setores previstos no caput o limite de área não computável previsto no §2º do artigo 62 da Lei 16.402/16





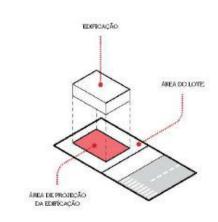
TAXA DE OCUPAÇÃO

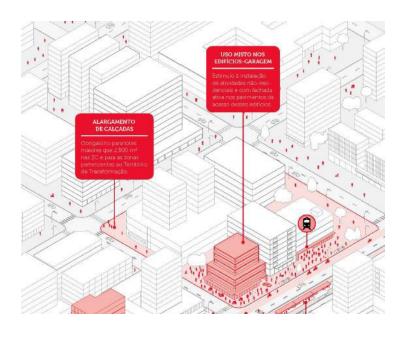
Art. 11. Em todos os setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada a taxa de ocupação máxima será 70 (setenta por cento da área final do lote).

DOAÇÃO PARA CALÇADA

Art.12. Em todos os setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada aplicam-se exclusivamente as disposições específicas dos artigos 5º e 17 da lei 13.260/01, relativas à doação de faixas de alargamento de calçadas.

Parágrafo Único: Poderá ser dispensado o atendimento total ou parcial da doação das áreas destinadas a alargamento de calçadas previstas do artigo 17 da Lei 13.260/01, nas solicitações de reforma com aumento de área construída e ou modificação de uso, para edificações existentes e regulares, ou passíveis de regularização, quando a doação acarretar prejuízo a segurança, estabilidade da edificação, equilíbrio geotécnico do lote, remoção de vegetação significativa ou impossibilidade de atendimento dos recuos em função da doação da área.





INCENTIVO PARA HOSPITAIS E ESCOLAS

Art. 13. As edificações destinadas a hospitais e escolas, públicas ou privadas, poderão beneficiar-se cumulativamente dos incentivos previstos na lei 16.402/16 e nas respectivas leis das operações urbanas consorciadas;

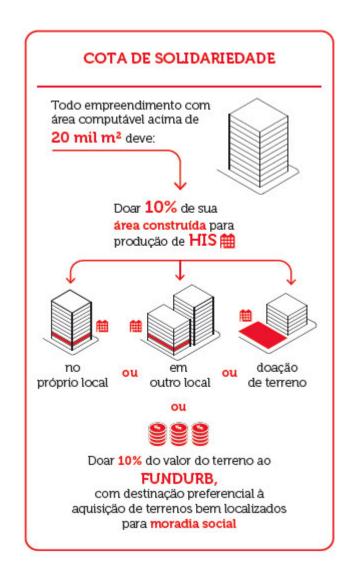


LEI 16.402/16

Art. 114. Para novas construções e reformas com ampliação de área construída de hospitais, estabelecimentos de ensino, bem como de hotéis localizados em ZEU, o coeficiente de aproveitamento máximo será majorado em 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo definido no Quadro 3 desta lei. § 1º Quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for superior ao básico, incidirá a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE.

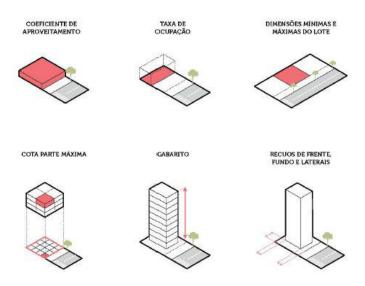
ISENÇÃO DA COTA DE SOLIDARIEDADE

Art.14. Os empreendimentos que aderirem as operações urbanas consorciadas ficam isentas do atendimento a cota de solidariedade prevista nos artigos 111 e 112 da lei 16.050 de 31 de julho de 2014;



REFORMAS

Art. 15. Nos casos de solicitação de reforma com aumento de área ou mudança de uso para edificações contidas nos perímetros de operações urbanas consorciadas onde seja comprovada a impossibilidade de atendimento de um ou mais requisitos urbanísticos referidos nos artigos 56 e 57 e no Quadro 3 da Lei 16.402/16, fica dispensado seu atendimento mediante analise da SP Urbanismo e aprovação da CTLU.



LEI 16.402/16

- **Art. 56.** São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:
- I coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:
- **a)** coeficiente de aproveitamento mínimo (CAmin);
- **b)** coeficiente de aproveitamento básico (CAbas);
- c) coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax);
- II taxa de ocupação (TO);
- III gabarito de altura máxima (GAB);
- IV recuos mínimos;
- **V** cota-parte máxima de terreno por unidade (CPmax);
- **VI -** cota-parte mínima de terreno por unidade (CPmin);
- VII taxa de permeabilidade (TP);
- VIII quota ambiental (QA).
- **Art. 57.** São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:
- I fruição pública;
- II fachada ativa;
- III limite de vedação do lote;
- IV destinação de área para alargamento do passeio público.



Art. 16. Nas áreas das operações urbanas e operações urbanas consorciadas em curso, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo e demais índices e parâmetros de uso e ocupação do solo serão os correspondentes aos definidos pelas normas vigentes anteriormente a entrada em vigor da Lei 16.050/14 (PDE)

EMPRESA SPURBANISMO

Art. 17. Fica autorizada a transformação da empresa SP Urbanismo em sociedade anônima de economia mista, mantida a distribuição de seu capital social nas proporções determinadas pela Lei n. 15.056, de 08 de dezembro de 2009, em forma de ações ordinárias, sem valor nominal, devendo o estatuto da empresa ser ajustado para adaptar-se à alteração ora autorizada.

Art. 18. A Lei n. 15.056, de 8 de dezembro de 2009, passa a contar com a seguinte redação:

- I. II. "Art. 3º. (...)"Art. 2º. (...)
- II. § 4º. Com a finalidade de promover o desenvolvimento urbano do município, poderão ser criadas empresas subsidiárias integrais da Empresa SP-Urbanismo." (NR);
- I da SP-Urbanismo, o suporte e desenvolvimento de ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo e de outros entes federativos, da administração direta ou indireta, de acordo com as atribuições definidas no Estatuto da empresa.

LEI 15.056/2009

Autoriza a cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA 07 de junho de 2017 — quarta-feira 15h Ed. Martinelli 15º andar — sala 154



