



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PROJETO DE LEI 01-00722/2015 do Executivo

(Encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o Ofício A.T.L. 202/15)

"Aprova o Plano Urbanístico Complementar do Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, nos Distritos de Santo Amara e Itaim Bibi, e altera a Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

Art. 1º De acordo com as plantas nº 26.945/1, 26.945/2, Classificação T-1202, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários, bem como as plantas nº BE-04-7B-010 e nº BE-04-7B-011, do arquivo da SP-Urbanismo, rubricadas pelo Presidente da Câmara Municipal e pelo Prefeito como parte integrante desta lei, fica aprovado o Plano Urbanístico Complementar do Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, nos Distritos de Santo Amaro e Itaim Bibi, definido no inciso V do artigo 2º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, englobando os melhoramentos públicos a seguir descritos:

I - abertura de vias, com a fixação de alinhamentos viários:

a) entre as ruas Santo Arcádio e Jaceru, conectando a Rua Novo Cancioneiro à Rua Vieira da Silva, com extensão aproximada de 320m (trezentos e vinte metros) e largura de 20m (vinte metros);

b) entre a Avenida Roque Petroni e a Rua Antonio Pacheco Valente, conectando a Rua Jaceru à Rua Joaquim Lima, com extensão aproximada de 80m (oitenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

c) em prolongamento à Rua Andrea Paulinetti até a Rua Antonio Pacheco Valente, com extensão aproximada de 160m (cento e sessenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

d) entre a Avenida Roque Petroni e a Rua Prof. José Leite e Oiticica, em prolongamento à Rua Henrique Fischer, com extensão aproximada de 140m (cento e quarenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

e) entre as ruas José Áureo Bustamante e Henri Dunant, com extensão aproximada de 290m (duzentos e noventa metros) e com larguras de 16m (dezesesseis metros) e 18m (dezoito metros), nas confluências das ruas José Áureo Bustamante e Henri Dunant, respectivamente;

f) entre as ruas Henri Dunant e Enxovia, em prolongamento à Rua Chafik Maluf, com extensão aproximada de 110m (cento e dez metros) e largura de 20m (vinte metros);

g) entre as ruas Enxovia e Eng. Mesquita Sampaio, conectando o prolongamento da Rua Chafik Maluf descrito na alínea "f" deste inciso com a Rua Rodrigues Paes, com extensão aproximada de 140m (cento e quarenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

h) entre as avenidas Chucri Zaidan e das Nações Unidas, no alinhamento da linha de divisa entre as quadras fiscais 591 e 660, com extensão aproximada de 250m (duzentos e cinquenta metros) e largura de 18m (dezoito metros);

i) em prolongamento à Rua Antonio de Oliveira até a confluência com a via descrita na alínea "h" deste inciso, com extensão aproximada de 45m (quarenta e cinco metros) e largura de 14m (quatorze metros);

j) entre a Rua Antonio de Oliveira e a Avenida das Nações Unidas, com extensão aproximada de 220m (duzentos e vinte metros) e largura de 18m (dezoito metros);

k) entre as ruas Fernandes Moreira e Alexandre Dumas, em prolongamento à Rua Antônio José Borges, com extensão aproximada de 70m (setenta metros) e largura de 18m (dezoito metros);

l) entre a Rua Verbo Divino e a Avenida das Nações Unidas, com extensão aproximada de 330m (trezentos e trinta metros) e largura de 20m (vinte metros);

m) entre a Rua Alexandre Dumas e a via descrita na alínea "l" deste inciso, com extensão aproximada de 220m (duzentos e vinte metros) e largura de 20m (vinte metros);

n) entre as ruas Missionários e Dr. Rubens Gomes Bueno, conectando a Rua Anhembi à Rua Verava, com extensão aproximada de 180m (cento e oitenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

o) entre a Avenida João Dias e a Rua Verava, com extensão aproximada de 120m (cento e vinte metros) e largura de 20m (vinte metros);

p) entre as ruas Laguna e Leonel Vaz de Barros, em prolongamento à Rua Castro Verde, com extensão aproximada de 80m (oitenta metros) e largura de 32m (trinta e dois metros);

q) entre a Avenida João Dias e a Rua África do Sul, com extensão aproximada de 240m (duzentos e quarenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

r) entre as ruas Bragança Paulista e Dr. Rubens Gomes Bueno, com extensão aproximada de 180m (cento e oitenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

II - alargamento das seguintes vias, com alteração de alinhamentos viários:

a) Rua Santo Arcádio para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

b) Rua Jaceru para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

c) Rua Bacaetava para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

d) Rua Cancioneiro Popular, entre a Avenida Roque Petroni e a Rua Diogo de Quadros, para 20m (vinte metros) de largura;

e) Rua Andrea Paulinetti, entre a Rua Cancioneiro Popular e a confluência com a Rua Joaquim Guarani, para 20m (vinte metros) de largura;

f) Rua Antonio Pacheco Valente, entre a Rua Chafik Maluf e a via definida na alínea "b" do inciso I deste artigo, para 20m (vinte metros) de largura;

g) Rua Chafik Maluf, entre as ruas Jorge Bruder e Henri Dunant, para 20m (vinte metros) de largura;

h) Rua Jorge Bruder, entre a Rua Chafik Maluf e a Avenida Chucri Zaidan, para 20m (vinte metros) de largura;

i) Rua Amaro Guerra para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

j) Rua Rodrigues Paes para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

k) Rua Antonio de Oliveira, entre as ruas Eng. Mesquita Sampaio e Alexandre Dumas, para 20m (vinte metros) de largura;

l) Rua Verava para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

m) Rua África do Sul para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

n) Rua Caiara para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

o) Rua Dakar para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

p) Rua Centro Africana para 32m (trinta e dois metros) de largura em toda a extensão;

q) Rua Acari para 32m (trinta e dois metros) de largura em toda a extensão;

r) Rua Castro Verde para 32m (trinta e dois metros) de largura em toda a extensão;

s) Rua Laguna, entre a Rua Luís Seraphico Junior e a Avenida das Nações Unidas, para 32m (trinta e dois metros) de largura;

t) Rua Laguna, entre a Rua Luís Seraphico Junior e o prolongamento da Rua Castro Verde descrito na alínea “p” do inciso I deste artigo, para 20m (vinte metros), medidos a partir do alinhamento viário do lado ímpar;

III - implantação de equipamentos públicos, na seguinte conformidade:

a) área I.1: no setor fiscal 087, quadra fiscal 420;

b) área I.2: no setor fiscal 087, quadra fiscal 421, em áreas remanescentes dos lotes 0029 e 0039, considerada a implantação do alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011, e do alinhamento viário previsto na alínea “p” do inciso I deste artigo;

c) área I.3: no setor fiscal 087, quadra fiscal 421, em áreas remanescentes dos lotes 0029 e 0039, considerada a implantação do alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011;

d) área I.4: no setor fiscal 087, quadra fiscal 020, lotes 0070, 0089 e 0091;

IV - implantação de praças e áreas verdes, na seguinte conformidade:

a) área V.1: no setor fiscal 085, quadra fiscal 589, lindeira à Rua Santo Arcádio e à via designada na alínea “a” do inciso I deste artigo, com largura de 30m (trinta metros);

b) área V.2: no setor fiscal 085, quadra fiscal 589, lindeira à Rua Pássaros e Flores e à via designada na alínea “a” do inciso I deste artigo, com largura de 20m (vinte metros), medidos 10m (dez metros) para cada lado da linha de divisa dos lotes 0001 e 0091;

c) área V.3: no setor fiscal 085, quadra fiscal 648, lindeira à Rua Prof. José Leite e Oiticica, entre a Travessa Dr. Paschoal Imperatriz e a via designada na alínea “d” do inciso I deste artigo, com largura de 50m (cinquenta metros);

d) área V.4: no setor fiscal 085, quadra fiscal 656, lindeira à Avenida Roque Petroni e o prolongamento da Rua Andrea Paulinetti previsto na alínea “c” do inciso I deste artigo, com largura de 40m (quarenta metros), medidos a partir da divisa das quadras 656 e 590;

e) área V.5: no setor fiscal 085, quadra fiscal 656, lindeira à Rua Antonio Pacheco Valente, com largura de 10m (dez metros), medidos a partir do alinhamento predial fixado na alínea “f” do inciso II deste artigo;

f) área V.6: no setor fiscal 085, quadra fiscal 541, lindeira às ruas Thomas Deloney e Bela Vista;

g) área V.7: no setor fiscal 085, quadra fiscal 373, lote 0001, lindeira às ruas Thomas Deloney, Bela Vista e Henri Dunant;

h) área V.8: no setor fiscal 085, quadra fiscal 541, lotes 0003, 0005, 0006, 0077, 0089, 0090, 0092, 0093 e 0106, lindeira à Rua Chafik Maluf;

i) área V.9: no setor fiscal 085, quadra fiscal 553, lotes 0161, 0162, 0163 e parcela do lote 0001 definida pelo prolongamento da linha de divisa de fundos dos lotes 0161, 0162, 0163 e pelo alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011, lindeira à Rua Eng. Mesquita Sampaio;

j) áreas V.10 e V.11: no setor fiscal 087, quadra fiscal 480, com largura de 20m (vinte metros), lindeiras à via designada na alínea “l” do inciso I deste artigo;

k) área V.12: no setor fiscal 087, quadra fiscal 430, lote 0038, lindeira à Avenida Prof. Alceu Maynard Araújo;

l) área V.13: no setor fiscal 087, quadra fiscal 431, em remanescente da implantação do alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011, lindeira à Rua Luis Seraphico Junior e à Avenida Prof. Alceu Maynard Araújo;

m) área V.14: no setor fiscal 087, quadra fiscal 022, em remanescente da implantação do alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011, e trecho da Rua do Carreiro de Pedra;

n) área V.15: no setor fiscal 087, quadra fiscal 016, faixa lindeira à via designada na alínea “r” do inciso I deste artigo;

o) área V.16: no setor fiscal 087, quadra fiscal 016, lindeira à Rua Missionários;

p) área V.17: no setor 087, quadra 016, lindeira à Rua Bragança Paulista e à via designada na alínea “r” do inciso I deste artigo.

Art. 2º Aos proprietários que doarem à Municipalidade área necessária à execução dos melhoramentos públicos aprovados por esta lei fica assegurado o direito de utilizar também a parcela doada no cálculo do coeficiente de aproveitamento, devendo o projeto, nessas condições, ser implantado unicamente sobre a área remanescente.

§ 1º Além do benefício mencionado no “caput” deste artigo, os proprietários de terrenos que doarem à Municipalidade áreas para a implantação das praças e áreas verdes indicadas no inciso IV do artigo 1º desta lei receberão gratuitamente potencial adicional de construção igual a uma vez a área doada, que poderá ser utilizado para incremento do potencial básico de construção do lote remanescente.

§ 2º Os proprietários dos imóveis 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.

Art. 3º As áreas doadas para a criação das praças e áreas verdes indicadas no inciso IV do artigo 1º desta lei poderão ser computadas no cálculo da taxa de permeabilidade, definida no inciso XLI do artigo 2º da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, nos empreendimentos propostos para a área remanescente, devendo a taxa de permeabilidade do terreno ser calculada sobre a área do lote original.

Parágrafo único. É facultada aos empreendimentos confrontantes a abertura de acessos de pedestres voltados para as praças e áreas verdes indicadas no inciso IV do artigo 1º desta lei.

Art. 4º Nos empreendimentos propostos para os lotes lindeiros aos alinhamentos viários fixados na presente lei:

I - fica dispensada a observância do recuo de subsolo, exceto para os pavimentos aflorantes e respeitados os alinhamentos prediais aqui fixados;

II - fica vedada a doação da faixa destinada a alargamento de calçada, prevista no artigo 17 da Lei nº13.260, de 2001.

Art. 5º Quando a extensão de qualquer das faces de quadra exceder 100m (cem metros), deverão ser fixadas servidões de passagem para pedestres ao longo da quadra, com largura mínima de 6m (seis metros), 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 SPUrbanismo, atendido o parâmetro estabelecido no “caput” deste artigo.

§ 2º A medida prevista no “caput” deste artigo deverá ser observada e exigida nos pedidos de aprovação dos projetos de edificação e a respectiva implantação será condição para a expedição do Certificado de Conclusão da edificação.

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

Art. 6º Como alternativa à exigência estabelecida no artigo 5º desta lei, será facultada a doação à Municipalidade de faixa com largura mínima de 20m (vinte metros), com posicionamento correspondente ao da servidão de passagem, mediante aprovação da SP-Urbanismo.

§ 1º 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.

§ 2º À doação prevista neste artigo aplicam-se os benefícios fixados nos artigos 2º e 3º desta lei.

Art. 7º 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.

Art. 8º 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 6º 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 servidão de uso prevista neste artigo terá como exclusiva finalidade a instalação de redes de infraestrutura e a circulação de pessoas e veículos.

§ 2º A projeção da área da servidão aérea poderá onerar, no máximo, 20% (vinte por cento) da área doada e a área da servidão de subsolo poderá onerar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área doada.

§ 3º A ocupação do espaço aéreo somente poderá ocorrer a partir da altura de 5,50m (cinco metros e cinquenta decímetros), contados do ponto mais alto da área doada.

§ 4º A servidão de uso do subsolo deverá estar, no mínimo, 5m (cinco metros) abaixo do nível da via.

Art. 9º Os artigos 9º, 11 e 15 da Lei nº 13.260, de 2001, com modificações posteriores, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 9º Para os fins desta lei, entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à 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.

§ 1º O total da área adicional construída para o SETOR JABAQUARA não poderá exceder a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados).

§ 2º O total da área adicional construída para o SETOR BROOKLIN não poderá exceder a 1.500.000m² (um milhão e quinhentos mil metros quadrados).

§ 3º O total da área adicional construída para o SETOR BERRINI não poderá exceder a 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados).

§ 4º O total da área adicional construída para o SETOR MARGINAL PINHEIROS não poderá exceder a 600.000m² (seiscentos mil metros quadrados).

§ 5º O total da área adicional construída para o SETOR CHUCRI Z Aidan não poderá exceder a 2.000.000m² (dois milhões de metros quadrados).”(NR)

“Art. 11. Fica autorizado o Executivo a emitir até 4.490.999 (quatro milhões, quatrocentos e noventa mil e novecentos e noventa e nove) 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:

.....“(NR)

“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 atender 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 à 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.” (NR)

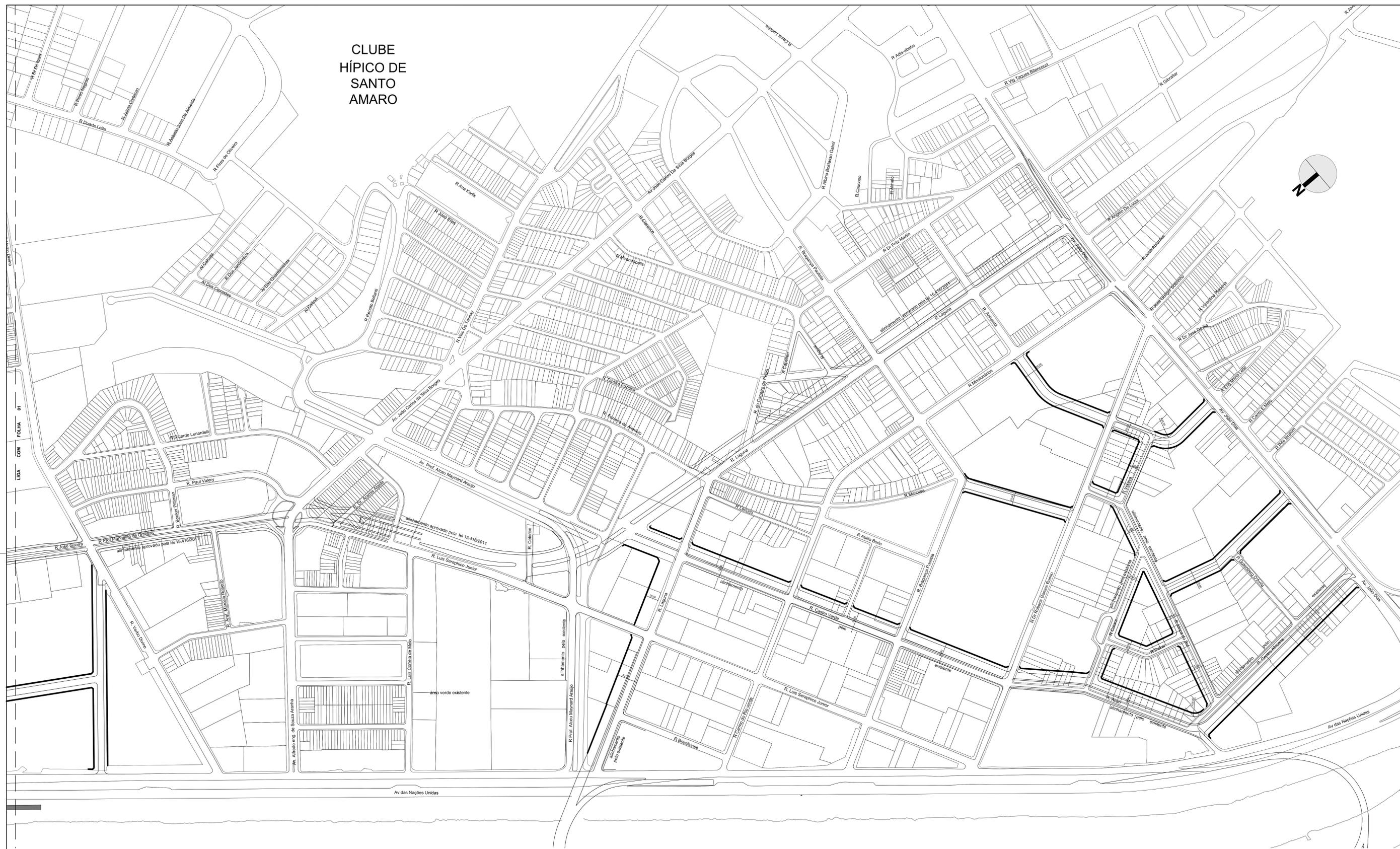
Art. 10 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as Leis nº 7.283, de 1º de abril de 1969, e nº 7.302, de 30 de abril de 1969.

Às Comissões competentes.”

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 17/12/2015, p. 237

Para informações sobre este projeto, visite o site www.camara.sp.gov.br.

CLUBE HÍPICO DE SANTO AMARO



ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

DES. ARO. ENG. CHEFE DE SEC. TÉCNICA	ESC. 1:2000
DIRETOR DE DIVISÃO SUPERINTENDENTE	DATA OUTUBRO/2015
LEGENDA:	
— ALINHAMENTO A APROVAR	
- - - ALINHAMENTO A REVOGAR	
— ALINHAMENTO A MANTER	

PREFEITURA DE SÃO PAULO SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS
SUPERINTENDÊNCIA DE PROJETOS VÁRIOS PROJ 3

Assunto: Plano de melhorias no perímetro da Operação Urbana Água Espraiada
Local: Distrito de Santo Amaro - Setor Churci Zaldan

CLAS. T-1202
Nº 26.945/2

ENCAMINHADO À APROV. PELO PROCESSO Nº 2012-0.142.358-5
APROVADO PELA LEI Nº DE / /



ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

2

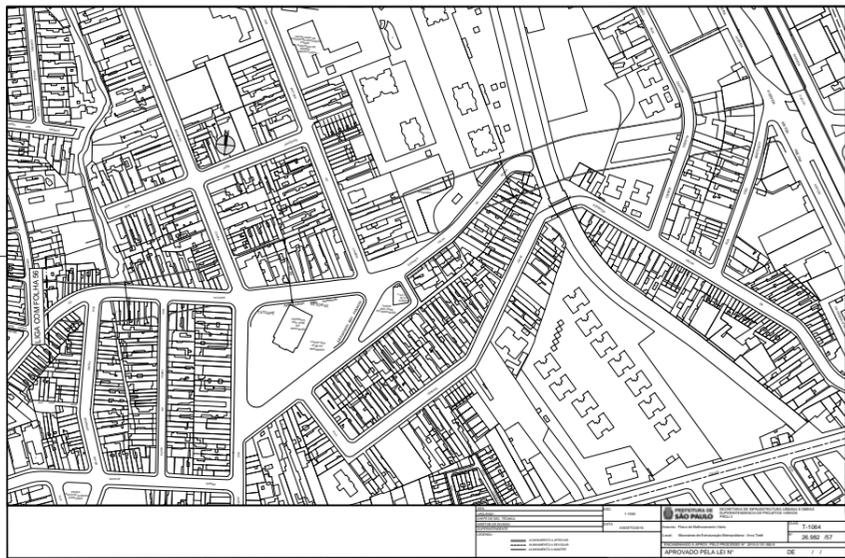
- ÁREAS VERDES
- ÁREAS INSTITUCIONAIS
- PERÍMETRO SETOR CHUCRI ZAIDAN
- PERÍMETRO SETOR FISCAL



ASSUNTO: PLANO URBANÍSTICO COMPLEMENTAR - SETOR CHUCRI ZAIDAN
 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRUMADA
 LOCAL: ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS
 DISTRITO DE SANTO AMARO E ITAIM BIBI

CLASSE: Nº BE047B010
 ESCALA: 1:3000 DATA: 04/10/2014

ELABORADO E APROVADO NO PROCESSO Nº 12.141.141.004
 APROVADO PELA LEI Nº DE / /



PROJETO DE LEI 01-00722/2015 do Executivo
(Encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o Ofício A.T.L. 202/15)

“Aprova o Plano Urbanístico Complementar do Setor Churci Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos Distritos de Santo Amara e Itaim Bibi, e altera a Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001.

A Câmara Municipal de São Paulo
DECRETA:

Art. 1º De acordo com as plantas nº 26.945/1, 26.945/2, Classificação T-1202, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários, bem como as plantas nº BE-04-7B-010 e nº BE-04-7B-011, do arquivo da SP-Urbanismo, rubricadas pelo Presidente da Câmara Municipal e pelo Prefeito como parte integrante desta lei, fica aprovado o Plano Urbanístico Complementar do Setor Churci Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos Distritos de Santo Amara e Itaim Bibi, definido no inciso V do artigo 2º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, englobando os melhoramentos públicos a seguir descritos:

I - abertura de vias, com a fixação de alinhamentos viários:
a) entre as ruas Santo Arcádio e Jaceru, conectando a Rua Novo Cançãoeiro à Rua Vieira da Silva, com extensão aproximada de 320m (trezentos e vinte metros) e largura de 20m (vinte metros);

b) entre a Avenida Roque Petroni e a Rua Antonio Pacheco Valente, conectando a Rua Jaceru à Rua Joaquim Lima, com extensão aproximada de 80m (oitenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

c) em prolongamento à Rua Andrea Paulinetti até a Rua Antonio Pacheco Valente, com extensão aproximada de 160m (cento e sessenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

d) entre a Avenida Roque Petroni e a Rua Prof. José Leite e Oiticica, em prolongamento à Rua Henrique Fischer, com extensão aproximada de 140m (cento e quarenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

e) entre as ruas José Áureo Bustamante e Henri Dunant, com extensão aproximada de 290m (duzentos e noventa metros) e com larguras de 16m (dezesseis metros) e 18m (dezoito metros), nas confluências das ruas José Áureo Bustamante e Henri Dunant, respectivamente;

f) entre as ruas Henri Dunant e Enxovia, em prolongamento à Rua Chafik Maluf, com extensão aproximada de 110m (cento e dez metros) e largura de 20m (vinte metros);

g) entre as ruas Enxovia e Eng. Mesquita Sampaio, conectando o prolongamento da Rua Chafik Maluf descrito na alínea “f” deste inciso com a Rua Rodrigues Paes, com extensão aproximada de 140m (cento e quarenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

h) entre as avenidas Churci Zaidan e das Nações Unidas, no alinhamento da linha de divisa entre as quadras fiscais 591 e 660, com extensão aproximada de 250m (duzentos e cinquenta metros) e largura de 18m (dezoito metros);

i) em prolongamento à Rua Antonio de Oliveira até a confluência com a via descrita na alínea “h” deste inciso, com extensão aproximada de 45m (quarenta e cinco metros) e largura de 14m (quatorze metros);

j) entre a Rua Antonio de Oliveira e a Avenida das Nações Unidas, com extensão aproximada de 220m (duzentos e vinte metros) e largura de 18m (dezoito metros);

k) entre as ruas Fernandes Moreira e Alexandre Dumas, em prolongamento à Rua Antônio José Borges, com extensão aproximada de 70m (setenta metros) e largura de 18m (dezoito metros);

l) entre a Rua Verbo Divino e a Avenida das Nações Unidas, com extensão aproximada de 330m (trezentos e trinta metros) e largura de 20m (vinte metros);

m) entre a Rua Alexandre Dumas e a via descrita na alínea “l” deste inciso, com extensão aproximada de 220m (duzentos e vinte metros) e largura de 20m (vinte metros);

n) entre as ruas Missionários e Dr. Rubens Gomes Bueno, conectando a Rua Anhembi à Rua Verava, com extensão aproximada de 180m (cento e oitenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

o) entre a Avenida João Dias e a Rua Verava, com extensão aproximada de 120m (cento e vinte metros) e largura de 20m (vinte metros);

p) entre as ruas Laguna e Leonel Vaz de Barros, em prolongamento à Rua Castro Verde, com extensão aproximada de 80m (oitenta metros) e largura de 32m (trinta e dois metros);

q) entre a Avenida João Dias e a Rua África do Sul, com extensão aproximada de 240m (duzentos e quarenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

r) entre as ruas Bragança Paulista e Dr. Rubens Gomes Bueno, com extensão aproximada de 180m (cento e oitenta metros) e largura de 20m (vinte metros);

II - alargamento das seguintes vias, com alteração de alinhamentos viários:

a) Rua Santo Arcádio para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

b) Rua Jaceru para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

c) Rua Bacaetava para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

d) Rua Cançãoeiro Popular, entre a Avenida Roque Petroni e a Rua Diogo de Quadros, para 20m (vinte metros) de largura;

e) Rua Andrea Paulinetti, entre a Rua Cançãoeiro Popular e a confluência com a Rua Joaquim Guarani, para 20m (vinte metros) de largura;

f) Rua Antonio Pacheco Valente, entre a Rua Chafik Maluf e a via definida na alínea “b” do inciso I deste artigo, para 20m (vinte metros) de largura;

g) Rua Chafik Maluf, entre as ruas Jorge Bruder e Henri Dunant, para 20m (vinte metros) de largura;

h) Rua Jorge Bruder, entre a Rua Chafik Maluf e a Avenida Churci Zaidan, para 20m (vinte metros) de largura;

i) Rua Amaro Guerra para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

j) Rua Rodrigues Paes para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

k) Rua Antonio de Oliveira, entre as ruas Eng. Mesquita Sampaio e Alexandre Dumas, para 20m (vinte metros) de largura;

l) Rua Verava para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

m) Rua África do Sul para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

n) Rua Caiara para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

o) Rua Dakar para 20m (vinte metros) de largura em toda a extensão;

p) Rua Centro Africana para 32m (trinta e dois metros) de largura em toda a extensão;

q) Rua Acari para 32m (trinta e dois metros) de largura em toda a extensão;

r) Rua Castro Verde para 32m (trinta e dois metros) de largura em toda a extensão;

s) Rua Laguna, entre a Rua Luís Seraphico Junior e a Avenida das Nações Unidas, para 32m (trinta e dois metros) de largura;

t) Rua Laguna, entre a Rua Luís Seraphico Junior e o prolongamento da Rua Castro Verde descrito na alínea “p” do inciso I deste artigo, para 20m (vinte metros), medidos a partir do alinhamento viário do lado ímpar;

III - implantação de equipamentos públicos, na seguinte conformidade:

a) área I.1: no setor fiscal 087, quadra fiscal 420;

b) área I.2: no setor fiscal 087, quadra fiscal 421, em áreas remanescentes dos lotes 0029 e 0039, considerada a implantação do alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011, e do alinhamento viário previsto na alínea “p” do inciso I deste artigo;

c) área I.3: no setor fiscal 087, quadra fiscal 421, em áreas remanescentes dos lotes 0029 e 0039, considerada a implantação do alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011;

d) área I.4: no setor fiscal 087, quadra fiscal 020, lotes 0070, 0089 e 0091;

IV - implantação de praças e áreas verdes, na seguinte conformidade:

a) área V.1: no setor fiscal 085, quadra fiscal 589, lindeira à Rua Santo Arcádio e à via designada na alínea “a” do inciso I deste artigo, com largura de 30m (trinta metros);

b) área V.2: no setor fiscal 085, quadra fiscal 589, lindeira à Rua Pássaros e Flores e à via designada na alínea “a” do inciso I deste artigo, com largura de 20m (vinte metros), medidos 10m (dez metros) para cada lado da linha de divisa dos lotes 0001 e 0091;

c) área V.3: no setor fiscal 085, quadra fiscal 648, lindeira à Rua Prof. José Leite e Oiticica, entre a Travessa Dr. Paschoal Imperatriz e a via designada na alínea “d” do inciso I deste artigo, com largura de 50m (cinquenta metros);

d) área V.4: no setor fiscal 085, quadra fiscal 656, lindeira à Avenida Roque Petroni e o prolongamento da Rua Andrea Paulinetti previsto na alínea “c” do inciso I deste artigo, com largura de 40m (quarenta metros), medidos a partir da divisa das quadras 656 e 590;

e) área V.5: no setor fiscal 085, quadra fiscal 656, lindeira à Rua Antonio Pacheco Valente, com largura de 10m (dez metros), medidos a partir do alinhamento predial fixado na alínea “f” do inciso II deste artigo;

f) área V.6: no setor fiscal 085, quadra fiscal 541, lindeira às ruas Thomas Deloney e Bela Vista;

g) área V.7: no setor fiscal 085, quadra fiscal 373, lote 0001, lindeira às ruas Thomas Deloney, Bela Vista e Henri Dunant;

h) área V.8: no setor fiscal 085, quadra fiscal 541, lotes 0003, 0005, 0006, 0077, 0089, 0090, 0092, 0093 e 0106, lindeira à Rua Chafik Maluf;

i) área V.9: no setor fiscal 085, quadra fiscal 553, lotes 0161, 0162, 0163 e parcela do lote 0001 definida pelo prolongamento da linha de divisa de fundos dos lotes 0161, 0162, 0163 e pelo alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011, lindeira à Rua Eng. Mesquita Sampaio;

j) áreas V.10 e V.11: no setor fiscal 087, quadra fiscal 480, com largura de 20m (vinte metros), lindeiras à via designada na alínea “l” do inciso I deste artigo;

k) área V.12: no setor fiscal 087, quadra fiscal 430, lote 0038, lindeira à Avenida Prof. Alceu Maynard Araújo;

l) área V.13: no setor fiscal 087, quadra fiscal 431, em remanescente da implantação do alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011, lindeira à Rua Luís Seraphico Junior e à Avenida Prof. Alceu Maynard Araújo;

m) área V.14: no setor fiscal 087, quadra fiscal 022, em remanescente da implantação do alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011, e trecho da Rua do Carreiro de Pedra;

n) área V.15: no setor fiscal 087, quadra fiscal 016, faixa lindeira à via designada na alínea “r” do inciso I deste artigo;

o) área V.16: no setor fiscal 087, quadra fiscal 016, lindeira à Rua Missionários;

p) área V.17: no setor 087, quadra 016, lindeira à Rua Bragança Paulista e à via designada na alínea “r” do inciso I deste artigo.

Art. 2º Aos proprietários que doarem à Municipalidade área necessária à execução dos melhoramentos públicos aprovados por esta lei fica assegurado o direito de utilizar também a parcela doada no cálculo do coeficiente de aproveitamento, devendo o projeto, nessas condições, ser implantado unicamente sobre a área remanescente.

§ 1º Além do benefício mencionado no “caput” deste artigo, os proprietários de terrenos que doarem à Municipalidade áreas para a implantação das praças e áreas verdes indicadas no inciso IV do artigo 1º desta lei receberão gratuitamente potencial adicional de construção igual a uma vez a área doada, que poderá ser utilizado para incremento do potencial básico de construção do lote remanescente.

§ 2º Os proprietários dos imóveis 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.

Art. 3º As áreas doadas para a criação das praças e áreas verdes indicadas no inciso IV do artigo 1º desta lei poderão ser computadas no cálculo da taxa de permeabilidade, definida

no inciso XII do artigo 2º da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, nos empreendimentos propostos para a área remanescente, devendo a taxa de permeabilidade do terreno ser calculada sobre a área do lote original.

Parágrafo único. É facultada aos empreendimentos confrontantes a abertura de acessos de pedestres voltados para as praças e áreas verdes indicadas no inciso IV do artigo 1º desta lei.

Art. 4º Nos empreendimentos propostos para os lotes lindeiros aos alinhamentos viários fixados na presente lei:

I - fica dispensada a observância do recuo de subsolo, exceto para os pavimentos aflorantes e respeitados os alinhamentos prediais aqui fixados;

II - fica vedada a doação da faixa destinada a alargamento de calçada, prevista no artigo 17 da Lei nº 13.260, de 2001.

Art. 5º Quando a extensão de qualquer das faces de quadra exceder 100m (cem metros), deverão ser fixadas servidões de passagem para pedestres ao longo da quadra, com largura mínima de 6m (seis metros), 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.

§ 2º A medida prevista no “caput” deste artigo deverá ser observada e exigida nos pedidos de aprovação dos projetos de edificação e a respectiva implantação será condição para a expedição do Certificado de Conclusão da edificação.

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

Art. 6º Como alternativa à exigência estabelecida no artigo 5º desta lei, será facultada a doação à Municipalidade de faixa com largura mínima de 20m (vinte metros), com posicionamento correspondente ao da servidão de passagem, mediante aprovação da SP-Urbanismo.

§ 1º 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.

§ 2º A doação prevista neste artigo aplicam-se os benefícios fixados nos artigos 2º e 3º desta lei.

Art. 7º 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.

Art. 8º 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 6º 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 servidão de uso prevista neste artigo terá como exclusiva finalidade a instalação de redes de infraestrutura e a circulação de pessoas e veículos.

§ 2º A projeção da área da servidão aérea poderá onerar, no máximo, 20% (vinte por cento) da área doada e a área da servidão de subsolo poderá onerar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área doada.

§ 3º A ocupação do espaço aéreo somente poderá ocorrer a partir da altura de 5,50m (cinco metros e cinquenta decímetros), contados do ponto mais alto da área doada.

§ 4º A servidão de uso do subsolo deverá estar, no mínimo, 5m (cinco metros) abaixo do nível da via.

Art. 9º Os artigos 9º, 11 e 15 da Lei nº 13.260, de 2001, com modificações posteriores, passam a vigor com as seguintes alterações:

“Art. 9º Para os fins desta lei, entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela legislação vigente na data do protocolo do respectivo pedido de vinculação de CEPAC, realizado na forma do decreto regulamentador da Operação Urbana Consorciada.

§ 1º O total da área adicional construída para o SETOR JABAQUARA não poderá exceder a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados).

§ 2º O total da área adicional construída para o SETOR BROOKLIN não poderá exceder a 1.500.000m² (um milhão e quinhentos mil metros quadrados).

§ 3º O total da área adicional construída para o SETOR BERRINI não poderá exceder a 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados).

§ 4º O total da área adicional construída para o SETOR MARGINAL PINHEIROS não poderá exceder a 600.000m² (seiscentos mil metros quadrados).

§ 5º O total da área adicional construída para o SETOR CHURCI ZAIDAN não poderá exceder a 2.000.000m² (dois milhões de metros quadrados).” (NR)

“Art. 11. Fica autorizado o Executivo a emitir até 4.490.999 (quatro milhões, quatrocentos e noventa mil e novecentos e nove) 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:

.....” (NR)

“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 à 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.” (NR)

Art. 10 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as Leis nº 7.283, de 1º de abril de 1969, e nº 7.302, de 30 de abril de 1969.

As Comissões competentes.”

JUSTIFICATIVA
Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que aprova o Plano Urbanístico Complementar do Setor Churci Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos Distritos de Santo Amara e Itaim Bibi, e altera a Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001.

Conforme relatado pela São Paulo Urbanismo, em manifestação que acompanha o presente, a Licença Ambiental Prévia expedida para a referida Operação Urbana Consorciada estabeleceu a necessidade de desenvolvimento de plano urbanístico complementar para cada um de seus setores, dentre eles o setor Churci Zaidan, colimando garantir a qualidade ambiental e o suporte viário necessário ao adensamento construtivo e populacional previsto.

Nesse contexto, a proposta contempla um conjunto de melhoramentos públicos, que engloba a reserva de áreas destinadas à construção de praças e equipamentos públicos, bem assim a fixação de alinhamentos para abertura e alargamento de vias, buscando sectionar as grandes quadras atualmente existentes em tal setor, de modo a melhorar a mobilidade na região, inclusive a dos pedestres, por meio da implantação de servidões de passagem.

De outra parte, há a previsão de alteração da Lei nº 13.260, de 2001, que aprovou a referida Operação, com o objetivo de possibilitar a plena utilização do potencial construtivo adicional já licenciado, medida que contou com parecer favorável, no âmbito de suas respectivas atribuições, tanto da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, como da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, conforme cópias que seguem inclusas.

Ainda, considerando as diretrizes e comandos veiculados pelo novo Plano Diretor Estratégico, as modificações pretendidas almejam direcionar o dispêndio de recursos da Operação Urbana às famílias de menor poder aquisitivo, previamente cadastradas e que se enquadrem nos critérios dos programas habitacionais de interesse social em vigor à época da intervenção.

Pelo exposto, ante a relevância do interesse público de que se reveste a iniciativa, submeto-a à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, renovando a Vossa Excelência, na oportunidade, meus protestos de apreço e consideração.

FERNANDO HADDAD

Prefeito

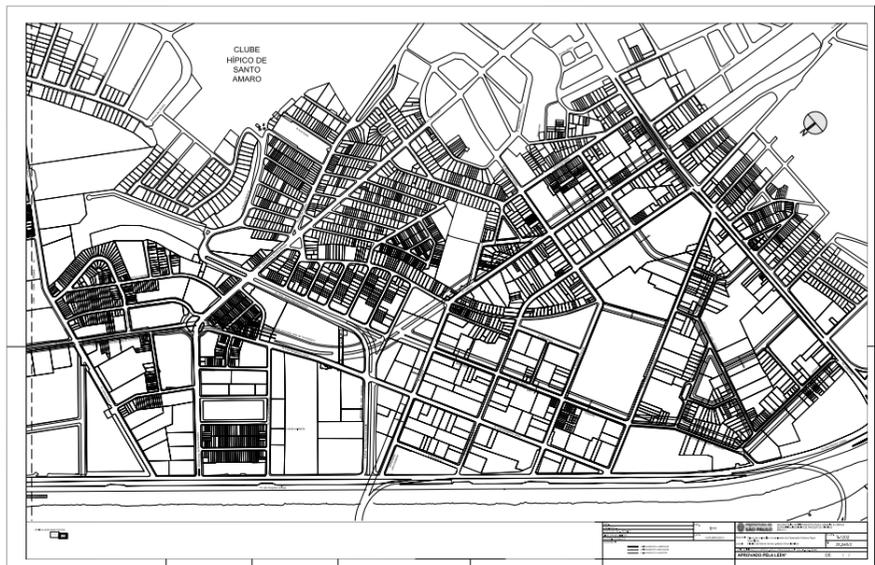
Anexos: 2 (duas) vias das plantas nºs 26.945/1 e 26.945-2, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários, e 2 (duas) vias das plantas nºs BE-04-7B-010 e BE-04-7B-011, da São Paulo Urbanismo, além de elementos extraídos do processo administrativo nº 2012-0.142.358-5.

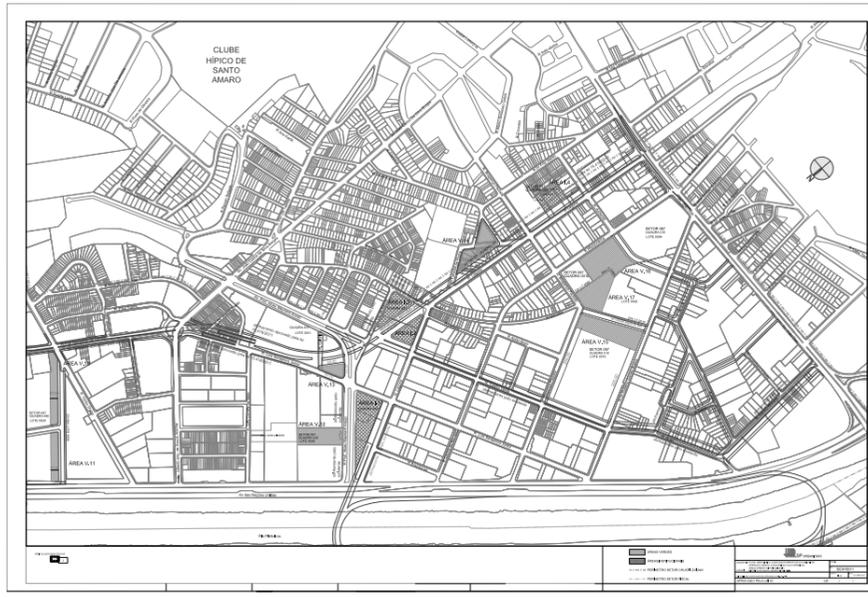
Ao

Excelentíssimo Senhor

ANTONIO DONATO

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo”





PROJETO DE LEI 01-00723/2015 do Executivo (Encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o Ofício ATL 204/15)

“Estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define Projeto de Intervenção Urbana para a área da Operação Urbana e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Do Conceito

Art. 1º Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí - OUCBT, compreendendo um conjunto integrado de intervenções e medidas promovidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, com implantação coordenada pela empresa Bairros do Tamanduateí S/A - BTSa e participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando alcançar transformações urbanísticas estruturais e valorização ambiental.

§ 1º A OUCBT é instrumento de ordenação e reestruturação urbana, elaborada a partir do seu Projeto de Intervenção Urbana - PIU, com propostas relativas a transformações urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas do território, bem como a formas de financiamento e de gestão democrática, nos termos do Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

§ 2º Integram esta lei os mapas, quadros e plantas abaixo relacionados:

- I - Quadro 1A: Perímetros, Setores e Subsetores;
- II - Quadro 1B: Corredores de Centralidade e Eixos de Qualificação;
- III - Quadro 1C: Melhoramentos Viários;
- IV - Quadro 1D: Áreas Públicas destinadas para Áreas Verdes, Parques e Equipamentos Públicos;
- V - Quadro 1E: Logradouros a Requalificar;
- VI - Quadro 1F: Favelas Existentes na área da OUCBT;
- VII - Quadro 2: Parâmetros de Ocupação dos Lotes, exceto de Quota Ambiental;
- VIII - Quadro 3A: Quota Ambiental - Pontuação Mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e Fatores de Ponderação segundo Compartimento Ambiental;
- IX - Quadro 3B: Composição da Pontuação da Quota Ambiental;
- X - Quadro 3C: Fator de Incentivo da Quota Ambiental;
- XI - Quadro 4: Distribuição dos Estoques de Potencial Adicional de Construção;
- XII - Quadro 5: Fatores de Incentivo para as Alienações de Imóveis ao Poder Público;
- XIII - Quadro 6: Equivalência em CEPAC;
- XIV - Quadro 7: Valor Estimado de Metro Quadrado por Quadra Atingida pelo Programa de Intervenções no Momento da Entrada em Vigor da Lei da OUCBT;
- XV - Quadro 8: Exigências da Licença Ambiental Prévia da OUCBT;
- XVI - Mapa I: Plano Urbanístico Específico - PUE;
- XVII - Mapa II: Perímetro de Adesão, Perímetro Expandido e Setores da OUCBT;
- XVIII - Mapa III: Subsetores, Eixos de Qualificação e Corredores de Centralidade;
- XIX - Mapa IV: Parâmetros Urbanísticos;
- XX - Mapa V: Compartimentos Ambientais;
- XXI - Mapa VI: Bens Protegidos por legislação municipal, estadual e federal;
- XXII - Mapa VII: Favelas Existentes, Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e perímetros de ZEIS atingidos por melhoramentos públicos na área da OUCBT;
- XXIII - Mapa VIII: Áreas Protegidas e Áreas Verdes na OUCBT;
- XXIV - Mapa IX: Plano de Melhoramentos Viários;

XXV - plantas nº 26.983/01 a 24, Classificação T-1065, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários.

Seção II

Da Abrangência Territorial

Art. 2º A OUCBT abrange as áreas delimitadas pelo Perímetro de Adesão e pelos Perímetros Expandidos I e II, assinalados no Mapa II e descritos no Quadro 1A desta lei.

§ 1º O Perímetro de Adesão delimita o território no qual incidirá o regramento urbanístico específico previsto nesta lei.

§ 2º Os Perímetros Expandidos delimitam áreas que poderão receber recursos da OUCBT para atendimento habitacional de interesse social, de drenagem e de mobilidade de média capacidade, bem como intervenções complementares às ações propostas pelo PUE no âmbito do Perímetro de Adesão.

Seção III

Das Definições

Art. 3º Para fins do disposto nesta lei, consideram-se as seguintes definições:

I - Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC: título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado, utilizado para pagamento do potencial adicional de construção, para edificar no espaço aéreo e subterrâneo, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, e aquisição de terrenos relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT;

II - Compartimento Ambiental de Encosta: porção do território da OUCBT caracterizado como colinas e morros baixos que circundam as planícies aluviais do Perímetro de Adesão;

III - Compartimento Ambiental de Várzea: porção do território da OUCBT caracterizada como parcela das planícies aluviais que cortam o Perímetro de Adesão, com baixa capacidade de infiltração de águas pluviais;

IV - Corredores de Centralidade: trechos de logradouros, destacados no Mapa III desta lei, nos quais os lotes confrontantes com as vias que caracterizam estes corredores têm atividades não residenciais incentivadas e para os quais são estabelecidos parâmetros de uso e ocupação do solo específicos;

V - Cota Parte de Terreno: relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais em um determinado empreendimento, calculada proporcionalmente em relação à área destinada ao uso residencial no caso dos empreendimentos de uso misto;

VI - Declaração de Conversão em CEPAC de Potencial Construtivo Passível de Transferência: documento que expressa a quantidade de CEPAC gerada pela alienação de um imóvel à Prefeitura ou pela transferência de potencial construtivo de um imóvel tombado;

VII - Eixos de Qualificação: trechos de logradouros, destacados no Mapa III desta lei, para os quais os lotes confrontantes com as vias caracterizadoras dos eixos têm parâmetros de uso e ocupação do solo específicos, visando a requalificação dos espaços públicos e a renovação das edificações;

VIII - Faixa de Serviço: faixa localizada nas calçadas, com 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, medidos a partir da guia, reservada para o plantio de espécimes arbóreos e implantação de canteiros em solo natural, de mobiliário urbano e iluminação pública, acomodação de rampas de acesso de pedestres e veículos e implantação de sinalização vertical;

IX - IND: instalação onde se desenvolvem atividades industriais, nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

X - INFRA: edificação, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana necessária aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, logística da cadeia de abastecimento, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública;

XI - Parcelamento Associado à Edificação: projeto de parcelamento e edificação de gleba ou lote no qual a aprovação

e execução do parcelamento e da edificação são realizados concomitantemente;

XII - Pavimento de Ingresso: pavimento com acesso direto ao logradouro público;

XIII - Perímetros Consolidados: regiões caracterizadas por padrão elevado de urbanização, formadas por bairros predominantemente residenciais que sofreram um forte processo de transformação, verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo comércio e serviços;

XIV - Perímetros Incentivados: regiões da OUCBT cuja transformação é prioritária e incentivada mediante descontos na contrapartida financeira, condicionados ao atendimento de parâmetros urbanísticos específicos estabelecidos nesta lei;

XV - Plano Urbanístico Específico - PUE: plano de transformação físico-territorial, compreendendo o Programa de Intervenções e o regramento urbanístico definido para a OUCBT;

XVI - Projetos Estruturantes: projetos de infraestrutura sistêmica que transformam o território, como a implantação do transporte público de alta capacidade, a macrodrenagem do Rio Tamanduateí e a utilização de terras e serviços associados à faixa de domínio ferroviária;

XVII - Programa de Intervenções: conjunto de intervenções públicas físico-territoriais previsto no PUE da OUCBT, necessário ao alcance das melhorias sociais e ambientais na área;

XVIII - Projeto de Intervenção Urbana - PIU: projeto que subsidia e apresenta as estratégias de desenvolvimento urbano na área de abrangência da OUCBT, prevendo os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a transformações urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas sobre o território, bem como as formas de financiamento e de gestão democrática da Operação Urbana;

XIX - Quota Ambiental - QA: conjunto de regras de ocupação dos lotes que tem por objetivo sua qualificação ambiental, tendo como referência medidas da eficácia ambiental para cada lote, expressas por índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D);

XX - Quota de Garagem: relação entre a soma das áreas destinadas a circulação, manobra e estacionamento de veículos e o número total de vagas de estacionamento, excluídos os espaços destinados a carga e descarga.

Art. 4º Com o objetivo de tratar de forma específica as particularidades do território abrangido no PIU desta Operação Urbana e considerando a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços urbanos em sua área de abrangência, o Perímetro de Adesão da OUCBT divide-se nos seguintes setores e subsectores, representados no Mapa III e descritos no Quadro 1A desta lei:

I - Setor Cambuci, dividido em:

- a) Subsetor Lavapés;
- b) Subsetor Alberto Lion (porção oeste);

II - Setor Mooca, dividido em:

- a) Subsetor Hipódromo;
- b) Subsetor Ana Neri;
- c) Subsetor Alberto Lion (porção leste);

III - Setor Parque da Mooca;

IV - Setor Henry Ford;

V - Setor Ipiranga, dividido em:

- a) Subsetor Teresa Cristina;
- b) Subsetor Independência;
- c) Subsetor Sacomã;

VI - Setor Vila Carioca, dividido em:

- a) Subsetor Auriverde;
- b) Subsetor Logístico;
- c) Subsetor Heliópolis/COHAB;

VII - Setor Vila Prudente, dividido em:

- a) Subsetor Anhaia Mello;
- b) Subsetor Ibitirama.

§ 1º Ficam criados os Eixos de Qualificação Tamanduateí, Moinho Velho, Alcântara Machado, Paes de Barros, Dom Pedro I e Rua dos Trilhos e os Corredores de Centralidade assinalados no Mapa III e descritos no Quadro 1B desta lei.

§ 2º Os Eixos de Qualificação Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado constituem os Perímetros Incentivados.

§ 3º O Setor Parque da Mooca, o Eixo de Qualificação Paes de Barros e o Subsetor Independência constituem os Perímetros Consolidados.

Seção IV

Dos Objetivos Gerais, Diretrizes Específicas e das Estratégias de Transformação Urbanística

Art. 5º A OUCBT, nos termos definidos em seu PIU, tem como objetivos gerais:

I - promover o adensamento populacional e o incremento das atividades econômicas, com diversidade de faixas de renda e de atividades, de forma a aproveitar a infraestrutura instalada e a prevista, em especial o transporte público de alta capacidade;

II - promover a reestruturação da orla ferroviária articulada com a preservação do patrimônio histórico industrial da Cidade, entendido como um ativo do desenvolvimento urbano, permitindo melhores condições de inserção urbana e integração espacial com o entorno;

III - melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos e não motorizados, e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;

IV - melhorar a relação da Cidade com o Rio Tamanduateí e com os Córregos do Moinho Velho e Ipiranga e com o Ribeirão dos Meninos, promovendo melhorias nas várzeas e Áreas de Preservação Permanente desses cursos d'água;

V - requalificar as avenidas do Estado, das Juntas Provisórias e Alcântara Machado e as áreas contíguas a esses logradouros, sem prejuízo dos fluxos de circulação metropolitanos e preservando as características da planície de aluvão em suas funções de drenagem;

VI - requalificar urbanisticamente a Avenida Dom Pedro I, de forma a contribuir com o destaque e a visibilidade do Monumento à Independência;

VII - incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;

VIII - implementar sistemas de infraestrutura de mobilidade, drenagem, áreas verdes e espaços públicos compatíveis com as características físicas e geomorfológicas de cada porção do território atingido;

IX - viabilizar a implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social previstos na legislação vigente na área de abrangência da OUCBT e, em particular, as disposições referentes à Gleba Petrobrás assinalada no Mapa VII desta lei;

X - incrementar a oferta de espaços públicos e áreas verdes, com a possibilidade de implantação de equipamentos sociais;

XI - implantar o Programa de Intervenções previsto nesta lei, atendidas as diretrizes da gestão democrática das cidades.

Art. 6º A OUCBT tem as seguintes diretrizes específicas:

I - promover o adensamento populacional e o aumento dos postos de emprego, dinamizando as áreas com localização privilegiada, respeitadas as características originais dos bairros nos Subsetores Lavapés, Hipódromo, Ana Neri, Sacomã, Auriverde e Anhaia Mello;

II - garantir a qualidade urbana no desenvolvimento de novos empreendimentos por meio da integração com o tecido urbano e a volumetria compatível com edificações já existentes no Setor Parque da Mooca, no Subsetor Independência e no Eixo de Qualificação Paes de Barros;

III - promover a transformação urbana e o desenvolvimento de novos empreendimentos nos Subsetores Auriverde e Ibitirama em padrões urbanísticos semelhantes aos bairros do Ipiranga e Parque da Mooca, com incentivos a implantação de usos mistos nas edificações;

IV - promover o incremento de atividades industriais no Setor Henry Ford, de centros de logística e distribuição de cargas no Subsetor Logístico e de atividades ligadas à economia criativa em imóveis de interesse histórico dos Subsetores Hipódromo e Ana Neri;

V - incentivar o adensamento construtivo e a transformação das glebas dos grandes lotes e do entorno do Parque Linear Foz do Ipiranga em padrões urbanísticos sustentáveis, minimizando a ilha de calor e aumentando a arborização urbana nos Subsetores Alberto Lion e Teresa Cristina;

VI - requalificar ambientalmente as Áreas de Preservação Permanente do Rio Tamanduateí, Córrego Moinho Velho e do Ribeirão dos Meninos;

VII - requalificar ambientalmente a Área de Preservação Permanente do Córrego do Ipiranga, com a criação de parque e reconfiguração viária;

VIII - implantar melhorias na Praça Alberto Lion, na Avenida Dom Pedro I e na Praça do Monumento, para valorização do conjunto de bens tombados do Parque da Independência;

IX - viabilizar a implantação de novos parques urbanos no Setor Parque da Mooca e nos Subsetores Lavapés, Alberto Lion, Hipódromo, Teresa Cristina, Auriverde e Heliópolis/COHAB;

X - incentivar o incremento de áreas permeáveis no Compartimento Ambiental de Encosta e de áreas vegetadas no Compartimento Ambiental de Várzea, favorecendo a retenção de águas de chuva e a redução das temperaturas, com a mitigação da ilha de calor;

XI - incentivar a implantação de sistemas de uso e reuso racional da água nas novas construções ou reformas com acréscimo de área em projetos aderentes ao regramento da Operação Urbana;

XII - incentivar a realização de construções saudáveis e a instalação e utilização de equipamentos e estruturas urbanisticamente sustentáveis, tais como equipamentos de geração de energia elétrica fotovoltaica, telhados verdes, ventilação e luz natural e calçadas permeáveis;

XIII - apoiar a produção de Habitação de Interesse Social - HIS, destinada a faixa 1, por meio de fomento às associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos.

Art. 7º Para atender as diretrizes previstas nesta lei, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes estratégias de transformação urbanística:

I - orientação dos investimentos públicos pelos critérios de maior possibilidade de transformação urbanística associada à melhor viabilidade econômica da intervenção;

II - início das ações promovidas pelo Poder Público para a implantação do Programa de Intervenções priorizando-se as intervenções urbanísticas caracterizadas como projetos estratégicos vinculados a ações integradas, capazes de desencadear o processo de transformação territorial;

III - atendimento às exigências previstas na Licença Ambiental Prévia da OUCBT, constantes no Quadro 8 desta lei.

CAPÍTULO II

REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Regra Gerais

Art. 8º Para a implementação do Plano Urbanístico Específico - PUE da OUCBT, estão sujeitos ao atendimento das disposições estabelecidas nesta lei os pedidos de licenciamento de construções protocolados para imóveis contidos no Perímetro de Adesão que tenham por objeto:

I - novas edificações;

II - reformas com mudança de uso em lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados);

III - reformas com demolição ou ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída original;

IV - quaisquer empreendimentos que pretendam utilizar os incentivos estabelecidos nesta lei.

§ 1º Aplicam-se as disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo quanto aos perímetros das zonas de uso e às categorias e subcategorias de uso admitidas na área de abrangência da OUCBT.

§ 2º Os empreendimentos situados na área do Perímetro de Adesão da OUCBT estão isentos de atender ao número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação geral de parcelamento, uso e ocupação do solo, exceto as vagas especiais para idosos e deficientes físicos, as vagas de carga e descarga, de atendimento médico de emergência e de segurança contra incêndio, quando exigidas.

Art. 9º Aplicam-se na área do Perímetro de Adesão da OUCBT os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Quadro 2 desta lei.

§ 1º A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada às áreas construídas em subsolos, devendo ser observada nos volumes aflorantes, independentemente de sua destinação.

§ 2º Aplicam-se às ZEIS existentes no Perímetro de Adesão da OUCBT os percentuais do Quadro 4 do Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050, de 2014, e os Coeficientes de Aproveitamento do terreno do Quadro 3 do citado Plano quando maiores do que os estabelecidos nesta lei.

Art. 10. O atendimento das estratégias do PIU desta Operação Urbana inclui a observância dos parâmetros urbanísticos específicos previstos para o Subsetor Lavapés pelos imóveis lindeiros às ruas do Lavapés e da Independência, bem como dos previstos para o Eixo de Qualificação Dom Pedro I pelos imóveis lindeiros à Avenida Dom Pedro I, conforme Quadro 2 desta lei.

Parágrafo único. O potencial adicional de construção utilizado em empreendimentos localizados nos imóveis apontados no “caput” deste artigo não integra o estoque de potencial adicional de construção da OUCBT, devendo sua comercialização e a destinação do numerário obtido obedecer às regras de legislação urbanística ordinária.

Art. 11. Os empreendimentos sujeitos às disposições previstas nesta lei deverão prever a doação à Prefeitura de faixa suplementar de terreno para ampliação das calçadas lindeiras.

§ 1º A calçada deverá ter largura final mínima de 5m (cinco metros) e pavimento uniforme e desimpedido de quaisquer elementos na parcela situada entre a faixa de serviço e o alinhamento predial.

§ 2º Os empreendimentos que disponibilizarem a faixa suplementar de calçada nos termos previstos no “caput” deste artigo terão direito a calcular o potencial construtivo resultante a partir dos coeficientes básico e máximo do lote considerando a área original de terreno.

§ 3º Para fins de observância dos recuos mínimos estabelecidos no Quadro 2 desta lei, será considerado o novo alinhamento resultante da doação de que trata este artigo.

Art. 12. Nos lotes contidos no Perímetro de Adesão da OUCBT não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo previstas na legislação geral de parcelamento, uso e ocupação do solo, desde que:

I - sejam respeitados os novos alinhamentos prediais previstos nesta lei e a largura mínima de 5m (cinco metros) das calçadas lindeiras;

II - sejam preservadas as faixas permeáveis e as Áreas de Preservação Permanente do Rio Tamanduateí, dos Córregos do Moinho Velho e Ipiranga e do Subsetor Alberto Lion, quando couber.