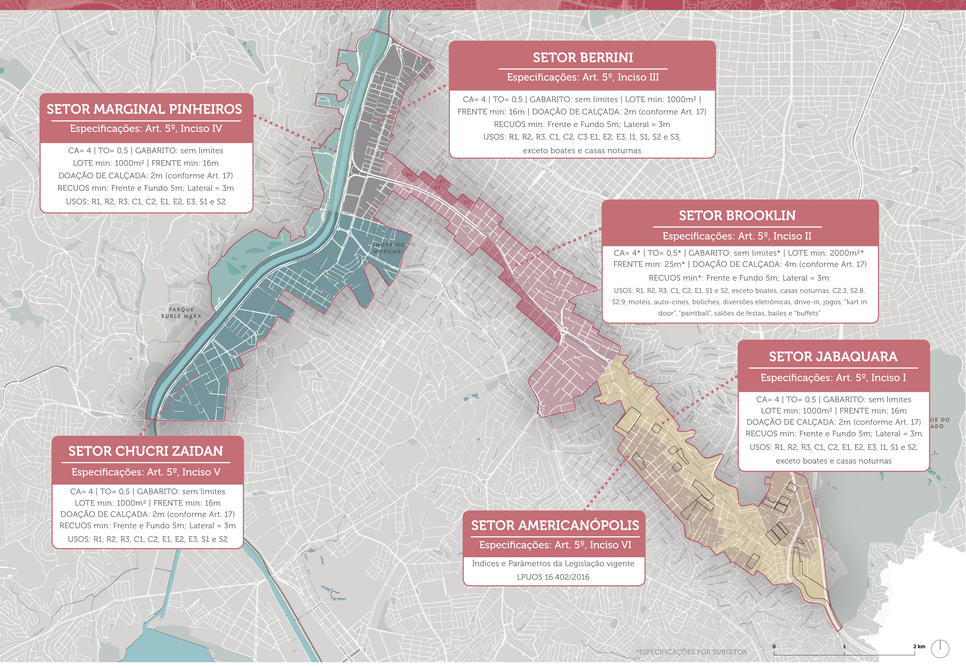
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

ÁGUA ESPRAIADA



ZONEAMENTO (LEI 16.402/2016)

RESUMO LEGISLAÇÃO

LEIS

LEI Nº 13.260/2001 (VIGENTE)

LEI Nº 15.416/2011 (SUBSTITUI OS ARTIGOS 3º, 22º, 25º e 28º)

LEI Nº 15.519/2011 (SUBSTITUI OS ARTIGOS 1º, 8º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º)

DECRETOS

45.726/2005; 45.817/2005;

53.364/2012 - Anexo I - Cálculo da Contrapartida

56.635/2015

BENEFÍCIOS E DIRETRIZES URBANÍSTICAS (ART. 5)

Mediante pagamento em CEPACs | Condições de Adesão

* ESPECIFICAÇÕES POR SETORES (ART. 5)

INCENTIVOS DA LEI (ART. 16 e 17)

ART. 16 - REMEMBRAMENTO DE LOTES

- 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 (Art. 16, Inciso I)

- 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. 16, Inciso II)

ART. 17 - DOAÇÃO DE CALÇADA

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 (Art. 17)

PROCEDIMENTOS PARA ADESÃO

TIPO DE ADESÃO

VOLUNTÁRIA

FLUXOGRAMA

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

EQUIVALÊNCIA DE CEPAC

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

TAC VILA CORDEIRO

ACESSO DO TEXTO SITE SP URBANISMO:

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

CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

1. AUMENTO CA

PASSO 1 - Cálculo ACA

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

PASSO 2 - Cálculo Incentivos

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

INCENTIVO I1

- 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:

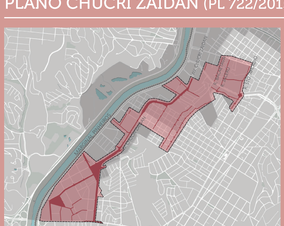
Atrmp = Ato - (Atdc + Atdmv)

Qmp = Atrmp : F2

3. TOTAL DE CEPAC

Qt = Qad + Qmp

PLANO CHUCRI ZAIDAN (PL 722/2015)



O Projeto de Lei 722/2015, que aprova o Plano urbanístico complementar do Setor Chucri Zaidan da OUC Água Espraiada, foi enviado pela Prefeitura à Câmara Municipal e aguarda votação.

Melhoramento viário previsto
Perímetro Plano Chucri
Perímetro OUC Água Espraiada