

PARECER Nº 279/2013 CONJUNTO DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 505/12

Trata-se do Projeto de Lei 505/12, de autoria do Poder Executivo, que visa estabelecer novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação; revoga a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995.

Em sua exposição de motivos o Poder Executivo informa que consoante a manifestação da São Paulo Urbanismo que acompanha a proposição, a medida se justifica pela necessidade de adaptação da referida Operação Urbana ao Estatuto da Cidade, bem como ao correspondente processo de licenciamento ambiental realizado, o qual contou com intensa participação da sociedade civil.

A Comissão de Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa se manifestou pela legalidade deste Projeto de Lei.

Segundo a concepção norteadora do projeto que altera a operação urbana vigente, os mecanismos propostos procuram induzir novos padrões de uso e ocupação para a área afetada, baseando-se no estímulo ao adensamento populacional em detrimento do adensamento construtivo, no indutivo à implantação de uso misto e na valorização do espaço público, entre outros aspectos. Não obstante, busca-se maior equilíbrio na relação entre ocupação urbana e infraestrutura urbana instalada.

Por fim, há que se destacar que a Operação Urbana Água Branca instituída pela Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, é anterior ao Estatuto da Cidade, e, portanto, carece de adequações diversas.

Nesse sentido, tendo em vista a necessidade premente de revisão da operação urbana em apreço em função do ordenamento instituído pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor Estratégico do Município, além das almejadas transformações urbanísticas e ambientais que a iniciativa propõe com o intuito de requalificar efetivamente aquela região, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, manifesta-se favoravelmente à aprovação deste Projeto de Lei. Contudo, apresenta o Substitutivo abaixo, apenas com o intuito de incluir dispositivo autorizando a exclusão do previsto no “caput” do artigo 46 da Lei Orgânica do Município.”, sendo que a aprovação da proposta nos termos do Substitutivo dependerá do voto favorável de dois terços dos membros da Câmara, nos termos da Lei Orgânica do Município.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PROJETO DE LEI 505/12

Estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação; revoga a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995.

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A :

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Seção I

Do Conceito

Art. 1º. Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Água Branca, que compreende um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pela Prefeitura

Municipal de São Paulo, por intermédio da empresa São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando implementar transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de abrangência territorial definida nesta lei.

Parágrafo único. As regras de uso e ocupação do solo fixadas nesta lei devem ser observadas em todos os pedidos de aprovação de construção ou reforma com área construída computável superior a 500 (quinhentos) metros quadrados situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, aplicando-se, no que não confrontar com a presente lei, as demais normas urbanísticas integrantes da legislação municipal.

Seção II

Da Abrangência Territorial

Art. 2º. Fica delimitado o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca conforme o Mapa I, anexo à essa lei.

Parágrafo único. O perímetro inicia-se na confluência da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, prossegue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Ponte da Casa Verde, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, prossegue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até a Avenida Ermano Marchetti, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial.

Art. 3º. Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região, privilegiando as funções relacionadas com a paisagem urbana, a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços urbanos, são criados os seguintes setores e subsetores, com as respectivas descrições perimétricas, assinalados no Mapa II, anexo à presente lei:

I - SETOR A: começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto, segue pela Ponte Júlio de Mesquita Neto até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Dr. Pedro Corazza, contorna a Praça Dr. Pedro Corazza até Avenida Comendador Martinelli, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial;

a) SUBSETOR A1: começa no ponto A, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0136 e 0197.006.0137 com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte Julio de Mesquita Neto, segue pela Ponte Júlio de Mesquita Neto até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até o ponto E, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0147 e 197.006.0148 com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela divisa dos lotes até o ponto D, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0147 e 0197.006.0148, configurando o segmento ED, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0147 e 0197.006.0148 até o ponto C, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0147, 0197.006.0148 e 0197.006.0146, configurando o segmento DC, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0147 e 0197.006.0146 até o ponto B, situado na confluência

dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0146 e 0197.006.0136, configurando o segmento CB, segue pela divisa dos lotes até o ponto inicial A;

b) SUBSETOR A2: começa no ponto G, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0125 e 197.006.0146 com a rua Professor José Nelo Lorenzon, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0125 e 197.006.0146 até o ponto F, situado na confluência do lote com número de contribuinte 197.006.0141 com a Avenida Marquês de São Vicente, configurando o segmento GF, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até o ponto E, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0147 e 197.006.0148 com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela divisa dos lotes até o ponto D, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0147 e 0197.006.0148, configurando o segmento ED, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0147 e 0197.006.0148 até o ponto C, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0147, 0197.006.0148 e 0197.006.0146, configurando o segmento DC, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0147 e 0197.006.0146 até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0146 e 0197.006.0136, configurando o segmento CB, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0136 e 0197.006.0146 até o ponto M, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0136, 0197.006.0143 e 0197.006.0146, configurando o segmento BM, segue pela divisa dos lotes de números de contribuinte 0197.006.0136 e 0197.006.0146 até o ponto L, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0136, 0197.006.0143 e 0197.006.0146, configurando o segmento ML, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0143 e 0197.006.0146 até o ponto J, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0143, 0197.006.0144 e 0197.006.0146, configurando o segmento LJ, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0144 e 0197.006.0146 até o ponto I, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0144 e 0197.006.0146, configurando o segmento JI, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0144 e 0197.006.0146 até o ponto H, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 0197.006.0125, 0197.006.0144 e 0197.006.0146, configurando o segmento IH, segue pela divisa dos lotes com número de contribuinte 0197.006.0125 e 0197.006.0146 até o ponto inicial G;

c) SUBSETOR A3: começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até o ponto A, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0136 e 197.006.0137 com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela divisa dos lotes números de contribuinte 197.006.0136 e 197.006.0137 até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0136, 197.006.0137 e 197.006.0146, configurando o segmento AB, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0136, 197.006.0137 e 197.006.0146 até o ponto M, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0136, 197.006.0143 e 197.006.0146, configurando o segmento BM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0136, 197.006.0143 e 197.006.0146 até o ponto L, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0136, 197.006.0143 e 197.006.0146, configurando o segmento ML, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0143 e 197.006.0146 até o ponto J, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0143, 197.006.0144 e 197.006.0146, configurando o segmento LJ, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144 e 197.006.0146 até o ponto I, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144 e 197.006.0146, configurando o segmento JI, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144 e 197.006.0146 até o ponto H, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125, 0197.006.0144 e

197.006.0146, configurando o segmento IH, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 até o ponto G, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146, configurando o segmento HG, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 até o ponto F, situado na confluência do lote com número de contribuinte 197.006.0141 com a Avenida Marquês de São Vicente, configurando o segmento GF, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Dr. Pedro Corazza, contorna a Praça Dr. Pedro Corazza até Avenida Comendador Martinelli, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial;

II - SETOR B: começa na confluência das avenidas Santa Marina e Marquês de São Vicente com a Praça Dr. Pedro Corazza, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a confluência da Avenida Nicolas Boer com o lote com número de contribuinte 197.034.0025 e a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.034.0025 e 197.033.0113 até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até o ponto inicial;

III - SETOR C: começa na confluência da Avenida Santa Marina com o lote com número de contribuinte 197.033.0113 e com a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.033.0113 e 197.034.0025 e a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM até o Viaduto Antártica, segue pelo eixo do Viaduto Antártica até a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, cruza a Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Pedro Machado, segue a Rua Pedro Machado até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até o ponto inicial;

IV - SETOR D: começa na confluência da Rua Carlos Vicari com a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a confluência da Praça Marrey Júnior com Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até o ponto inicial;

V - SETOR E: começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Julio de Mesquita Neto com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Rua Dr. Zimon Leirner, segue pela Rua Dr. Zimon Leirner até a Rua Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins e chega à Avenida Marquês de São Vicente, cruza a Avenida Marquês de São Vicente, contorna a Praça Pascoal Martins e chega até a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto P situado na confluência das divisas dos lotes com número de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto Q, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento PQ, segue pela divisa dos lotes até o ponto R situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, configurando o segmento QR, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até a Rua Gustav Willy Borghoff, segue pela Rua Gustav Willy Borghoff até a projeção do eixo do Viaduto Pompéia, segue pelo Viaduto Pompéia até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial;

a) SUBSETOR E1: começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Julio de Mesquita Neto com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Rua Dr. Zimon Leirner, segue pela Rua Dr. Zimon

Leirner até a Rua Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins e chega à Avenida Marquês de São Vicente, atravessa a Avenida Marquês de São Vicente, contorna a Praça Pascoal Martins e chega até a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto P, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto Q, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento PQ, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0004, 197.039.00050, 197.039.0051, 197.039.0005, 197.039.0083, 197.039.0084, 197.039.0002 até o ponto O, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0001, 197.036.0006, 197.039.0001 e 197.039.0084, configurando o segmento OO, segue pela divisa dos lotes até o ponto N, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 com a Avenida Marquês de São Vicente, configurando o segmento ON, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial;

b) SUBSETOR E2: começa na confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com as avenidas Nicolas Boer e Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até o ponto N, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 até o ponto O, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0001, 197.036.0006, 197.039.0001 e 197.039.0084, configurando o segmento NO, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0004, 197.039.00050, 197.039.0051, 197.039.0005, 197.039.0083, 197.039.0084, 197.039.0002 até o ponto Q, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento OQ, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.0039.0008, 197.0039.0066, 197.0039.0074, 197.0039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto R, situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, configurando o segmento QR, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até a Rua Gustav Willy Borghoff, segue pela Rua Gustav Willy Borghoff até a projeção do eixo do Viaduto Pompéia, segue pela projeção do eixo do Viaduto Pompéia até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial;

VI - SETOR F: começa na confluência da Rua Zimon Leirner com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita e segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Rua Gustav Willi Borghof, segue pela Rua Gustav Willi Borghof até divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto R, situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.0039.0008, 197.0039.0066, 197.0039.0074, 197.0039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto Q, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento RQ, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto P, situado na confluência das divisas dos

lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins até a Avenida Marquês de São Vicente, cruza a Avenida Marquês de São Vicente e segue até a Rua Moisés Kahan, segue pela Rua Moisés Kahan até a Rua Doutor Edgar Teotônio Santana, segue pela Rua Edgar Teotônio Santana até a Rua Zimon Leirner, segue pela Rua Zimon Leirner até o ponto inicial;

a) SUBSETOR F1: começa na confluência da Rua Zimon Leirner com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Rua Dr. Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Dr. Edgar Theotônio Santana até a Rua Zimon Leirner, segue pela Rua Zimon Leirner até o ponto inicial;

b) SUBSETOR F2: começa na confluência da Praça Pascoal Martins com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Rua Gustav Willi Borghof, segue pela Rua Gustav Willi Borghof até divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto R, situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.0039.0008, 197.0039.0066, 197.0039.0074, 197.0039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto Q, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento RQ, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto P, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto inicial;

VII - SETOR G: começa na confluência da projeção do eixo da Ponte do Limão com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte da Casa Verde, segue pela Ponte da Casa Verde até a Avenida Abraão Ribeiro, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça Luiz Carlos Mesquita com Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até o ponto inicial;

VIII - SETOR H: começa na confluência da Praça Luiz Carlos Mesquita com as avenidas Antártica e Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Avenida Abraão Ribeiro, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até a Rua Tagipuru, segue pela Rua Tagipuru até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até o Viaduto Antártica, segue pela projeção do eixo do Viaduto Antártica até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até o ponto inicial;

IX - SETOR I: começa na confluência da Rua Fuad Nautel com a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a

Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Rua Tagipuru, segue a Rua Tagipuru até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até o ponto inicial;

a) SUBSETOR I1: começa na confluência das ruas Fuad Nautel e Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida General Olímpio da Silveira até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Rua Tagipuru, segue pela Rua Tagipuru até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até o ponto inicial;

b) SUBSETOR I2: começa na confluência da Avenida Pacaembu com Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida General Olímpio da Silveira até o ponto inicial.

Art. 4º. Fica delimitado o perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada Água Branca conforme assinalado no Mapa III, anexo a esta lei.

Parágrafo único. O perímetro expandido começa na confluência da Avenida Itaberaba com a Rua João Delgado, segue pela Rua João Delgado até a Rua dos Sítiantes, segue pela Rua dos Sítiantes até a Rua Santa Rosa do Viterbo, segue pela Rua Santa Rosa do Viterbo até a Rua Guaiçara, segue pela Rua Guaiçara até a Rua Antônio de Paula Freitas, segue pela Rua Antônio de Paula Freitas até a Rua Mário Maldonado, segue pela Rua Mário Maldonado até a Avenida Inajar de Souza, segue pela Avenida Inajar de Souza até a Rua Orlando Marchetti, segue pela Rua Orlando Marchetti até a Avenida Nossa Senhora do Ó, segue pela Avenida Nossa Senhora do Ó até a Avenida Professor Celestino Bourroul, segue pela Avenida Professor Celestino Bourroul até Avenida Mandaqui, segue pela Avenida Mandaqui até Avenida Engenheiro Caetano Álvares, segue pela Avenida Engenheiro Caetano Álvares até a Rua Zilda, segue pela Rua Zilda até a Rua Ouro Grosso, segue pela Rua Ouro Grosso até a Rua Francisco Diogo, segue pela Rua Francisco Diogo até a Rua Galiléia, segue pela Rua Galiléia até a Avenida Casa Verde, segue pela Avenida Casa Verde até a Avenida Baruel, segue pela Avenida Baruel até a Rua Galileia, segue pela Rua Galileia até a viela sanitária, segue pela viela sanitária até a Rua Dobrada, segue pela Rua Dobrada até a Avenida Braz Leme, segue pela Avenida Braz Leme até a Rua Antônio de Lustosa, segue pela Rua Antônio de Lustosa até a Rua Tenente Rocha, segue pela Rua Tenente Rocha até a Avenida Braz Leme, segue a Avenida Braz Leme até a Rua Doutor César, segue pela Rua Doutor César até a Rua Comendador Joaquim Monteiro, segue pela Rua Comendador Joaquim Monteiro até a Avenida Braz Leme, segue pela Avenida Braz Leme até Praça Campo de Bagatelle, cruza a Praça Campo de Bagatelle até a Avenida Santos Dumont, segue pela Avenida Santos Dumont até a Ponte das Bandeiras, segue até a confluência da projeção da Ponte das Bandeiras até o eixo do Rio Tietê, cruza o Rio Tietê até a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Avenida do Estado, segue pela Avenida do Estado até a Rua David Bigio, segue pela Rua David Bigio até a Rua Mamoré, segue pela Rua Mamoré até a Rua Tenente Pena, segue pela Rua Tenente Pena até o limite da área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia de Trens Metropolitanos – CPTM, cruza a ferrovia até a confluência da Alameda Dino Bueno com a Alameda Eduardo Prado, segue pela Alameda Eduardo Prado até a Avenida Angélica, segue pela Avenida Angélica até a Rua Doutor Veiga Filho, segue pela Rua Doutor Veiga Filho até a Rua Doutor Albuquerque Lins, segue pela Rua Doutor Albuquerque Lins até a Rua Bahia, segue pela Rua Bahia até a Rua Goiás, segue pela Rua Goiás até a Rua Itápolis, segue pela Rua Itápolis até a Rua Capivari, segue pela Rua Capivari até a Praça Fagundes Varela, cruza a Praça Fagundes Varela até a Rua Desembargador Paulo Passaláqua, segue pela Rua Desembargador Paulo Passaláqua até a Avenida Arnolfo Azevedo, segue pela Avenida Arnolfo Azevedo até a Rua Zequinha de Abreu, segue

pela Rua Zequinha de Abreu até Rua Cardoso Almeida, segue pela Rua Cardoso Almeida até a Rua Heitor de Morais, segue pela Rua Heitor de Morais até a Rua José de Freitas Guimarães, segue pela Rua José de Freitas Guimarães até a Rua Wanderley, segue pela Rua Wanderley até a Avenida Sumaré, segue pela Avenida Sumaré até a Rua Pedro Coelho, segue pela Rua Pedro Coelho até a confluência da viela sanitária com a Rua Pedro Coelho, segue pela viela sanitária até a Rua André Dreyfus, segue pela Rua André Dreyfus até a Rua Plínio de Morais, segue pela Rua Plínio de Morais até a Avenida Professor Alfonso Bovero, segue pela Avenida Professor Alfonso Bovero até a Rua Cajaíba, segue pela Rua Cajaíba até a Rua Cotoxó segue pela Rua Cotoxó até a Rua Francisco Bayardo, segue pela Rua Francisco Bayardo até a Avenida Pompéia, segue pela Avenida Pompéia até a Rua Cajaíba, segue pela Rua Cajaíba até a Rua Doutor Augusto de Miranda, segue pela Rua Doutor Augusto de Miranda até Avenida Professor Alfonso Bovero, segue pela Avenida Professor Alfonso Bovero até a Rua Doutor Miranda de Azevedo, segue pela Rua Doutor Miranda de Azevedo até a Rua Desembargador do Vale, segue pela Rua Desembargador do Vale até a Rua Tito, segue pela Rua Tito até a Rua Caio Graco, segue pela Rua Caio Graco até a Rua César Augusto, segue pela Rua César Augusto até a Rua Vespasiano, segue pela Rua Vespasiano até a Rua Tito, segue pela Rua Tito até a Rua Pio XI, segue pela Rua Pio XI até a Viela Maria Olga Piva Menoncello, segue pela Viela Maria Olga Piva Menoncello até a Rua Barão de Jundiá, segue pela Rua Barão de Jundiá até a Avenida Brigadeiro Gavião Peixoto, segue a Avenida Brigadeiro Gavião Peixoto até a Avenida Mercedes, segue pela Avenida Mercedes até a Rua Guararapes, segue pela Rua Guararapes até a Rua Corrientes, segue pela Rua Corrientes até a Rua Sacadura Cabral, segue pela Rua Sacadura Cabral até a Rua Gago Coutinho, segue pela Rua Gago Coutinho até sua confluência com o limite da área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM, segue pela divisa da área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM com a Quadra 048 do Setor Fiscal 098 até sua confluência com a Rua John Harrison, segue pela Rua John Harrison até sua confluência com a Rua João Pereira e a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM, cruza as áreas ocupadas pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM até a confluência da Rua Engenheiro Aubertin com a Rua William Speers, segue pela Rua William Speers até sua confluência com a Rua Antônio Fidélis e segue pela divisa da Quadra 047 do Setor Fiscal 098 com a Quadra 001 do Setor Fiscal 099 até a Avenida Presidente Castelo Branco, cruza a Avenida Presidente Castelo Branco até o eixo do Rio Tietê, segue o eixo do Rio Tietê até a projeção do eixo da Ponte do Piqueri, segue pela Ponte do Piqueri até a Avenida General Edgar Facó, segue pela Avenida General Edgar Facó até a Rua Telê, segue pela Rua Telê até a Rua João Alvares da França, segue pela Rua João Alvares da França até a Rua João Cordeiro, segue pela Rua João Cordeiro até a Rua Rio Verde, segue pela Rua Rio Verde até a Rua Manuel Benavente, segue pela Rua Manuel Benavente até Rua Doutor Estêvão Montebelo, segue pela Rua Doutor Estêvão Montebelo até a Rua Monsenhor Januário Sangirardi, segue pela Rua Monsenhor Januário Sangirardi até a Rua Calixto de Almeida, segue pela Rua Calixto de Almeida até a viela sanitária, segue pela viela sanitária até a Rua Álvaro de Andrade Ferraz, segue pela Rua Álvaro de Andrade Ferraz até a Avenida Ministro Petrônio Portela, segue pela Avenida Ministro Petrônio Portela até a Rua Marilândia, segue pela Rua Marilândia até a Rua Montes Claros, segue pela Rua Montes Claros até a Avenida Itaberaba, segue pela Avenida Itaberaba até o ponto inicial.

Seção III

Das Definições

Art. 5º. Para fins do disposto nesta lei, consideram-se as seguintes definições:

I - CEPAC Residencial – CEPAC-R – é a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para o uso residencial;

II - CEPAC Não Residencial – CEPAC-nR – é a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para os usos não residenciais;

III - Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC – é um título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado, utilizado para pagamento pelo potencial adicional de construção;

IV - corredores são faixas destacadas no Mapa VI, anexo à presente lei, para as quais foram definidas regras específicas de uso e ocupação do solo;

V - empreendimento de uso misto é o edifício ou conjunto de edifícios constituídos por usos residenciais e não residenciais que ocupam o mesmo lote, quadra ou gleba e dispõem de espaços e instalações de utilização comum;

VI - programa de intervenções é o conjunto de atividades coordenadas pela SP-Urbanismo, com o objetivo de garantir o pleno desenvolvimento urbano do perímetro da operação urbana consorciada, de modo a melhorar sua qualidade social e ambiental;

VII - quota de garagem é a relação entre a soma das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos e o número total de vagas de estacionamento, não sendo considerados vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga;

VIII - quota de terreno é a relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais em um determinado empreendimento, sendo calculada proporcionalmente em relação à área destinada ao uso residencial no caso dos empreendimentos de uso misto;

IX - unidade habitacional incentivada é a unidade habitacional com área computável entre 40 (quarenta) metros quadrados e 45 (quarenta e cinco metros) metros quadrados, dotada, no máximo, de um sanitário e de uma vaga de estacionamento.

Seção IV

Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 6º. A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem os seguintes objetivos:

I - promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento proposto;

II - promover o incremento das atividades econômicas e o adensamento populacional, com diferentes faixas de renda e composições familiares;

III - promover a reconfiguração do território de forma adequada às características físicas, topográficas e geomorfológicas do sítio;

IV - aumentar a quantidade de áreas verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, o dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos;

V - 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;

VI - promover a reinserção urbanística e a reconfiguração urbanística e paisagística das várzeas e áreas de proteção permanente dos cursos d'água existentes;

VII - minimizar os problemas de inundações;

VIII - promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais do perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

Art. 7º. A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem as seguintes diretrizes:

I - compatibilizar a implantação das infraestruturas com a progressão do adensamento proposto, em harmonia com o uso e ocupação do solo e com os preceitos do plano urbanístico;

II - promover a diversificação da produção imobiliária, visando à oferta de unidades habitacionais para diferentes faixas de renda e composições familiares;

III - incentivar construção de empreendimentos de uso misto, empreendimentos com maior número de unidades habitacionais e melhor aproveitamento dos terrenos;

IV - estimular a utilização de estoques de potencial adicional de construção para unidades habitacionais incentivadas;

- V - incentivar o parcelamento e a ocupação de glebas vazias e subutilizadas, garantindo a destinação de áreas públicas e de áreas para implantação de programas habitacionais;
- VI - constituir centralidades ao longo de eixos, de modo a concentrar a verticalização e conformar referências funcionais e visuais;
- VII - incentivar a doação de imóveis para a implantação de melhoramentos públicos;
- VIII - promover a instalação dos usos de comércio e serviços de âmbito local;
- IX - aperfeiçoar o sistema de circulação, por meio da abertura e alargamento de vias, ciclovias e passeios públicos, visando ao conforto e à segurança dos usuários;
- X - incrementar o sistema de transporte coletivo, investindo na expansão da rede;
- XI - preservar o lençol freático por meio da limitação do número de pavimentos em subsolo nas edificações;
- XII - ampliar e melhorar a infraestrutura de drenagem, inclusive por meio da utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas;
- XIII - promover o tratamento das águas pluviais e a prevenção contra a poluição difusa;
- XIV - implantar parques lineares e projetos paisagísticos ao longo dos cursos d'água existentes, com funções de lazer e de retardamento do escoamento de águas pluviais;
- XV - propiciar a implantação de empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos sustentáveis e energeticamente eficientes;
- XVI - estimular empreendimentos com menor número de vagas para estacionamento de veículos;
- XVII - investir na provisão de habitação de interesse social.

Seção V

Do Programa de Intervenções

Art. 8º. O programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca compreende:

- I - provisão de Habitações de Interesse Social no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, sendo prioritário o reassentamento das famílias atingidas pelas obras previstas no programa de intervenções;
- II - reurbanização de favelas no perímetro da Operação e em seu perímetro expandido, observado o limite mínimo estabelecido no artigo 11 desta lei;
- III - implantação de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região;
- IV - execução de melhoramentos públicos;
- V - execução de obras de infraestrutura urbana;
- VI - ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo;
- VII - desapropriações das áreas necessárias para implantação da Operação Urbana Consorciada;
- VIII - implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada e de seu programa de intervenções, inclusive a elaboração de plano de educação ambiental, destinado à sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente.

§ 1º. Consideram-se compreendidos nas intervenções descritas neste artigo os estudos, gerenciamentos e projetos necessários às finalidades definidas nesta lei.

§ 2º. As ações poderão ser realizadas por meio de todos os instrumentos legalmente admissíveis, dentre os quais, em especial, aquisição de unidades habitacionais, participação em fundos imobiliários, contratos administrativos, concessões e parcerias público-privadas, inclusive por meio da utilização de recursos da operação para o pagamento de contraprestações contratuais, admitida a participação de entidades da Administração pública indireta das diferentes esferas de governo.

§ 3º. As obras e intervenções integrantes do programa de intervenções estarão sujeitas a licenciamento ambiental e ao licenciamento perante os órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental, quando exigido pela legislação específica e demais normas complementares.

Art. 9º. Fica aprovado o Plano de Melhoramentos Públicos, incluindo os melhoramentos viários e as áreas verdes e institucionais descritos no Mapa IV, anexo à presente lei.

§ 1º. Os melhoramentos viários encontram-se também indicados no Quadro I, anexo à presente lei.

§ 2º. As áreas previstas indistintamente como áreas verdes ou institucionais no Mapa IV, anexo à presente lei, serão destinadas a uma dessas finalidades quando da implantação do melhoramento.

§ 3º. Nas vias públicas situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e não indicadas no Plano de Melhoramentos referido no "caput" deste artigo, fica definido um novo alinhamento, recuado 2 (dois) metros em relação ao atualmente existente, ao qual deverão ser aplicadas todas as normas desta lei, inclusive incentivos e limitações, pertinentes aos novos alinhamentos por ela definidos.

§ 4º. Fica o Executivo autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos estabelecido por esta lei.

§ 5º. As áreas destinadas a melhoramentos públicos referidas no "caput" deste artigo sujeitam-se ao disposto no artigo 5º da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992.

§ 6º. Não se aplica ao Plano de Melhoramentos Públicos o disposto no artigo 2º da Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988, para alterações em que resultem adequações de projeto que não ultrapassem 5% (cinco por cento) das dimensões lineares inicialmente previstas.

Art. 10. Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei deverão ser aplicados exclusivamente no pagamento de despesas relacionadas aos objetivos da Operação Urbana Consorciada, tais como desapropriações, obras, prestação de serviços de apoio técnico, administrativo e desenvolvimento de projetos, remuneração da SP-Urbanismo e da São Paulo Obras – SP-Obras, e outras quaisquer despesas pertinentes ao Programa de Intervenções, incluindo compensações ambientais e indenizações.

Art. 11. No mínimo 15% (quinze por cento) do total dos recursos arrecadados deverão ser destinados à construção e recuperação de Habitações de Interesse Social, reurbanização de favelas, programas vinculados ao Plano Municipal de Habitação ou programa público de habitação, incluindo serviços de apoio e custos de atendimento à população assistida, no perímetro da Operação Urbana Consorciada ou em seu perímetro expandido, priorizando as famílias que serão atingidas pelas intervenções, a serem atendidas em local apropriado e condições adequadas, com a assistência técnica devida, o apoio emergencial, quando necessário, e adotados os instrumentos de reinserção social pertinentes.

§ 1º. As Habitações de Interesse Social de promoção pública construídas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido não consumirão os estoques de potencial adicional de construção, nem exigirão o pagamento de outorga onerosa para a utilização de tal potencial.

§ 2º. Caso o disposto neste artigo seja cumprido por meio de mecanismos que gerem a produção associada de outros tipos de unidade imobiliária, a destinação do percentual referido no "caput" deste artigo será reservada exclusivamente para as habitações de interesse social.

Art. 12. Os recursos arrecadados poderão ser empregados no perímetro expandido referido no artigo 4º desta lei, para as seguintes finalidades:

I - provisão de Habitação de Interesse Social destinada à população moradora em habitação subnormal, bem como os melhoramentos e a reurbanização relativa a tal provisão, observando o limite mínimo estabelecido no artigo 11 desta lei;

II - atendimento de transposições, projetos, obras, desapropriações complementares ao programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca e previstas no plano de obras.

CAPÍTULO II

DAS REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Dos Parâmetros Urbanísticos Gerais

Art. 13. Aplicam-se no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, nos termos do parágrafo único do artigo 1º desta lei, os parâmetros urbanísticos fixados no Quadro II, anexo à presente lei.

§ 1º. São enquadrados nos corredores os lotes confrontantes com os logradouros que definem as faixas graficamente representadas no Mapa VI, anexo à presente lei, prevalecendo os parâmetros de uso e ocupação do solo dos corredores até o limite da extensão da referida faixa.

§ 2º. Os lotes e trechos de lotes não enquadrados nas faixas graficamente representadas no Mapa VI, anexo à presente lei, ou que, embora atingidos por uma dessas faixas, não confrontem com o logradouro que as define, devem observar as regras gerais estabelecidas para todo o perímetro da Operação Urbana Consorciada, correspondentes à "área geral" indicada no referido Quadro II.

§ 3º. Os lotes atingidos por mais de um corredor deverão observar as regras relativas a cada corredor na porção do lote por ele atingida, de acordo com a representação gráfica contida no Mapa VI, anexo à presente lei.

§ 4º. É permitida a unificação de lotes voltados para o logradouro que define o corredor com outros lotes, ainda que não enquadrados no corredor, aplicando-se ao lote resultante as regras deste artigo.

§ 5º. Aplicam-se aos lotes situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada os coeficientes de aproveitamento mínimo e básico constantes da legislação comum de parcelamento e uso do solo.

§ 6º. Sem prejuízo da taxa de ocupação, aplicável a todo o lote, as edificações em lotes atingidos pelo Corredor 5, de acordo com o Mapa VI, anexo à presente lei, somente poderão ocupar até 25% (vinte e cinco por cento) da parcela do lote atingida pelo corredor.

§ 7º. Os imóveis públicos ou privados considerados contaminados ou com suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública deverão atender ao disposto no artigo 201 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

Art. 14. A quota de terreno máxima constante do Quadro II, anexo à presente lei, aplicável aos empreendimentos residenciais e de uso misto, é calculada de acordo com seguinte fórmula:

$$QT = (AT / N) \times (ACR / ACT)$$

Onde:

QT = Quota de terreno

AT = Área do terreno

N = Número de unidades residenciais

ACR = Área computável residencial

ACT = Área computável total

Art. 15. A quota de garagem máxima constante do Quadro II, anexo à presente lei, é calculada de acordo com seguinte fórmula:

$$QG = (AG / N)$$

Onde:

QG = Quota de garagem

AG = Soma das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos

N = Número total de vagas de estacionamento, não considerados como vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga

Art. 16. As áreas permeáveis internas aos lotes deverão ser ajardinadas na proporção mínima de um espécime arbóreo para cada 25 (vinte e cinco) metros quadrados de área permeável, podendo ser divididas de tal forma que uma delas

seja igual ou superior a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) da área total do lote e que seja possível, em qualquer dessas áreas, projetar um círculo com diâmetro de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 17. Será admitida a instalação de usos não residenciais enquadrados na subcategoria usos não residenciais toleráveis – nR2 ou na subcategoria usos não residenciais especiais ou incômodos – nR3, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, em vias de qualquer categoria cuja largura total seja igual ou superior a 16 (dezesseis) metros.

Parágrafo único. Os empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada, de qualquer uso, poderão ter acesso de pedestres por qualquer via, independentemente de sua categoria, e acesso de veículos por qualquer via com largura igual ou maior que 16 (dezesseis) metros, observadas as exigências eventualmente impostas pelo órgão oficial de trânsito.

Art. 18. Os usos não residenciais enquadrados na subcategoria usos não residenciais especiais ou incômodos – nR3, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, que se utilizarem do potencial adicional de construção somente poderão instalar-se nos lotes enquadrados em corredor, nos termos do §1º do artigo 13 desta lei.

Art. 19. O número mínimo de vagas de estacionamento e a necessidade e o dimensionamento de área de embarque e desembarque e de pátios de carga e descarga dos usos não residenciais enquadrados na subcategoria usos não residenciais especiais ou incômodos – nR3, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, serão definidos pelo órgão oficial de trânsito.

Art. 20. Nos usos não residenciais, o número máximo de vagas de estacionamento de veículos corresponderá à proporção de 1 (uma) vaga para cada 50 (cinquenta) metros quadrados de área computável ou fração.

Art. 21. Independentemente das características físicas ou topográficas do lote, o nível do pavimento térreo das edificações deverá ser fixado, em todos os casos, no máximo, 1 (um) metro acima ou abaixo da cota média das testadas do lote.

Art. 22. Não se aplica aos empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca o disposto no artigo 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo artigo 298 da Lei nº 13.430, de 2002, no que se refere à obrigatoriedade de:

I - dispor de espaços de utilização comum, não cobertos, destinados ao lazer e espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, prevista nas hipóteses do § 1º de tal dispositivo;

II - efetuar o plano de parcelamento do solo, previsto nas hipóteses referidas no § 2º do mesmo artigo.

Seção II

Dos Incentivos

Art. 23. Para fins de aplicação desta lei, não serão consideradas computáveis:

I - as áreas comuns de circulação até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:

a) empreendimentos residenciais em que no mínimo 40% (quarenta por cento) da área construída computável correspondam a unidades habitacionais incentivadas;

b) empreendimentos de uso misto em que no mínimo 40% (quarenta por cento) da área construída computável sejam destinados a uso residencial e no mínimo 20% da área construída computável sejam destinados a unidades habitacionais incentivadas;

c) empreendimentos de uso não residencial destinados a hotéis, admitida a instalação, no pavimento térreo, de subcategorias usos não residenciais compatíveis – nR1 e usos não residenciais toleráveis – nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação;

II - as áreas comuns de circulação, até os limites percentuais fixados no Quadro V, anexo à presente lei, incidentes sobre a área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:

a) empreendimentos residenciais não enquadrados na alínea "a" do inciso I do presente artigo;

b) empreendimentos de uso misto não enquadrados na alínea "b" do inciso I do presente artigo, desde que tenham no mínimo 40% (quarenta por cento) de sua área destinados ao uso residencial;

III - as áreas destinadas aos usos classificados nas subcategorias usos não residenciais compatíveis – nR1 ou usos não residenciais toleráveis – nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros;

IV - as saliências correspondentes aos balcões e terraços abertos, sem caixilho, até o limite de 5% (cinco por cento) da área do lote, por pavimento;

V - as áreas de no máximo dois pavimentos por edificação, quando desembaraçadas de qualquer vedação a não ser a das caixas de escadas, elevadores e controle de acesso, limitadas a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;

VI - nos empreendimentos enquadrados na categoria de uso R2v ou de uso misto, as áreas comuns de quaisquer pavimentos destinadas ao lazer, desde que a soma total dessas áreas corresponda no máximo a 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

Art. 24. Serão consideradas não computáveis as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas de garagem observe os seguintes limites:

I - nos empreendimentos residenciais: até duas vagas de estacionamento por unidade habitacional;

II - nos empreendimentos não residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 50 (cinquenta) metros quadrados de área construída computável, desprezadas as frações;

III - nos empreendimentos de uso misto: duas vagas de estacionamento por unidade habitacional e uma vaga de estacionamento para cada 50 (cinquenta) metros quadrados de área construída computável destinada a uso não residencial, desprezadas as frações.

Art. 25. Nos empreendimentos de uso misto, as áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos poderão servir indistintamente aos usos residenciais e não residenciais, sem necessidade de compartimentação por uso e de criação de acessos e saídas independentes, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais.

Art. 26. Quando uma parcela do lote for destinada a fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

I - a área destinada a fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

II - a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 1000 (mil) metros quadrados; e

III - a proposta receba manifestação favorável da SP-Urbanismo.

Art. 27. Quando doada à Municipalidade parcela de imóvel necessária à execução de melhoramento público, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original.

Art. 28. Nos empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada, não será necessário o atendimento a número mínimo de vagas de estacionamento.

Parágrafo único. No caso de empreendimento não residencial ou misto que esteja sujeito à fixação de diretrizes pelo órgão oficial de trânsito, estas deverão observar os limites máximos de vagas de estacionamento fixados no artigo 20 desta lei.

Art. 29. Não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo, previstas na legislação de uso e ocupação do solo, para as edificações situadas em vias que sejam objeto de abertura, extensão ou alargamento previstos nesta lei, desde que sejam respeitados os novos alinhamentos nela definidos.

Art. 30. Não se aplicam aos volumes de edificação com até 15 (quinze) metros de altura, contidos na faixa de 15 (quinze) metros medida a partir do alinhamento predial, as regras de aeração do volume superior contidas no item 10.5 do Anexo I integrante da Lei nº 11.228, de 1992.

Seção III

Das Limitações

Art. 31. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, são vedadas:

I - a utilização das áreas livres do recuo frontal, situadas no pavimento térreo, para estacionamento de veículos;

II - a utilização total ou parcial das áreas de comércio e serviços de âmbito local de que trata o inciso III do artigo 23 desta lei para estacionamento de veículos;

III - a utilização, para uso não residencial, de edificações licenciadas para uso residencial, ou a utilização de edificações licenciadas como hotéis para outros usos, no prazo de cinco anos da expedição do respectivo auto de conclusão.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto neste artigo acarretará a irregularidade do uso instalado, sujeitando-se o estabelecimento ao disposto às providências e sanções previstas na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 32. As áreas destinadas a estacionamento de veículos situadas no sobressolo das edificações deverão observar um recuo de 10 (dez) metros em relação ao alinhamento predial.

Art. 33. Não será admitida a utilização de potencial adicional de construção quando o projeto apresentado ocupe áreas de terreno sujeitas à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos previsto nesta lei.

Art. 34. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca não se aplicam:

I - os incentivos para construção de edifícios residenciais constantes dos artigos 166 da Lei nº 13.430, de 2002, e 240 da Lei nº 13.885, de 2004, nem quaisquer mecanismos que, mediante a redução da taxa de ocupação, aumentem o coeficiente de aproveitamento básico;

II - as regras referentes a áreas não computáveis contidas nos incisos III e IV do artigo 189 da Lei nº 13.885, de 2004;

III - as regras relativas a vagas de estacionamento contidas na Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005;

IV - as regras sobre balcão e terraço aberto, sem caixilho, contidas na Tabela 10.12.1 do Anexo I integrante da Lei nº 11.228, de 1992.

Art. 35. Para todos os tipos de empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Água Branca é permitida a construção de apenas um subsolo, com altura livre máxima de 3 (três) metros, excetuados desta restrição os dispositivos de detenção de águas pluviais.

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA E DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO-CEPAC

Seção I

Da Outorga Onerosa de Potencial Adicional de Construção

Art. 36. Fica o Executivo autorizado a efetuar de forma onerosa a outorga de potencial adicional de construção para os lotes contidos no perímetro definido no artigo 2º, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos nesta lei, como forma de obtenção de recursos destinados à implementação do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Art. 37. Fica definido o estoque máximo de potencial adicional de construção residencial de 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) metros quadrados e o estoque máximo de potencial adicional de construção não residencial igual a 800.000 (oitocentos mil) metros quadrados, totalizando 1.850.000 (um milhão oitocentos e cinquenta mil) metros quadrados.

§ 1º. Os estoques máximos de potencial adicional de construção, por setor, subsetor e categoria de uso, são os constantes no Quadro IV, anexo a esta lei.

§ 2º. A utilização de potencial adicional de construção para usos residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas fica limitada a 525.000 (quinhentos e vinte e cinco mil) metros quadrados para todo perímetro da Operação Urbana.

Seção II

Da Emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção

Art. 38. Fica o Executivo autorizado a emitir a quantidade de 1.470.000 (um milhão, quatrocentos e setenta mil) CEPAC-R e 930.000 (novecentos e trinta mil) CEPAC-nR, totalizando 2.400.000 (dois milhões e quatrocentos mil) CEPAC, que serão convertidos em potencial adicional de construção de acordo com os critérios de equivalência constante do Quadro III, anexo à presente lei.

§ 1º. O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de R\$ 700,00 (setecentos reais) para os CEPAC-R e de R\$ 800,00 (oitocentos reais) para os CEPAC-nR, valores que poderão ser atualizados pela SP-Urbanismo por índice a ser definido em decreto.

§ 2º. O pagamento do valor da venda dos CEPAC poderá ser recebido pela SP-Urbanismo à vista ou parceladamente, com no mínimo 15% (quinze por cento) do valor pago à vista e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela SP-Urbanismo, desde que sejam apresentados seguro-garantia ou fiança bancária, correspondente ao valor do saldo devedor.

Art. 39. Os CEPAC deverão ser alienados em leilão público, na forma que venha a ser determinada pela SP-Urbanismo, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, relativos ao programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, inclusive para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos mencionados no § 2º do artigo 8º desta lei, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, atualizado de acordo com o índice a ser estabelecido em decreto.

§ 1º. As quantidades de CEPAC-R e CEPAC-nR a serem ofertadas em cada leilão público e seus respectivos preços mínimos serão definidos pela SP-Urbanismo, levando em consideração as condições de mercado e as necessidades do programa de intervenções.

§ 2º. O edital referente a cada leilão público a ser realizado para a venda dos CEPAC deverá prever mecanismos que garantam os princípios da ampla publicidade e livre concorrência entre os interessados.

§ 3º. Os CEPAC poderão ser negociados livremente, salvo se estiverem vinculados a um lote específico.

Art. 40. A SP-Urbanismo será responsável pelo controle dos CEPAC, dos estoques de potencial adicional de construção e de sua disponibilidade, respeitados os totais previstos nesta lei.

Seção III

Do Pagamento da Outorga Onerosa

Art. 41. O pagamento pelo potencial adicional de construção será realizado exclusivamente por meio de CEPAC, nos termos definidos nesta lei.

§ 1º. O pagamento da outorga onerosa não dependerá da existência prévia de requerimento de licenciamento edilício, devendo ocorrer por meio de pedido de vinculação de CEPAC ao lote, a ser regulamentado em decreto.

§ 2º. A vinculação de CEPAC dependerá:

I - da existência de estoque no subsetor no qual se localize o imóvel, conforme a categoria de uso pretendida, de acordo com o Quadro IV, anexo à presente lei;

II - do atendimento ao § 2º do artigo 37 desta lei, no caso de vinculação de CEPAC-R para usos residenciais não enquadrados como unidades habitacionais incentivadas;

III - da disponibilidade de estoque na área da Operação Urbana, na forma estabelecida no artigo 44 desta lei.

§ 3º. O deferimento do pedido de vinculação de CEPAC ao lote implicará a expedição de certidão de pagamento de outorga onerosa, a qual permitirá a utilização do correspondente potencial adicional de construção nos pedidos de licenciamento edilício.

§ 4º. Somente será admitida a vinculação de CEPAC quitados ou que apresentem garantia de pagamento aceita pela SP-Urbanismo, ficando vedada a expedição de auto de conclusão até que ocorra sua plena quitação.

Art. 42. O interessado deverá apresentar à SP-Urbanismo a memória de cálculo contendo a quantidade de CEPAC necessária para o pagamento da contrapartida financeira relativa à utilização de potencial adicional de construção, conforme regulamentado em decreto.

§ 1º. Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, conforme dispõe o § 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430, de 2002, mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPAC suficiente para o pagamento referente à outorga onerosa.

§ 2º. O projeto de edificação deverá observar, em relação à área construída computável correspondente ao potencial adicional de construção, os usos correspondentes aos CEPAC que tenham sido vinculados ao lote, inclusive no caso de estoques destinados a unidades habitacionais incentivadas, podendo a área construída computável correspondente ao potencial básico de construção ser utilizada para a implantação de qualquer categoria de uso admitida no lote.

Art. 43. Os CEPAC poderão ser desvinculados de determinado lote, mediante o pagamento em dinheiro, à SP-Urbanismo, de uma multa por cada CEPAC desvinculado equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado por índice de correção monetária a ser definido em decreto.

§ 1º. A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação.

§ 2º. O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos CEPAC retornará ao saldo de estoque de potencial adicional de construção da Operação Urbana Consorciada, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado para vinculação a outro lote.

§ 3º. Os CEPAC desvinculados só poderão ser novamente vinculados a lote ou transferidos a terceiros após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 4º. A desvinculação de CEPAC destinado a unidades habitacionais incentivadas ficará limitada a 5% (cinco por cento) dos CEPAC vinculados a um determinado lote sempre que os estoques já consumidos por tais unidades habitacionais forem inferiores a 400.000 (quatrocentos mil) metros quadrados.

Seção IV

Da Disponibilidade dos Estoques

Art. 44. A disponibilidade, para vinculação de CEPAC, dos estoques previstos no Quadro IV, anexo à presente lei, seguirá o disposto neste artigo.

§ 1º. Os estoques residenciais estarão sempre disponíveis para vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas.

§ 2º. 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.

§ 3º. Os estoques ficarão disponíveis para vinculação a usos não residenciais e residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas na proporção de três vezes o estoque destinado a unidades habitacionais incentivadas, de acordo com a efetiva vinculação de CEPAC a esta última finalidade.

§ 4º. O proprietário do imóvel que efetuar a vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas terá preferência no consumo dos estoques residenciais ou não residenciais que tenham sido disponibilizados nos termos do parágrafo anterior, no prazo de seis meses contados do deferimento da vinculação, podendo ceder este direito a terceiros.

§ 5º. Decorrido o prazo de seis meses do deferimento da vinculação a unidades habitacionais incentivadas, sem que o proprietário ou alguém por ele indicado tenha apresentado pedido de vinculação de CEPAC com aproveitamento do estoque liberado, nos termos do § 4º, este estoque deverá atender aos pedidos de vinculação de CEPAC que eventualmente tenham sido apresentados, para usos residenciais ou não residenciais, observada a ordem cronológica de apresentação dos pedidos, independentemente do uso pleiteado.

CAPÍTULO IV

DAS REGRAS RELATIVAS A SUBSETORES ESPECÍFICOS

Seção I

Do Subsetor A1

Art. 45. A área formada pelos imóveis situados no Subsetor A1 será objeto de plano específico de reurbanização a ser elaborado pela SP-Urbanismo.

§ 1º. O plano de reurbanização deverá destinar, da área total de terreno, as seguintes proporções:

I - sistema viário: máximo de 20% (vinte por cento);

II - áreas verdes: mínimo de 40% (quarenta por cento);

III - áreas de uso institucional: mínimo de 15% (quinze por cento);

IV - áreas para empreendimentos imobiliários: mínimo de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2º. O plano de reurbanização poderá implicar o reloteamento da área, nele incluído o reposicionamento de áreas atualmente destinadas ao sistema viário.

§ 3º. A totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados nas áreas referidas no inciso IV deverá atender à proporção mínima de 80% da área computável para usos residenciais e de 40% (quarenta por cento) da área computável para Habitações de Interesse Social, conforme definido no plano específico de reurbanização.

§ 4º. O coeficiente de aproveitamento básico dos lotes resultantes do parcelamento terá um incremento a ser indicado no plano de reurbanização, calculado de modo que a soma do potencial construtivo básico das áreas oriundas do parcelamento corresponda ao potencial construtivo básico da área original do Subsetor A1.

§ 5º. Os melhoramentos viários previstos para o Subsetor A1, integrantes do Plano de Melhoramentos Públicos estabelecidos nesta lei, poderão ser alterados pela SP-Urbanismo por motivo técnico, observadas as regras de destinação de áreas definidas neste artigo.

§ 6º. Não se aplica ao Subsetor A1 o incentivo à doação de terreno para implantação de melhoramento público, previsto no artigo 27 desta lei.

Art. 46. A realização do plano de reurbanização poderá ser delegada à SP-Urbanismo ou à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, conforme regras a serem definidas em decreto, podendo ser utilizados, para tanto, os instrumentos contratuais previstos na legislação em vigor, especialmente aqueles previstos no § 2º do artigo 8º desta lei.

Parágrafo único. Fica o Executivo autorizado a transferir à SP-Urbanismo ou à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, por meio de aumento de capital, os imóveis situados no Subsetor A1.

Seção II

Do Subsetor A2

Art. 47. As áreas verdes situadas no Subsetor A2 e atualmente cedidas ao São Paulo Futebol Clube e à Sociedade Esportiva Palmeiras deverão, quando devolvidas à posse do Município, ser incorporadas ao parque urbano a ser criado no Subsetor A1.

Seção III

Do Subsetor E2

Art. 48. O Subsetor E2 deverá ser objeto de reloteamento, observadas as normas comuns referentes ao parcelamento do solo, em especial quanto à necessidade de implantação das infraestruturas viária, de iluminação, drenagem e coleta de esgotos, ressalvadas as regras específicas estabelecidas por esta lei.

§ 1º. O projeto de reloteamento, a ser aprovado pelo órgão municipal competente, ouvida a SP-Urbanismo, deverá contemplar a destinação de áreas públicas, atendidas concomitantemente as seguintes regras:

I - o sistema viário e as áreas verdes e institucionais observarão o Plano Urbanístico constante do Mapa V, anexo à presente lei, podendo ser admitidas divergências de até 5% (cinco por cento) nas áreas ou dimensões lineares, desde que o somatório de tais áreas a serem destinadas corresponda a pelo menos 40% (quarenta por cento) da área total do Subsetor E2;

II - deverão ser identificadas, entre as áreas apontadas indistintamente como verdes ou institucionais no Mapa V, anexo à presente lei, quais serão destinadas para cada uma de tais finalidades, na proporção mínima de 75% (setenta e cinco por cento) para as áreas verdes;

III - deverá também ser destinada área para implantação de programas habitacionais, com área mínima de 10% (dez por cento) do total do Subsetor E2, podendo a Municipalidade solicitar o registro de tais áreas diretamente em nome da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB.

§ 2º. Para a efetivação do reloteamento, os registros imobiliários correspondentes ao Subsetor E2 serão objeto de unificação, devendo a nova matrícula abranger as áreas referentes a vias públicas anteriormente existentes, as quais serão objeto de averbação, de forma a fazer constar que farão parte das áreas destinadas como públicas no âmbito do reloteamento, a serem objeto de futuro registro.

§ 3º. Não se aplica ao Subsetor E2 o incentivo à doação de terreno para implantação de melhoramento público, previsto no artigo 27 desta lei.

§ 4º. Os lotes resultantes do reloteamento terão um incremento de 50% (cinquenta por cento) em seu coeficiente de aproveitamento básico.

§ 5º. A totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados nas áreas referidas no inciso III do § 1º deste artigo deverá atender à proporção mínima de 80% da área computável para usos residenciais e de 40% (quarenta por cento) da área computável para Habitações de Interesse Social.

§ 6º. Enquanto não for efetuado o reloteamento do Subsetor E2, os projetos de edificação ou reforma para os lotes nele inseridos não poderão utilizar potencial adicional de construção e deverão observar o limite de área construída computável máxima de 500 (quinhentos) metros quadrados.

Art. 49. Fica a SP-Urbanismo autorizada a participar, como quotista, de fundo de investimento imobiliário, instituído nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, ou legislação que venha a sucedê-la, para o fim de efetuar o reloteamento do Subsetor E2, nos termos previstos nesta lei.

§ 1º. Para que seja admitida a participação da SP-Urbanismo, nos termos do “caput” deste artigo, o fundo de investimento imobiliário:

I - deverá contar com a adesão dos proprietários de imóveis correspondentes a mais de 50% (cinquenta por cento) da área privada contida no Subsetor E2;

II - deverá possuir natureza privada e patrimônio próprio separado do patrimônio dos quotistas, sendo sujeito a direitos e obrigações próprios, na forma da legislação aplicável;

III - deverá ser administrado e gerido por entidade profissional devidamente habilitada pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários;

IV - deverá ter por finalidade a segregação e valorização dos ativos, visando à realização de investimentos destinados ao loteamento do Subsetor E2 e outros correlatos;

V - poderá contar com a participação de outros investidores quotistas, públicos ou privados, desde que tal participação seja compatível com a finalidade do fundo;

VI - deverá permitir a integralização de capital em imóveis situados no Subsetor E2, podendo tal integralização de imóveis ser efetuada em sociedade de propósito específico controlada pelo fundo;

VII - deverá atribuir à SP-Urbanismo poderes de veto nas deliberações relativas às matérias disciplinadas nesta lei;

VIII - deverá adotar mecanismos que assegurem aos proprietários de imóveis expropriados e integralizados no fundo de investimento imobiliário ou em sociedade de propósito específico o direito de preferência para a aquisição de lotes decorrentes do loteamento;

IX - deverá ser liquidado após o encerramento das providências relativas ao loteamento do Subsetor E2.

§ 2º. Caberão à SP-Urbanismo as receitas obtidas como cotista do fundo de investimento de investimento imobiliário, a partir da distribuição de resultados ou da alienação de quotas de sua titularidade.

§ 3º. Decorrido o prazo de 2 (dois) anos da promulgação desta lei, poderá a SP-Urbanismo constituir o fundo de investimento imobiliário, nos termos deste artigo, exceto no que se refere ao inciso I do § 1º, devendo selecionar o administrador do fundo por meio de licitação ou outro procedimento autorizado na forma da legislação aplicável.

§ 4º. Caso constituído o fundo de investimento imobiliário pela SP-Urbanismo, os proprietários dos imóveis serão notificados, pela imprensa oficial e em jornal de grande circulação, da abertura de prazo para voluntariamente integralizar tais imóveis no patrimônio do fundo, em troca das respectivas quotas, segundo critérios de avaliação a serem estabelecidos no regulamento do fundo, observada a legislação pertinente.

Art. 50. O fundo de investimento imobiliário referido no artigo anterior poderá pleitear à SP-Urbanismo que a Municipalidade efetue a desapropriação dos imóveis privados contidos no Subsetor E2 que não tenham sido integralizados em seu patrimônio, hipótese em que a SP-Urbanismo encaminhará a proposta ao Executivo, ao qual caberá editar o competente decreto de utilidade pública, para fins de desapropriação.

§ 1º. Decretada a utilidade pública dos imóveis e estando constituído o fundo de investimento imobiliário referido no "caput", a SP-Urbanismo promoverá as desapropriações, devendo integralizar os imóveis desapropriados no referido fundo, pelo valor despendido na desapropriação de cada imóvel.

§ 2º. Caso o fundo de investimento imobiliário referido no "caput" se comprometa a efetuar o pagamento das desapropriações, a SP-Urbanismo poderá nomear o fundo, por seu administrador, como seu mandatário para a desapropriação amigável ou para as ações expropriatórias, sob a condição de pagamento em dinheiro, no valor de 10% (dez por cento) da indenização relativa à propriedade do imóvel, fixada para fins de desapropriação, a ser efetuado à SP-Urbanismo quando integralizado o imóvel no patrimônio do fundo, sem prejuízo do disposto no inciso VII do § 1º do artigo 49 desta lei.

§ 3º. Caso todos os imóveis e parcelas ainda não integralizados no fundo de investimento imobiliário tenham sido objeto de declaração de utilidade pública por parte da Municipalidade, o loteamento poderá ser efetuado em etapas, iniciando-se pelas parcelas do subsetor já integralizadas no patrimônio do fundo de investimento imobiliário, passíveis de unificação registrária, admitida a expedição de termos de verificação das obras executadas em tais parcelas e dos correspondentes atos parciais de aprovação do loteamento, aptos a proporcionar o registro de novas matrículas.

CAPÍTULO V

DO LICENCIAMENTO DE INTERVENÇÕES PÚBLICAS

Art. 51. A implantação de sistemas de transporte de média e alta capacidade no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido fica condicionada a licenciamento por parte do Município, nos termos da legislação de regência, no qual deverão ser analisados os seguintes aspectos:

I - inserção urbanística das estações, paradas de embarque e desembarque e de quaisquer edificações ou estruturas de apoio situadas acima e no nível do solo no que diz respeito aos impactos na paisagem, à convivência com as edificações existentes no entorno e à formação de barreiras à circulação de pedestres e veículos;

II - capacidade de atendimento dos sistemas às demandas de adensamento populacional e de atividades econômicas existentes e propostas;

III - localização de estações e paradas de embarque e desembarque em função das características existentes e planejadas para o uso do solo do entorno;

IV - acessibilidade de pedestres;

V - conexão entre modais de integração;

VI - compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional.

Art. 52. A implantação de sistemas de macrodrenagem e de dispositivos públicos de retenção de águas pluviais no perímetro da Operação Urbana Consorciada, bem como em seu perímetro expandido, fica condicionada à autorização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano que, mediante avaliação dos projetos, expedirá o licenciamento correspondente a tais obras, após verificação da adequação aos seguintes aspectos:

I - inserção urbanística dos equipamentos e de quaisquer edificações ou estruturas de apoio situadas acima, abaixo ou do nível do solo no que diz respeito aos impactos na paisagem, à convivência com as edificações existentes no entorno e à formação de barreiras à circulação de pedestres e veículos;

II - compatibilidade com o uso do solo existente ou planejado;

III - compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta a necessidade de licenciamento ambiental relativo a tais intervenções, para as quais deverá ser apresentado estudo ambiental específico, com avaliação do regime hidrológico e da situação atual de drenagem.

Art. 53. O procedimento de licenciamento previsto neste capítulo será regulamentado em decreto, observadas as competências dos órgãos municipais para análise da inserção de elementos na paisagem urbana e da implantação de instalações e equipamentos de infraestrutura.

CAPÍTULO VI

DA GESTÃO

Seção I

Das Competências dos Órgãos e Entidades Municipais

Art. 54. As ações públicas envolvidas na implementação de programas, projetos e intervenções relativas à Operação Urbana Consorciada são de atribuição das respectivas Secretarias Municipais, dentro de sua competência, cabendo à SP-Urbanismo a gestão e coordenação de todas estas ações, de modo a garantir a compatibilidade com todas as diretrizes urbanísticas estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único. A SP-Urbanismo:

I - estabelecerá as diretrizes urbanísticas das intervenções e submeterá ao Grupo Gestor o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções estabelecido por esta lei.

II - deverá ser consultada previamente à realização das licitações e à celebração dos contratos e termos aditivos, restringindo sua manifestação aos aspectos definidos no "caput" deste artigo.

III - poderá, a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos envolvidos na operação urbana, podendo, ainda, fixar prazo para resposta, quando necessário, mediante justificativa;

IV - deverá aprovar previamente qualquer alteração de projeto, exceto simples alterações de quantitativos, restringindo sua análise aos aspectos definidos no "caput" deste artigo;

V - deverá dar publicidade às informações sobre o andamento da Operação Urbana, em linguagem acessível à população, bem como implantar sistemática de indicadores, de modo a propiciar o adequado acompanhamento da execução do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada.

Art. 55. Caberá a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente a elaboração dos programas e o fornecimento dos dados técnicos necessários à implementação e acompanhamento das ações para atendimento aos termos do licenciamento ambiental da operação urbana, bem como o acompanhamento e orientação da elaboração de Estudos de Impacto Ambiental, quando aplicáveis, para a obtenção das Licenças Ambientais das obras relativas ao programa de intervenções.

Art. 56. As medidas mitigadoras estabelecidas nos termos dos artigos 8º e 9º da Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, para os empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, ficam sujeitas à aprovação da SP-Urbanismo, para o fim de verificar sua compatibilidade com o plano urbanístico, bem como com as diretrizes e regras definidas por esta lei.

Art. 57. Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei deverão ser administrados pela SP-Urbanismo, em conta da Prefeitura vinculada à Operação Urbana Consorciada.

Art. 58. O Poder Executivo fixará, por decreto, a remuneração a ser paga à SP-Urbanismo pelos serviços prestados para a gestão da presente Operação Urbana Consorciada Água Branca, em percentual do valor arrecadado com as distribuições de CEPAC.

§ 1º. A SP-Obras será remunerada de acordo com percentual do valor das obras a ela atribuídas dentro do programa de intervenções, conforme regulamentado em decreto.

§ 2º. A SP-Urbanismo fica autorizada a receber remuneração, a ser definida em decreto, em percentual a ser aplicado aos valores arrecadados nos termos da Lei nº 11.774, de 1995, em razão dos serviços prestados pela empresa, relativos à concepção urbanística e concepção da aplicação de instrumentos urbanísticos previstos nesta lei.

Seção II

Do Grupo de Gestão

Art. 59. Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, coordenado pela SP-Urbanismo, contando com a participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando à implementação do programa de intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento.

§ 1º. O Grupo de Gestão, designado pelo Prefeito, terá a seguinte composição:

I - 1 (um) representante da SP-Urbanismo;

II - 1 (um) representante de cada um dos seguintes órgãos e entidades municipais: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, Secretaria Municipal de Transportes, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras e SP-Obras;

III - 8 (oito) representantes de entidades da sociedade civil, designados para um período de 2 (dois) anos, a partir de indicação de entidades da sociedade civil, com a seguinte distribuição: 4 (quatro) representantes de organizações não governamentais e 4 (quatro) representantes de entidades de classe.

§ 2º. Caberá ao representante de cada órgão ou entidade municipal informar ao Grupo de Gestão o andamento das ações e atividades, relacionadas ao órgão ou entidade que representa, desenvolvidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como no seu perímetro expandido.

Art. 60. Caberá ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções, elaborado pela SP-Urbanismo, e respectivos recursos.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 61. Se houver divergência entre o perímetro delimitado graficamente nas plantas integrantes desta lei e seus respectivos textos descritivos, prevalecerá a descrição textual.

Parágrafo único. A caracterização dos corredores seguirá a representação gráfica do Mapa VI, anexo à presente lei, observadas as regras do artigo 13 desta lei.

Art. 62. Considera-se como empreendedor da Operação Urbana Consorciada Água Branca, para fins do licenciamento ambiental e para efeito de aplicação das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), a Prefeitura do Município de São Paulo, competente para a realização de Operações Urbanas Consorciadas, sendo a gestão da Operação Urbana atribuída à SP-Urbanismo.

Art. 63. Os empreendimentos de uso misto seguirão os procedimentos de licenciamento edilício a serem definidos em decreto, tendo como diretriz a celeridade das decisões, buscando evitar a cumulação de prazos decorrente da análise seqüencial do requerimento por diferentes divisões administrativas ou órgãos especializados na análise de empreendimentos residenciais ou não residenciais.

Art. 64. Ficam excluídos da obrigação de execução dos passeios, prevista no "caput" do artigo 7º da Lei nº 15.442, de 9 de setembro de 2011, os responsáveis por imóveis localizados nos eixos definidos por esta lei.

Art. 65. Os recursos obtidos com a alienação de remanescentes de áreas desapropriadas para execução do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada serão destinados à conta vinculada referida no artigo 57.

Art. 66. Integram a presente lei, rubricados pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara, os Mapas I, II, III, IV, V e VI e os Quadros I, II, III, IV e V.

Art. 67. Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação desta lei serão analisados e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

Art. 68. Os pedidos de adesão à Operação Urbana Água Branca protocolados até 11 de abril de 2012, data da expedição da Licença Ambiental Prévia para a revisão da operação urbana, ainda não apreciados pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística, serão avaliados de acordo com a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, em todos os seus termos, e utilizarão os estoques de potencial adicional de construção ali autorizados.

§ 1º. Os pedidos de adesão à Operação Urbana Água Branca protocolados depois de 11 de abril de 2012 e até a data da publicação desta lei, ainda não apreciados pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística, estarão sujeitos às disposições da presente lei e deverão ser sobrestados até o prazo de 90 dias após o primeiro leilão de CEPAC que venha a ser realizado.

§ 2º. Dentro do prazo referido no § 1º, o interessado deverá apresentar os CEPAC necessários para vinculação ao imóvel, sob pena de indeferimento do pedido.

Art. 69. As edificações em situação regular, com mais de 500 (quinhentos) metros quadrados de área construída computável, não conformes com as regras de uso e ocupação do solo previstas nesta lei, poderão ser objeto de reforma, desde que esta não agrave a desconformidade da edificação.

Art. 70. Os recursos arrecadados sob a vigência da Lei nº 11.774, de 1995, que ainda não tenham sido investidos nos termos nela previstos, deverão observar o disposto nos artigos 10 e 57 da presente lei.

Art. 71. Esta lei será regulamentada pelo Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 72. As disposições desta lei ficam excluídas do artigo 46, caput, da Lei Orgânica do Município.

Art. 73. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Água Branca, ou de dotações próprias.

Art. 74. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995.

A Comissão de Administração Pública, sob o aspecto da gestão pública, entende que os propósitos contidos neste Projeto de Lei são meritórios, razão pela qual também se posiciona favoravelmente a sua aprovação nos termos do Substitutivo apresentado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Quanto ao aspecto financeiro, a Comissão de Finanças e Orçamento não encontra nada a opor, uma vez que as despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, e se posiciona também favoravelmente a esta propositura, nos termos do Substitutivo apresentado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Sala das Comissões Reunidas, em 09/04/2013

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Andrea Matarazzo – PSDB – contrário

Dalton Silvano – PV

Nabil Bonduki – PT

Nelo Rodolfo – PMDB

Paulo Frange – PTB

Toninho Paiva – PR

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Alfredinho – PT

Atílio Francisco – PRB

David Soares – PSD

Marquito – PTB

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Adilson Amadeu – PTB

Jair Tatto – PT

Milton Leite – DEM

Paulo Fiorilo – PT

Ricardo Nunes – PMDB

Wadih Mutran – PP