



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PROJETO DE LEI 01-00722/2015 do Executivo

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

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

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III - implantação de equipamentos públicos, na seguinte conformidade:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2º Os proprietários dos imóveis parcialmente atingidos pelos melhoramentos previstos no inciso IV do artigo 1º desta lei poderão propor remanejamento da área indicada nas plantas anexas dentro de seu imóvel, proposta que deverá ser aprovada pela SP-Urbanismo.

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

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

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

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

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

Art. 5º Quando a extensão de qualquer das faces de quadra exceder 100m (cem metros), deverão ser fixadas servidões de passagem para pedestres ao longo da quadra, com largura mínima de 6m (seis metros), de modo que a distância entre os logradouros que definem a face de quadra e a servidão de passagem, ou entre as servidões de passagem, não seja superior a 100m (cem metros).

§ 1º O posicionamento das servidões de passagem deverá ser aprovado pela SPUrbanismo, atendido o parâmetro estabelecido no “caput” deste artigo.

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

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

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

§ 1º A faixa a ser doada deverá ligar dois logradouros distintos e terá a função de servir como passagem de pedestres e como área verde, devendo ser entregue à Municipalidade devidamente implantada.

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

Art. 7º As áreas doadas para a implantação dos melhoramentos públicos previstos nesta lei poderão ser computadas no cálculo dos espaços destinados à aeração e insolação naturais dos compartimentos, previstas no Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo.

Art. 8º As doações de parcelas de terreno para implantação dos melhoramentos viários previstos nesta lei ou das passagens de pedestres de que trata o seu artigo 6º poderão ser feitas com a reserva de servidão, em favor do imóvel remanescente, de uso do subsolo ou do espaço aéreo da área doada, observadas as regras definidas neste artigo.

§ 1º A servidão de uso prevista neste artigo terá como exclusiva finalidade a instalação de redes de infraestrutura e a circulação de pessoas e veículos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Art. 11. Fica autorizado o Executivo a emitir até 4.490.999 (quatro milhões, quatrocentos e noventa mil e novecentos e noventa e nove) Certificados de Potencial Adicional de Construção, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a tabela de equivalência a seguir descrita:

.....“(NR)

“Art. 15. A desocupação de imóveis, quando atingidos pelas intervenções viárias e implantação de sistema de áreas verdes e espaços públicos dessa Operação Urbana Consorciada, deverá atender para o direito de atendimento habitacional das famílias de menor poder aquisitivo previamente cadastradas, desde que se enquadrem nos critérios dos programas habitacionais de interesse social em vigor no Município de São Paulo à época da intervenção, sejam eles conduzidos exclusivamente pela Prefeitura ou em parceria com outros órgãos da administração direta ou indireta municipal, estadual ou federal ou com particulares.” (NR)

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

Às Comissões competentes.”

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

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

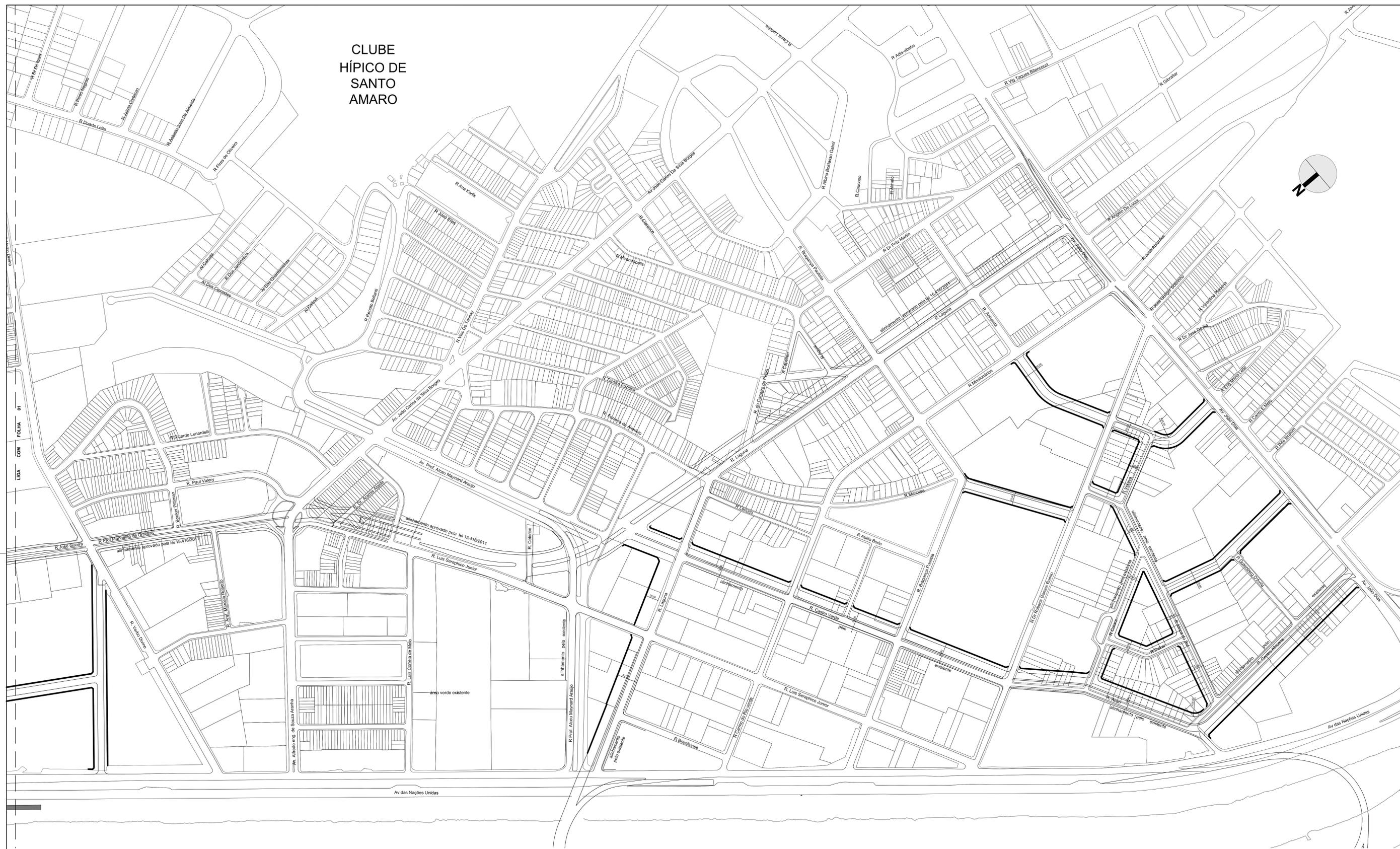


ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS
2

DES. ESC. 1:2000
 PROJENCO: OUBRO/2015
 CHEFE DE SEC. TÉCNICA
 DIRETOR DE DIVISÃO
 SUPERINTENDENTE
 DATA
 LEGENDA:
 - - - - - ALINHAMENTO A APROVAR
 - - - - - ALINHAMENTO A REVISAR
 - - - - - ALINHAMENTO A MANTER

PREFEITURA DE SÃO PAULO
 SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS
 SUPERINTENDÊNCIA DE PROJETOS VÁRIOS
 Assunto: Plano de melhorias no perímetro da Operação Urbana Água Esquente
 Local: Distrito de Santo Amaro - Setor Chucri Zaidan
 ENCAMINHADO À APROV. PELO PROCESSO N° 2012.0.142.358-5
 APROVADO PELA LEI N° DE / /
 CLAS. T-1202
 N° 26.945/1

CLUBE HÍPICO DE SANTO AMARO



ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

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

PREFEITURA DE SÃO PAULO SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS SUPERINTENDÊNCIA DE PROJETOS VÁRIOS	Assunto: Plano de melhorias no perímetro da Operação Urbana Água Espraiada Local: Distrito de Santo Amaro - Setor Churci Zaldan	CLAS. T-1202 Nº 26.945/2
	ENCAMINHADO À APROV. PELO PROCESSO Nº 2012-0.142.358-5 APROVADO PELA LEI Nº DE / /	



ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS



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

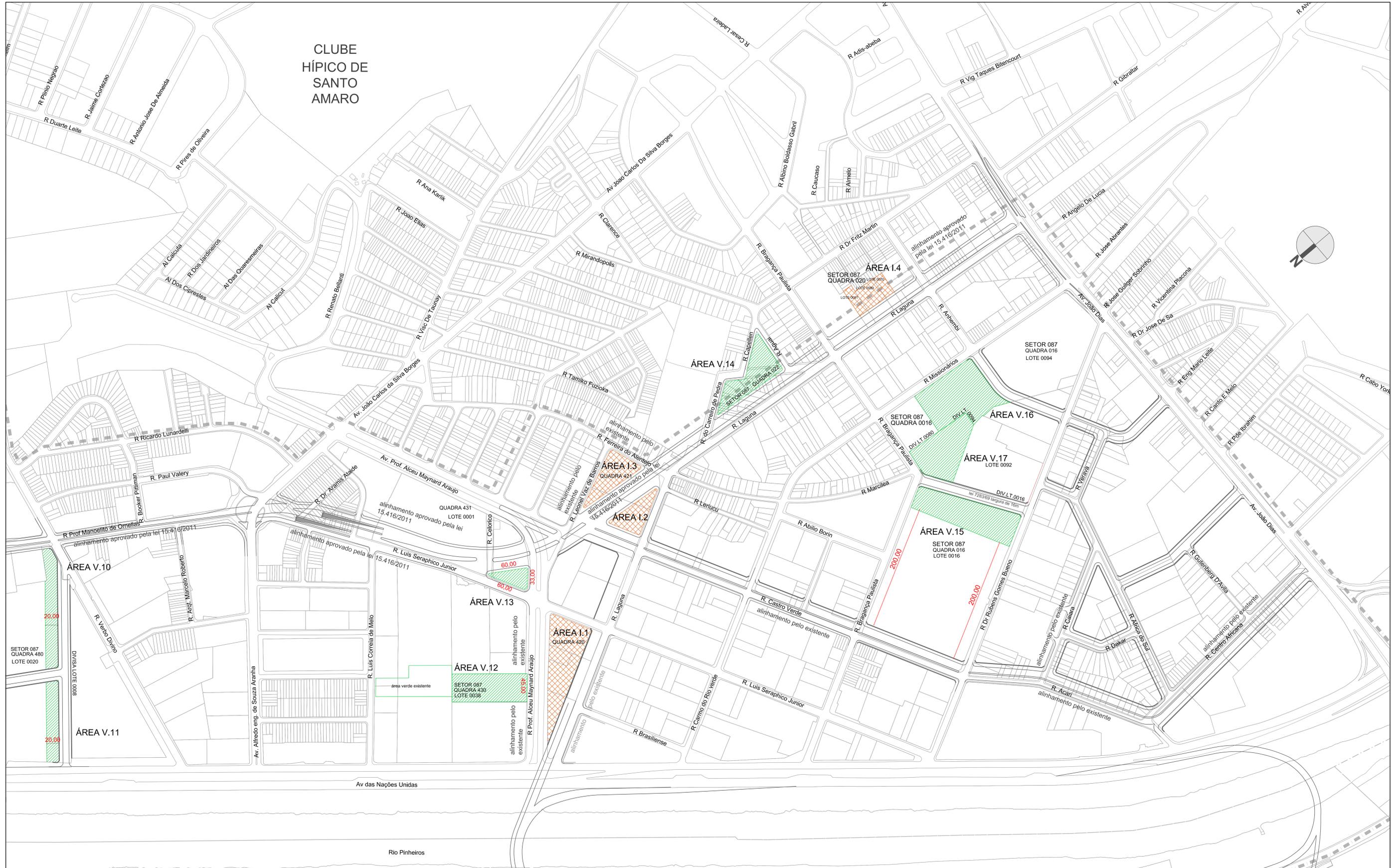


ASSUNTO: PLANO URBANÍSTICO COMPLEMENTAR - SETOR CHURCI ZAIDAN
 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRADA
 LOCAL: ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS
 DISTRITO DE SANTO AMARO E ITAIM BIBI

CLASSE: Nº BE047B010
 ESCALA: 1:3000 DATA: 09/10/2014

ELABORADO E APROVADO NESTE PROCESSO 2014.141.0660
 APROVADO PELA LEI Nº DE / /

CLUBE
HÍPICO DE
SANTO
AMARO



ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS
2

- ÁREAS VERDES
- ÁREAS INSTITUCIONAIS
- PERÍMETRO SETOR CHUCRI Z AidAN
- PERÍMETRO SETOR FISCAL

SPURBANISMO

ASSUNTO: PLANO URBANÍSTICO COMPLEMENTAR - SETOR CHUCRI Z AidAN
 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAADA
 ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS
 DISTRITO DE SANTO AMARO E ITAIM BIBI

ENCARREGADO A APROVAÇÃO PELO PROCESSO 01/2014.142.3904

APROVADO PELA LEI Nº _____ DE / /

CLAS: BE047B011
 ESCALA: 1:2000
 DATA: OUTUBRO/2015