

Operação Urbana Consorciada

# BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

Contribuições ao Projeto de Lei  
Novembro 2015



# PROCESSO PARTICIPATIVO



**2014**

**Maio 2014**

Apresentação para os **Subprefeitos Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente**  
Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras

**ACSP**  
Apresentação na Associação Comercial de São Paulo - Distrital Mooca

07/05/14

08/05/14

Apresentação na **Subprefeitura Mooca**  
Associação Comercial de São Paulo - Distrital Mooca

**Junho 2014**

Apresentação na **Subprefeitura Ipiranga**  
Associação Comercial de São Paulo - Distrital Mooca

02/06/14

04/06/14

Apresentação na **Subprefeitura Vila Prudente**  
Subprefeitura Vila Prudente

09jun2014

Apresentação na **Subprefeitura Sé**  
Biblioteca Mário de Andrade

09/06/14

Reunião Temática **Habitação**  
SP-Urbanismo

16/06/14

Reunião Temática **Equipamentos Públicos**  
SP-Urbanismo

25/06/14



Apresentações do PIU:  
**Projeto de Intervenção Urbana**



Apresentações  
do PIU:  
Projeto de  
Intervenção  
Urbana



Aprovação  
LAP:  
Licença  
Ambiental  
Prévia

Continua

**Reunião AMAC: Associação dos Moradores e Amigos do Cambuci**  
Distrital Mooca



AGOSTO 2014



08/08/14

**Reunião CADES: Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável**  
Subprefeitura Mooca

20/08/14



SETEMBRO 2014



19/09/14

**Reunião de esclarecimentos para análise da Avaliação de Impacto à Saúde**  
COVISA

**Reunião CMSP: Comissão de Política Urbana**  
Câmara Municipal



NOVEMBRO 2014



20/11/14



DEZEMBRO 2014



01/12/14

**Audiência Pública: Licenciamento Ambiental**  
Clube Atlético Juventus





Aprovação  
LAP:  
Licença  
Ambiental  
Prévia

**Audiência Pública:**  
Licenciamento Ambiental  
CEU Meninos



08/12/14



03/12/14

**Audiência Pública:**  
Licenciamento Ambiental  
Círculo dos Trabalhadores Cristão  
de Vila Prudente



**2015**

ABRIL 2015



02/04/15

**Visita à Comunidade da Vila Prudente**  
Vila Prudente



JULHO 2015

**Aprovação da LAP – Licença Ambiental Prévia**

22/07/15



AGOSTO 2015

**Divulgação da Minuta do Projeto Lei (PL) no Portal Gestão Urbana**

26/08/15



**Apresentação no CPMU: Conselho Municipal de Políticas Urbanas**

SMDU: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



27/08/15



Continua



## Minuta do Projeto de Lei

SETEMBRO 2015

Apresentação **Conselho Participativo Municipal**  
Subprefeitura Sé

02/09/15



Reunião com **Subprefeitos Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente**  
SP-Urbanismo

04/09/15



03/09/14

Reunião com representantes dos **Movimentos de Moradia da Região**  
SP-Urbanismo

**Audiência Pública Minuta do PL**  
Clube Atlético Juventus



14/09/15



08/09/15

**Audiência Pública Minuta do PL**  
CEU Meninos



**Audiência Pública Minuta do PL**  
Círculo dos Trabalhadores Cristão de Vila Prudente



21/09/15



17/09/15

Reunião com **CMPU: Conselho Municipal de Políticas Urbanas**  
SMDU: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



Continua







## Minuta do Projeto de Lei

Reunião com **SECOVI**  
SECOVI: Sindicato Empresas Compra  
Venda Locação Adm Imóveis SP

28/09/15



Reunião com **Movimento de  
Moradia da Área Central**  
SP-Urbanismo

29/09/15



24/09/15



Reunião com **ACSP: Associação  
Comercial de São Paulo**  
Distrital Mooca



30/09/15



Reunião com **Movimentos Sociais**  
SP-Urbanismo

### OUTUBRO 2015

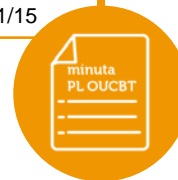
15/10/15



Oficina com **CMPU: Conselho  
Municipal de Políticas Urbanas**  
SMDU: Secretaria Municipal de  
Desenvolvimento Urbano

### NOVEMBRO 2015

06/11/15



Disponibilização dos arquivos da  
Minuta do Projeto de Lei da  
OUCBT no portal Gestão Urbana

17/11/15



Audiência Pública Devolutiva  
Teatro Arthur Azevedo

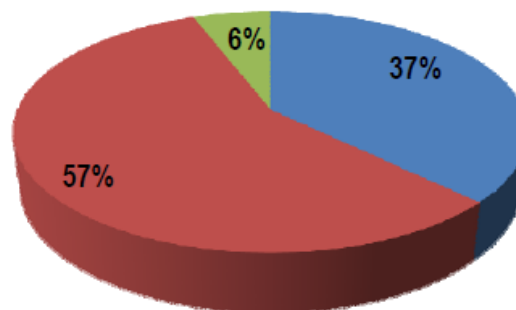
# CONTRIBUIÇÕES







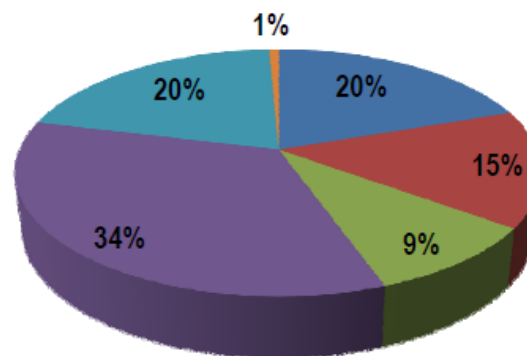
## CONTRIBUIÇÕES A MINUTA DO PL OUCBT



- Ajuste da Minuta
- Esclarecimento
- Aprofundamento da análise



## PRINCIPAIS TEMAS ABORDADOS



- Parâmetros Urbanísticos
- Gestão
- Financiamento
- Programa de Intervenções
- Habitação
- Desenvolvimento Econômico

## OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS



### PLANO URBANÍSTICO

- Setores e subsetores
- Parâmetros Urbanísticos
- Quota Ambiental
- Programa de Intervenções
- Estratégias de transformação



### PLANO DE VIABILIDADE

- CEPAC
- Contrapartidas
- Incentivos
- Cessão de espaço aéreo e subsolo



### PLANO DE GESTÃO

- Conselho Gestor
- BTSA e SP-Urbanismo
- Atuação dos órgãos municipais

# CONTRIBUIÇÕES



## PLANO URBANÍSTICO

- Setores e subsetores
- Parâmetros Urbanísticos
- Quota Ambiental
- Programa de Intervenções
- Estratégias de transformação



*Especificar quais artigos são para todo território da OUC e quais são para quem aderir a OUC.*

CMPU / Minuta Participativa



### Art. 8

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

- I. **novas edificações,**
- II. **reformas com mudança de uso** em lotes com área superior a 500 m<sup>2</sup>;
- III. **reformas com demolição ou ampliação de mais de 50%** da área construída original;
- IV. quaisquer **empreendimentos que pretendam utilizar os incentivos** estabelecidos na presente lei.





***Rever subsetorização exagerada, considerando 668 há, 7 setores, 17 subsetores, regras diferenciadas para cada setor/subsetor***

SECOVI



**Quadro 2** da Minuta do Projeto de Lei

Foram mantidos **11 regramentos**, necessários em função das particularidades de cada setor/subsetor:

1. Subsetor Hipódromo;
2. Subsetores Ana Neri, Anhaia Melo, Lavapés e Sacomã;
3. Alberto Lion;
4. Independência e Parque da Mooca;
5. Teresa Cristina;
6. Henry Ford e Logístico;
7. COHAB-Heliópolis;
8. Ibitirama e Paes de Barros;
9. Dom Pedro I e Rua dos Trilhos;
10. Tamanduateí;
11. Moinho Velho e Alcântara Machado.





***Incluir no quadro 1D o título "áreas públicas destinadas para áreas verdes, parques, equipamentos públicos a serem adquiridos"***

CMPU  
Audiência Pública: Céu Meninos  
Minuta Participativa



### **Art. 1**

IV. Quadro 1D: Áreas Públicas destinadas para Áreas Verdes, Parques e Equipamentos Públicos







***A permeabilidade deve ser mais cobrada e mais rígida.  
a cidade inteira se beneficiará disto.***

CMPU / Minuta Participativa



### **Art. 27**

empreendimentos em terrenos com área maior que 10.000 m<sup>2</sup>

V. Taxa de Permeabilidade do Terreno de 30%, sempre que atingido o Coeficiente de Aproveitamento 4,0 (quatro) ou superior, com a arborização distribuída de forma a constituir área de convivência para a comunidade.





*Prever antecipação de recursos da PMSP para obras de drenagem e melhoramentos viários para alavancagem da OUCBT*

SECOVI



### **Art. 65**

Parágrafo único. Os contratos de gestão previstos no inc. X poderão prever o aporte de recursos da Administração Direta para obras e intervenções capazes de desencadear e fomentar processos de desenvolvimento urbano pertinentes ao Programa de Intervenções desta lei, podendo tais recursos ser posteriormente devolvidos ao Erário nos moldes definidos da avença firmada entre o Poder Público e a Empresa BTSA.





*Esclarecer se estão previstas ações de contenção de alagamentos na várzea do Ribeirão dos Meninos*

CMPU  
Audiência Pública: Céu Meninos  
Minuta Participativa



### **Art. 6**

A OUCBT tem as seguintes diretrizes específicas:

**VI. requalificar ambientalmente as Áreas de Proteção Permanente do Rio Tamanduateí, Córrego Moinho Velho e do Ribeirão dos Meninos.**





*Eliminar a possibilidade de aquisição de vagas de garagem através da área excedente onerosa, que estimula o uso de veículos motorizados individuais, quando o objetivo para a área é o contrário.*

CMPU / Minuta Participativa



**Supressão** da possibilidade de utilização da **área excedente onerosa**.

### **Art. 13**

limita áreas destinadas a estacionamento a uma vaga por UR ou para cada 70 m<sup>2</sup> construídos nR .

### **Art. 34.**

isenta os perímetros consolidados - Setor Parque da Mooca e Subsetor Independência, Ibitirama - das limitações do Art. 13, mas mantém a restrição de que áreas não computáveis (garagens por exemplo) não ultrapassem as áreas computáveis.





***Alterar a oferta de vagas de estacionamento não computáveis: para 1 vaga para cada 35m<sup>2</sup> de área computável para uso residencial ou não residencial, observada a cota máx. de 32m<sup>2</sup> por vaga de garagem, como estabelecido no PDE***

CMPU



### **Art. 13**

- a. nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, observada a quota de garagem máxima igual a 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga, computados os espaços de circulação e manobra de veículos;
- b. nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída computável, observada a quota de garagem máxima igual a 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga, computados os espaços de circulação e manobra de veículos





***Representar todas as intervenções previstas em mapa, incluindo equipamentos públicos e áreas de preservação do patrimônio histórico***

CMPU  
Audiência Pública: Céu Meninos  
Minuta Participativa



### **Art. 49**

relaciona os itens de despesa do Programa de Intervenções e remete aos quadros:

- 1C – MELHORAMENTOS VIÁRIOS;**
- 1D – ÁREAS PÚBLICAS DESTINADAS PARA ÁREAS VERDES, PARQUES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS;**
- 1E – LOGRADOUROS A REQUALIFICAR e**
- 1F - FAVELAS EXISTENTES NA ÁREA DA OUCBT**

e aos Mapas:

**Mapa VII: Favelas existentes, Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e perímetros de ZEIS atingidos por melhoramentos públicos na área da OUCBT;**  
**Mapa VIII: Áreas Protegidas e Áreas Verdes na OUCBT.**

**Mapa IX: Plano de Melhoramentos Viários;**

Plantas de Alinhamentos Viários do Arquivo SIURB/Superintendência de Projetos Viários  
– PROJ 3







**Aumento da cota de terreno por unidade habitacional para 20 m<sup>2</sup>**

CMPU / Minuta Participativa

**Estabelecer desconto de 20% na contrapartida em CEPAC para empreendimentos situados nos subsetores Hipódromo, São Carlos, Lavapés, Sacomã, Auriverde, Anhaia Mello quando a cota parte de terreno/UH for de ate 15m<sup>2</sup> e de 10% quando a cota parte de terreno/uh for entre 15m<sup>2</sup> e 20m<sup>2</sup>**

CMPU



**PLANO URBANÍSTICO**

Cota parte alterada para 20 m<sup>2</sup> conforme **Quadro 2** da Minuta do Projeto de Lei

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIRROS DO TAMANDUATÉ**  
**QUADRO 2 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DOS LOTES, EXCETO DE QUOTA AMBIENTAL**

SETOR	SUBSETOR	CA máximo	NO máximo	GARANTIA de altura máxima (m)	MEDIDAS mínimas			COTA PARTE máxima de terreno (m <sup>2</sup> )
					FRONTE (m)	FUNDO (m)	LATERAL (m)	
MODCA	Hipódromo	4	0,70	NA	5 (a)	5	UPUDS	20
	Área Neri	4	0,70	NA	5 (a)	5	UPUDS	20
CAMBIO	Lavapés	4	0,70	NA	5 (a)	5	UPUDS	20
	Anhaia Mello	4	0,70	NA	5 (a)	5	UPUDS	20
MODCA / CAMBIO	Sacomã	4	0,70	NA	5 (a)	5	UPUDS	20
	Independência	2	0,70	NA	5	5	UPUDS	NA
HIRANGA	Terra e Colina	6	0,70	NA	5 (b)	5	UPUDS	NA
	Independência	2	0,70	NA	5	5	UPUDS	NA
RUA DA MODCA	—	2	0,30	NA	5	5	UPUDS	NA
	—	2	0,85	28	NA	5	NA	NA
MINUTU FIDU	Auriverde	4	0,70	NA	5 (a)	5	UPUDS	20
	—	2	0,85	28	NA	5	NA	NA
VILA CARIOCA	—	2	0,85	28	NA	5	NA	NA
	—	2	0,85	28	NA	5	NA	NA
VILA PRUDENTE	Anhaia Mello	4	0,70	NA	5 (a)	5	UPUDS	20
	Isidraima	4	0,70	NA	5 (a)	5	UPUDS	20
—	Doutor Pedro I (a)	2	—	28 (a)	30	—	—	20
	—	2	—	28 (a)	30	—	—	20
EIXOS DE QUALIFICAÇÃO	—	4	0,70	NA	5 (a)	5	UPUDS	NA
	—	4	0,70	NA	5 (a)	5	UPUDS	NA
	—	4	0,70	NA	5 (a)	5	UPUDS	NA
	—	2	—	28 (c)	0 (c)	—	—	20

**OBSERVAÇÕES**

a - recurso disponível, até o gabarito de 10m, desde que para uso de fachada viva; áreas destinadas a estacionamento deverão observar recurso mínimo de 5m no eixo de pagamento de ingresso;

b - recurso obrigatório até o gabarito de 10m, no mínimo 50% ajustado, revisto ao passivo, aberto para uso público, vedado o fechamento nas áreas laterais e no alinhamento lateral (g) e o gabarito máximo na área de 20m de alinhamento; no restante, gabarito mínimo de 4m;

c - gabarito obrigatório na faixa de 50m a partir do alinhamento predial;

d - as áreas a serem destinadas para áreas de preservação permanente dos rios Tamanduaté e Mochilinho deverão observar cotas de 10m, de implantação de edificação no lote;

e - para fins dos índices índices de ocupação e contrapartida em CEPAC, fachada viva em 25% de lotes e fechamento com recurso limitado a 25% de fachada;

f - recurso nas testadas laterais à Av. Juntas Provisórias e à Av. Alcides Machado; para testadas laterais a outros logradouros, vigor parâmetros do subsector que contém o Eixo;

g - deverá ser atendido o disposto nos Arts. 7º, 8º e 9º da Lei Nº 02/2014 - PDE;

h - obrigatória a construção no alinhamento predial, considerando o novo alinhamento da Rua dos Trilhos;

i - recursos testadas laterais à Av. do Estradão Dr. Francisco de Albuquerque, recurso igual a zero nas testadas laterais a ruas e praças, paralela à Av. do Estradão; demais testadas, atender o recurso do subsector onde se localiza;

k - obrigatória a contrapartida atrelada ao recurso frontal para a Av. Dr. Pedro I, Av. do Estradão, Rua das Juntas Provisórias e Av. Alcides Machado.



***Cota de solidariedade: incluir a alternativa de doação de terreno para produção pública de HIS nos parâmetros do PDE***

CMPU / Minuta Participativa



### **Art. 15**

§ 3º. Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no “caput”, o empreendedor poderá:

II. doar terreno de valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, situado na área de abrangência da OUCBT;





***Garantir o atendimento habitacional demandado em todos os assentamentos subnormais existentes na área da OUBT.***

Audiência Pública: Céu Meninos  
Minuta Participativa



A destinação de 25% dos recursos captados e os incentivos aos empreendedores privados para a produção de HIS previstos na OUCBT concorrem para o equacionamento do déficit habitacional na área da OUCBT, juntamente com os programas públicos de provisão habitacional de interesse social das três esferas de governo.





***Em relação à possibilidade de relocação de ZEIS, mapear as áreas que ficariam sujeitas a este mecanismo, necessárias à execução de obras públicas previstas no plano urbanístico, e prever a obrigação de atender a população afetada e formas de controle social dessa ação.***

Audiências públicas: Céu Meninos, Círculo dos Trabalhadores Cristãos da Vila Prudente e Clube Atlético Juventus / CMPU / Movimento em Defesa do Favelado / Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 / Movimento de Moradia da Região Sudeste Unificação das Lutas dos Cortiços e Moradia do Município de São Paulo



A relocação de perímetros de **ZEIS** **estará restrita às áreas atingidas por melhoramentos públicos** e condicionada à anuência da SEHAB e do Grupo Gestor.

### **Art 1**

§ 2º: VI. Quadro 1F: Favelas existentes na área da OUCBT

Mapa VII: Favelas existentes, Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e perímetros de ZEIS atingidos por melhoramentos públicos na área da OUCBT

Continua próximo slide





***Em relação à possibilidade de relocação de ZEIS, mapear as áreas que ficariam sujeitas a este mecanismo, necessárias à execução de obras públicas previstas no plano urbanístico, e prever a obrigação de atender a população afetada e formas de controle social dessa ação.***

Audiências públicas: Céu Meninos, Círculo dos Trabalhadores Cristãos da Vila Prudente e Clube Atlético Juventus / CMPU / Movimento em Defesa do Favelado / Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 / Movimento de Moradia da Região Sudeste Unificação das Lutas dos Cortiços e Moradia do Município de São Paulo

### **Art. 23**

O atendimento habitacional correspondente às áreas demarcadas como ZEIS no Perímetro de Adesão da OUCBT e atingidas por melhoramentos públicos indicados nos Mapas VIII e IX do Programa de Intervenções será realizado em outros terrenos na área de abrangência da OUCBT, não demarcados originalmente como ZEIS, mantidos os percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais do Quadro 4 do Plano Diretor Estratégico - Lei n. 16.050/2014 previstos nas ZEIS de origem.

§ 1º. As famílias afetadas pela implantação do Programa de Intervenções nas ZEIS indicadas no “caput” serão atendidas nas novas áreas.

§ 2º. Caberá ao Conselho Gestor e à SEHAB a aprovação da indicação dos terrenos destinados ao atendimento habitacional previsto no caput.

**Art. 25.** Os proprietários de glebas ou lotes sujeitos a parcelamento compulsório nos termos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo e atingidos por melhoramentos públicos previstos no Programa de Intervenções (...)

§ 2º. Na hipótese prevista no “caput”, a pedido do proprietário e com a aprovação do Conselho Gestor e da SEHAB, as áreas demarcadas como ZEIS poderão ser relocadas dentro do próprio lote ou gleba, sendo a área relocada proporcional à área original, tendo em vista o quadro de áreas resultante do parcelamento.





***Atender aos parâmetros estabelecidos na Lei 15.842/2013 para a Gleba Petrobrás.***

MSTI



- O PL 272/15 (Zoneamento) consolida na área da Gleba Petrobrás destinada à provisão habitacional parâmetros similares aos estabelecidos na lei 15.842/2013 para essa área.
- A minuta de PL da OUCBT cria mecanismos adicionais de financiamento habitacional e aprova plano de parcelamento da Gleba como demandado na Lei 15.842/13.

**Art. 5** ... IX. viabilizar a implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social previstos na legislação vigente para o perímetro da OUCBT e, em particular as disposições referentes à Gleba Petrobrás, assinalada no Mapa VII.





# CONTRIBUIÇÕES



## PLANO DE VIABILIDADE

- CEPAC
- Contrapartidas
- Incentivos
- Cessão de espaço aéreo e subsolo



***Dispor com clareza sobre as condições de utilização da RESERVA TÉCNICA e como se dará à distribuição nos setores da OUCBT***

CMPU



### **Art. 52**

§ 3º. O estoque de potencial adicional de construção(...) alocado na reserva técnica, a ser distribuído pela BTSA (...) após avaliação técnica do impacto urbanístico-ambiental da medida, (...) utilizando-se quaisquer dos Instrumentos de Gestão Ambiental previstos no Plano Diretor Estratégico – Lei n. 16.050/14, observando-se o disposto no Quadro 8.

§ 4º. A avaliação técnica prevista no parágrafo anterior será realizada pela BTSA, tendo por objeto o setor da OUCBT no qual restar no máximo 5% (cinco por cento) do estoque de potencial adicional de construção, definindo-se a alocação de reserva técnica por subsetores, caso existentes.



**PLANO DE VIABILIDADE**



## *Reduzir o custo da contrapartida*

SECOVI / CMPU



### **Art. 53**

§ 1º. O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de **R\$ 790,00** (setecentos e noventa reais), podendo ser atualizado pela BTSA por índice oficial, a ser definido em decreto.



**PLANO DE VIABILIDADE**



***Melhorar o equilíbrio dos critérios de equivalência no quadro 6 para efetivamente incentivar o desenvolvimento de projetos e atrair os empreendedores***

SECOVI / CMPU



O Quadro 6 – fatores de equivalência, foi remodelado para que, combinado com o novo preço inicial fixado para o CEPAC (**R\$ 790,00**) pudesse traduzir mais claramente as intenções de desenvolvimento urbano do território da OUCBT.

O valor do CEPAC e custo final da ACA (área computável adicional) foram calibrados a partir do custo da outorga onerosa do entorno, para que fosse possível atrair os empreendimentos pioneiros para o interior da OUC com igual atratividade.

Ao final, os fatores, agora, passam a ser “neutros” – igual a 1,0; “redutores” – menores que 1,0 ou “multiplicadores” – maiores que 1,0; de forma

- i. a estimular a atratividade imobiliária nos lugares menos infraestruturados mas que receberão grandes investimento públicos ao longo dos anos, **premiando os pioneiros**;
- ii. capturar mais-valia dos empreendimentos imobiliários naqueles locais já infraestruturados e de interesse de mercado, como forma a **socializar os ganhos da produção**



**PLANO DE VIABILIDADE**



## *Possibilitar o pagamento parcelado da contrapartida*

SECOVI / CPMU



### **Art. 53**

§ 2º. O pagamento do valor da venda dos CEPAC poderá ser recebido pela BTSA à vista ou parceladamente, sendo, neste caso, no mínimo 15% (quinze por cento) à vista, e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido por decreto, desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor.



**PLANO DE VIABILIDADE**



## ***Esclarecer quais os incentivos e disposições voltados à produção de HIS***

Audiências públicas: Céu Meninos, Círculo dos Trabalhadores Cristãos da Vila Prudente e Clube Atlético Juventus / C MPU / Movimento em Defesa do Favelado / Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 / Movimento de Moradia da Região Sudeste Unificação das Lutas dos Cortiços e Moradia do Município de São Paulo



### **Art. 15**

Na área de abrangência da OUCBT, a aplicação da Cota de Solidariedade, prevista nos arts. 111 e 112 do Plano Diretor Estratégico – Lei n. 16.050/2014, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos nesta lei.

§ 1º. Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, destinada a atender famílias com renda entre 0 (zero) e 6 (seis) salários mínimos.

### **Art. 22**

Na OUCBT, são consideradas áreas não computáveis incentivadas:  
III. até 20% (vinte por cento) da área construída computável total destinada a Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos em empreendimentos não situados em ZEIS;



**PLANO DE VIABILIDADE**



## ***Esclarecer quais os incentivos e disposições voltados à produção de HIS***

Audiências públicas: Céu Meninos, Círculo dos Trabalhadores Cristãos da Vila Prudente e Clube Atlético Juventus / CMPU / Movimento em Defesa do Favelado / Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 / Movimento de Moradia da Região Sudeste Unificação das Lutas dos Cortiços e Moradia do Município de São Paulo



### **Art. 49**

Destinação de recursos: VI. provisão habitacional de interesse social, podendo abranger:  
b. alienação gratuita ou onerosa de terrenos para associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos para fins de produção habitacional de interesse social;

### **Art. 59**

Destinação mínima obrigatória de parcela dos recursos líquidos da OUCBT:

I. 25% (vinte e cinco por cento) para provisão habitacional de interesse social, em ações vinculadas aos programas públicos de habitação, compreendidas no escopo estabelecido no Programa de Intervenções;



**PLANO DE VIABILIDADE**



***Incluir a previsão de apoio à produção social da de habitação de interesse social - HIS 1 - por meio do fomento às associações, cooperativas e demais entidades que atuam na produção social da moradia;***

Audiências públicas: Céu Meninos, Círculo dos Trabalhadores Cristãos da Vila Prudente e Clube Atlético Juventus / CMPU / Movimento em Defesa do Favelado / Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 / Movimento de Moradia da Região Sudeste Unificação das Lutas dos Cortiços e Moradia do Município de São Paulo



### **Art. 6**

XIII. Apoiar a produção de habitação de interesse social – HIS, destinado a faixa1 - por meio de fomento às associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos.



**PLANO DE VIABILIDADE**





***Prever a possibilidade de alienar ou transferir gratuita ou onerosamente para a produção de habitação de interesse social 1, os terrenos adquiridos com recursos da operação;***

Audiências públicas: Céu Meninos, Círculo dos Trabalhadores Cristãos da Vila Prudente e Clube Atlético Juventus / CMPU / Movimento em Defesa do Favelado / Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 / Movimento de Moradia da Região Sudeste Unificação das Lutas dos Cortiços e Moradia do Município de São Paulo



#### **Art. 49**

- VI. provisão habitacional de interesse social, podendo abranger:
- b. alienação gratuita ou onerosa de terrenos para associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos para fins de produção habitacional de interesse social;
  - c. construção de unidades habitacionais



**PLANO DE VIABILIDADE**

# CONTRIBUIÇÕES



## PLANO DE GESTÃO

- Conselho Gestor
- BTSA e SP-Urbanismo
- Atuação dos órgãos municipais



***Garantir a permanência da população residente em condição subnormal, com medidas para evitar a expulsão seja por remoção seja por aumento dos alugueis de quintais e cortiços, desenvolvendo uma estratégia específica para combinar as obras de transformação de dado território com as intervenções habitacionais.***

Audiências públicas: Céu Meninos, Círculo dos Trabalhadores Cristãos da Vila Prudente e Clube Atlético Juventus / CMPU / Movimento em Defesa do Favelado / Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 / Movimento de Moradia da Região Sudeste Unificação das Lutas dos Cortiços e Moradia do Município de São Paulo



### **Art. 59**

§ 4º. As ações elencadas no inciso I devem compreender a previsão de manutenção da população moradora, inclusive através da promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda.





***Acrescentar a previsão da realização, em até 180 dias da aprovação da Lei da OUCBT de um censo habitacional que indique o déficit quantitativo e qualitativo existente do perímetro de abrangência desta operação e as situações de onerosidade excessiva com aluguel, os moradores em favelas, cortiços, assentamentos precários, em situação de rua, e outras situações de anormalidade habitacional, autorizando-se na LEI a inclusão de novas áreas ou intervenções ao quadro ou mapa acima mencionado, conforme os resultados encontrados.***



Audiências públicas: Céu Meninos, Círculo dos Trabalhadores Cristãos da Vila Prudente e Clube Atlético Juventus / CMPU / Movimento em Defesa do Favelado / Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 / Movimento de Moradia da Região Sudeste Unificação das Lutas dos Cortiços e Moradia do Município de São Paulo

### **Art. 72**

Caberá a Secretaria Municipal de Habitação, em até 180 dias da promulgação desta lei, elaborar a atualização do Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo (HABISP) na área de abrangência da OUCBT, incluindo favelas, loteamentos irregulares, núcleos habitacionais vulneráveis e cortiços, especialmente as condições de moradia e renda.



Parágrafo único. A atualização do HABISP poderá ser utilizada pelo Conselho Gestor para, juntamente com o Quadro 1F e o Mapa VII, auxiliar a definição das intervenções referentes a provisão de habitação de interesse social da OUCBT.



***Estabelecer parâmetros de publicidade e eficiência para gestão do Programa:***

- a. divulgação periódica e justificativa de todas ações;*
- b. emissão quadrimestral de relatórios de acompanhamento;*
- c. criação de indicadores de performance;*
- d. manutenção de cronogramas;*

CMPU / SECOVI / Minuta Participativa



**Art. 55**

A BTSA será responsável pelo controle dos CEPAC, dos estoques de potencial adicional de construção e de sua disponibilidade, respeitados os totais previstos nesta lei. Parágrafo único. **Deverão ser publicados mensalmente no sítio eletrônico de acompanhamento da OUCBT os balanços referidos no "caput".**

**Art. 63**

A Empresa BTSA tem como principais atribuições:...VI. **apresentar trimestralmente ao Grupo Gestor da OUC relatório que demonstre o andamento das ações previstas no Programa de Investimentos;**

**Art. 69**

parágrafo único. A empresa BTSA: V. **deverá dar, trimestralmente, 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 OUCBT pelo Conselho Gestor e pelos demais órgãos da Administração Direta e Indireta.

**Art. 74**

Parágrafo único. **O plano de prioridades deverá ser definido no prazo de até 120 dias após a constituição do Conselho Gestor.**



**PLANO DE GESTÃO**



### **Rever composição do Conselho Gestor:**

- a. incluir representante do Departamento do Patrimônio Histórico/SMC;
- b. incluir Secretaria de Governo Municipal;
- c. incluir representante do CMH;
- d. incorporar na representação o recorte territorial, os setores econômicos atuantes e os segmentos da sociedade civil - moradores e movimentos representativos, preservada a eleição direta dos integrantes da sociedade civil;
- e. incluir Conselho Participativo Municipal da Sub Sé, da Sub Mooca, da Sub Ipiranga e da Sub Vila Prudente

CMPU / Minuta Participativa / Movimento em Defesa do Favelado / Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 / Movimento de Moradia da Região Sudeste / Unificação das Lutas dos Cortiços e Moradia do Município de São Paulo Diálogos com a Administração Municipal

#### **Composição do Conselho Gestor:**

##### **Art. 73**

§ 2º. O Conselho Gestor

I – 09 representantes do Poder Público  
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano  
Secretaria Municipal de Habitação  
Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente  
Secretaria de Governo Municipal  
Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana  
Departamento do Patrimônio Histórico Municipal  
Empresa BTSA

2 representantes indicados entre as subprefeituras da Sé,  
Mooca, Ipiranga e Vila Prudente  
II - 09 representantes de entidades da sociedade civil

REPRESENTANTES ELEITOS POR ENTIDADES com atuação pertinente ao PIU desta OUCBT:

entidades profissionais  
entidades acadêmicas ou de pesquisa  
entidades empresariais  
organizações não governamentais

REPRESENTANTES INDICADOS:

2 representantes do Conselho Participativo Municipal das Subprefeituras  
1 representante do Conselho Municipal de Habitação;

REPRESENTANTES ELEITOS:

2 representantes dos moradores ou trabalhadores"





***Incluir entre as atribuições do Conselho Gestor:  
a. deliberar sobre a destinação de terras do banco de terras previsto no art. 61, inciso IV dentro dos objetivos previstos na OUCBT***

CMPU / Movimento em Defesa do Favelado / Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 / Movimento de Moradia da Região Sudeste Unificação das Lutas dos Cortiços e Moradia do Município de São Paulo



O Conselho Gestor da OUCBT realiza o controle social da operação urbana, cabendo-lhe:

#### **Art. 74**

- I. deliberar sobre as prioridades para implantação do Programa de Intervenções dessa lei,
- II. propor programas e estratégias que possam aprimorar os projetos previstos no Programa de Intervenções;
- III. acompanhar o andamento dos projetos e obras relativas ao Programa de Intervenções, por meio da validação dos relatórios apresentados pela BTSA;
- IV. acompanhar a aplicação da cota da solidariedade;
- V. manifestar-se previamente sobre as propostas de implantação e a aplicação dos recursos vinculados a:
  - a) Habitação de Interesse Social,
  - b) equipamentos públicos,
  - c) destinação e preservação do patrimônio histórico,
  - d) destinação das terras conforme disposições do artigo 64 da presente lei.





***Designar um espaço para a reunião e debates do  
Conselhos quando for necessários***

CMPU

Matéria a ser tratada no Regimento Interno do Conselho Gestor.







## ***Restringir as atribuições da BTSA à implantação da OUCBT***

CMPU - Conselho Municipal de Políticas Urbanas



### **Art. 60**

Fica o Poder Executivo autorizado a constituir pessoa jurídica, sob a forma de sociedade anônima de economia mista, denominada Bairros do Tamanduateí S/A (BTSA), que será integrante da administração indireta municipal e terá por finalidade de implantar o PIU da OUCBT.

### **Art. 78**

§ 3º. Os estatutos da BTSA deverão prever as regras de destinação de seu patrimônio e pessoal à empresa SP-Urbanismo, quando do encerramento da OUCBT.



**PLANO DE GESTÃO**



*Estabelecer mecanismos de controle da atuação da BTSA para evitar desapropriações ampliadas e de interesse apenas do mercado imobiliário*

Minuta Participativa



### **Art. 65**

Para a consecução de seus objetivos, a BTSA poderá:  
VIII. receber delegação do Poder Executivo para promover processos desapropriatórios, **exclusivamente para à implantação do Programa de Intervenções da OUCBT**, incorporando, nesta última hipótese, os imóveis desapropriados ao seu capital social



**PLANO DE GESTÃO**



***Estabelecer que a OUCBT se conclui quando finalizado o programa de intervenções previsto nesta Lei***

CMPU



**Art. 78**

A OUCBT será considerada encerrada quando ocorrer, cumulativamente, o esgotamento do estoque de potencial adicional de construção previsto nesta lei e a execução integral de seu Programa de Intervenções.



**PLANO DE GESTÃO**

# A CIDADE QUE QUEREMOS



## OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS



### PLANO URBANÍSTICO

- Setores e subsetores
- Parâmetros Urbanísticos
- Quota Ambiental
- Programa de Intervenções
- Estratégias de transformação



### PLANO DE VIABILIDADE

- CEPACs
- Contrapartidas
- Incentivos
- Cessão de espaço aéreo e subsolo



### PLANO DE GESTÃO

- Conselho Gestor
- BTSA e SPURBANISMO
- Atuação dos órgãos municipais

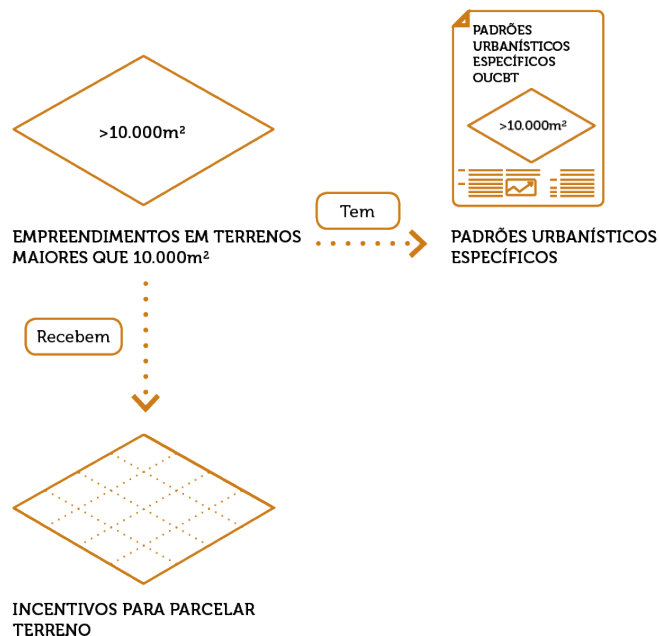
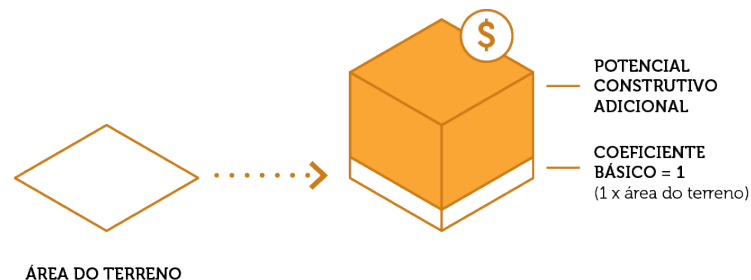
# 1. SOCIALIZAR OS GANHOS DE PRODUÇÃO NA REGIÃO

Incrementar as atividades econômicas

Utilizar Padrões Urbanísticos Específicos, incrementando o potencial construtivo e a distribuição dos estoques disponíveis

Aplicar os recursos no perímetro de adesão da operação e no seu perímetro expandido

Aplicar o incentivo ao parcelamento de terrenos





### 3. MELHORAR A MOBILIDADE URBANA

Executar o plano viário para a conexão entre bairros e aumento da acessibilidade:

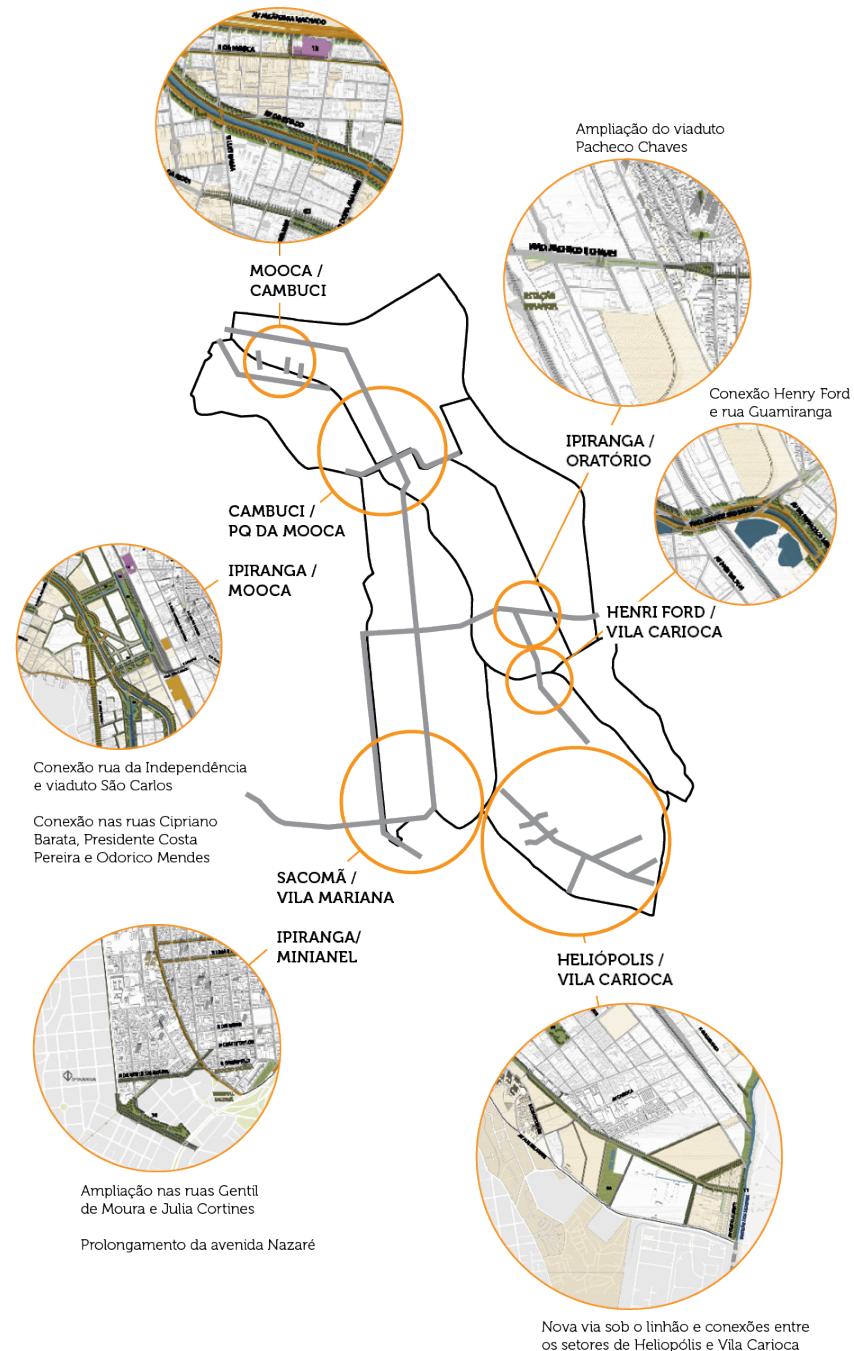
- . Mooca / Cambuci
- . Ipiranga / Mooca
- . Parque da Mooca / Cambuci
- . Oratório / Ipiranga
- . Sacomã / Vila Mariana
- . Vila Carioca / Heliópolis
- . Henry Ford / Vila Carioca
- . Ipiranga / Mini anel viário

Desenvolver a acessibilidade no entorno de estações e corredores de ônibus

Implantar novas passarelas para pedestres e ciclistas junto às estações do trem e da Avenida das Juntas Provisórias

Implantar plano cicloviário (ciclovias, ciclofaixas, bicicletários e sinalização)

Destapamento do rio Tamanduateí, criação de um binário de apoio e conexões nas ruas Ana Nery, Barão de Jaguará e Luis Gama





## 4. QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIROS

Incentivar as fachadas ativas com usos de comércio e serviços nos térreos das edificações, conservando as atividades nas tradicionais ruas comerciais

Incentivar as áreas de fruição pública

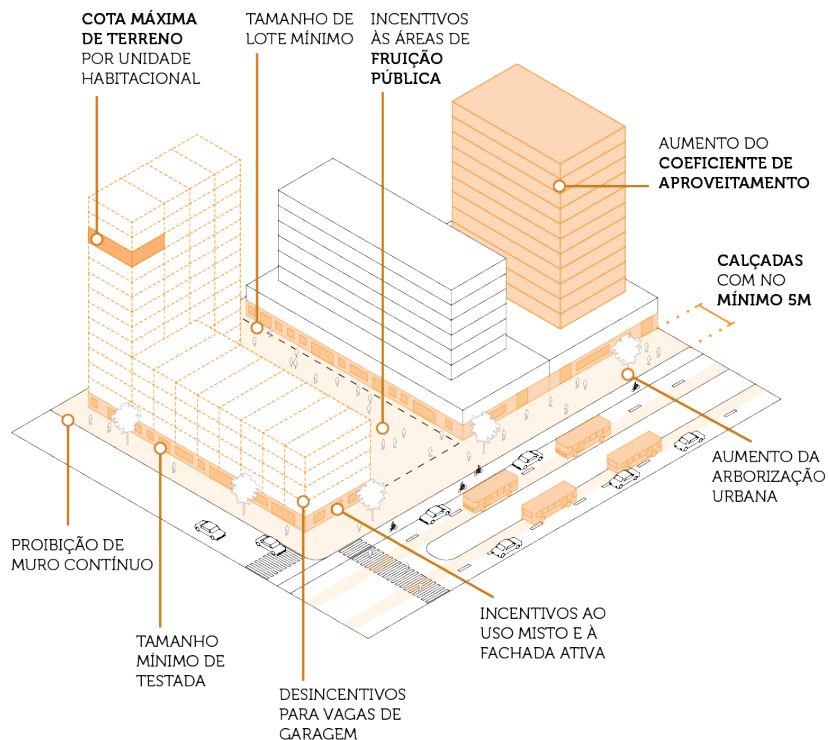
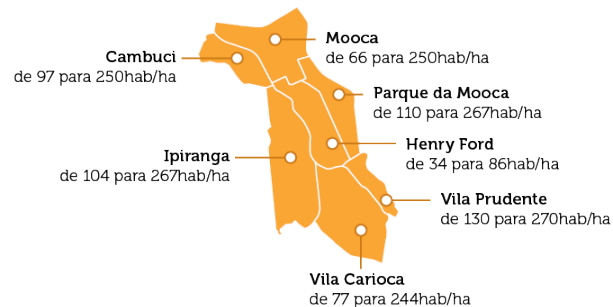
Ampliar a largura das calçadas para 5m e promover a conexão de pedestres em ambos os lados da linha férrea

Qualificar os caminhos históricos e avenidas junto aos rios

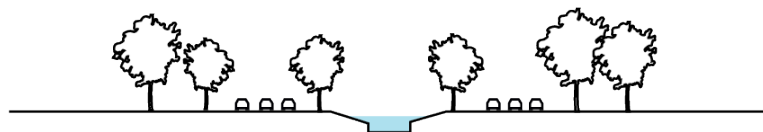
Aumentar a arborização urbana

Aumentar o número e a qualidade dos parques urbanos

Relacionar o desenvolvimento do bairro ao patrimônio histórico e a memória da cidade



AUMENTAR A ARBORIZAÇÃO URBANA E QUALIFICAR OS CAMINHOS HISTÓRICOS JUNTO AOS RIOS E AVENIDAS





**INCENTIVAR O ADENSAMENTO** e promover a qualificação com recuo especial de APP

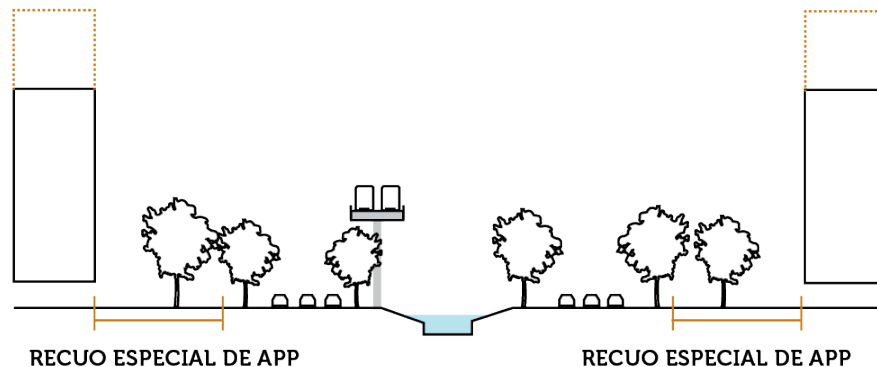
## 5. ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO

Incentivar o adensamento junto às avenidas Alcântara Machado, do Estado e das Juntas Provisórias para promover a da Área de Preservação Permanente - APP

Promover o adensamento habitacional próximo às estações de metrô e trem

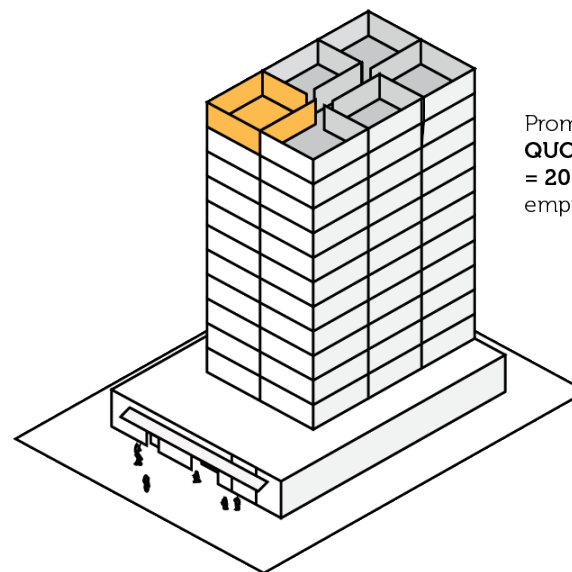
Otimizar o uso da terra nas áreas próximas às estações com a determinação de cota máxima de terreno por Unidade Habitacional de 20m<sup>2</sup> para os novos empreendimentos

### NOVA CONFIGURAÇÃO DA AVENIDA DO ESTADO



RECUE ESPECIAL DE APP

RECUE ESPECIAL DE APP



Promover o adensamento com **QUOTA MÁXIMA DE TERRENO = 20m<sup>2</sup>** E **CA=4** para novos empreendimentos

## 6. REORGANIZAR AS DINÂMICAS METROPOLITANAS PROMOVENDO O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE

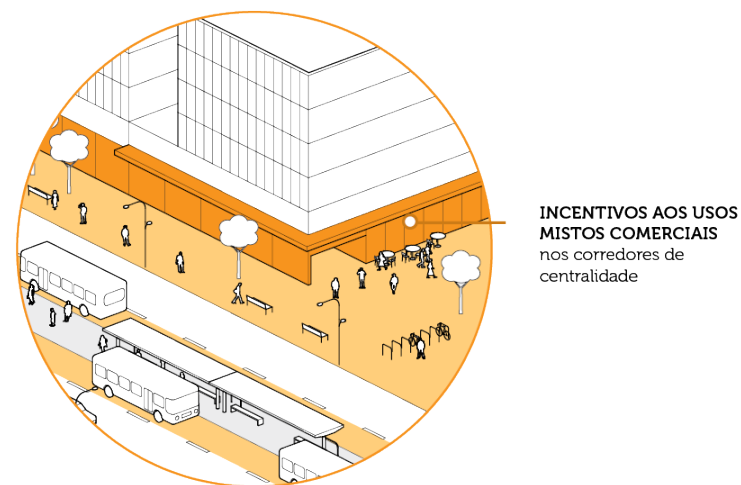
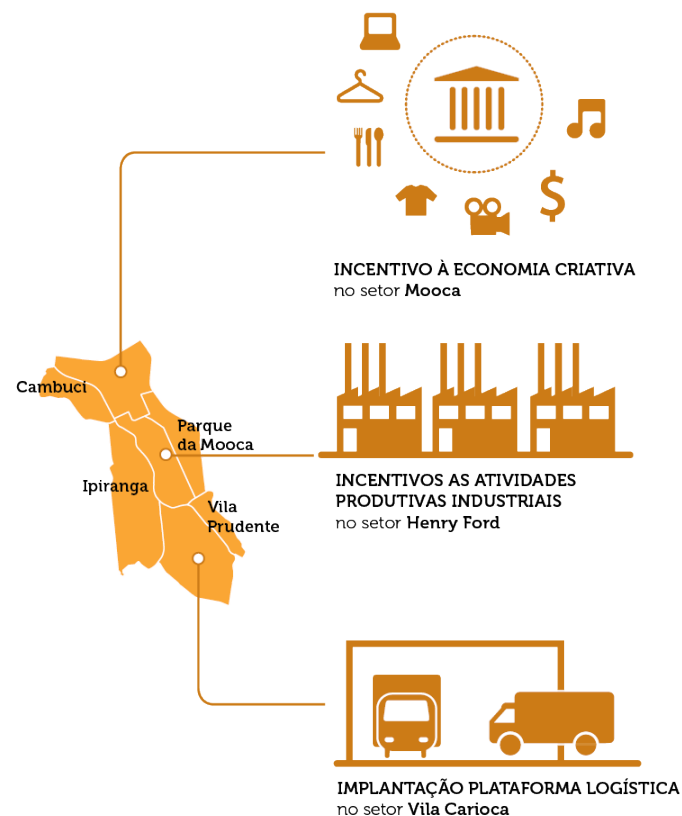
Manter as atividades produtivas industriais com incremento de 8.000 empregos e padrões urbanísticos específicos: gabarito controlado de 28m e isenção de parcelamento obrigatório no setor Henry Ford

Implantar plataforma logística para organizar a distribuição de cargas e incrementar 2.200 novos empregos no setor Vila Carioca

Adquirir edifícios tombados, com restauro e reconversão, para uso voltado à economia criativa, no setor Mooca

Incentivar os usos mistos comerciais aproximando emprego e moradia nos corredores de centralidade

Incentivar o adensamento equilibrado por meio da reserva técnica de estoques construtivos



## 7. INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

Ampliar as áreas verdes com implantação de 11 novos parques, em especial o parque foz do Ipiranga, às margens do rio

Incentivar a permeabilidade nas áreas de encosta e a cobertura vegetal nas áreas de várzea

Atenuar a ilha de calor com a adoção da quota ambiental incentivada e intensa arborização urbana

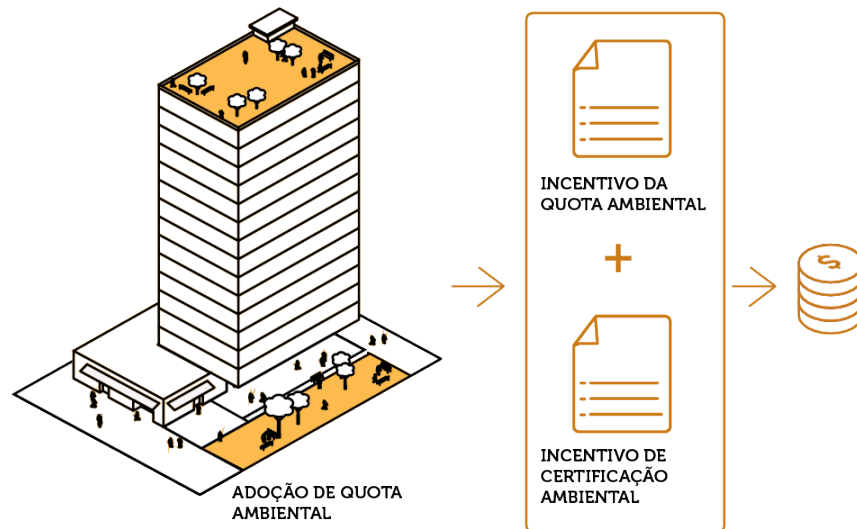
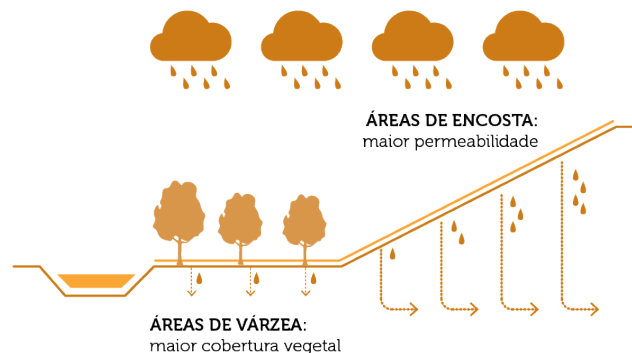
Aplicar o incentivo de certificação nos novos empreendimentos

Incentivar o debate sobre os processos de descontaminação do solo e incentivos no tempo

Realizar ações de mitigação dos problemas de drenagem superficial e poluição difusa na área do projeto



MAIS ÁREAS VERDES:  
implantação de 11 novos parques



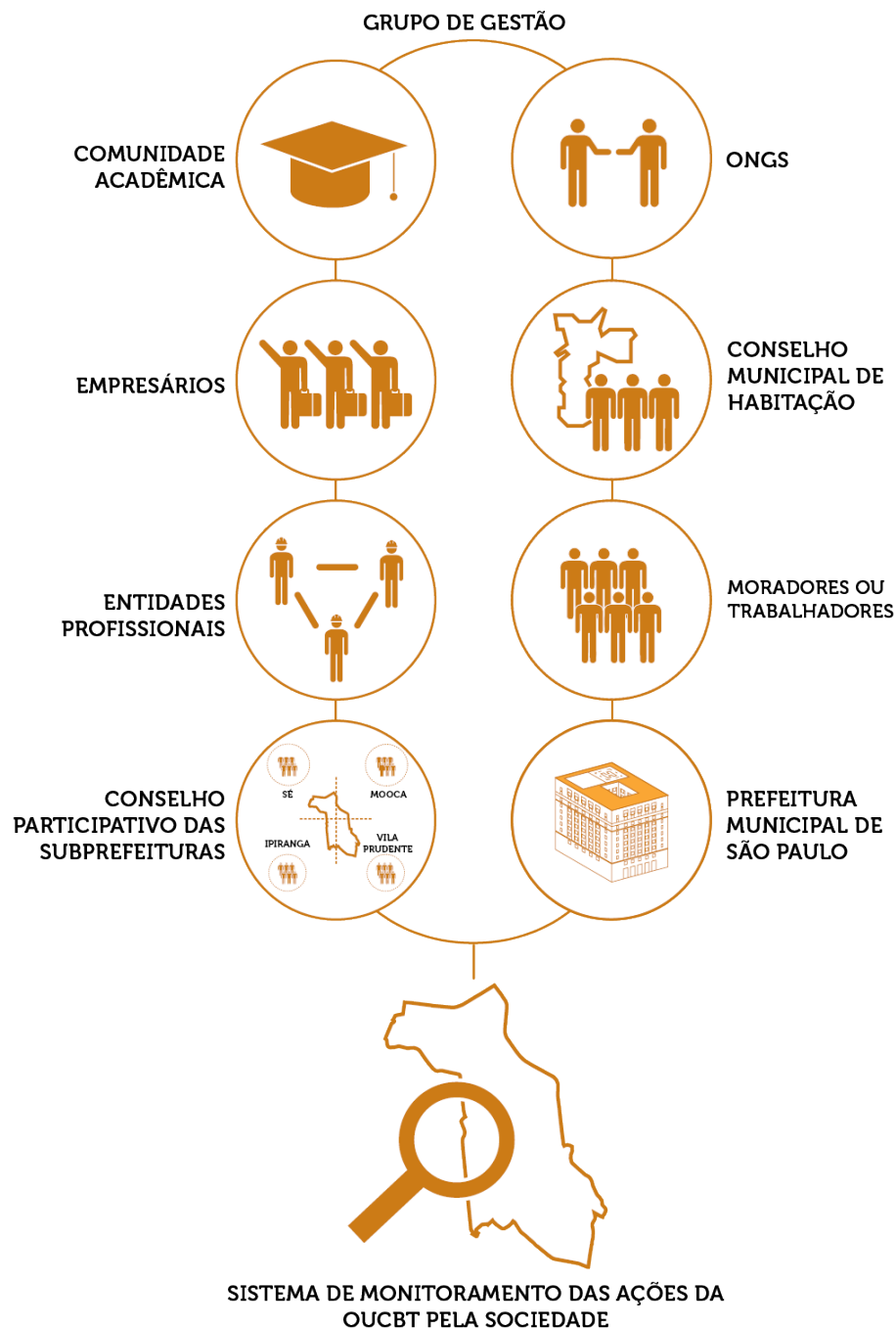
## 8. FORTALECER A PARTICIPAÇÃO POPULAR NAS DECISÕES DOS RUMOS DA CIDADE

Implantar o grupo de gestão paritário formado por membros do governo e da sociedade:

- Entidades profissionais
- Entidades acadêmicas
- Entidades empresariais
- ONGs
- Conselho municipal de habitação
- Conselho participativo municipal das subprefeituras
- Moradores eleitos diretamente

Implantar sistema de monitoramento, com a participação da sociedade, para acompanhamento, aprimoramento e controle social da implementação da OUCBT

Atribuições de controle e fiscalização da implantação do Plano Urbanístico, cota de solidariedade e da BTSA





4% DESTINADOS PARA  
PRESERVAÇÃO DE BENS  
TOMBADOS

## 9. PRESERVAR O PATRIMÔNIO E VALORIZAR AS INICIATIVAS CULTURAIS

Destinar 4% dos recursos para preservação de bens tombados

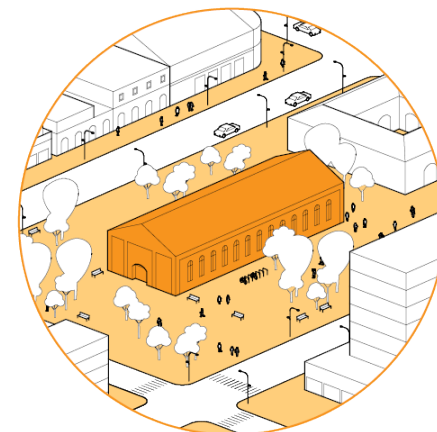
Realizar inventário do patrimônio cultural e adquirir imóveis tombados para restauro e reconversão de usos, em especial para atividades ligadas à economia criativa

Incentivar a preservação de bens culturais através da transferência de potencial construtivo

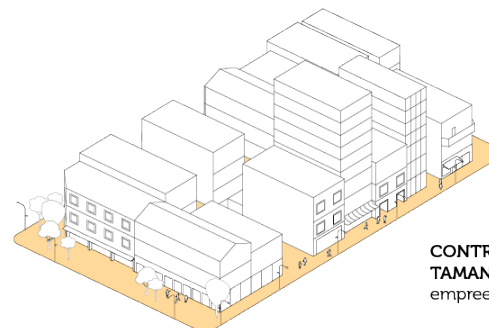
Controlar o gabarito e o porte dos novos empreendimentos no subsetor Hipódromo e valorizar o eixo da Rua dos Trilhos

Recuperar o eixo perspéctico da av. D. Pedro I e as simetrias da praça do Monumento para visibilidade e destaque do Monumento à Independência

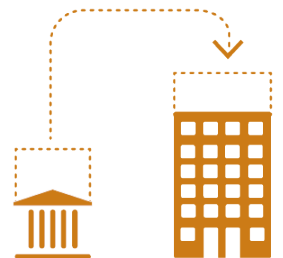
Resignificar o patrimônio histórico como um ativo do desenvolvimento urbano



ADQUIRIR IMÓVEIS  
TOMBADOS  
para restauro e reconversão  
de usos



CONTROLAR GABARITO E  
TAMANHO DE TERRENO dos novos  
empreendimentos



TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL  
CONSTRUTIVO



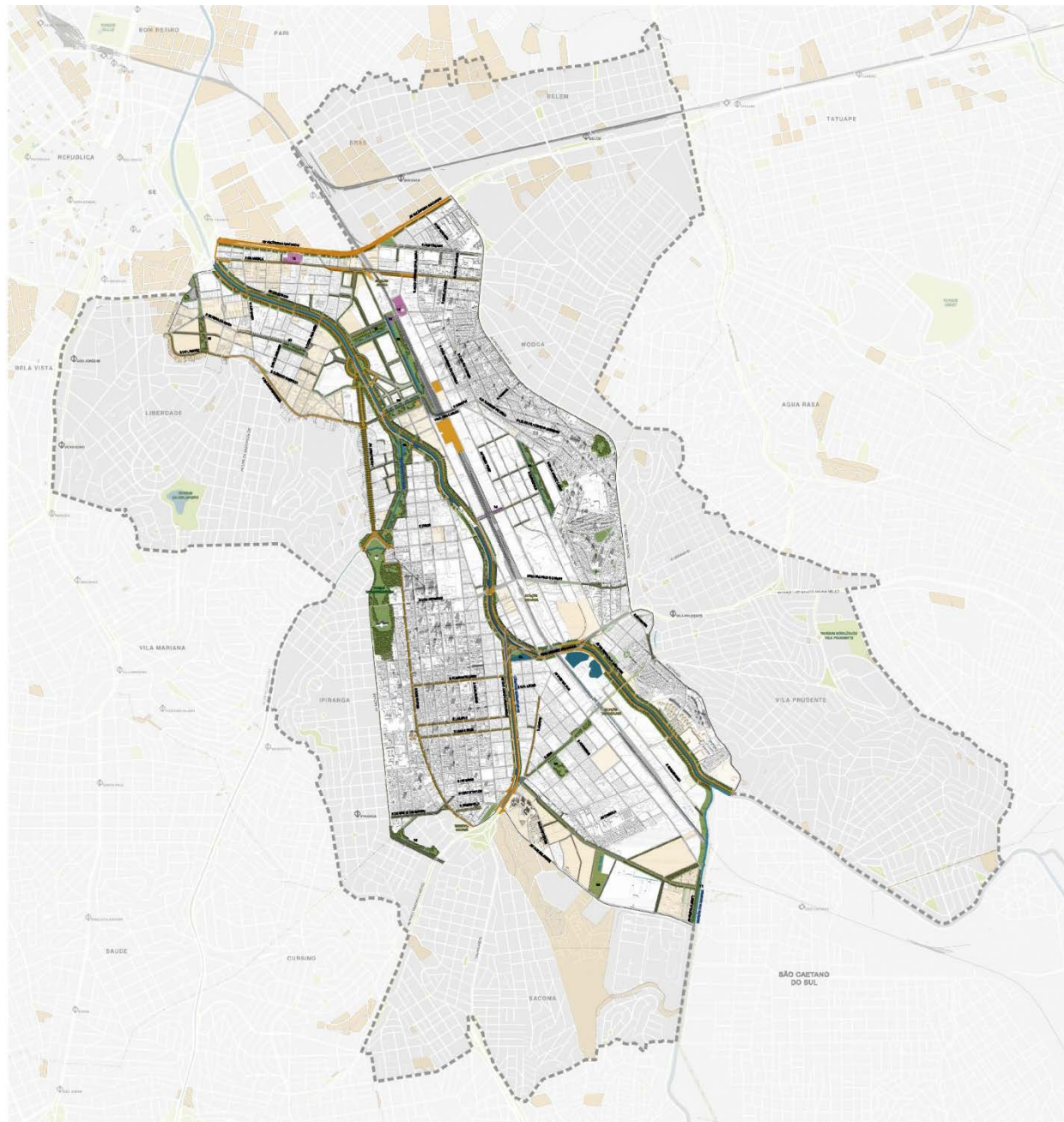
RECUPERAR EIXO PERSPÉCTICO para  
visibilidade do Monumento à Independência

# MAPAS DA LEI





Mapa I: Plano Urbanístico Específico (PUE)

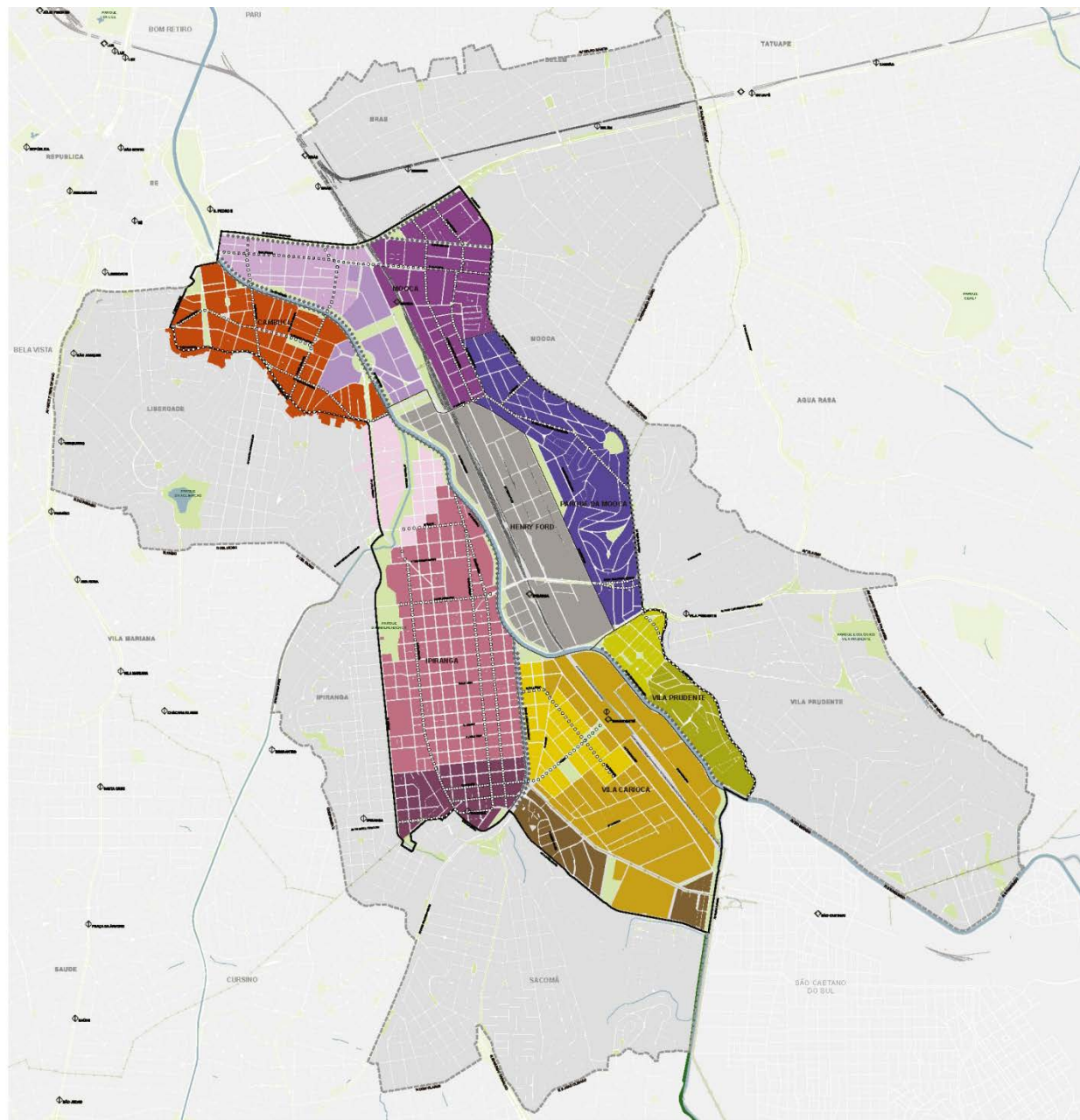




Mapa II: Perímetro de Adesão, Perímetro Expandido e Setores



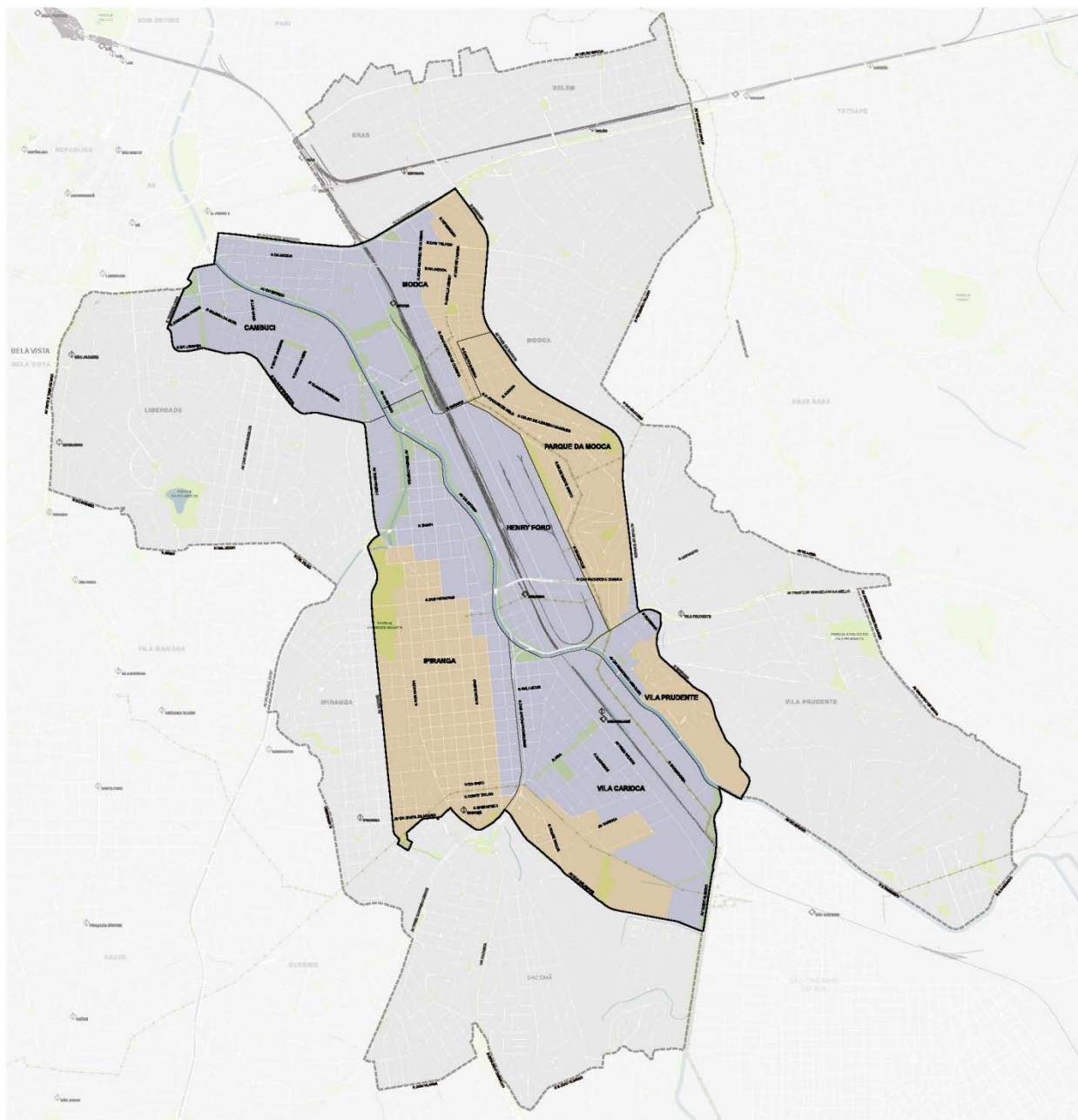
Mapa III: Subsetores, Eixos de Qualificação e Corredores de Centralidade



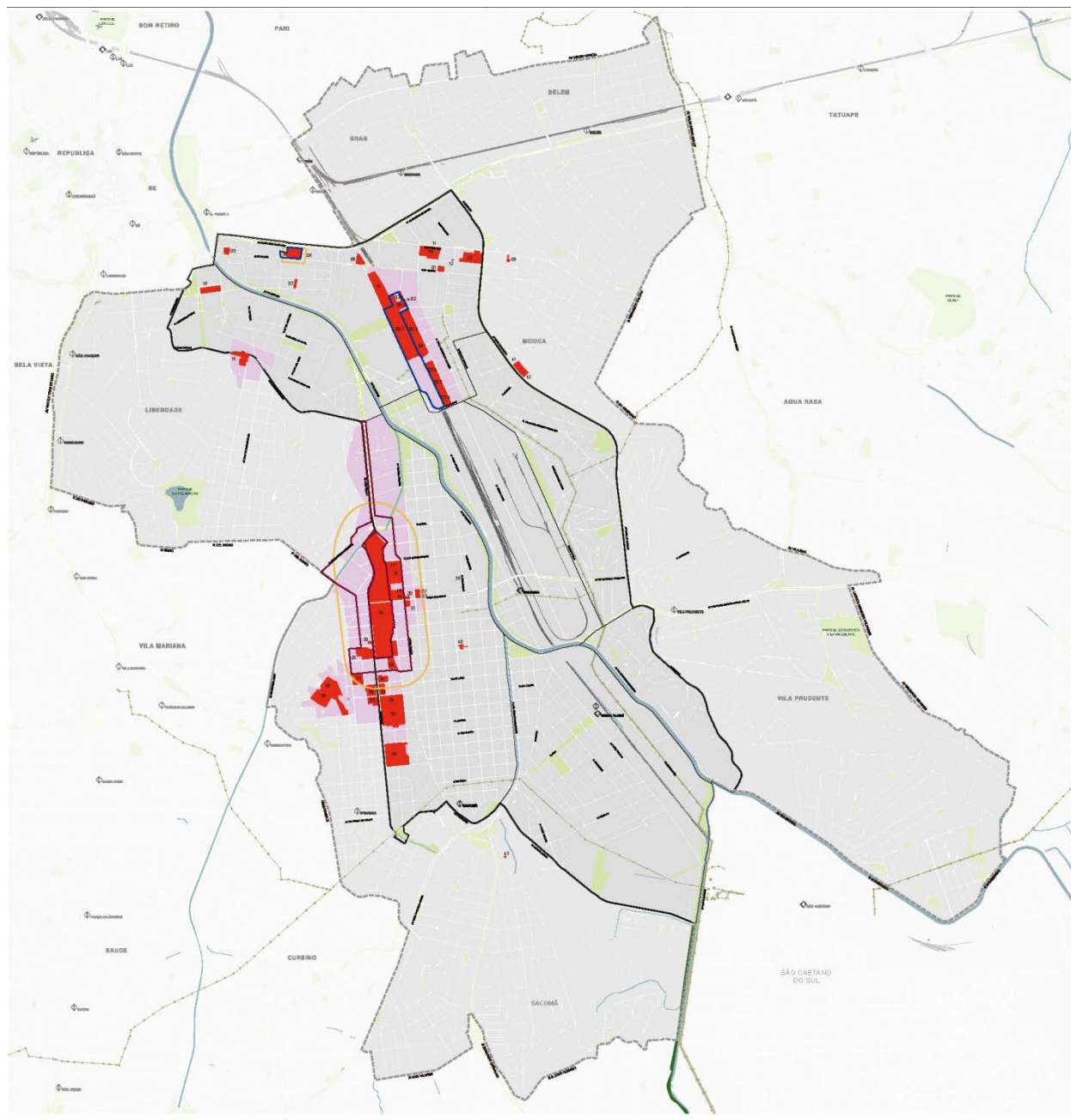




Mapa V: Compartimentos Ambientais



Mapa VI: Bens protegidos por legislação municipal, estadual e federal







Mapa VIII: Áreas Protegidas e Áreas Verdes



Mapa IX: Plano de Melhoramentos Viários



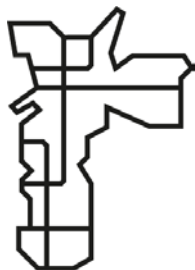




# ILUSTRAÇÕES



O PIU é elaborado pelo poder público com objetivo de promover transformações urbanísticas em perímetros específicos. O PIU apresenta propostas:



### **URBANÍSTICOS**

- Elaboração de projetos urbanos com etapas e fases
- Definição de uso e ocupação de solo



### **AMBIENTAIS**

- Soluções para áreas de risco ambiental
- Melhorar condições ambientais e paisagísticas



### **SOCIAIS**

- Promoção de moradia social
- Instalação de equipamentos públicos



### **ECONÔMICO-FINANCEIRAS**

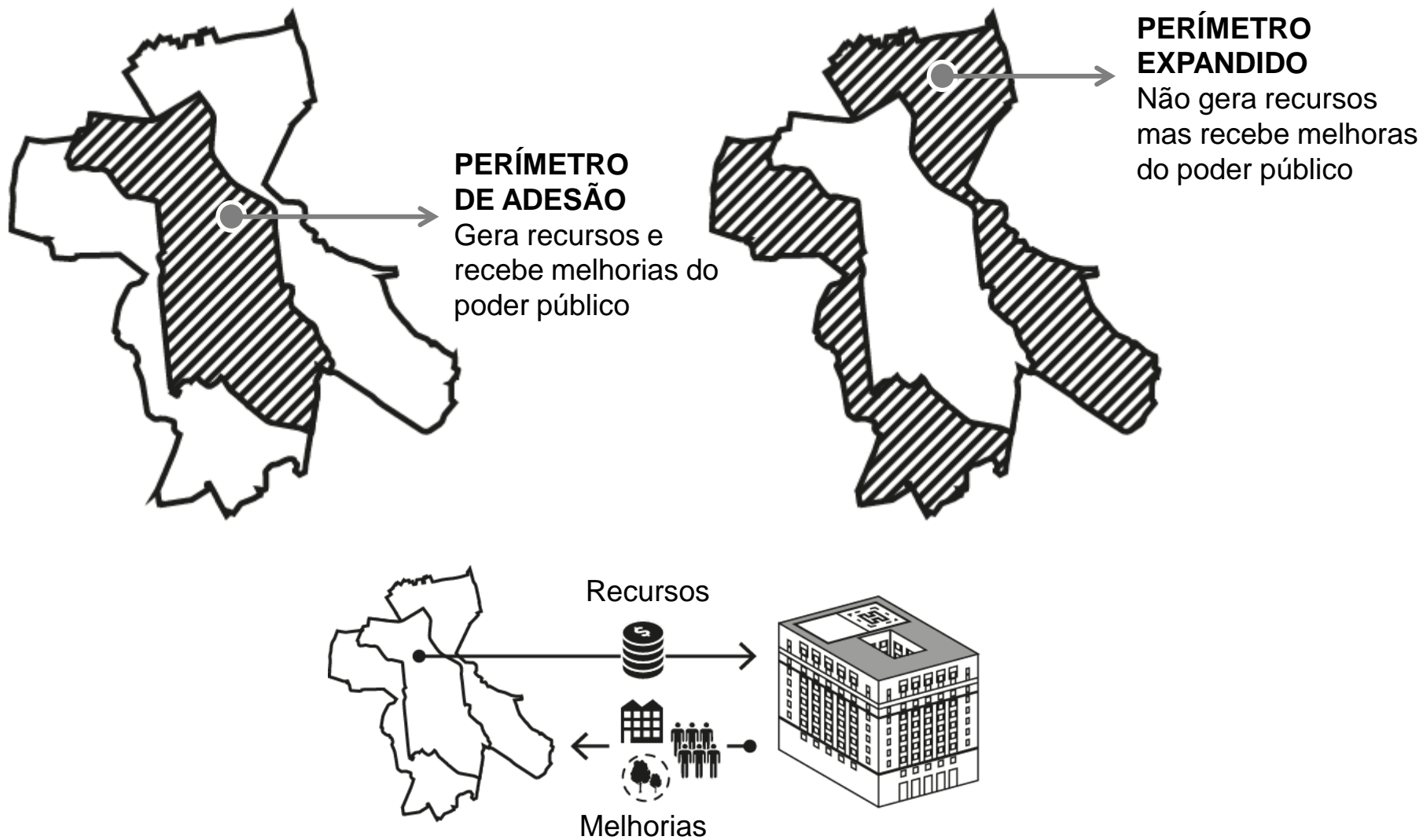
- Estudos de viabilidade econômica das intervenções urbanas
- Elaborar estratégias de financiamento



### **GESTÃO DEMOCRÁTICA**

- Mecanismos de participação social
- Instrumentos para o monitoramento e avaliação das ações

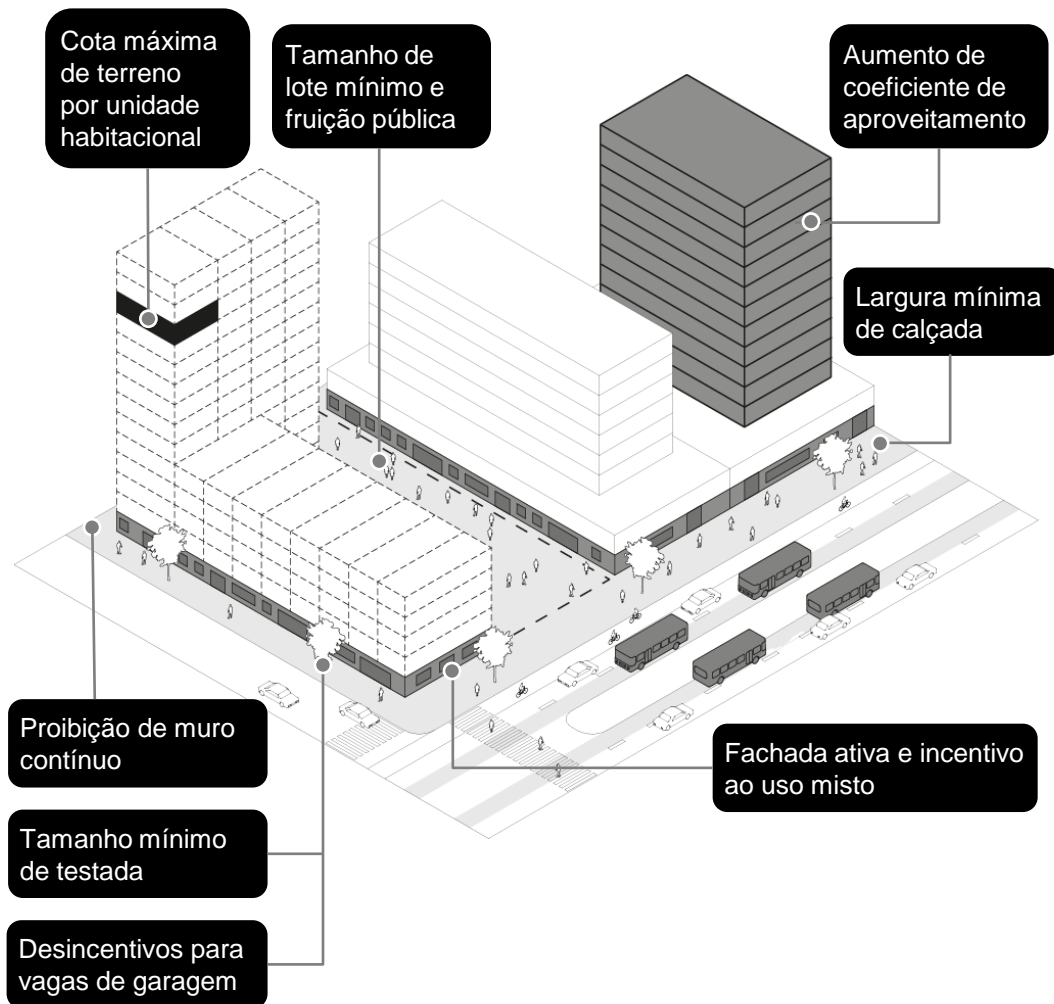
A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí define dois perímetros sendo elas





**EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA:  
QUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA**

Com objetivo de conferir qualidade urbana aos Eixos, foram definidos os seguintes parâmetros e incentivos urbanísticos:

**FACHADA ATIVA**

Não será computável até 50% da área do lote destinada ao uso não residencial, sendo necessário: Testada maior que 20m; Construção no nível da rua, com acesso direto à calçada

**FRUIÇÃO PÚBLICA**

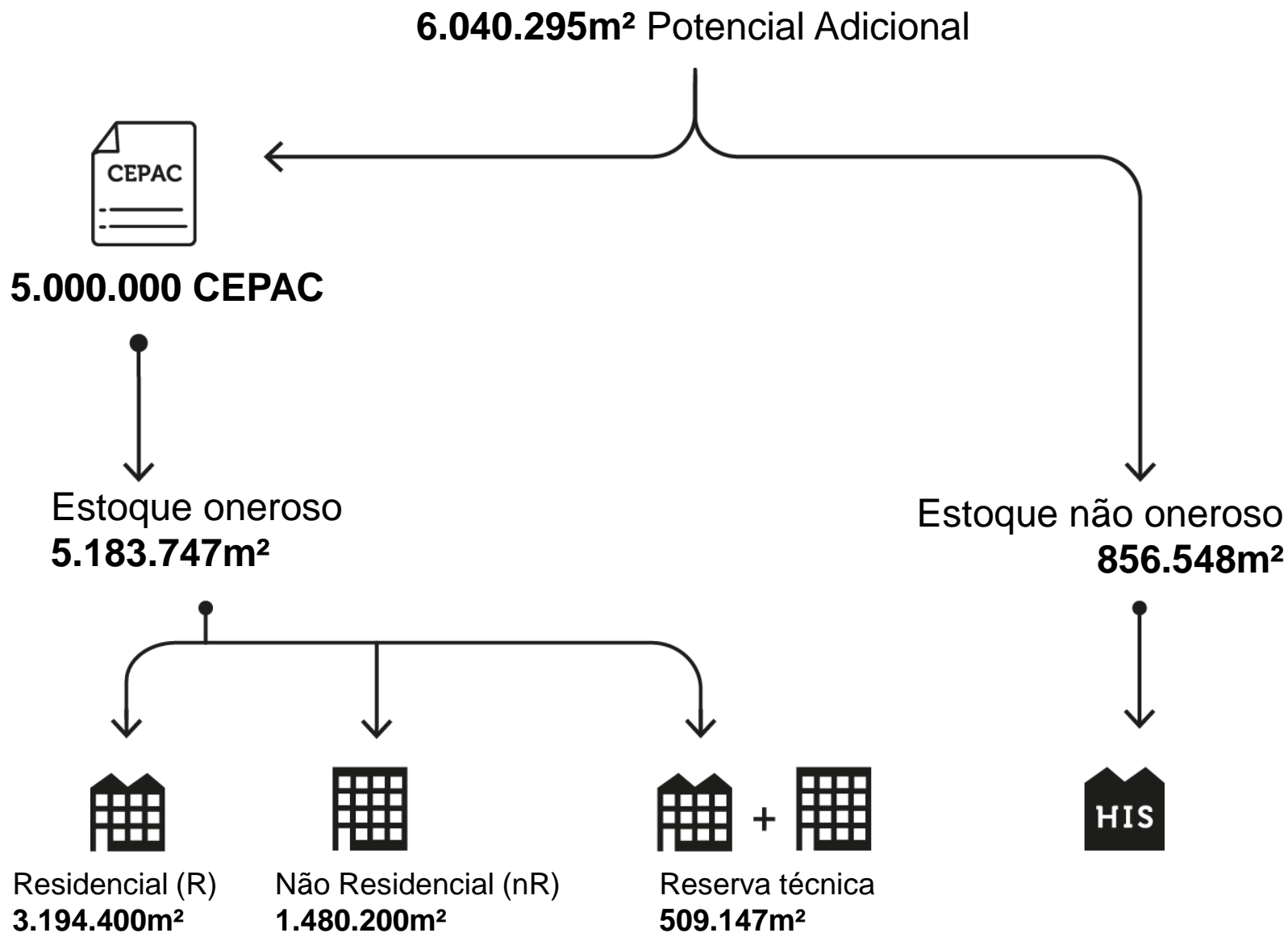
Será gratuito 50% do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública; além disso, o cálculo do potencial construtivo será em função da área original do lote, sendo necessário: Área destinada à fruição pública de, no mínimo, 250m<sup>2</sup>; área localizada junto ao alinhamento viário, no nível da calçada e permanentemente aberta

**CALÇADAS LARGAS**

Como contrapartida à doação de área para ampliar calçadas, o recuo de frente será dispensado; o potencial construtivo será calculado em função da área original; e não será cobrada outorga onerosa correspondente à área doada, sendo necessário: Mínimo de 5m nas calçadas dos lotes com frente para os Eixos de Estruturação; mínimo de 3m no restante da área de influência

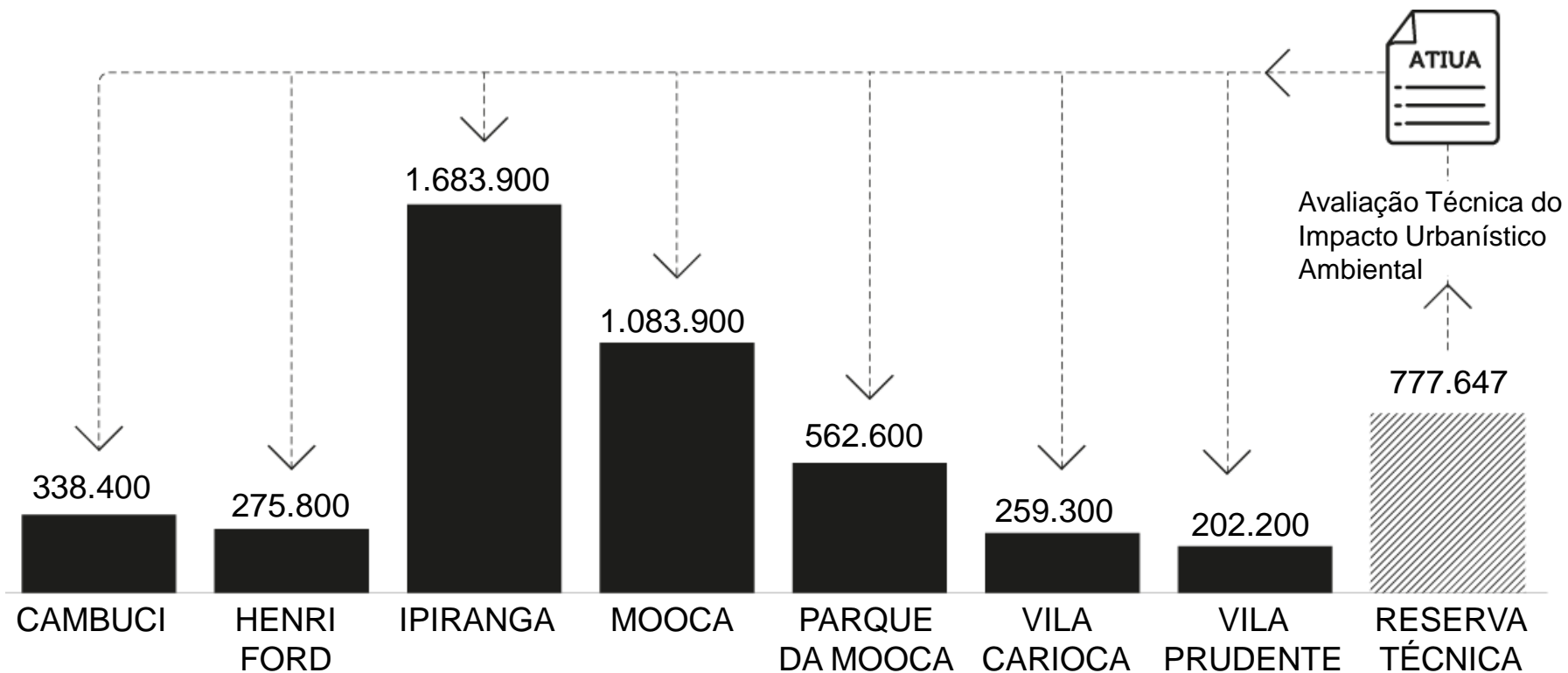
**USO MISTO**

A área destinada ao uso não residencial, até o limite de 20% da área construída computável total do empreendimento, não será considerada computável.





Após o esgotamento do estoque inicialmente associado a qualquer setor, a reserva técnica pode ser distribuída pela BTSA após avaliação do impacto urbanístico-ambiental









## CONSELHO GESTOR REALIZA O CONTROLE SOCIAL DA OUCBT



**I. Deliberar sobre as prioridades** para implementação do Programa de Intervenções



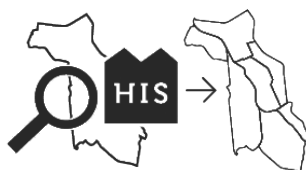
**II. Propor programas e estratégias** que possam aprimorar os projetos previstos no Programa de Intervenções



**III. Acompanhar o andamento dos projetos e obras** previstas no Programa de Intervenções

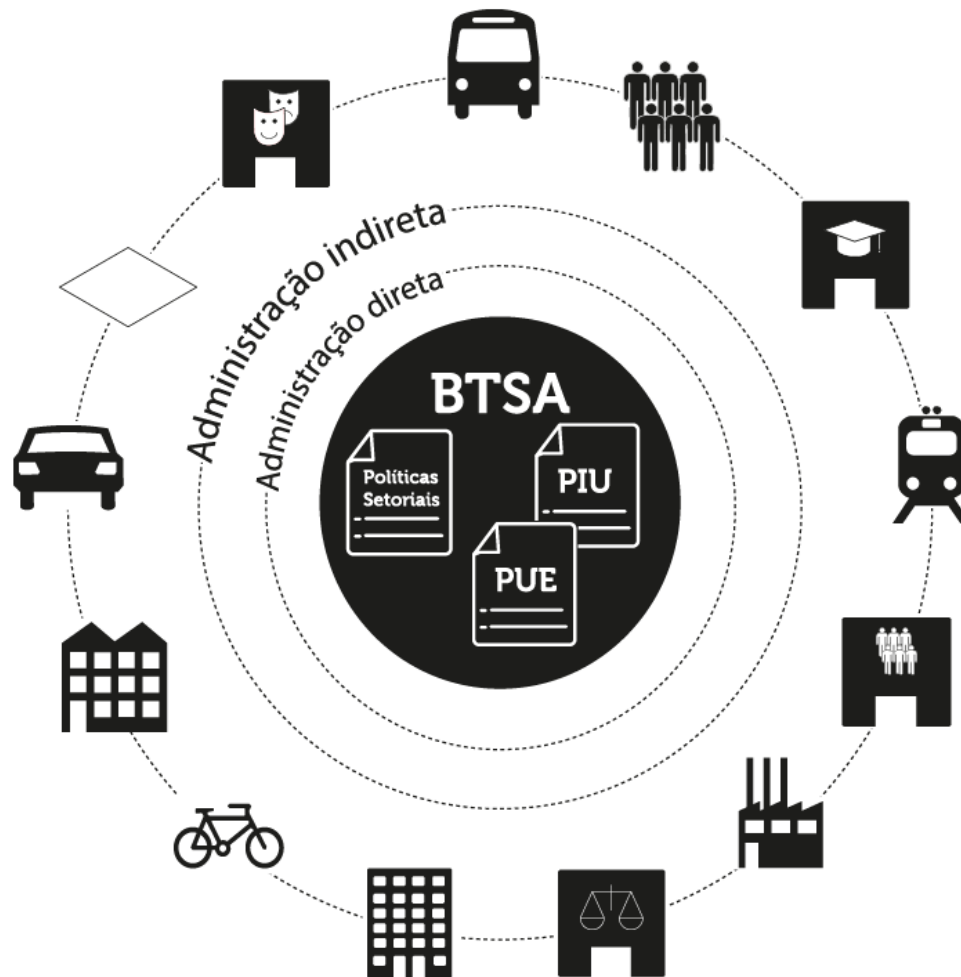


**IV. Acompanhar a aplicação da cota da solidariedade**

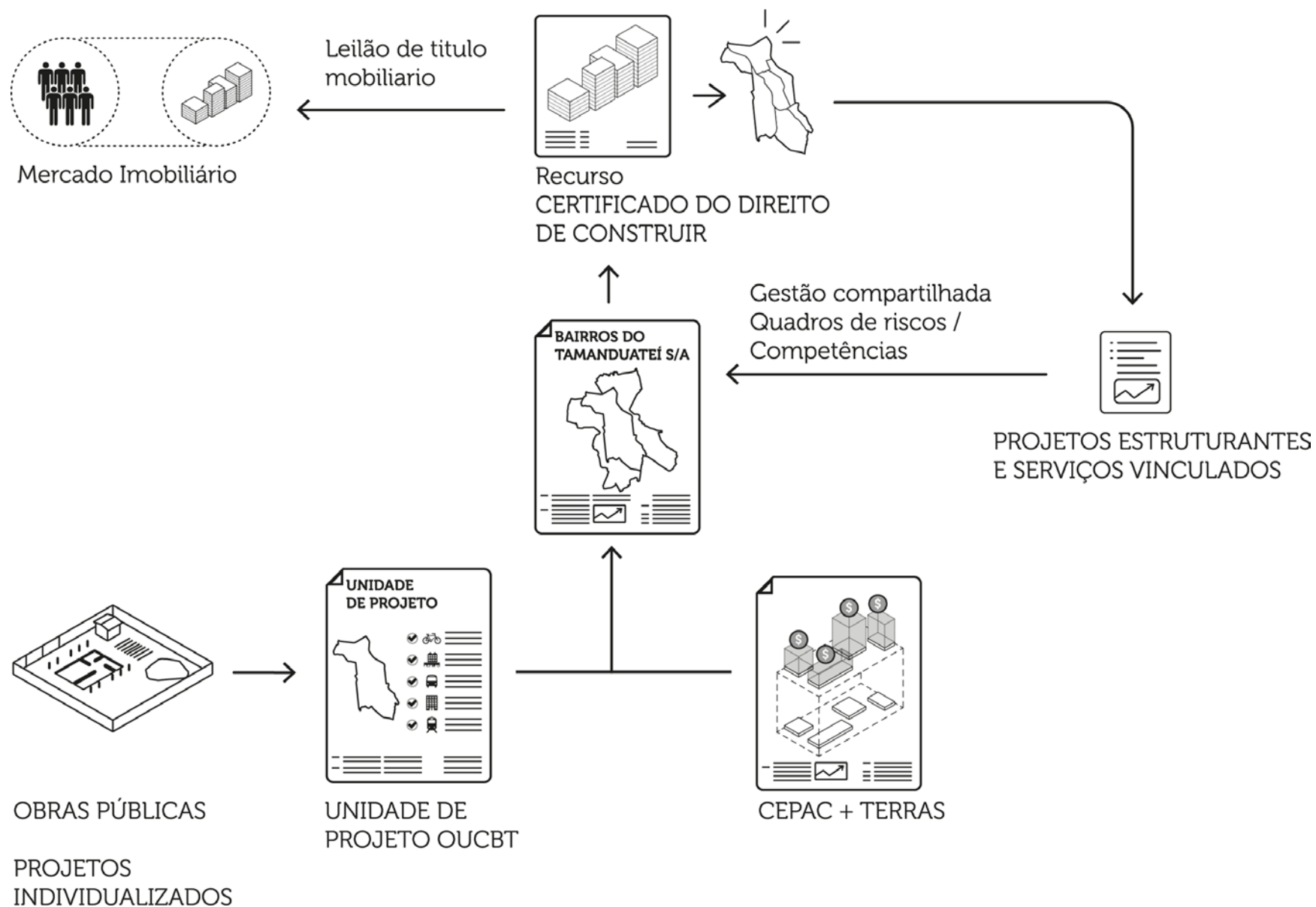


**V. Manifestar sobre as propostas de implantação e a aplicação dos recursos** vinculados à **HIS**, equipamentos públicos e a destinação a preservação do patrimônio histórico

Articulação fundamental aos processos de desenvolvimento urbano pois fornece os meios de organização e resulta na pactuação entre as diversas agendas da política urbana e seus respectivos atores



ATRIBUIÇÕES: BAIRROS DO TAMANDUATEÍ S/A



Operação Urbana Consorciada

# BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

Contribuições ao Projeto de Lei  
Novembro 2015

