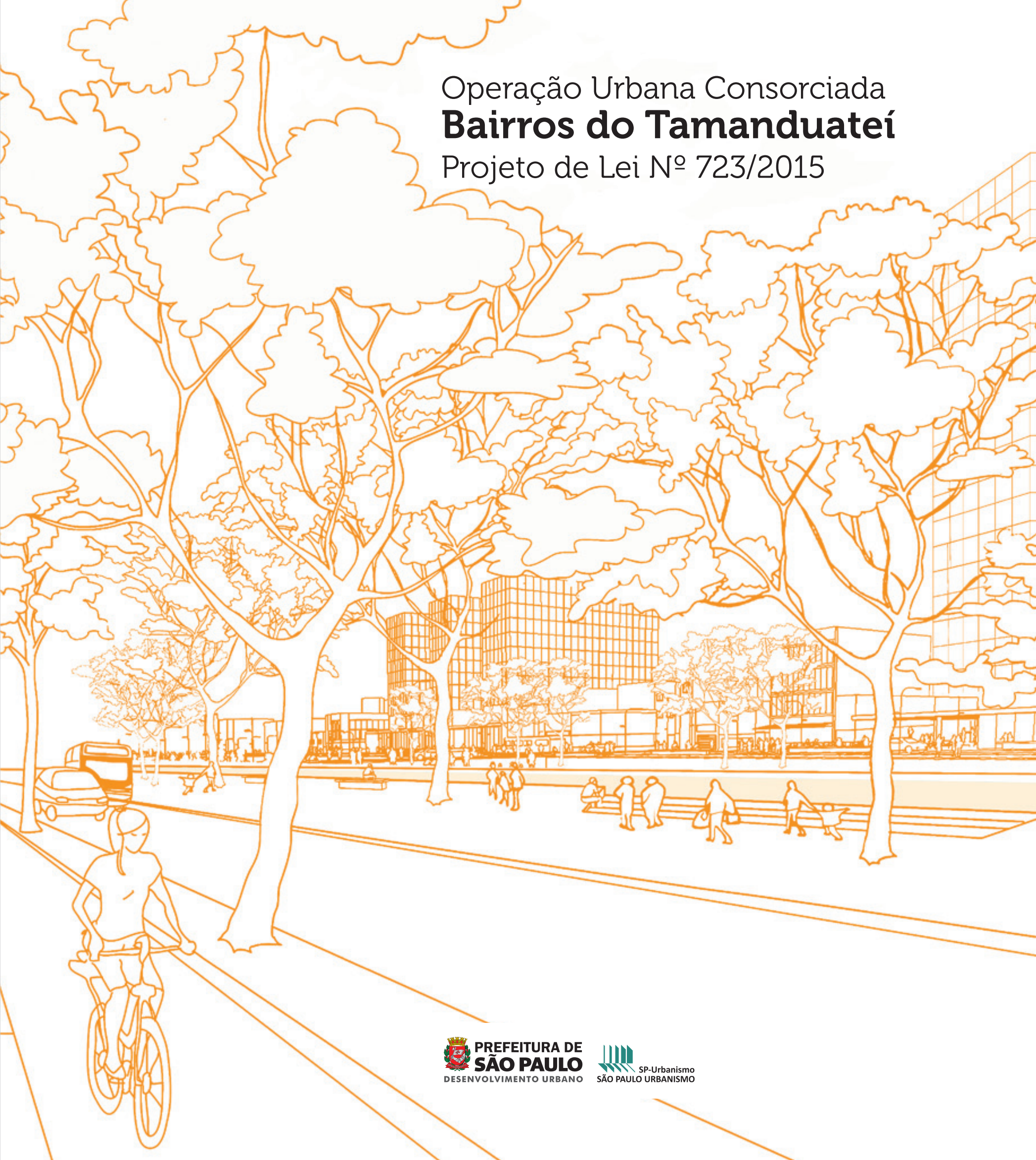
Operação Urbana Consorciada

Bairros do Tamanduateí

Projeto de Lei Nº 723/2015



PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

Sumário

INTRODUÇÃO Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí **P.03**

A cidade que queremos **P.05**

ESTRATÉGIAS Socializar os ganhos de produção na região **P.06**

Assegurar o direito a moradia digna para quem precisa **P.07**

Melhorar a mobilidade urbana **P.08**

Qualificar a vida urbana dos bairros **P.09**

Orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público **P.10**

Reorganizar as dinâmicas metropolitanas promovendo o desenvolvimento econômico da cidade **P.11**

Incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade **P.12**

Fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade **P.13**

Preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais **P.14**

CONTEXTUALIZAÇÃO Perguntas frequentes **P.15**

O processo participativo da OUCBT **P.16**

Plano Diretor Estratégico - Macroáreas e Macroárea de Estruturação Metropolitana **P.18**

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento proposto, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC's) e Zonas Predominantemente Industriais (ZPI's) **P.20**

Contexto metropolitano, ilhas de calor e áreas de alagamento **P.22**

O projeto de intervenção urbana e a operação urbana consorciada **P.24**

TEXTO DO PL

CAPÍTULO I Disposições gerais **P.30**

CAPÍTULO II Regras de uso e ocupação do solo **P.34**

CAPÍTULO III Do programa de intervenções **P.42**

CAPÍTULO IV Da outorga onerosa de potencial adicional de construção, da emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) e da sua vinculação **P.44**

CAPÍTULO V Da gestão **P.45**

CAPÍTULO VI Das disposições finais e transitórias **P.48**

QUADROS **P.50**

MAPAS

MAPA I Plano Urbanístico Específico **P.62**

MAPA II Perímetro de adesão e perímetro expandido **P.63**

MAPA III Subsetores, Eixos de Qualificação e Corredores de Centralidade **P.64**

MAPA IV Parâmetros Urbanísticos **P.65**

MAPA V Compartimentos ambientais **P.66**

MAPA VI Bens protegidos por legislação municipal, estadual e federal **P.67**

MAPA VII Favelas existentes, ZEIS e perímetros de ZEIS atingidos por melhoramentos públicos na área da OUCBT **P.68**

MAPA VIII Áreas protegidas e áreas verdes na OUCBT **P.69**

MAPA IX Plano de melhoramentos viários **P.70**

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES POR SETOR Regramento Urbanístico da OUCBT **P.72**

Cambuci **P.76**

Mooca **P.78**

Ipiranga **P.80**

Henry Ford **P.82**

Parque da Mooca **P.84**

Vila Carioca **P.86**

Vila Prudente **P.88**

NOTA INTRODUTÓRIA

O Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí foi elaborado durante a tramitação do Projeto de Lei nº 272/15 , que trata do Zoneamento da Cidade, encaminhado pelo Executivo à Câmara Municipal de São Paulo, em 2015.

Assim, mapas e disposições do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí estão referenciados a essa versão do PL de 2015.

O Zoneamento foi por fim aprovado pela Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016, na forma do Substitutivo do Legislativo Municipal e contém alterações em relação à versão que referenciou a elaboração do Projeto de Intervenção Urbana Bairros do Tamanduateí.

Tais alterações não foram transpostas ao PL nº 723/15 da Operação Urbana Bairros do Tamanduateí, aqui apresentado tal como encaminhado ao Legislativo Municipal enquanto ainda tramitava a Lei de Zoneamento.

No curso da aprovação deste projeto de lei na Câmara de São Paulo, haverá oportunidade de ajustar pontos necessários com a Lei de Zoneamento recentemente aprovada.

Introdução
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

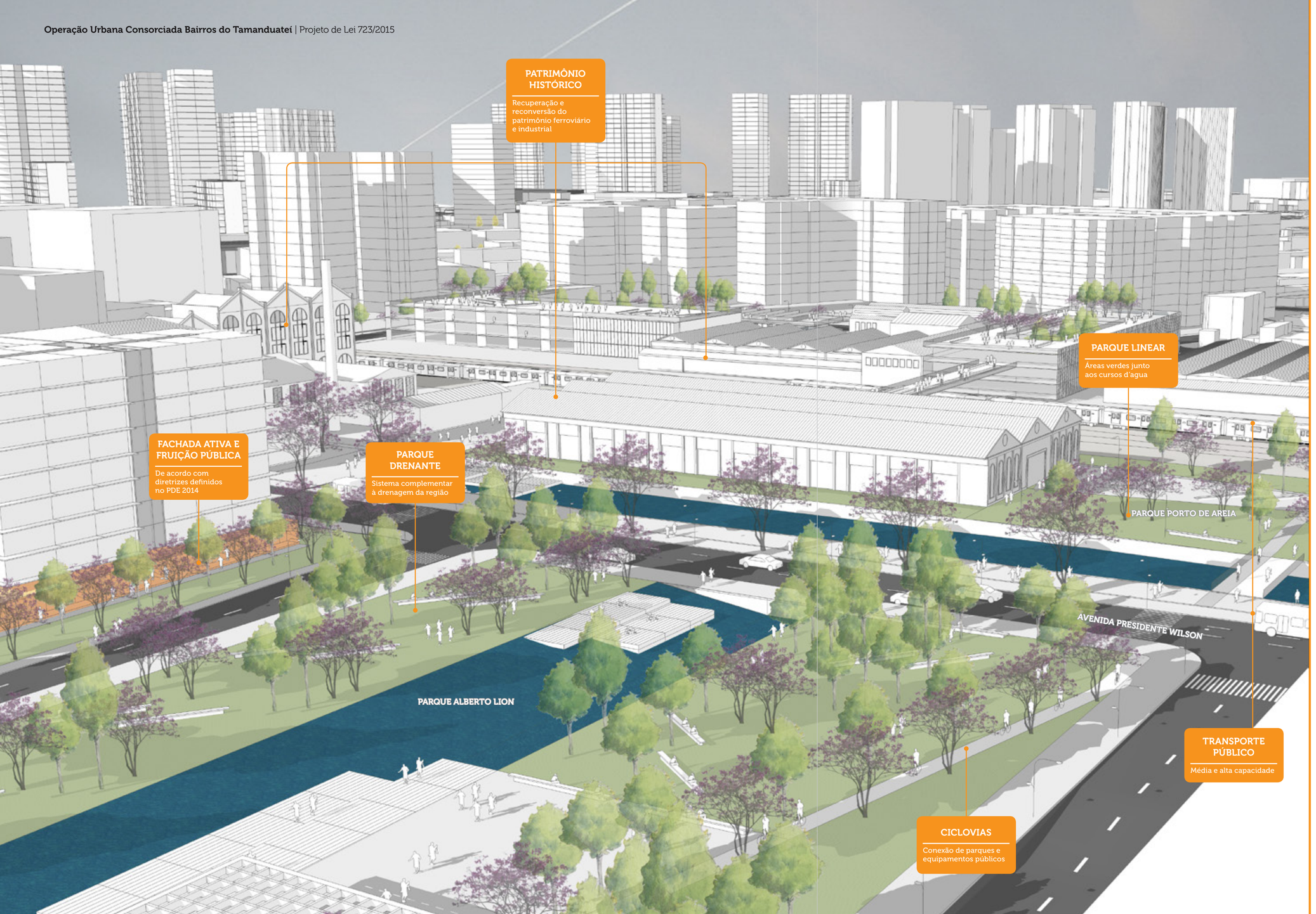
A **Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí** (OUCBT) celebra, com este nome, um dos principais rios da cidade de São Paulo e os bairros que se desenvolveram ao longo de seu curso como o Cambuci, a Mooca, o Ipiranga, a Vila Carioca e a Vila Prudente, abrangendo quase a totalidade do setor Arco Tamanduateí, da **Macroárea de Estruturação Metropolitana** (MEM).

Operação Urbana Consorciada é um instrumento de intervenção pública, previsto pelo Plano Diretor Estratégico (PDE) e aprovado mediante uma lei municipal, que estabelece regulamentação urbanística específica, contrapartidas financeiras, incentivos ao adensamento populacional e construtivo para um perímetro previamente definido. Tem por objetivos alcançar metas de qualificação para os bairros, por meio de um conjunto de diretrizes urbanísticas, como estabelece o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 2001).

A proposta da OUCBT tem origem nos primeiros estudos da **Operação Urbana Diagonal Sul**, prevista pelo Plano Diretor Estratégico de 2002 (Lei nº 14.430/2002), desenvolvidos pela antiga Secretaria Municipal de Planejamento. A partir de 2012, novos estudos urbanísticos, já sob as premissas da **Operação Consorciada Urbana Mooca-Vila Carioca,** foram elaborados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e subsidiaram o projeto que aqui se apresenta. Rebatizado de **Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí** e desenvolvido entre 2012 e 2015, o projeto consubstancia-se em um conjunto de ações e estratégias urbanísticas, sociais, ambientais e econômicas formatadas sob as orientações do PDE. Aliados a uma estratégia ambiental aprovada pela LAP Nº 01/SVMA.G/2015, o projeto se completa com inovadores instrumentos de gestão territorial e participativa, atestando sua viabilidade e assegurando seu controle social.

Por meio de um **Projeto de Intervenção Urbana** que parte do conceito de cidade compacta, a proposta pretende equilibrar a oferta de empregos e de moradias na região, promovendo o adensamento populacional e construtivo, além de uma maior diversidade dos serviços e do comércio local. Esta ação reduzirá o tempo de deslocamento entre o trabalho e a habitação e promoverá maior integração social e oportunidades para a população. Este projeto é composto por um programa de intervenções públicas e por parâmetros urbanísticos que geram a requalificação das orlas fluviais, o atendimento habitacional, a melhoria das conexões entre os bairros e a qualificação do ambiente urbano. Pretende-se ampliar a arborização da região implantando uma rede de parques e espaços livres públicos vinculado ao incremento do sistema de drenagem. Associados a este programa de intervenções e parâmetros urbanísticos , encontramos a proposta de preservação dos territórios produtivos da região ao longo da ferrovia e das zonas industriais, assim como a valorização do patrimônio cultural e arquitetônico da cidade, voltadas à preservação da memória e da história da cidade.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a São Paulo Urbanismo lançam esta nova versão da publicação a partir das contribuições do debate público ocorrido nas audiências, em reuniões específicas e no processo participativo da minuta colaborativa, para que se possa conhecer com os detalhes necessários o **Projeto de Lei 723/2015 que estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define o Projeto de Intervenção Urbana para a área da Operação Urbana e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A.** O intuito é informar e democratizar o debate entre os cidadãos para que possam, agora junto ao processo legislativo, aprimorar ainda mais as propostas aqui descritas, promovendo o desenvolvimento sustentável e responsável de parte significativa dos bairros do Cambuci, Mooca, Ipiranga, Vila Carioca e Vila Prudente.



A CIDADE QUE QUEREMOS

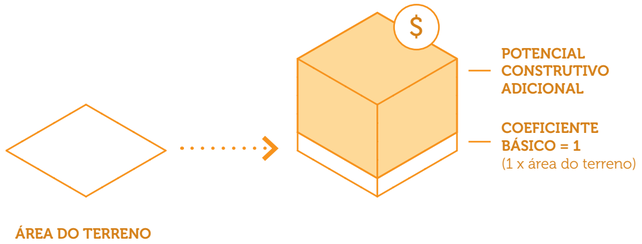
O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014), traz um amplo conjunto de diretrizes, estratégias e medidas para ordenar a transformação da cidade. Representa um pacto da sociedade em direção à justiça social, ao uso mais racional dos recursos ambientais, à melhoria da qualidade de vida e ao processo de participação social sobre as decisões que impactarão o futuro de São Paulo.

As diretrizes expressas pelo PDE também determinam quais porções do território devem passar por processos de mudança nos padrões de uso e ocupação do solo e por incentivos ao desenvolvimento econômico, oferecendo maior oferta de trabalho e emprego gerado através de novas oportunidades de desenvolvimento para os espaços produtivos. Localizam, da mesma maneira, uma ampla rede de infraestrutura de transporte adequada a suportar as necessidades de uma metrópole como São Paulo.

Para reorganizar esta dinâmica metropolitana e melhorar a distribuição da oferta de trabalho e moradia, articulando polos de emprego, o PDE reconhece como estratégico o território que conecta estes territórios de oportunidades, definindo a Macroárea de Estruturação Metropolitana. Essa área, onde se localizam os sistemas de infraestruturas que permitem o deslocamento de pessoas e produtos - ferrovias, avenidas e rios - localiza-se o Arco Tamanduateí.

Esta é uma das regiões da cidade onde a intervenção pública deve ser norteada por um Projeto de Intervenção Urbana (PIU), desenvolvido através de processo participativo, com o objetivo de orientar o desenvolvimento do território em estudo. Este projeto tem como objetivo o maior aproveitamento da terra urbana, principalmente dos terrenos vagos de antigas indústrias, o aumento das densidades populacionais e construtivas, a implantação de novas atividades econômicas e empregos e o atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população, principalmente em áreas servidas por uma ampla rede de transporte.

O Projeto propõe a utilização da "Operação Urbana Consorciada" como o instrumento urbanístico de viabilização das transformações dessa região e tem como estratégias: (i) socializar os ganhos de produção na região; (ii) assegurar o direito a moradia digna para quem precisa; (iii) melhorar a mobilidade urbana; (iv) qualificar a vida urbana dos bairros; (v) orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público; (vi) reorganizar as dinâmicas metropolitanas promovendo o desenvolvimento econômico da cidade; (vii) incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade; (viii) fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade e (ix) preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais.



1. SOCIALIZAR OS GANHOS DE PRODUÇÃO NA REGIÃO

A venda do potencial construtivo adicional de construção, por meio dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), é a forma pela qual são gerados os recursos para a implantação das melhorias na infraestrutura urbana propostas neste projeto. O potencial construtivo, a ser utilizado nos lotes ou glebas com grandes possibilidades de transformação com padrões urbanísticos inovadores, propiciará o surgimento de novas frentes urbanas, bairros desenvolvidos e compactos, dotados de áreas públicas, parques e áreas verdes, servidos por transporte público.

Estratégias

INCREMENTAR O POTENCIAL CONSTRUTIVO E A UTILIZAÇÃO DOS ESTOQUES DISPONÍVEIS

APLICAR OS RECURSOS NO PERÍMETRO DE ADESÃO DA OPERAÇÃO E EM SEU PERÍMETRO EXPANDIDO

UTILIZAR PADRÕES URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS PARA EMPREENDIMENTOS EM TERRENOS MAIORES DE 10.000M²

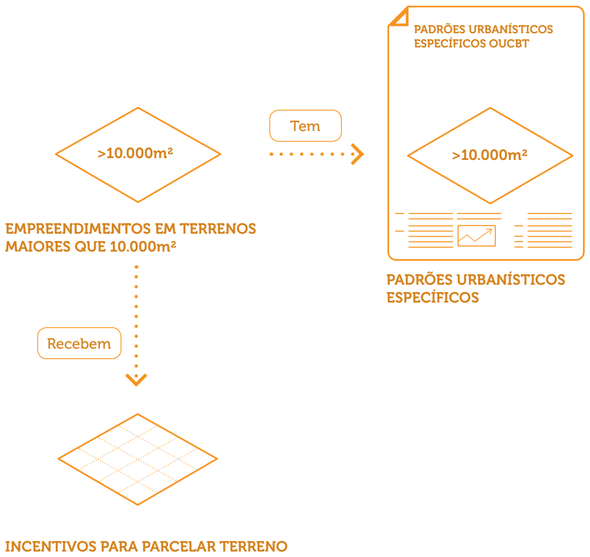
INCENTIVAR O PARCELAMENTO DE TERRENOS MAIORES DE 10.000M²



PERÍMETRO DE ADESÃO
gera recursos e recebe melhorias do poder público



PERÍMETRO EXPANDIDO
não gera recursos mas recebe melhorias do poder público



2. ASSEGURAR O DIREITO À MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA

O projeto da OUCBT assegura a permanência da população atualmente residente nos bairros e moradia adequada àqueles de baixa renda por meio da provisão de Habitação de Interesse Social (HIS) e pela implantação de equipamentos sociais de educação, esporte, lazer e cultura, qualificadores do desenvolvimento humano.

Estratégias

DESTINAR 25% DOS RECURSOS PARA ATENDIMENTO HIS

DESTINAR 15% DOS RECURSOS PARA EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

PROMOVER CHAMAMENTO PÚBLICO PARA AQUISIÇÃO DE TERRENOS PARA HIS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

INCENTIVAR A PRODUÇÃO DE EHIS FORA DAS ZEIS

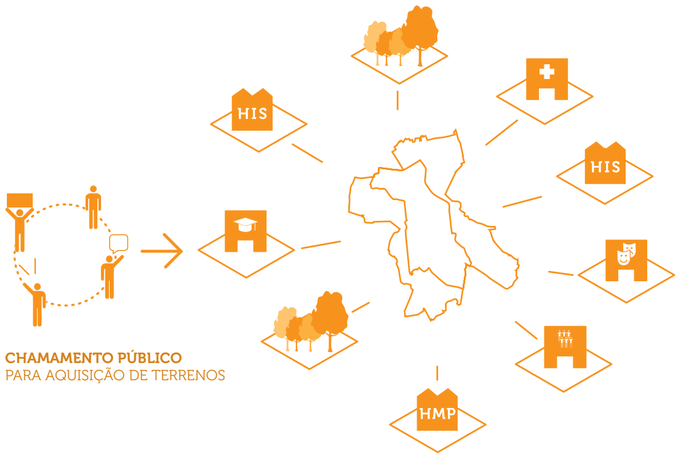
REDUZIR O DEFICIT HABITACIONAL COM O ATENDIMENTO DE ATÉ 20.000 FAMÍLIAS

PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ÁREAS DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS DA VILA PRUDENTE, VILA CARIOCA E CAMBUCI

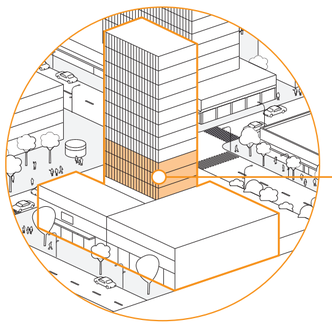


recursos:
25% DESTINADOS PARA HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

recursos:
15% DESTINADOS PARA EQUIPAMENTOS PÚBLICOS



CHAMAMENTO PÚBLICO
PARA AQUISIÇÃO DE TERRENOS



INCENTIVAR A PRODUÇÃO DE EHIS:
ÁREA DESTINADA À HIS NÃO COMPUTÁVEL ATÉ 20% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

3. MELHORAR A MOBILIDADE URBANA

A região da OUCBT é bem atendida por transporte público de alta capacidade pelas linhas 2 do Metrô e 10 da CPTM. Para os próximos anos, também está prevista a chegada das linhas 6, 15 e 18 do Metrô e do trem regional da CPTM. Porém, as linhas de trem, que deram origem aos bairros e que os conectam à região macrometropolitana (Campinas, Jundiaí e Baixada Santista), tornaram-se barreiras aos deslocamentos locais. Essas barreiras deverão ser superadas com a implantação de um amplo plano viário e cicloviário que restabelece conexões entre os bairros, garantindo melhor acessibilidade à região.

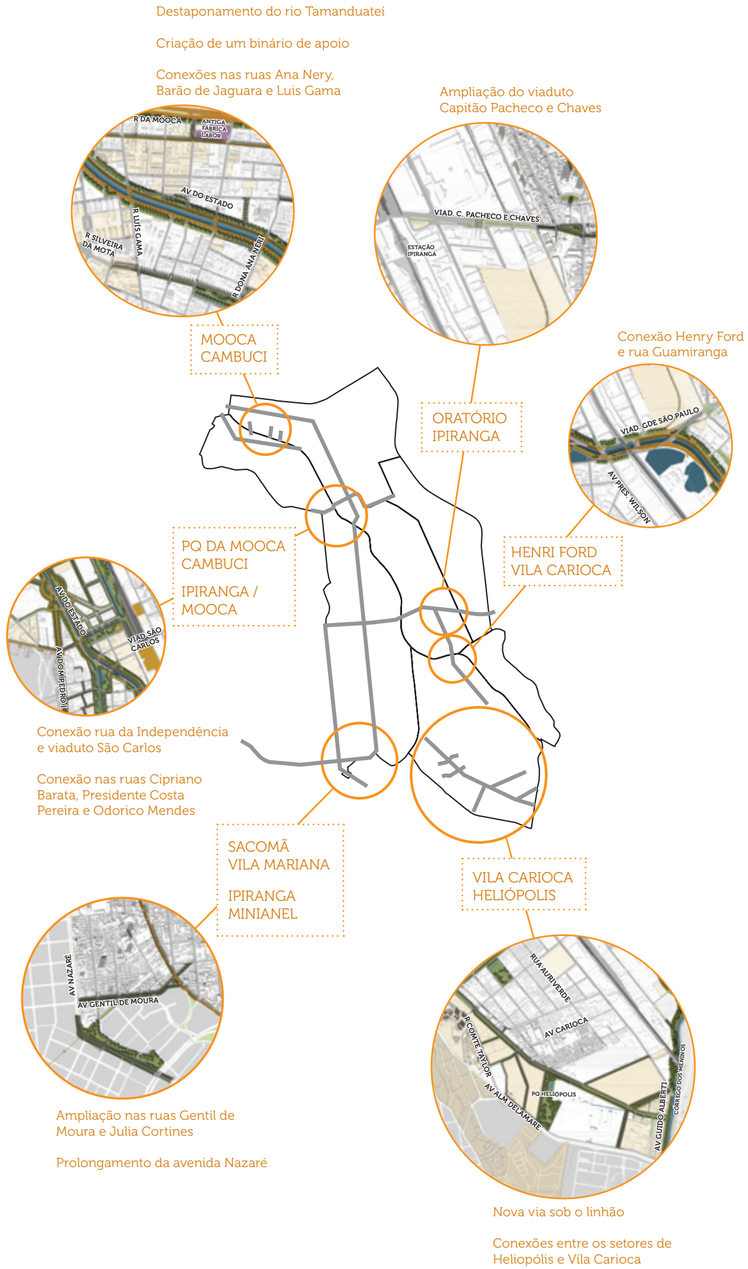
Estratégias

EXECUTAR O PLANO VIÁRIO PARA A CONEXÃO ENTRE BAIRROS:

. MOOCA / CAMBUCI
. ORATÓRIO / IPIRANGA
. HENRY FORD / VILA CARIOCA
. VILA CARIOCA / HELIÓPOLIS
. IPIRANGA / MINIANEL
. SACOMÃ / VILA MARIANA
. IPIRANGA / MOOCA
. PARQUE DA MOOCA / CAMBUCI

IMPLANTAR NOVAS PASSARELAS PARA PEDESTRES E CICLISTAS JUNTO ÀS ESTAÇÕES DO TREM E DA AV DAS JUNTAS PROVISÓRIAS

IMPLANTAR PLANO CICLOVIÁRIO (CICLOVIAS, CICLOFAIXAS, BICICLETÁRIOS E SINALIZAÇÃO)



4. QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

A OUCBT celebra com esse nome o Rio Tamanduateí e os bairros que se alinham ao longo de seu curso como Mooca, Cambuci, Ipiranga, Vila Carioca e Vila Prudente. Esses bairros irão acomodar um adensamento populacional significativo, distribuído ao longo dos anos de implantação do projeto, preservando as características culturais e a memória de cada um deles. Para isso, foram propostas intervenções e diretrizes qualificadoras da vida urbana. A constituição de um sistema de espaços públicos qualificados e de uma rede de equipamentos sociais, articulados pelo aumento da acessibilidade, o incremento da arborização urbana e o incentivo do uso misto nas edificações e dos térreos ativos são algumas das estratégias para essa qualificação.

Estratégias

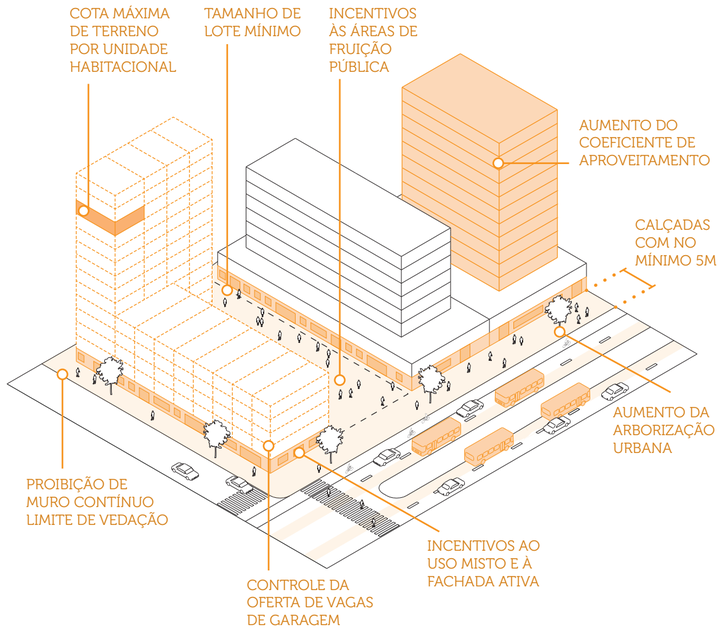
INCENTIVAR AS FACHADAS ATIVAS COM USOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS NOS TÉRREOS DAS EDIFICAÇÕES

INCENTIVAR AS ÁREAS DE FRUIÇÃO PÚBLICA

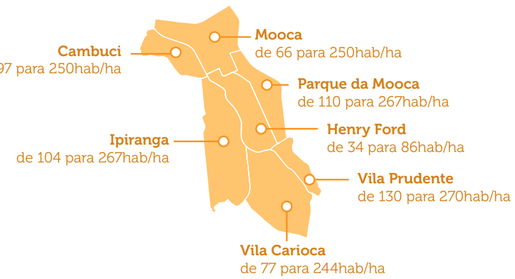
GARANTIR A LARGURA MÍNIMA DE 5M PARA AS CALÇADAS

QUALIFICAR OS CAMINHOS HISTÓRICOS E AVENIDAS JUNTO AOS RIOS

AUMENTAR A ARBORIZAÇÃO URBANA



PROPOSTA DE ADENSAMENTO POR SETOR



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



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

A grande oferta de transporte público, linhas de trem e metrô e corredores de ônibus, orienta as estratégias de adensamento para a área da OUCBT, que aproveita esta oferta para promover um crescimento sustentável da cidade. Parte desses eixos de transporte margeia os rios Tamanduateí, Moinho Velho e Ipiranga, de modo que as novas construções serão instrumento de recuperação ambiental e paisagística dessa parte da cidade.

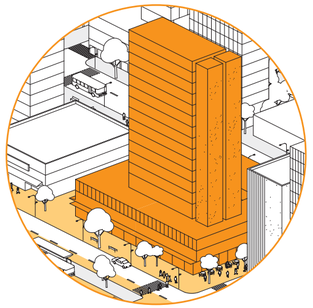
Estratégias

INCENTIVAR O ADENSAMENTO JUNTO ÀS AVENIDAS ALCÂNTARA MACHADO, DO ESTADO E DAS JUNTAS PROVISÓRIAS

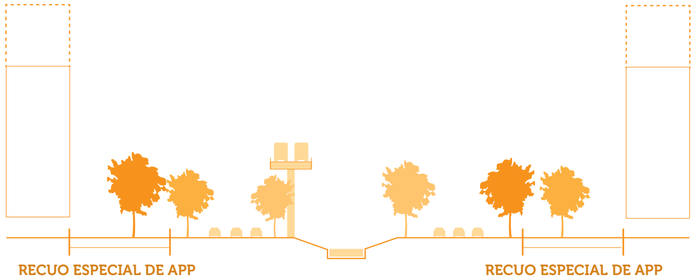
PROMOVER A REQUALIFICAÇÃO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANTENTE (APP) E O APROVEITAMENTO DE RECUOS FRONTAIS

PROMOVER O ADENSAMENTO HABITACIONAL PRÓXIMO ÀS ESTAÇÕES DE METRÔ E TREM

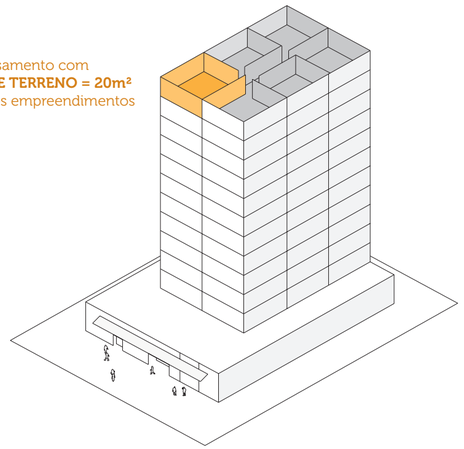
OTIMIZAR O USO DA TERRA NAS ÁREAS PRÓXIMAS ÀS ESTAÇÕES COM A DETERMINAÇÃO DE COTA MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL DE 20m² E CA=4 PARA OS NOVOS EMPREENDIMENTOS



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



Promover o adensamento com **COTA MÁXIMA DE TERRENO = 20m²** e **CA=4** para novos empreendimentos



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

A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí é a primeira operação desenvolvida sob as diretrizes do novo Plano Diretor Estratégico para a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), mais especificamente, o setor Orla Ferroviária e Fluvial, reconhecendo este território como estratégico para o desenvolvimento metropolitano.

A localização privilegiada de conexões ferroviárias e rodoviárias macrometropolitanas e a proximidade com a região do ABCD induzem a manutenção de territórios produtivos no seu entorno. As áreas industriais e logísticas existentes serão preservadas e receberão incrementos em sua infraestrutura de mobilidade, favorecendo fluxos de carga na cidade.

Na escala local, o estímulo ao uso misto com a predominância de comércios e serviços é um importante fator de viabilidade de desenvolvimento e oferta de empregos. Agrega-se a estes, o incentivo à economia criativa, com a reconversão de edifícios de interesse histórico da Mooca e do Ipiranga.

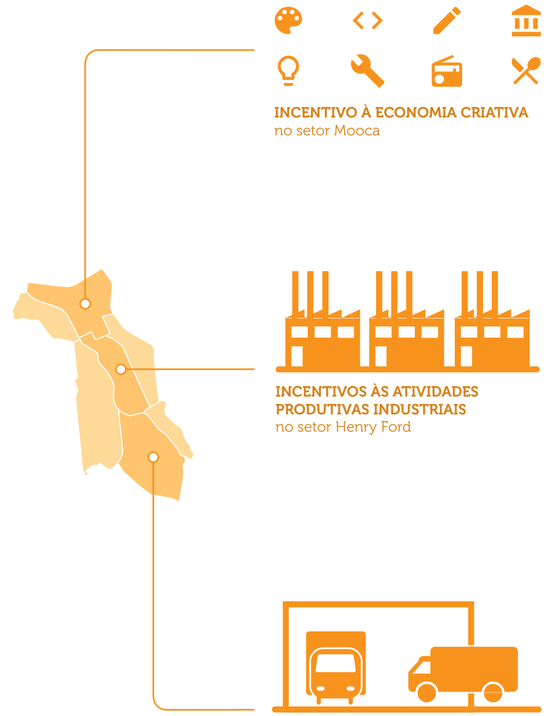
Estratégias

MANTER AS ATIVIDADES PRODUTIVAS INDUSTRIAIS COM INCREMENTO DE 8000 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 2200 NOVOS EMPREGOS NO SETOR VILA CARIOCA

ADQUIRIR EDIFÍCIOS TOMBADOS, E PROMOVER RESTAURO E RECONVERSÃO, PARA USO VOLTADO À ECONOMIA CRIATIVA, NO SETOR MOOCA

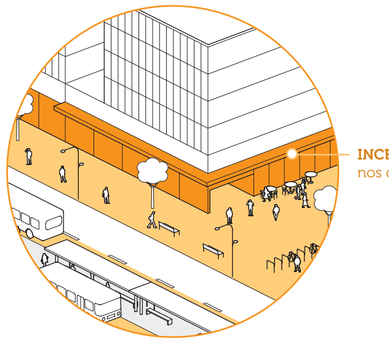
INCENTIVAR OS USOS MISTOS COMERCIAIS APROXIMANDO EMPREGO E MORADIA NOS CORREDORES DE CENTRALIDADE



INCENTIVO À ECONOMIA CRIATIVA
no setor Mooca

INCENTIVOS ÀS ATIVIDADES PRODUTIVAS INDUSTRIAIS
no setor Henry Ford

IMPLANTAÇÃO PLATAFORMA LOGÍSTICA
no setor Vila Carioca



INCENTIVOS AOS USOS COMERCIAIS
nos corredores de centralidade



MAIS ÁREAS VERDES:
implantação de 11 novos parques

7. INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo definiu a agenda ambiental como estratégica para o desenvolvimento da cidade. Dentro dessa premissa, a OUCBT incorpora da Lei nº 16.402/2016 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - o conceito de Quota Ambiental como regramento de aferição da eficácia ambiental dos empreendimentos, fundamental para mitigação da ilha de calor, incremento da cobertura vegetal e equilíbrio das condições de drenagem.

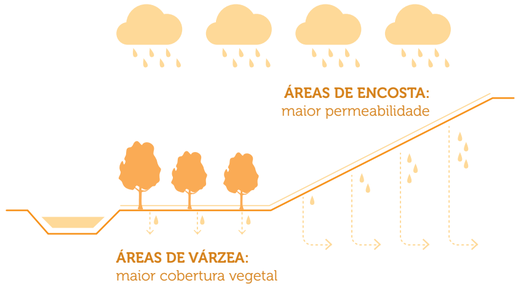
Estratégias

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

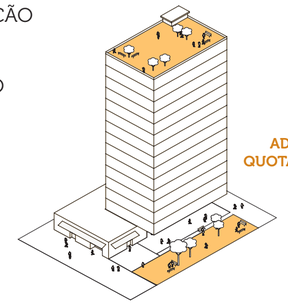
ATENUAR A ILHA DE CALOR COM A ADOÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL INCENTIVADA

APLICAR O INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO NOS NOVOS EMPREENDIMENTOS



ÁREAS DE ENCOSTA:
maior permeabilidade

ÁREAS DE VÁRZEA:
maior cobertura vegetal



ADOÇÃO DE QUOTA AMBIENTAL + **INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL** → CEPAC

INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO AMBIENTAL → CEPAC

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

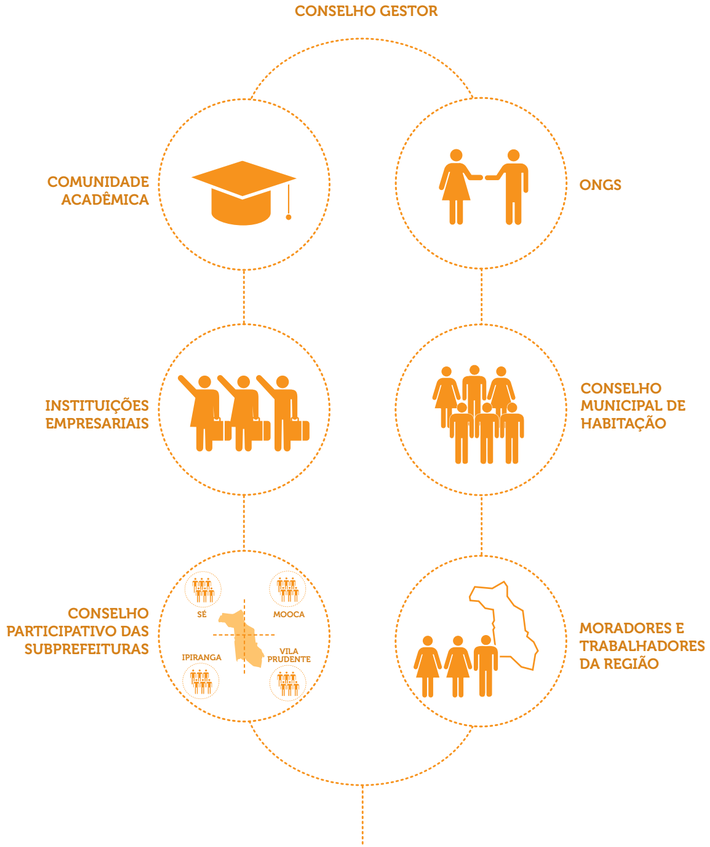
A OUCBT incentiva a gestão social e democrática com a instituição de Conselho Gestor da Operação, paritário entre o governo municipal e a sociedade civil. É de responsabilidade do Conselho Gestor o acompanhamento da aplicação da cota de solidariedade, a definição das prioridades do programa de intervenções, a proposição de programas e estratégias que possam aprimorar os projetos previstos e seu desenvolvimento. Parte da representação da sociedade civil no Conselho Gestor será confiado aos membros dos conselhos municipais, ampliando assim a participação democrática e fortalecendo desta forma o entendimento de que a região dos Bairros do Tamanduateí é estratégica para o desenvolvimento de toda a cidade.

Estratégias

IMPLANTAR O CONSELHO GESTOR PARITÁRIO FORMADO POR MEMBROS DO GOVERNO E DA SOCIEDADE:

. CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
. CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS
. ENTIDADES ACADÊMICAS
. INSTITUIÇÕES EMPRESÁRIAIS
. ONGS
. MORADORES E TRABALHADORES DA REGIÃO

IMPLANTAR SISTEMA DE MONITORAMENTO, COM A PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE, PARA ACOMPANHAMENTO, APRIMORAMENTO E CONTROLE SOCIAL DA IMPLEMENTAÇÃO DA OUCBT





SISTEMA DE MONITORAMENTO DAS AÇÕES DA OUCBT PELA SOCIEDADE

9. PRESERVAR O PATRIMÔNIO E VALORIZAR AS INICIATIVAS CULTURAIS

A área compreende um conjunto de presenças históricas distintas. Numa ponta, está o bairro da Mooca, uma matriz industrial da cidade vinculada à história de crescimento e pujança econômica de São Paulo que ainda detém muitos dos testemunhos de suas origens. Destacam-se ali os imóveis tombados da Rua Borges de Figueiredo, os galpões industriais ao longo da ferrovia e outros exemplares distribuídos pelo bairro. Na área da Operação Urbana Consorciada encontram-se situações específicas: na região do Cambuci, o Outeiro da Glória; no Parque da Mooca, o loteamento projetado por Jorge de Macedo Vieira; na região do Ipiranga e do Sacomã, os vestígios do antigo Caminho do Mar e monumento do Ipiranga, representação de um momento histórico nacional. As ações da OUCBT buscam preservar e enfatizar essas presenças históricas, em ações pontuais de recuperação e projetos urbanos de recomposição paisagística.

Estratégias:

DESTINAR 4% DOS RECURSOS PARA PRESERVAÇÃO DE BENS TOMBADOS

ADQUIRIR IMÓVEIS TOMBADOS PARA RESTAURO E RECONVERSÃO DE USOS, EM ESPECIAL PARA ATIVIDADES LIGADAS À ECONOMIA CRIATIVA

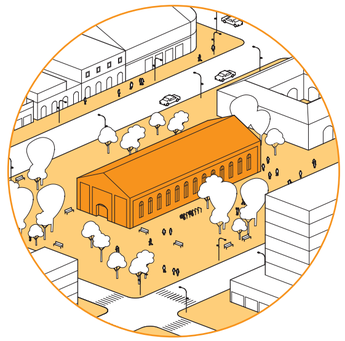
INCENTIVAR A PRESERVAÇÃO DE BENS CULTURAIS POR MEIO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

CONTROLAR O GABARITO E O TAMANHO DOS TERRENOS DOS NOVOS EMPREENDIMENTOS NO SUBSETOR HIPÓDROMO

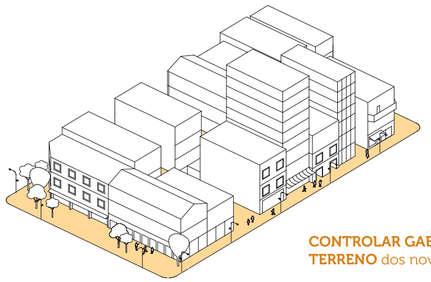
RECUPERAR VISIBILIDADE E DESTAQUE DO MONUMENTO À INDEPENDÊNCIA



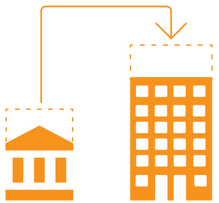
DESTINAR 4% PARA PRESERVAÇÃO DE BENS TOMBADOS



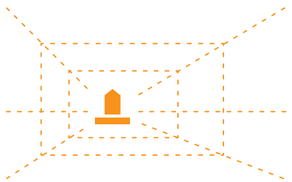
ADQUIRIR IMÓVEIS TOMBADOS
para restauro e reconversão de usos



CONTROLAR GABARITO E TAMANHO DE TERRENO dos novos empreendimentos



TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BENS TOMBADOS



DESENVOLVER PROJETOS URBANOS PARA VALORIZAÇÃO DOS BENS TOMBADOS

PERGUNTAS FREQUENTES

O que é Operação Urbana Consorciada?
Operação Urbana Consorciada (OUC) é um instrumento definido no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) e previsto na Lei nº 16.050/14 – Plano Diretor Estratégico (PDE). Seu objetivo é gerar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e econômicas e valorização ambiental de determinadas regiões do Município por intermédio de Projeto de Intervenção Urbana (PIU). Cada Operação Urbana Consorciada deve ser aprovada por lei específica, que define um conjunto de transformações, esperadas para determinado território da cidade, relacionadas a melhorias em transporte e mobilidade e à qualificação do habitat (oferta de parques, equipamentos de saúde, educação, cultura, habitação de interesse social, etc). Os recursos públicos necessários para a implantação das melhorias previstas na lei da operação urbana são arrecadados principalmente com a venda dos Certificados de Potencial Adicional de Contrução – CEPAC, que viabilizam a utilização de potencial adicional de construção no território da própria operação urbana.

O que é Potencial Construtivo?
Potencial construtivo é o quanto se pode construir, em metros quadrados, num terreno qualquer. O PDE e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), definem o potencial construtivo mínimo, básico e máximo de todos os terrenos do Município. Para que o proprietário possa construir mais que o básico e até o máximo do potencial construtivo do terreno (usando o "potencial adicional de construção", ele precisa pagar uma CONTRAPARTIDA em dinheiro. No caso das operações urbanas consorciadas, o proprietário faz isso adquirindo os CEPAC. Vale lembrar que o potencial construtivo máximo estabelecido no PDE também pode ser alterado por essa lei especial que aprova a operação urbana consorciada.

Então, o que é CEPAC?
Os CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) são títulos mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da SP-Urbanismo. Os interessados em construir na área da operação urbana consorciada, adquirindo os CEPAC, compram o direito de utilizar determinada quantidade de metros quadrados em edifícios novos ou para reformar os já existentes. Para usar os CEPAC, os interessados apresentam uma proposta, que precisa ser aprovada tecnicamente, em acordo com a operação. Com o dinheiro da venda, a Prefeitura terá recursos para implantar os equipamentos, as habitações de interesse social, os parques e realizar as obras de mobilidade previstas na lei da operação urbana. Quem prioriza a aplicação dos recursos – ou seja, decide o que será feito primeiro - é o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada, nos termos definidos na lei.

Como a sociedade civil participa do processo de implementação das intervenções da OUCBT?
Com a Lei aprovada pela Câmara Municipal de São Paulo e sancionada pelo Prefeito, se inicia a Operação Urbana Consorciada. A primeira providência é a formação do Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Este Conselho Gestor será composto por representantes da sociedade civil e do poder público, sempre de forma paritária. O Conselho Gestor deliberará sobre o plano de prioridades dentre as intervenções previstas na lei, iniciando assim a preparação para o primeiro leilão de CEPAC. Além disso, poderá propor programas e estratégias de aprimoramento aos projetos previstos na lei e acompanhar o andamento de obras e projetos desta Operação Urbana Consorciada. A população poderá, assim, mais do que acompanhar, participar das ações que desenvolvem a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Mas como é o processo de participação da sociedade civil na elaboração na aprovação do projeto de lei da OUCBT?
Durante os estudos desenvolvidos pela Prefeitura, por meio da SP Urbanismo, foram promovidos vários encontros e apresentações com a população diretamente envolvida na transformação urbana pretendida para o território dos Bairros do Tamanduateí.

Após todos os estudos e o desenvolvimento técnico, econômico e participativo para o Projeto de Lei nº 723 proposto pelo Poder Executivo, nova rodada de debates se abre junto ao Poder Legislativo. Nesta fase, nova agenda de encontros com a sociedade civil será apresentada para análise e debate deste Projeto de Lei, que será organizada pela Câmara Municipal de São Paulo.

Quando as transformações começam a acontecer?
A Operação Urbana Consorciada traz seu plano de intervenções urbanas, porém é necessária a captação de recursos para seu início. Esta captação depende do interesse do setor imobiliário em adquirir os CEPAC em leilão na Bolsa de Valores. Somente com recursos disponíveis as obras podem ser viabilizadas. Por isso chamamos de Operação Urbana Consorciada, pois ela só ocorre num consórcio entre poder público e iniciativa privada, contribuindo para a melhoria ambiental e urbana da cidade.

Onde encontrar as informações da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí?
Com o objetivo de dar mais transparência às principais informações sobre os estudos, projetos e planos relacionados à OUCBT, é possível encontrar a documentação produzida, desde o início dos estudos, no site Gestão Urbana (gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br).

O PROCESSO PARTICIPATIVO DA OUCBT

Durante os estudos desenvolvidos pela Prefeitura, por meio da SP Urbanismo, foram promovidos vários encontros com a população diretamente envolvida na transformação urbana pretendida para o território dos Bairros do Tamanduateí.

Os encontros com a sociedade civil para o desenvolvimento dos estudos ocorreram na Associação Comercial de São Paulo – Distrital Mooca, Subprefeitura da Mooca, Subprefeitura do Ipiranga, Subprefeitura de Vila Prudente, Subprefeitura da Sé. Além disso, houve reuniões temáticas sobre Habitação e sobre Equipamentos Públicos, reunião no CADES, na Associação dos Amigos e Moradores do Cambuci (AMAC), na COVISA, uma Audiência na Câmara Municipal e visita à Comunidade da Vila Prudente. Foram realizadas também três audiências públicas, para a emissão da Licença Ambiental Prévia (LAP) no Clube Atlético Juventus, Círculo dos Trabalhadores Cristãos e CEU Meninos, para que todo e qualquer interessado pudesse acompanhar a apresentação e oferecer contribuições.

Após este processo e a análise da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, a Licença Ambiental Prévia (LAP) foi concedida e publicada no Diário Oficial da Cidade, em 22 de julho de 2015. Os trabalhos de desenvolvimento e ajustes às exigências ambientais foram realizados pela equipe técnica, sendo elaborada minuta de Projeto de Lei para a Operação Urbana Consorciada proposta.

Abriu-se nova agenda de debate, para a minuta do Projeto de Lei, com a realização de mais três Audiências Públicas, realizadas nos mesmos locais das audiências anteriores, no CEU Meninos, no Clube Atlético Juventus e no Círculo dos Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente, assim como diálogos adicionais com os Conselhos Participativos Municipais das Subprefeituras Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente, Movimentos de Moradia da região Sudeste e Central, Associação Comercial – Distrital Mooca, SECOVI-SP e com o Conselho Municipal de Política Urbana. Além dos diversos encontros, foi disponibilizada a consulta eletrônica pelo site gestaourbana.sp.gov.br, que recebeu contribuições até 30 de setembro de 2015.

mai2014
Reunião de apresentação dos estudos para as Subprefeitos Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente
Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras

07mai2014
Reunião de apresentação dos estudos na Associação Comercial de São Paulo
Distrital Mooca

08mai2014
Reunião de apresentação dos estudos na Subprefeitura da Mooca
Associação Comercial de São Paulo - Distrital Mooca

02jun2014
Reunião de apresentação dos estudos na Subprefeitura do Ipiranga
Associação Comercial de São Paulo - Distrital Mooca

04jun2014
Reunião de apresentação dos estudos na Subprefeitura de Vila Prudente
Subprefeitura Vila Prudente

09jun2014
Reunião de apresentação dos estudos na Subprefeitura da Sé
Biblioteca Mário de Andrade

16jun2014
Reunião Temática Habitação
SP-Urbanismo



25jun2014
Reunião temática sobre Equipamentos Públicos
SP-Urbanismo

08ago2014
Reunião do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES)
Subprefeitura Mooca

20ago2014
Reunião com a Associação dos Amigos e Moradores do Cambuci (AMAC)
Distrital Mooca



19set2014
Reunião de esclarecimentos para análise da Avaliação de Impacto Ambiental à Saúde
COVISA

12nov2014
Reunião da Comissão de Política Urbana da Câmara Municipal de São Paulo
Câmara Municipal



01dez2014
Audiência Pública: Licenciamento Ambiental Prévio
Clube Atlético Juventus



03dez2014
Audiência Pública: Licenciamento Ambiental Prévio
Círculo dos Trabalhadores Cristão de Vila Prudente



08dez2014
Audiência Pública: Licenciamento Ambiental Prévio
CEU Meninos



02abr2015
Visita à Comunidade da Vila Prudente
Vila Prudente



17jun2015
169ª Reunião Plenária Ordinária do CADES/SVMA

22jul2015
Aprovação da LAP
Diário Oficial



22ago2015
Diálogo com SECOVI
SECOVI: Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

26ago2015
Divulgação da Minuta do PL no Portal Gestão Urbana

27ago2015
Reunião CMPU: Conselho Municipal de Políticas Urbanas
SMDU: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

02set2015
Reunião Conselho Participativo Municipal (CPM) da Subprefeitura da Sé
Subprefeitura Sé

03set2015
Reunião com Representantes dos Movimentos de Moradia da região
SP-Urbanismo



04set2015
Reunião com Subprefeitos Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente
SP-Urbanismo

08set2015
Audiência Pública: Minuta do Projeto de Lei
CEU Meninos



10set2015
Reunião Conselho Participativo Municipal (CPM) da Subprefeitura da Vila Prudente
Subprefeitura Vila Prudente

14set2015
Audiência Pública: Minuta do Projeto de Lei
Clube Atlético Juventus



17set2015
Reunião do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU)
SMDU: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



21set2015
Audiência Pública: Minuta do Projeto de Lei
Círculo dos Trabalhadores Cristão de Vila Prudente



24set2015
Reunião com Associação Comercial de São Paulo
Distrital Mooca (ACSP-DM)

28set2015
Reunião com o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de SP
SECOVI

29set2015
Reunião com Movimento de Moradia da Área Central
SP-Urbanismo

30set2015
Reunião com Movimentos Sociais
SP-Urbanismo

out2015
Minuta Participativa



15out2015
Oficina do Conselho Municipal de Política Urbana
SMDU: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



17nov2015
Audiência Pública: Minuta do Projeto de Lei - Devolutiva
Teatro Arthur Azevedo



17dez2015
Projeto de Lei nº 723/2015
Encaminhamento do PL para a Câmara Municipal de São Paulo

23mar2016
Aprovação da Lei de Parcelamento e Uso do Solo nº 16.402/2016

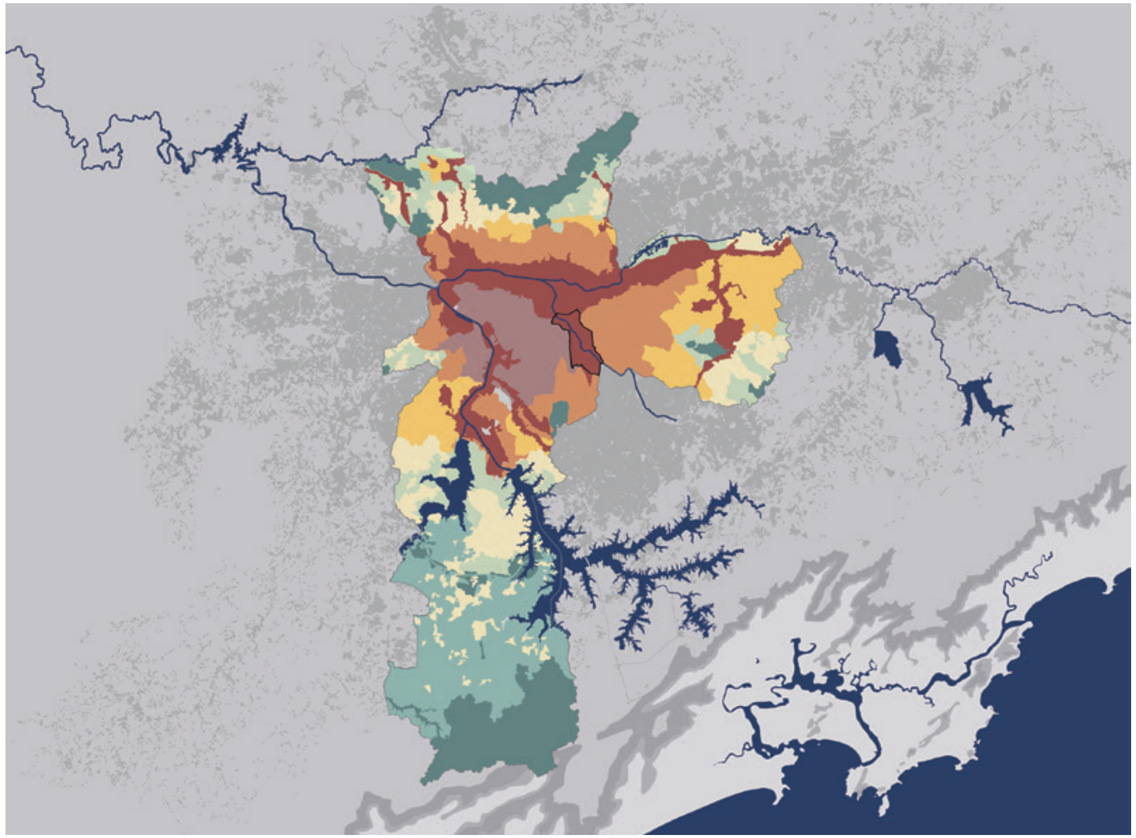
mai2014 | jun2014 | jul2014 | ago2014 | set2014 | out2014 | nov2014 | dez2014 | abr2015 | jun2015 | jul2015 | ago2015 | set2015 | out2015 | nov2015 | dez2015 | jan2016 | mar2016

Apresentação do PIU: Projeto de Intervenção Urbana

LAP: Licença Ambiental Prévia

Minuta Projeto de Lei

Discussão na CMSP



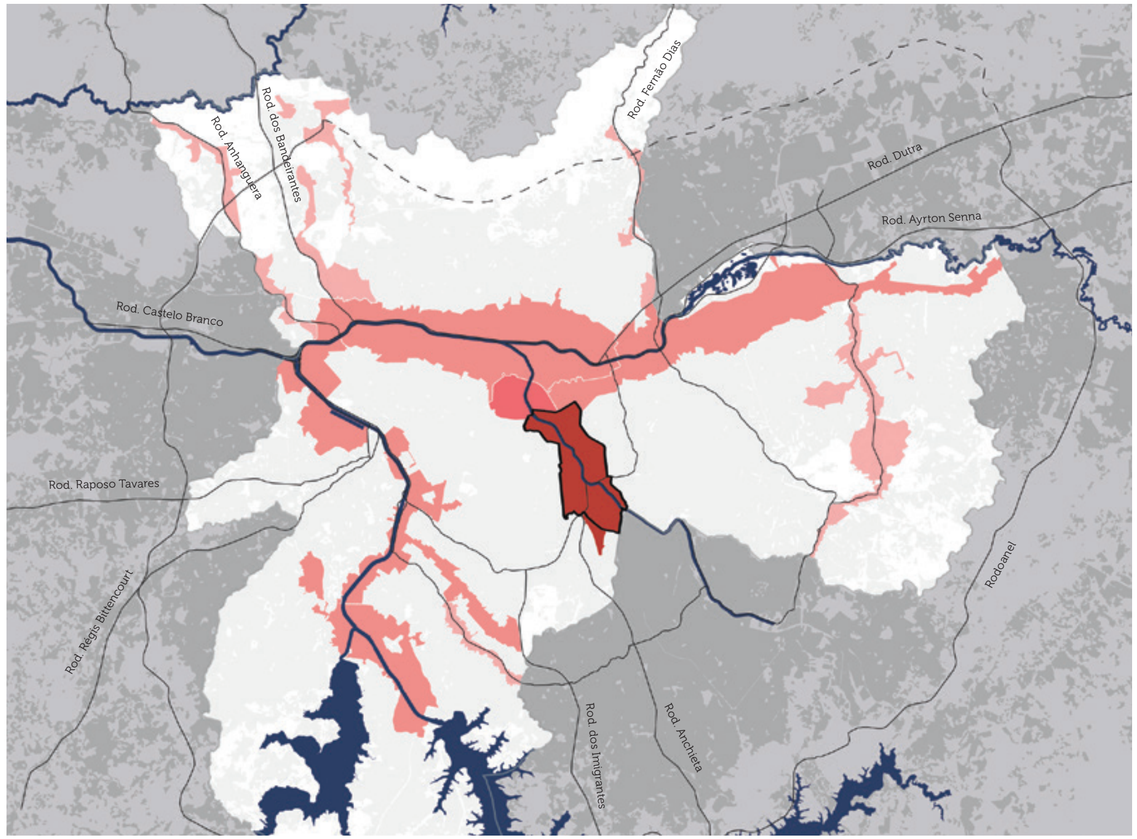
0 10 25 50km

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO
MACROÁREAS

Para garantir um desenvolvimento urbano sustentável equilibrado, o Plano Diretor Estratégico definiu os elementos estruturantes do ordenamento territorial, macrozonas e macroáreas, que são áreas homogêneas que orientam os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais.

- Perímetro de Adesão da OUCBT
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Macroárea de Urbanização Consolidada
- Macroárea de Qualificação da Urbanização
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental
- Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
- Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
- Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Limite das Subprefeituras
- Mancha Urbana da RMSP
- Hidrografia

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo Urbanismo.
Fonte: PDE Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.



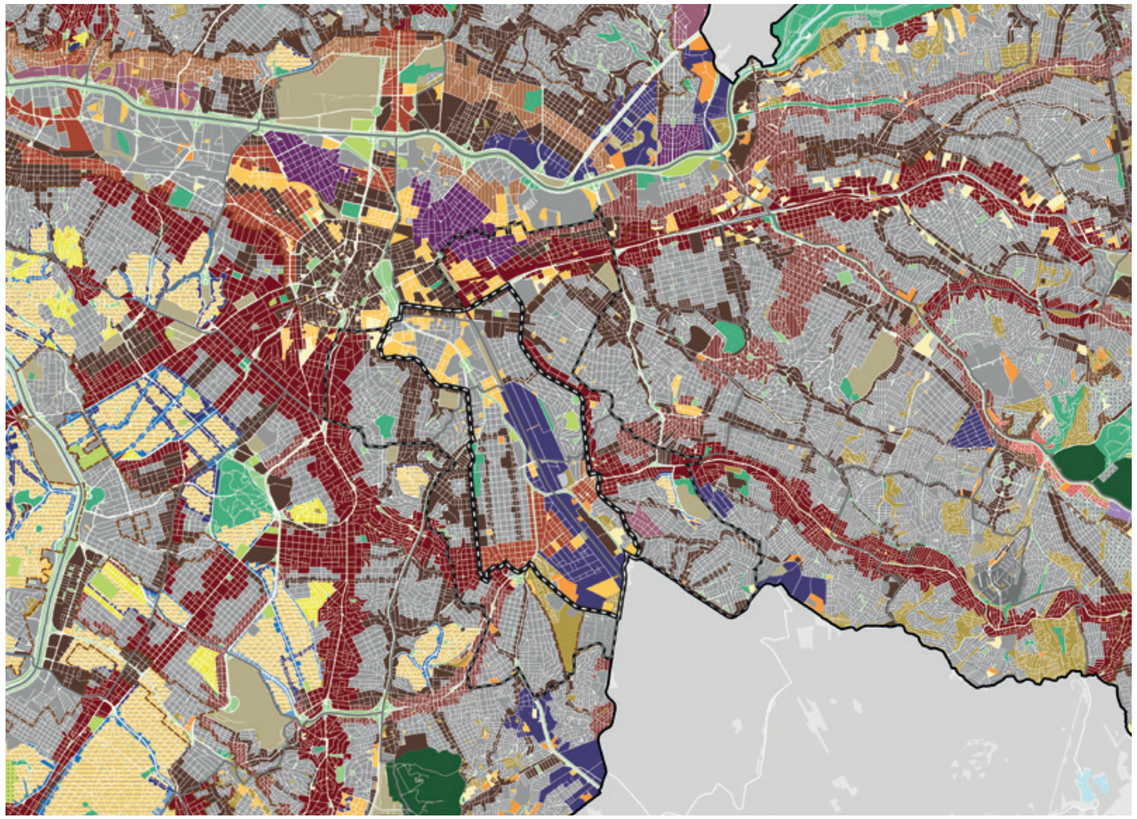
0 5 12,5 25km

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO
MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

Para reorganizar a dinâmica metropolitana e melhorar a distribuição da oferta de trabalho e moradia articulando os polos de emprego localizados nos diversos municípios que compõem a região Metropolitana de São Paulo, o Plano Diretor reconhece como estratégico o território que conecta essas centralidades, definindo a Macroárea de Estruturação Metropolitana. Nessa área, onde se localizam os sistemas de infraestruturas que permitem o deslocamento de pessoas e produtos - ferrovias, avenidas estruturais e rios - localiza-se o Arco Tamanduateí, que tem a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí como um instrumento urbanístico de viabilização das transformações dessa região.

- Perímetro de Adesão da OUCBT
- Arco Tamanduateí
- Setor Orla Ferroviária e Fluvial
- Setor Central
- Setor Eixos de Desenvolvimento
- Viário estrutural
- Rodoanel Planejado
- Município de São Paulo (MSP)
- Mancha Urbana da RMSP
- Hidrografia

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo Urbanismo.
Fonte: PDE Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

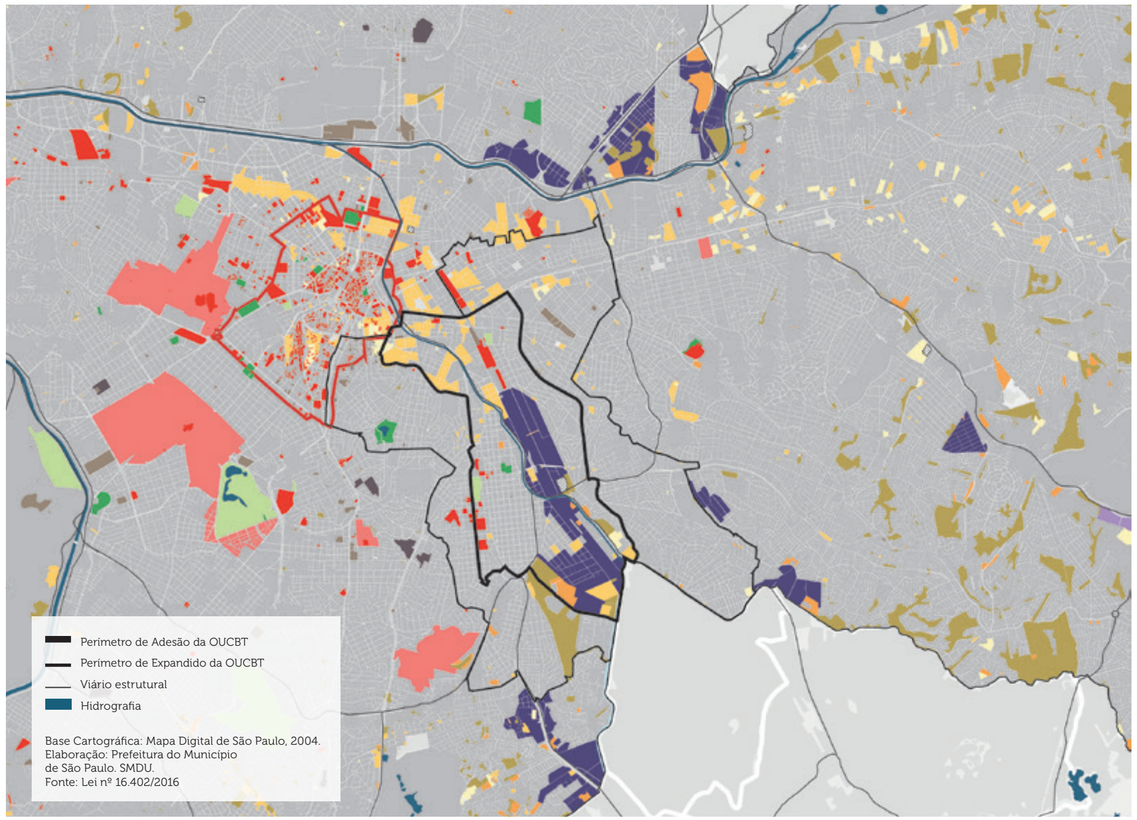


LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
LEI Nº 16.402/2016

0 2 5 10km

- Perímetro de Adesão da OUCBT
- Perímetro Expandido da OUCBT
- ZEU — Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
- ZEUa — Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental
- ZEUP — Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto
- ZEUPa — Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental
- ZEM — Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana
- ZEMP — Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto
- ZC3 | Zona Centralidade
- ZCa | Zona Centralidade Ambiental
- ZC-ZEIS | Zona Centralidade lindeira à ZEIS
- ZCOR-1 | Zona Corredor 1
- ZCOR-2 | Zona Corredor 2
- ZCOR-3 | Zona Corredor 3
- ZCORa | Zona Corredor Ambiental
- ZM | Zona Mista
- ZMa | Zona Mista Ambiental
- ZMIS | Zona Mista de Interesse Social
- ZMISa | Zona Mista de Interesse Social Ambiental
- ZEIS-1 | Zona Especial de Interesse Social 1
- ZEIS-2 | Zona Especial de Interesse Social 2
- ZEIS-3 | Zona Especial de Interesse Social 3
- ZEIS-4 | Zona Especial de Interesse Social 4
- ZEIS-5 | Zona Especial de Interesse Social 5
- ZDE-1 | Zona de Desenvolvimento Econômico 1
- ZDE-2 | Zona de Desenvolvimento Econômico 2
- ZPI-1 | Zona Predominantemente Industrial 1
- ZPI-2 | Zona Predominantemente Industrial 2
- ZOE | Zona de Ocupação Especial
- ZPR | Zona Predominantemente Residencial
- ZER-1 | Zona Exclusivamente Residencial 1
- ZER-2 | Zona Exclusivamente Residencial 2
- ZERa | Zona Exclusivamente Residencial Ambiental
- ZPDS — Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável
- ZPDSr — Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável da Zona Rural
- ZEPAM | Zona Especial de Preservação Ambiental
- ZEP | Zona Especial de Preservação
- AC- 1 | Clube Atlético Social
- AC- 2 | Clube de Campo e Clube Náutico
- Perímetro vetado

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. SMDU.
Fonte: Lei nº 16.402/2016



LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

0 2 5 10km

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS), ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPECs) e ZONAS PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAIS (ZPIs)

A nova lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Lei nº 16.402, aprovada em 22 de março de 2016 - divide o território municipal em zonas compatíveis com os objetivos e diretrizes das macrozonas e macroáreas definidas no Plano Diretor Estratégico.

Dentre elas, as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda, por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como pela provisão de Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos sociais, áreas verdes, comércio e serviços necessários à vida cotidiana.

As Zonas Especiais de Preservação Cultural são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, podendo abranger edificações, conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais, sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos, templos religiosos, elementos paisagísticos e espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial de valor socialmente atribuído.

As Zonas Predominantemente Industriais delimitam áreas destinadas à implantação de usos diversificados, com prevalência dos usos industriais e não residenciais incômodos, restringindo a localização de empreendimentos habitacionais.

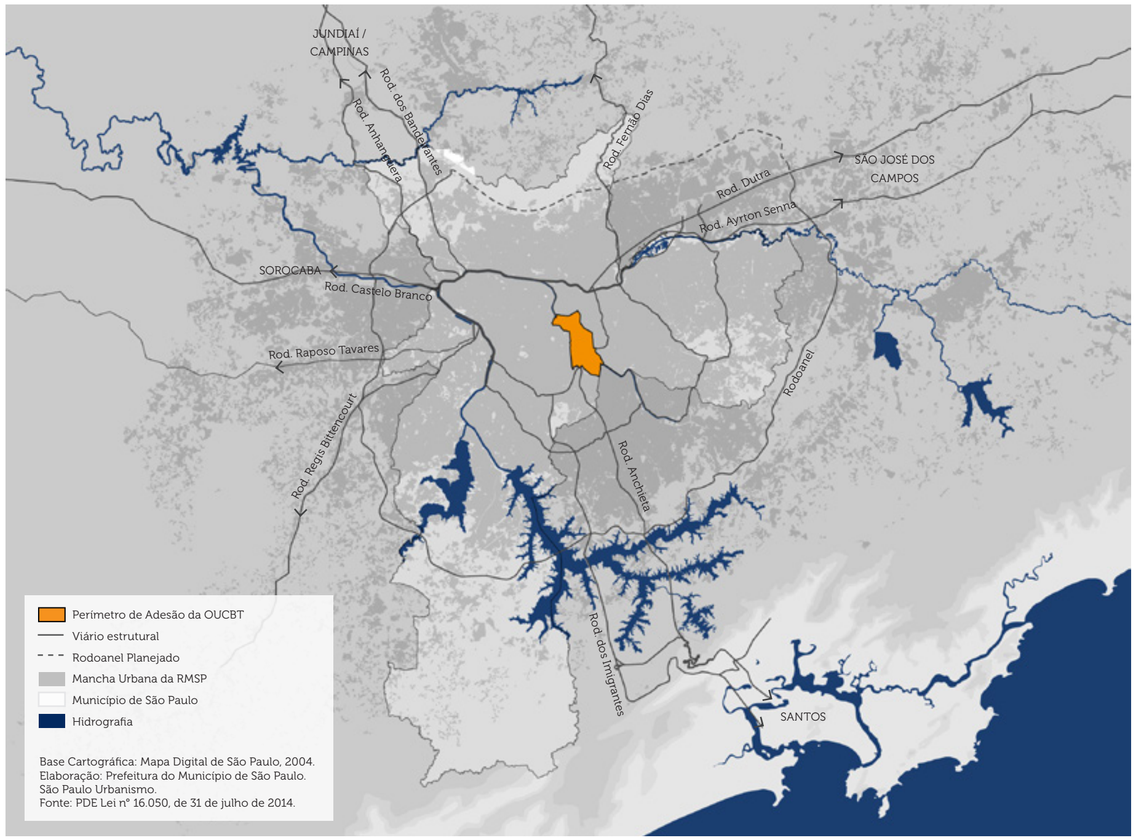
ZEPEC
- BIR | Bens Imóveis Representativos
- AUE | Área de Urbanização Especial
- APPa | Áreas de Proteção Paisagística
- BIR / APPa

Áreas Indicadas Para Tombamento
- BIR
- AUE

Território de Interesse da Cultura e da Paisagem
- APC | Área de Proteção Cultural

Zonas Especiais de Interesse Social
- ZEIS-1 | Zona Especial de Interesse Social 1
- ZEIS-2 | Zona Especial de Interesse Social 2
- ZEIS-3 | Zona Especial de Interesse Social 3
- ZEIS-4 | Zona Especial de Interesse Social 4
- ZEIS-5 | Zona Especial de Interesse Social 5

Zona Predominantemente Industrial
- ZPI-1 | Zona Predominantemente Industrial 1
- ZPI-2 | Zona Predominantemente Industrial 2
- Perímetro vetado pela lei 16.402/2016



CONTEXTO METROPOLITANO

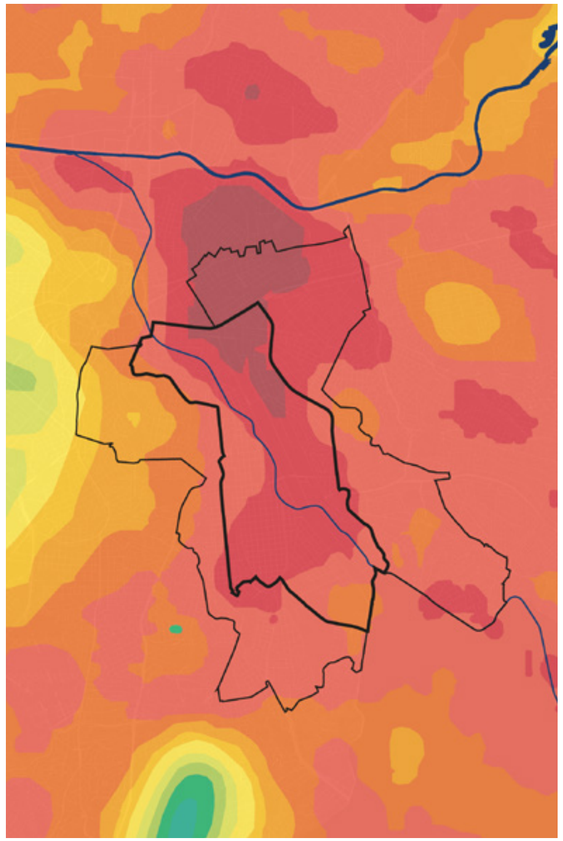
A área da OUCBT tem seu processo de formação associado à passagem da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí em fins do século XIX e à abertura da Via Anchieta, ao sul do perímetro, em meados do século XX. É considerada estratégica devido a sua posição no eixo de conexão do centro de São Paulo com os municípios do ABC e a Baixada Santista.

Este fator definiu o seu caráter de centralidade macrometropolitana que se mantém até hoje. Além de sua geografia e sua posição estratégica dentro da RMSP, reforçam a importância deste eixo o uso e as formas de ocupação de seu território. A região abriga uma mescla de bairros residenciais e de atividades produtivas e de armazenagem, beneficiadas pela acessibilidade e por articulações inter-regionais criadas pela ferrovia, pelo mini-anel viário e ligações com a zona leste. Tais atributos garantem a oferta de empregos ainda significativa, neste território em transformação, que justifica a proposta da OUCBT de ampliar a oferta de habitações para as várias faixas de renda.

A ocupação industrial promoveu a ocupação extensiva do solo, com poucas áreas verdes e permeáveis. Como consequência, a região apresenta temperaturas elevadas, que conformam uma de "ilha de calor", de acordo com o Mapa de Temperatura Aparente da Superfície. As áreas de várzea e os baixos terraços do Vale do Tamanduateí, incluindo a área da Operação Urbana Consorciada, possuem temperaturas relativamente elevadas, justamente por se tratarem de áreas densamente urbanizadas, pouco vegetadas, que recebem e absorvem maior quantidade de radiação solar.

A impermeabilização do solo e a baixa vazão na várzea ainda contribuíram para a ocorrência de enchentes e inundações na área do baixo Tamanduateí. A retificação do rio acarretou o aumento da vazão das águas, ao eliminar os meandros naturais do leito, acelerando a correnteza e favorecendo as enchentes e a formação de pontos de alagamento.

A OUC BT pretende contribuir para a requalificação ambiental da área, mitigando os efeitos da ilha de calor e contribuindo para o controle de cheias do Rio Tamanduateí.

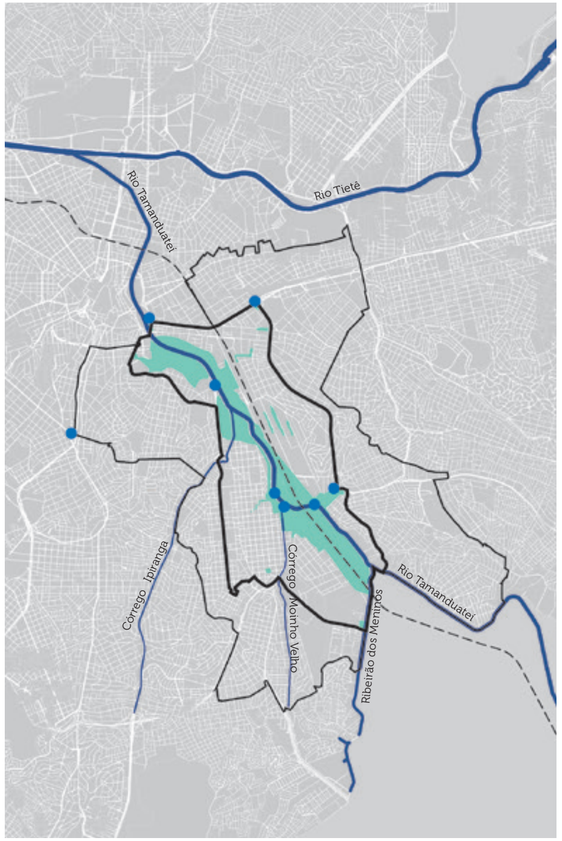


ILHAS DE CALOR

Perímetro de Adesão da OUCBT
Perímetro Expandido da OUCBT
Hidrografia

Temperatura Aparente da Superfície
31.5°
27.0°

Fonte: Atlas Ambiental
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo Urbanismo.



ÁREAS DE ALAGAMENTO

Perímetro de Adesão da OUCBT
Perímetro Expandido da OUCBT
Ferrovia
Pontos de inundação
Áreas de alagamento
Hidrografia

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo Urbanismo.
Fonte: CMVC - EIA-RIMA (R2.3)

0
2
5
10km

O PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA E A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

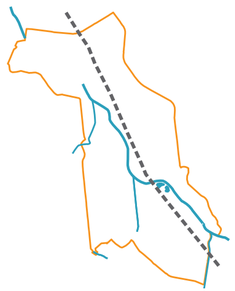
O Projeto teve como ponto de origem os elementos fundamentais na conformação desse território: o Rio Tamanduateí e a ferrovia. A partir do rio, desdobram-se os temas dos alagamentos, da drenagem e da degradação ambiental das orlas fluviais. A ferrovia arrasta as questões do patrimônio fabril e ferroviário, da segmentação dos bairros e as indagações sobre o futuro dos espaços produtivos a ela associados. A maior parte da área de intervenção está tomada pela várzea do Rio Tamanduateí. Os pontos de alagamento nesses terrenos baixos coincidem com as entradas dos rios e córregos contribuintes: Mooca, Moinho Velho e Ipiranga. As encostas que ladeiam o rio trazem para a várzea as águas do Parque da Mooca e do alto do Ipiranga.

As soluções do projeto tratam de medidas não estruturais (parques inundáveis, canais de retenção, etc.) de mitigação de alagamentos, em complementação ao reservatório Guamiranga. Com capacidade de 850.000m³, obra do Plano Diretor de Macrodrenagem da Bacia do Alto Tietê (PDMAT) do Governo do Estado, em construção na confluência do Córrego da Mooca com o Tamanduateí. À semelhança, são propostos parques nas entradas do Córrego Moinho Velho e do Rio Ipiranga, equipamentos que se prestam à dupla função de recreação pública e auxilio no escoamento de águas de cheias. Também foram concebidos canais de reservação vegetados, para contenção das águas superficiais que escorrem das encostas antes que cheguem ao Tamanduateí. São canais com comportas, que vão liberar as águas retidas passado o pico da cheia. As áreas de preservação permanente do Tamanduateí, do Ipiranga e do Moinho Velho recebem incentivos para a sua desocupação e recuperação como área vegetada.

Tais estruturas de drenagem são concebidas em associação com parques, áreas verdes e corredores ambientais, que adentram os bairros e aproximam os rios dos moradores. A conformação de um sistema integrado de espaços públicos também vem atuar sobre o clima, arrefecendo a ilha de calor que contém a área da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Constatar o vigor das zonas industriais da área de projeto determinou a preservação desses territórios produtivos e dos empregos que geram, além de incrementar a vocação logística deste estratégico território. O entendimento da atividade econômica na área de projeto permitiu também a identificação dos corredores comerciais, que concentram os serviços dos bairros, e a prospecção de edificações do patrimônio fabril capazes de abrigar atividades ligadas à economia criativa, segmento inédito na área que poderá beneficiar-se das redes de trem e metrô que ligam a região aos quatro cantos da cidade.

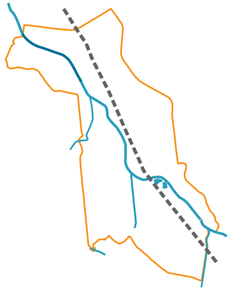
AMBIENTAL



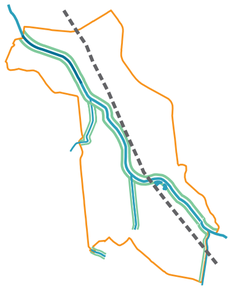
Hidrografia existente



Áreas verdes existentes



Hidrografia proposta



Áreas de Proteção Permantente

MOBILIDADE



Sistema de transporte



Transposições existentes



Sistemas de transporte + adensamento



Plano cicloviário

FORMAÇÃO DO TERRITÓRIO



Curso original do Rio com travessias em pontos diversos



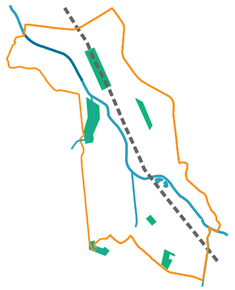
1867
Chegada da ferrovia - fragmentação do território



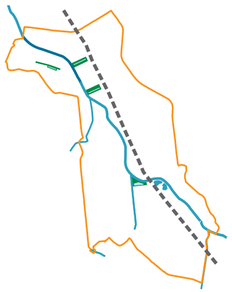
Início do século XX
Implantação do viário ao lado do canal no trecho retificado do rio



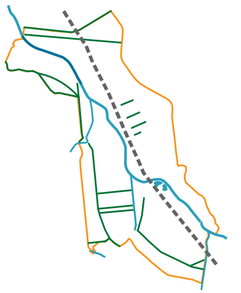
2ª metade século XX
Extensão do viário ao longo de todo trecho do rio



Novos parques



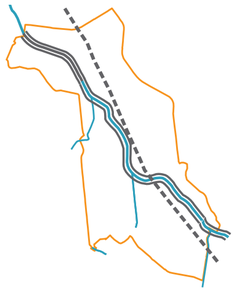
Canais de drenagem



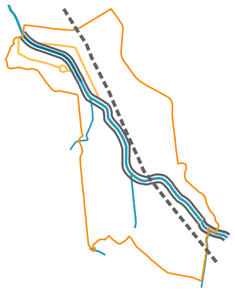
Corredores ecológicos



Ambiental consolidado



Rio Tamanduateí tamponado



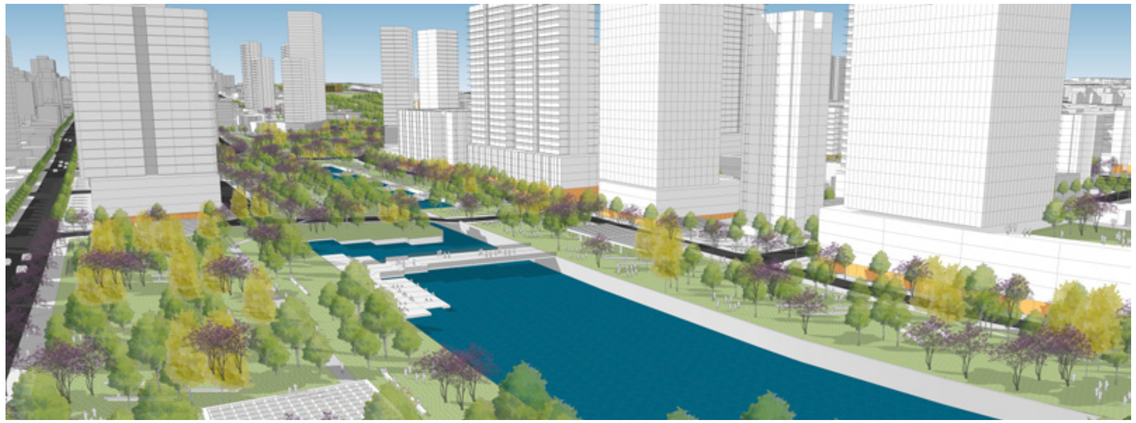
Destaponamento do rio Tamanduateí + Binário



Conexões propostas



Mobilidade consolidada



Parque Foz do Ipiranga

O eixo ferroviário e as vias estruturais que fazem da área localização excepcional para atividades produtivas provocam, na escala local, a fragmentação do território. A circulação entre os bairros abrangidos no projeto, comprometida pela ferrovia, pelas quadras extensas e pelo viário truncado dos loteamentos originais, será melhorada por pequenas ligações, pela requalificação e reconstrução de viadutos e por uma obra de grande significado urbanístico: o destamponamento do Rio Tamanduateí, que irá recuperar ligações históricas entre Mooca e Cambuci, substituindo as pistas expressas que correm sobre o canal por um sistema binário conformado por vias abertas nesses bairros a cada lado do rio.

Estabelecidas as infraestruturas territorial, econômica e de mobilidade, foi desenvolvido um modelo para o adensamento populacional. O Projeto incentiva o adensamento pelo controle do número mínimo de habitações, através da instituição da cota parte de terreno nos empreendimentos dos bairros do anel central Mooca e Cambuci, favorecidos pela proximidade dos empregos dos distritos Sé e República, e também, em sintonia com o PDE, nas áreas sob influência das estações das redes de trem e metrô que servem a região. Como contraponto, a proposta garante, junto aos já consolidados bairros do Parque da Mooca e do Ipiranga, o padrão urbanístico existente, definidos como áreas de adensamento construtivo não vinculado ao adensamento populacional.

OS INCENTIVOS AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA OUCBT

O Projeto de Intervenção Urbana traz consigo uma proposta de incentivo ao desenvolvimento econômico atrelado ao desenvolvimento urbano e à implantação de novas infraestruturas na região. Trata-se de vocações econômicas incentivadas por parâmetros urbanísticos estabelecidos para os setores de transformação da Operação, além de estratégias para o incremento das atividades de comércio e serviços já existentes na área do projeto, especialmente em relação aos corredores comerciais.

O Polo de Economia Criativa se estende para os dois lados da ferrovia e avança em direção ao centro, pela Rua da Mooca, entendendo que propostas pioneiras – de iniciativa pública ou privada – possam influenciar a futura localização de atividades ligadas à economia criativa e deem nova utilização aos edifícios de interesse histórico. A proposta assinala imóveis que devem ser adquiridos pela Municipalidade para finalidades de empreendedorismo criativo, associadas à oferta de amplos espaços públicos, ao mesmo tempo em que iniciativas privadas relacionadas a serviços educacionais e culturais possam compartilhar de um tecido urbano requalificado, preservando suas características históricas e culturais.

O Polo Produtivo e de Negócios, a leste da ferrovia, foi reconfigurado para adequar-se ao Zoneamento proposto na Lei nº 16.402/2016, que redesenhou a ZPI e garantiu a permanência de territórios produtivos na região. O Projeto considera a renovação gradual da zona industrial, porém reservando-a para finalidades produtivas que excluem o uso residencial e o consequente nível de incomodidade e impacto na vizinhança.

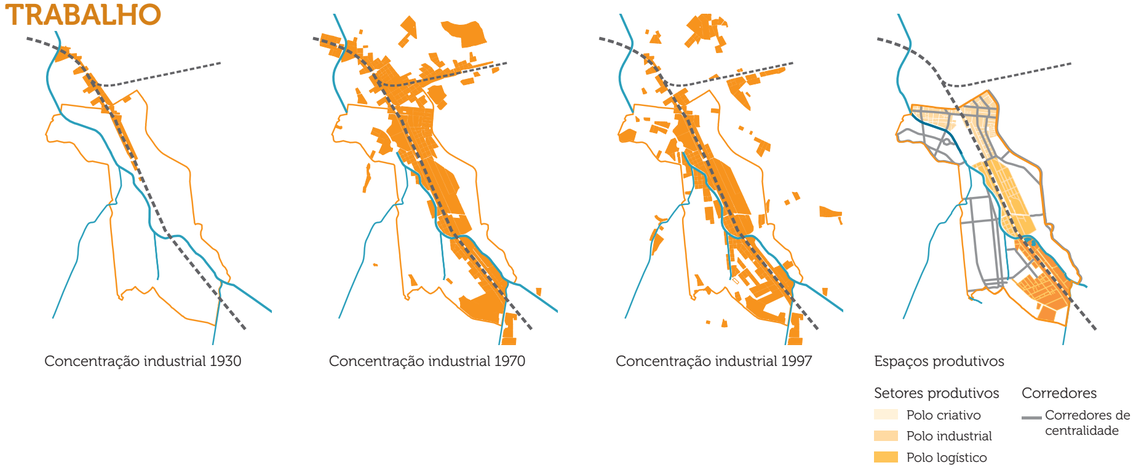
A Oeste da ferrovia, nos perímetros de ZEIS assinalados no Setor Henry Ford, mantém-se a proposta de provisão habitacional social e de implantação de equipamentos públicos que tirem partido da proximidade com estações das redes de trem e metrô.

O Polo Logístico da Vila Carioca foi expandido para abarcar todo o perímetro da ZPI definido na Lei nº 16.402/2016 e, assim como no Setor Henry Ford, foi preservado do uso residencial para atividades produtivas exclusivamente.

Outro ponto a destacar, quanto aos incentivos para implantação de atividades produtivas e sua vinculação com o regramento de uso do solo, é a articulação entre as três camadas de regulação urbanística que disciplinam esse território: PDE, Zoneamento e Operação Urbana Consorciada. Historicamente, atribuía-se ao regramento específico da Operação Urbana a possibilidade de alterar as disposições relativas aos usos admitidos nas zonas. Presentemente, vigora o entendimento de que a OUC Bairros do Tamanduateí constitui uma camada adicional de regulação urbana direcionada à concretização de um Plano Urbanístico Específico para a área, embasada nas disposições do PDE aprovado e do PL de Zoneamento.

O regramento urbanístico da Operação Urbana não modificará a distribuição espacial das atividades propostas no Zoneamento, ou seja, não alterará disposições relativas às categorias de uso admitidas nas zonas. Estabelecerá, parâmetros específicos para o território estudado apenas em relação ao potencial construtivo dos terrenos, às condições de parcelamento do solo, à volumetria e à implantação das edificações no lote. A proposta de desenvolvimento econômico e urbano, para a área da OUCBT, é leitura combinada das disposições do PDE, do Zoneamento e da Lei específica da Operação Urbana consorciada.

TRABALHO



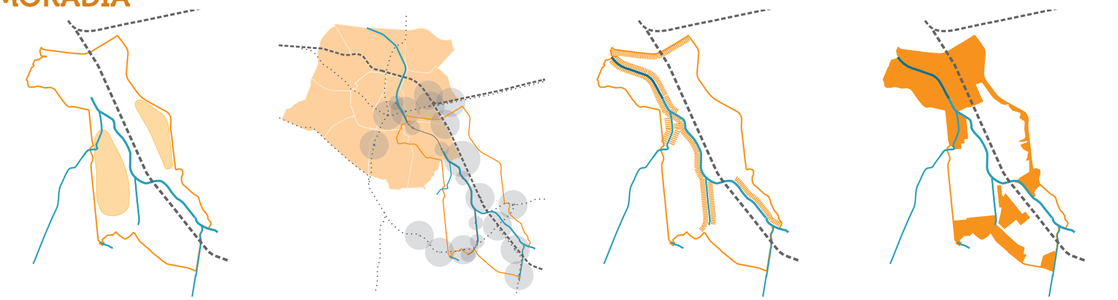
Concentração industrial 1930 | Concentração industrial 1970 | Concentração industrial 1997 | Espaços produtivos

PATRIMÔNIO



Patrimônio cívico | Patrimônio industrial | Áreas de interesse de preservação | Patrimônio da OUCBT

MORADIA



Áreas atuais consolidadas | Bairros centrais e entornos de estações | Adensamento junto aos eixos | Áreas de adensamento

A CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL DO PROJETO

A concepção e o desenvolvimento do programa de intervenções e dos parâmetros urbanísticos deste Projeto trataram da correspondência entre a densidade populacional desejada para cada setor de intervenção e as respectivas destinações de faixas de renda da população moradora e usuária. Foram estas as premissas que determinam o adensamento construtivo, a aplicação dos parâmetros urbanísticos, como coeficiente de aproveitamento (CA) e gabarito. Soma-se o parâmetro da cota parte máxima de terreno, que indica o número mínimo de unidades residenciais necessárias a cada lote no perímetro de projeto. A caracterização funcional tem por objetivo não apenas determinar a densidade e os parâmetros urbanísticos necessários ao projeto, mas, e principalmente, determinar os parâmetros de renovação da infraestrutura de transporte, da oferta de espaços públicos e a definição qualitativa e quantitativa dos equipamentos sociais necessários aos índices de desenvolvimento humano da região.

Durante o processo de projeto e desenvolvimento da proposta, o diagnóstico da área de intervenção revelou a existência da seguinte caracterização funcional: (i) Bairros com predominância de população de baixa e média renda no Setor Cambuci, parte noroeste do Setor Mooca, Setor Vila Carioca exceto a orla ferroviária, e Setor Vila Prudente; (ii) Bairros com predominância de população de média e alta renda: Setores Ipiranga e Parque da Mooca e parte nordeste do Setor Mooca, onde o desenvolvimento imobiliário em curso pretende-se ser consolidado. A partir desta análise, o Projeto determinou os seguintes parâmetros funcionais:

• Os perímetros onde se pretende incentivar a produção habitacional para as faixas de baixa e média rendas estão próximos dos distritos Sé e República, que concentram a principal oferta de empregos do Município, e da oferta de trem e metrô, excluídas as áreas da Zona Predominante Industrial (ZPI);

• Nos perímetros considerados para a localização habitacional de baixa e média rendas, propõe-se a utilização combinada de coeficientes de aproveitamento máximo (CAmáx) igual a 04 vezes a área dos lotes a fim de favorecer o adensamento construtivo; e cota de terreno máxima de 20 m² por apartamento, para garantir um número mínimo de unidades por empreendimento;

• Na orla ferroviária e na ZPI, propõe-se CAmáx 02, considerando que são áreas de transformação controlada, orientadas para a manutenção de processos produtivos;

• As áreas onde o mercado imobiliário já havia consolidado um cenário de verticalização – Parque da Mooca e Ipiranga – são enquadradas em perímetros de CAmáx 02, índice que permite a verticalização de lotes de maiores dimensões, gerando densidades compatíveis com esses núcleos de bairro, porém não sujeitos ao gabarito controlado e com exceções a áreas computáveis;

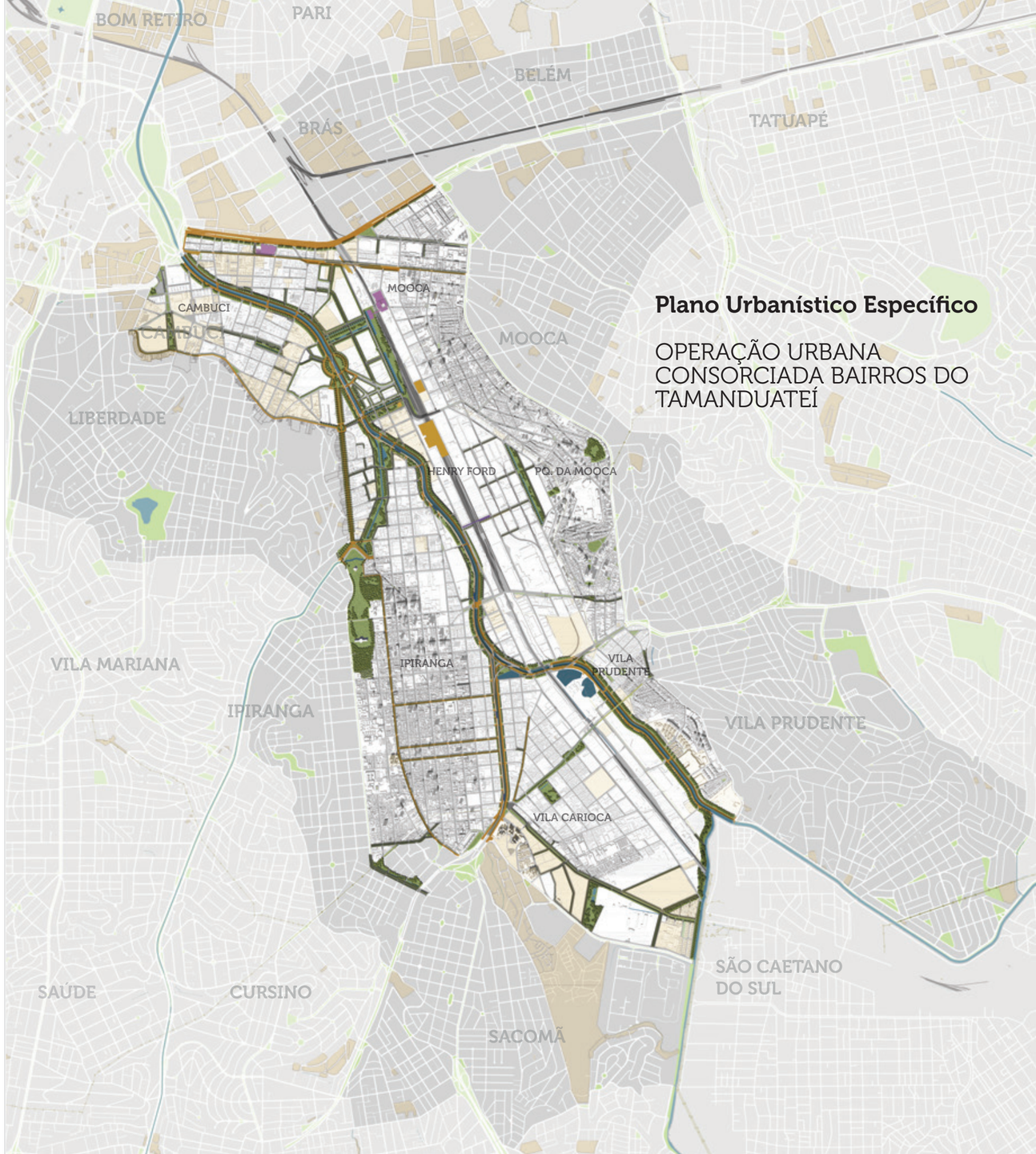
• Na área de influência do futuro Parque Foz do Ipiranga, propõe-se a aplicação de CAmáx 06, alta densidade construtiva equilibrada pelos aproximados 100.000m² de espaços públicos promovidos pela implantação do parque;

• Os lotes lindeiros à Av. Paes de Barros possuem CAmáx 04, para equiparação com o lado oposto da avenida, enquadrado numa Zona de Estruturação Urbana. Assim também se aplica CAmáx 04 às glebas em torno da Praça Alberto Lion, para impulsionar o processo de transformação desses terrenos no primeiro ciclo de implantação da OUC, e às áreas de provisão habitacional de interesse social ao sul da OUC, enquadradas em ZEIS.

Estas são, portanto, as estratégias de elaboração do Projeto de Intervenção Urbana do Arco Tamanduateí, a serem viabilizadas pelo instrumento da Operação Urbana Consorciada, concretizando o pacto social realizado pelo PDE em busca do aperfeiçoamento e do equilíbrio no desenvolvimento da cidade de São Paulo.

Avenida Dom Pedro I





Projeto de Lei Nº 723/15, do Executivo

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

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I
DO CONCEITO

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

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

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

I. Quadro 1A: Perímetros, Setores e Subsetores;
II. Quadro 1B: Corredores de Centralidade e Eixos de Qualificação;
III. Quadro 1C: Melhoramentos Viários;
IV. Quadro 1D: Áreas Públicas destinadas para Áreas Verdes, Parques e Equipamentos Públicos;
V. Quadro 1E: Logradouros a Requalificar;
VI. Quadro 1F: Favelas Existentes na área da OUCBT;
VII. Quadro 2: Parâmetros de Ocupação dos Lotes, exceto de Quota Ambiental;
VIII. Quadro 3A: Quota Ambiental - Pontuação Mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e Fatores de Ponderação segundo Compartimento Ambiental;
IX. Quadro 3B: Composição da Pontuação da Quota Ambiental;
X. Quadro 3C: Fator de Incentivo da Quota Ambiental;
XI. Quadro 4: Distribuição dos Estoques de Potencial Adicional de Construção;
XII. Quadro 5: Fatores de Incentivo para as Alienações de Imóveis ao Poder Público;
XIII. Quadro 6: Equivalência em CEPAC;
XIV. Quadro 7: Valor Estimado de Metro Quadrado por Quadra Atingida pelo Programa de Intervenções no Momento da Entrada em Vigor da Lei da OUCBT;
XV. Quadro 8: Exigências da Licença Ambiental Prévia da OUCBT;
XVI. Mapa I: Plano Urbanístico Específico - PUE;
XVII. Mapa II: Perímetro de Adesão, Perímetro Expandido e Setores da OUCBT;
XVIII. Mapa III: Subsetores, Eixos de Qualificação e Corredores de Centralidade;
XIX. Mapa IV: Parâmetros Urbanísticos;
XX. Mapa V: Compartimentos Ambientais;
XXI. Mapa VI: Bens Protegidos por legislação municipal, estadual e federal;
XXII. Mapa VII: Favelas Existentes, Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e perímetros de ZEIS atingidos por melhoramentos públicos na área da OUCBT;
XXIII. Mapa VIII: Áreas Protegidas e Áreas Verdes na OUCBT;
XXIV. Mapa IX: Plano de Melhoramentos Viários;
XXV. plantas nº 26.983/01 a 24, Classificação T-1065, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários.

SEÇÃO II
DA ABRANGÊNCIA TERRITORIAL

Art. 2º A OUCBT abrange as áreas delimitadas pelo Perímetro de Adesão e pelos Perímetros Expandidos I e II, assinalados no Mapa II e descritos no Quadro 1A desta lei.
§ 1º O Perímetro de Adesão delimita o território no qual incidirá o regramento urbanístico específico previsto nesta lei.

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

SEÇÃO III
DAS DEFINIÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

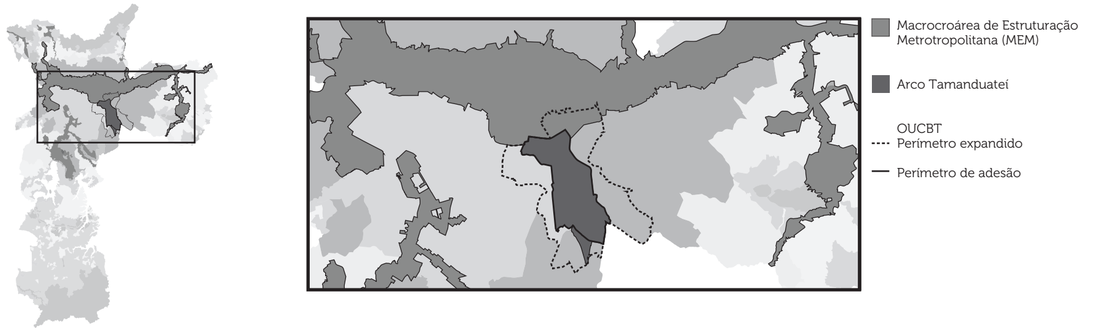
IX. IND: instalação onde se desenvolvem atividades industriais, nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

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

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

O PDE, O ARCO TAMANDUATEÍ E A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUCBT) abrange quase a totalidade do setor Arco Tamanduateí, junto à Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) definida pelo novo Plano Diretor do Município (PDE) – Lei nº 16.050/2014



PERÍMETROS DE ADESÃO E EXPANDIDO

A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí define dois perímetros

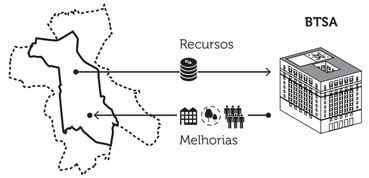


o **PERÍMETRO DE ADESÃO** gera recursos e recebe melhorias do poder público



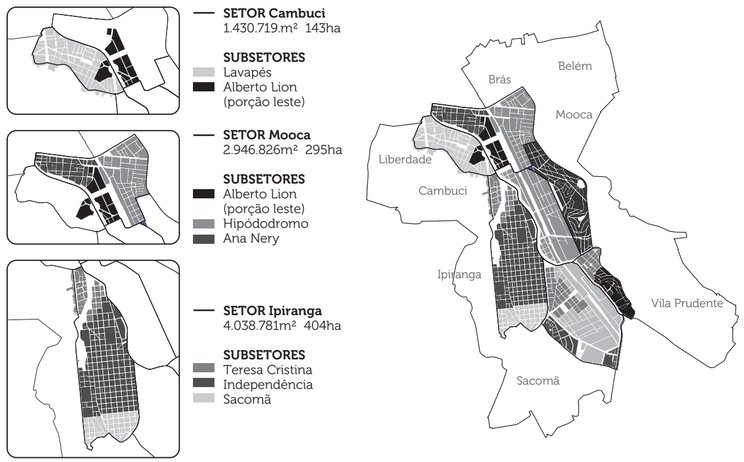
o **PERÍMETRO EXPANDIDO** não gera recursos mas recebe melhorias do poder público

Gestão financeira da OUCBT



SETORES E SUBSETORES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

ÁREA TOTAL: 1668ha



SETOR Cambuci
1.430.719,m² 143ha

SUBSETORES
Lavapés
Alberto Lion (porção leste)

SETOR Mooca
2.946.826m² 295ha

SUBSETORES
Alberto Lion (porção leste)
Hipódodromo
Ana Nery

SETOR Ipiranga
4.038.781m² 404ha

SUBSETORES
Teresa Cristina
Independência
Sacomã

SETOR Parque da Mooca
1.706.227m² 171ha

SETOR Heny Ford
2.021.020m² 202ha

SETOR Vila Carioca
3.645.434m² 365ha

SUBSETORES
Auriverde
Logístico
Heliópolis / COHAB

SETOR Vila Prudente
880.397m² 88ha

SUBSETORES
Ibitirama
Anhaia Mello

aprovação e execução do parcelamento e da edificação são realizados concomitantemente;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Setor Cambuci, dividido em:
a) Subsetor Lavapés;
b) Subsetor Alberto Lion (porção oeste);

II. Setor Mooca, dividido em:
a) Subsetor Hipódromo;
b) Subsetor Ana Neri;
c) Subsetor Alberto Lion (porção leste);

III. Setor Parque da Mooca;

IV. Setor Henry Ford;

V. Setor Ipiranga, dividido em:
a) Subsetor Teresa Cristina;
b) Subsetor Independência;
c) Subsetor Sacomã;

VI. Setor Vila Carioca, dividido em:
a) Subsetor Auriverde;
b) Subsetor Logístico;
c) Subsetor Heliópolis/COHAB;

VII. Setor Vila Prudente, dividido em:
a) Subsetor Anhaia Mello;
b) Subsetor Ibitirama.

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

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

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

SEÇÃO IV
DOS OBJETIVOS GERAIS, DIRETRIZES ESPECÍFICAS E DAS ESTRATÉGIAS DE TRANSFORMAÇÃO URBANÍSTICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. promover a transformação urbana e o desenvolvimento de novos empreendimentos no Subsetores Auriverde e Ibitirama em padrões urbanísticos assemelhados aos bairros do Ipiranga e Parque da Mooca, com incentivos a implantação de usos mistos nas edificações;

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

V. incentivar o adensamento construtivo e a transformação das glebas dos grandes lotes e do entorno do

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU)

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

URBANÍSTICAS
Elaboração de projetos urbanos com etapas e fases

Definição de uso e ocupação de solo

SOCIAIS
Promoção de moradia social

Instalação de equipamentos públicos

ECONÔMICO-FINANCEIRAS
Estudos de viabilidade econômica das intervenções urbanas

Elaborar estratégias de financiamento

AMBIENTAIS
Soluções para áreas de risco ambiental

Melhorar condições ambientais e paisagísticas

GESTÃO DEMOCRÁTICA
Mecanismos de participação social

Instrumentos para o monitoramento e avaliação das ações

A OUCBT, nos termos definidos em seu PIU, tem como objetivos gerais:



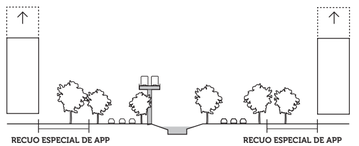
I. **Promover o adensamento populacional** e o incremento das atividades econômicas, com diversidade de faixas de renda e de atividades, de forma a aproveitar a infraestrutura instalada e prevista, em especial o transporte público de alta capacidade



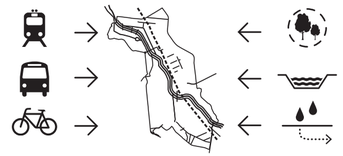
II. **Promover a reestruturação da orla ferroviária** articulada com a preservação do patrimônio histórico industrial da cidade, entendido como um ativo do desenvolvimento urbano, permitindo melhores condições de inserção urbana e integração espacial com o entorno



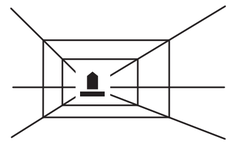
III. **Melhorar as condições de acesso e mobilidade** da região, especialmente por meio de transportes coletivos e não motorizados, e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas



IV. **Melhorar a relação da cidade com o rio Tamanduateí e com os córregos do Moinho Velho e Ipiranga e com o Ribeirão dos Meninos**, promovendo melhorias nas várzeas e Áreas de Proteção Permanente desses cursos d'água



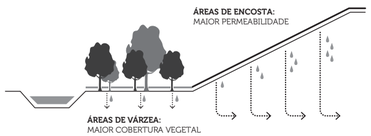
V. **Requalificar a Av. do Estado, a Av. Juntas Provisórias e a Av. Alcântara Machado e as áreas contíguas a estes logradouros**, sem prejuízo dos fluxos de circulação metropolitanos e preservando as características da planície de aluvião em suas funções de drenagem



VI. **Requalificar urbanisticamente a Av. Dom Pedro I**, de forma a contribuir com o destaque e a visibilidade do Monumento à Independência



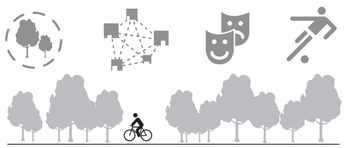
VII. **Incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano**



VIII. **Implementar sistemas de infraestrutura de mobilidade, drenagem, áreas verdes e espaços públicos** compatíveis com as características físicas e geomorfológicas de cada porção do território atingido



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



X. **Incrementar a oferta de espaços públicos e áreas verdes**, com a possibilidade de implantação de equipamentos sociais



XI. **Implantar o programa de Intervenções** previsto na presente lei, atendidas as diretrizes da gestão democrática das cidades

Parque Linear Foz do Ipiranga em padrões urbanísticos sustentáveis, minimizando a ilha de calor e aumentando a arborização urbana nos Subsetores Alberto Lion e Teresa Cristina;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II
REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I
REGRA GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13. São consideradas áreas não computáveis:

I. as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, excetuadas as especiais de motocicletas e de bicicletas, não ultrapasse:

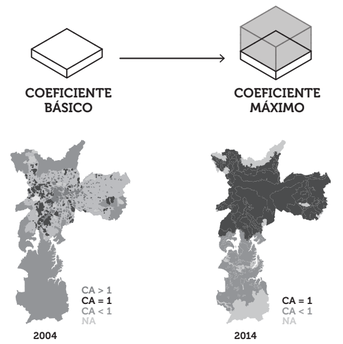
a) nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, observada a quota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga, computados os espaços de circulação e manobra de veículos;

b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, observada a quota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga, computados os espaços de circulação e manobra de veículos;

II. as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pela legislação pertinente;

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

CA - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
Todo terreno tem definido quanto poderá ser construído em sua área. Existe o **potencial construtivo básico** e o **máximo**. O potencial construtivo básico na zona urbana é **igual a 1**, o que significa que é permitida a construção equivalente à **1x** a área do terreno



COEFICIENTE BÁSICO = 1 PARA TODA CIDADE (PDE 2014)

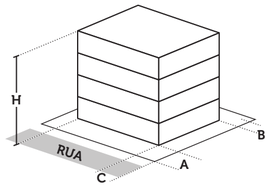
A área construída do empreendimento poderá ser aumentada até atingir o **potencial construtivo máximo** definido para o terreno. No entanto, para construir além do potencial construtivo básico, o empreendedor terá que pagar uma contrapartida financeira, por esse **potencial construtivo adicional**.
A concessão de potencial construtivo adicional pela prefeitura é feita mediante contrapartida financeira em **CEPAC** - Certificados de Potencial Adicional de Construção

RECUOS
A - Recuo de frente
Distância entre uma edificação e o alinhamento predial

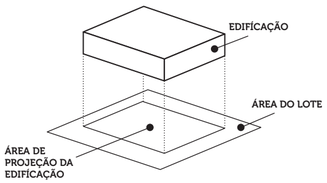
B - Recuo de fundos
Distância entre uma edificação e a divisa dos fundos do lote de propriedade

C - Recuo lateral
Distância entre uma edificação e a divisa lateral do lote

H - Gabarito de altura
É a dimensão vertical correspondente à diferença entre o nível do pavimento térreo e o nível da cobertura, excluído o ático

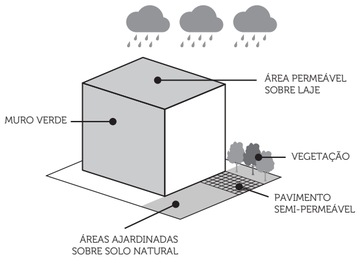


TO - TAXA DE OCUPACAO
Taxa de ocupação é a relação entre a área de projeção da edificação e a área do lote



TAXA DE PERMEABILIDADE
Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote

COTA AMBIENTAL
Indicadores de cobertura vegetal e de drenagem



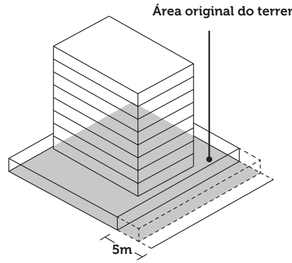
COTA PARTE
É relação de densidade habitacional, expressa em unidade de área, entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais mínimas a serem produzidas

$$N = \frac{(CAu \times At)}{(CAmax \times Q)}$$

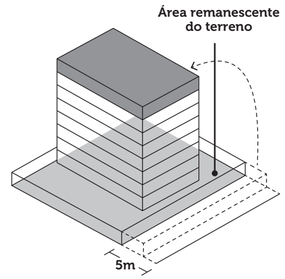
N	Número mínimo de unidades
CAu	Coeficiente de aproveitamento do projeto
At	Área do terreno
CAmax	Coeficiente de aproveitamento máximo
Q	Quota máxima de terreno por unidade habitacional

DOAÇÃO DE FAIXA PARA AMPLIAÇÃO DA CALÇADA

Todos os empreendimentos deverão doar faixa do terreno para ampliação da calçada.
A calçada deverá ter largura final mínima de 5m



Os proprietários poderão calcular o potencial construtivo básico e máximo do lote considerando a área original do terreno



III. as demais áreas não computáveis previstas na legislação edilícia.

Parágrafo único. A somatória das áreas construídas não computáveis relacionadas neste artigo não poderá ultrapassar a área construída computável da edificação.

Art. 14. Na área do Perímetro de Adesão da OUCBT são vedadas:

I. nos Corredores de Centralidade, indicados no Mapa III desta lei, a utilização das áreas livres do recuo frontal, situadas no pavimento de ingresso, para estacionamento de veículos;

II. a utilização das áreas definidas no inciso II do "caput" do artigo 22 desta lei para o estacionamento de veículos;

III. a utilização de potencial adicional de construção nas áreas de terreno atingidas por melhoramentos públicos previstos no Plano de Melhoramentos Públicos, que engloba o Plano de Melhoramentos Vários previsto no Mapa IX desta lei e a implantação das Áreas Verdes constantes de seu Mapa VIII.

Art. 15. Na área do Perímetro de Adesão da OUCBT, a aplicação da Cota de Solidariedade, prevista nos artigos 111 e 112 do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos nesta lei.

§ 1º Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para HIS, destinada a atender famílias com renda entre 0 (zero) e 6 (seis) salários mínimos.

§ 2º A área construída destinada a HIS nos empreendimentos a que se refere o "caput" deste artigo será considerada não computável.

§ 3º Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no "caput" deste artigo, o empreendedor poderá:

I. produzir Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS com, no mínimo, a mesma área construída exigida no "caput" desse artigo em outro terreno, desde que situado na área de abrangência da OUCBT;

II. doar terreno situado na área de abrangência da OUCBT, 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;

III. depositar no fundo específico da OUCBT o valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado à aquisição de terrenos ou subsídio à produção de HIS.

§ 4º Atendida a exigência estabelecida no § 1º deste artigo, inclusive pelas alternativas previstas em seu §3º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento de contrapartida em CEPAC.

§ 5º Caberá ao empreendedor a comercialização das unidades habitacionais de interesse social produzidas com área adicional nos termos do § 1º deste artigo, competindo ao Executivo fiscalizar a destinação das unidades, garantido o atendimento da faixa de renda nele prevista.

SUBSEÇÃO I
Das regras referentes à Quota Ambiental - QA

Art. 16. A aplicação do parâmetro da Quota Ambiental - QA ocorrerá, na OUCBT, de acordo com as seguintes disposições:

I. a área compreendida no Perímetro de Adesão fica dividida em Compartimento Ambiental de Encosta e Compartimento Ambiental de Várzea, delimitados no Mapa V desta lei, que expressam a prevalência, no cálculo dos índices de eficácia ambiental dos empreendimentos, do indicador de Drenagem (D) para as áreas de encosta e do indicador de Cobertura Vegetal (V) para as áreas de várzea;

II. a QA é calculada pela seguinte equação:
QA = Vα x Dβ,

sendo:
V: indicador Cobertura Vegetal, calculado a partir do Quadro 3B desta lei;
D: indicador Drenagem, calculado a partir do Quadro 3B desta lei;

α (alfa): fator de ponderação dos indicadores de Cobertura Vegetal, definido no Quadro 3A desta lei;

β (beta): fator de ponderação dos indicadores de Drenagem, definidos no Quadro 3A desta lei;

III. os empreendimentos situados no Compartimento Ambiental da Várzea poderão se beneficiar da redução da Taxa de Permeabilidade fixada no Quadro 3A desta lei, na proporção do incremento da QA adotada no projeto, desde que atinjam pontuação superior à QA mínima;

IV. os lotes com área total até 500m² (quinhentos metros quadrados) estão isentos de aplicação da QA.

Parágrafo único. O Executivo disponibilizará em seu sítio eletrônico na Internet as planilhas eletrônicas para auxiliar os cálculos relativos à QA e aos respectivos indicadores do Quadro 3B desta lei, estando a pontuação mínima exigida para os empreendimentos fixada indicada no Quadro 3A desta lei, segundo a dimensão do lote.

Art. 17. Atendida pontuação superior à mínima estabelecida no Quadro 3A desta lei, o interessado poderá requerer a concessão de Incentivo da Quota Ambiental, sob a forma de desconto na contrapartida em CEPAC.

§ 1º O Incentivo da Quota Ambiental será calculado de acordo com a seguinte equação:

IQA = ((2 x (CAP - 1) / (CAP)) X FQA X At) / V

sendo:
IQA: Incentivo da Quota Ambiental, em CEPAC;
CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento;
FQA: Fator de Incentivo da Quota Ambiental, em reais (R$) por metro quadrado, conforme Quadro 3C desta lei;
At: área final do terreno, em metros quadrados;
V: valor unitário do título CEPAC, considerado o valor do mais recente leilão.

§ 2º O Fator de Incentivo da Quota Ambiental poderá ser atualizado anualmente pelo Executivo.

Art. 18. Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desvinculação de parte dos CEPAC utilizados, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída que obtiverem certificação de sustentabilidade por entidades amplamente reconhecidas.

§ 1º O Incentivo de Certificação a ser concedido se dará de acordo com a seguinte equação:

IC = (FC x At x CAP) / V

sendo:
IC: Incentivo de Certificação, em número inteiro de CEPAC a serem desvinculados;

FC: Fator de Certificação, de acordo com o grau de certificação:
para o grau mínimo de certificação: FC = R$ 40/m²;
para o grau máximo de certificação: FC = R$ 120/m²;
At: área final do terreno em metros quadrados;
CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento;
V: valor unitário do título CEPAC, considerado o valor do mais recente leilão.

§ 2º A desvinculação não estará sujeita à incidência de multa.

§ 3º Os empreendimentos que aderirem ao Incentivo de Certificação não estão dispensados do atendimento da pontuação mínima da QA.

§ 4º O Incentivo de Certificação não será cumulativo ao Incentivo da Quota Ambiental.

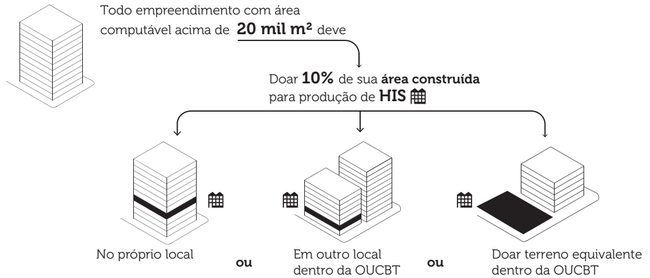
Art. 19. Os procedimentos para obtenção do incentivo e a disponibilização das informações sobre incentivos e os procedimentos de fiscalização do atendimento à QA serão regulamentados por decreto.

Art. 20. Os empreendimentos sujeitos ao atendimento da QA mínima estão obrigados, nos termos da legislação vigente, à instalação, cumulativamente, de:

I. reservação de controle de escoamento superficial, independentemente da adoção de outros mecanismos de controle do escoamento superficial que impliquem reservação, infiltração ou percolação;

II. reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

COTA DE SOLIDARIEDADE



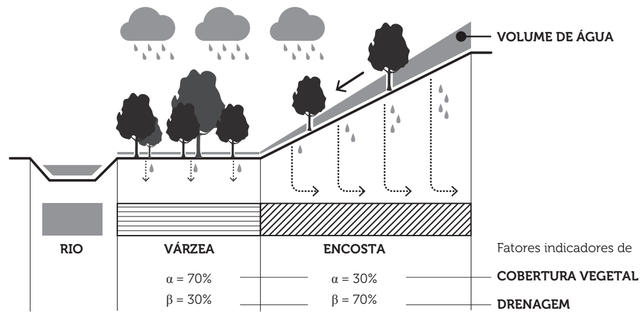
ou

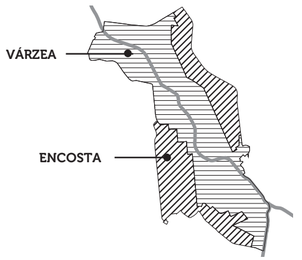


Doar **10%** do valor do terreno ao fundo da **OUCBT**, destinado à **aquisição de terrenos** ou subsídio à produção de **HIS**

COMPARTIMENTO AMBIENTAL DE ENCOSTA E VÁRZEA

A área compreendida no Perímetro de Adesão fica dividida em Compartimento Ambiental de Encosta e Compartimento Ambiental de Várzea, delimitados no Mapa V, que expressam a prevalência, no cálculo dos índices de eficácia ambiental dos empreendimentos, do indicador de Drenagem (D) para as áreas de encosta e do indicador de Cobertura Vegetal (V) para as áreas de várzea



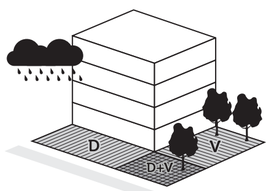


α = Fator de ponderação dos indicadores de **COBERTURA VEGETAL**
β = Fator de ponderação dos indicadores de **DRENAGEM**

O Mapa V desta lei define os compartimentos de **VÁRZEA** e **ENCOSTA**

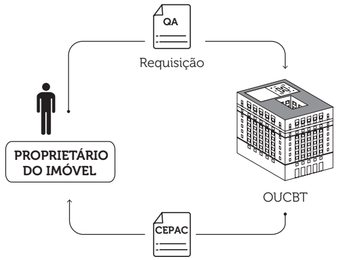
QUOTA AMBIENTAL / INCENTIVO DE QUOTA AMBIENTAL E INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO

QUOTA AMBIENTAL
A quota ambiental corresponde a uma pontuação mínima de parâmetros de eficácia ambiental, expressa por indicadores de Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D), que deve ser atingida por todos os empreendimentos

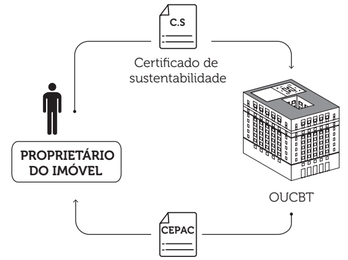


D - Indicador de drenagem
V - Indicador de cobertura vegetal

INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL
O proprietário que ultrapassar o valor mínimo da quota ambiental poderá requerer o Incentivo da Quota Ambiental na forma de desconto na contrapartida em CEPAC



INCENTIVO DA CERTIFICAÇÃO
O proprietário de imóveis que obtiverem a certificação de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional poderão solicitar a desvinculação de parte da contrapartida efetuada em CEPACs



Art. 21. A emissão do Alvará de Aprovação para empreendimentos situados no Compartimento Ambiental de Várzea está condicionada à apresentação, pelo empreendedor, de parecer técnico favorável à execução das obras, considerando:
I. o risco de recalque das fundações;
II. a estabilidade das paredes de escavação e das margens dos cursos d'água;
III. a profundidade do lençol freático;
IV. a capacidade de suporte do solo;
V. a suscetibilidade à ocorrência de alagamentos a partir da solução do projeto apresentado;
VI. a implantação das obras de saneamento e sistema viário, quando cabível.

Parágrafo único. Para os empreendimentos citados no "caput" deste artigo, os pavimentos em subsolo deverão ser implantados, no mínimo, a 1m (um metro) acima do nível do lençol freático existente.

SEÇÃO II
INCENTIVOS

Art. 22. Na OUCBT, são consideradas áreas não computáveis incentivadas:
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) nos empreendimentos residenciais sujeitos à observância da Cota Parte de Terreno ou nos situados em ZEIS;

b) nos empreendimentos de uso não residencial destinados a hotéis, escolas e hospitais;

II. as áreas destinadas aos usos não residenciais situadas no pavimento de ingresso das edificações voltadas para o logradouro público, limitadas a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno;

III. até 20% (vinte por cento) da área construída computável total destinada a Habitação de Interesse Social ou a equipamentos públicos em empreendimentos não situados em ZEIS;

IV. nos edifícios com uso residencial, 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.

§ 1º Não se aplica a limitação descrita no parágrafo único do artigo 13 desta lei à utilização de área não computável incentivada.

§ 2º Não se aplica o inciso II do "caput" deste artigo aos empreendimentos situados no Setor Henry Ford e Subsetor Logístico.

Art. 23. O atendimento habitacional correspondente às áreas demarcadas como ZEIS no Perímetro de Adesão da OUCBT, que forem atingidas pelo Plano de Melhoramentos Públicos do Programa de Intervenções desta lei, indicado em seus Mapas VIII e IX, será realizado em outros terrenos, situados na área de abrangência da OUCBT, mas 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 nº 16.050, de 2014, previstos para as ZEIS de origem.

§ 1º As famílias afetadas pela implantação do Programa de Intervenções nas ZEIS indicadas no "caput" deste artigo 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" deste artigo.

Art. 24. Os proprietários de imóveis compreendidos no Perímetro de Adesão da OUCBT poderão solicitar a cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo para a instalação de redes de infraestrutura e a circulação de pessoas e veículos.

§ 1º A ocupação do espaço aéreo somente poderá ocorrer a partir da altura de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), contados do ponto mais alto da área sobre a qual se localizará a instalação.

§ 2º A ocupação do subsolo deverá estar, no mínimo, 5m (cinco metros) abaixo do nível do espaço público.

§ 3º O pedido de utilização do incentivo mencionado no "caput" deste artigo será analisado no tocante a seus aspectos urbanísticos pela BTSA e, caso aprovado, concedido mediante contrapartida financeira, calculada em CEPAC sobre o total de área construída relativa à área de cessão solicitada.

§ 4º Poderá ser instituída reserva de servidão em favor dos imóveis remanescentes do parcelamento promovido para implantação de melhoramento público previsto nesta lei, não se aplicando, nesse caso, a contrapartida financeira mencionada no § 3º deste artigo.

Art. 25. Os proprietários de glebas ou lotes atingidos pelos melhoramentos públicos previstos no Programa de Intervenções indicados no Mapa VII desta lei, que protocolarem o projeto de parcelamento no prazo de 5 (cinco) anos a partir da entrada em vigor desta lei, terão direito ao incremento de 10% (dez por cento) do Coeficiente de Aproveitamento máximo dos lotes resultantes, tomados como referência os índices estabelecidos no Quadro 2 desta lei.

§ 1º A concessão do incentivo previsto no "caput" deste artigo não impede a utilização cumulativa de benefícios previstos na regra geral para projetos de parcelamento vinculados a projetos de edificação.

§ 2º Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, 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.

§ 3º Até 1/3 (um terço) da área de destinação compulsória nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo poderá ser utilizada pela Municipalidade para fins de provisão habitacional de interesse social.

§ 4º As glebas e os lotes contidos no Setor Henry Ford e no Subsetor Logístico ficam dispensados do parcelamento compulsório quando destinados às categorias IND e INFRA.

§ 5º Os empreendimentos em imóveis tombados definitiva ou provisoriamente ficam dispensados do atendimento das exigências de parcelamento nos termos da regra geral vigente.

Art. 26. Na hipótese do Programa de Intervenções previsto nesta lei determinar a utilização de percentuais de destinação que excedam os fixados na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, será facultado ao proprietário da gleba ou lote pleitear, alternativamente:

I. a desapropriação da área excedente;

II. a alienação da área excedente à BTSA pelo valor equivalente em CEPAC;

III. a utilização do potencial construtivo máximo da área excedente nos lotes resultantes do parcelamento ou em outros lotes do Perímetro de Adesão da OUCBT.

Art. 27. Nos empreendimentos cuja área de terreno seja maior ou igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação e de uso do solo:

I. uso misto residencial - R e não-residencial - nR obrigatório, reservando-se, no mínimo, 10% (dez por cento) da área construída computável à categoria de uso R ou nR;

II. reserva de área de fruição pública maior ou igual a 20% (vinte por cento) da área de terreno, em espaço livre ou edificado;

III. na hipótese do terreno confrontar com dois ou mais logradouros, a fruição pública deverá garantir a interligação entre as ruas;

IV. implantação de fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da extensão das fachadas maiores ou iguais que 15m (quinze metros) voltadas para os logradouros confrontantes e para a área de fruição pública na hipótese descrita no inciso III do "caput" deste artigo;

V. Taxa de Permeabilidade do Terreno de 30% (trinta por cento), 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.

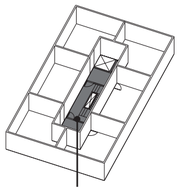
§ 1º As áreas de fruição pública mencionadas no inciso II do "caput" deste artigo deverão atender, simultaneamente, as seguintes condições:

I. ser localizadas junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada estacionamento de veículos;

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS INCENTIVADAS

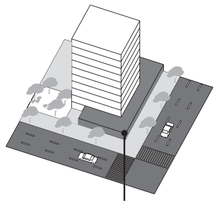
Na OUCBT, são consideradas áreas não computáveis incentivadas:

I. Áreas comuns de circulação



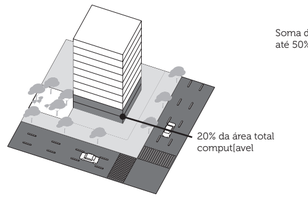
Áres comuns de circulação até 20% da área construída computável de cada pavimento nos empreendimentos residenciais sujeitos à observância de cota parte ou situados em ZEIS

II. Pavimento de ingresso



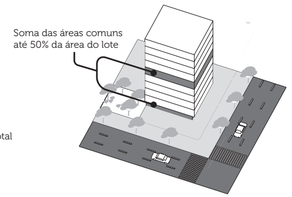
Áreas destinadas aos usos não residenciais no pavimento de ingresso voltadas para logradouro público, limitadas a 50% da área do terreno

III. HIS fora de ZEIS



Até 20% de área construída destinada a Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos, fora de zonas ZEIS

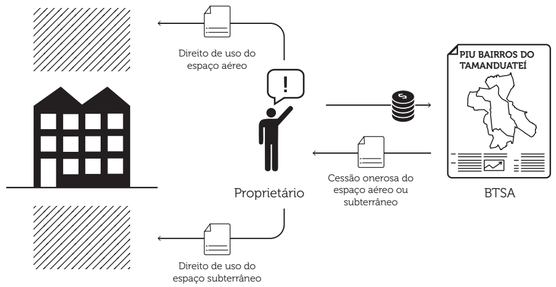
IV. Áreas de lazer



Nos edifícios residenciais, a soma das áreas comuns de qualquer pavimento dedicada ao lazer, no máximo 50% da área do lote

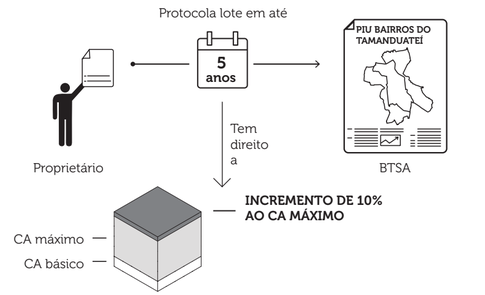
CESSÃO DE ESPAÇO AÉREO E SUBTERRÂNEO

Os proprietários de imóveis compreendidos no Perímetro de Adesão poderão solicitar a cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo para a instalação de redes de infraestrutura e a circulação de pessoas e veículos



INCENTIVO DE PARCELAMENTO DE GLEBAS

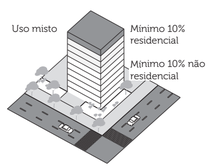
Os proprietários de glebas ou lotes atingidos por melhoramentos públicos previstos no Programa de Intervenções que protocolarem o projeto de parcelamento no prazo de cinco anos a partir da entrada em vigor desta lei terão direito ao incremento de 10% do Coeficiente de Aproveitamento máximo dos lotes resultantes



PARÂMETROS QUALIFICADORES PARA EMPREENDIMENTOS EM TERRENOS COM ÁREA MAIOR OU IGUAL A 10.000 M²

Nos empreendimentos cuja área de terreno seja maior ou igual a 10.000 m² será obrigatória adoção dos seguintes parâmetros qualificadores:

I. Uso misto



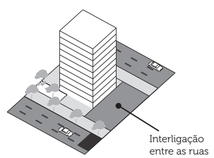
Uso misto R e nR obrigatório, reservando-se no mínimo 10% da área construída computável a cada uso

II. Fruição pública



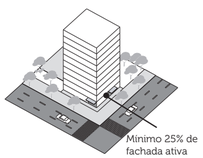
Reserva de área de fruição pública, maior ou igual a 20% da área de terreno, em espaço livre ou edificado

III. Interligação de vias



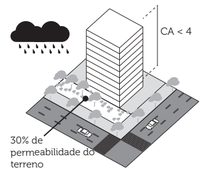
Na hipótese do terreno confrontar com dois ou mais logradouros, a fruição pública deverá garantir a interligação entre as ruas

IV. Fachada ativa



Implantação de fachada ativa em no mínimo 25% da extensão das fachadas maiores ou iguais que 15m

IV. Taxa de permeabilidade



Taxa de Permeabilidade do Terreno de 30%, sempre que atingido o Coeficiente de Aproveitamento 4,0 ou superior

II. garantir que, ao menos, 50% (cinquenta por cento) da área de fruição pública seja implantada em área livre de edificações;

III. a manutenção das áreas franqueadas ao acesso de pedestres em qualquer horário;

IV. ser averbadas em Cartório de Registro de Imóveis;

V. ter largura mínima de 4m (quatro metros) e tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal.

§ 2º No Setor Henry Ford e no Subsetor Logístico:

I. o atendimento às disposições deste artigo é facultativo para as categorias INFRA e IND;

II. não se aplica a exigência de uso misto R e nR, exceto em lotes compreendidos em ZEIS.

Art. 28. Os empreendimentos cuja área de terreno seja maior que 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e menor que 10.000m² (dez mil metros quadrados) deverão atender os incisos II, III e IV do "caput" do artigo 27 desta lei.

Parágrafo único. No Setor Henry Ford e no Subsetor Logístico o atendimento às disposições deste artigo é facultativo para as categorias INFRA e IND.

Art. 29. Os empreendimentos cuja área de terreno seja menor que 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e que destinarem à fruição pública área igual ou maior de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) receberão desconto na contrapartida correspondente à metade do potencial construtivo adicional correspondente à área da fruição pública, atendidas as condições do § 1º do artigo 27 desta lei.

Art. 30. Em contrapartida da alienação à Municipalidade ou a BTSA, conforme o caso, de áreas ou imóveis necessários à implantação do Programa de Intervenções desta lei, ficam estabelecidos os seguintes incentivos, não cumuláveis:

I. nos lotes com área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), direito de calcular os potenciais construtivos básico e máximo do lote remanescente em função de área original do terreno;

II. pagamento da área ou imóvel alienado pelo valor equivalente em CEPAC.

Art. 31. Na área do Perímetro de Adesão da OUCBT, a transferência de potencial construtivo observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos nesta lei.

§ 1º A transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada nos casos de alienação de imóveis para a BTSA e de indenização em sede de desapropriação amigável.

§ 2º Mediante chamamento por edital ou por livre iniciativa do proprietário, ouvido o Conselho Gestor, poderá a BTSA receber propostas de alienação de imóveis para finalidades específicas dentre aquelas relacionadas no Programa de Intervenções, oferecendo como contrapartida a transferência do potencial construtivo do bem alienado pelo valor equivalente em CEPAC.

Art. 32. A quantidade de CEPAC correspondente ao potencial construtivo passível de transferência do imóvel cedente no caso de alienação de imóveis para a BTSA será calculada pela seguinte fórmula:

QC = (VTcd x Atcd x Fi) / (V)

onde:
QC: quantidade de CEPAC a serem recebidos;

VTcd: valor de 1m² (um metro quadrado) do terreno cedente, de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data da cessão do terreno ao Poder Público, de acordo com o estabelecido nos termos estabelecidos nesta lei;

Atcd: área do terreno cedente;

Fi: fator de incentivo à cessão, definido segundo a finalidade do imóvel;

V: valor unitário do título CEPAC, considerado o valor do mais recente leilão.

§ 1º Caso o imóvel objeto de transferência possua mais de uma face de quadra, prevalecerá no cálculo o maior valor constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa.

§ 2º Os valores do fator de incentivo, mencionado no "caput" deste artigo, estão fixados no Quadro 5 desta lei.

§ 3º Para a atualização do valor unitário do CEPAC, será considerada como data de referência o mês anterior a data da cessão do imóvel.

Art. 33. A Transferência de Potencial Construtivo dos bens tombados e classificados como ZEPEC-BIR localizados no Perímetro de Adesão da OUCBT será realizada nos termos do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014.

Parágrafo único. O potencial construtivo transferido dos imóveis citados no "caput" deste artigo será utilizável somente no Perímetro de Adesão da OUCBT.

SEÇÃO III
DAS REGRAS RELATIVAS A SETORES E SUBSETORES ESPECÍFICOS

Art. 34. As disposições das alíneas "a" e "b" do inciso I do "caput" do artigo 13 desta lei não se aplicam nos Perímetros Consolidados.

Art. 35. Sem prejuízo da aplicação dos demais parâmetros do Quadro 2 desta lei, nos projetos apresentados no Subsetor Hipódromo o lote mínimo será de 1.000m² (mil metros quadrados) e o lote máximo de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. A exigência de lote mínimo não será aplicada nos casos em que a área construída total do empreendimento proposto não ultrapassar o potencial construtivo básico do lote ou houver comprovada impossibilidade de remembramento com terrenos confrontantes.

Art. 36. No Subsetor Teresa Cristina, os empreendimentos em terrenos resultantes de remembramento de dois ou mais lotes existentes na data de entrada em vigor desta lei que atingirem o Coeficiente de Aproveitamento maior ou igual a 3,0 (três) terão direito ao desconto na contrapartida igual a uma vez a área do terreno resultante.

§ 1º O interessado em utilizar o incentivo previsto no "caput" deste artigo deverá protocolar seu projeto no prazo máximo de 3 (três) anos após a contratação das obras de implantação dos melhoramentos públicos IP-19, IP-20 e IP-21, indicados no Mapa IX e descritos no Quadro 1C desta lei.

§ 2º O dia do início do triênio previsto no § 1º deste artigo será definido por ato formal da BTSA, assim que implementado o termo nele previsto.

§ 3º Não se aplica ao Subsetor Teresa Cristina o disposto no artigo 15 desta lei.

Art. 37. Os lotes dos Corredores de Centralidade assinalados no Mapa III desta lei atenderão às seguintes disposições:

I. volume inferior, limitado até a altura de 10m (dez metros), implantado no alinhamento predial do logradouro que define o Corredor, e fachada ativa em, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da testada;

II. fruição pública obrigatória em empreendimentos com acesso a mais de um logradouro, para interligação de faces de quadra;

III. limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

IV. nos edifícios-garagem situados nas quadras lindeiras ao Corredor de Centralidade, as áreas cobertas em qualquer pavimento ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos serão consideradas não computáveis, desde que implantada fachada ativa nos pavimentos de ingresso e cobertura verde em, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do plano de cobertura da edificação;

V. os trechos dos Corredores de Centralidade seguirão os parâmetros de ocupação dos lotes constantes do Quadro 2 desta lei, conforme o subsetor onde se localizam.

Art. 38. Sem prejuízo de observância dos demais parâmetros urbanísticos fixados no Quadro 2 desta lei, os empreendimentos localizados nos Eixos de Qualificação Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado atenderão ao seguinte:

I. frente mínima para os logradouros que definem os Eixos de Qualificação, a saber:

a) 25m (vinte e cinco metros) para os empreendimentos lindeiros às avenidas do Estado e Dr. Francisco Mesquita;

b) 15m (quinze metros) para os empreendimentos lindeiros à Avenida das Juntas Provisórias;

c) 15m (quinze metros) para os empreendimentos lindeiros à Avenida Alcântara Machado;

II. fruição pública obrigatória em empreendimentos com acesso a mais de um logradouro, para interligação de faces de quadra;

III. fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada voltada para os logradouros que definem os Eixos de Qualificação referidos no "caput" deste artigo;

IV. recuo obrigatório definido no Quadro 2 desta lei nivelado à calçada, arborizado e livre de fechamentos nas divisas laterais, admitido o fechamento no alinhamento do recuo;

V. limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

VI. aprovação, pela BTSA, de diretrizes de projeto do recuo inserido na faixa de Área de Preservação Permanente dos cursos d´água.

§ 1º Os lotes indicados no "caput" deste artigo poderão computar a parcela compreendida nos recuos inseridos na faixa de Área de Preservação Permanente dos rios nos cálculos da Taxa de Permeabilidade e da Área de Fruição incidentes.

§ 2º Não se aplica aos Eixos de Qualificação Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado o disposto no artigo 15 desta lei.

Art. 39. Os empreendimentos localizados nos Eixos de Qualificação Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado que utilizarem Coeficiente de Aproveitamento maior que 3,0 (três) receberão um desconto na contrapartida em CEPAC, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

IQFL = (T X P X 2,5) / FE

sendo:
IQFL: Incentivo de Qualificação de Frente de Lotes, em número de CEPAC que serão deduzidos da contrapartida devida, até o limite da mesma;

T: extensão da testada do lote aberta ao publico, em metros;

P: profundidade do recuo, determinada no Quadro 2 desta lei;

FE: Fator de Equivalência, de acordo com o Quadro 6 desta lei.

Art. 40. Sem prejuízo da observância aos demais parâmetros urbanísticos fixados no Quadro 2 desta lei, os empreendimentos localizados no do Eixo de Qualificação Paes de Barros atenderão ao seguinte:

I. fruição pública obrigatória em empreendimentos com acesso a mais de um logradouro, para interligação de faces de quadra;

II. fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada voltada para os logradouros que definem o referido Eixo de Qualificação;

III. limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros.

Art. 41. O Eixo de Qualificação Dom Pedro I é definido por uma faixa de 50m (cinquenta metros) de largura, medidos a partir do alinhamento predial da Avenida Dom Pedro I, aplicando-se aos lotes lindeiros a esse logradouro, total ou parcialmente contidos na faixa, as seguintes disposições:

I. gabarito obrigatório de altura da edificação de 28m (vinte e oito metros) na parcela do lote compreendida na faixa definida no "caput" deste artigo;

II. recuo frontal computado a partir do alinhamento original do lote, desconsiderando a faixa suplementar eventualmente cedida para ampliação da calçada;

III. fruição pública obrigatória em empreendimentos com acesso a mais de um logradouro, para interligação de faces de quadra;

IV. fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada voltada para os logradouros que definem o referido Eixo de Qualificação;

V. limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros.

§ 1º Não incidirá pagamento de contrapartida relativa a utilização de potencial adicional de construção na parcela do lote compreendida na faixa de 50m (cinquenta metros) do Eixo de Qualificação Dom Pedro I.

§ 2º Na hipótese de lotes enquadrados no Eixo de Qualificação Dom Pedro I que contenham parcelas excedentes da faixa de 50m (cinquenta metros) prevista no "caput" deste artigo, poderão ser aplicados os parâmetros do Subsetor Teresa Cristina na parcela excedente, com pagamento de contrapartida pela utilização do potencial adicional de construção em CEPAC.

§ 3º As disposições deste artigo e os parâmetros do Quadro 2 desta lei para o Eixo de Qualificação Dom Pedro I serão aplicados à parcela dos lotes com frente para a Avenida Dom Pedro I compreendida na faixa de 50m (cinquenta metros) a que se refere o "caput" deste artigo, mesmo que contidos no Perímetro Expandido da OUCBT, devendo ser aplicados à parcela excedente os parâmetros da lei do zoneamento.

Art. 42. O Eixo de Qualificação Rua dos Trilhos é definido por uma faixa de 25m (vinte e cinco metros) de largura, medidos a partir do alinhamento viário da Rua dos Trilhos, aplicando-se aos lotes lindeiros a esse logradouro, total ou parcialmente contidos na faixa, as seguintes disposições:

I. gabarito máximo da edificação de 28m (vinte e oito metros) na parcela do lote compreendida na faixa definida no "caput" deste artigo;

II. dispensa do atendimento ao artigo 11 desta lei;

III. fruição pública obrigatória em empreendimentos com acesso a mais de um logradouro, para interligação de faces de quadra;

IV. fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada voltada para a Rua dos Trilhos.

§ 1º Na hipótese de lotes enquadrados no Eixo de Qualificação Rua dos Trilhos que contenham parcelas excedentes da faixa de 25m (vinte e cinco metros) prevista no "caput" deste artigo, poderão ser aplicados os parâmetros do Subsetor Hipódromo na parcela excedente.

§ 2º Não incidirá pagamento de contrapartida relativa à utilização de potencial adicional de construção na parcela do lote compreendida na faixa de 25m (vinte e cinco metros) do Eixo de Qualificação Rua dos Trilhos.

Art. 43. É admitido o remembramento de lotes dos Corredores de Centralidade ou dos Eixos de Qualificação, incluídos os lotes situados na área do Perímetro Expandido, com quaisquer outros lotes confrontantes.

Art. 44. No Subsetor Logístico poderão ser implantados empreendimentos enquadrados na subcategoria de uso INFRA.

Art. 45. A definição dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei para os Subsetores Hipódromo e Teresa Cristina e Eixos de Qualificação Dom Pedro I e Rua dos Trilhos foi realizada observando-se os objetivos das resoluções de tombamento existentes para os imóveis presentes no local, de acordo com o Mapa VI desta lei.

SEÇÃO IV
DO LICENCIAMENTO DE INTERVENÇÕES DE IMPACTO AMBIENTAL E DE VIZINHANÇA

Art. 46. O licenciamento de sistemas de transporte de média e alta capacidade na área de abrangência da OUCBT deverá observar o PUE da Operação Urbana, nos termos do Mapa I desta lei, e demonstrar a pertinência da intervenção sob os seguintes aspectos:

I. inserção urbanística do equipamento 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 do entorno e à formação de barreiras à circulação de pedestres, bicicletas 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 das planejadas para o uso do solo do entorno;

IV. acessibilidade de pedestres;

V. integração com outros sistemas de transporte, inclusive não motorizados;

VI. compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional e metropolitano.

Parágrafo único. A compatibilidade entre a intervenção proposta e os elementos previstos neste artigo será aferida pela BTSA, que expedirá certidão declarando tal condição.

Art. 47. A implantação de sistemas de macrodrenagem e de dispositivos de retenção de águas pluviais no Perímetro de Adesão e nos Perímetros Expandidos da OUCBT deverá observar o PUE da Operação Urbana, nos termos do Mapa I desta lei, e fica condicionada à aprovação da BTSA que, mediante avaliação dos projetos, expedirá a autorização para realização de tais obras, atendidos os seguintes aspectos:

I. inserção urbanística dos equipamentos e de quaisquer edificações ou estruturas de apoio situadas acima, abaixo ou no nível do solo no que diz respeito aos impactos na paisagem, à convivência com as edificações do 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. 48. Os empreendimentos geradores de impactos de vizinhança deverão elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme previsto pela Lei Geral de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e em lei específica, quando houver.

Parágrafo único. Para a fixação das contrapartidas urbanísticas devidas pelo empreendedor em razão da instalação de Polos Geradores de Tráfego – PGT deverão ser consideradas, prioritariamente, as medidas integrantes do Programa de Intervenções desta lei, ouvida a BTSA.

CAPÍTULO III
DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Art. 49. Para a implementação do PUE da OUCBT, o Programa de Intervenções compreende:

I. a execução do Plano de Melhoramentos Viários indicado no Mapa IX e descrito no Quadro 1C desta lei;

II. a implantação da rede de parques e áreas públicas indicadas no Mapa VIII e relacionadas no Quadro 1D desta lei;

III. a requalificação de logradouros, compreendendo melhorias de passeios, de pavimento, de arborização urbana e paisagismo, de acessibilidade e de mobiliário urbano, o reordenamento de sinalização viária horizontal, vertical e semafórica, correções geométricas, ciclovias e ciclofaixas e soluções não estruturais de drenagem, em especial nos Eixos de Qualificação, Corredores de Centralidade e nos logradouros indicados no Mapa IX e descritos no Quadros 1E desta lei;

IV. a execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da Operação Urbana;

V. o subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade;

VI. a provisão habitacional de interesse social, podendo abranger:
a) a aquisição de terrenos para subsidio à produção habitacional de interesse social;

b) a alienação gratuita ou onerosa de terrenos para associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos para a produção habitacional de interesse social;

c) a construção de unidades habitacionais;

d) a regularização fundiária;

e) a reurbanização de assentamentos precários;

f) o atendimento habitacional temporário subsidiário às ações constantes do Programa de Intervenções da OUCBT;

g) a atualização do Sistema de Informações para Habitação Social - HABISP, limitada à área de abrangência da OUCBT;

VII. a implantação e melhorias da rede de equipamentos públicos, incluindo:
a) equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região;

b) a requalificação dos equipamentos existentes;

c) a aquisição de terrenos para as finalidades previstas neste inciso;

VIII. ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, incluindo-se:
a) a realização de inventário de bens de interesse de preservação baseado em Projeto de Valorização da Paisagem Cultural da OUCBT;

b) subsídios à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas, neste caso, em parceria com os respectivos proprietários, atendido o interesse público;

IX. a aquisição, restauração e reconversão das antigas instalações da Tecelagem Labor e imóveis adjacentes (área formada pelos lotes 0002, 0043, 0044 e 0045 da quadra 045 do setor fiscal 003) e da Tipografia Casa Vanorden e imóveis adjacentes (área formada pelos lotes 0048, 0049, 0134 e 0125 da quadra 046 do setor fiscal 028) para, prioritariamente, abrigar atividades relacionadas à economia criativa;

X. a aquisição de imóveis e implantação de projeto de equipamento público que contemple a transposição da ferrovia no Setor Henry Ford (área formada pelo lote 0029 da quadra 105 do setor fiscal 032 e área formada pelos lotes 0026 e 0027 da quadra 117 do setor fiscal 032, excluída a faixa de servidão da ferrovia);

XI. a implantação de conexões da Avenida Henry Ford à Avenida Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Melo e à Rua Guamiranga;

XII. a implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na Licença Ambiental Prévia – LAP Nº 01/SVMA.G/2015, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de empreendimentos privados.

§ 1º A execução das obras previstas no Programa de Intervenções estará sujeita ao desenvolvimento, pela BTSA, dos projetos necessários ao detalhamento do PUE constante do Mapa I desta lei e à aprovação de projetos nas instâncias cabíveis da Administração Pública, incluindo o licenciamento ambiental e a aprovação dos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental, quando exigido pela legislação vigente.

§ 2º Nos termos previstos nesta lei poderão ser propostas, pelo Conselho Gestor da OUCBT, o aperfeiçoamento dos projetos constantes no Programa de Intervenções, quando de seu detalhamento.

Art. 50. Fica aprovado o Plano de Melhoramentos Públicos previsto nesta lei, que engloba o Plano de Melhoramentos Vários indicado no Mapa IX e descrito no Quadro 1C, bem como a implantação das Áreas Verdes indicadas no Mapa VIII e relacionadas no Quadro 1D, todos desta lei.

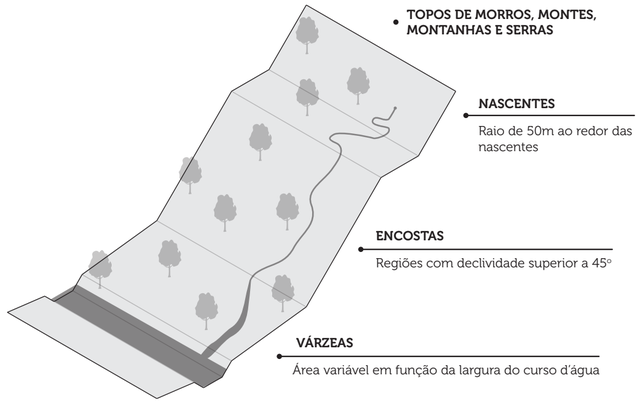
§ 1º Os melhoramentos viários de que trata o "caput" deste artigo estão configurados nas plantas nº 26.983/01 a 24, Classificação T-1065, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários, mencionadas no inciso XXV do § 2º do artigo 1º desta lei.

§ 2º Fica o Poder Público autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos a que se refere o "caput" deste artigo, aplicando-se os incentivos compensatórios previstos nesta lei.

§ 3º Para atendimento das metas do Programa de Intervenções, será admitida a destinação de parcela das áreas assinaladas no Mapa VIII desta lei para uso institucional, a partir de proposta do órgão ou instituição que demandar essa destinação, mediante parecer favorável da BTSA e ouvido o Conselho Gestor da OUCBT.

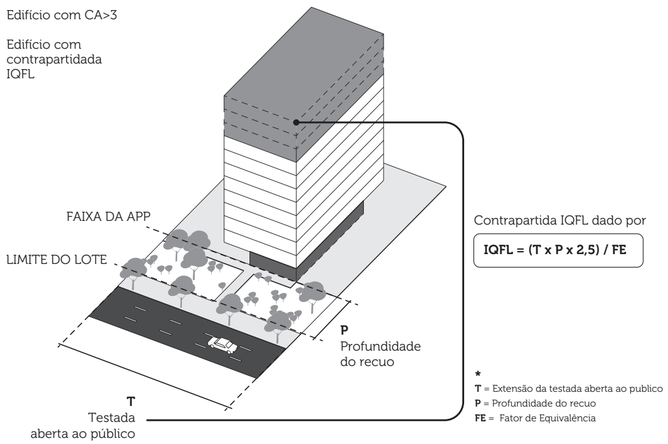
ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

Áreas que devem ser protegidas para preservar recursos hídricos, paisagem, estabilidade geológica e biodiversidade, conforme as definições do código florestal brasileiro. Veja no esquema ao lado os tipos de APP:

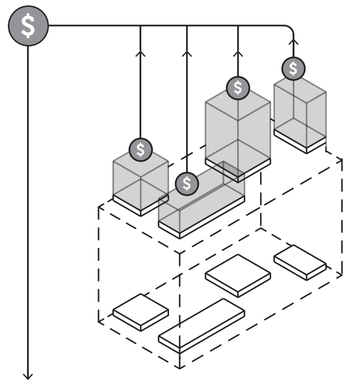


INCENTIVO DE QUALIFICAÇÃO DE FRENTE DE LOTES (IQFL)

Os empreendimentos localizados nos Eixos de Qualificação Tamanduateí, Moinho Velho e Alcântara Machado que utilizarem coeficiente de aproveitamento maior que 3,0 (três) receberão um desconto na contrapartida em CEPAC, calculado de acordo com a seguinte fórmula: IQFL = (T X P X 2,5) / FE



PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE)



Para a implementação do PUE da OUCBT, o Programa de Intervenções compreende:

- Melhoramentos públicos
- Obras de drenagem
- Subsídio à ampliação e melhorias nos sistemas de transporte coletivo
- Requalificação Urbanística e implantação de parques

Estabelece na lei a parcela mínima obrigatória dos recursos captados

- HIS **25%** em Habitação de Interesse Social
- **15%** em Equipamentos Sociais
- **4%** em Patrimônio Cultural

CAPÍTULO IV
DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) E SUA VINCULAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS

Art. 51. Fica o Executivo autorizado a efetuar a outorga onerosa de potencial adicional de construção para os lotes contidos no Perímetro de Adesão da OUCBT, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos nesta lei, como forma de obtenção de recursos destinados à implantação do seu Programa de Intervenções.

Parágrafo único. A utilização do potencial adicional de construção ocorrerá nas seguintes hipóteses:

I. edificação de área construída computável acima do Coeficiente de Aproveitamento básico do lote, até o limite de seu Coeficiente de Aproveitamento máximo;

II. edificação autorizada mediante cessão de espaço aéreo e subterrâneo.

Art. 52. Fica definido para o Perímetro de Adesão da OUCBT o potencial adicional de construção de 6.040.295m2 (seis milhões, quarenta mil, duzentos e noventa e cinco metros quadrados), dos quais 856.548m^2 (oitocentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e quarenta e oito metros quadrados) serão distribuídos não onerosamente e destinados exclusivamente para a implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS, nos termos do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014.

§ 1º Os estoques de potencial adicional de construção comercializável por intermédio de CEPAC totalizam 5.183.747m^2 (cinco milhões, cento e oitenta e três mil e setecentos e quarenta e sete metros quadrados).

§ 2º Os estoques de potencial adicional de construção estão distribuídos nos termos do Quadro 4 desta lei.

§ 3º O estoque de potencial adicional de construção inicialmente não associado a qualquer setor será alocado na reserva técnica de potencial adicional de construção, a ser distribuída pela BTSA para fins de atendimento dos objetivos da OUCBT após avaliação técnica do impacto urbanístico-ambiental da medida, de sua responsabilidade, utilizando-se quaisquer dos Instrumentos de Gestão Ambiental previstos no Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014, observando-se o disposto no Quadro 8 desta lei.

§ 4º A avaliação técnica prevista no § 3º deste artigo 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 da reserva técnica por subsetores, caso existentes.

§ 5º O potencial adicional de construção destinado a Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS será utilizado mediante autorização da BTSA.

Art. 53. Fica o Executivo autorizado a emitir a quantidade de 5.000.000 (cinco milhões) de CEPACs, convertidos de acordo com os critérios de equivalência constantes do Quadro 6 desta lei.

§ 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.

§ 2º O pagamento do valor da venda dos CEPACs 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.

§ 3º Os critérios de equivalência constantes no Quadro 6 desta lei poderão ser revistos, por meio de decreto, no mínimo a cada 5 (cinco) anos, mediante estudo realizado pela BTSA, que considerará as condições de preços de terrenos e valores de venda de imóveis vigentes no mercado à época da revisão, com apresentação de estudo econômico que observe a dinâmica da OUCBT por subsetor, analisando como se comportou:

I. o consumo dos estoques de potencial construtivo adicional proporcionalmente a todo o perímetro da Operação Urbana;

II. a utilização dos recursos captados em relação à execução do Programa de Intervenções desta lei;

III. a adesão à Operação Urbana em número de empreendimentos.

§ 4º A contrapartida financeira à aquisição de potencial adicional de construção e à utilização dos incentivos previstos nesta lei será realizada exclusivamente por meio de CEPAC.

Art. 54. Os CEPACs deverão ser alienados em leilões públicos, na forma que venha a ser determinada pela BTSA, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, e para a aquisição de terrenos relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT, inclusive para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos previstos em lei, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, permitida a atualização de acordo com o IVG-R, cuja data de referência será o mês anterior a alienação.

§ 1º As quantidades de CEPACs e seus respectivos preços mínimos para cada leilão serão definidos pela BTSA de acordo com condições de mercado e as necessidades do Programa de Intervenções, devendo cada edital de leilão prever mecanismos que garantam os princípios da ampla publicidade e livre concorrência entre os interessados.

§ 2º Os CEPACs poderão ser negociados livremente, salvo se estiverem vinculados a um lote específico.

§ 3º O Conselho Gestor receberá relatórios trimestrais sobre a utilização dos CEPACs para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, e para a aquisição de imóveis relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT.

Art. 55. A BTSA será responsável pelo controle dos CEPACs, 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" deste artigo.

Art. 56. O pagamento da contrapartida referente à aquisição de potencial adicional de construção não dependerá da existência prévia de requerimento de licenciamento edilício, devendo ocorrer por meio de pedido de vinculação de CEPAC ao lote ou por autorização da cessão do espaço aéreo ou subterrâneo, conforme procedimento regulamentado em decreto.

§ 1º A vinculação de CEPAC dependerá da existência de estoque de potencial adicional de construção disponibilizado ao setor no qual se localize o imóvel, definido pelo Quadro 4 desta lei ou por alocação mediante utilização da reserva técnica pela BTSA.

§ 2º O deferimento do pedido de vinculação de CEPAC ao lote ou de autorização da cessão do espaço aéreo ou subterrâneo 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.

Art. 57. O interessado deverá apresentar à BTSA a memória de cálculo contendo a quantidade de CEPAC necessária para o pagamento da contrapartida financeira relativa à utilização de potencial adicional de construção e à utilização dos incentivos previstos nesta lei, conforme regulamentado em decreto.

Parágrafo único. Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPAC suficiente para o pagamento.

Art. 58. Os CEPACs poderão ser desvinculados mediante o pagamento em dinheiro, à BTSA, de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão por cada CEPAC desvinculado, atualizado de acordo com o IVG-R, tendo como data de referência o mês anterior ao pedido de desvinculação.

§ 1º O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos CEPACs retornará ao saldo de estoque de potencial adicional de construção da OUCBT, no mesmo setor, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado para vinculação a outro lote.

§ 2º Os CEPACs desvinculados só poderão ser novamente vinculados ou transferidos a terceiros após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

Art. 59. Tendo em vista os objetivos gerais desta lei de Operação Urbana e o disposto no Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014, fica estabelecida a destinação mínima obrigatória de parcela dos recursos captados em sua execução, deduzidas as taxas, emolumentos e custos de administração, de acordo com os seguintes percentuais:
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;

II. 15% (quinze por cento) para melhorias da rede de equipamentos públicos, em ações vinculadas aos programas de atendimento das Secretarias Municipais de Educação, da Saúde, de Cultura, de Esportes, Lazer e Recreação e de Assistência e Desenvolvimento Social, preferencialmente, na aquisição de terrenos;

III. 4% (quatro por cento) para finalidades de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, em ações vinculadas aos objetivos da OUCBT, ouvidos os órgãos de preservação.

§ 1º Os recursos captados pela aplicação desta lei destinam-se à execução do seu Programa de Intervenções, sendo alocados em fundo específico da Prefeitura Municipal de São Paulo sob a administração da BTSA, sendo despesas elegíveis o pagamento de desapropriações, obras, serviços de apoio técnico e gerencial, desenvolvimento de estudos e projetos, despesas indenizatórias, contrapartidas em ajustes realizados com o setor público ou privado, remuneração da BTSA pelos serviços executados no exercício das atribuições de coordenação da Operação Urbana e demais despesas referentes à implementação do Programa de Intervenções.

§ 2º Os valores auferidos na implantação da OUCBT destinados ao cumprimento dos percentuais mínimos constantes deste artigo serão disponibilizados na forma do decreto específico.

§ 3º Os valores correspondentes aos CEPACs cedidos em contrapartida à alienação de imóveis para atendimento dos objetivos previstos nos incisos do "caput" deste artigo serão considerados no cálculo dos percentuais finais correspondentes.

§ 4º As ações elencadas no inciso I do "caput" deste artigo 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.

CAPÍTULO V
DA GESTÃO

SEÇÃO I
DA EMPRESA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ S/A

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 a implantação do PIU da OUCBT.

§ 1º Caberá à empresa BTSA realizar as ações públicas concernentes ao desenvolvimento e implantação de projetos e obras relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT, bem como a gestão dos seus ativos e recursos e sua articulação com os projetos estruturantes de diferentes esferas de governo, além da celebração de ajustes com o setor público e privado com o objetivo de viabilizar a transformação urbanística, social, ambiental e econômica definida pelo PIU para a OUCBT.

§ 2º A BTSA executará as ações públicas concernentes ao desenvolvimento e implantação de projetos e obras relativos ao Programa de Intervenções da OUCBT com a participação das empresas SP-Urbanismo e SP-Obras no âmbito de suas atribuições.

§ 3º A participação prevista no § 2º deste artigo será realizada por intermédio de contratos ou instrumentos jurídicos análogos.

Art. 61. O capital social da empresa BTSA será composto por ações ordinárias ou preferenciais nominativas, sem valor nominal, e será integralizado com dinheiro, bens ou direitos avaliados na forma da legislação pertinente.

§ 1º A integralização do capital social da BTSA será realizada por intermédio dos CEPACs a serem emitidos na OUCBT, pelas glebas e lotes municipais dominiais situados no Perímetro de Adesão da OUCBT existentes na data de entrada em vigor desta lei, bem como em dinheiro, bens ou direitos cedidos pelo Município ou pela empresa SP-Urbanismo.

§ 2º A participação no capital social da empresa por outras entidades públicas ou por particulares será regulamentada em seu estatuto, sendo garantido à empresa SP-Urbanismo, no mínimo, a titularidade direta da maioria das ações com direito a voto.

Art. 62. As ações previstas no artigo 61 desta lei ficam conferidas, na qualidade de aumento de capital, à empresa SP-Urbanismo, que passa a ter a empresa BTSA como controlada.

Parágrafo único. A anotação da nova distribuição do capital social da empresa SP-Urbanismo e a alteração de seu contrato social serão realizadas por decreto.

Art. 63. A Empresa BTSA tem como principais atribuições:

I. estruturar e realizar, de acordo com as prioridades estabelecidas nesta lei e deliberação do Conselho Gestor, a gestão da implantação dos projetos, ações e obras pertinentes ao Programa de Intervenções da OUCBT;

II. instruir os processos de licenciamento dos melhoramentos urbanísticos definidos para a Operação Urbana;

III. realizar a gestão dos ativos públicos incorporados ao capital da empresa;

IV. realizar a gestão do potencial adicional de construção previsto no projeto e seus respectivos estoques e CEPACs;

V. cooperar na implantação das infraestruturas necessárias à transformação urbana, definidas pelos projetos estruturantes indicados pelo PUE;

VI. estruturar formas de financiamento e modelos jurídicos para a execução de suas atribuições;

VII. apresentar trimestralmente ao Grupo Gestor da OUCBT relatório que demonstre o andamento das ações previstas no Programa de Investimentos;

VIII. realizar demais atividades concernentes às suas funções.

Art. 64. Para a implantação do Programa de Intervenções previsto nesta lei, a empresa BTSA utilizará as seguintes formas de financiamento e controle de recursos, dentre outras previstas na legislação empresarial:

I. negociar e aferir o valor dos CEPACs de acordo com o potencial de transformação e a valorização do território, de modo a capturar de forma eficiente a mais valia oriunda do desenvolvimento imobiliário;

II. negociar a aquisição e alienação de terras destinadas à produção de habitação de interesse social como forma de preservação do custo da transformação relacionado à valorização territorial;

III. regular as formas de utilização de terras pertencentes ao seu patrimônio, inclusive com a instituição e participação em fundos de investimento para fins de desenvolvimento imobiliário e outras formas de incorporação, a fim de financiar programas contidos no PIU da OUCBT;

IV. utilizar suas cotas de fundos de investimento como garantia no desenvolvimento de parcerias público-privadas de obras e serviços;

V. alienar terrenos remanescentes de processos de desapropriação que não estejam afetos à função pública ou que sejam considerados inadequados ao Programa de Intervenções.

Parágrafo único. Para fins de cumprimento do disposto no inciso I do "caput" deste artigo, a aquisição de terras deve ocorrer na fase inicial da OUCBT, por intermédio do instrumento do chamamento por edital previsto no § 2º do artigo 31 desta lei.

Art. 65. Para a consecução de seus objetivos, a BTSA poderá:
I. celebrar, participar ou intervir nos contratos que tenham por objeto a instituição de parcerias público -privadas;

II. assumir, total ou parcialmente, direitos e obrigações decorrentes dos contratos de que trata o inciso I do "caput" deste artigo;

III. contrair empréstimos e emitir títulos, ações e debêntures, nos termos da legislação em vigor;

IV. prestar garantias reais, fidejussórias e contratar seguros;

V. explorar, gravar e alienar onerosamente os bens integrantes de seu patrimônio;

VI. participar do capital de outras empresas controladas por ente público ou privado;

VII. constituir sociedades de propósito específico;

VIII. receber delegação do Poder Executivo para promover processos desapropriatórios, exclusivamente para a implantação do Programa de Intervenções da OUCBT, incorporando, nesse caso, os imóveis desapropriados ao seu capital social;

IX. firmar compromissos de investimento, convênios, termos de parceria e outros ajustes;

X. firmar contratos de gestão com a Administração Direta nos termos do § 8º do artigo 37 da Constituição Federal.

Parágrafo único. Os contratos de gestão previstos no inciso X do "caput" deste artigo 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 na avença firmada entre o Poder Público e a BTSA.

Art. 66. O Poder Executivo fixará, por decreto, a remuneração a ser paga à BTSA pelos serviços prestados no âmbito da OUCBT, respeitado o percentual máximo de 4% (quatro por cento) do valor líquido arrecadado, deduzidas as taxas, emolumentos e custos de administração.

§ 1º Nos termos a serem definidos no decreto citado no "caput" deste artigo e pelo prazo máximo de 3 (três) anos a partir do primeiro leilão de CEPAC, fica a Municipalidade autorizada a realizar aporte de capital para suporte das despesas pré-operacionais e de custeio da BTSA.

§ 2º O aporte previsto no § 1º deste artigo será realizado mediante demonstração da insuficiência dos recursos arrecadados na forma de seu "caput" para a consecução das atividades empresariais da BTSA.

§ 3º Ultrapassado o prazo trienal previsto no § 1º deste artigo e demonstrada a inviabilidade financeira da manutenção da BTSA, fica autorizada a SP-Urbanismo a deliberar acerca da sua incorporação, sendo transferidas as competências legais da empresa incorporada à incorporadora.

Art. 67. Para fins de implantação do PIU da OUCBT, o estatuto da empresa BTSA deverá prever, no mínimo:

I. a possibilidade de realização de parcerias específicas por projeto, de modo a promover a diversidade de soluções e de agentes durante o processo de desenvolvimento da Operação Urbana;

II. a estipulação de desenvolvimento de estratégias de estruturação dos projetos e seus respectivos licenciamentos ao longo do tempo, a fim de evitar anacronismo de soluções;

III. sistema de criação de indexadores e acompanhamento da execução dos melhoramentos e da venda do potencial adicional de construção, com eventual apoio de gestão externa, de forma a acompanhar a implantação do projeto e a instruir as decisões do Conselho Gestor da OUCBT, do seu Conselho de Administração e de sua Diretoria;

IV. a constituição de banco de terras ou patrimônio imobiliário para a viabilização da produção habitacional de interesse social, de equipamentos públicos ou de políticas de desenvolvimento econômico, nos termos do Programa de Intervenções, em parceria com a Administração Direta ou Indireta, associando-se a utilização dos recursos advindos da comercialização dos CEPACs com os do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB ou de quaisquer outras fontes disponíveis para o desenvolvimento das unidades habitacionais e equipamentos.

Art. 68. A Administração da BTSA será definida pelo seu estatuto, o qual especificará a composição e as atribuições da sua Diretoria Executiva e dos seus Conselho de Administração e Conselho Fiscal, sem prejuízo da existência de outros órgãos de administração, atendidos os demais requisitos previstos no artigo 83 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

§ 1º Sem prejuízo dos poderes previstos na legislação societária e da observância às políticas e diretrizes estabelecidas por outros órgãos da Administração Municipal com competência específica sobre a matéria, o Conselho de Administração deverá aprovar previamente os termos e condições das operações mencionadas no artigo 65 desta lei.

§ 2º Ao menos uma cadeira do Conselho de Administração e uma cadeira do Conselho Fiscal da empresa serão ocupadas por representantes dos investidores na OUCBT, eleitos nas condições previstas no estatuto da BTSA.

SEÇÃO II
DA ATUAÇÃO CONCERTADA DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES MUNICIPAIS

Art. 69. As ações públicas concernentes à implantação de programas, projetos e intervenções relativas à OUCBT serão realizadas pela empresa BTSA, com o apoio da Administração Direta e Indireta Municipal nos programas e atividades fora de sua esfera de atribuições.

Parágrafo único. A empresa BTSA:
I. a cada emissão de CEPAC, com base na quantidade de certificados lançados e da expectativa de arrecadação de recursos, submeterá ao Conselho Gestor da OUCBT estudos técnicos que auxiliem a definição do plano de prioridades e das ações necessárias para implementação do Programa de Intervenções estabelecido nesta lei;

II. a cada emissão de CEPAC, poderá realizar contrato de gestão com a Administração Direta para cumprimento do plano de prioridades, com metas e prazos a serem atingidos;

III. poderá, a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos municipais envolvidos na implantação do Programa de Intervenções da OUCBT;

IV. receberá dos órgãos da Administração Direta e Indireta, atendidas as diretrizes do PUE e sujeitas a validação do Conselho Gestor, propostas de aperfeiçoamento dos projetos constantes do Programa de Intervenções, quando de seu detalhamento;

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.

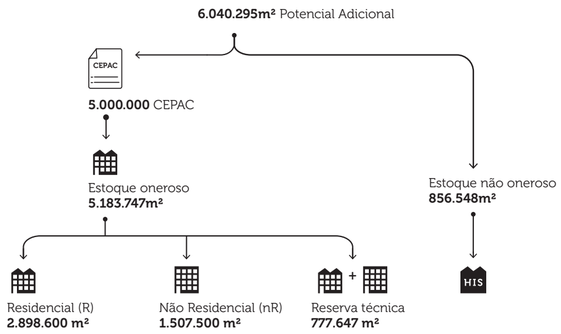
Art. 70. Caberá à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente a elaboração dos programas e o fornecimento dos dados técnicos necessários à implementação e ao acompanhamento das ações para atendimento aos termos do licenciamento ambiental da OUCBT, bem como o acompanhamento e orientação dos estudos promovidos pela BTSA para intervenções urbanísticas em que seja exigido licenciamento ambiental.

Art. 71. Caberá ao Departamento do Patrimônio Histórico, da Secretaria Municipal de Cultura, a elaboração de inventário de bens de interesse de preservação, bem como o acompanhamento e orientação dos estudos promovidos pela BTSA para intervenções urbanísticas em que seja necessária a valorização da paisagem cultural ou a restauração e readequação de edificações de interesse histórico, públicas ou privadas.

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

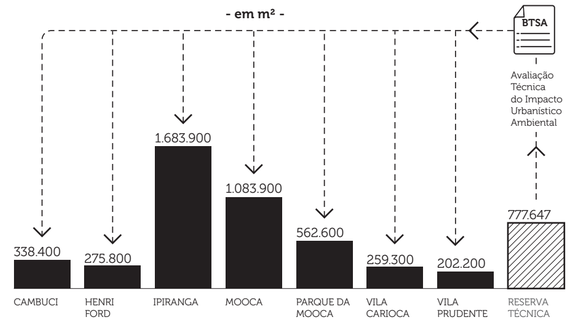
ESTOQUE DE CEPAC

Fica definido para o Perímetro de Adesão da OUCBT o potencial adicional de construção 6.040.295m², dos quais 856.548m² serão distribuídos não onerosamente e destinados exclusivamente para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social



ESTOQUES

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



EMPRESA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

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. Esta empresa tem como principais atribuições:



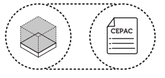
I. estruturar e realizar, de acordo com as prioridades estabelecidas nesta lei e deliberação do Conselho Gestor, a gestão da implantação dos projetos, ações e obras pertinentes ao Programa de Intervenções da OUCBT



II. instruir os processos de licenciamento dos melhoramentos urbanísticos definidos para a Operação Urbana



III. realizar a gestão dos ativos públicos incorporados ao capital da empresa



IV. realizar a gestão do potencial adicional de construção previsto no projeto e seus respectivos estoques e CEPACs



V. cooperar na implantação das infraestruturas necessárias à transformação urbana, definidas pelos projetos estruturantes indicados pelo PUE

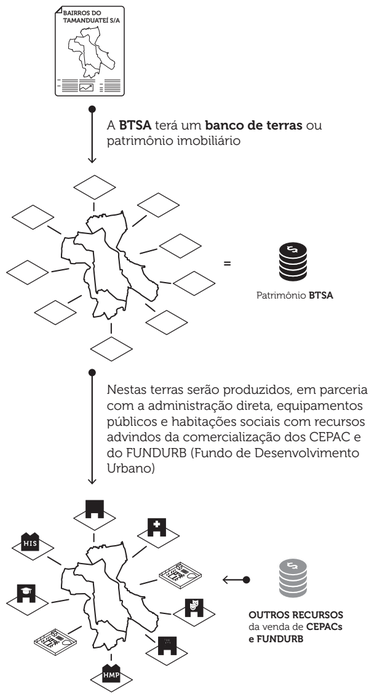


VI. estruturar formas de financiamento e modelos jurídicos para a execução de suas atribuições



VII. apresentar trimestralmente ao Grupo Gestor da OUCBT relatório que demonstre o andamento das ações previstas no Programa de Investimentos

BANCO DE TERRAS DA OUCBT



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 desta lei, auxiliar a definição da prioridade das intervenções referentes à provisão de habitação de interesse social da OUCBT.

SEÇÃO III
DO CONSELHO GESTOR

Art. 73. Fica instituído o Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, contando com a participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando à implantação do Programa de Intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento.

§ 1º O Conselho Gestor é um instrumento de gestão e participação instituído para acompanhar a elaboração e implantação do Programa de Intervenções da OUCBT.

§ 2º O Conselho Gestor, nos termos do inciso XIV do "caput" do artigo 141 do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014, será designado pelo Executivo e terá a seguinte composição:

I. 9 (nove) representantes do Poder Público, designados pelo Prefeito para um período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição:

a) 1 (um) representante de cada um dos seguintes órgãos e entidades municipais: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano; Secretaria Municipal de Habitação; Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente; Secretaria do Governo Municipal; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras; Departamento do Patrimônio Histórico, da Secretaria Municipal de Cultura;

b) 1 (um) representante da BTSA;

c) 2 (dois) representantes indicados entre as subprefeituras integrantes do Perímetro de Adesão da OUCBT, a saber Subprefeitura da Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente;

II. 9 (nove) representantes de entidades da sociedade civil, designados para um período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição:

a) 1 (um) representante de entidades profissionais com atuação pertinente ao PIU da OUCBT; 1 (um) representante de entidades acadêmicas ou de pesquisa com atuação pertinente ao PIU da OUCBT; 1 (um) representante de entidades empresariais com reconhecida atuação no Perímetro de Adesão ou nas questões pertinentes ao PIU da OUCBT; 1 (um) representante de organizações não governamentais com reconhecida atuação no Perímetro de Adesão da OUCBT;

b) 2 (dois) representantes do Conselho Participativo Municipal e 1 (um) representante do Conselho Municipal de Habitação;

c) 2 (dois) representantes dos moradores ou trabalhadores da área do Perímetro de Adesão da Operação Urbana.

§ 3º Os representantes mencionados na alínea "a" do inciso II do § 2º deste artigo serão eleitos por seus pares em eleições diretas, organizadas a partir da inscrição prévia de candidaturas.

§ 4º Os representantes mencionados na alínea "b" do inciso II do § 2º deste artigo serão indicados por seus respectivos conselhos, na forma de seus regimentos específicos, devendo os representantes do Conselho Participativo Municipal ser, obrigatoriamente, pertencentes às Subprefeituras da Sé, Mooca, Ipiranga ou Vila Prudente e o representante do Conselho Municipal de Habitação ser do segmento das entidades comunitárias e de organizações populares ligadas à habitação.

§ 5º Os representantes mencionados na alínea "c" do inciso II do § 2º deste artigo serão definidos por eleição direta com regras definidas em decreto especifico.

§ 6º Caberá ao representante de cada órgão ou entidade municipal informar ao Conselho Gestor, nas reuniões do respectivo grupo, do andamento das ações e atividades, relacionadas ao órgão ou entidade que representa, desenvolvidas na área de abrangência da OUCBT.

§ 7º Cada representante contará com um suplente, indicado ou eleito conjuntamente ao representante titular.

§ 8º Caberá ao representante de SMDU o voto de desempate nas deliberações do colegiado.

§ 9º Caberá à BTSA instituir a Secretaria Executiva do Conselho Gestor, responsável pelos serviços administrativos atribuídos ao colegiado.

Art. 74. O Conselho Gestor da OUCBT realizará o controle social da Operação Urbana, cabendo-lhe:

I. deliberar sobre as prioridades para implantação do Programa de Intervenções desta lei, observadas as suas disposições, especialmente os seus artigos 1º, 7º, 25 e 59, inclusive sobre a implantação e a aplicação dos recursos vinculados à Habitação de Interesse Social, a implantação de equipamentos públicos e a preservação do patrimônio histórico, bem como acerca da destinação das terras, conforme inciso II do "caput" do artigo 64 desta lei;

II. propor programas e estratégias que possam aprimorar os projetos previstos no Programa de Intervenções, respeitado o PUE da OUCBT;

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 de Solidariedade.

Parágrafo único. O plano de prioridades deverá ser definido previamente a cada leilão de CEPAC.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 75. Fica autorizada a transformação da empresa SP-Urbanismo em sociedade anônima de economia mista, mantida a distribuição de seu capital social nas proporções determinadas pela Lei nº 15.056, de 08 de dezembro de 2009, em forma de ações ordinárias, sem valor nominal, devendo o estatuto da empresa ser ajustado para adaptar-se à alteração ora autorizada.

Art. 76. Os artigos 2º e 3º da Lei nº 15.056, de 2009, modificada pela Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"**Art. 2º**.....

§ 4º Com a finalidade de promover o desenvolvimento urbano do Município, poderão ser criadas empresas subsidiárias integrais da Empresa SP-Urbanismo." (NR)

"**Art. 3º**.....

I. da SP-Urbanismo, o suporte e desenvolvimento de ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo e de outros entes federativos, da administração direta ou indireta, de acordo com as atribuições definidas no estatuto da empresa;

....." (NR)

Art. 77. Com fundamento na diretriz da recuperação da mais-valia advinda do processo de transformação urbana previsto nesta lei e de modo a privilegiar a função social da propriedade urbana, o cálculo do valor a ser inicialmente ofertado como justa indenização pela desapropriação dos imóveis necessários à implantação do Programa de Intervenções da OUCBT não poderá incluir integralmente a excepcional valorização imobiliária advinda da implantação da Operação Urbana.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do disposto no "caput" deste artigo, a valorização imobiliária nele citada deverá ser aferida usando como parâmetro o valor estimado do metro quadrado nas quadras atingidas pelos melhoramentos públicos no momento da entrada em vigor da lei da OUCBT, conforme Quadro 7 desta lei, atualizado por índice oficial, a ser definido por decreto.

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.

§ 1º Esgotados os estoques de potencial adicional de construção da OUCBT sem a execução integral de seu Programa de Intervenções, os empreendimentos poderão utilizar o potencial adicional de construção previsto na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, mantendo-se os parâmetros urbanísticos previstos para a OUCBT.

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, o numerário recebido em contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção reverterá ao fundo específico da OUCBT.

§ 3º O estatuto da BTSA deverá prever as regras de destinação de seu patrimônio e pessoal à empresa SP-Urbanismo quando do encerramento da OUCBT.

Art. 79. Os lotes lindeiros à Avenida Alcântara Machado e contidos no Perímetro de Adesão da OUCBT deixam de integrar a área de abrangência da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997 - Lei da Operação Urbana Centro.

Art. 80. Os casos de dúvida e de omissão acerca dos dispositivos desta lei serão dirimidos pela BTSA, ouvido o Conselho Gestor.

Art. 81. Se houver divergência entre o perímetro delimitado graficamente nos mapas cartográficos integrantes desta lei e seus respectivos textos descritivos, prevalecerá a descrição cartográfica.

Art. 82. Esta lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 83. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis no fundo específico da OUCBT, de dotações próprias ou de aporte de capital nos termos previstos no § 1º do artigo 66 desta lei.

Art. 84. Ficam revogados:
I - o Decreto-Lei nº 121, de 03 de outubro de 1.941;
II - o Decreto nº 403, de 13 de abril de 1.943;
III - a alínea "d" do artigo 1º da Lei nº 3.876, de 20 de abril de 1.950;
IV - os incisos XIII e XVIII do artigo 1º da Lei nº 4.787, de 06 de setembro de 1.955;
V - a Lei nº 4.881, de 12 de janeiro de 1.956;
VI - o alinhamento leste previsto na Lei nº 4.892, de 17 de maio de 1.956, no trecho entre as praças Heráclito Correa Freitas Neto e Padre Lourenço Barendse;
VII - a Lei nº 5.774, de 22 de dezembro de 1.960;
VIII - a Lei nº 6.830, de 29 de março de 1.966;
IX - a Lei nº 7.286, de 02 de abril de 1.969;
X - o inciso III do artigo 1º da Lei nº 7.717, de 04 de abril de 1.972;
XI - a Lei nº 7.850, de 12 de janeiro de 1.973;
XII - a Lei nº 7.892, de 17 de abril de 1.973;
XIII - a Lei nº 8.529, de 03 de janeiro de 1.977;
VX - os incisos I e II do artigo 1º da Lei nº 8.716, 10 de maio de 1.978;
XV - a Lei nº 10.711, de 14 de dezembro de 1.988.

Art. 85. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO GESTOR

O Conselho Gestor da OUCBT realizará o controle social da Operação Urbana, cabendo-lhe:



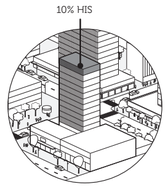
I. Deliberar sobre as prioridades para implantação do Programa de Intervenções



II. Propor programas e estratégias que possam aprimorar os projetos previstos no Programa de Intervenções, respeitado o PUE da OUCBT



III. Acompanhar o andamento dos projetos e obras relativas ao Programa de Interveções



IV. Acompanhar a aplicação da Cota de Solidariedade

COMPOSIÇÃO DO CONSELHO GESTOR

O Conselho Gestor terá a seguinte composição:

X9

9 representantes do Poder Público, designados pelo Prefeito para um período de 2 anos, com a seguinte distribuição:

SMDU SEHAB SVMA SGM SIURB DPH

1 representante de cada um dos seguintes órgãos e entidades municipais: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano; Secretaria Municipal de Habitação; Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente; Secretaria do Governo Municipal; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras; Departamento do Patrimônio Histórico, da Secretaria Municipal de Cultura

1 representante da BTSA

2 representantes das subprefeituras da Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente

X9

9 representantes de entidades da sociedade civil, designados para um período de 2 anos, com a seguinte distribuição:

1 representante de entidades profissionais

1 representante de entidades acadêmicas ou de pesquisa

1 representante de entidades empresariais

1 representante de organizações não governamentais

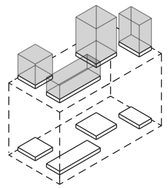
2 representantes do Conselho Participativo Municipal

1 representante do Conselho Municipal de Habitação

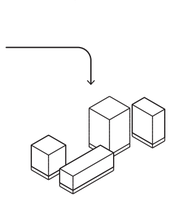
2 representantes dos moradores ou trabalhadores da área do Perímetro de Adesão da Operação Urbana

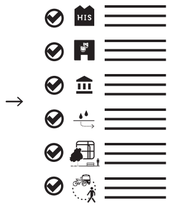
ENCERRAMENTO DA OUCBT

A OUCBT será considerada encerrada quando ocorrer:



I. Esgotamento do estoque de potencial adicional de construção previsto





II. A execução integral do Programa de Intervenções Urbanas da OUCBT

QUADROS DO PROJETO DE LEI

QUADRO 1A – DESCRIÇÃO DE PERÍMETROS, SETORES E SUBSETORES	
PERÍMETRO DE ADESÃO	O Perímetro de Adesão inicia-se na confluência da Rua da Figueira com a Av. Alcântara Machado, prossegue pela Av. Alcântara Machado até a Rua Bresser, deflete à direita na Rua Bresser e segue por essa rua, pela Praça Ciro Pontes, pela Rua Taquari e pela Av. Paes de Barros até a Av. Professor Luiz Ignácio de Anhaia Mello, deflete à esquerda nessa avenida e segue até a Rua Ibitirama, deflete à direita na Rua Ibitirama e segue por essa rua até a Av. Dr. Francisco Mesquita, deflete à direita na Av. Francisco Dr. Francisco Mesquita e segue por essa avenida até o ponto em que o Ribeirão dos Meninos deságua no Rio Tamanduateí, prossegue pela margem direita do Ribeirão dos Meninos até a Av. Almirante Delamare e segue por essa avenida até a Rua das Juntas Provisórias, deflete à esquerda na Praça Padre Pedro Balint, Rua das Juntas Provisórias e segue por essa rua em direção à Rua Bom Pastor e segue por essa rua até a Rua Julia Cortines, prossegue pela Rua Julia Cortines, Av. Dr. Gentil de Moura, Rua Padre Francisco Xavier Roser até a Rua Bamboré, deflete à esquerda na Rua Bamboré e segue por essa rua até a Praça Antônio de Oliveira Marques, deflete à direita na Rua Jamboaçú, segue pela Rua Morro Queimado até a Rua Itacoarati, deflete à direita na Rua Itacoarati e segue por essa rua em direção à Av. Nazaré, segue por essa avenida até a Praça do Monumento, contorna a Praça do Monumento em direção à Av. Dom Pedro I, segue pela Av. Dom Pedro I até a Rua da Independência, segue pela Rua da Independência, Largo do Cambuci, Rua do Lavapés, Rua Teixeira Leite até Av. Radial Leste, deflete à direita na Av. Radial Leste, segue por essa rua até a Rua Antônio de Sá e segue pela Rua Antonio de Sá até a confluência com a Av. do Estado e desse ponto segue até o ponto de confluência da Av. do Estado com a Rua da Figueira, e segue por essa rua até o ponto inicial
PERÍMETRO EXPANDIDO I	O Perímetro Expandido I inicia-se na confluência da Av. Radial Leste-Oeste com a Rua Teixeira Leite, prossegue por essa rua, pela Rua do Lavapés, pelo Largo do Cambuci, pela Rua da Independência até a Av. Dom Pedro I, onde deflete à direita e segue até a Praça do Monumento, contorna a Praça à direita, segue pela Av. Nazaré até a Rua Itacoarati, prossegue por essa rua, pela Rua Morro Queimado, deflete à esquerda na Rua Jamboaçú, prossegue por essa rua, pela Praça Antônio de Oliveira Marques, deflete à esquerda na Rua Bamboré, segue por essa rua até a Rua Padre Francisco Xavier Roser, segue por essa rua até a Av. Dr. Gentil de Moura, prossegue por essa rua até a Rua Júlia Cortines, segue por essa rua até a Rua Bom Pastor, onde deflete à direita e segue por essa rua, pela Rua das Juntas Provisórias, Praça Padre Pedro Balint até o prolongamento da Av. Almirante Delamare, onde deflete à direita e segue pela Av. Almirante Delamare até o Ribeirão dos Meninos,deflete à direita e segue pela margem do ribeirão até a Rua Barbinos, segue por essa rua até a Rua Anny e prossegue por essa rua em direção à Rua Venâncio Alves, segue por essa rua até a Rua Caraucá e daí segue até a Rua Cavalheiro Frontini, prossegue por essa rua até a Rua Luís Abbondanza, segue por essa rua até o Largo de São João Clímaco e prossegue pelo largo, pela Rua São João Clímaco, deflete à direita na Rua Edmundo Carvalho e segue por essa rua até a Rua Raul Pederneiras, ponto onde cruza a Rodovia Anchieta contornando a Praça Franz Marc até a Rua Vergueiro, onde deflete à esquerda e por onde segue até Av. Padre Arlindo Vieira, seguindo por esta rua, pela Rua Dom Vilares até a Rua Valdomiro Lobo da Costa, segue por essa rua até a Rua Nossa Senhora da Saúde, onde deflete à esquerda e segue até a confluência com a Av. Tancredo Neves, onde deflete à direita e por onde segue até a Rua Vergueiro, deflete à esquerda na Rua Vergueiro, segue por essa rua até a Av. Dr. Ricardo Jafet, onde deflete à direita e por onde segue até a Rua Coronel Diogo, deflete à esquerda nessa rua, seguindo em direção à Rua Ximbó, segue por essa rua, deflete à direita na Rua José do Patrocínio, Rua Batista Cepelos, seguindo até a Rua Topázio, onde deflete à direita e por onde segue até a Rua do Paraíso, segue por essa rua até a Av. Vinte e Três de Maio, onde deflete à direita e por onde segue até o Acesso à Rua Jaceguai, segue pelo acesso e deflete à direita na Av. Radial Leste-Oeste, por onde segue até o ponto inicial.
PERÍMETRO EXPANDIDO II	O Perímetro Expandido II inicia-se na confluência da Av. Alcântara Machado com a Rua Palmorino Mônaco, deflete à esquerda nessa rua e prossegue pela Rua Domingos Paiva até o Viaduto Alberto Marino, deflete à direita em direção ao Largo da Concórdia, contorna o Largo da Concórdia à esquerda até a confluência com a Rua Ministro Firmino Whitaker, onde deflete à direita e por onde segue em direção à Rua Xavantes, segue por essa rua até a Rua Dr. Ricardo Gonçalves, onde deflete à direita e por onde segue até a Rua Almirante Barroso, segue por essa rua até a Rua Rubino de Oliveira, onde deflete à direita e por onde segue até a Rua Manuel Vitorino, deflete à esquerda nessa rua por onde segue até a Rua Joli, deflete à direita nessa rua e prossegue até a Rua Dr. Euclydes da Cunha, segue por essa rua até a Rua Bresser, deflete à direita nessa rua e por ela segue até a Rua Dr. Carlos Botelho, deflete à esquerda nessa rua e segue até a Rua João Boemer, deflete à direita nessa rua e por ela segue até a Av. Celso Garcia, deflete à esquerda nessa avenida e por ela segue até a Rua Júlio César da Silva, prossegue por essa rua até a Rua José Kauer, segue por esta e deflete à direita na Rua Gonçalves Dias, segue por essa rua até a Av. Celso Garcia, onde deflete à esquerda e por onde segue até a Rua Marcos Arruda, prossegue por essa rua até a Rua Valdemar Dória, segue por essa rua até a Rua Dr. Carlos Guimarães, onde deflete à direita e por onde segue até a Rua Rodrigo de Menezes, segue por essa rua até a Rua Catumbi, onde deflete à direita e por onde segue até a Av. Celso Garcia, deflete à esquerda nessa avenida e por ela segue até a Rua Ulisses Cruz, por onde segue até a confluência com a Av. Salim Farah Maluf, deflete à direita nessa avenida e por ela segue até a Rua Florindo Brás, onde deflete à direita e por onde segue até a Rua Álvaro Ramos, deflete à esquerda nessa rua e por ela segue até a Rua Itamaracá e segue por ela, pela Rua Fernando Falcão até a Rua do Oratório, deflete á esquerda nessa rua e segue por ela até a Rua do Orfanato, onde deflete à esquerda e por onde segue até a Av. Vila Ema, por onde segue até a Rua Domingos Afonso, onde deflete à direita e segue até a Av. Dr. Luiz Ignácio de Anhaia Mello, deflete à direita nessa avenida e segue por ela até a Av. Jacinto Menezes Palhares, onde deflete à esquerda e por onde segue, continua pela Av. Brumado de Minas até a Rua Orlando Calisto, onde deflete à esquerda e por onde segue até a Rua Cândido Sales, segue por essa rua até a Rua José Macedo, onde deflete à direita e segue até a Rua Rosário do Catete,por onde segue até a Rua Gaspar Barreto, deflete à direita nessa rua e por ela segue até a Rua Costa Barros, onde deflete à esquerda e segue até a Rua Pereira de Avelar, e por alí segue em direção à Av. Engenheiro Thomaz Magalhães, segue por essa rua até a Rua São Raimundo, deflete à direita por essa rua, segue pela Rua São Raimundo, pela Rua Manuel Pereira da Silva, pela Rua Bersani, pela Av. Dr. Francisco Mesquita até a Rua Ibitirama, deflete à direita na Rua Ibitirama e por aí segue até a Av. Luiz Ignácio de Anhaia Mello, deflete à esquerda nessa avenida e por aí segue até a Av. Paes de Barros, prossegue pela Av. Paes de Barros, pela Rua Taquari, pela Rua Bresser, pelo Viaduto Bresser até a confluência com a Av. Alcântara Machado, deflete à esquerda na Av. Alcântara Machado e por aí segue até o ponto inicial.
SETOR MOOCA	O Setor Mooca inicia-se na confluência da Avenida Alcântara Machado com a Rua da Figueira, segue pela Rua da Figueira, deflete à esquerda na Avenida do Estado, segue por esta avenida até a Rua Presidente Barão de Guajara, segue por esta rua até a Avenida Presidente Wilson onde deflete à esquerda e segue por esta avenida, deflete à direita no Viaduto São Carlos, segue por este viaduto, Rua Sarapuí deflete à esquerda na Rua Canuto Saraiva, segue pela Rua Canuto Saraiva, deflete à direita na Rua Curupacê, onde segue até a Avenida Paes de Barros, onde deflete à esquerda e segue por esta avenida, Rua Taquari e Rua Bresser até a Avenida Alcântara Machado, por onde segue até o ponto inicial.
SETOR CAMBUCI	O Setor Cambuci inicia-se na confluência da Avenida do Estado com a Rua Antonio de Sá, segue por esta e deflete à esquerda na Avenida radial Leste - Oeste, segue pela avenida, deflete à esquerda na Rua Teixeira Leite, onde segue até a Rua do Lavapés, onde deflete à esquerda, segue pela Rua do Lavapés, Largo do Cambuci, Rua da Independência, Rua Almirante Pestana, deflete à esquerda na Avenida do Estado e segue pela Avenida do Estado até o ponto inicial.
SETOR IPIRANGA	O Setor Ipiranga inicia-se na confluência da Rua Almirante Pestana com a Avenida D. Pedro I, segue pela Avenida D. Pedro I, Praça do Monumento, Avenida Nazaré, deflete à esquerda na Rua Itacoarati, segue por esta e deflete à esquerda na Rua Morro Queimado por onde segue, deflete à esquerda na Rua Jamboaçu até a Rua Bamboré, onde deflte à esquerda e segue até atingir a Rua Padre Francisco Xavier Roser, onde segue e deflete à direita na Rua Dr. Gentil de Moura, Rua Julia Cortês, deflete à direita na Rua Bom Pastor, onde segue até a Rua das Juntas Provisórias, onde segue e deflete à esquerda na Avenida do Estado, segue pela Avenida do Estado, deflete à esquerda na Rua Almirante Pestana e segue até o ponto inicial.
SETOR VILA CARIOCA	O Setor Vila Carioca inicia-se na confluência da Rua das Juntas Provisórias e Avenida Almirante Delamare onde segue até o Ribeirão dos Meninos, deflete à esquerda e segue pela margem do Ribeirão dos Meninos até a Avenida Francisco de Mesquita, deflete à esquerda e segue por esta avenida até a Rua das Juntas Provisórias, deflete à esquerda e segue até o ponto inicial.
SETOR VILA PRUDENTE	O Setor Vila Prudente inicia-se na confluência da Rua Ibitirama com a Avenida Professor Luis Inácio de Anhaia Melo, segue por esta, pela Rua João Afonso e Praça Orlândia até a Avenida Dr. Francisco Mesquita onde deflete à esquerda e segue até a Rua Ibitirama, onde deflete à esquerda e segue até o ponto inicial.
SETOR HENRY FORD	O Setor Henry Ford inicia-se na confluência da Rua Presidente Barão de Guajara com a Avenida do Estado, segue por esta avenida, Av. Luis Inácio de Anhaia Melo, deflete à esquerda na Rua Dianópolis, onde segue até a Rua Barão de Monte Santo, segue por esta rua até a Rua Sarapuí onde deflete à esquerda e segue por esta rua, Viaduto São Carlos, deflete à direita na Av. Presidente Wilson, segue por esta e deflete à esquerda na Rua Presidente Barão de Guajara, onde segue até o ponto inicial.

QUADRO 1A – DESCRIÇÃO DE PERÍMETROS, SETORES E SUBSETORES	
SETOR PARQUE DA MOOCA	O Setor Parque da Mooca inicia-se na confluência da Avenida Paes de Barros com a Rua Curupacê, segue por esta rua e deflete à esquerda Rua Canuto Saraiva, segue por esta, deflete à direita na Rua Sarapuí, segue por esta até a Rua Barão de Monte Santo, onde segue e deflete à direita na Rua Dianópolis, segue por esta rua e deflete à esquerda na Avenida Professor Luis Inácio de Anhaia Melo, segue por esta avenida, deflete à esquerda na Avenida Paes de Barros e segue por esta avenida até o ponto inicial.
SUBSETOR HIPÓDROMO	O Subsetor Hipódromo inicia-se na confluência da Avenida Alcântara Machado com a Rua Palmorino Mônaco, segue por esta até a Avenida Presidente Wilson, segue por esta avenida onde deflete à esquerda no Viaduto São Carlos, Rua Sarapuí, deflete à esquerda na Rua Canuto Saraiva, segue por esta, deflete à direita na Rua Curupacê, onde segue até a Avenida Paes de Barros, onde deflete à esquerda e segue por esta avenida, Rua Taquari e Rua Bresser até a Avenida Alcântara Machado, onde deflete à esquerda e segue até o ponto inicial.
SUBSETOR ALBERTO LION	O Subsetor Alberto Lion inicia-se na confluência da Avenida do Estado (pista sentido bairro) com a Rua Serra da Paracaína, segue pela Rua Serra da Paracaína, deflete à esquerda na Rua Freire da Silva, segue por esta rua, deflete à esquerda na Rua Clímaco Barbosa, segue por esta rua, deflete à esquerda na Rua Alexandrino da Silveira Bueno, segue por esta rua até o prolongamento da Rua Ibiruba, deflete à direita na Av. do Estado, segue por esta, deflete à esquerda na Rua Presidente Barão de Guajara, segue por esta rua, deflete à esquerda na Avenida Presidente Wilson, segue por esta avenida até a Rua da Mooca, onde deflete à esquerda e segue por esta rua, deflete à esquerda na Rua Conselheiro João Alfredo, segue por esta rua, deflete à esquerda na Rua Coronel João Dente e segue até encontrar novamente a Rua Conselheiro João Alfredo, deflete à esquerda nesta rua até a Avenida do Estado, cruza por sobre o Rio Tamanduateí, e segue pela Avenida do Estado até o ponto inicial.
SUBSETOR ANA NERI	O Subsetor Ana Neri inicia-se na confluência da Rua Palmorino Mônaco com a Avenida Alcântara Machado, segue por esta até a Rua da Figueira, segue pela Rua da Figueira, deflete à esquerda na Avenida do Estado, segue por esta avenida até a Rua Conselheiro João Alfredo onde deflete à esquerda, deflete à direita na Rua Coronel João Dentes, segue por esta rua até encontrar novamente com a Rua Conselheiro João Alfredo, onde deflete à direita e segue até a Rua da Mooca, onde deflete à direita até a Avenida Presidente Wilson, deflete à esquerda na Rua Palmorino Mônaco, por onde segue até o ponto inicial.
SUBSETOR LAVAPÉS	O Subsetor Lavapés inicia-se na confluência da Avenida do Estado com a Rua Antonio de Sá, segue por esta e deflete à esquerda na Avenida Radial Leste – Oeste até a Rua Teixeira Leite, onde deflete à esquerda, onde segue até a Rua do Lavapés, onde deflete à esquerda, segue pela Rua do Lavapés, Largo do Cambuci, Rua da Independência, Rua Almirante Pestana, deflete à esquerda na Avenida do Estado, segue pela Avenida do Estado até a Rua Ibiruba, deflete à esquerda e segue até o prolongamento da Rua Alexandrino da Silveira Bueno, prossegue nesta rua até a Rua Clímaco Barbosa, deflete à direita na Rua Clímaco Barbosa e segue até a Rua Freire da Silva, deflete à direita e segue na Rua Freire da Silva e Serra da Paracaína até a Avenida do Estado, deflete à esquerda e segue pela Avenida do Estado até o ponto inicial.
SUBSETOR TERESA CRISTINA	O Subsetor Teresa Cristina inicia-se na confluência da Rua Almirante Pestana com a Avenida D. Pedro I, segue pela Avenida D. Pedro I, deflete à esquerda na Praça do Monumento e segue até a Rua Leais Paulistanos, onde segue e deflete à esquerda na Rua Costa Aguiar, deflete à direita na Rua Tabor, segue pela Rua Tabor, deflete à esquerda na Rua Cipriano Barata, onde segue e deflete à direita na Rua do Fico até a Rua Agostinho Gomes, onde segue e deflete à esquerda n a Av. do Estado na Avenida do Estado, segue pela avenida e deflete à esquerda na Rua Almirante Pestana e segue por esta rua até o ponto inicial
SUBSETOR INDEPENDÊNCIA	O Subsetor Independência inicia-se na confluência da Avenida D. Pedro I com a Praça do Monumento, por onde segue até a Avenida Nazaré, segue pela Avenida Nazaré, deflete à esquerda na Rua Antonio Marcondes, onde segue e deflete à esquerda na Rua Bom Pastor, onde segue e deflete à direita na Rua Gonçalves Ledo, segue por esta rua e deflete à esquerda na Rua das Juntas Provisórias, segue por ela e pela Avenida do Estado, deflete à esquerda na Rua Agostinho Gomes, segue pela rua e deflete à direita na Rua do Fico, onde segue, deflete à esquerda na Rua Cipriano Barata, segue pela Rua Cipriano Barata e deflete à direita na Rua Tabor, deflete à esquerda na Rua Costa Aguiar, segue por esta rua e deflete à direita na Rua Leais Paulistanos, deflete à direira na Praça do Monumento e segue até o ponto inicial.
SUBSETOR SACOMÃ	O Subsetor Sacomã inicia-se na confluência da Avenida Nazaré com a Rua Antonio Marcondes, segue pela Avenida Nazaré, Rua Itacoarati, deflete à esquerda na Rua Morro Queimado, segue por esta até a Rua Jamboaçu onde deflete è esquerda e segue e deflete à esquerda na Rua Bamboré, segue por esta e deflete à direita na Rua Padre Francisco Xavier Roser, onde segue e deflete à direita na Rua Dr. Gentil de Moura, Rua Julia Cortês, deflete à direita na Rua Bom Pastor, onde segue, deflete è esquerda na Rua das Juntas Provisórias, onde segue e deflete à esquerda na Rua Gonçalves Ledo, seguindo por esta rua até a Rua Bom Pastor, onde deflete à esquerda e segue a Rua Antonio Marcondes, seguindo por esta rua até o ponto inicial.
SUBSETOR AURIVERDE	O Subsetor Auriverde inicia-se na confluência da Rua Amadis e Rua Álvaro do Vale, segue por esta e deflete è esquerda na Rua Vemag onde segue, deflete à direita na Rua Álvaro Fragoso, onde segue e deflete à esquerda na Rua Leopoldo Figueiredo, segue por esta rua até a Avenida Presidente Wilson, deflete à esquerda e segue pela Avenida Presidente Wilson até a Rua Vemag, deflete à esquerda nesta e segue até a Rua Roberto Koch onde deflete à direita e segue, deflete à esquerda na Rua Floriano de Sá, segue por esta e deflete à direita na Rua Auriverde, deflete à direita na Rua Lucas Obes e à esquerda na rua sem denominação, atingindo a Av. do Estado, onde deflete à esquerda e segue até a Rua das Juntas Provisórias seguindo por esta até a Rua do Grito, deflete è esquerda na Rua do Grito e segue até o ponto inicial.
SUBSETOR LOGÍSTICO	"O Subsetor Logístico inicia-se na confluência da Rua do Grito com a Rua Álvaro do Vale, segue pela Rua do Grito, deflete à esquerda na Rua das Juntas Provisórias, deflete à esquerda na Maciel Parente, segue por esta, pelas Ruas Projetadas ao longo da linha de transmissão VC-01 até os pontos A (coordenadas x = 337918,7939; y = 7388585,5878), B (coordenadas x = 337887,3110 e y = 7388405,1410), C (coordenadas x = 337961,5505 e y = 7388392,0111) e D(coordenadas x = 337856,1608 e y = 7388165,5438), deflete à esquerda na Avenida Almirante Delamare, segue por esta e deflete à na Rua Projetada VC-06 e VC-08, deflete à direita na Av.Presidente Wilson e segue até a margem do Ribeirão dos Meninos, deflete à esquerda e segue até a Av. Dr. Francisco Mesquita, deflete à esquerda e segue por esta rua e deflete à esquerda na Rua Sem Denominação, Rua Lucas Obes e Rua Auriverde, onde deflete à esquerda e segue por esta, deflete à esquerda na Rua Floriano de Sá e segue por esta rua, deflete à direita na Rua Roberto Koch e segue por esta rua até a Rua Vemag, onde deflete à esquerda e segue até a Avenida Presidente Wilson onde deflete à direita e segue, deflete à direita na Rua Leopoldo Figueiredo, onde segue e deflete à direita na Rua Álvaro Fragoso, segue por esta rua e deflete à esquerda na Rua Vemag, segue pela Rua Vemag até a Rua Álvaro do Vale, onde segue até o ponto inicial.
SUBSETOR HELIÓPOLIS / COHAB	"O Subsetor Heliópolis / Cohab é formado por dois polígonos. Um eles inicia-se na confluência da Rua das Juntas Provisórias com a Avenida Almirante Delamare, segue por esta até a poligonal formada pelos pontos A (coordenadas x = 337918,7939; y = 7388585,5878), B (coordenadas x = 337887,3110 e y = 7388405,1410), C (coordenadas x = 337961,5505 e y = 7388392,0111) e D(coordenadas x = 337856,1608 e y = 7388165,5438), onde deflete à esquerda e segue até a Rua Projetada VC-01, Rua Maciel Parente, onde deflete à esquerda na Rua das Juntas Provisórias onde deflete à esquerda e segue até o ponto inicial. O outro polígono inicia-se na confluência da Avenida Almirante Delamare com a margem do Ribeirão dos Meninos, segue por esta e deflete à esquerda na Avenida Presidente Wilson, segue por esta até a Rua Projetada VC-07 onde deflete à esquerda e segue por esta, pela Rua Projetada VC-06 até a Avenida Almirante Delamare, onde deflete à esquerda e segue por esta até o ponto inicial
SUBSETOR ANHAIA MELLO	O Subsetor Anhaia Mello inicia-se na confluência da Rua Ibitirama com a Avenida Professor Luis Ignácio de Anhaia Mello, segue por esta, pela Rua João Afons e Praça Orlandia até a Avenida Dr. Francisco Mesquita onde deflete à esquerda e segue até a Rua Ernesto Franco, onde deflete à esquerda e segue, deflete à esquerda na Rua Maparis, Rua Aníbal Pepi, deflete à direita na Rua Tomás Izzo, segue por esta rua, pela Praça Padre Lourenço Barendse até a Rua Ibitirama, onde deflete à esquerda e segue até o ponto inicial.
SUBSETOR IBITIRAMA	O Subsetor Ibitirama inicia-se na confluência da Rua Ernesto Franco com a Av. Dr. Francisco Mesquita, segue por esta e deflete à esquerda na Rua Ibitirama, segue até a Praça Padre Lourenço Barendse e Rua Tomás Izzo, segue pela Rua Tomás Izzo e deflete à esquerda na Rua Aníbal Pepi por onde segue até a Rua Ernesto Franco, onde deflete à direita e segue até o ponto inicial.

QUADRO 1B – CORREDORES DE CENTRALIDADE E EIXOS DE QUALIFICAÇÃO		
CORREDORES DE CENTRALIDADE	**INÍCIO**	**FIM**
Largo do Cambuci		
Rua Almirante Pestana	Av. D. Pedro I	Av. do Estado
Rua Aída	Rua do Grito	Av. Presidente Wilson
Rua Almirante Brasil	Av. Alcântara Machado	Rua dos Trilhos
Rua Auriverde	Rua General Lecor	Rua Leopoldo Figueiredo
Rua Bom Pastor	Rua Tabor	Rua Greenfeld
Rua Canuto Saraiva	Largo São Rafael	Rua Sarapuí
Rua Capitão Pacheco Chaves	Rua Dianópolis	Av. Paes de Barros
Rua Carneiro Leão	Av. Alcântara Machado	Rua da Mooca
Rua Celso de Azevedo Marques	Rua Dom Joaquim de Melo	Rua Juventus
Rua Clímaco Barbosa	Largo do Cambuci	Rua da Independência
Rua Comandante Taylor	Rua Bom Pastor	Av. das Juntas Provisórias
Rua da Independência	Largo do Cambuci	Av. D. Pedro I
Rua da Mooca	Rua da Figueira	Rua Taquari
Rua do Grito	Rua Bom Pastor	Rua Amadis
Rua do Hipódromo	Av. Alcântara Machado	Rua dos Trilhos
Rua do Lavapés	Rua Teixeira Leite	Largo do Cambuci
Rua do Manifesto	Av. do Estado	Av. Almirante Delamare
Rua Dom Joaquim de Melo	Rua Canuto Saraiva	Rua Celso de Azevedo Marques
Rua Dona Ana Nery	Rua da Mooca	Rua da Independência
Rua dos Patriotas	Rua Bom Pastor	Av. do Estado
Rua General Lecor	Av. das Juntas Provisórias	Rua Auriverde
Rua Gentil de Moura	Av. Nazaré	Rua Julia Cortines
Rua Greenfeld	Rua Bom Pastor	Rua Silva Bueno
Rua Ibitirama	Rua Prof. Luis Inácio de Anhaia Mello	Av. Dr. Francisco Mesquita
Rua Ituverava	Rua Prof. Luis Inácio de Anhaia Mello	Rua Tomás Izzo
Rua João Antonio de Oliveira	Rua dos Trilhos	Rua Sarapuí
Rua Julia Cortines	Rua Gentil de Moura	Rua Bom Pastor
Rua Jumana	Rua Dom Joaquim de Melo	Av. Paes de Barros
Rua Junqueira Freire	Rua do Lavapés	Praça Nina Rodrigues
Rua Juventus	Rua Celso de Azevedo Marques	Av. Paes de Barros
Rua Luis Gama	Rua da Mooca	Largo do Cambuci
Rua Orville Derby	Rua da Mooca	Largo São Rafael
Rua Otto de Alencar	Praça Nina Rodrigues	Rua Justo Azambuja
Rua Piratininga	Av. Alcântara Machado	Rua da Mooca
Rua Projetada IP-12 e IP-13	Rua Gentil de Moura	Rua Bom Pastor
Rua Projetada PM-04	Rua Saquarema	Av. Paes de Barros
Rua Sarapuí	Rua Borges de Figueiredo	Rua Canuto Saraiva
Rua Silva Bueno	Rua do Manifesto	Rua Greenfeld
Rua Silveira da Mota	Rua Justo Azambuja	Rua Dona Ana Nery
Rua Tabor	Rua Bom Pastor	Rua do Manifesto
Rua Taquari	Rua dos Trilhos	Rua da Mooca
Rua Visconde de Laguna	Rua dos Trilhos	Rua da Mooca

EIXOS DE QUALIFICAÇÃO	INÍCIO	FIM
Av. Alcântara Machado - lado par	Rua da Figueira	Rua Bresser
Av. Dom Pedro I	Rua Alexandrino Silveira Bueno	Rua Tabor
Av. do Estado - lado par	Rua Antônio de Sá	Av. das Juntas Provisórias
Av. do Estado - lado ímpar	Rua da Figueira	Rua Presidente Batista Pereira
Av. Dr.Francisco Mesquita - lado ímpar	Av. Luiz Ignácio de Anhaia Mello	Rua Ibitirama
Av. das Juntas Provisórias	Av. do Estado	Av. Almirante Delamare
Rua dos Trilhos	Rua Bresser	Rua Dr. Almeida de Lima
Av. Paes de Barros	Rua Taquari	Av. Luis Inácio de Anhaia Mello

QUADRO 1C – MELHORAMENTOS VIÁRIOS				
SETOR	**ITEM**	**DESCRIÇÃO**	**EXTENSÃO APROXIMADA (m)**	**LARGURA (m)**
CAMBUCI	CA-01	abertura de rua entre a Rua Teixeira Leite e a Rua Leopoldo Miguez;	250 m	18 m
	CA-02	alça de ligação do Viaduto Leste-Oeste a Av. Prefeito Passos;	150 m	18 m
	CA-03	abertura de ruas no prolongamento da Praça Nina Rodrigues, entre a Praça e a Rua do Lavapés;	350 m	18 m
	CA-04		350 m	18 m
	CA-05a	abertura de rua no prolongamento da Rua Cesário Ramalho até a Rua Junqueira Freire e entre a Rua Ana Neri e a Rua Silva Freire;	450 m	18 m
	CA-05b		200 m	18 m
	CA-06	alargamento da Rua Silveira da Mota, entre a Rua Justo Azambuja e a Rua Dona Ana Neri;	700 m	24 m - 33 m
	CA-07	abertura de rua entre a Rua Ana Neri e a Rua Serra de Paracaína;	150 m	18 m
	CA-08	abertura de rua entre a Rua Ana Neri e a Rua Vicente de Carvalho;	150 m	18 m
	CA-09	abertura de rua entre a Rua Serra de Paracaína e a rua projetada CA-11;	100 m	16 m
	CA-10	abertura de rua entre a Rua Vicente de Carvalho e a rua projetada CA-11;	150 m	16 m
	CA-11	abertura de rua entre a confluência das ruas projetadas CA-09 e CA-10 e a Praça Alberto Lion;	150 m	24 m
	CA-12	reconfiguração geométrica da Praça Alberto Lion;	-	43.000 m²
	CA-13	alargamento da Rua Independência entre a Rua Clímaco Barbosa e a Av. Dom Pedro I;	130 m	33 m
	CA-14	reconfiguração geométrica do entroncamento das ruas Clímaco Barbosa, Independência, Almirante Pestana, Leandro de Carvalho, Coronel Frias e Av. Dom Pedro I;	-	6.400 m²
	CA-15	alargamento da Rua Almirante Pestana entre a Av. Dom Pedro I e a Av. do Estado;	150 m	33 m - 42 m
	CA-16	alargamento da Av. do Estado entre Rua Antonio de Sá e Praça Alberto Lion;	1.650 m	21 m(*)
	CA-17	pontilhão sobre o Rio Tamanduateí para conexão da Rua Luís Gama;	40 m	18 m
	CA-18	pontilhão sobre o Rio Tamanduateí para conexão da Rua Ana Nery;	35 m	18 m
	CA-19	pontilhão sobre o Rio Tamanduateí para conexão da Rua Barão de Jaguara;	35 m	18 m
	CA-20	abertura de rua entre a Rua Barão de Jaguara e a Rua Dona Ana Neri;	260 m	12 m
MOOCA	MO-01	alargamento da Rua dos Trilhos entre a Praça Presidente Kennedy e A Rua Acioly de Vasconcelos;	850 m	33 m
	MO-02	alargamento da Rua da Mooca entre a Rua Piratininga e a Av. Pres. Wilson;	400 m	44 m
	MO-03	alargamento da Rua da Mooca entre a ferrovia e a Rua João Antonio de Oliveira;	350 m	44 m
	MO-04	abertura de rua no prolongamento da Rua Odorico Mendes entre a Rua Ana Neri e a Rua Coronel João Dente;	250 m	18 m
	MO-05	abertura de rua entre a Rua Coronel João Dente e a Av. Arno;	950 m	18 m
	MO-06	abertura de ruas entre a Av. do Estado e a Av. Presidente Wilson;	450 m	18 m
	MO-07		450 m	18 m
	MO-08	novo Viaduto São Carlos;	450 m	33 m
	MO-09	abertura de rua entre a Rua Coronel João Dente e a Rua da Mooca;	150 m	33 m
	MO-10	prolongamento da Rua Sacramento Blake até a Rua dos Trilhos;	120 m	12 m
	MO-11	abertura de rua entre a rua Javari e a Rua dos Trilhos;	120 m	18 m
	MO-12	abertura de rua entre a Rua Luís Gama e a Rua Dona Ana Neri;	650 m	12 m
	MO-13	abertura de rua entre a Rua Odorico Mendes e Av. do Estado;	150 m	12 m
	MO-14	abertura de rua entre a Rua Dona Ana Neri e o melhoramento viário MO-06;	320 m	12 m
	MO-15	abertura de rua entre o melhoramento viário MO-05 e a Av. Presidente Wilson;	160 m	18 m
	MO-16	abertura de rua entre o melhoramento viário MO-16 e a Praça Alberto Lion;	80 m	12 m
	MO-17	abertura de rua entre a Praça Palmira Palmeira Teixeira e a Rua Presidente Barão de Guajara;	270 m	12 m
	MO-18	prolongamento da Rua Oscar Horta até a Av. Alcântara Machado;	120 m	18 m
IPIRANGA	IP-01	pontilhão sobre o Rio Tamanduateí para conexão da Rua Cipriano Barata à Rua Presidente Costa Pereira;	35 m	23 m
	IP-02	abertura de rua para ligação da Rua Corá à Rua Coronel Frias;	65 m	8 m
	IP-03	prolongamento e alargamento da Rua Tatini, entre as ruas Lima Barreto e Ricardo Daunt;	100 m	18 m
	IP-04	abertura de rua entre a Rua Dr. Ricardo Daunt e General Eugênio de Melo;	120 m	18 m
	IP-05	alargamento da Travessa Maria Helena entre as ruas General Eugênio de Melo e Jorge Moreira;	150 m	18 m
	IP-06	alargamento e prolongamento da Rua Ricardo Daunt até a Rua Hipólito Soares;	400 m	18 m
	IP-07	prolongamento da Rua Guarda de Honra até a Rua Jorge Moreira;	120 m	18 m
	IP-08	reconfiguração da Praça Ministro Fagundes de Almeida, na confluência das avenidas Nazaré, Ricardo Jafet, Dom Pedro I e Leais Paulistanos;	-	25.000 m²
	IP-09	abertura de rua entre a Rua dos Manifesto e a Av. do Estado;	120 m	18 m
	IP-10	abertura de rua entre a Rua Leais Paulistanos e a rua IP-09;	480 m	18 m
	IP-11	prolongamento da Rua Julia Cortines até a Rua Comandante Taylor;	100 m	18 m
	IP-12	prolongamento da Rua Greenfeld até a Rua Julia Cortines;	75m	18 m
	IP-13	alargamento da Rua Julia Cortines entre a Rua Baraúna e o prolongamento da Rua Greenfeld descrito na IP-12;	100 m	28 m

QUADRO 1C – MELHORAMENTOS VIÁRIOS

SETOR	ITEM	DESCRIÇÃO	EXTENSÃO APROXIMADA (m)	LARGURA (m)
IPIRANGA	IP-14	alargamento da Rua Gentil de Moura entre a Rua Baraúna e a Av. Nazaré;	400 m	28 m
	IP-15	abertura de rua no prolongamento da Av. Nazaré até a Rua Anatole France;	600 m	33 m
	IP-16	abertura de rua entre a Rua Cipriano Barata e a Rua Guarda de Honra;	500 m	12 m
	IP-17	construção de passarela de pedestres e ciclistas no viaduto Almirante Delamare;	250 m	6 m
	IP-18	construção de passarela de pedestres e ciclistas no viaduto Comandante Taylor;	250 m	6 m
	IP-19	remanejamento da Av. Teresa Cristina entre a Av. do Estado e a Rua Tabor;	1100 m	15 m
	IP-20	abertura de rua no prolongamento da Rua Bom Pastor entre a Rua Tabor e a Rua do Fico;	150 m	18 m
	IP-21	abertura de rua no prolongamento da Rua Costa Aguiar, entre Rua Cônego Januário e a Rua Hipólito Soares;	350 m	18 m
HENRY FORD	HF-01	abertura de rua entre a Av. do Estado e a Rua Presidente Costa Pereira;	60 m	18 m
	HF-02	abertura de rua entre a Rua Barão de Monte Santo e a Av. Henry Ford	350 m	18 m
	HF-03	abertura de via entre a Rua Dianópolis e a Av. Henry Ford	350 m	18 m
	HF-04	abertura de via entre a Rua Dianópolis e a Av. Presidente Wilson	650 m	18 - 26 m
	HF-05	abertura de rua entre Rua Cadiriri e a Av. Henry Ford	200 m	18 m
	HF-06	construção de passarela para pedestres e ciclistas no viaduto Cap. Pacheco e Chaves	600 m	6 m
	HF-07	abertura de rua entre a Av. Presidente Wilson e a Av. do Estado, no prolongamento do novo viaduto São Carlos	400 m	33 m
	HF-08	abertura de rua entre o melhoramento viário HF-07 e a Av. Presidente Wilson	1.500 m	12 m
	HF-09	abertura de rua entre a Av. Presidente Wilson, a partir da quadra 192 do Setor Fiscal 032, até a Av. Presidente Wilson, na Quadra 028 do Setor Fiscal 044	1.000 m	12 m
	HF-10	abertura de rua entre a Av. do Estado e a Av. Presidente Wilson	70 m	18 m
	HF-11	pontilhão sobre o Rio Tamanduateí no prolongamento da Rua Leais Paulistanos;	36 m	20 m
PARQUE DA MOOCA	PM-01	abertura de rua entre a Rua Barão de Monte Santo e a Rua Francisco Cipullo;	670 m	18 m
	PM-02	abertura de rua no prolongamento da Rua Carlos Venture entre a Rua Barão de Monte Santo e a rua PM-01;	100 m	18 m
	PM-03	alargamento da Rua Cap. Pacheco e Chaves entre a Rua Dianópolis e a Rua Saquarema;	200 m	29 - 65 m
	PM-04	abertura de rua entre a rua Saquarema e a Rua Ibitirama no prolongamento da rua do Orfanato;	360 m	18 m
VILA PRUDENTE	VP-01	alargamento da Rua Ibitirama, entre a Praça Doutor Heráclito Corrêa de Freitas Neto e a Praça Pde. Lourenço Barendse;	240 m	29 m
VILA CARIOCA	VC-01	alargamento e prolongamento da Rua Maciel Parente desde a Av. Juntas Provisórias até a conexão com as Ruas Michele Príncipe e Attílio Bartalini;	1.850 m	43,50 m
	VC-02	abertura de rua no prolongamento da Rua Siqueira Bulcão até a Rua Álvaro do Vale;	250 m	18 m
	VC-03	alargamento da Rua Visconde de Camamu entre o melhoramento VC-01 e a Rua Comandante Taylor;	250 m	20 m
	VC-04	abertura de rua entre a Rua Visconde de Camamu e a Avenida Almirante Delamare;	470 m	21 m
	VC-05	abertura de rua entre a rua VC-01 e a Av. Almirante Delamare;	410 m	21 m
	VC-06	abertura de rua entre a rua VC-01 e a Av. Almirante Delamare;	320 m	33 m
	VC-07	abertura de rua entre a rua VC-01 e a Av. Presidente Wilson;	350 m	42-52 m
	VC-08	abertura de rua entre a rua VC-01 e a Av. Presidente Wilson;	570 m	18 m
	VC-09	abertura de rua para conexão da Rua Lima e Silva com Rua Campante;	70 m	18 m
	VC-10	prolongamento da Rua Guamiranga até o Ribeirão dos Meninos.	53 m	18 m

(*) largura do logradouro a cada lado do canal do Rio Tamanduateí

QUADRO 1D – ÁREAS PÚBLICAS DESTINADAS PARA ÁREAS VERDES, PARQUES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

ÁREAS PÚBLICAS

SETOR	PARQUES PROPOSTOS	ITEM	DESCRIÇÃO	ÁREA APROXIMADA (m²)
CAMBUCI	PARQUE LAVAPÉS	CA.AP-01	área delimitada pelos melhoramentos CA-03, CA-04 e CA-05 e pela Praça Nina Rodrigues;	4.200 m²
		CA.AP-02	área delimitada pelos melhoramentos CA-03, CA-04 e CA-05 e pela Rua do Lavapés;	6.300 m²
	PARQUE SILVEIRA DA MOTA	CA.AP-03	área delimitada pelo melhoramento CA-06 e pelas ruas Barão de Jaguara, Vicente de Carvalho e Dona Ana Neri;	8.700 m²
		CA.AP-04	área delimitada pela Av. do Estado e pelo melhoramento viário CA-20;	4.300 m2
MOOCA		MO.AP-01	área delimitada pelo melhoramento MO-04 e pelas ruas Cel. João Dente, Canavieiras e Conselheiro João Alfredo;	1.400 m²
	PARQUE ALBERTO LION	MO.AP-02	área delimitada pela Av. Presidente Wilson e pelos melhoramentos MO-05, MO-06 e MO-07;	13.200 m²
		MO.AP-03	área delimitada pelos melhoramentos MO-05, MO-06, MO-07 e MO-14;	19.500 m²
		MO.AP-04	áreas delimitadas pela Av. do Estado e pelos melhoramentos viários MO-12 e MO-13;	1.800 m²
		MO.AP-05		7.800 m²
		MO.AP-06		2.450 m²
		MO.AP-07	área delimitada pela Av. do Estado e pelos melhoramentos viários MO-14 e MO-16;	5.300 m²
		MO.AP-08	área delimitada pela Av. do Estado e pelo melhoramento viário MO-16;	1.200 m²
		MO.AP-09	área delimitada pela Av. do Estado e pelos melhoramentos viáriso MO-17 e HF-07;	5.900 m²
	PARQUE PORTO DE AREIA	MO.AP-10	área delimitada pela Av. Presidente Wilson, pelo viaduto São Carlos, pela faixa de servidão da ferrovia e pelas divisas do Lote 0075 da Quadra 046 do Setor Fiscal 028;	65.200 m²
IPIRANGA	PARQUE FOZ DO IPIRANGA	IP.AP-01	área delimitada pela Av. do Estado, Rua Cipriano Barata, pela Rua Hipólito Soares e pelos melhoramentos IP-06 e IP-19;	35.700 m²
		IP.AP-02	área delimitada pelos melhoramentos IP-19, IP-07, IP-21 e IP-06;	21.500 m²
		IP.AP-03	área delimitada pelo melhoramento IP-01, pela Rua Tabor, pelo melhoramento IP-20, pela Rua do Fico, pela Rua costa Aguiar e pelos melhoramentos IP-21 e IP-07;	39.000 m²
		IP.AP-04	área delimtada pela Rua Leais Paulistanos, pela Praça do Monumento, pela Rua Tabor e pela Rua Bom Pastor;	13.800 m²
		IP.AP-05	área delimitada pela Av. do Estado, pela Rua Leais Paulistanos e pelos melhoramentos IP-10 e IP-09;	10.000 m²
	PARQUE CAPÃO DO REGO	IP.AP-06	área delimitada pela Av. Nazaré, pelo melhoramento IP-15, pela Rua Jamboaçú, pela Rua Bamboré, pela faixa de domínio da Linha de Transmissão e pelo antigo alinhamento da Av. Nazaré;	8.000 m²
		IP.AP-07	área delimitada pelo melhoramento IP-15, pela Rua Lúcia, pela Rua Capão do Rêgo, pela Rua Jamboaçú;	4.700 m²
		IP.AP-08	área delimitada pelo melhoramento IP-15, pela Av. Presidente Tancredo Neves, pela Rua do Lago, pela Rua Capão do Rêgo e pela rua Lúcia;	8.200 m²
		IP.AP-09	áreas delimitadas pela Av. do Estado e pelo melhoramentos viário IP-16;	3.000 m²
		IP.AP-10		3.800 m²
		IP.AP-11		5.200 m²
HENRY FORD	PARQUE SÃO CARLOS	HF.AP-01	área delimitada pela Rua Presidente Costa Pereira, pela Rua Presidente Barão de Guajará, pela Av. Presidente Wilson e pelo melhoramentos HF-07;	2.500 m²
		HF.AP-02	área delimitada pela Rua Presidente Costa Pinto, pela Rua Presidente Barão de Guajará , pela Rua Presidente Costa Pereira e pelo melhoramentos HF-07;	1.500 m²
		HF.AP-03	área delimitada pela Av. do Estado, pela Rua Presidente Barão de Guajará, pela Rua Presidente Costa Pinto e melhoramento HF-07;	1.500 m²
		HF.AP-04	área delimitada pela Av. Presidente Wilson, pela Rua Presidente Soares Brandão, pela rua Presidente Costa Pereira e pelo melhoramento HF-07;	7.200 m²
		HF.AP-05	área delimitada pela Rua Presidente Costa Pereira, pela Rua Presidente Soares Brandão, Presidente Costa Pinto e melhoramento HF-07;	4.200 m ²
		HF.AP-06	área delimitada pela Rua Presidente Costa Pinto, pela Rua Presidente Soares Brandão, pela Av. do Estado e pelo melhoramento HF-07;	3.800 m²

QUADRO 1D – ÁREAS PÚBLICAS DESTINADAS PARA ÁREAS VERDES, PARQUES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

ÁREAS PÚBLICAS

SETOR	PARQUES PROPOSTOS	ITEM	DESCRIÇÃO	ÁREA APROXIMADA (m²)
HENRY FORD		HF.AP-07	áreas delimitadas pela Av. do Estado e pelo melhoramentos viário HF-08;	6.200 m²
		HF.AP-08		1.600 m²
		HF.AP-09		5.100 m²
		HF.AP-10		11.900 m²
		HF.AP-11		3.800 m²
		HF.AP-12	áreas delimitadas pela Av. do Estado e pelo melhoramentos viário HF-09;	5.400 m²
		HF.AP-13		6.700 m²
		HF.AP-14		1.300 m²
		HF.AP-15		4.700 m²
PARQUE DA MOOCA	PARQUE DIANÓPOLIS	PM.AP-01	área delimitada pela Rua Barão de Monte Santo, pela Rua Dianópolis, pela Rua Francisco Cipullo e pelo melhoramento PM-01;	37.800 m²
VILA CARIOCA	PARQUE MOINHO VELHO	VC.AP-01	área correspondente às quadras 009 e 010 do setor fiscal 302, incluído o trecho da Rua das Municipalidades compreendido entre a Av. do Estado e a Rua Dom Lucas Obes;	16.700 m²
	PARQUE VILA CARIOCA	VC.AP-02	área correspondente à quadra 024 do setor fiscal 050;	19.900 m²
	PARQUE HELIÓPOLIS	VC.AP-03	área delimitada pela Av. Almirante Delamare, pelos melhoramentos VC-05 e VC-01 e pelos segmentos AB, BC e CD;	41.800m²
		VC.AP-04	área delimitada pelos melhoramentos VC-01 e VC-13, pela Rua Attilio Bartalini e pela divisa com o lote 101 da quadra 220 do setor fiscal 50;	2.600 m²
		VC.AP-05	área delimitada pelos melhoramentos VC-13, pela Rua Attilio Bartalini, pela divisa com o lote 101 da quadra 220 do setor fiscal 50 e pela Rua Dr. José Costa;	1.100 m²
		VC.AP-06	área delimitada pelos melhoramentos VC-13, pela Rua Attilio Bartalini, pela divisa com o lote 101 da quadra 220 do setor fiscal 50 e pela Rua Dr. José da Costa;	900 m²
	PARQUE LINEAR RIBEIRÃO DOS MENINOS	VC.AP-07	área remanescente da APP do Ribeirão dos Meninos entre a Av. Dr. Francisco Mesquita e a Estrada das Lágrimas.	91.500 m²

QUADRO 1E – LOGRADOUROS A REQUALIFICAR

ITEM	DESCRIÇÃO	EXTENSÃO APROXIMADA
1	Rua da Mooca entre Rua da Figueira e Rua Taquari	2.600 m
2	Rua do Lavapés	2.250 m
	Rua da Independência	
3	Av. Dom Pedro I	1.020 m
4	Largo do Cambuci e Rua Clímaco Barbosa	1.400 m
5	Rua Bom Pastor	3.300 m
	Estrada das Lágrimas	
6	Rua Vasconcelos Drumond	400 m
	Rua Tabor	
7	Praça do Monumento	600 m
8	Rua Almirante Lobo	900 m
9	Rua Labatut	900 m
10	Rua Lima e Silva	880 m
11	Rua Amadis	800 m
12	Av. do Estado/Av. Dr. Francisco Mesquita	7.800 m
13	Av. das Juntas Provisórias	1.700 m
14	Rua da Figueira	2.600 m
	Av. Alcântara Machado	

QUADRO 1F – FAVELAS EXISTENTES NA ÁREA DA OUCBT

FAVELA	PERÍMETRO	SETOR	SUBSETOR
Barão de Resende	Adesão	Henry Ford	-
favela do Tamanduateí	Adesão	Henry Ford	-
Pacheco Chaves	Adesão	Henry Ford	-
Viela Sabesp	Adesão	Henry Ford	-
Vila Prudente	Adesão	Henry Ford	-
Heliópolis	Adesão	Vila Carioca	Logístico
Heliópolis - L2 - Atílio Bartalini	Adesão	Vila Carioca	Logístico
Willin	Adesão	Vila Carioca	Logístico
Ilha das Cobras	Adesão	Vila Prudente	Anhaia Mello
Jacaraipe	Adesão	Vila Prudente	Ibitirama
Morro do Pel	Adesão	Vila Prudente	Ibitirama
Estado 20	Expandido	-	-
Heliópolis	Expandido	-	-
Heliópolis - Viela das Gaivotas	Expandido	-	-
Jacinto Palhares	Expandido	-	-
Muniz de Souza	Expandido	-	-
Rua dos Crespis	Expandido	-	-
São Francisco	Expandido	-	-

Fonte: HABISP - consulta de 28/10/2015

QUADRO 2 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DOS LOTES, EXCETO DE QUOTA AMBIENTAL

SETOR	SUBSETOR	CA máximo	TO máxima	GABARITO de altura máximo (m)	RECUOS mínimos			COTA PARTE
					FRENTE (m)	FUNDO (m)	LATERAL (m)	máxima de terreno unid (h)
MOOCA	Hipódromo	4	0,70	42	5 (a)	5	LPUOS	20
	Ana Neri			NA				
CAMBUCI	Lavapés	4	0,70	NA	5 (a)	5	LPUOS	20
MOOCA / CAMBUCI	Alberto Lion	4	0,70	NA	8 (b)	5	LPUOS	NA
IPIRANGA	Sacomã	4	0,70	NA	5 (a)	5	LPUOS	20
	Independência	2			5			NA
	Teresa Cristina	6			5 (f)			
PQ DA MOOCA	-	2	0,70	NA	5	5	LPUOS	NA
HENRY FORD	-	2	0,85	28	NA	5	NA	NA
VILA CARIOCA	Auriverde	4	0,70	NA	5 (a)	5	LPUOS	20
	Logística	2	0,85	28	NA		NA	NA
	Heliópolis/COHAB	4		NA				
VILA PRUDENTE	Anhaia Mello	4	0,70	NA	5 (a)	5	LPUOS	20
	Ibitirama							NA
EIXOS DE QUALIFICAÇÃO	Dom Pedro I (k)	2	0,70	28 (d)	10	5	LPUOS	NA
	Tamanduateí (e) (k)	4		NA	35 (j)			
	Moinho Velho (e) (k)				15 (g)			
	Alcântara Machado (k)							
	Paes de Barros				5			
	Rua dos Trilhos	2		28 (c)	0 (i)			

OBSERVAÇÕES

a - recuo será dispensado, até o gabarito de 10m, desde que para uso de fachada ativa; áreas destinadas a estacionamento deverão observar recuo mínimo de 5m no nível do pavimento de ingresso.
b - recuo obrigatório até o gabarito de 10m, no mínimo 50% ajardinado, nivelado ao passeio, aberto para uso público, vetado o fechamento nas divisas laterais e no alinhamento frontal (gola verde).
c - gabarito máximo na faixa de 25m do alinhamento; no restante, gabarito máximo de 42m
d - gabarito obrigatório na faixa de 50m a partir do alinhamento predial
e - os lotes atingidos pela áreas de preservação permanente dos rios Tamanduateí e Moinho Velho deverão solicitar diretrizes, a BTSA, de implantação da edificação no lote.
f - para face dos imóveis lindeiras ao parque: obrigatória construção no alinhamento, fachada ativa em 25% da testada e fechamento com muro limitado à 25% da testada.
g - recuo nas testadas lindeiras à Av. Juntas Provisórias e à Av. Alcântara Machado; para testadas lindeiras a outros logradouros, seguir parâmetros do subsetor que contém o Eixo.
h - deverá ser atendido o disposto o Art. 79, §§ 1º e 2º da lei 16.050/14 - PDE.
i - obrigatória a construção no alinhamento predial, considerando o novo alinhamento da Rua dos Trilhos.
j - recuo nas testadas lindeiras à Av. do Estado e Dr. Francisco de Mesquita; recuo igual a zero nas testadas lindeiras à nova via projetada, paralela à Av. do Estado; demais testadas, atender o recuo do subsetor onde se localiza.
k - obrigatória a construção alinhada ao recuo frontal para a Av. D. Pedro I, Av. do Estado, Rua das Juntas Provisórias e Av. Alcântara Machado.

QUADRO 3A – QUOTA AMBIENTAL: PONTUAÇÃO MÍNIMA, TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA E FATORES DE PONDERAÇÃO SEGUNDO COMPARTIMENTO AMBIENTAL

COMPARTIMENTOS AMBIENTAIS	TAXA DE PERMEABILIDADE		PONTUAÇÃO MÍNIMA					FATORES DE PONDERAÇÃO	
	LOTES ≤ 500 m²	LOTES > 500 m²	LOTES > 500 E ≤ 1.000 m²	LOTES > 1.000 m² E ≤ 2.500 m²	LOTES > 2.500 m² E ≤ 5.000 m²	LOTES > 5.000 m² E ≤ 10.000 m²	LOTES > 10.000 m²	COBERTURA VEGETAL (α)	DRENAGEM (β)
VÁRZEA	0,15	0,25	0,45	0,60	0,70	0,80	1,00	0,70	0,30
ENCOSTA	0,15	0,25	0,45	0,60	0,70	0,80	1,00	0,30	0,70

QUADRO 3B – COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
Fonte: 272/2015 - Projeto de lei 272/2015-Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE				
Área total do lote - A (m2)				inserir área
Perímetro de Qualificação Ambiental				ver mapa 3
Taxa de Permeabilidade - TP				ver quadro 3A
Fator alfa α				
Fator beta β				
QA mínimo obrigatório				
ITEM II. COBERTURA VEGETAL				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FV (2)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas				
A1. Área ajardinada sobre solo natural	medida adotada em projeto	(m2)	0,25	cálculo conforme (I)
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm			0,20	
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural			0,10	
B. Vegetação				
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	medida adotada em projeto	(unid.)	15	cálculo conforme (I)
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)			35	
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)			80	
B4. Palmeira a ser plantada (4)			20	
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (5)			80	
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 30,1 e 40 cm (5)			180	
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (5)			400	
B8. Palmeira existente (5)			90	
B9. Maciço arbóreo (6)		(m2)	17	
C. Cobertura verde				
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	medida adotada em projeto	(m2)	0,20	cálculo conforme (I)
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm			0,15	
D. Fachada / muro verde				
D1. Porção de fachada / muro verde	medida adotada em projeto	(m2)	0,10	cálculo conforme (I)
D2. Jardim Vertical			0,15	
V PARCIAL				cálculo conforme (II)
V FINAL				cálculo conforme (III)
ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (7)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (8)
A1*. Área ajardinada sobre solo	medida adotada em projeto	(m2)	0,22	cálculo conforme (IV)
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm			0,26	
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural			0,60	
C1*. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm			0,26	
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm			0,31	
E. Pavimento poroso (9)			0,1	
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação			0,78	
G. Superfícies com pavimentos não permeáveis (10)			0,82	
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (7)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (8)
D PARCIAL (11)				cálculo conforme (V)
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	cálculo conforme (VI)	(l)	n/a	n/a
H. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	medida adotada em projeto			
D. FINAL				cálculo conforme (VII)
ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA				cálculo conforme (VIII)

NOTAS EXPLICATIVAS:
(1) P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;
(2) FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal, quanto maior valor mais eficaz;
(3) Pontuação de cada solução construtiva ou paisagística na composição do indicador cobertura vegetal obtida pela equação na nota de cálculo I abaixo;
(4) Classificação do porte conforme definições;
- Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande: Espécime vegetal lenhoso a ser plantado no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) maior ou igual a 10cm (dez centímetros) e classificado como de grande porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
- Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio: Espécime vegetal lenhoso a ser plantado no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) maior ou igual a 7cm (sete centímetros) e classificado como de médio porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
- Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno: Espécime vegetal lenhoso a ser plantado no lote com diâmetro do caule da muda à altura do peito (DAP) igual ou superior a 5cm (cinco centímetros) e classificado como de pequeno porte de acordo com o Manual Técnico de Arborização Urbana (3ª Edição revisada e atualizada) da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e da Prefeitura do Município de São Paulo, ou regulamentação que venha a alterá-lo ou substituí-lo;
(5) Os indivíduos arbóreos existentes com DAP menor do que o constante dos itens B5 a B8 deverão ser computados como indivíduos arbóreos a serem plantados, conforme itens B1 a B4;
(6) A vegetação integrante de maciço arbóreo, definido conforme Quadro 1 da presente lei, não poderá ser computada individualmente como palmeira ou indivíduo arbóreo existente ou a ser plantado;
- Maciço arbóreo: Agrupamento com no mínimo 15 arvores de espécies nativas ou exóticas, que vivem em determinada área, que guardam relação entre si e as demais espécies vegetais do local, tendo uma área mínima de 500m² de projeção contínua de copa;
(7) FD: Fator de eficácia ambiental do indicador drenagem, corresponde ao coeficiente de escoamento superficial, quanto menor o valor mais eficaz;
(8) Pontuação de cada mecanismo na composição do indicador drenagem obtida pela equação na nota de cálculo IV abaixo;
(9) Ver definição do Quadro 1 da presente lei;
- Pavimento poroso: Superfície constituída de material cuja porosidade, em combinação com uma sub base de pedras de granulometria diferenciada, assegura a retenção temporária das águas, seguido de drenagem e se possível, infiltração, no solo do subleito;
(10) Superfícies com pavimentos não permeáveis do lote corresponde à área total do lote subtraída a soma das áreas dos itens A1, A2, A3, C1, C2, E e F;
(11) A somatória das áreas de projeto listadas no item III deve ser igual à área total do lote.

NOTAS DE CÁLCULO:
(I) Pontuação atingida = P x FV/A
Sendo
P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;
FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal;
A: Área do lote, em metros quadrados.
(II) V PARCIAL = somatória de (I)
(III) PONTUAÇÃO FINAL DO INDICADOR COBERTURA VEGETAL (V):
V FINAL = V PARCIAL/0,38
Sendo:
V FINAL: pontuação final do indicador cobertura vegetal;
V PARCIAL = somatória de (I);
0,38 = valor de referência do indicador cobertura vegetal.
(IV) Pontuação atingida = P x FD/A
Sendo:
P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;
FD: Fator de eficácia ambiental do indicador drenagem;
A: Área do lote, em metros quadrados.
(V) D PARCIAL = somatória de (IV)
Obs. D PARCIAL deve ser arredondado para 2 (duas) casas decimais depois da vírgula.
(VI) Vol. min = 6,3x A
Sendo:
Vol. Min.: Volume de reservação mínima obrigatório para controle do escoamento superficial, em litros;
A: Área total do lote, em metros quadrados.
(VII) PONTUAÇÃO FINAL DO INDICADOR DRENAGEM (D), calculado conforme as variáveis a seguir:
se DP ≤ 0,38; então D FINAL = 1,0
se DP > 0,38; então D FINAL = 1-(0,0105 x (VP/A)-DP+0,38)/(0,38-DP)
Sendo:
D FINAL: pontuação final do indicador drenagem;
DP: D PARCIAL, calculado conforme nota de cálculo (V);
VP: Volume de reservação para controle do escoamento superficial proposto, conforme item III H, em litros;
A: Área do lote, em metros quadrados.
Obs. O volume de VP não inclui o volume de reservação de aproveitamento de águas pluviais provenientes da cobertura.
(VIII) PONTUAÇÃO FINAL QUOTA AMBIENTAL:
$QA = V^{\alpha} \times D^{\beta}$
Sendo:
QA: pontuação atingida da Quota Ambiental;
V: pontuação final do indicador cobertura vegetal, conforme nota de cálculo (III);
D: pontuação final do indicador drenagem, conforme nota de cálculo (VII);
α: fator alfa, conforme quadro 3A;
β: fator beta, conforme quadro

QUADRO 3C – FATOR DE INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL EM R$/m²

Perímetro de Qualificação Ambiental	Lote > 500 e ≤ 1.000 m²				Lote > 1.000 e ≤ 2.500 m²				Lote > 2.500 e ≤ 5.000 m²				Lote > 5.000 m²			
	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QAmin	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QAmin	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QAmin	pontuação ≥ 4 vezes QA min	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QAmin	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QAmin	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QAmin	pontuação ≥ 4 vezes QA min	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QAmin	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QAmin	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QAmin	pontuação ≥ 4 vezes QA min	pontuação ≥ 1,5 e < 2 vezes QAmin	pontuação ≥ 2 e < 3 vezes QAmin	pontuação ≥ 3 e < 4 vezes QAmin	pontuação ≥ 4 vezes QA min
VÁRZEA	23,00	29,00	40,00	52,00	23,00	29,00	40,00	52,00	25,00	31,00	44,00	57,00	27,00	34,00	47,00	60,00
ENCOSTA	31,00	35,00	43,00	50,00	32,00	36,00	44,00	52,00	35,00	39,00	47,00	54,00	56,00	61,00	71,00	80,00

QUADRO 4 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESTOQUES DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO

SETOR	ESTOQUE				EHIS
	R	nR	R + nR	RESERVA TÉCNICA	
CAMBUCI	238.700	99.700	338.400	777.647	856.548
HENRY FORD	N/A	275.800	275.800		
IPIRANGA	1.136.700	547.200	1.683.900		
MOOCA	695.400	388.500	1.083.900		
PARQUE DA MOOCA	471.700	90.900	562.600		
VILA CARIOCA	211.200	48.100	259.300		
VILA PRUDENTE	144.900	57.300	202.200		
TOTAL	2.898.600	1.507.500	4.406.100	777.647	856.548

QUADRO 5 – FATORES DE INCENTIVO PARA AS ALIENAÇÕES DE IMÓVEIS AO PODER PÚBLICO

FINALIDADE	FATOR DE INCENTIVO (FI)
Melhoramentos viários	1,5
Habitação de Interesse Social	1,5
Regularização fundiária e urbanização de favelas	0,8
Equipamentos públicos	1,5
LOCALIZAÇÃO	
ZEIS1	0,8
ZEIS2	1,2
ZEIS3	1,5
ZEPAM	1,2

QUADRO 6 – EQUIVALÊNCIA EM CEPAC

SETOR	SUBSETOR	EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC EM M2 DE ÁREA COMPUTÁVEL ADICIONAL		
		R	nR	CESSÃO ONEROSA DE ESPAÇO PÚBLICO*
CAMBUCI	Alberto Lion (porção oeste)	1,0	1,0	1,0
	Lavapés	1,0	1,0	
HENRY FORD		N/A	1,6	
IPIRANGA	Independência	0,8	1,2	
	Sacomã	1,2	1,0	
	Teresa Cristina	0,8	1,2	
MOOCA	Alberto Lion (porção leste)	1,0	1,0	
	Ana Neri	1,0	1,0	
	Hipódromo	1,0	1,0	
PARQUE DA MOOCA		0,8	1,2	
VILA CARIOCA	Auriverde	1,4	1,0	
	Heliópolis/ COHAB	2,0	3,0	
	Logístico	N/A	1,2	
VILA PRUDENTE	Anhaia Mello	1,2	1,0	
	Ibitirama	1,6	1,2	

OBSERVAÇÃO:
*Cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo = 1,0

QUADRO 7 – VALOR ESTIMADO[1] DE METRO QUADRADO POR QUADRA ATINGIDA PELO PROGRAMA DE INTERVENÇÃO URBANA NO MOMENTO DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI DA OUCBT

[1]Valor médio de terreno da quadra dado pelo Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa multiplicado por 1,25.
[2]Fonte: Cadastro Territorial e Predial (TPCL) de 2012 - Município de São Paulo.

SETOR	QUADRA	VALOR DE TERRENO/M²
003	045	R$ 2.455,00
003	061	R$ 2.356,75
004	003	R$ 1.898,33
004	005	R$ 1.754,11
004	006	R$ 1.698,13
004	007	R$ 2.006,56
004	008	R$ 2.188,13
004	009	R$ 1.902,08
004	012	R$ 1.753,50
004	013	R$ 2.173,75
004	014	R$ 1.963,50
004	015	R$ 2.158,75
004	016	R$ 1.750,00
004	018	R$ 1.817,81
004	025	R$ 1.906,56
004	026	R$ 1.915,00
004	027	R$ 1.876,25
004	028	R$ 1.973,25
004	032	R$ 1.952,92
004	033	R$ 1.547,29
004	034	R$ 1.479,25
004	035	R$ 1.781,00
004	038	R$ 1.865,00
004	042	R$ 1.614,06
004	048	R$ 1.633,44
004	049	R$ 1.701,88
004	050	R$ 1.615,75
004	051	R$ 1.761,56
004	052	R$ 1.682,92
004	053	R$ 1.766,88
004	054	R$ 1.630,94
004	056	R$ 1.712,19
004	057	R$ 1.504,69
004	058	R$ 1.589,38
004	060	R$ 1.647,81
004	061	R$ 1.671,56
004	062	R$ 1.755,94
004	063	R$ 1.562,19
004	064	R$ 1.661,56
004	065	R$ 1.579,06
004	066	R$ 1.550,63
025	054	R$ 3.488,75
025	064	R$ 2.512,75
025	065	R$ 2.387,81
025	066	R$ 2.209,69
025	067	R$ 2.186,88
025	068	R$ 2.571,56
026	025	R$ 1.746,25
026	027	R$ 1.840,31
026	028	R$ 2.000,94
026	029	R$ 1.817,19
026	030	R$ 1.967,19
026	035	R$ 2.286,75
026	048	R$ 2.460,63
026	054	R$ 2.483,75
026	065	R$ 2.812,36
027	001	R$ 2.400,83
027	019	R$ 1.474,06
027	022	R$ 1.584,06
027	023	R$ 1.613,75
027	032	R$ 1.647,50
027	034	R$ 1.580,94
027	035	R$ 1.600,00
027	036	R$ 1.716,00
027	037	R$ 1.673,13
027	038	R$ 1.572,19
027	048	R$ 2.621,50
027	060	R$ 2.215,83
027	062	R$ 2.418,44
027	063	R$ 2.542,50
027	064	R$ 2.493,44
027	066	R$ 2.486,25
027	071	R$ 2.216,25
027	074	R$ 2.684,00
027	077	R$ 2.058,13
027	079	R$ 2.077,00
027	087	R$ 1.587,50
028	005	R$ 3.066,25
028	020	R$ 2.820,21
028	025	R$ 2.471,00
028	037	R$ 2.253,13
028	046	R$ 2.382,50
028	063	R$ 2.594,38
028	064	R$ 2.022,19
028	065	R$ 1.897,92
028	066	R$ 1.875,00
028	068	R$ 1.952,92
028	069	R$ 2.151,04
028	072	R$ 1.549,06
028	074	R$ 1.601,88
028	076	R$ 1.935,63
029	002	R$ 2.834,38
029	039	R$ 2.512,08
029	046	R$ 2.116,25
029	049	R$ 2.123,57
029	051	R$ 2.285,63
029	067	R$ 2.579,69
032	001	R$ 2.513,75
032	033	R$ 2.287,50
032	039	R$ 2.470,63
032	072	R$ 2.519,00
032	094	R$ 1.535,00
032	104	R$ 1.395,00
032	110	R$ 1.416,25
032	140	R$ 2.260,31
032	190	R$ 1.628,75
032	191	R$ 1.613,44
032	193	R$ 1.676,00
032	194	R$ 1.642,19
032	195	R$ 1.750,42
032	196	R$ 1.607,75
032	200	R$ 1.537,81
033	039	R$ 2.872,25
033	046	R$ 2.747,78
034	006	R$ 2.000,63
034	007	R$ 1.909,69
034	008	R$ 2.412,19
034	020	R$ 3.536,25
035	001	R$ 2.649,17
035	002	R$ 2.588,75
035	003	R$ 2.250,00
035	004	R$ 2.382,81
035	005	R$ 2.343,44
035	006	R$ 2.811,61
035	013	R$ 2.504,25
035	015	R$ 2.591,56
035	016	R$ 1.628,33
035	017	R$ 1.581,61
035	024	R$ 2.634,46
035	030	R$ 1.258,54
035	031	R$ 1.610,63
035	042	R$ 2.956,56
035	043	R$ 2.763,33
035	046	R$ 1.328,75
035	047	R$ 938,44
035	048	R$ 2.401,56
035	059	R$ 3.089,00
035	061	R$ 2.792,19
035	062	R$ 2.928,50
035	064	R$ 1.941,25
035	065	R$ 1.337,86
035	067	R$ 911,25
035	071	R$ 1.508,13
035	077	R$ 1.247,50
035	078	R$ 1.720,50
035	079	R$ 2.061,25
035	080	R$ 2.121,25
035	084	R$ 1.951,25
035	085	R$ 1.789,69
035	088	R$ 2.354,25
035	089	R$ 2.577,50
035	090	R$ 2.605,00
035	098	R$ 2.718,44
035	099	R$ 3.137,81
040	003	R$ 2.935,63
040	012	R$ 2.390,31
040	019	R$ 1.245,31
040	020	R$ 2.258,44
040	150	R$ 2.023,75
040	157	R$ 1.470,94
043	034	R$ 3.429,69
043	048	R$ 1.975,63
043	049	R$ 1.649,17
043	050	R$ 1.303,00
043	089	R$ 2.467,92
043	096	R$ 2.741,25
043	097	R$ 2.801,25
043	098	R$ 2.332,32
043	100	R$ 2.540,25
043	105	R$ 2.785,63
043	106	R$ 3.028,75
043	107	R$ 1.872,50
043	108	R$ 1.934,69
043	109	R$ 1.794,38
043	110	R$ 2.400,42
043	119	R$ 1.707,81
043	120	R$ 1.718,75
043	121	R$ 1.625,83
043	130	R$ 1.830,00
043	149	R$ 1.641,00
043	196	R$ 1.714,69
043	203	R$ 2.087,50
044	003	R$ 716,25
044	005	R$ 725,63
044	006	R$ 665,63
044	010	R$ 595,00
044	011	R$ 678,75
044	016	R$ 1.162,08
044	017	R$ 1.233,13
044	019	R$ 1.735,94
044	020	R$ 1.874,69
044	021	R$ 2.057,32
044	038	R$ 1.147,50
044	057	R$ 831,56
044	062	R$ 1.848,44
044	085	R$ 1.879,69
044	089	R$ 1.859,75
044	124	R$ 1.115,00
044	186	R$ 1.447,68
044	190	R$ 1.089,06
044	193	R$ 1.425,18
049	078	R$ 1.551,61
049	094	R$ 1.475,97
049	229	R$ 1.333,75
050	001	R$ 2.012,81
050	002	R$ 2.113,13
050	003	R$ 2.084,69
050	004	R$ 595,63
050	005	R$ 917,81
050	011	R$ 1.065,63
050	022	R$ 928,75
050	024	R$ 968,13
050	025	R$ 1.080,31
050	026	R$ 1.099,00
050	027	R$ 1.169,06
050	028	R$ 1.160,31
050	029	R$ 1.147,50
050	030	R$ 1.005,00
050	031	R$ 1.040,00
050	032	R$ 1.000,94
050	033	R$ 1.191,25
050	035	R$ 1.107,50
050	036	R$ 1.825,63
050	037	R$ 1.153,75
050	038	R$ 1.130,25
050	039	R$ 964,00
050	040	R$ 960,94
050	041	R$ 956,96
050	043	R$ 2.965,94
050	044	R$ 3.396,88
050	045	R$ 3.065,31
050	046	R$ 2.861,25
050	049	R$ 2.814,06
050	050	R$ 2.226,56
050	052	R$ 1.988,75
050	056	R$ 1.030,00
050	057	R$ 1.104,69
050	061	R$ 1.178,75
050	079	R$ 794,75
050	081	R$ 410,00
050	082	R$ 410,00
050	084	R$ 1.055,42
050	086	R$ 406,25
050	101	R$ 587,92
050	103	R$ 605,63
050	104	R$ 645,00
050	117	R$ 410,00
050	119	R$ 406,25
050	120	R$ 425,31
050	121	R$ 625,00
050	124	R$ 688,75
050	125	R$ 625,00
050	126	R$ 470,31
050	127	R$ 406,25
050	172	R$ 338,75
050	198	R$ 906,25
050	205	R$ 516,04
050	206	R$ 1.045,94
050	220	R$ 1.081,59
050	225	R$ 723,13
050	226	R$ 588,75
050	227	R$ 699,38
051	017	R$ 1.202,71
051	023	R$ 1.369,38
051	067	R$ 1.190,31
051	080	R$ 1.387,50
051	109	R$ 947,50
051	155	R$ 1.053,75
051	176	R$ 1.039,06
051	258	R$ 1.264,17
051	260	R$ 990,18
051	298	R$ 1.185,83
051	306	R$ 1.125,00
051	319	R$ 1.246,00
051	323	R$ 2.398,75
051	351	R$ 1.012,50
051	352	R$ 881,88
051	353	R$ 785,83
051	354	R$ 791,88
052	108	R$ 2.311,88
100	038	R$ 2.435,31
102	119	R$ 1.403,75
302	009	R$ 607,50
302	010	R$ 636,56
302	023	R$ 637,50
302	032	R$ 753,75
302	050	R$ 1.555,83

QUADRO 8 – EXIGÊNCIAS DA LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

Fonte: Diário Oficial da Cidade de São Paulo - 22 julho 2015

Diário Oficial da Cidade de São Paulo
26 – São Paulo, 60 (133)
quarta-feira, 22 de julho de 2015
2014-0.041.343-1
Assunto: Solicitação da Licença Ambiental Prévia - LAP
Empreendimento: Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduatei
Empreendedor: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

I. À vista dos elementos constantes do P.A. nº 2014-0.041.343-1, e no exercício de minhas atribuições legais, fundamentado no artigo 225 da Constituição Federal e inciso VI do artigo 23 da Constituição Federal, combinado com o Parágrafo 3º do artigo 183 da Lei Orgânica do Município, e em conformidade com o disposto na Lei nº 14.887/2009 e Resolução 170/ CADES/2014, defiro o pedido de Licença Ambiental Prévia. Extrato de Concessão de Licença Ambiental Prévia – LAP N° 01/SVMA.G/2015, com as exigências técnicas constantes abaixo – P.A. nº 2014-0.041.343-1. Interessado: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU. Empreendimento: Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí Validade: 07/07/2020.

A Lei específica da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí deverá contemplar:

1. Delimitar e descrever a abrangência territorial do perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, para cada um dos Setores nela inseridos.

2. Delimitar e descrever o perímetro expandido proposto para a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

3. A implantação das intervenções propostas, localizadas dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí e em seu perímetro expandido, ficará condicionada ao Licenciamento Ambiental por parte do Município, conforme disposições constantes na Resolução nº 170/CADES/2014, ou na legislação que vier a substituí-la.

4. Fica mantida a necessidade de elaboração de EIV/RIVI para os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas localizadas dentro do perímetro da OUC Bairros de Tamanduateí e em seu perímetro expandido, conforme §1º, Art. 151 da Lei Municipal nº 16.050/2014.

5. Para os empreendimentos sujeitos à Licenciamento Ambiental, localizados dentro do perímetro da OUC e do perímetro expandido, deverá ser emitida pelo Conselho Gestor, manifestação favorável à sua implantação, descrevendo e detalhando as intervenções aprovadas.

6. Implantar e executar os Programas Ambientais previstos, garantindo sua aplicação em todas as obras e intervenções, passíveis de Licenciamento Ambiental ou não.

7. As novas construções ou reformas com acréscimo de área devem atender a fatores de "eficácia ambiental" a partir de indicadores de cobertura vegetal e de drenagem dos empreendimentos nos lotes, obedecendo à pontuação exigida pela Quota Ambiental, parâmetro proposto em legislação vigente que regulará a matéria, visando melhoria das condições microclimáticas e mitigação gradual do efeito de "ilha de calor".

8. Nos projetos de construção de HIS adotar normas de construções saudáveis e sustentáveis, considerando os impactos positivos que essas normas aplicadas geram na qualidade de vida e mitigação da ilha de calor.

9. As novas construções ou reformas com acréscimo de área devem implantar sistemas de uso racional da água, reuso da água, captação e utilização de água de chuva; e considerar a instalação e utilização de equipamentos de geração de energia elétrica fotovoltaica; telhados verdes; ventilação e luz natural; calçadas permeáveis; e coleta seletiva.

10. Em razão da previsão de novas construções ou reformas com acréscimo de área, incluindo usos residenciais, e assim também HIS/HMP ou não residenciais, em quadras situadas total ou parcialmente em Planícies Aluviais, e Áreas de Risco de Inundação, a Prefeitura Municipal deverá realizar gestões, inclusive com propostas de parcerias com outros entes da federação, para a execução de obras de caráter estrutural de macrodrenagem para a solução das inundações em tais locais.

11. A eficácia ambiental de projetos de novas construções ou de reformas com acréscimo de área, incluindo usos residen- ciais, e assim HIS/HMP ou não residenciais, em quadras situadas total ou parcialmente em Planícies Aluviais, Aluvião, deverá ser obtida preferencialmente por intermédio da taxa de permeabilidade do terreno, definida no PDE.

12. Para os empreendimentos situados no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí localizados na várzea dos rios e córregos existentes, deverá ser restrito o número de pavimentos subsolos, de modo a preservar o nível do lençol freático e evitar o bombeamento de água.

13. Prever medidas estruturais de macrodrenagem, de modo a minimizar a ocorrência de inundações ao longo dos cursos d'água existentes no perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí e em seu perímetro expandido.

14. Para a implantação das intervenções propostas na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, os níveis de ruído deverão estar de acordo com os parâmetros de incomodidade previstos no Plano Regional Estratégico – PRE e com as disposições constantes na NBR 10.151/2000 da ABNT, dependendo de sua restrição.

15. Para a implantação das intervenções propostas na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, deverá ser previsto o controle de vibrações, de modo a não provocar alterações de estabilidade dos solos.

16. Em todas as áreas identificadas como "potencialmente contaminadas", pertencentes à Área Diretamente Afetada que sofrerão interferência direta das obras, deverá ser realizada Avaliação Ambiental Preliminar para cada área, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003), na Norma Técnica ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011 e demais legislações pertinentes. Os estudos deverão conter assinatura por responsável técnico com registro no respectivo Conselho Profissional. Nas áreas com desapropriação, informar, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.

17. Em todas as áreas identificadas como "suspeitas de contaminação" pertencentes à Área Diretamente Afetada que sofrerão interferência direta das obras, deverão ser realizadas Avaliação Ambiental Preliminar e Investigação Confirmatória, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003), nas Normas Técnicas ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011, NBR 15492/2007, NBR 15495/2007 e demais legislações pertinentes. Os estudos deverão conter assinatura por responsável técnico com registro no respectivo Conselho Profissional. Nas áreas com desapropriação, informar, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.

18. Em todas as áreas identificadas como "contaminada, contaminada sob investigação, em processo de monitoramento para reabilitação e reabilitada" pertencentes à Área Diretamente Afetada que sofrerão interferência direta das obras, deverá ser apresentada manifestação da CETESB, favorável à intervenção e/ou mudança de uso a ser realizada pela operação urbana. Nas áreas com desapropriação, informar, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.

19. A aprovação de projeto de parcelamento do solo, edificação, mudança de uso ou instalação de equipamentos que ne- cessitem de autorização especial, em imóveis públicos ou privados considerados contaminados, suspeitos ou com potencial de contaminação por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública, ficará condicionada à apresentação pelo empreende- dor, de relatório técnico conclusivo de investigação ambiental do imóvel para o uso existente ou pretendido, assinado por profissional habilitado, o qual será submetido à apreciação e deliberação da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente-SVMA, através do Departamento de Controle da Qualidade ambiental - DECONT, respeitada a legislação pertinente em vigor, por meio de autuação de Processo Administrativo em SVMA referente ao Acompanhamento dos Estudos de Investigação Ambiental.

20. Perfazer, nos moldes do que estabelece o PDE, nos lotes dos novos empreendimentos ou reformas com acréscimo de área no perímetro da Operação Urbana Bairros do Tamanduateí, faixas de permeabilidade perimetrais contíguas ao lote, devendo estas serem arborizadas nos moldes da legislação municipal vigente a época.= distribuída em faixas perimetrais contíguas ao lote, devendo estas serem arborizadas nos moldes da legislação municipal vigente à época.

21. Perfazer, no mínimo, 30% de permeabilidade da área dos lotes dos novos empreendimentos com área igual ou superior a 10.000 m² e possuam Coeficiente de CA-4 e superior, inclusive as HIS e as HIS e as HMP edificadas em ZEIS, com arborização distribuída de forma que estas constituam área de convivência para a comunidade.

22. Proporcionar às vias de circulação interna de pedestres e veículos dos novos empreendimentos ou reformas com acréscimo de área, maior permeabilidade por meio do uso de pisos drenantes compostos, preferencialmente, de materiais de alta porosidade.

23. Os lotes marginais aos cursos de água do Rio Tamanduateí, Rio Ipiranga e Córrego do Moinho Velho deverão atender ao código Florestal contando com uma faixa de área permeável arborizada de amplo acesso ao público, promovendo assim uma recomposição da APP, podendo tal faixa perfazer integral ou parcialmente a taxa de permeabilidade de cada lote.

24. Incrementar a arborização urbana desde o primeiro ciclo da operação urbana. Ações de plantio devem focar, prioritariamente, as vias estruturais.

25. Realizar plantios de exemplares arbóreos de acordo com as normas de arborização urbana vigentes à época, atualmente a Lei Municipal nº 13.646 de 2003 que versa sob o plantio da arborização urbana e do Manual de Arborização Urbana de 2015.

26. Instalar os "parklets" de acordo com o Decreto nº 55.045, de 16 abril de 2014.

27. Implantar Pocket Parks ao longo da Rua Silva Bueno – Setor Ipiranga e demais setores que o adensamento venha assim justificar.

28. Implantar Boulevards com a maior fração possível de áreas permeáveis, passeios semipermeáveis, drenantes, além de obrigatória arborização.

29. Condicionar o licenciamento de novos empreendimentos ao cumprimento da Lei nº 13.119 de 2004 e seu Decreto regulamentador.

30. Empreendimentos edificados após a Lei nº 13.119 de 2004, nas áreas da operação urbana e em desacordo com a mesma, deverão ter um prazo estipulado pelo legislativo para adequação a mesma.

31. O projeto executivo das Praças, dos Parques e Pocket's Parks a serem implantados na Operação Urbana Bairros do Tamanduateí deverão ser analisados e aprovados por órgãos competentes ligados a autarquia municipal.

32. Implantar, nos primeiros ciclos da Operação Urbana, os parques, praças e parques lineares propostos no projeto.

33. Sujeitar parques e áreas verdes associadas às estruturas de drenagem a normas que diminuam o risco a saúde pública.

34. Atender as diretrizes do GTAC/SVMA; inclusive novas praças, parques e áreas verdes de acordo com a Informação Técnica nº 288/GTAC/2015.

35. Realizar limpeza e manutenção periódica, das áreas alagáveis, cuja responsabilidade deverá ser delegada ao órgão competente ligado a autarquia municipal.

36. Implantar o parque proposto na Avenida Dianópolis com a garantia mínima de 90% de permeabilidade e arborização, e de acordo com as demais leis municipais vigentes.

37. Destinar às faixas verdes canteiros com dimensões que permitam o satisfatório crescimento das espécies arbóreas plantadas nesses locais.

38. Incluir a previsão de obras de limpeza e revitalização do rio Tamanduateí, desde os primeiros ciclos da Operação, de forma a promover uma melhoria na qualidade do curso d'água.

39. Os projetos de novas construções ou de reformas com acréscimo de área, incluindo usos residenciais, e assim também HIS / HMP ou não residenciais, em quadras situadas total ou parcialmente em Planícies Aluviais, Aluvião deverão comprovar previamente por meio de estudos com parecer contendo a garantia de que a obra considera o risco de recalque das fundações, a estabilidade precária das paredes de escavação; a possibilidade de solapamento das margens dos cursos d'água, a pouca profundidade do lençol freático; os solos com baixa capacidade de suporte; os sérios problemas de enchentes e dificuldades para a implantação das obras de saneamento e sistema viário.

40. As demolições deverão apresentar, na sua fase inicial, informações técnicas a respeito da composição, do volume a ser removido, dos locais de destinação do entulho, dos métodos adotados para monitoramento do material particulado em suspensão, a serem apresentados ao Setor de Saúde Ambiental da Secretaria Municipal de Saúde.

41. Garantir a implantação de rede pública de equipamentos de saúde, educação, cultura, esporte e assistência social, compatível com a demanda gerada pelo incremento populacional proposto para a região. A implantação destes equipamentos deverá estar de acordo com o planejamento das Secretarias responsáveis, plano diretor e lei municipal de uso e ocupação do solo vigentes.

42. Conciliar os projetos da OUC-BT com a preservação da memória e a valorização arqueológica e histórica da região.

43. Obter a manifestação e anuência dos órgãos de preservação do patrimônio arqueológico, histórico, cultural eambiental (CONDEPHAAT, CONPRESP e IPHAN), de acordo com a legislação específica vigente e com as demais normas complementares.

44. Atender integralmente as diretrizes apresentadas pelo CONDEPHAAT, CONPRESP e IPHAN para as intervenções contidas no perímetro da OUC-BT.

45. Incentivar a doação de parte de lotes particulares para implantação de melhoramentos viários previstos, mediante contrapartida de potencial construtivo.

46. No caso de implantação das intervenções viárias, promover o enterramento das redes aéreas, de modo a garantir a melhora da paisagem urbana da região.

47. Garantir a utilização de calçadas permeáveis e de padronização de passeios públicos para implantação dos melhoramentos viários, de acordo com as especificações da legislação vigente.

48. Aumentar a oferta de sistema de transporte coletivo por meio de modais de média e alta capacidade, tendo em vista o acréscimo de demanda resultante do adensamento populacional previsto.

49. Promover e consolidar o sistema de circulação e conexão cicloviária por meio da implantação de ciclovias, ciclofaixas e ciclorrotas, compatibilizados com outros modais de transporte, visando ao conforto, à segurança dos usuários e ao aumento da mobilidade e da qualidade de vida na região.

50. Promover a implantação de sinalização cicloviária, paraciclos e bicicletários integrando a rede cicloviária junto às áreas de parques e praças, terminais e estações de transporte público coletivo, visando ao conforto, à segurança dos usuários e ao aumento da mobilidade e da qualidade de vida na região.

51. Promover por meio das intervenções propostas a requalificação do passeio público, faixas de pedestre, transposições, passarelas, visando a priorização do pedestre e seu pleno acesso ao espaço urbano.

52. Atender as diretrizes e legislações vigentes de garantia de acessibilidade universal, na implantação de equipamentos públicos e sociais, áreas verdes e equipamentos de infraestrutura urbana.

53. Promover o adensamento da área aproximando empregos, moradias e infraestrutura, garantindo a aplicação do modelo de cidade compacta.

54. Em relação às remoções e reassentamentos, deverá desenvolver:

a) Programa de Comunicação Social para todo o período de execução da OUC-BT;

b) Programa de Atendimento Econômico e Social

c) Programa de Reassentamento da população diretamente afetada pela OUC-BT;

d) Cadastramento Socioeconômico atualizado da população moradora a ser removida para Habitação de Interesse Social, assegurando-se o reassentamento definitivo de todas as famílias atingidas pelas obras e outras intervenções

e) Previsão de glebas e terrenos para a produção Habitacional de Interesse Social dentro do seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido.

f) Termo de Cooperação Técnica, definindo as responsabilidades institucionais para viabilizar a execução da Habitação de Interesse Social, dentro do seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido.

g) Fluxo de informação contínuo com a Secretaria Municipal de Saúde/Vigilância em Saúde Ambiental, informando-a sobre mudanças em situações de exposição da população moradora em área contaminada, bem como evitar futuras exposições, incluindo a dos trabalhadores desta Operação Urbana.

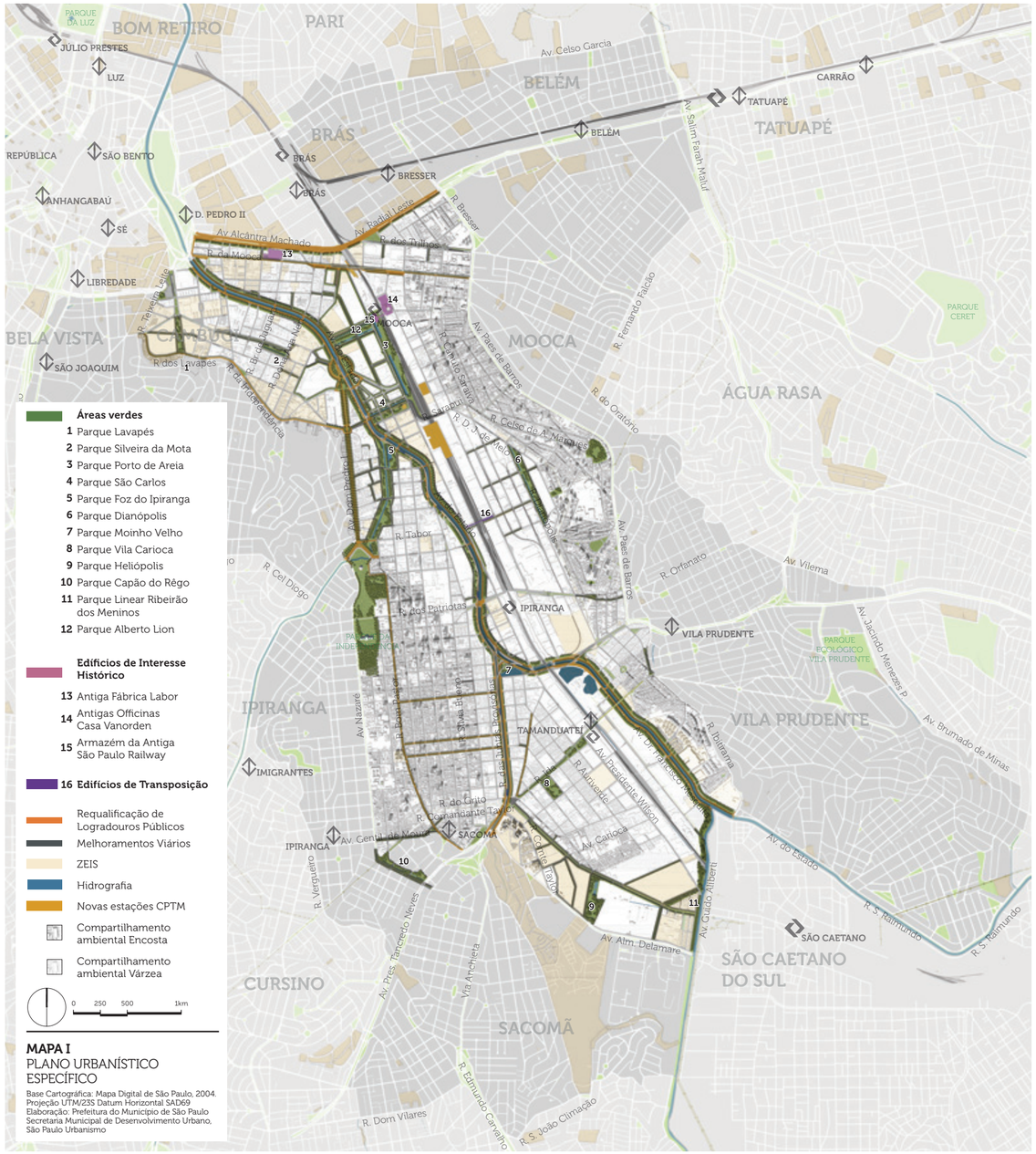
55. Em relação aos processos desapropriatórios, deverá desenvolver:

a) Definição de áreas pretendidas para a implantação de melhorias viárias, alargamento de vias existentes, implantação de novas áreas verdes, equipamentos sociais, das estruturas de drenagem propostas e implantação de HIS inerentes a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

b) Programa de Negociação do Processo de Desapropriação dos Imóveis Afetados.

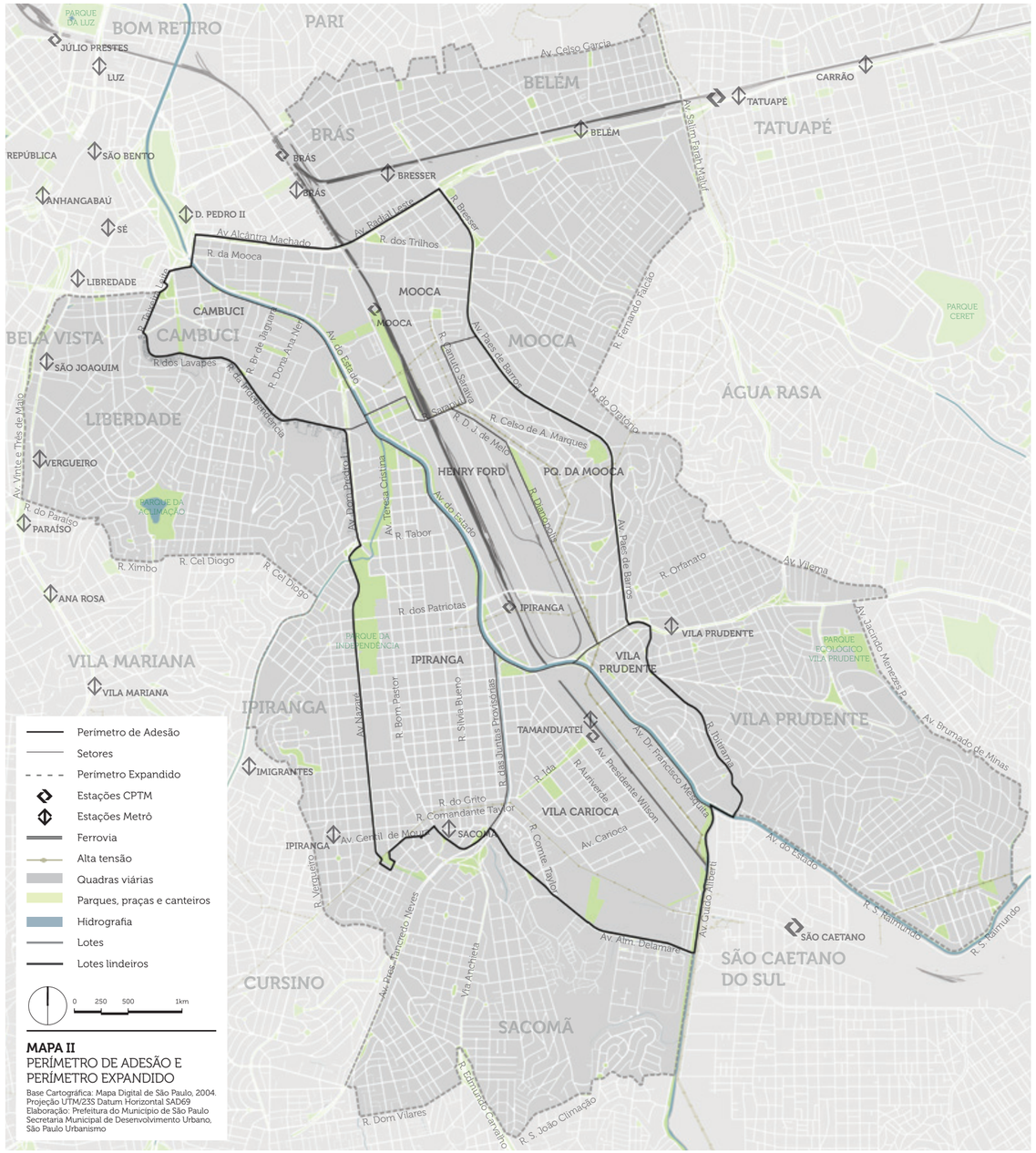
c) Posto de Atendimento à População Afetada pelas Desa propriações.

d) Cadastramento Socioeconômico atualizado das Famílias Afetadas pelas Desapropriações.



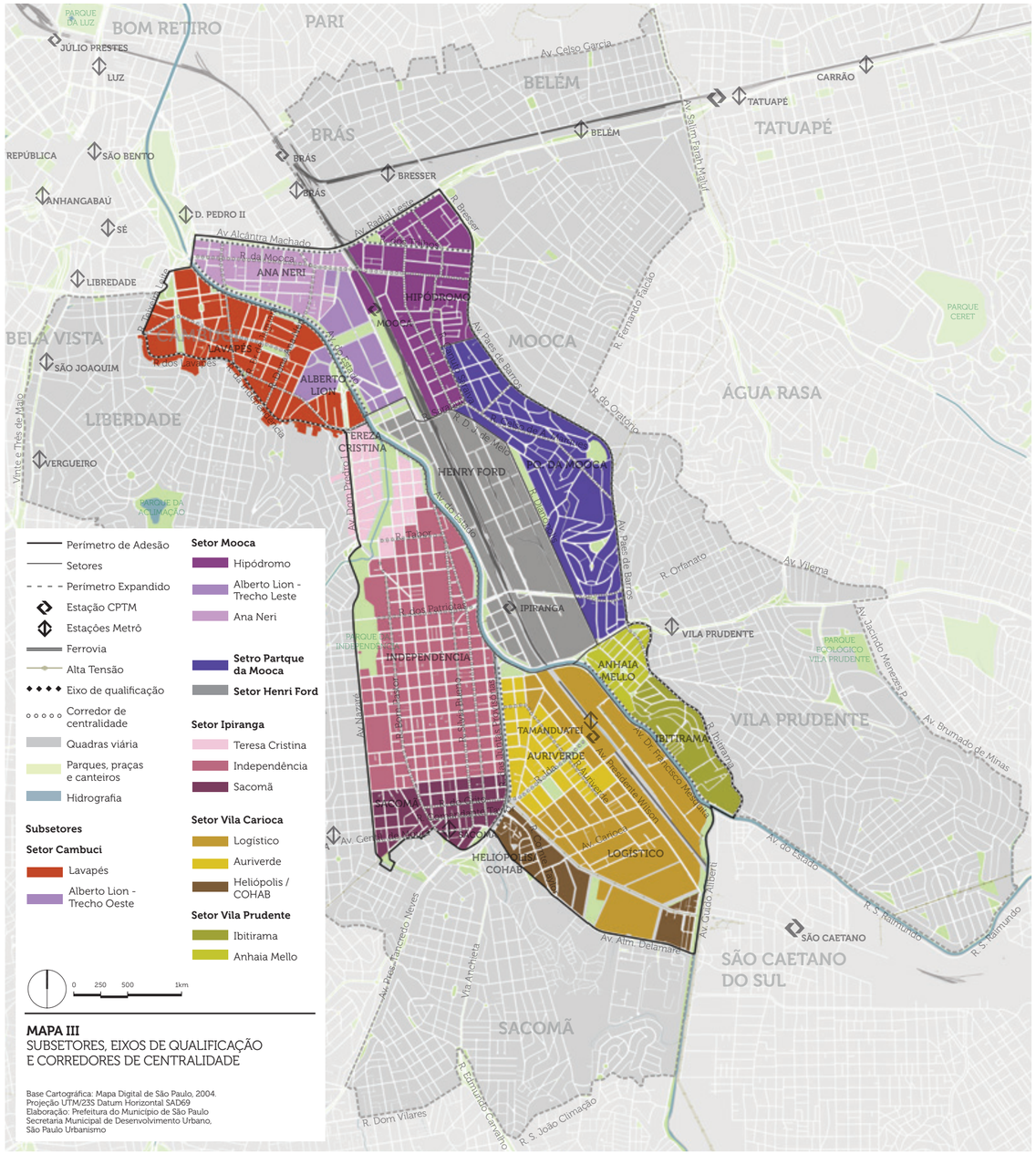
MAPA I
PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, São Paulo Urbanismo



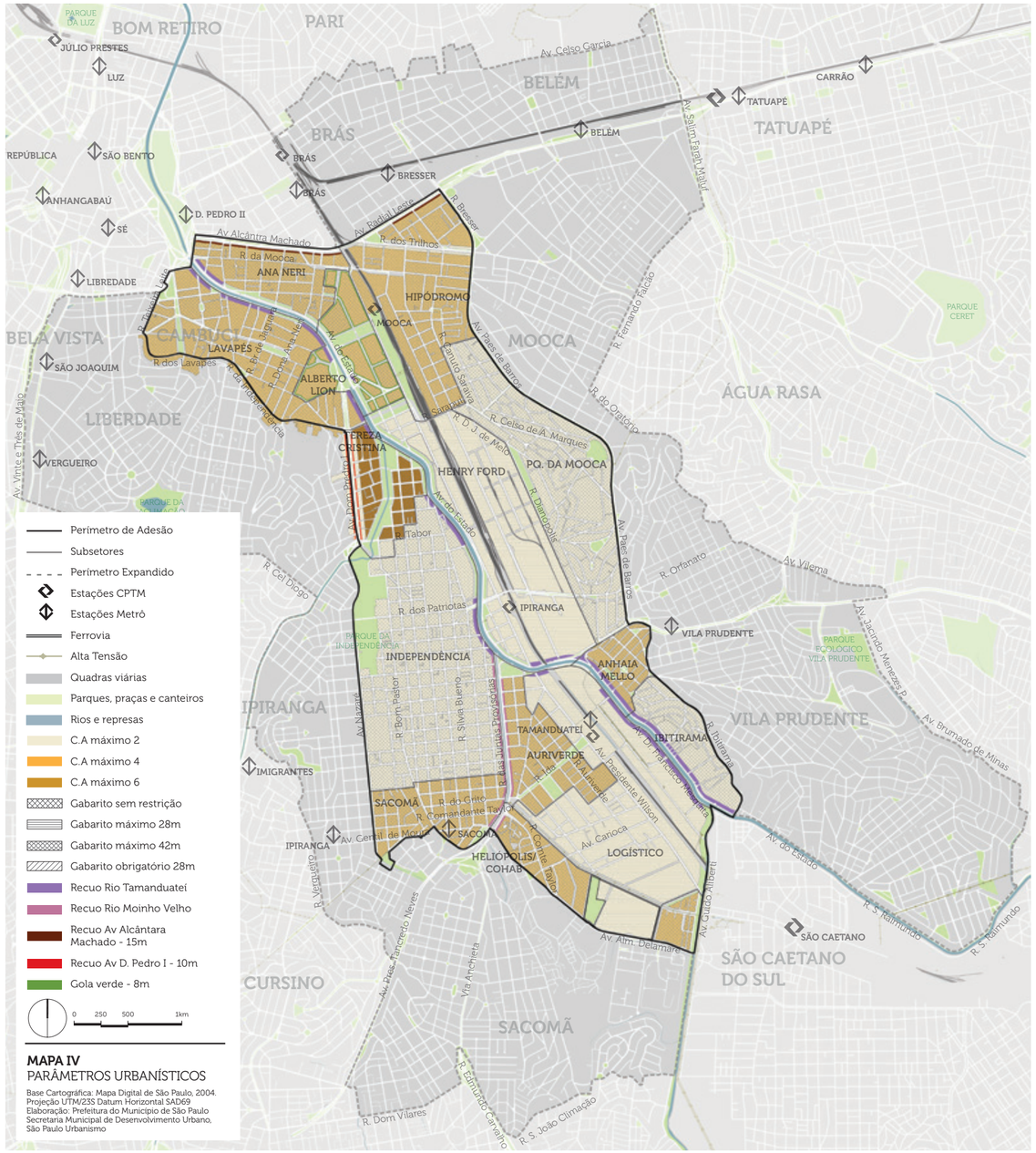
MAPA II
PERÍMETRO DE ADESÃO E PERÍMETRO EXPANDIDO

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, São Paulo Urbanismo



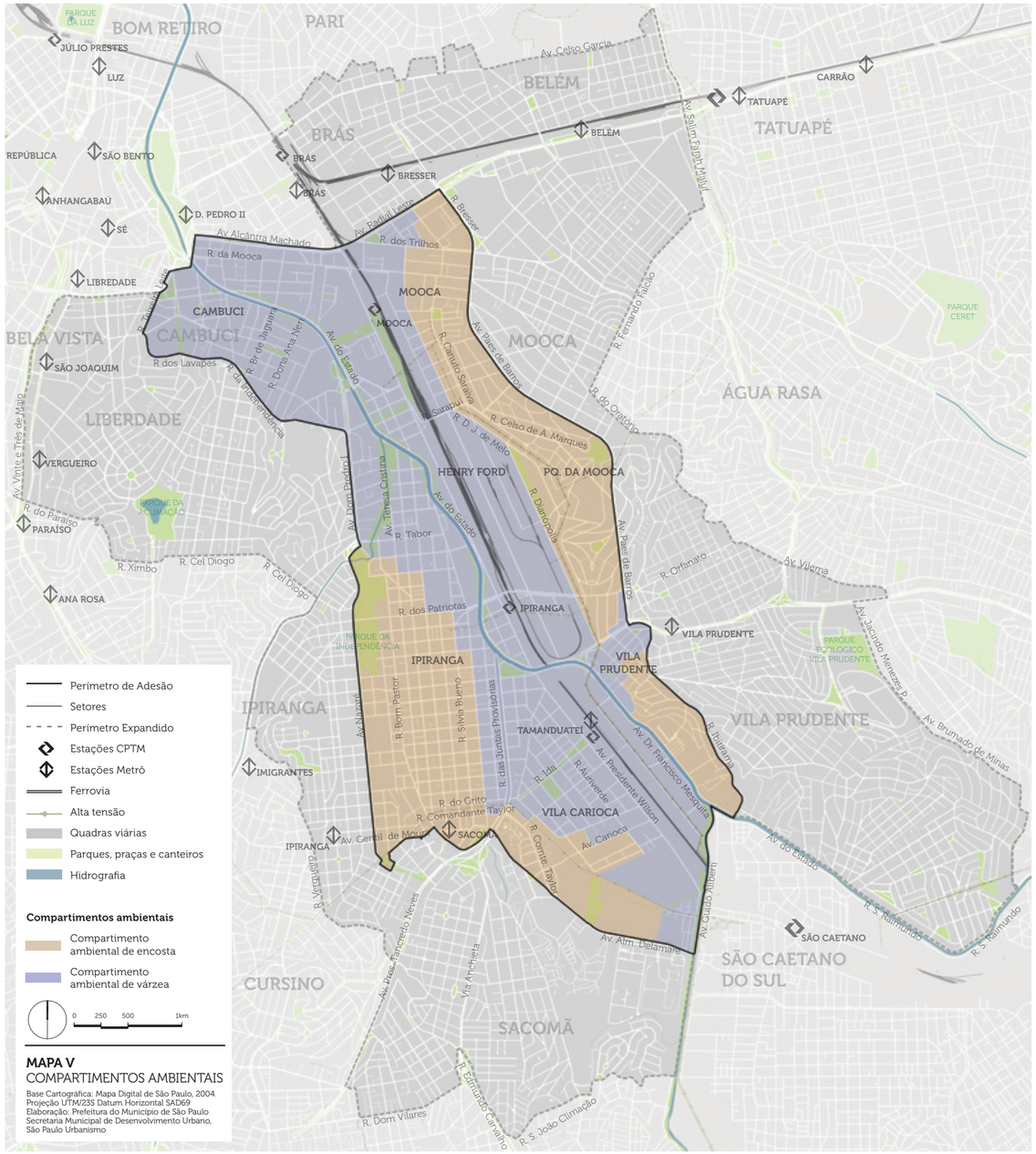
MAPA III
SUBSETORES, EIXOS DE QUALIFICAÇÃO E CORREDORES DE CENTRALIDADE

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
São Paulo Urbanismo



MAPA IV
PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
São Paulo Urbanismo



Perímetro de Adesão
Setores
Perímetro Expandido
Estações CPTM
Estações Metrô
Ferrovia
Alta tensão
Quadras viárias
Parques, praças e canteiros
Hidrografia

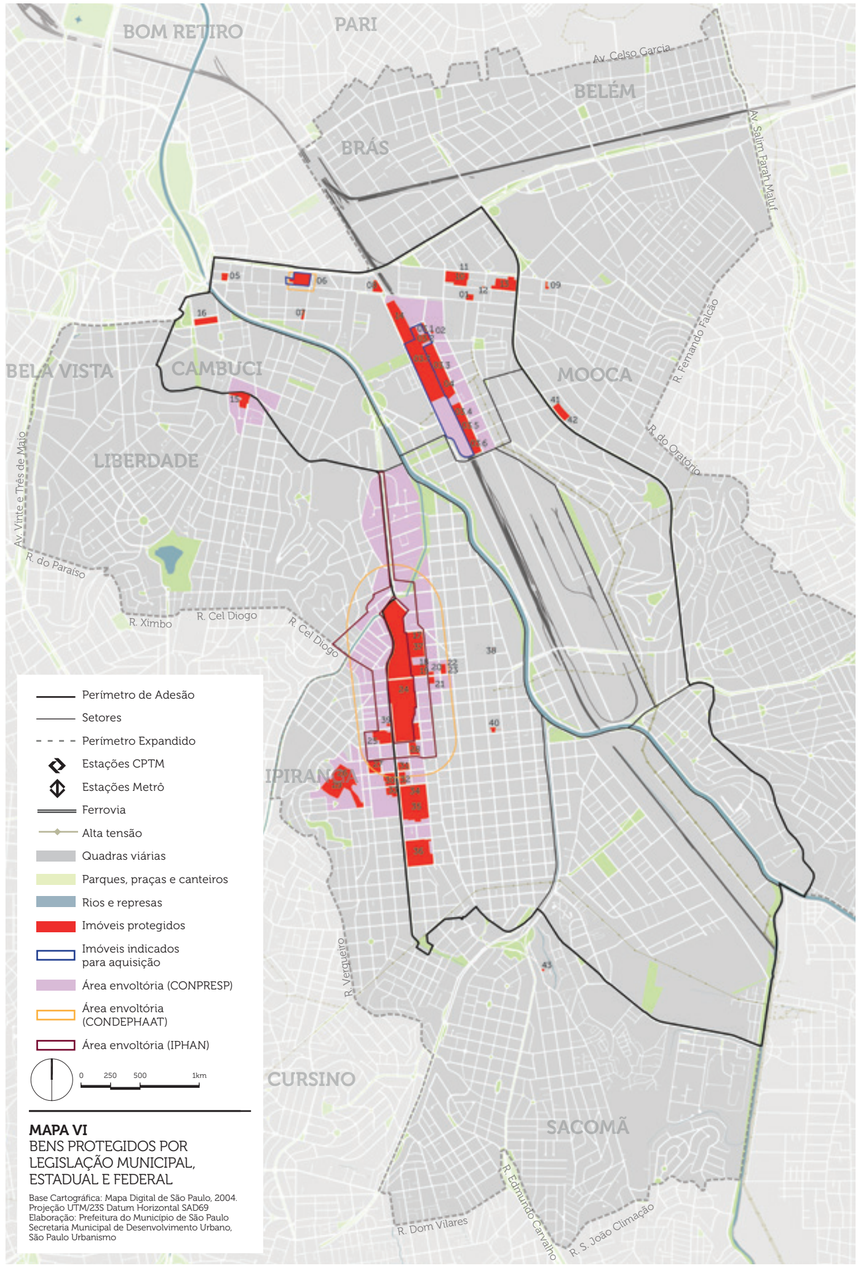
Compartimentos ambientais

Compartimento ambiental de encosta
Compartimento ambiental de várzea

0 250 500 1km

MAPA V
COMPARTIMENTOS AMBIENTAIS

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
São Paulo Urbanismo



Perímetro de Adesão
Setores
Perímetro Expandido
Estações CPTM
Estações Metrô
Ferrovia
Alta tensão
Quadras viárias
Parques, praças e canteiros
Rios e represas
Imóveis protegidos
Imóveis indicados para aquisição
Área envoltória (CONPRESP)
Área envoltória (CONDEPHAAT)
Área envoltória (IPHAN)

0 250 500 1km

MAPA VI
BENS PROTEGIDOS POR LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, ESTADUAL E FEDERAL

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
São Paulo Urbanismo

RELAÇÃO DE BENS PROTEGIDOS

1. Grupo Escolar Oswaldo Cruz (CONDEPHAAT - SC.60/10)

2. Chaminé das antigas instalações da Companhia União de Refinadores (CONPRESP - RT.05/10)

3.1. Conjunto de galpões das Antigas Officinas da Sociedade Anônima Casa Vanorden, 3.2 e 3.3 Grandes Moinhos Minetti Gamba; 3.4 Conjunto de galpões R. Borges de Figueredo Nº 964 a 1084; 3.5 Antigo conjunto de depósitos para café, posteriormente pertencentes à CEAGESP; 3.6 Antigo Conjunto da Sociedade Técnica Bremensis e Schmidt Trost;

3.7 Conjunto de armazéns da antiga São Paulo Railway; (CONPRESP - RT.14/07, CONDEPHAAT -RT.SC. 31/13)

4. Conjunto de fábricas: Fósforos Fiat Lux, Duchen e Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo (CONPRESP - RT.19/11)

5. Antigo orfanato Casa da Divina Providência - Casa da Roda (CONPRESP - APT.14/14)

6. Fábrica de Tecidos Labor (CONPRESP - APT.14/14 - CONDEPHAAT - SC101/14)

7. Casas operárias da Rua Barão de Jaguara (CONPRESP - APT.14/90)

8. Antigos Armazéns Gerais Pratininga (CONPRESP - APT.16/11)

9. Residências - Rua dos Trilhos (CONPRESP - APT.14/14)

10. Antiga Creche Marina Crespi (CONPRESP - APT.03/10)

11. Estádio Conde Rodolfo Crespi (CONPRESP - APT.14/14)

12. Pizzaria São Pedro (CONPRESP - APT.14/14)

13. Antigo Cotonifício Crespi (CONPRESP - APT.14/14)

14. Companhia Antartica Paulista antiga Cervejaria Bavária (CONPRESP - APT.09/07)

15. Conjunto Paisagistico do Outeiro da Glória - Igreja Nª Srª da Glória e Capela Nª Srª de Lourdes (CONPRESP - RT.08/08)

16. Posto de Atendimento INPS Várzea do Carmo (CONPRESP - APT.14/14)

17. Capela do Bom Jesus do Horto (CONPRESP - RT.10/94)

18. Antiga moradia da Família Jafet (CONPRESP - RT.05/05)

19. Antiga moradia da Família Jafet (CONPRESP - RT.05/05)

20. Antiga moradia da Família Jafet (CONPRESP - RT.05/05)

21. Antiga moradia da Família Jafet (CONPRESP - RT.05/05)

22. Antiga moradia da Família Jafet (CONPRESP - RT.05/05)

23. Antiga moradia da Família Jafet (CONPRESP - RT.05/05)

24. Parque da Independência - Praça do Monumento/ Museu Paulista e Coleções Arqueológica, Etnográfica e Histórica/ Sítio e Casa do Grito/Jardins adjacentes (IPHAN 1348-T-95 CONDEPHAAT SC s.nº/75 CONPRESP 05/91)

25. Educandário Sagrada Família (CONPRESP - RT.06/07)

26. Seminário João XXIII (CONPRESP - RT.06/07)

27. Antigo Noviciado Nª Srª das Graças Irmãs Salesianas(CONPRESP - RT.06/07)

28. Colégio São Francisco Xavier (CONPRESP - RT.06/07)

29. Instituto Cristovão Colombo (CONPRESP - RT.06/07)

30. Internato Nossa Senhora Auxiliadora (CONPRESP - RT.06/07)

31. Instituto Maria Imaculada (CONPRESP - RT.06/07)

32. Antigo Juvenato Santíssimo Sacramento (CONPRESP - RT.06/07)

33. Antigo Grupo Escolar São José (CONPRESP - RT.06/07)

34. Instituto Padre Chico (CONPRESP - RT.06/07)

35. Seminário Central do Ipiranga (CONPRESP - RT.06/07)

36. Clínica Infantil do Ipiranga (CONPRESP - RT.06/07)

37. Terreno do antigo Instituto Rua Bom Pastor(CONPRESP - APT.14/14)

38. Marco Quilométrico do Ipiranga Estrada para Santos (CONPRESP - RT.13/13)

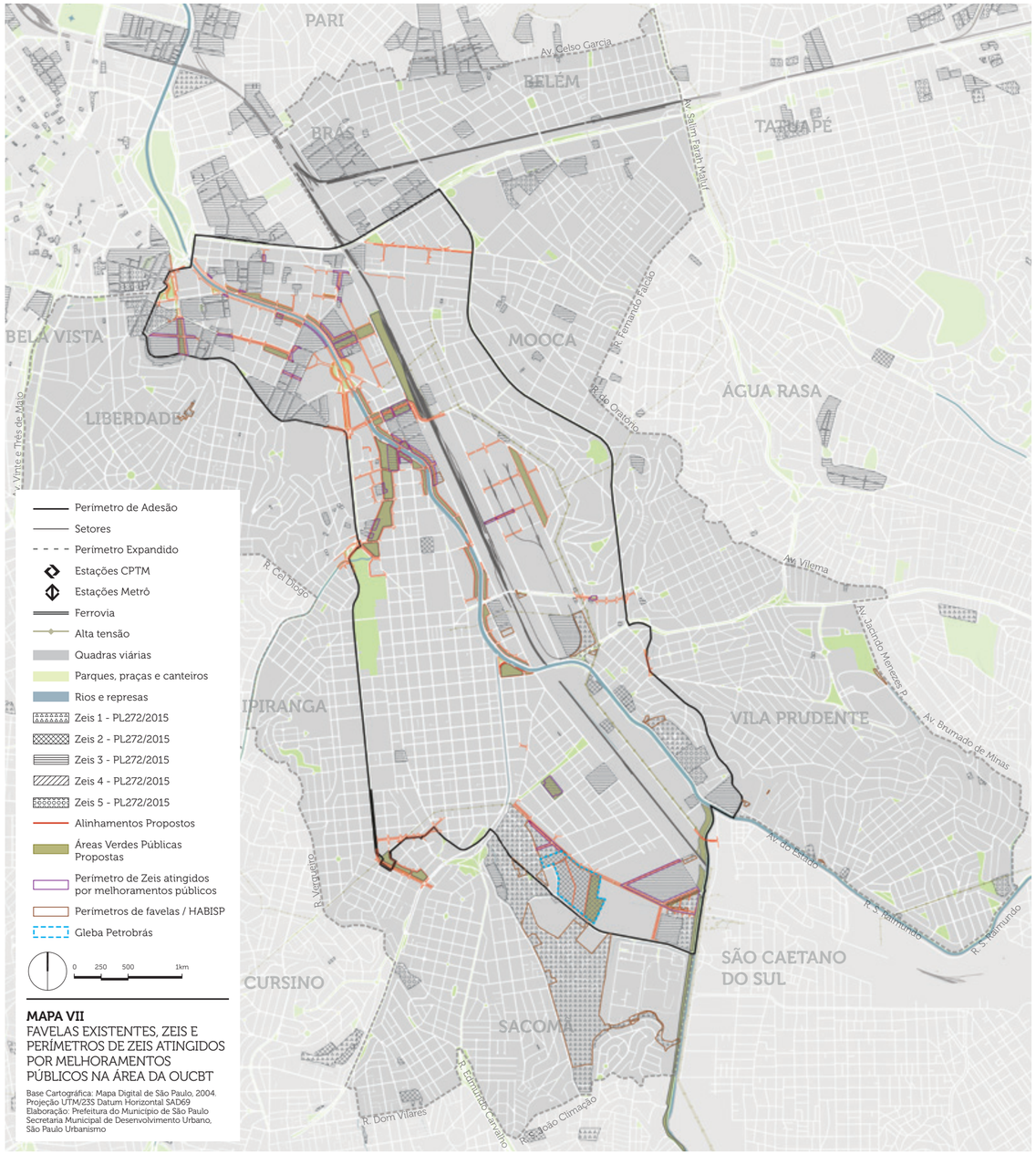
39. Antiga residência do Maestro Furio Franceschini (CONPRESP - RT.02/10)

40. Biblioteca Mun. do Ipiranga "Ministro Genésio de Almeida Moura" (CONPRESP - APT.14/14)

41. Teatro Arthur de Azevedo (CONPRESP - RT.29/92)

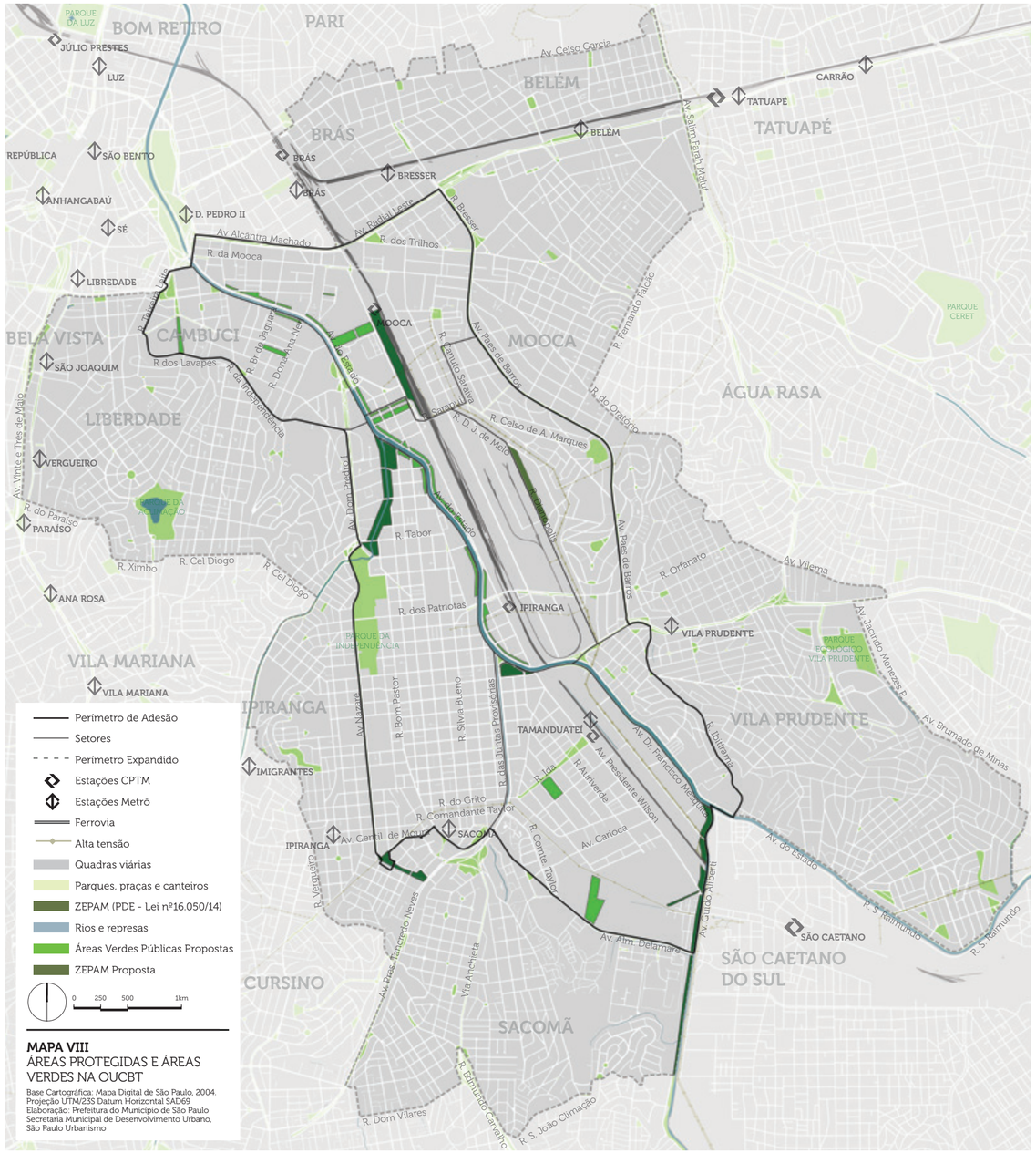
42. Grupo Escolar Pandiá Calógeras (CONPRESP - APT.14/14)

43. Árvore das Lágrimas (CONPRESP - APT.14/14)



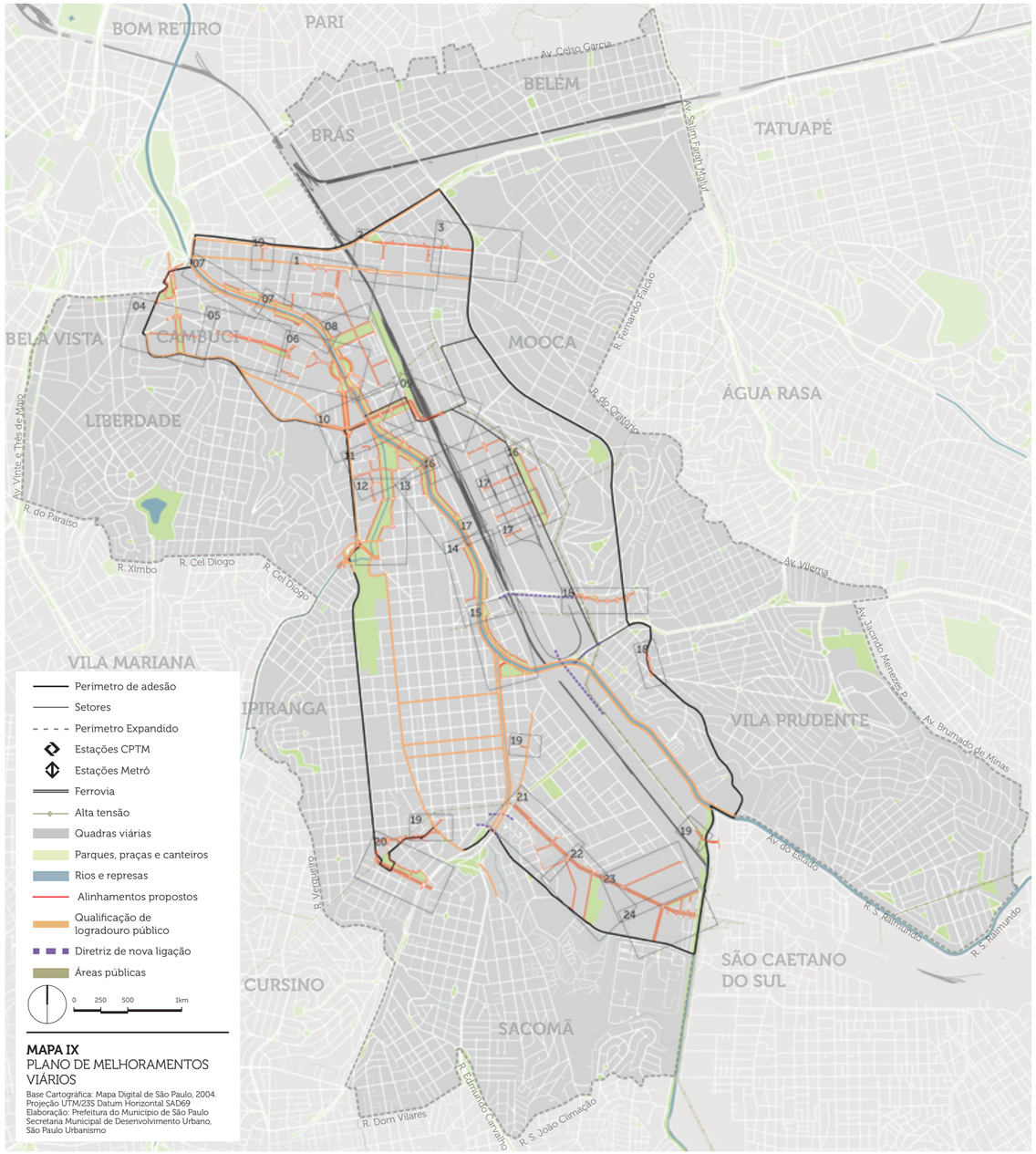
MAPA VII
FAVELAS EXISTENTES, ZEIS E PERÍMETROS DE ZEIS ATINGIDOS POR MELHORAMENTOS PÚBLICOS NA ÁREA DA OUCBT

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
São Paulo Urbanismo



MAPA VIII
ÁREAS PROTEGIDAS E ÁREAS VERDES NA OUCBT

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
São Paulo Urbanismo



MAPA IX
PLANO DE MELHORAMENTOS VIÁRIOS

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, São Paulo Urbanismo

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES POR SETOR

1. Execução do Plano de Melhoramentos Viário (MAPA IX, QUADRO 1C)

1.1. Setor Cambuci - Aberturas de ruas (CA-01, CA-03, CA-04, CA-05a, CA-05b, CA-07, CA-08, CA-09, CA-10, CA-11, CA-20)

1.2. Setor Cambuci - Alargamento de ruas (CA-06, CA-13, CA-15, CA-16)

1.3. Setor Cambuci - Alça de Ligação do Viaduto Leste-Oeste a Av. Prefeito Passos (CA-02)

1.4. Setor Cambuci - Pontilhões sobre a Av. do Estado (CA-17, CA-18, CA-19)

1.5. Setor Cambuci - Reconfiguração geométrica (CA-12, CA-14)

1.6. Setor Mooca - Abertura de ruas (MO-04, MO-05, MO-06, MO-07, MO-09, MO-10, MO-11, MO-12, MO-13, MO-14, MO-15, MO-16, MO-17, MO-18)

1.7. Setor Mooca - Alargamento de ruas (MO-01, MO-02, MO-03)

1.8. Setor Mooca - Novo Viaduto São Carlos (MO-08)

1.9. Setor Ipiranga - Abertura de ruas (IP-02, IP-03, IP-04, IP-07, IP-09, IP-10, IP-11, IP-12, IP-15, IP-16, IP-19, IP-20, IP-21)

1.10. Setor Ipiranga - Alargamento de ruas (IP-05, IP-06, IP-13, IP-14)

1.11. Setor Ipiranga - Construção de passarela (IP-17, IP-18)

1.12. Setor Ipiranga - Pontilhão sobre a Av. do Estado (IP-01)

1.13. Setor Ipiranga - Reconfiguração geométrica (IP-08)

1.14. Setor Henry Ford - Abertura de ruas (HF-01, HF-02, HF-03, HF-04, HF-05, HF-07, HF-08, HF-09, HF-10)

1.15. Setor Henry Ford - Construção de passarela (HF-06)

1.16. Setor Henry Ford - Pontilhão sobre a Av. do Estado (HF-11)

1.17. Setor Parque da Mooca - Abertura de ruas (PM-01, PM-02, PM-03, PM-04)

1.18. Setor Vila Prudente - Alargamento de rua (VP-01)

1.19. Setor Vila Carioca - Abertura de ruas (VC-04, VC-05, VC-06, VC-07, VC-08, VC-09, VC-10)

1.20. Setor Vila Carioca - Alargamento de ruas (VC-01, VC-02, VC-03)

2. Implantação da rede de Parques e áreas públicas (MapaVIII, QUADRO 1D)

2.1. Setor Cambuci - Parque Lavapés (CA.AP-01, CA.AP-02)

2.2. Setor Cambuci - Parque Silveira da Mota (CA.AP-03)

2.3. Setor Cambuci - Áreas públicas destinadas para áreas verdes promovendo assim uma recomposição da APP da Av. do Estado (CA.AP-04)

2.4. Setor Mooca - Parque Alberto Lion (MO.AP-02, MO.AP-03)

2.5. Setor Mooca - Parque Porto de Areia (MO.AP-10)

2.6. Setor Mooca - Áreas públicas destinadas para áreas verdes promovendo assim uma recomposição da APP da Av. do Estado (MO.AP-04, MO.AP-05, MO.AP-06, MO.AP-07, MO.AP-08, MO.AP-09)

2.7. Setor Mooca - Área Verde (MO.AP-01)

2.8. Setor Ipiranga - Parque Foz do Ipiranga (IP.AP-01, IP.AP-02, IP.AP-03, IP.AP-04)

2.9. Setor Ipiranga - Parque Capão do Rego (IP.AP-06, IP.AP-07, IP.AP-08)

2.10. Setor Ipiranga - Áreas públicas destinadas para áreas verdes promovendo assim uma recomposição da APP da Av. do Estado (IP.AP-05, IP.AP-09, IP.AP-10, IP.AP-11)

2.11. Setor Henry Ford - Parque São Carlos (HF.AP-01, HF.AP-02, HF.AP-03, HF.AP-04, HF.AP-05, HF.AP-06)

2.12. Setor Henry Ford - Áreas públicas destinadas para áreas verdes promovendo assim uma recomposição da APP da Av. do Estado (HF.AP-07, HF.AP-08, HF.AP-09, HF.AP-10, HF.AP-11, HF.AP-12, HF.AP-13, HF.AP-14, HF.AP-15)

2.13. Setor Parque da Mooca - (PM.AP-01)

2.14. Setor Vila Carioca - Parque Moinho Velho (VC.AP-01)

2.15. Setor Vila Carioca - Parque Vila Carioca (VC.AP-02)

2.16. Setor Vila Carioca - Parque Heliópolis (VC.AP-03)

2.17. Setor Vila Carioca - Parque Linear Ribeirão dos Meninos (VC.AP.07)

2.18. Setor Vila Carioca - Áreas Verdes (VC.AP-04, VC.AP-05, VC.AP-06)

3. Requalificação de Logradouros (Mapa IX, QUADRO 1E)

4. Execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da Operação Urbana

4.1. Setor Cambuci - Parque Lavapés (CA.AP-01, CA.AP-02)

4.2. Setor Cambuci - Parque Silveira da Mota (CA.AP-03)

4.3. Setor Mooca - Parque Alberto Lion (MO.AP-02, MO.AP-03)

4.4. Setor Mooca - Parque Porto de Areia (MO.AP-10)

4.5. Setor Ipiranga - Parque Foz do Ipiranga (IP.AP-01, IP.AP-02, IP.AP-03, IP.AP-04)

4.6. Setor Ipiranga - Parque Capão do Rego (IP.AP-06, IP.AP-07, IP.AP-08)

4.7. Setor Henry Ford - Parque São Carlos (HF.AP-01, HF.AP-02, HF.AP-03, HF.AP-04, HF.AP-05, HF.AP-06)

4.8. Setor Parque da Mooca - (PM.AP-01)

4.9. Setor Vila Carioca - Parque Moinho Velho (VC.AP-01)

4.10. Setor Vila Carioca - Parque Vila Carioca (VC.AP-02)

4.11. Setor Vila Carioca - Parque Heliópolis (VC.AP-03)

4.12. Setor Vila Carioca - Parque Linear Ribeirão dos Meninos (VC.AP.07)

5. Subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade

5.1. Adequações das pistas e das estações do Expresso Tiradentes para viabilizar o alargamento da Av. do Estado no trecho entre a Rua Antonio de Sá e Praça Alberto Lion

6. Provisão habitacional de interesse social

6.1. Viabilizar a implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social previstos na legislação vigente na área de abrangência da OUCBT e, em particular, as

disposições referentes à Gleba Petrobrás (Mapa VII)

7. Implantação e melhorias da rede de equipamentos públicos

8. Ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural (Mapa VI): Realização de inventário de bens de interesse de; Subsídios à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas;

9. Aquisição, restauração e reconversão do patrimônio histórico (Mapa VI)

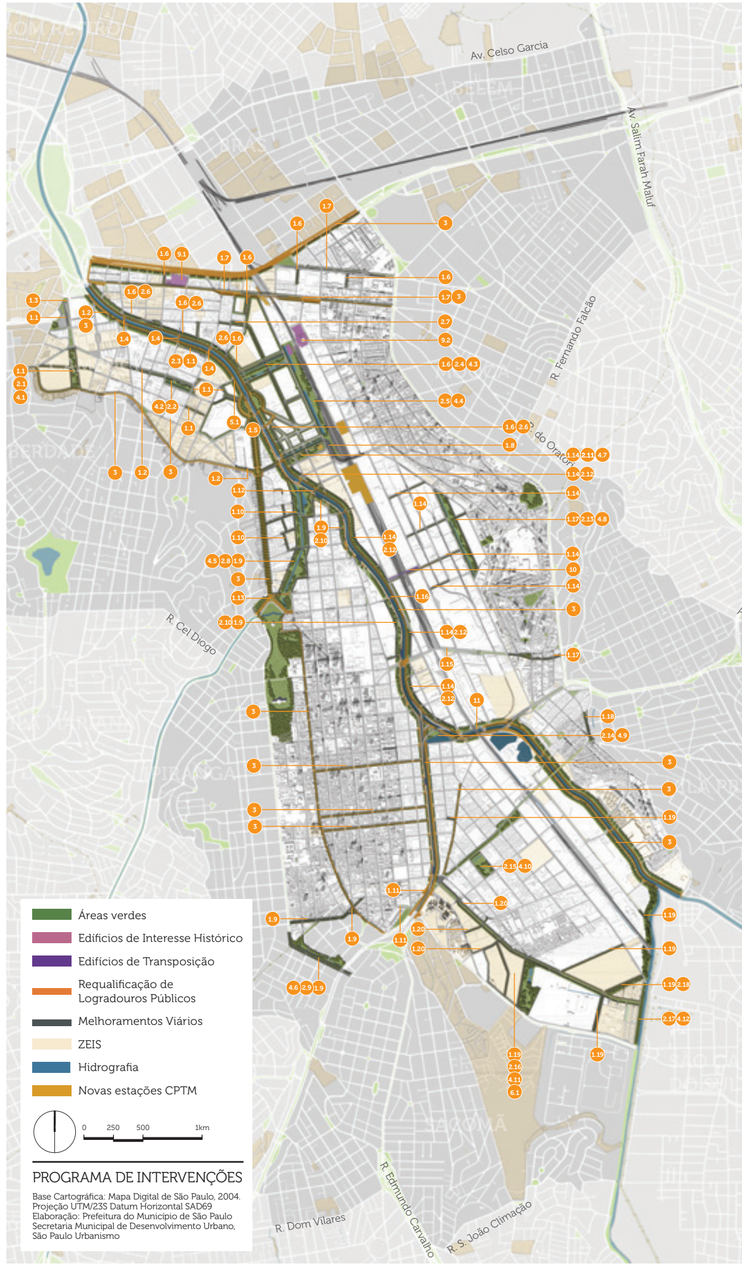
9.1. Antiga Tecelagem Labor e imóveis adjacentes

9.2. Tipografia Casa Vanorden e imóveis adjacentes

10. Aquisição de imóveis e implantação de projeto de equipamento público que contemple a transposição da ferrovia

11. Implantação de conexões da Avenida Henry Ford à Avenida Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Melo e à Rua Guamiranga

12. Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na Licença Ambiental Prévia - LAP Nº 01/SVMA.G/2015

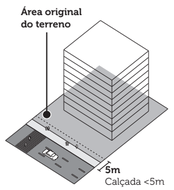


PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, São Paulo Urbanismo

REGRAMENTO URBANÍSTICO DA OUCBT

PARÂMETROS QUALIFICADORES



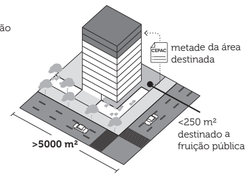
Art 11
DOAÇÃO PARA CALÇADA
Cálculo dos coeficientes básico e máximo do lote considerando a área original do terreno



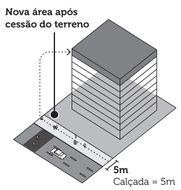
Art 22. II
FACHADA ATIVA (uso nR)
Área não computável incentivada até 50% da área do lote



Art 27. I
USO MISTO
Uso misto obrigatório em terrenos > 10.000m², sendo no mínimo 10% de uso R ou nR



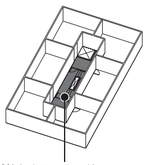
Art 29
FRUIÇÃO PÚBLICA EM TERRENOS MENORES QUE 5.000 m²
Desconto na contrapartida correspondente à metade do potencial construtivo adicional correspondente à área da fruição pública



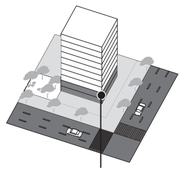
Art 30
DOAÇÃO PARA MELHORAMENTO PÚBLICO
Cálculo dos potenciais construtivos básico e máximo do lote remanescente em função de área original do terreno

INCENTIVOS

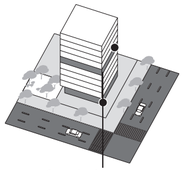
INCENTIVOS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS



Art 22. I
ÁREAS COMUNS DE CIRCULAÇÃO
Até 20% da área construída computável de cada pavimento

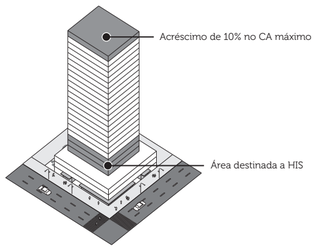


Art 22. III
HIS FORA DE ZEIS
Até 20% da área construída computável total destinada a Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos



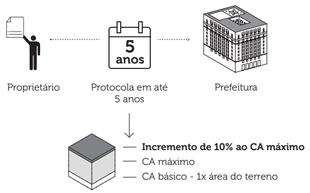
Art 22. IV
ÁREAS DE LAZER EM EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS
Área computável incentivada até 50% da área do lote

INCENTIVOS POTENCIAL CONSTRUTIVO



Art15
COTA SOLIDARIEDADE
I. Área destinada a HIS será considerada não computável

II. Acréscimo de 10% no CA máximo do terreno



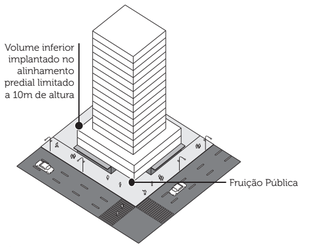
Art 25
PARCELAMENTO NOS PRIMEIROS 5 ANOS
Acréscimo de 10% no CA máximo do terreno

CORREDORES DE CENTRALIDADE

Parâmetros específicos aos corredores de centralidade assinalados no MAPA III desta lei



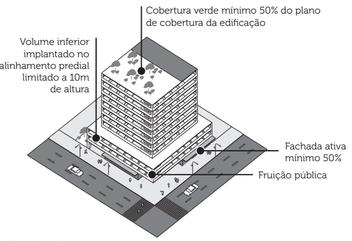
PARÂMETROS QUALIFICADORES



Art 37. I
FACHADA ATIVA
Obrigatória em no mínimo 50% da testada

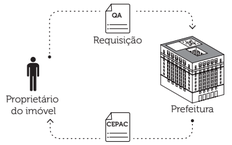
Art 37. II
FRUIÇÃO PÚBLICA
Obrigatória em empreendimentos com acesso a mais de um logradouro

INCENTIVOS



Art 37. I, II e III
EDIFÍCIOS-GARAGEM
As áreas cobertas em qualquer pavimento ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos serão consideradas não computáveis

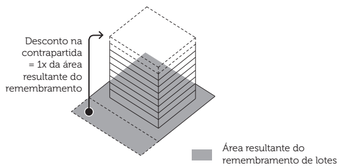
INCENTIVOS CONTRAPARTIDA



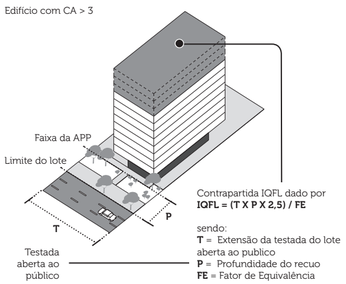
Art 17
INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL
Desconto na contrapartida nos empreendimentos que ultrapassarem a QA mínima



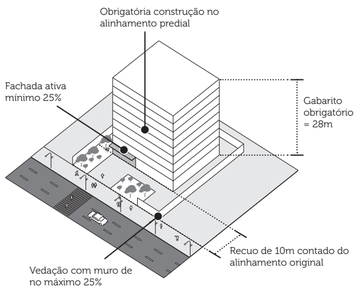
Art 18
INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO AMBIENTAL
Desvinculação de parte dos CEPAC



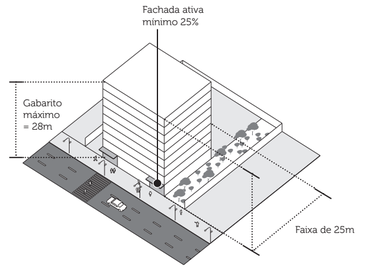
Art 36
REMEMBRAMENTO DE LOTES
Desconto na contrapartida igual a uma vez a área do terreno resultante do remembramento de lotes



Art 39
FRENTE DE LOTE
Desconto na contrapartida dado pela fórmula

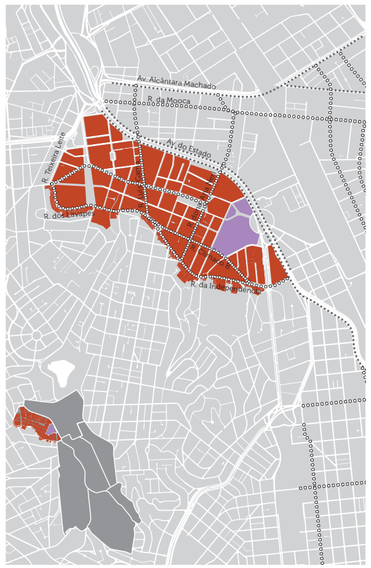


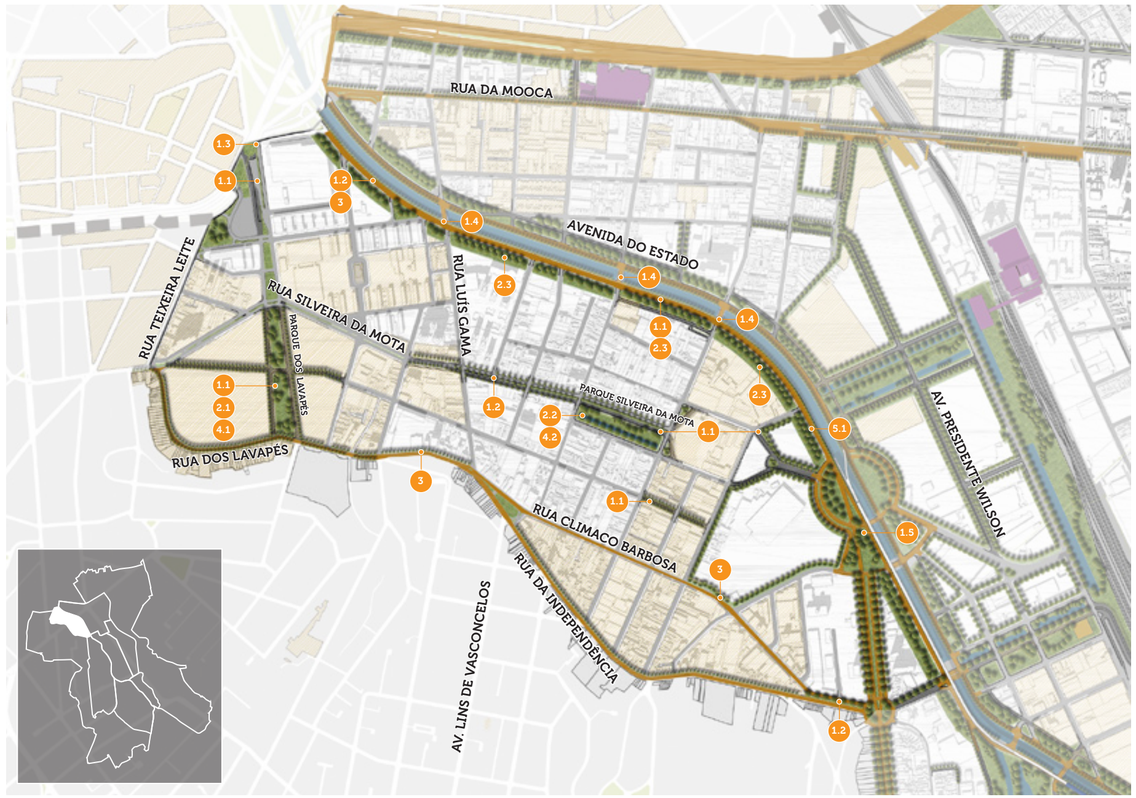
Art 41
DISPENSA DE PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA NO EIXO DE QUALIFICAÇÃO DOM PEDRO I
Não incidirá pagamento de contrapartida relativa a utilização de potencial adicional de construção



Art 42
DISPENSA DE PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA NO EIXO DE QUALIFICAÇÃO RUA DOS TRILHOS
Não incidirá pagamento de contrapartida relativa à utilização de potencial adicional de construção

CAMBUCI


Av. Alcântara Machado
R. Rangel Leite
R. Cambuci
R. Visconde de Itaboraí
R. Antônio Dias Leite
R. Cel. Fernando Prestes
R. Cel. Luiz Americano
R. da Independência
R. Cel. Nicolau de Campos
R. Cel. Nicolau de Campos
R. Cel. Nicolau de Campos



SETOR CAMBUCI

O bairro foi fundado no ano de 1906, porém sua ocupação original coincide com os primórdios da cidade de São Paulo. Inicialmente, era formado por chácaras e comércios de suporte, para atender necessidades dos viajantes. Com a abertura de avenidas de ligação entre a Mooca e a Liberdade, chácaras foram loteadas e novas ruas criadas, atraindo famílias de trabalhadores, muitas de origem italiana e sírio-libanesa. Já no início do século XX, o Cambuci passa a abrigar, além de residências, serviços e comércio em suas vias principais. A vocação comercial foi ampliada nas últimas décadas, tornando a diversidade de usos a característica principal do bairro.

As intervenções propostas para o Setor Cambuci ampliam as conexões com os bairros vizinhos, tirando partido de atributos naturais e construídos até então não valorizados no bairro. Os melhoramentos viários vêm acompanhados de praças e áreas verdes inundáveis nas proximidades do Rio Tamanduateí, para melhoria da drenagem. Diretrizes urbanísticas para as novas construções recuperam a orla fluvial para uso público e conformam o eixo condutor da Av. Dom Pedro I até o Parque da Independência.

PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

1. Execução do Plano de Melhoramentos Viário (MAPA IX, QUADRO 1C)

1.1. Aberturas de ruas (CA-01, CA-03, CA-04, CA-05a, CA-05b, CA-07, CA-08, CA-09, CA-10, CA-11, CA-20)

1.2. Alargamento de ruas (CA-06, CA-13, CA-15, CA-16)

1.3. Alça de Ligação do Viaduto Leste-Oeste a Av. Prefeito Passos (CA-02)

1.4. Pontilhões sobre a Av. do Estado (CA-17, CA-18, CA-19)

1.5. Reconfiguração geométrica (CA-12, CA-14)

2. Implantação da rede de Parques, Áreas verdes e Livres, e execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos (MapaVIII, QUADRO 1D)

2.1. Parque Lavapés (CA.AP-01, CA.AP-02)

2.2. Parque Silveira da Mota (CA.AP-03)

2.3. Áreas públicas destinadas para áreas verdes promovendo assim uma recomposição da APP da Av. do Estado (CA.AP-04)

3. Logradouros a Requalificar (Mapa IX, QUADRO 1E)

4. Execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da Operação Urbana

4.1. Parque Lavapés (CA.AP-01, CA.AP-02)

4.2. Parque Silveira da Mota (CA.AP-03)

5. Subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade

5.1. Adequações das pistas e das estações do Expresso Tiradentes para viabilizar o alargamento da Av. do Estado no trecho entre a Rua Antonio de Sá e Praça Alberto Lion

6. Provisão habitacional de interesse social

7. Implantação e melhorias da rede de equipamentos públicos

8. Ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural (Mapa VI): Realização de inventário de bens de interesse de; Subsídios à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas;

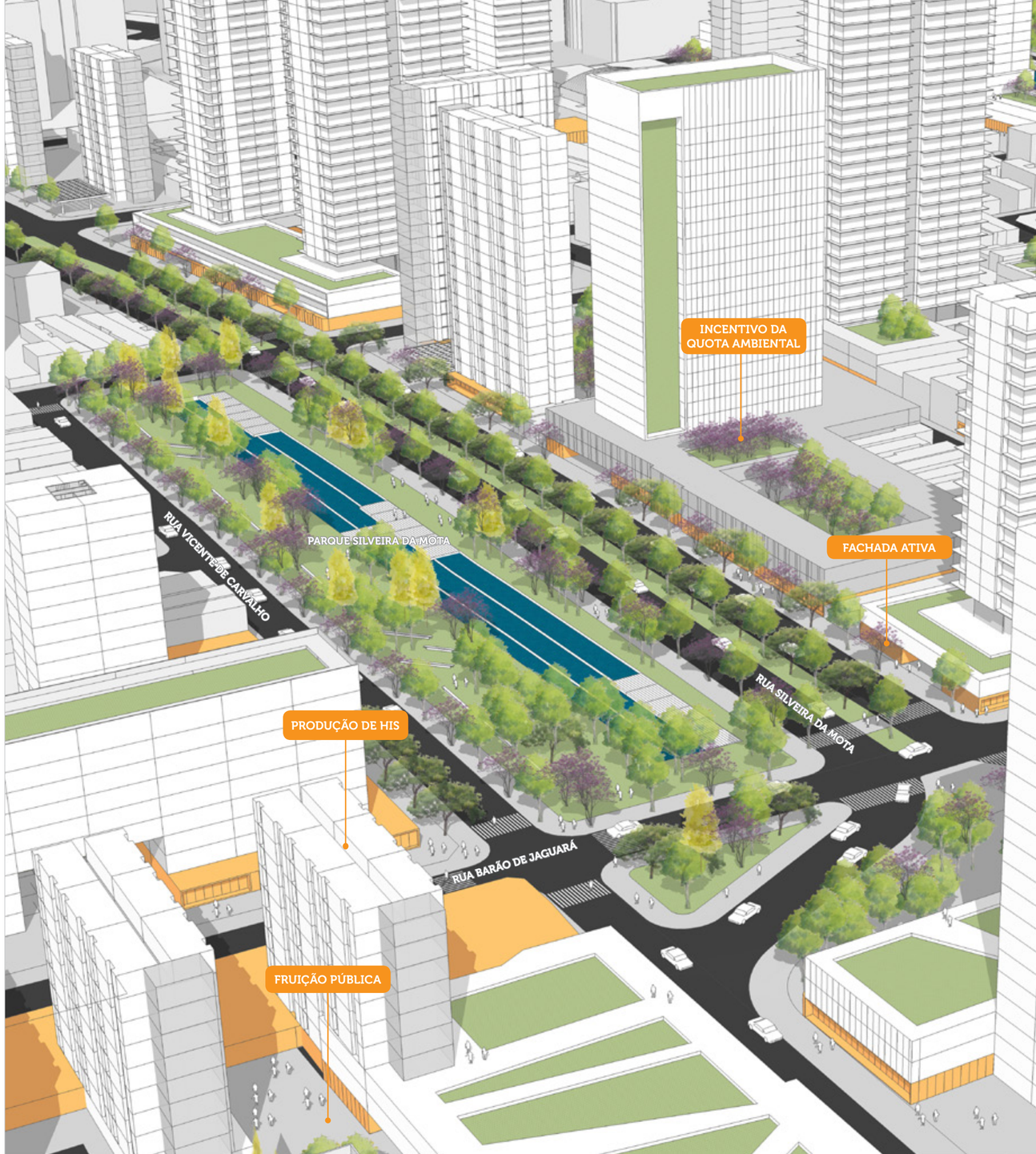
12. Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na Licença Ambiental Prévia - LAP Nº 01/SVMA.G/2015

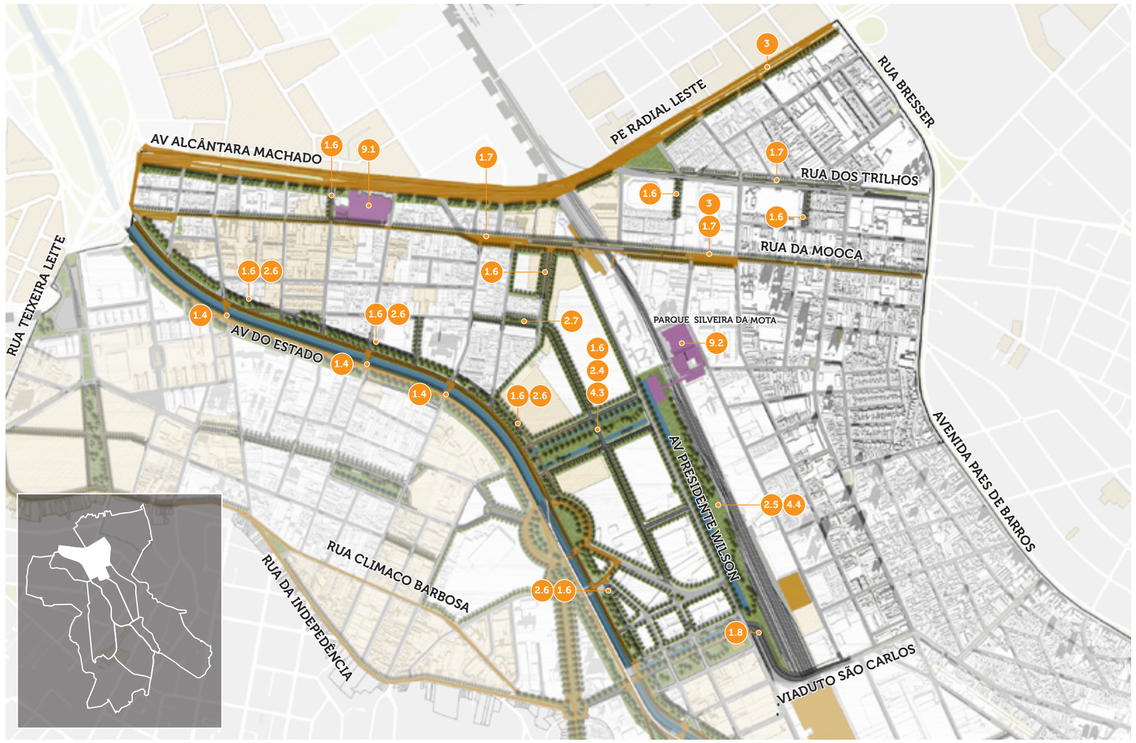
SETOR CAMBUCI

- Áreas Verdes
- Edifícios de Interesse Histórico
- Edifícios de Transposição
- Requalificação de Logradouros Públicos
- Melhoramentos viários
- ZEIS
- Hidrografia
- Novas Estações CPTM

Base Cartográfica
Mapa Digital de São Paulo, 2004.

Elaboração
Prefeitura do Município de São Paulo.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
São Paulo Urbanismo





SETOR MOOCA

Ocupada desde 1556, a Mooca recebe transformações significativas apenas no final do século XIX, quando da chegada da ferrovia, das primeiras fábricas e das vilas operárias conformam esse bairro singular.

A partir de 1940, a atividade industrial reflui e ganha impulso o comércio. Muitos lotes industriais na origem deram lugar a empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão, aproveitando a infraestrutura do bairro que, central como o Cambuci, recebe usos diversificados.

As intervenções propostas combinam melhoria da circulação e ampliação de espaços públicos, para intensificação qualificada do uso residencial. Atualizam planos anteriores de alargamento de ruas e ampliam ligações com bairros vizinhos. Ofertam ao cenário árido das áreas industriais praças e parques alagáveis, que mitigam a ilha de calor e os alagamentos na várzea do Tamanduateí. Diretrizes urbanísticas limitam o tamanho dos lotes das novas verticalizações, preservando o bairro de empreendimentos de grande porte, em favor da convivência com os galpões fabris e as casas operárias, testemunhos históricos que a cidade deve preservar.

PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

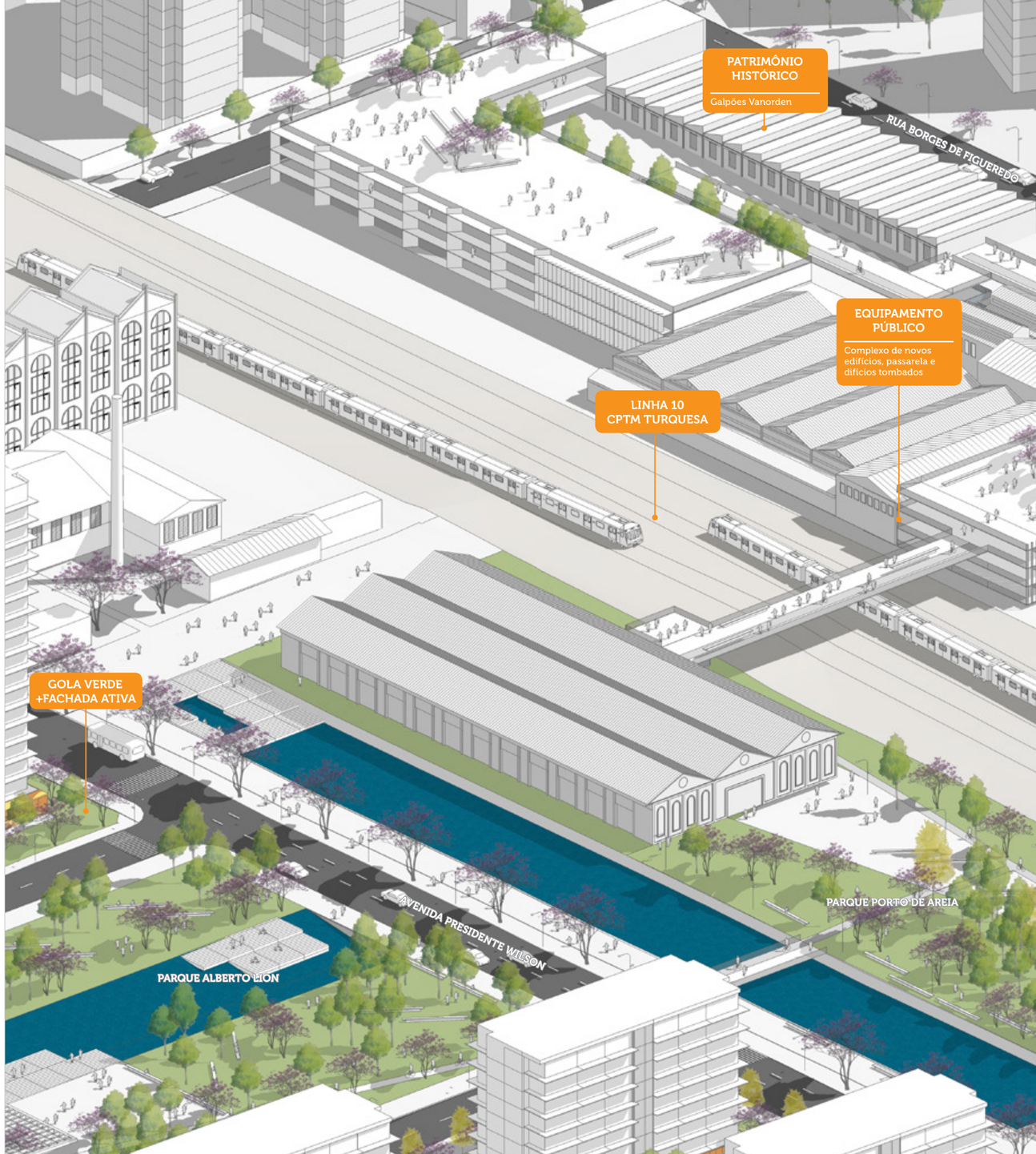
- **1** Execução do Plano de Melhoramentos Viário (MAPA IX, QUADRO 1C)
- **1.6** Abertura de ruas (MO-04, MO-05, MO-06, MO-07, MO-09, MO-10, MO-11, MO-12, MO-13, MO-14, MO-15, MO-16, MO-17, MO-18)
- **1.7** Alargamento de ruas (MO-01, MO-02, MO-03)
- **1.8** Novo Viaduto São Carlos (MO-08)
- **2** Implantação da rede de Parques, Áreas verdes e Livres, e execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos (MapaVIII, QUADRO 1D)
- **2.4** Parque Alberto Lion (MO.AP-02, MO.AP-03)
- **2.5** Parque Porto de Areia (MO.AP-10)
- **2.6** Áreas públicas destinadas para áreas verdes promovendo assim uma recomposição da APP da Av. do Estado (MO.AP-04, MO.AP-05, MO.AP-06, MO.AP-07, MO.AP-08, MO.AP-09)
- **2.7** Área Verde (MO.AP-01)
- **3** Logradouros a Requalificar (Mapa IX, QUADRO 1E)
- **4** Execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da Operação Urbana
- **4.3** Parque Alberto Lion (MO.AP-02, MO.AP-03)
- **4.4** Parque Porto de Areia (MO.AP-10)
- **5** Subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade
- **5.1** Adequações das pistas e das estações do Expresso Tiradentes para viabilizar o alargamento da Av. do Estado no trecho entre a Rua Antonio de Sá e Praça Alberto Lion
- **6** Provisão habitacional de interesse social
- **7** Implantação e melhorias da rede de equipamentos públicos
- **8** Ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural (Mapa VI): Realização de inventário de bens de interesse de; Subsídios à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas;
- **9** Aquisição, restauração e reconversão do patrimônio histórico (Mapa VI)
- **9.1** Antiga Tecelagem Labor e imóveis adjacentes
- **9.2** Tipografia Casa Vanorden e imóveis adjacentes
- **12** Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na Licença Ambiental Prévia - LAP Nº 01/SVMA.G/2015

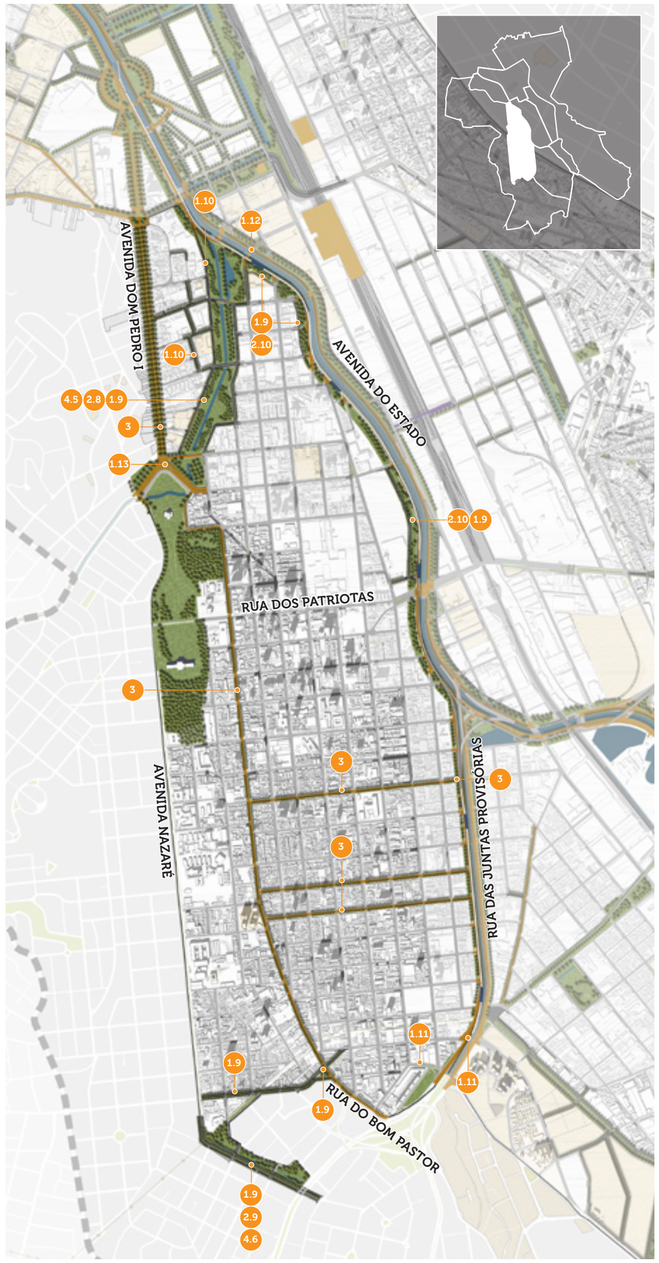
SETOR MOOCA

- Áreas Verdes
- Edifícios de Interesse Histórico
- Edifícios de Transposição
- Requalificação de Logradouros Públicos
- Melhoramentos viários
- ZEIS
- Hidrografia
- Novas Estações CPTM

Base Cartográfica
Mapa Digital de São Paulo, 2004.

Elaboração
Prefeitura do Município de São Paulo.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
São Paulo Urbanismo





SETOR IPIRANGA

A formação do Ipiranga está associada à rota para Santos, que há séculos já atravessava a região onde o bairro se expandiria. Com a Rodovia Anchieta, em 1947, as indústrias chegam aos baixos do bairro, ampliando a presença além das proximidades da ferrovia. Nas terras altas, erguem-se casarões de famílias influentes e edifícios filantrópicos da Igreja Católica; as habitações populares se dividem entre as duas regiões.

A partir de 1970, a grande indústria começa a deixar o Ipiranga; antigos galpões dão lugar a novas edificações. A chegada da Linha 2 Verde do Metrô contribuiu ainda mais para a valorização do bairro nos últimos anos, onde condomínios residenciais recentes convivem com indústrias de pequeno porte, estabelecimentos comerciais e sobrados das primeiras ocupações.

As intervenções propostas objetivam a valorização paisagística do Setor, pois a maior parte da área já oferece ambiente urbano qualificado aos moradores e usuários.

A implantação do Parque Foz do Ipiranga, ao longo do rio do mesmo nome, estende o espaço de fruição pública do Parque da Independência até a avenida do Estado e abre uma nova frente urbana voltada para o Córrego, enquanto a praça inundável junto ao Rio Tamanduateí colabora no controle de alagamentos. Diretrizes urbanísticas para as novas edificações organizam o cenário edificado da avenida D. Pedro I, devolvem as orlas fluviais do Tamanduateí e do Córrego Moinho Velho ao uso público e consolidam o padrão construtivo que recentemente se disseminou no bairro. Os melhoramentos viários a Leste da avenida Dom Pedro I garantem novos acessos ao Parque Foz do Ipiranga. Ao sul do perímetro, a conexão da avenida Nazaré à avenida Presidente Tancredo Neves desenha um parque linear ao longo do Córrego Capão do Rego e o alargamento da avenida Gentil de Moura amplia a ligação entre Ipiranga e Vila Mariana.

PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

- 1 Execução do Plano de Melhoramentos Viário (MAPA IX, QUADRO 1C)
- 1.9 Abertura de ruas (IP-02, IP-03, IP-04, IP-07, IP-09, IP-10, IP-11, IP-12, IP-15, IP-16, IP-19, IP-20, IP-21)
- 1.10 Alargamento de ruas (IP-05, IP-06, IP-13, IP-14)
- 1.11 Construção de passarela (IP-17, IP-18)
- 1.12 Pontilhão sobre a Av. do Estado (IP-01)
- 1.13 Reconfiguração geométrica (IP-08)
- 2 Implantação da rede de Parques, Áreas verdes e Livres, e execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos (MapaVIII, QUADRO 1D)
- 2.8 Parque Foz do Ipiranga (IP.AP-01, IP.AP-02, IP.AP-03, IP.AP-04)
- 2.9 Parque Capão do Rego (IP.AP-06, IP.AP-07, IP.AP-08)
- 2.10 Áreas públicas destinadas para áreas verdes promovendo assim uma recomposição da APP da Av. do Estado (IP.AP-05, IP.AP-09, IP.AP-10, IP.AP-11)
- 3 Logradouros a Requalificar (Mapa IX, QUADRO 1E)
- 4 Execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da Operação Urbana
- 4.5 Parque Foz do Ipiranga (IP.AP-01, IP.AP-02, IP.AP-03, IP.AP-04)
- 4.6 Parque Capão do Rego (IP.AP-06, IP.AP-07, IP.AP-08)
- 5 Subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade
- 6 Provisão habitacional de interesse social
- 7 Implantação e melhorias da rede de equipamentos públicos
- 8 Ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural (Mapa VI): Realização de inventário de bens de interesse de; Subsídios à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas
- 12 Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na Licença Ambiental Prévia - LAP Nº 01/ SVMA.G/2015

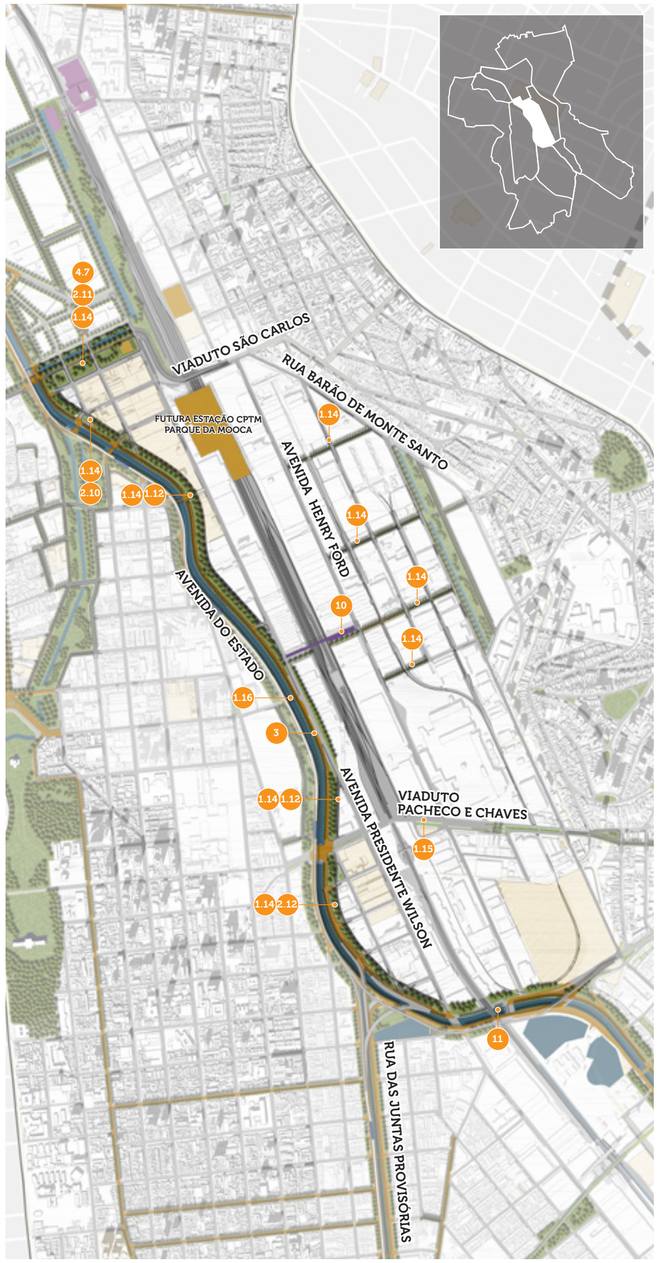
SETOR IPIRANGA

- Áreas Verdes
- Edícios de Interesse Histórico
- Edifícios de Transposição
- Requalificação de Logradouros Públicos
- Melhoramentos viários
- ZEIS
- Hidrografia
- Novas Estações CPTM

Base Cartográfica
Mapa Digital de São Paulo, 2004.

Elaboração
Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, São Paulo Urbanismo





SETOR HENRY FORD

O projeto do loteamento da Chácara da Mooca, de 1922, é de autoria do engenheiro Jorge de Macedo Vieira, que deixou seu traço de urbanista formado nos preceitos da Cidade-Jardim em outros bairros da cidade, como Parque Novo Mundo, Parque Edu Chaves e Jardim da Saúde. A parcela que destinou ao uso industrial, com lotes de grandes dimensões, foi implantada na região mais baixa da área, na planície do Rio Tamanduateí, até o limite da ferrovia.

O Setor Henry Ford abrange essa parcela, atravessa a ferrovia e chega até o rio. Nessa área concentra-se um parque industrial ativo, ancorado por décadas de investimentos, por ramais ferroviários que trazem matéria prima até o piso dos galpões e pelo anel viário ao sul do perímetro, conectando a região a todas as rodovias que chegam a São Paulo.

As intervenções propostas contemplam melhorias nos viadutos Capitão Pacheco e Chaves e São Carlos, atualizam alinhamentos previstos em leis anteriores e propõem a abertura de vias em momento futuro, quando da renovação espontânea das plantas atuais. Além dos viadutos citados e das estações da CPTM – Ipiranga, em operação, e Parque da Mooca, projetada – que permitem a transposição da ferrovia, está prevista a implantação de nova transposição entre os dois viadutos, combinada a equipamento de uso público e destinada a pedestres e ciclistas. Diretrizes urbanísticas para as novas edificações mantém o Setor como território produtivo, separado dos usos residenciais da encosta do Parque da Mooca por um parque inundável com 40.000 m² de área. A orla fluvial no trecho, no processo de substituição de edificações, também será devolvida ao uso público, como nos demais setores.

PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

1 Execução do Plano de Melhoramentos Viário (MAPA IX, QUADRO 1C)

1.14 Abertura de ruas (HF-01, HF-02, HF-03, HF-04, HF-05, HF-07, HF-08, HF-09, HF-10)

1.15 Construção de passarela (HF-06)

1.16 Pontilhão sobre a Av. do Estado (HF-11)

1.21 Implantação de conexões da Avenida Henry Ford à Avenida Prof. Luiz Ignácio deAnhaia Melo e à Rua Guamiranga

2 Implantação da rede de Parques, Áreas verdes e Livres, e execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos (MapaVIII, QUADRO 1D)

2.11 Parque São Carlos (HF.AP-01, HF.AP-02, HF.AP-03, HF.AP-04, HF.AP-05, HF.AP-06)

2.12 Áreas públicas destinadas para áreas verdes promovendo assim uma recomposição da APP da Av. do Estado (HF.AP-07, HF.AP-08, HF.AP-09, HF.AP-10, HF.AP-11, HF.AP-12, HF.AP-13, HF.AP-14, HF.AP-15)

3 Logradouros a Requalificar (Mapa IX, QUADRO 1E)

4 Execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da Operação Urbana

4.7 Parque São Carlos (HF.AP-01, HF.AP-02, HF.AP-03, HF.AP-04, HF.AP-05, HF.AP-06)

5 Subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade

6 Provisão habitacional de interesse social

7 Implantação e melhorias da rede de equipamentos públicos

8 Ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural (Mapa VI): Realização de inventário de bens de interesse de; Subsídios à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas;

10 Aquisição de imóveis e implantação de projeto de equipamento público que contemple a transposição da ferrovia

11 Implantação de conexões da Avenida Henry Ford à Avenida Prof. Luiz Ignácio deAnhaia Melo e à Rua Guamiranga

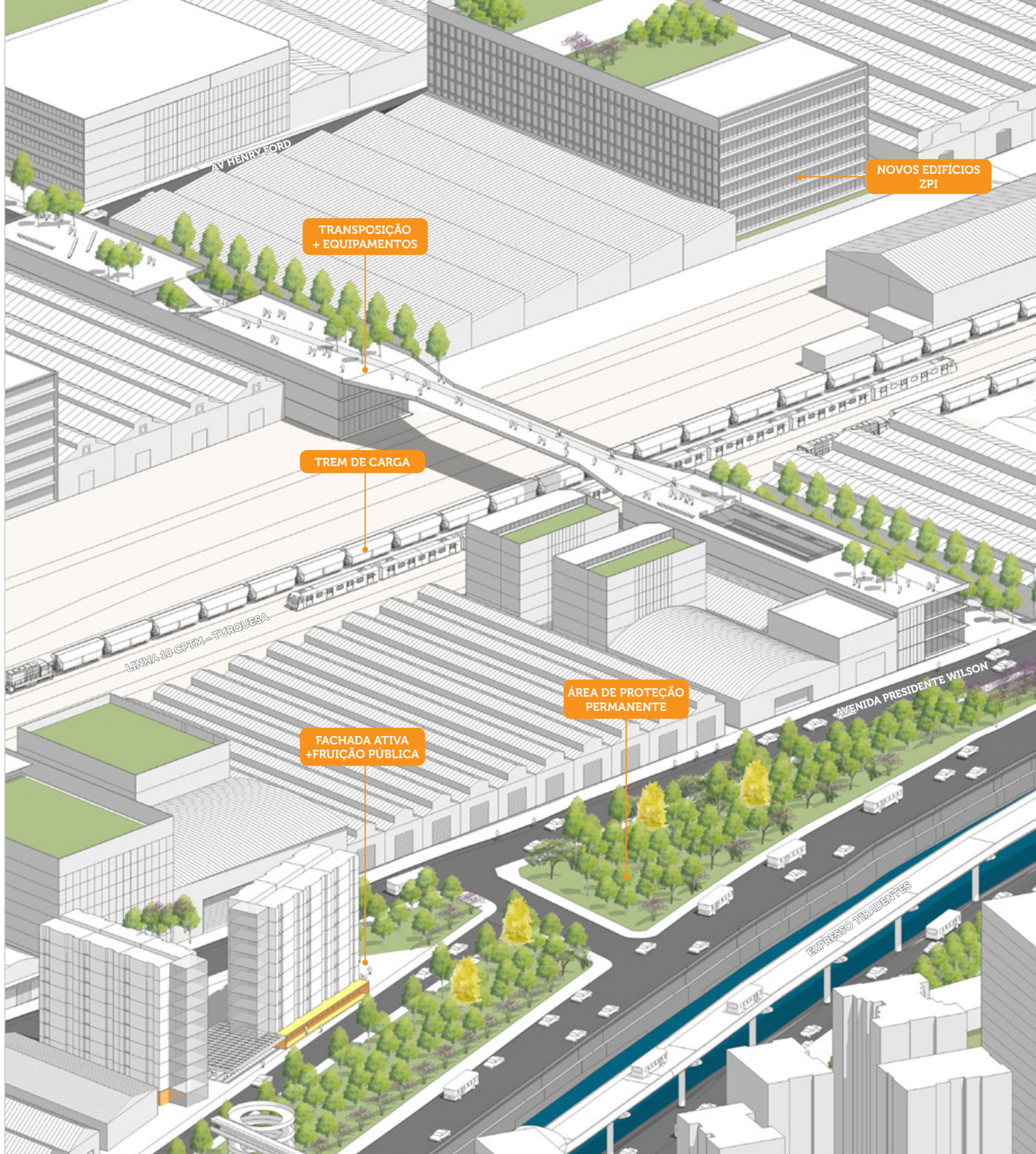
12 Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na Licença Ambiental Prévia - LAP Nº 01/SVMA.G/2015

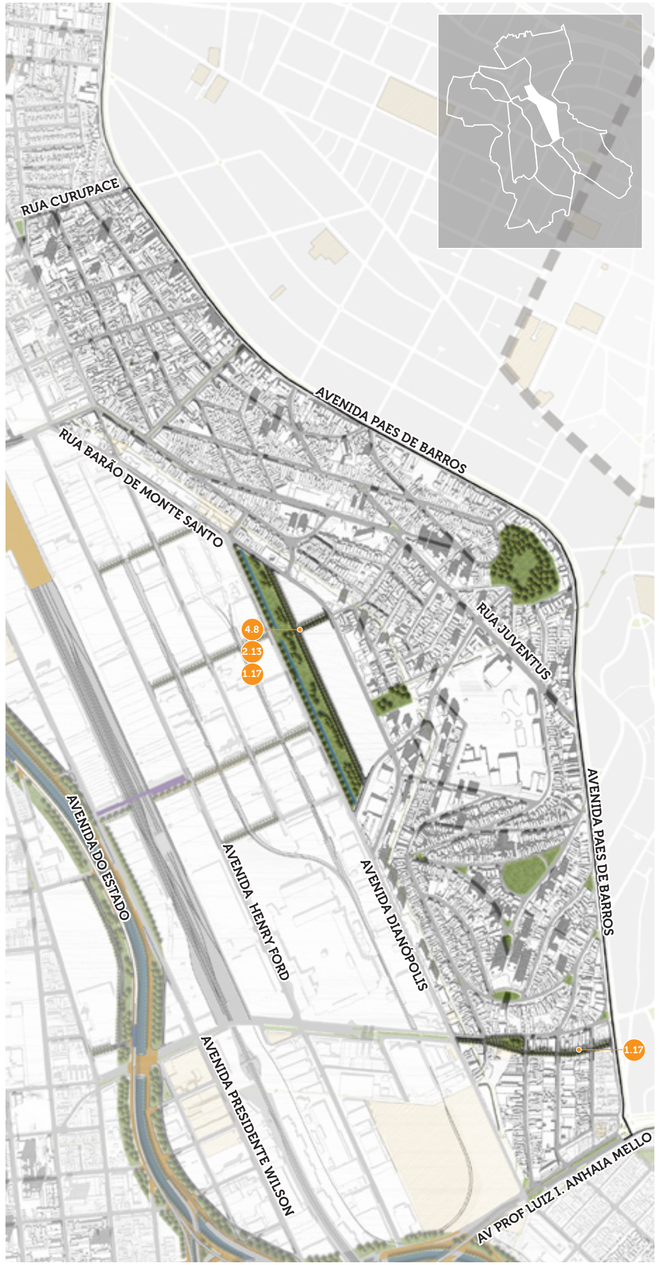
SETOR HENRY FORD

- Áreas Verdes
- Edícios de Interesse Histórico
- Edifícios de Transposição
- Requalificação de Logradouros Públicos
- Melhoramentos viários
- ZEIS
- Hidrografia
- Novas Estações CPTM

Base Cartográfica
Mapa Digital de São Paulo, 2004.

Elaboração
Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, São Paulo Urbanismo





SETOR PARQUE DA MOOCA

O Parque da Mooca tem sua origem no mesmo projeto de loteamento da Chácara da Mooca que estruturou o Setor Industrial Henry Ford.

A proposta desse bairro planejado, de traçado respeitoso com relação à topografia local, contemplou nas suas premissas áreas distintas de ocupação. Acima da área industrial, assentada nas regiões planas, na medida em que o arruamento se distancia da ferrovia e sobe em direção ao topo do espigão, o padrão residencial vai se alterando, os lotes ganhando dimensões, até chegar à Avenida Paes de Barros, ponto de destaque nesse cenário. Nas últimas décadas, as casas que ocupavam esses lotes maiores cederam lugar à verticalização para uso residencial, transformando a paisagem do bairro.

O Parque da Mooca, assim como o Ipiranga, já dispõe de um ambiente urbano qualificado. A intervenção mais significativa é a implantação de um parque na avenida Dianópolis, que além das funções de recreação, tem papel importante na contenção das águas da chuva que descem a encosta. A duplicação da Rua Capitão Pacheco e Chaves até a Rua do Orfanato, bem como a ampliação do Viaduto de mesmo nome, melhoram as conexões com os bairros vizinhos do Ipiranga e da Vila Prudente.

PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

1 Execução do Plano de Melhoramentos Viário (MAPA IX, QUADRO 1C)

1.17 Abertura de ruas (PM-01, PM-02, PM-03, PM-04)

2 Implantação da rede de Parques, Áreas verdes e Livres, e execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos (MapaVIII, QUADRO 1D)

2.13 (PM.AP-01)

4 Execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da Operação Urbana

4.8 (PM.AP-01)

5 Subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade

6 Provisão habitacional de interesse social

7 Implantação e melhorias da rede de equipamentos públicos

8 Ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural (Mapa VI): Realização de inventário de bens de interesse de; Subsídios à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas

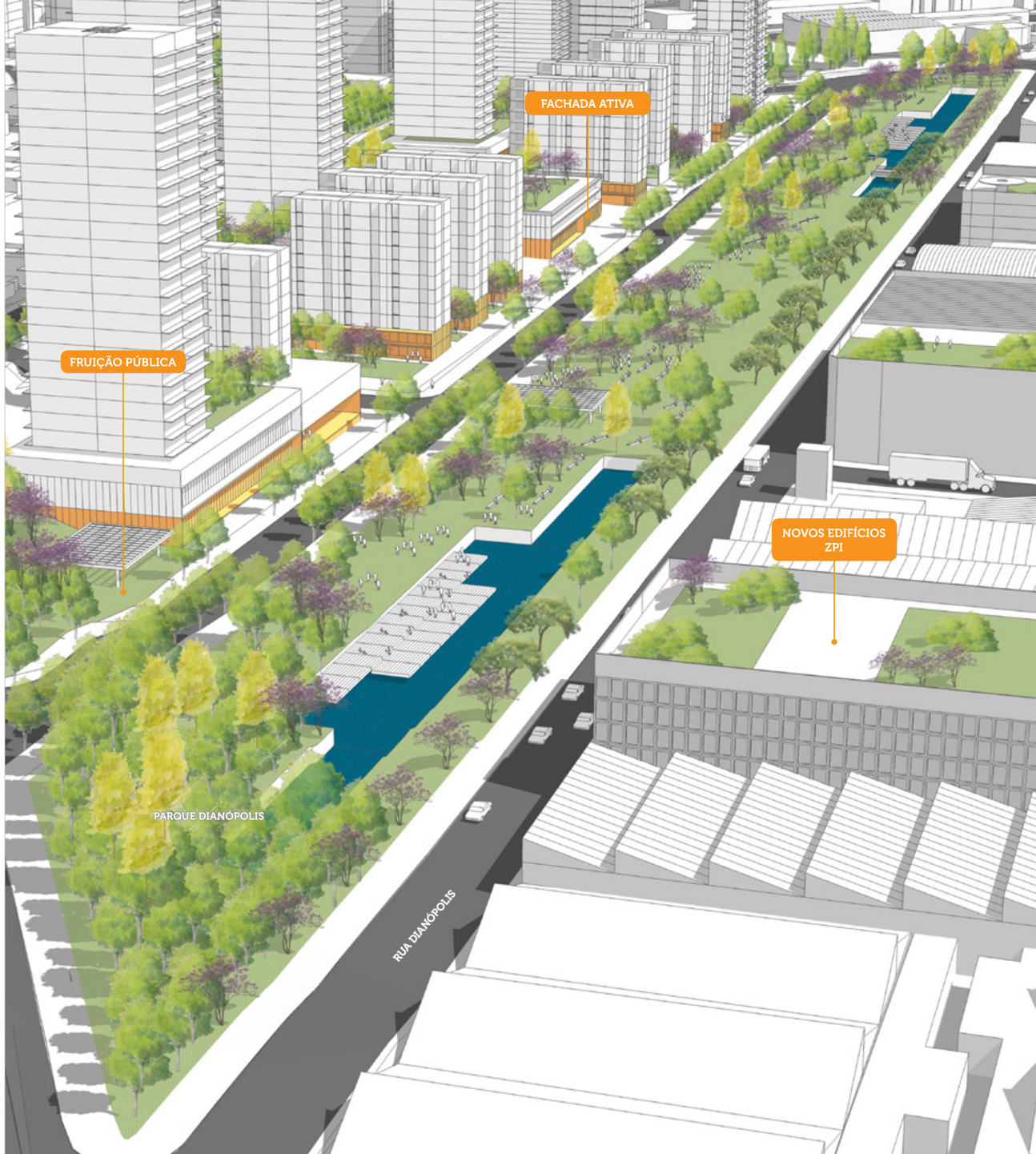
12 Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na Licença Ambiental Prévia - LAP Nº 01/SVMA.G/2015

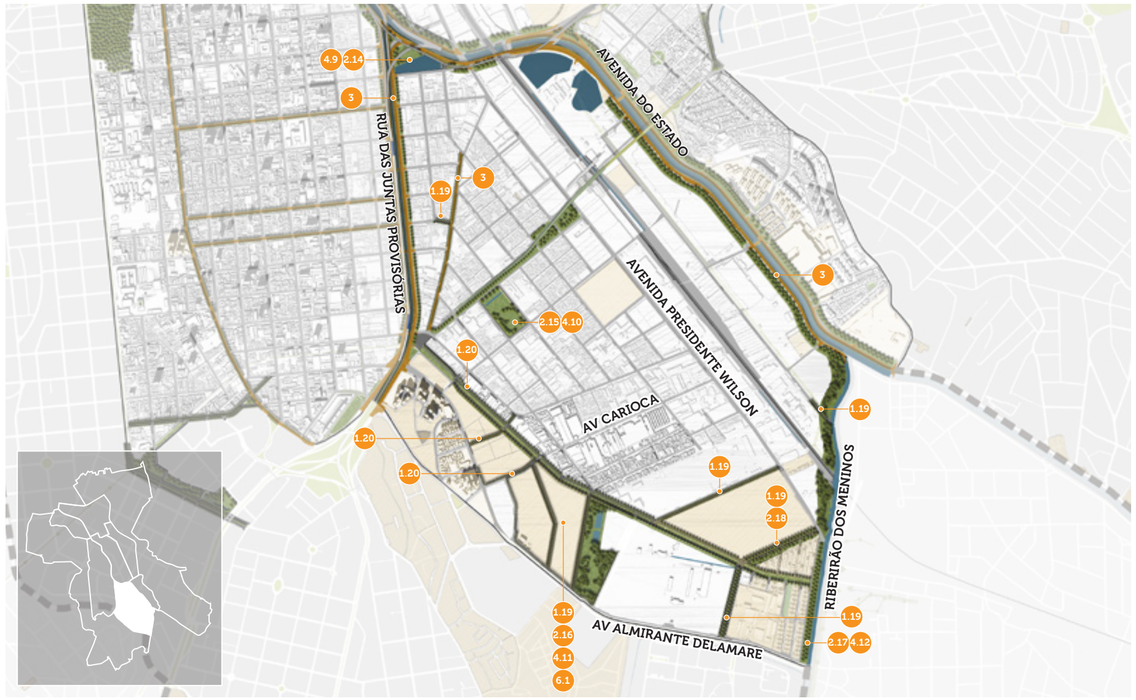
SETOR PARQUE DA MOOCA

- Áreas Verdes
- Edícios de Interesse Histórico
- Edifícios de Transposição
- Requalificação de Logradouros Públicos
- Melhoramentos viários
- ZEIS
- Hidrografia
- Novas Estações CPTM

Base Cartográfica
Mapa Digital de São Paulo, 2004.

Elaboração
Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, São Paulo Urbanismo





0 0,2 0,5 1km N

SETOR VILA CARIOCA

Há 50 anos, a Vila Carioca foi povoada por migrantes, que buscavam trabalho nas indústrias locais. Décadas depois muitas abandonaram o bairro, atraídas por incentivos fiscais de outras regiões. Recentemente, o movimento de saída refluiu; a Vila Carioca reascendeu como destino de novas indústrias, aquecendo o mercado de trabalho local. É um bairro ocupado por galpões, casas térreas e sobradinhos, onde as redes de transporte de alta capacidade, trem e metrô, já sinalizam a transformação futura do bairro.

As intervenções propostas ampliam conexões do anel viário com o ABC e melhoram a circulação interna do bairro. A abertura da avenida lindeira ao linhão e das vias transversais que a conectam à Av. Almirante Delamare e à Av. Presidente Wilson qualifica o bairro para usos industriais e atividades de logística, como pretendido neste projeto. Outros melhoramentos organizam terrenos vizinhos à Favela de Heliópolis destinados à provisão habitacional de interesse social. Como no Setor Henry Ford, os usos produtivos são preservados. E como no Setor Vila Prudente, usos residenciais são intensificados no entorno da Estação Tamanduateí. As orlas fluviais do Córrego Moinho Velho, do Ribeirão dos Meninos e do Rio Tamanduateí serão devolvidas para uso público nos anos vindouros da intervenção.

PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

1 Execução do Plano de Melhoramentos Viário (MAPA IX, QUADRO 1C)

1.19 Setor Vila Carioca - Abertura de ruas (VC-04, VC-05, VC-06, VC-07, VC-08, VC-09, VC-10)

1.20 Setor Vila Carioca - Alargamento de ruas (VC-01, VC-02, VC-03)

1.21 Implantação de conexões da Avenida Henry Ford à Avenida Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Melo e à Rua Guamiranga

2 Implantação da rede de Parques, Áreas verdes e Livres, e execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos (MapaVIII, QUADRO 1D)

2.14 Setor Vila Carioca - Parque Moinho Velho (VC.AP-01)

2.15 Setor Vila Carioca - Parque Vila Carioca (VC.AP-02)

2.16 Setor Vila Carioca - Parque Heliópolis (VC.AP-03)

2.17 Setor Vila Carioca - Parque Linear Ribeirão dos Meninos (VC.AP.07)

2.18 Setor Vila Carioca - Áreas Verdes (VC. AP-04, VC.AP-05, VC.AP-06)

3 Logradouros a Requalificar (Mapa IX, QUADRO 1E)

4 Execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da Operação Urbana

4.9 Setor Vila Carioca - Parque Moinho Velho (VC.AP-01)

4.10 Setor Vila Carioca - Parque Vila Carioca (VC.AP-02)

4.11 Setor Vila Carioca - Parque Heliópolis (VC.AP-03)

4.12 Setor Vila Carioca - Parque Linear Ribeirão dos Meninos (VC.AP.07)

5 Subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade

6 Provisão habitacional de interesse social

6.1 Viabilizar a implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social previstos na legislação vigente na área de abrangência da OUCBT e, em particular, as disposições referentes à Gleba Petrobrás (Mapa VII)

7 Implantação e melhorias da rede de equipamentos públicos

8 Ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural (Mapa VI): Realização de inventário de bens de interesse de; Subsídios à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas;

11 Implantação de conexões da Avenida Henry Ford à Avenida Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Melo e à Rua Guamiranga

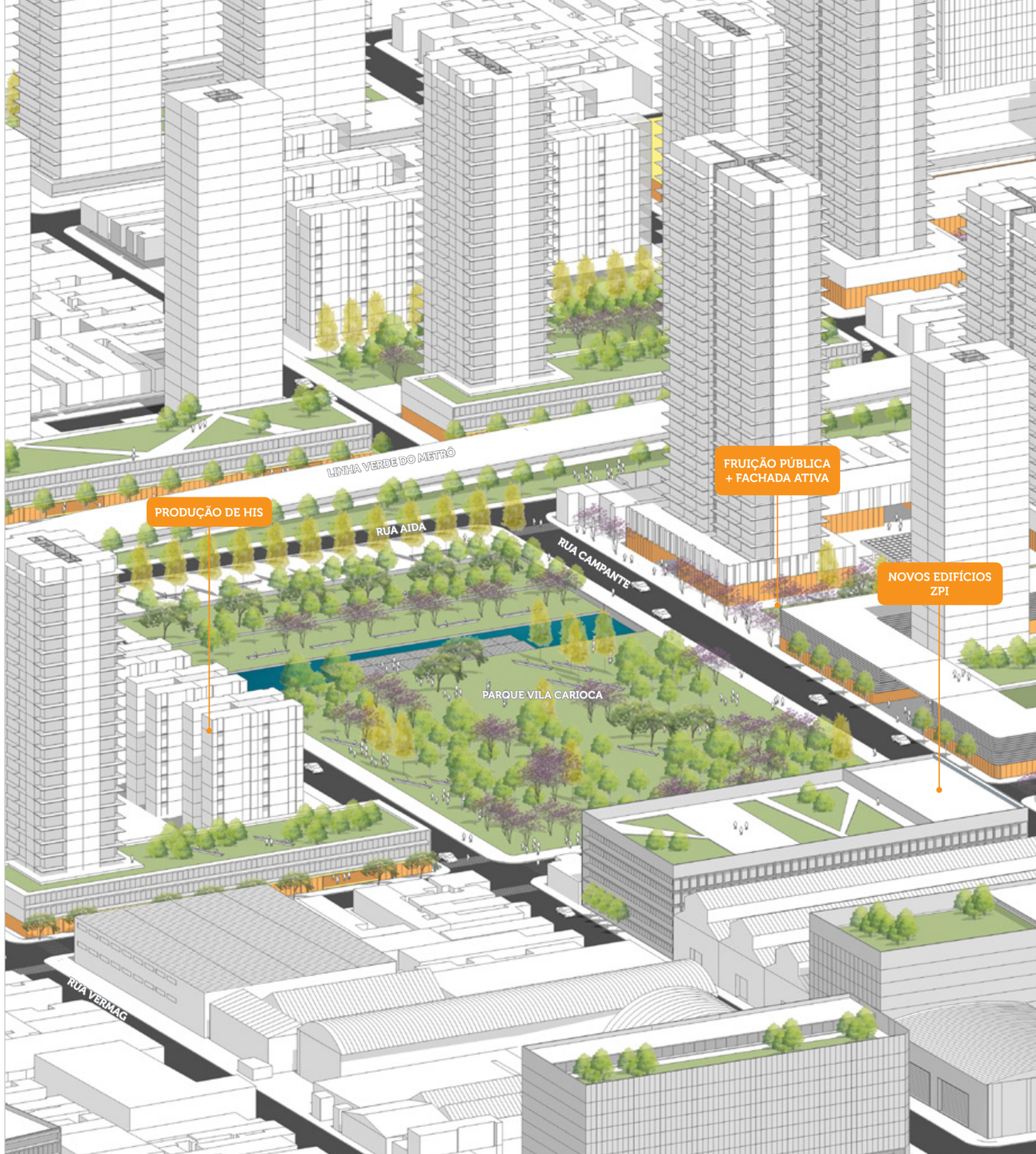
12 Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na Licença Ambiental Prévia - LAP Nº 01/ SVMA.G/2015

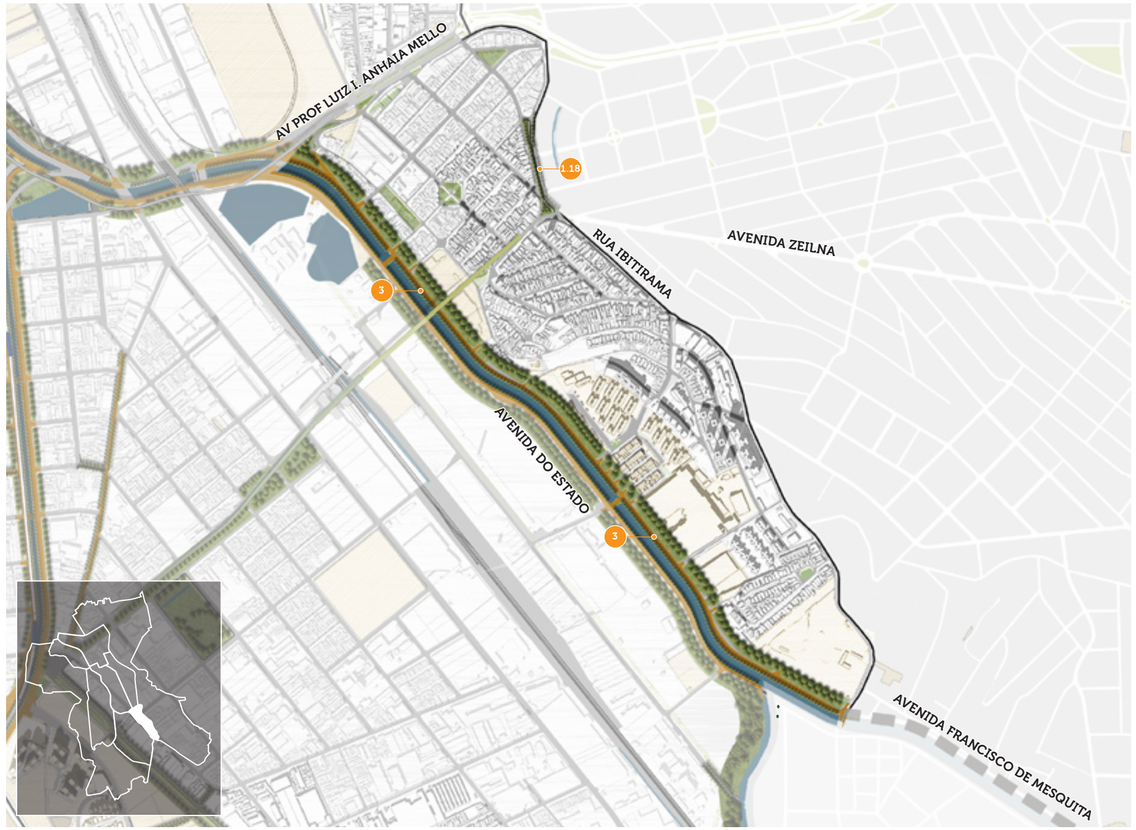
SETOR VILA CARIOCA

- Áreas Verdes
- Edifícios de Interesse Histórico
- Edifícios de Transposição
- Requalificação de Logradouros Públicos
- Melhoramentos viários
- ZEIS
- Hidrografia
- Novas Estações CPTM

Base Cartográfica
Mapa Digital de São Paulo, 2004.

Elaboração
Prefeitura do Município de São Paulo.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
São Paulo Urbanismo





SETOR VILA PRUDENTE

O bairro foi fundado em 1890 e povoado por imigrantes lituanos, russos, italianos, portugueses e espanhóis. O assentamento inicial foi facilitado pela proximidade de indústrias e por incentivos para a construção de moradias. Algumas regiões da Vila Prudente foram alvo do aquecido mercado imobiliário de anos recentes, resultando no incremento da verticalização e no surgimento de novas opções de serviços, que impulsionaram o mercado de trabalho local.

Atualmente, a estrutura física do bairro é formada em sua maioria por ruas estreitas, com raras vias de grande porte que dão acesso aos centros comerciais. O transporte local traz ofertas variadas de linhas de ônibus e de trem e metrô no limite do perímetro.

A única intervenção estrutural proposta, dada a reduzida porção do bairro abrangida pela Operação Urbana, é o alargamento da Rua Ibitirama, num pequeno trecho, para melhoria do acesso à Estação Tamanduateí. As ações prioritárias dizem respeito ao regramento urbanístico para as novas edificações, que devolve ao uso público a orla fluvial do Rio Tamanduateí e incentiva o adensamento populacional e construtivo no entorno de estações de trem e metrô e do Terminal Vila Prudente, que confronta com os limites do Setor, além de forte arborização urbana e implantação de equipamentos públicos.

PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

- 1 Execução do Plano de Melhoramentos Viário (MAPA IX, QUADRO 1C)
- 1.18 Alargamento de rua (VP-01)
- 1.21 Implantação de conexões da Avenida Henry Ford à Avenida Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Melo e à Rua Guamiranga
- 3 Logradouros a Requalificar (Mapa IX, QUADRO 1E)
- 5 Subsídio à ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade
- 6 Provisão habitacional de interesse social
- 7 Implantação e melhorias da rede de equipamentos públicos
- 8 Ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural (Mapa VI): Realização de inventário de bens de interesse de; Subsídios à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas
- 11 Implantação de conexões da Avenida Henry Ford à Avenida Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Melo e à Rua Guamiranga
- 12 Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na Licença Ambiental Prévia - LAP Nº 01/SVMA.G/2015

SETOR VILA PRUDENTE

- Áreas Verdes
- Edifícios de Interesse Histórico
- Edifícios de Transposição
- Requalificação de Logradouros Públicos
- Melhoramentos viários
- ZEIS
- Hidrografia
- Novas Estações CPTM

Base Cartográfica
Mapa Digital de São Paulo, 2004.

Elaboração
Prefeitura do Município de São Paulo.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
São Paulo Urbanismo



Prefeitura da Cidade de São Paulo

Coordenação

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

São Paulo Urbanismo

PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

PRINCIPAIS INTERLOCUTORES

Subprefeituras

Subprefeitura do Ipiranga

Subprefeitura da Mooca

Subprefeitura da Sé

Subprefeitura da Vila Prudente

Governo Municipal

Secretaria Municipal de Assistência Social

Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras

Secretaria Municipal de Cultura

- CONPRESP

Secretaria Municipal de Educação

Secretaria Municipal de Esportes

Secretaria Municipal de Governo

Secretaria Municipal de Habitação

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Secretaria Municipal de Licenciamento

Secretaria Municipal de Saúde

- COVISA

Secretaria Municipal de Segurança Pública

Secretaria Municipal de Transportes

- CET

Secretaria Municipal de Verde e Meio Ambiente

- CADES
- DECONT

Governo Estadual

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP)

Secretaria Estadual de Logística e Transporte

Secretaria dos Transportes Metropolitanos (STM)

- CPTM
- METRÔ

Secretaria Estadual de Cultura

- CONDEPHAAT

Ministério da Cultura

- IPHAN

Conselhos e Sociedade Civil

Associação dos Amigos e Moradores do Cambuci (AMAC)

Associação dos Amigos e Moradores da Vila Monumento (AMAVIM)

Associação Comercial de São Paulo – Distrital Mooca (ACSP-DM)

Comissão de Política Urbana da Câmara Municipal de São Paulo (CPU)

Comunidade da Vila Prudente

Conselho Administrativo da SPUrbanismo

Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU)

Conselho Participativo Municipal (CPM) da Subprefeitura Ipiranga

Conselho Participativo Municipal (CPM) da Subprefeitura Sé

Conselho Participativo Municipal (CPM) da Subprefeitura Mooca

Conselho Participativo Municipal (CPM) da Subprefeitura de Vila Prudente

Entidades acadêmicas

- OBSERVA-SP
- UFABC
- FAU-USP
- PUC Campinas
- LABCIDADE-FAU-USP
- FFAC-UNESP
- FAAP

Jornais locais

- Folha da Vila Prudente
- Jornal da Zona Leste
- Revista da Mooca
- Photo Ação
- Jornal do Cambuci

Movimento de Moradia da Área Central

Movimento Mooca Verde

Movimento Parque Vila Ema

Movimento Sem Teto do Ipiranga (MSTI)

Rotary´s Club: Mooca, Vila Alpina, Vila Prudente

Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Admin de Imóveis de SP (SECOVI)

União dos Movimentos de Moradia (UMM)

- Movimento Sem Teto Leste 1 / Sudeste / Centro
- Movimento de Defesa do Favelado (MDF)
- Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia (ULCM)
- Frente de Luta por Moradia (FLM)

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Prefeitura de São Paulo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Rua São Bento, 405 - 16° andar - 01008 905
São Paulo - SP - Brasil

gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br
smdu.prefeitura.sp.gov.br
spurbanismo.sp.gov.br

PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br

