

# **Motivação e justificativas da minuta participativa de consulta pública de elementos preliminares referentes ao processo de revisão da Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013, que institui a Operação Urbana Consorciada Água Branca**

## **I. Introdução**

A Operação Urbana Consorciada Água Branca, a partir de sua mais recente regulamentação, por intermédio da Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013, introduziu um novo padrão de intervenção na cidade, que atribui ao projeto urbano o papel de articulação entre os interesses públicos e privados e os mecanismos de gestão do instrumento.

O padrão urbanístico proposto será capaz de configurar um sistema urbano multifuncional diversificado em *mix* social e uso do solo, promovendo condições de acesso à habitação economicamente acessível e com infraestrutura adequada.

Trata-se de uma extraordinária oportunidade de se reverter a escrita do padrão de urbanização que marcou São Paulo nas últimas décadas, inaugurando uma nova fase, que torne possível a criação de uma cidade mais compacta, conectada, integrada e inclusiva.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca responde aos desafios do processo de urbanização vigente, dando suporte à transformação do território, a partir da utilização de instrumentos que permitirão ampliar e qualificar os espaços públicos, reduzir as distâncias entre cidadãos e suas atividades principais e viabilizar a diversidade de usos, a oferta de moradia a preço acessível e o adensamento populacional de áreas com maior infraestrutura, em especial de transporte coletivo.

Esse processo de redirecionamento da urbanização é fundamental para prevenir a expansão urbana descontrolada, que impõe prejuízos ambientais irreversíveis e altíssimos custos de provisão de infraestrutura e de serviços públicos em novas frentes de expansão – marcadas pela pressão habitacional informal e periférica –, em especial quando se têm à mão a oportunidade de adensar, de modo inclusivo e equilibrado, territórios centrais com infraestrutura subutilizada.

Com efeito, cidades cujas funções são segregadas territorialmente são mais caras de se manter, mais inseguras, poluem mais e são menos atrativas para a realização de investimentos, seja pela perda de produtividade determinada pela utilização inadequada da infraestrutura, cujo sintoma mais evidente é a crise de mobilidade urbana, seja pela ausência de ambientes urbanos vibrantes e com qualidade ambiental, que são viabilizados por projetos de cidade baseados na escala humana.

Dessa forma, enquanto territórios com o potencial urbanístico do contido pela Operação Urbana Consorciada Água Branca não são adequadamente desenvolvidos, o que se verifica é a perpetuação de um modelo de urbanização equivocado, pautado pela dispersão urbana e pela precariedade habitacional e de serviços públicos.

Daí a importância de priorização do projeto, promovendo-se as necessárias revisões para que seja passível de efetiva implementação, a fim de que sejam viabilizadas as oportunidades de acesso a ambientes urbanos que possuam equilíbrio entre elementos populacionais, ambientais e infraestruturais, direcionando-se a demanda da produção de espaços habitáveis para essas áreas.

## **II. Premissas e objetivos**

A *premissa essencial* que sustenta a proposta de revisão da Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013, da Operação Urbana Consorciada Água Branca

(OUCAB), apresentada ao Conselho Gestor da operação urbana e sendo submetida à consulta pública, desencadeando-se o competente processo participativo, é de preservar toda a conceituação urbanística constante da operação urbana, presente nos objetivos de seu plano urbanístico e aprovados na referida Lei. São eles:

- Transporte coletivo e mobilidade não motorizada;
- Inclusão e diversidade social;
- Adensamento com uso misto;
- Ordenamento e valorização da paisagem;
- Melhorias ambientais e na infraestrutura;
- Assegurar viabilidade ao longo do tempo.

O objetivo principal da proposta de revisão da Lei é o de promover os ajustes necessários para a implementação da referida operação urbana, a partir de análises conjunturais realizadas sobre cenários de viabilidade econômica.

### **III. Da metodologia utilizada na construção da proposta**

A proposta de revisão da Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013, foi confeccionada à luz das informações urbanísticas e econômicas produzidas nesta São Paulo Urbanismo considerando, prioritariamente, dois aspectos:

a) sob o ponto de vista material, a necessidade de não vulnerar o plano urbanístico da operação urbana consorciada e, por consequência, preservar seu licenciamento ambiental: tal premissa adveio fundamentalmente do reconhecimento da necessidade de valorizar-se o amplo pacto realizado com a sociedade civil no momento da elaboração e aprovação da lei da operação urbana consorciada. Tal pacto proporcionou a construção de um projeto que tem por finalidade promover efetivamente as funções sociais da cidade, reunindo, naquele espaço do território, um desenho urbanístico que estimula a mistura de usos e de faixas de renda populacional, com um amplo programa de valorização ambiental e de disponibilização de serviços públicos no território

destinado à intervenção urbanística. Quanto ao licenciamento ambiental, a preocupação da propositura tem tanto um caráter pragmático, haja vista o interesse em preservar a licença já obtida, quanto uma visão de adequação das estipulações realizadas à proposta de transformação urbana planejada;

b) como método, a realização das alterações estritamente necessárias a permitir que o instrumento da operação urbana consorciada se mostrasse útil a cumprir suas finalidades, atraindo o interesse dos investidores privados para a aquisição dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, de modo a obter-se a arrecadação necessária para a implantação do Programa de Intervenções da OUCAB. A proposta, sob esta ótica, foi a de promover a alteração formal na lei da OUCAB com a função de proporcionar o início dos processos de qualificação e transformação urbanística previstos na lei, bem como cumprir as disposições legais a encargo da Administração Pública municipal.

Todas as propostas de alteração da lei da OUCAB, por sua vez, vêm acompanhadas do correspondente comentário e justificativa. Tal procedimento tem por objetivo dar mais transparência ao processo de revisão da legislação, permitindo não só a identificação efetiva das alterações pretendidas como a compreensão da motivação da propositura.

#### **IV. Das propostas de alteração**

Nesta linha de ideias, são propostas alterações aos artigos 9º, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 30, 32, 33, 36, 40, 41, 44, 46, 47, 50, 51, 52 e 54 da Lei da OUCAB, e a criação de apenas dois novos artigos, os 28A e 37A. Muitas destas alterações são de mera correção da remissão legislativa – modificaram-se as indicações a diplomas legais já revogados, substituindo-se referentes a legislação vigente (ex: arts. 14, 19, 20 etc.). Das alterações mais significativas, destacam-se:

a) a única alteração expressa no programa de intervenções da OUCAB, consistente na incorporação da previsão da execução da edificação destinada à implantação do Centro de Operações Integradas da Prefeitura Municipal de São Paulo – COI;

b) a previsão expressa de utilização de outras fontes de receita para a implantação do programa de intervenções;

c) incentivo à edificação nas faixas de adensamento;

d) revisão dos valores dos CEPAC, bem como criação de intervalos de valores para a sua correção, com a criação de um novo quadro de fatores de equivalência;

e) fortalecimento do papel do Conselho Gestor na indicação da destinação do numerário arrecadado com as vendas de CEPAC, bem como a permissão para realização de colocações privadas do título, a fim de realizarem-se pagamentos por ações previstas no Programa de Intervenções da lei da OUCAB;

f) fim da vinculação entre a construção de unidades incentivadas e unidades de outras tipologias, bem como criação de efetivos incentivos à construção das unidades incentivadas;

g) modernização dos dispositivos de implantação dos subsetores A1 e E2.

Quanto à proposta de acréscimo de dois novos artigos, tais se referem, respectivamente, à estipulação de regra para o máximo de área construída a ser considerada não-computável nos empreendimentos da OUCAB, e a possibilidade de pleitear-se a mudança de uso residencial para não-residencial no âmbito da operação urbana, mediante pagamento.

## **V. Conclusão**

Tais são, em síntese, as propostas de alteração a serem submetidas à consulta pública, iniciando-se o competente processo participativo da revisão da Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013.

São Paulo, 4 de agosto de 2017.

Diretoria de Intervenções Urbanas  
Diretoria de Gestão de Operações Urbanas  
São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL  
Prefeitura da Cidade de São Paulo