



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PL - PROJETO DE LEI 427/2019 DE 28/06/2019

Promovente:

Executivo - BRUNO COVAS

Ementa:

APROVA PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA PARA O TERRITÓRIO DO ARCO PINHEIROS, EM ATENDIMENTO AO INCISO IV DO § 3º DO ART. 76 DA LEI Nº 16.050, DE 31 DE JULHO DE 2014 - PDE; CRIA A ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA ARCO PINHEIROS.

Observações:

ACOMPANHAM ESTE PROCESSO O ANEXO 1 E SEUS 3 VOLUMES (CONTENDO QUADROS, MAPAS E PLANTAS), CONFORME CERTIDÃO À FOLHA 40. E, TAMBÉM, ACOMPANHA CD-ROM, CONFORME CERTIDÃO À FOLHA 41.



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 28 de junho de 2019.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. n.º 39 /19

Folha nº 01 do proc.
nº 1-422 de 2019

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF. 11.478

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que objetiva aprovar o Projeto de Intervenção Urbana do Arco Pinheiros (PIU-ACP), em cumprimento à previsão do artigo 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, de modo a articular o ordenamento e a reestruturação urbana de áreas identificadas como aptas à transformação, nos termos da exposição de motivos, cuja cópia acompanha o presente.

A presente minuta de Projeto de Lei foi elaborada pela São Paulo Urbanismo com base nas diretrizes fixadas pelo Plano Diretor Estratégico e legislação correspondente, em especial, no dispositivo do § 3º do artigo 76 acima mencionado, que determinou o encaminhamento à Câmara Municipal, de projetos de lei tratando da disciplina especial de uso e ocupação do solo, bem como, de seus respectivos instrumentos de política urbana para o subsetor Arco Pinheiros, da Macroárea de Estruturação Metropolitana.

A proposta ora apresentada resulta do trabalho de elaboração e revisão técnica procedido pelas unidades municipais competentes da SP Urbanismo e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, com o objetivo de estabelecer as intervenções e medidas voltadas à consecução dos objetivos programados para a requalificação do território dos eixos de estruturação da transformação urbana, segundo a estratégia do Plano Diretor.

Segue(m) juntado(s), nesta de
documento(s) rubricado(s) sob nº

2 a 39 e folha de informação
sob nº 40/41/42 41, 7, 119

Ass: _____

Diego Marinetto
Técnico Administrativo
RF. 11.478



DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF. 11.478

Neste sentido, a proposta foi construída de forma participativa com vista a viabilizar as condições de garantia da qualidade ambiental e do incremento da capacidade de suporte infraestrutural da área em questão, em face do adensamento construtivo possibilitado.

Integram o Projeto de Lei ora encaminhado, mapas, quadros, plantas e especificações técnicas, que constituem os anexos citados nos termos do artigo 2º.

Na oportunidade, renovo-lhe os meus protestos de apreço e consideração.


BRUNO COVAS
Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

EDUARDO TUMA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

MTGS/HTSR
PL PIU-Arco Pinheiros

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF. 11.478



PROJETO DE LEI Nº ...

PL

427/2019

Aprova Projeto de Intervenção Urbana para o território do Arco Pinheiros, em atendimento ao inciso IV do § 3º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE; cria a Área de Intervenção Urbana Arco Pinheiros.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Do Conceito

Art. 1º Fica aprovado o Projeto de Intervenção Urbana Arco Pinheiros – PIU-ACP, compreendendo o conjunto integrado de intervenções e medidas promovidas ou coordenadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, para articular o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação do território do Arco Pinheiros.

§ 1º Em atendimento ao inciso IV do § 3º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE), esta lei estabelece o regramento urbanístico para o território abrangido pelo Arco Pinheiros – ACP e cria a Área de Intervenção Urbana do Arco Pinheiros – AIU-ACP.

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

- I - Mapa I – Perímetro da AIU-ACP;
- II - Mapa II – Parâmetros Urbanísticos;
- III - Mapa III – Assentamentos Precários e ZEIS;
- IV - Mapa IV – Compartimentos Ambientais e Áreas Verdes;
- V - Mapa V – Plano de Melhoramentos Viários;
- VI - Mapa VI – Programa de Intervenções;

pa

DIEGO MARINETTO - 29/07/2019 - 17:32:48 - 11224 - 2/2



- VII - Mapa VII – Perímetros Especiais – Projetos Estratégicos, Áreas de Estruturação Local e Zonas de Ocupação Especial;
- VIII - Quadro 1A – Eixos Estratégicos;
- IX - Quadro 1B – Melhoramentos Viários;
- X - Quadro 1C – Áreas Públicas Destinadas para Áreas Verdes;
- XI - Quadro 2A – Projetos Estratégicos e Áreas de Estruturação Local – Objetivos e Disposições Específicas;
- XII - Quadro 2B – Projetos Estratégicos – percentuais de destinação de área pública;
- XIII - Quadro 3A – Fatores de Planejamento e Parâmetros de Ocupação, exceto quota ambiental;
- XIV - Quadro 3B – Cota Ambiental – pontuação mínima, taxa de permeabilidade mínima e fatores de ponderação segundo compartimento ambiental;
- XV - Quadro 4 – Programa de Intervenções;
- XVI - Plantas nº 26.995/00 a 26.995/36, Classificação P410, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários, da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB.
- § 3º Os mapas e quadros integrantes desta lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, assinados eletronicamente, disponibilizados no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

Seção II

Da Abrangência Territorial

Art. 2º O PIU-ACP abrange a área demarcada no Mapa I, sendo seu território correspondente à AIU-ACP, incluindo as Zonas de Ocupação Especial nele compreendidas.

Parágrafo único. O território da AIU-ACP é subdividido em Áreas de Transformação, Áreas de Qualificação e Áreas de Preservação, contendo, ainda, áreas destinadas a Projetos Estratégicos, Áreas de Estruturação Local e Eixos Estratégicos, com o objetivo de tratar as particularidades do território 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, bem como com a

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

finalidade de promover a transformação e requalificação urbanística prevista no PIU-ACP.

Seção III

Das Definições

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

I - Áreas de Transformação: áreas demarcadas no Mapa II desta lei, categorizadas no Quadro 3A, destinadas a abrigar densidades construtivas e demográficas altas e onde se concentram ações voltadas a promover as transformações estratégicas da AIU-ACP, incluindo a implantação do uso misto associado à qualificação dos espaços públicos;

II - Áreas de Qualificação: áreas demarcadas no Mapa II desta lei, categorizadas no Quadro 3A, destinadas a abrigar densidades construtivas e demográficas médias, nas quais se concentram as ações voltadas à promoção da qualificação dos espaços públicos e à manutenção das atividades comerciais, de serviços, residenciais e industriais da AIU-ACP;

III - Áreas de Preservação: áreas demarcadas no Mapa II desta lei, categorizadas no Quadro 3A, destinadas à manutenção das densidades construtivas e demográficas baixas e médias, e voltadas à valorização de bens de valor histórico, paisagístico e de zonas exclusivamente residenciais de baixa densidade localizadas na AIU-ACP;

IV - Compartimento Ambiental de Várzea: porção da planície aluvial dos rios Pinheiros e Tietê contida no território do PIU-ACP, com baixa capacidade de infiltração de águas pluviais, demarcada no Mapa IV desta lei;

V - Compartimento de Encosta: porção do território do PIU-ACP caracterizada como colinas e morros baixos que circundam as planícies aluviais do perímetro da AIU-ACP;

VI - Eixos Estratégicos: trechos de logradouros destacados no Mapa II desta lei e descritos em seu Quadro 1A, que compõem rede de mobilidade motorizada e não motorizada e promovem a estruturação dos espaços públicos e cujos lotes confrontantes são adequados ao adensamento construtivo e populacional, bem como ao uso misto entre usos residenciais e não residenciais;

VII - Caminhos Verdes: trechos de logradouros demarcados no Mapa IV desta lei, que complementam a rede de espaços públicos e interligam bairros, praças, parques e



Folha nº 06 do proc.
nº 8-427 de 2019 4
DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

fls. 7

equipamentos públicos, e nos quais serão implementadas medidas específicas de qualificação ambiental;

VIII - Planos de Ação Integrada: conjuntos de intervenções selecionadas do Programa de Intervenções da AIU-ACP, estruturados de forma consolidada e hierarquizada, mediante processos públicos participativos, e direcionados a uma parcela definida do território ou à solução de um problema específico no âmbito do PIU-ACP;

XI - Programa de Intervenções: conjunto de intervenções físico-territoriais de interesse público indicadas no Mapa VI desta lei e descritas em seu Quadro 4, necessárias à obtenção das melhorias urbanísticas, socioeconômicas e ambientais da AIU-ACP;

X - Projetos Estratégicos: conjuntos de diretrizes, objetivos e intervenções previstos nos Quadros 2A e 2B desta lei, a serem implantados nos territórios demarcados no seu Mapa VII, baseados em programas de interesse público, associados a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo para áreas consideradas aptas a processos especiais de transformação e qualificação urbanística contidas no perímetro da AIU-ACP, com características próprias de destinação de áreas públicas e formas de alienação e utilização do potencial construtivo adicional pertinentes ao projeto a ser implantado.

Seção IV

Dos Objetivos Gerais, das Estratégias de Transformação Urbanística e Diretrizes Específicas

Art. 4º O PIU-ACP considera os objetivos específicos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos termos do § 1º do art. 12 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE, e tem como objetivos gerais:

I - estimular a produção habitacional, preferencialmente aquela de interesse social e de mercado popular, voltada à população de baixa e média renda, de forma a proporcionar a permanência da população moradora no perímetro;

II - priorizar o atendimento habitacional à população de baixa renda, residente em áreas de risco ou insalubres, em Áreas de Preservação Permanente - APP e de difícil acessibilidade internas da AIU-ACP;

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

III - promover a urbanização, a regularização fundiária e a qualificação ambiental de assentamentos precários;

IV - recuperar a qualidade dos sistemas ambientais existentes, por intermédio da ampliação do sistema de controle de inundações e alagamentos e da mitigação dos efeitos das ilhas de calor;

V - qualificar o ambiente urbano, por intermédio da preservação e valorização dos recursos naturais e da proteção e recuperação da APP dos rios, inclusive mediante seu aproveitamento de forma ecologicamente sustentável;

VI - direcionar os investimentos públicos e privados para incrementar a oferta de empregos e dinamizar as atividades econômicas existentes, bem como promover o uso diversificado, intensivo e equilibrado do território e racionalizar o uso da infraestrutura, com especial atenção à vocação para o desenvolvimento de atividades de pesquisa e produtiva de base científica e tecnológica associadas à criação e à qualificação de novas centralidades de âmbito local;

VII - garantir a melhoria da acessibilidade e da mobilidade da região, especialmente por meio do transporte coletivo e não motorizado, e a melhoria das conexões dos diferentes modos de transporte público, associada à qualificação do sistema de espaços públicos;

VIII - promover a integração física entre os dois lados do Rio Pinheiros, de modo a articular os diferentes agentes do território e viabilizar novas interações urbanas, com ênfase em inovação, ciência e tecnologia e no equilíbrio do uso do solo;

IX - incrementar a oferta de espaços públicos e áreas verdes, com a possibilidade de implantação de novos equipamentos sociais;

X - promover modelos de gestão que atendam ao princípio da gestão democrática, garantindo o direito à participação dos interessados nos processos de elaboração e implantação da política de desenvolvimento urbano.

Art. 5º A implantação do PIU-ACP observará, no mínimo, as seguintes estratégias de transformação urbanística:

I - a orientação dos investimentos públicos pelos critérios de maior possibilidade de transformação urbanística associada à melhor viabilidade socioeconômica da intervenção;



II - a elaboração de Planos de Ação Integrada - PAI capazes de desencadear processos de transformação territorial na área objeto de intervenção e em seu entorno imediato, especialmente considerando os aspectos do atendimento habitacional, da provisão de equipamentos sociais, da requalificação de logradouros e áreas públicas, de obras de infraestrutura urbana e implantação dos melhoramentos e espaços públicos.

Art. 6º O PIU-ACP tem como diretrizes específicas:

I - atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população mais vulnerável residente na área, afetada ou não pelas intervenções propostas;

II - preservação, recuperação e uso ambientalmente sustentável das APP dos rios Pinheiros e Tietê;

III - promoção do aumento do adensamento demográfico e construtivo, buscando o equilíbrio entre emprego e moradia, apoiado no fortalecimento da infraestrutura urbana de transporte coletivo prevista na Lei nº 16.050, de 2014 - PDE;

IV - manutenção dos empregos na atividade industrial, preservando-se a relevância econômica da região, promovendo-se estratégias para o incremento de novos postos de trabalho no setor, por meio da potencialização das atividades produtivas existentes;

V - transformação de parcelas das Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE e das Zonas Predominantemente Industriais - ZPI nas quais a atividade econômica esteja ociosa, apoiada pela melhoria de infraestrutura de transporte de passageiros e mobilidade não motorizada, priorizando-se a implantação de atividades voltadas à pesquisa científica e à inovação tecnológica;

VI - implantação de equipamentos institucionais voltados ao incentivo de projetos de inovação tecnológica, com foco nas principais atividades produtivas existentes e desejadas no território do PIU-ACP;

VII - incentivo à produção de empreendimentos residenciais que incorporem diversidade de usos, atendimento a famílias de diferentes faixas de renda e interação com o entorno imediato, por intermédio de fachadas ativas, fruição pública e previsão de áreas verdes de acesso ao público;

VIII - fortalecimento da função urbanística das centralidades existentes, por intermédio da qualificação das infraestruturas, do adensamento construtivo e populacional e do incremento de áreas verdes, espaços públicos e equipamentos;

pa



Folha nº 09 do proc.
nº 1-425 de 2019
DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

7 fls. 10

IX - desenvolvimento de novas centralidades, por intermédio de incentivo ao uso misto e de melhorias urbanísticas associadas à ampliação da rede de mobilidade, bem como implantação de sistema ambiental de áreas verdes e de espaços públicos e equipamentos;

X - melhoria da conectividade da região e da mobilidade intra e interbairros, por intermédio da implantação de conexões viárias coletoras ou locais, garantindo especialmente a conexão entre os diferentes modos de transporte coletivo e não motorizado;

XI - incentivo à circulação não motorizada, incluindo novas travessias sobre os rios, complementação da malha cicloviária e a implantação de bicicletários e paraciclos integrados aos terminais e estações do sistema estrutural de transporte público;

XII - implantação de um distrito de inovação destinado a agregar empresas, universidades, instituições de pesquisa, incubadoras, aceleradoras e startups, favorecendo o surgimento de ideias inovadoras e criativas em ambientes urbanos de uso misto;

XIII - promoção do desenvolvimento de uma nova frente urbana, incentivando a transformação dos lotes de frente para o Rio Pinheiros, contemplando empreendimentos de uso misto associados a novos espaços livres públicos que proporcionem a recuperação da APP;

XIV - qualificação da mão de obra dos moradores da região para atividades voltadas à tecnologia e inovação, por intermédio da ampliação dos cursos técnicos já disponíveis na região e da implantação de novos estabelecimentos de ensino voltados a esta finalidade.

CAPÍTULO II

REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Das Regras Gerais aplicáveis à AIU-ACP

Art. 7º Estão sujeitos ao atendimento das disposições estabelecidas nesta lei os pedidos de licenciamento edilício em imóveis contidos no perímetro da AIU-ACP, exceto:



I - os que tenham por objeto lotes com área inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados);

II - reformas com demolição ou ampliação de menos de 30% (trinta por cento) da área construída original, em lotes com área inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 8º Aplicam-se na área do perímetro da AIU-ACP os parâmetros urbanísticos constantes do Quadro 3A desta lei, e, subsidiariamente, o disposto na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS.

Parágrafo único. Os empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular - EHMP deverão seguir os parâmetros da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS e de decretos específicos, no que não excepcionados por esta lei.

Art. 9º A emissão de alvarás de edificação nova ou de reforma com ampliação de área para empreendimentos situados no Compartimento Ambiental de Várzea está condicionada à apresentação, pelo interessado, 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.

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

§ 2º O Executivo regulamentará a forma de apresentação do parecer técnico citado no "caput" deste artigo, bem como os órgãos responsáveis pela sua análise.

Art. 10. Na hipótese de doação de parcela de imóvel à Prefeitura do Município de São Paulo para execução de melhoramentos públicos destinados à implantação das áreas verdes e melhoramentos viários indicados nos Mapas IV e V desta lei, o potencial construtivo básico e o potencial construtivo máximo do lote remanescente serão

pa



Folha nº 31 do proc.
nº 1-205 de 2019
DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

fls. 12

calculados em função de sua área original, não sendo cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo adicional da área doada.

§ 1º O proprietário do imóvel poderá optar entre o benefício previsto no "caput" deste artigo e a transferência total ou parcial do direito de construir correspondente ao potencial construtivo relativo à área doada, de acordo com as disposições do art. 122 e seguintes da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

§ 2º Aos lotes e glebas com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) atingidos pelos melhoramentos públicos referidos no "caput" deste artigo aplica-se a disciplina prevista no art. 87 Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS.

Art. 11. Nas Áreas de Transformação:

I - para os lotes com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), a taxa de ocupação máxima será de 0,7 (sete décimos);

II - os passeios públicos deverão ter largura mínima de 5m (cinco metros);

III - são autorizados nos lotes os usos previstos para a zona em que se localizam, constantes no Quadro 4 da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS, bem como os referentes às subcategorias de uso R2v e EHMP, previstas naquela lei;

IV - nas Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto – ZEMP das Áreas de Transformação será observada a disciplina prevista no art. 83 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE;

V - para os lotes localizados em vias com largura inferior a 16m (dezesseis metros) nas Áreas de Transformação T2, aplica-se a dispensa do recuo de frente prevista no § 1º do art. 67 da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS para os pavimentos edificadas até 10m (dez metros) de altura.

Art. 12. Nas Áreas de Qualificação:

I - são autorizados nos lotes localizados nas quadras 104, 112, 113 e 124 do setor fiscal 097 os usos previstos para a zona que se localizam, constantes no Quadro 4 da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS, bem como os referentes aos grupos de atividade R2v e EHMP, previstos naquela lei;

II - nos lotes localizados nas áreas Q1 do setor fiscal 080, com número de quadra 015, 016, 041, 042, 043, 044, 045 e 046; do setor fiscal 098, quadras 032, 038, 039 e 040 e Q2 dos setores fiscais 080, quadra 014 e setor 097, quadras 063, 090, 091 e 092, são consideradas áreas não computáveis, nos usos residenciais, as áreas cobertas, em

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RP 11.478

qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento;

III - não se aplicam as disposições do art. 67 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS, independentemente das zonas em que se localizem.

Art. 13. O atendimento habitacional da população moradora das áreas demarcadas como ZEIS 1 e ZEIS 3 na AIU-ACP que forem atingidas pelo Plano de Melhoramentos Públicos do Programa de Intervenções desta lei observará o seguinte:

I - qualquer intervenção para a implantação de elementos previstos no Quadro 4 desta lei será precedida da constituição do Conselho Gestor da ZEIS 1 e da ZEIS 3, bem como da elaboração dos respectivos Planos de Urbanização ou Projeto de Intervenção, nos termos exigidos pela Lei nº 16.050, de 2014 - PDE e, se for o caso, de Plano de Reassentamento que defina o atendimento às famílias afetadas, preferencialmente de forma definitiva, em terrenos situados no perímetro do PIU-ACP, a uma distância máxima de 1km (um quilômetro) de estação ou de terminal de integração, ou de 500m (quinhentos metros) de corredores ou faixas exclusivas do Sistema de Transporte Público Coletivo;

II - em terrenos não demarcados originalmente como ZEIS onde for realizado o atendimento habitacional previsto no inciso I deste artigo deverão ser mantidos os percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais do Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE previstos para as ZEIS de origem.

Parágrafo único. As obras para a implantação das novas unidades de HIS edificadas em função do previsto neste artigo integrarão Planos de Ação Integrada, nos termos previstos nesta lei.

Art. 14. Para os projetos de parcelamento do solo no perímetro da AIU-ACP, aplicam-se as seguintes disposições:

I - a área e comprimento máximos de quadra deverão respeitar o "caput" do art. 43 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS;

II - as vias de pedestre previstas no §1º do art. 43 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS poderão ser substituídas por áreas de fruição pública, nos termos do art. 70 da citada lei, respeitado o limite máximo de 150m (cento e cinquenta metros) de face de quadra;

III - na hipótese do inciso II do "caput" deste artigo, as frentes máximas de lote poderão exceder as dimensões estabelecidas pelo Quadro 2A e pelo art. 42 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS;



Parágrafo único. As áreas de fruição pública previstas inciso II do “caput” deste artigo deverão conectar pelo menos duas vias oficiais de circulação.

Subseção I **Dos Eixos Estratégicos**

Art. 15. Aos empreendimentos em lotes com frente para os Eixos Estratégicos, aplicam-se as seguintes disposições:

I - nos lotes com área superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), o passeio público deverá ter largura mínima de 5m (cinco metros);

II - os lotes com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) deverão:

a) atender ao limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

b) possuir fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais;

III - para os lotes com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), nos termos do art. 70 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS, a destinação de área para fruição pública deverá ser equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento térreo.

IV - todos os lotes estão sujeitos às disposições previstas no art. 62 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS, observado o seguinte:

a) o art. 62, incisos I, VII, alínea “a” e VIII, da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS é aplicável a todos os lotes com frente para os Eixos Estratégicos, independentemente das zonas em que se situem;

b) além das zonas indicadas no art. 62, inciso V da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS, não se aplica o incentivo referente às áreas comuns de circulação a todos os lotes integrantes das Áreas de Transformação com frente para os Eixos Estratégicos, independentemente da zona em que se situem.

§ 1º Em contrapartida à doação de área para alargamento do passeio público prevista no inciso I do “caput” deste artigo:

pa

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

I - fica dispensado o recuo obrigatório de frente;

II - os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função da área original do terreno;

III - não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo adicional da área doada.

§ 2º Para fins de aplicação do inciso IV do "caput" deste artigo, serão consideradas as áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde que façam parte do mesmo compartimento edificado.

§ 3º O disposto no inciso IV do "caput" deste artigo aplica-se aos lotes que tenham, no momento da entrada em vigor desta lei, frente para logradouros oficiais demarcados como Eixos Estratégicos, independentemente da declaração de vigência da disciplina prevista no §1º do art. 83 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE.

§ 4º Estendem-se as obrigações e incentivos para os lotes contíguos às áreas verdes, originárias de parcelamento de lotes ou glebas, localizadas de frente para os eixos estratégicos.

Subseção II

Da Centralidade do Jaguaré

Art. 16. A Centralidade do Jaguaré, configurada pelos lotes e glebas contidos no setor fiscal nº 082, quadras nº 222, 223, 230 e 231, demarcados como Área de Transformação T2, busca intensificar a densidade construtiva e populacional junto aos eixos de transporte público, romper grandes quadras, incentivar a mistura de usos, bem como criar condições para implantação das atividades produtivas previstas na Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE.

Art. 17. Nos lotes e glebas contidos na Centralidade do Jaguaré ficam permitidos todas as subcategorias de uso R2v e EHMP, observando-se, para os lotes com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados), a disciplina prevista nos arts. 87 e 88 da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS e, ainda, as seguintes disposições:

I - nos termos dispostos no art. 46 da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS, localização de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para áreas verdes ao longo da Avenida Jaguaré;

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

II - nas áreas institucionais destinadas em função de novos loteamentos, aplica-se o disposto no art. 45, § 4º, da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS;

III - para fins de aplicação do Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS, não haverá área destinada sem prévia afetação, devendo o percentual ordinariamente previsto para esta finalidade ser distribuído na seguinte conformidade:

- a) 3% (três por cento) do total da área destinada incorporada ao montante de área institucional do loteamento, perfazendo o total de 8% (oito por cento) da área total da gleba assinalada a esta finalidade;
- b) 7% (sete por cento) do total da área inicialmente destinada a esta finalidade incorporada ao montante de área verde do loteamento, perfazendo o total de 17% (dezessete por cento) da área total da gleba assinalada a esta finalidade.

Seção II

Das Zonas de Ocupação Especial

Art. 18. As ZOE contidas na AIU-ACP são assim denominadas:

- I - Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP) – ZOE-CEAGESP;
- II - Universidade de São Paulo – ZOE-USP;
- III - lote com contribuinte nº 0822310006 – ZOE-JAGUARÉ;
- IV - lote com contribuinte nº 097.001.0001 – ZOE-CDP;
- V - áreas demarcadas como ZOE no setor 079, quadras 073, 396 e 401 – ZOE - Presidente Altino.

Art. 19. Suplementarmente à regulação prevista no Quadro 3A desta lei, aplicam-se às ZOE integrantes da área de abrangência do perímetro da AIU-ACP os parâmetros urbanísticos previstos nos Quadros 2A, 3, 4 e 4B da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS, na seguinte conformidade:

- I - na ZOE-JAGUARÉ, aplicam-se os parâmetros da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - ZEU;
- II - na ZOE-Presidente Altino, aplicam-se os parâmetros da Zona Predominantemente Industrial 1 - ZPI-1.



§ 1º A ZOE-CEAGESP atenderá às disposições desta lei estabelecidas para o Projeto Estratégico CEAGESP.

§ 2º A ZOE-CDP, no caso de mudança de uso ou de saída do equipamento penitenciário atualmente existente, terá os demais parâmetros definidos por Projeto de Intervenção Urbana específico.

§ 3º A ZOE-USP deverá ser objeto de Projeto de Intervenção Urbana específico, para a fixação dos demais parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como a definição de diretrizes para sua integração com o entorno.

Seção III

Dos Projetos Estratégicos

Art. 20. Ficam instituídos os seguintes Projetos Estratégicos:

- I - Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo - CEAGESP;
- II - Núcleo do Parque Tecnológico do Jaguaré;
- III - Frente do Rio Pinheiros – Alexandre Mackenzie;
- IV - Frente do Rio Pinheiros – José Maria da Silva;
- V - Frente do Rio Pinheiros – Eng.º Billings;
- VI - Frente do Rio Pinheiros – Jaguaré;
- VII - Frente do Rio Pinheiros – Mal. Mário Guedes.
- VIII – Frente Ferroviária
- IX – Centro de Detenção Provisória - CDP

Art. 21. Os Projetos Estratégicos serão implantados a partir da adesão dos proprietários dos lotes e glebas contidos em seus perímetros de abrangência, demarcados no Mapa VII desta lei.

§ 1º A adesão prevista no “caput” deste artigo determina a aplicação de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo definidas para cada Projeto Estratégico e determina a incidência das disposições previstas nos Quadros 2A, 2B e 3A desta lei.

§ 2º Na hipótese de não adesão dos proprietários dos lotes e glebas localizados nas áreas de abrangência dos Projetos Estratégicos, aplicam-se a seus territórios:

pa



I - a disciplina prevista nesta lei para as Áreas de Transformação, Áreas de Qualificação e Áreas de Preservação, bem como a regência especial pertinente aos Eixos Estratégicos, de acordo com o Mapa II desta lei e, suplementarmente, as disposições da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS;

II - a obrigatoriedade de implantação dos melhoramentos públicos previstos nesta lei, dispostos no Mapa V.

§ 3º A adesão ao Projeto Estratégico CEAGESP consistirá na implantação do Distrito de Inovação Tecnológica, atendendo-se as disposições previstas no art. 22 desta lei.

§ 4º Caberá à SP-Urbanismo a avaliação dos Projetos Estratégicos a serem submetidos a licenciamento pela Municipalidade, para fins de declaração do atendimento aos objetivos e diretrizes urbanísticas trazidas nesta lei.

Subseção I

Do Projeto Estratégico CEAGESP

Art. 22. O Projeto Estratégico CEAGESP prevê a implantação de Distrito de Inovação Tecnológica em seu perímetro, demarcado no Mapa VII desta lei, consistente em território destinado a reunião de empresas, universidades, instituições de pesquisa, incubadoras, aceleradoras e startups, favorecendo o surgimento de ideias inovadoras e criativas em ambiente urbano de uso misto, observando-se o seguinte:

I - nos termos do § 2º do art. 49 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS, os lotes contidos no perímetro do Projeto Estratégico, independentemente da área, deverão ser reparcelados, atendendo-se às disposições previstas nos Quadros 2A e 2B desta lei;

II - o reparcelamento da área de abrangência do Projeto Estratégico ocorrerá de forma integral ou mediante definição de setores, na seguinte conformidade:

a) os setores deverão observar área mínima de 30.000m² (trinta mil metros quadrados);

b) o percentual de destinação de área pública por setor não poderá ser menor que 40% (quarenta por cento) de sua respectiva área, respeitados os percentuais mínimos dispostos no Quadro 2B;

III - os empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 5 deverão seguir os parâmetros da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS e de decretos específicos, no que não excepcionados por esta lei;

pa

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

IV - o limite máximo do potencial construtivo adicional é de 1.150.000m² (um milhão, cento e cinquenta mil metros quadrados) de área construída computável, nos termos do inciso II, do art. 159, da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS;

V - o coeficiente de aproveitamento máximo dos lotes resultantes do parcelamento previsto neste artigo não poderá ser superior a 6,0 (seis);

VI - os lotes resultantes de parcelamento deverão observar frente mínima de 20m (vinte metros), área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) e área máxima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados), observadas as disposições no art. 14 desta lei.

VII - os parâmetros de coeficiente de aproveitamento mínimo, gabarito de altura máxima, taxa de ocupação, recuos, usos permitidos e incomodidade serão os definidos para a Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS.

§ 1º A utilização do regramento urbanístico de que trata o “caput” deste artigo dependerá de decreto do Executivo, que se seguirá à aprovação de projeto de urbanização para implantação de distrito de inovação a ser elaborado para a área do projeto estratégico, formalizada juridicamente por arranjo interfederativo constituído para esse fim específico, se o caso, e com a participação do Município.

§ 2º O decreto previsto no § 1º deste artigo definirá os demais parâmetros necessários à implantação do projeto, incluindo-se a estipulação da cota parte e fator de planejamento.

§ 3º Na hipótese de não ocorrência do disposto no § 1º deste artigo, os parâmetros urbanísticos da ZOE-CEAGESP serão definidos por Projeto de Intervenção Urbana específico, elaborado pelo Executivo e aprovado por lei.

§ 4º As disposições das alíneas “a” e “b” do inciso II do “caput” deste artigo não se aplicam aos lotes com número de contribuinte 097.037.0001, 097.043.0001, 097.127.0004 e 097.127.0005.

§ 5º Com o objetivo de promover a conexão intermodal entre as ciclopasseiras previstas no Programa de Intervenções e as estações de trem, a quadra 040 do setor 097 poderá ser incluída no projeto de urbanização para implantação de Distrito de Inovação previsto neste artigo, autorizando-se, neste caso, a utilização do seu potencial construtivo adicional no perímetro demarcado da ZOE-CEAGESP, que será somado ao potencial construtivo indicado no inciso IV do “caput” deste artigo.

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF. 11.478

§ 6º Para fins de cálculo da contrapartida financeira pela utilização de potencial construtivo adicional do Projeto Estratégico CEAGESP, o coeficiente de aproveitamento máximo da fórmula utilizada não poderá ser superior a 4,0 (quatro).

Art. 23. No Projeto Estratégico CEAGESP, o cumprimento da cota de solidariedade prevista nos arts. 111 e seguintes da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE dar-se-á, cumulativamente, mediante:

I - doação de área equivalente a 10% (dez por cento) da área total dos lotes resultantes do parcelamento dos terrenos no respectivo perímetro;

II - incidência da disciplina disposta no art. 112 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE por ocasião das edificações implantadas no Projeto Estratégico CEAGESP.

§ 1º Ao menos 50% (cinquenta por cento) da área doada em cumprimento à cota de solidariedade aplicada nos termos do inciso I do “caput” deste artigo deverá ocorrer em lotes localizados no perímetro do Projeto Estratégico CEAGESP que possuam área mínima resultante maior que 2.000m² (dois mil metros quadrados).

§ 2º Na hipótese de a doação prevista no parágrafo anterior não atender integralmente a exigência prevista no art. 111 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE, a complementação da cota de solidariedade será realizada mediante depósito de valores na conta segregada da AIU-ACP no FUNDURB.

Subseção II

Do Projeto Estratégico do Núcleo Parque Tecnológico do Jaguaré

Art. 24. O Projeto Estratégico Núcleo Parque Tecnológico do Jaguaré prevê o reparcelamento dos lotes integrantes de seu perímetro, demarcado no Mapa VII desta lei, observando-se as seguintes disposições:

I - ficam permitidas as subcategorias de usos R2v e EHMP, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área construída computável total do projeto, condicionados à implantação de fachada ativa nos termos da alínea “a”, do inciso VII do art. 62 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS;

II - em lotes com área até 10.000m² (dez mil metros quadrados), na hipótese de destinação de parcela a fruição pública, não será devida outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada a esta finalidade, independentemente da zona em que se situem, desde que



atendidas as disposições dos arts. 70 e 88, incisos I a III, da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS;

III - os lotes resultantes do parcelamento poderão utilizar o potencial construtivo básico e máximo considerando a área original de terreno.

Art. 25. Fica permitida a implantação do Projeto Estratégico Núcleo Parque Tecnológico do Jaguaré em dois setores independentes, na seguinte conformidade:

I - Setor Governo do Estado de São Paulo;

II - Setor Universidade de São Paulo.

§ 1º Na hipótese de implantação do Projeto Estratégico Núcleo do Parque Tecnológico na forma prevista no "caput" deste artigo, aplicam-se as seguintes disposições:

I - serão permitidas as subcategorias usos R2v e EHMP, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total de cada um dos setores, condicionados à implantação de fachada ativa nos termos do art. 62, inciso VII, alínea "a", da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS, aplicando-se, no que couber, as demais disposições do art. 24, "caput" desta lei;

II - o percentual de destinação de áreas públicas havidas em função do parcelamento do solo por setor não poderá ser menor do que 40% (quarenta por cento) de sua respectiva área, respeitando os percentuais mínimos dispostos no Quadro 2B desta lei.

§ 1º Na hipótese de implantação por setores, não se aplica o disposto no inciso III do art. 24 aos lotes ou glebas com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) previamente existentes ao processo de parcelamento.

§ 2º Para fins de implantação do Projeto Estratégico, o lote com contribuinte nº 082.230.0050 poderá ser incorporado tanto ao perímetro integral quanto ao Setor Governo do Estado de São Paulo.

Subseção III

Dos Projetos Estratégicos da Frente do Rio Pinheiros

Art. 26. Os Projetos Estratégicos Alexandre Mackenzie, José Maria da Silva, Eng.º Billings, Jaguaré e Mal. Mário Guedes integram o projeto da Frente do Rio Pinheiros, observando-se as seguintes disposições:

pa

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF. 11.478

I - os lotes integrantes dos Projetos Estratégicos Jaguaré e Mal. Mário Guedes deverão ser reparcelados, promovendo-se a destinação das áreas públicas nos termos previstos nesta lei;

II - os lotes resultantes do parcelamento ou reparcelamento poderão utilizar o potencial construtivo básico e máximo considerando a área original de terreno.

Art. 27. No Projeto Estratégico Alexandre Mackenzie, a contrapartida urbanística devida em função dos benefícios advindos da adesão dos proprietários à sua implantação será a construção de unidades de Habitação de Interesse Social nas áreas institucionais havidas em função do parcelamento do solo, nos termos do art. 45, § 4º da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS.

Parágrafo único. Os valores destinados às edificações previstas no “caput” serão correspondentes à capacidade de arrecadação do projeto estratégico, tendo em vista a alienação integral do seu potencial construtivo adicional, sendo utilizadas, para a definição do número de unidades de habitação de interesse social a serem entregues em função do valor de contrapartida, as especificações da Secretaria Municipal de Habitação sobre o tema.

Seção IV

Das Áreas de Estruturação Local

Art. 28. As Áreas de Estruturação Local do PIU-ACP são porções do território que apresentam potencial de transformação urbana local, marcadas pela presença de vulnerabilidade social e ambiental, para as quais serão elaborados Projetos de Intervenção Urbana específicos pela SP-Urbanismo, diretamente ou sob sua coordenação, nos termos dispostos do art. 149 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE.

§ 1º O PIU-ACP contém o diagnóstico das áreas que serão objeto de intervenção por intermédio das AEL que institui, com a caracterização dos seus aspectos socioterritoriais e definição do programa de interesse público de cada intervenção e de seus perímetros, veiculando, ainda, as características básicas de cada uma das propostas, devendo os estudos específicos a serem realizados corresponder à forma final de cada PIU.

§ 2º A gestão democrática de cada AEL do PIU-ACP será realizada por intermédio da articulação dos Conselhos Gestores das ZEIS localizadas em seu território e o Conselho Gestor da AIU-ACP.



Art. 29. Ficam instituídas as seguintes Áreas de Estruturação Urbana - AEL demarcadas no Mapa VII:

I - Área de Estruturação Urbana Humaitá – AEL Humaitá;

II - Área de Estruturação Urbana São Remo – AEL São Remo.

§ 1º A forma final dos Projetos de Intervenção Urbana das AEL deverá contemplar os objetivos e disposições contidas no Quadro 2A desta lei, bem como estar em consonância com os planos de urbanização das ZEIS 1 contidas em seus perímetros e com os Programas de Ação Integrada – PAI a serem definidos no âmbito do PIU-ACP.

§ 2º O desenvolvimento de propostas e projetos para a área deverá se realizar a partir da articulação entre os diversos atores envolvidos, em especial a Universidade de São Paulo - USP, proprietária dos terrenos, a Secretaria Municipal da Habitação e os respectivos Conselhos Gestores da ZEIS 1.

§ 3º Fica autorizada a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir para fins de regularização fundiária das ZEIS 1 contidas nas AEL previstas neste artigo, nos termos do regulamento.

CAPÍTULO III DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Art. 30. O Programa de Intervenções do PIU ACP, indicado no Mapa VI e descrito no Quadro 4 desta lei, compreende intervenções básicas, de implantação prioritária no âmbito da AIU-ACP e complementares, de implantação subordinada a critérios de conveniência e oportunidade administrativa.

§ 1º. São elementos do Programa de Intervenções previsto nesta Lei:

I - Programa Habitacional de Interesse Social, que contempla ações para garantir o direito à moradia digna, promovendo o atendimento habitacional adequado e definitivo às famílias de baixa renda e prevendo o atendimento provisório quando necessário, ao qual se aplicam as seguintes disposições:

a) ao menos 30% (trinta por cento) dos recursos arrecadados na conta segregada citada no art. 34 desta lei serão destinados a ações referentes ao Programa Habitacional de Interesse Social;

pa

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

b) fica autorizada a aquisição de terrenos para subsídio à produção habitacional de interesse social e à provisão de moradias para população de baixa renda, incluindo-se a implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS com uso misto nas edificações, destinados à formação de parque público de locação social;

c) poderão ser promovidas parcerias com o setor privado para a provisão de Habitação de Interesse Social;

d) a destinação de terrenos em função da aplicação da cota de solidariedade, observadas as demais disposições desta Lei, será realizada integralmente no perímetro de abrangência da AIU-ACP.

II - execução dos Melhoramentos Viários indicados no Mapa V desta lei e descritos em seu Quadro 1B;

III - implantação da rede de parques, praças, caminhos verdes e áreas públicas indicadas no Mapa IV desta lei e relacionadas em seu Quadro 1C;

IV - requalificação de logradouros, compreendendo melhorias de passeios, de pavimento, de iluminação pública, de arborização urbana e paisagismo, de acessibilidade e de mobiliário urbano, o reordenamento de sinalização viária horizontal, vertical e semaforica, correções geométricas, ciclovias e ciclofaixas, bem como de soluções não estruturais de drenagem;

V - execução de obras de drenagem para contenção ou mitigação de alagamentos na área da AIU-ACP;

VI - apoio à ampliação e à melhoria do sistema de transporte coletivo de média capacidade, incluindo participação em medidas de implantação ou reforma de corredores de ônibus;

VII - expansão e qualificação da rede de equipamentos públicos, incluindo:

a) equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento e melhoria da qualidade de vida da região;

b) a aquisição de terrenos para as finalidades previstas neste inciso.

VIII - desapropriação de imóveis, inclusive para posterior alienação, necessários à implantação do Programa de Intervenções, dos Projetos Estratégicos e das AEL previstos nesta lei;

IX - subsídio ou fomento para transformação ou requalificação do território do ACP;



DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

X - contratação de projetos de desenvolvimento e detalhamento dos Planos de Ação Integrada dos Projetos de Intervenção Urbana das AEL.

§ 1º A execução das obras previstas no Programa de Intervenções estará sujeita ao detalhamento, por intermédio de Planos de Ação Integrada desenvolvidos pela SP-Urbanismo, e à aprovação dos projetos nos órgãos de licenciamento ambiental e de preservação do patrimônio histórico e cultural, quando exigida pela legislação vigente.

§ 2º A provisão habitacional de interesse social será realizada atendendo-se à população moradora do ACP ou que tenha sofrido deslocamento involuntário com origem no ACP, observando-se o Mapa III desta lei.

§ 3º As políticas públicas de habitação no PIU-ACP deverão seguir diretrizes estabelecidas no âmbito da política habitacional municipal, conforme definições da Secretaria Municipal de Habitação e mecanismos definidos em regulamentações específicas.

§ 4º Os bens desapropriados previstos no inciso VIII poderão ser apropriados diretamente pela empresa SP-Urbanismo, que promoverá seu aproveitamento nos termos do projeto urbanístico que deu suporte à desapropriação.

Art. 31. Ficam aprovados os melhoramentos públicos previsto nesta lei, englobando os melhoramentos viários indicados em seu Mapa V e descritos no seu Quadro 1B, e as Áreas Verdes indicadas no seu Mapa IV e relacionadas no seu Quadro 1C.

§ 1º Os melhoramentos viários de que trata o "caput" deste artigo estão configurados nas Plantas 26.995/00 a 26.995/36, Classificação P 410, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários.

§ 2º Ficam igualmente aprovadas as concordâncias de alinhamentos constantes das plantas referidas no § 1º deste artigo.

Art. 32. Fica aprovada diretriz viária de implantação de via local, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Quadro 2B da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS, conectando as Avenidas Eng.º Roberto Zuccolo (CODLOG 17.232-4) e Dra. Ruth Cardoso (CODLOG 51.879-4).

Parágrafo único. O traçado desta via será desenvolvido no âmbito do Projeto de Intervenção Urbana da AEL Humaitá.

Art. 33. Fica o Poder Público autorizado a realizar os procedimentos administrativos e judiciais necessários à abertura a circulação pública de vias aprovadas em

pa

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RE. 11.478

loteamentos, arruamentos ou similares e ainda não implantadas em sua totalidade ou de vias implantadas e posteriormente ocupadas com ou sem termos de permissão, nas seguintes regiões:

I - região do Jardim Humaitá:

- a) Rua Cd. de Castro e Sola (CODLOG 67.154-1);
- b) Rua Visc. de Costa Franco (CODLOG 63.144-2);
- c) Rua Br. Antonio de Camaçari (CODLOG 67.738-8);

II - região da Gastão Vidigal:

- a) Rua Olga Lopes de Mendonça (CODLOG 73.696-1);

III - região de Presidente Altino:

- a) Rua Diogo Pires (CODLOG 71.711-8);

IV - na região do CEAGESP:

- a) Rua Hayden (CODLOG 08.595-2);
- b) Rua Othão (CODLOG 15.217-0);
- c) Rua Bruno Bauer (CODLOG 03.683-8);
- d) Rua Dr. Seidel (CODLOG 17.978-7);

V - região da AIU Vila Leopoldina-Villa Lobos:

- a) Rua Prof. Ariovaldo da Silva (CODLOG 61.265-0);
- b) Rua Japiáçu (CODLOG 09.936-8);

VI - região Oeste do CEAGESP:

- a) Rua Potsdam (CODLOG 16.556-5);
- b) Rua Japiáçu (CODLOG 09.936-8);
- c) Rua Heliópolis (CODLOG 08.650-9).

CAPÍTULO IV

DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, DA CONTA SEGREGADA DO FUNDURB, SUA VINCULAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS



Protocolo nº 26 do proc. 24
 nº 1-425 de 2019
 DIEGO MARINETTO
 Técnico Administrativo
 RF 11.478

fls. 27

Art. 34. Fica o Executivo autorizado a aplicar a outorga onerosa de potencial adicional de construção para os lotes contidos na AIU-ACP, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos nesta lei.

§ 1º Os recursos captados pela aplicação desta lei para a AIU-ACP destinam-se à execução dos elementos do Programa de Intervenções previsto para seu território.

§ 2º A AIU-ACP terá conta segregada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, cabendo ao seu Conselho Gestor publicar, anualmente, listagem de intervenções prioritárias para implantação do Programa de Intervenções em seu território.

§ 3º Os recursos havidos em função da aplicação da cota de solidariedade em empreendimentos realizados no âmbito do PIU-ACP, observadas as demais disposições desta lei, serão depositados na conta segregada prevista no § 2º artigo.

Art. 35. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a equação definida no art. 117 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

§ 1º Aplicam-se na AIU-ACP os Fatores de Planejamento (Fp) definidos no Quadro 3A desta lei.

§ 2º O potencial construtivo adicional comercializado mediante outorga onerosa será alienado nos termos previstos na Lei nº 16.050/14 - PDE ou por intermédio de leilões promovidos pela empresa SP-Urbanismo para a implantação de Planos de Ação Integrada.

§ 3º Na modalidade de leilão, a quantidade de potencial construtivo adicional a ser disponibilizada e os respectivos descontos iniciais de seu valor de alienação deverão ser definidos por Plano de Ação Integrada, de acordo com as condições de mercado e as necessidades de viabilidade do Programa de Intervenções, devendo cada edital de leilão prever mecanismos que garantam a aplicação dos princípios da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, da ampla publicidade e da livre concorrência entre os interessados.

§ 4º O potencial construtivo adicional adquirido mediante leilão será imediatamente vinculado ao lote, atendendo-se, no mínimo, às seguintes disposições:

I - o pagamento da contrapartida referente à aquisição de potencial construtivo adicional não dependerá da existência prévia de requerimento de licenciamento edilício;

pa



Folha nº 27 do proc. 25
nº 1-433 de 20 19
DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

fls. 28

II - após o pagamento previsto no inciso I deste parágrafo, a SP-Urbanismo expedirá certidão declarando a quantidade de potencial construtivo adicional incorporada ao lote;

III - não poderá haver desvinculação do potencial construtivo adicional adquirido mediante leilão vinculado ao lote;

IV - a utilização do potencial construtivo adicional já vinculado ao lote será efetivada no momento do licenciamento edifício, mediante apresentação da certidão expedida pela SP-Urbanismo.

Art. 36. Tendo em vista os objetivos gerais do PIU-ACP, os recursos depositados na conta segredada do FUNDURB deverão destinar, deduzidas as taxas, emolumentos e custos de administração, ao menos 30% (trinta por cento) dos recursos arrecadados para a construção de habitações de interesse social no perímetro de abrangência da AIU-ACP.

CAPITULO V DA GESTÃO

Seção I

Da Atuação Concertada dos Órgãos e Entidades Públicas e Privadas

Art. 37. A implantação do PIU-ACP e do seu Programa de Intervenções dar-se-á mediante ação concertada entre os órgãos e entidades municipais, estaduais e federais e agentes privados, atendendo-se, no mínimo, às disposições desta lei.

Parágrafo único. A coordenação das ações previstas no "caput" deste artigo caberá à SP-Urbanismo, que contará com a colaboração dos demais órgãos e entidades municipais para o desempenho destas funções.

Art. 38. Caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, além das outras atribuições previstas em lei:

I - autorizar o desenvolvimento dos Projetos de Intervenção Urbana das AEL, de novos Projetos de Intervenção Urbana e de novos Projetos Estratégicos no perímetro do Arco Pinheiros, mediante interação entre órgãos da administração direta e indireta com outras esferas de governo e com a sociedade civil;

Folha nº 28 do proc.
nº 1-423 de 2019

26

fls. 29

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
PE 11.478

II - realizar o controle finalístico da transformação urbana através do acompanhamento das políticas públicas e do monitoramento dos indexadores da transformação territorial;

III - identificar as áreas de propriedade do Município no território da AIU-ACP e sua atualização proveniente das ações autorizadas por esta lei;

IV - determinar a realização das tarefas concernentes à implantação da AIU-ACP pela SP-Urbanismo.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU firmará ajustes com a SP-Urbanismo para a prática dos atos necessários ao desenvolvimento, gestão e acompanhamento da implantação do PIU-ACP.

Art. 39. Caberá à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA:

I - realizar o licenciamento ambiental dos empreendimentos geradores de impacto ambiental e de vizinhança do PIU-ACP;

II - realizar o monitoramento ambiental da implantação do Programa de Intervenções da AIU no tocante a seu impacto ambiental;

III - instruir os critérios de detalhamento dos projetos de espaços públicos e áreas verdes voltadas a qualificação ambiental previstos no Programa de Intervenção da AIU;

IV - cooperar com a SP-Urbanismo no desenvolvimento dos Planos de Ação Integrada, no que tange à definição de soluções voltadas à mitigação dos problemas ambientais e da promoção de áreas verdes públicas;

V - indicar, em consonância com os projetos desenvolvidos pela SP-Urbanismo, o enquadramento das áreas verdes propostas pelo PIU-ACP no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL).

Art. 40. Caberá à Secretaria Municipal de Cultura – SMC determinar diretrizes para a implantação do programa de intervenções em áreas envoltórias e para projetos de recuperação de bens de interesse cultural.

Art. 41. Caberá à Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL solicitar à SP-Urbanismo a manifestação sobre a conformidade dos projetos sob sua avaliação às diretrizes urbanísticas para os Projetos Estratégicos e demais parcelamento de glebas ou lotes contidos no perímetro do PIU-ACP, sem prejuízo do atendimento às exigências previstas nos arts. 51 e 52 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS.



Parágrafo único. A anuência prevista no "caput" deste artigo será prévia e indispensável à expedição de diretrizes para os Projetos Estratégicos instituídos por esta lei e demais parcelamento de glebas ou lotes contidos no perímetro do ACP, podendo a SP-Urbanismo solicitar ajustes e adaptações de caráter urbanístico nos projetos, para atendimento a disposições do PIU-ACP.

Art. 42. Caberá à Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB:

- I - operacionalizar o programa de atendimento da população impactada pelo Programa de Intervenções do Projeto, inclusive podendo aportar recursos de outras fontes do setor público e privado para a sua atuação;
- II - realizar a promoção de programas e soluções habitacionais nos termos da política habitacional prevista para o território, observando-se o disposto nesta lei e as determinações dos Planos de Ação Integrada;
- III - elaborar os estudos técnicos para a indicação dos terrenos destinados ao atendimento habitacional de famílias afetadas pelas intervenções públicas previstas nesta lei, bem como a elaboração dos correspondentes planos de reassentamento;
- IV - realizar o cadastro socioeconômico da população de baixa renda moradora da AIU-ACP;
- V - atender o cadastro de demanda habitacional, garantindo-se atendimento preferencial à população atualmente residente no perímetro da AIU-ACP;
- VI - realizar a gestão e o monitoramento da pós-ocupação do parque público de habitações de interesse social voltado para a locação social e o atendimento do programa de bolsa-aluguel;
- VII - estipular critérios para a realização de cooperações vinculadas a programas habitacionais, atendendo-se as diretrizes da AIU-ACP;
- VIII - cooperar com a SP-Urbanismo no desenvolvimento dos Planos de Ação Integrada, no que tange à definição das soluções para política habitacional para população de baixa renda no território.

Seção II

Do Conselho Gestor da Área de Intervenção Urbana do Arco Pinheiros



DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

Art. 43. A AIU-ACP contará com um Conselho Gestor, coordenado pela SP-Urbanismo, com participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando instruir e auxiliar a implantação do respectivo Programa de Intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento.

§ 1º O Conselho Gestor é instrumento de gestão e participação instituído para acompanhar a implantação e propor o aperfeiçoamento do Programa de Intervenções da AIU-ACP, devendo a SP-Urbanismo proporcionar formalmente o exercício das atribuições deste colegiado, previstas por esta lei.

§ 2º O Conselho Gestor, nos termos do art. 145, § 3º, inciso V, da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE, será designado pelo Executivo e terá a seguinte composição:

I - 10 (dez) representantes do Poder Público, para um período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição:

- a) 1 (um) representante da São Paulo Urbanismo;
- b) 1 (um) representante da Secretaria Municipal Desenvolvimento Urbano;
- c) 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Habitação ou da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo;
- d) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social;
- e) 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente;
- f) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes ou da Companhia de Engenharia Tráfego;
- g) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras ou da São Paulo Obras;
- h) 1 (um) representante indicado pela Subprefeitura da Lapa;
- i) 1 (um) representante indicado pela Subprefeitura do Butantã.

II - 10 (dez) 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 ligadas à área de planejamento urbano-ambiental do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU;
- b) 1 (um) representante de movimentos de mobilidade urbana do segmento regional da zona oeste do Conselho Municipal de Trânsito e Transporte - CMTT;



- c) 2 (dois) representantes do Conselho Participativo Municipal, sendo 1 (um) da Subprefeitura da Lapa e 1 (um) da Subprefeitura do Butantã;
- d) 2 (dois) representantes do Conselho Regional de Meio Ambiente Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz - CADES, sendo 1 (um) da Subprefeitura da Lapa e 1 (um) da Subprefeitura do Butantã;
- e) 1 (um) representante de entidades acadêmicas ou de pesquisa ligadas à área de planejamento urbano-ambiental ou de entidades de pesquisa e tecnologia vinculadas a Universidades e/ou outras entidades de ensino com atuação na AIU do ACP;
- f) 1 (um) representante do setor empresarial com atuação no perímetro da AIU-ACP ou nas questões pertinentes à AIU-ACP;
- g) 1 (um) representante de movimentos de moradia com atuação da AIU-ACP;
- h) 1 (um) representante de associação de bairro com atuação no perímetro da AIU-ACP.

§ 3º Os representantes do Poder Público mencionados no inciso I do § 2º deste artigo deverão ser preferencialmente aqueles relacionados às áreas de interesse para a implantação do Programa de Intervenções da AIU-ACP.

§ 4º Os representantes mencionados nos itens "a", "b", "c" e "d" do inciso II do § 2º deste artigo serão indicados por seus respectivos conselhos, na forma de seus regimentos específicos.

§ 5º Os representantes mencionados nos itens "e", "f", "g" e "h" do inciso II do § 2º deste artigo serão eleitos em assembleia pelos seus pares.

§ 6º Cada representante contará com um suplente, que o substituirá em caso de ausência e ocupará o cargo de maneira definitiva na hipótese de sua vacância.

§ 7º O funcionamento do Conselho Gestor da AIU-ACP será estabelecido por regimento interno proposto pela SP-Urbanismo e aprovado pela maioria de seus integrantes.

§ 8º A Coordenação do colegiado caberá à SP-Urbanismo, que deverá desempenhar a função de secretaria executiva do Conselho, devendo proferir votos de desempate, quando necessário.

Art. 44. O Conselho Gestor da AIU-ACP realizará o controle social da implantação do seu PIU, cabendo-lhe:

pa



folha nº 32 do proc.
nº 1-13 de 2019

30

fls. 33

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

- I - aprovar o seu regimento interno;
- II - indicar elementos prioritários para construção dos Planos de Ação Integrada elaborados pela SP-Urbanismo;
- III - acompanhar o andamento dos projetos e obras relativas ao Programa de Intervenções, por meio da validação dos relatórios apresentados pela SP-Urbanismo;
- IV - acompanhar a aplicação da cota da solidariedade;
- V - manifestar-se previamente sobre as propostas de implantação e a aplicação dos recursos vinculados a implantação do Programa de Intervenções.

CAPÍTULO VI

DO TERRITÓRIO DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA-VILLA LOBOS – PIU-VL

Art. 45. Será elaborada lei específica para a regulação urbanística do território do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos – PIU-VL.

§ 1º A lei apontada no “caput” estabelecerá a relação do PIU-VL com o PIU-ACP.

§ 2º Enquanto não aprovada a lei prevista no “caput”, aplica-se ao território do PIU-VL a regulação urbanística prevista para as Áreas de Transformação, Áreas de Qualificação e Áreas de Preservação previstas nesta lei, nos termos do Quadro 3A e Mapa II.

§ 3º Na hipótese de não aprovação da lei referida no “caput” deste artigo, os melhoramentos viários específicos previstos para o território do PIU-VL constantes no Quadro 1B desta lei serão incorporadas ao Programa de Intervenções da AIU-ACP em caráter complementar, devendo os recursos oriundos da comercialização do potencial construtivo adicional em seu território ser destinados à conta segregada do FUNDURB da AIU-ACP.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 46. Não se aplica a exceção prevista pelo parágrafo único do art. 103 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, aos alinhamentos viários aprovados pelos seguintes atos normativos:

PC



- I - Decreto-Lei nº 142, de 18 de fevereiro de 1942, conforme indicado nas Plantas nº 26.995/11, 26.995/12 e 26.995/13 integrantes desta lei;
- II - Lei nº 5.891, de 4 de dezembro de 1961, conforme indicado nas Plantas nº 26.995/10 e 26.995/12 integrantes desta lei;
- III - Lei nº 6.015, de 30 de maio de 1962, conforme indicado nas Plantas nº 26.995/34 e 26.995/35 integrantes desta lei;
- IV - Lei nº 6.071, de 12 de outubro de 1962, conforme indicado nas Plantas nº 26.995/25, 26.995/26, 26.995/27, 26.995/28, 26.995/29, 26.995/30, 26.995/31, 26.995/32, 26.995/33 e 26.995/34 integrantes desta lei;
- V - Lei nº 8.219, de 14 de março de 1975, conforme indicado na Planta nº 26.995/24 integrante desta lei;
- VI - Lei nº 8.286, de 12 de setembro de 1975, conforme indicado nas Plantas nº 26.995/13, 26.995/14, 26.995/15 e 26.995/16 integrantes desta lei;
- VII - Lei nº 8.404, de 16 de junho de 1976, conforme indicado nas Plantas nº 26.995/06 e 26.995/07 integrantes desta lei;
- VIII - Lei nº 8.428, de 26 de agosto de 1976, conforme indicado nas Plantas nº 26.995/17 e 26.995/18 integrantes desta lei;
- IX - Lei nº 8.998, de 26 de novembro de 1979, indicados na Planta nº 26.995/06 integrante desta lei;
- X - Lei nº 9.242, de 28 de abril de 1981, conforme indicado nas Plantas nº 26.995/16, 26.995/17, 26.995/18 e 26.995/19 integrantes desta lei.

Art. 47. Não se aplica a exceção prevista pelo parágrafo único do art. 103 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, aos alinhamentos viários aprovados pelas seguintes leis, nos trechos indicados:

- I - Lei nº 5.266, de 4 de julho de 1957, no trecho entre a Avenida Imperatriz Leopoldina e a Rua Carlos Weber indicado na Planta nº 26.995/07 integrante desta lei;
- II - Lei nº 5.855, de 7 de novembro de 1961, no trecho indicado na Planta nº 26.995/07 integrante desta lei;
- III - inciso II do art. 1º da Lei nº 7.765, de 24 de agosto de 1972, indicado na Planta nº 26.995/23 integrante desta lei;

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RE 11.478

Art. 48. Ficam parcialmente revogados, nos trechos indicados, os alinhamentos viários aprovados pelas leis abaixo relacionadas, na seguinte conformidade:

I - Lei nº 5.266, de 4 de julho de 1957, no trecho entre as ruas Carlos Weber e Passo da Pátria indicado na Planta nº 26.995/07 integrante desta lei;

II - Lei nº 5.855, de 7 de novembro de 1961, no trecho entre a Avenida Eng.º Roberto Zuccolo e a Rua Major Paladino indicado na Planta nº 26.995/02 integrante desta lei;

III - Lei nº 16.541, de 8 de setembro de 2016, no trecho entre a Rua Major Paladino e a Avenida Ernesto Igel indicado nas Plantas nº 26.995/02 e 03 integrantes desta lei, no trecho entre as ruas Xavier Kraus e Hayden indicado na Planta 26.995/07 integrante desta lei, e no trecho entre as ruas Dr. Avelino Chaves e Blumenau indicado na Planta nº 26.995/10 integrante desta Lei.

Art. 49. Aplicam-se os valores de Fator de Planejamento previstos no Quadro 3A desta lei até que seja realizada a atualização do Quadro 14 anexo à Lei nº 16.050, de 2014 – PDE, prevista no art. 118 daquela lei.

§ 1º A eficácia do disposto no Quadro 3A será mantida caso a correção prevista no “caput” não contemple, no mínimo, a inflação integral do período considerado.

§ 2º Realizada a correção prevista no “caput”, aplica-se ao território do PIU-ACP o Quadro 6 da Lei nº 16.050/2014.

Art. 50. Esta lei será revisada 10 (dez) anos após sua publicação.

Parágrafo único. Esta lei cumpre o disposto no art. 188 da Lei nº 16.050, de 2014 – PDE.

Art. 51. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados:

I – a Lei nº 7.792, de 29 de setembro de 1972;

II – a Lei nº 15.160, de 17 de maio de 2010;

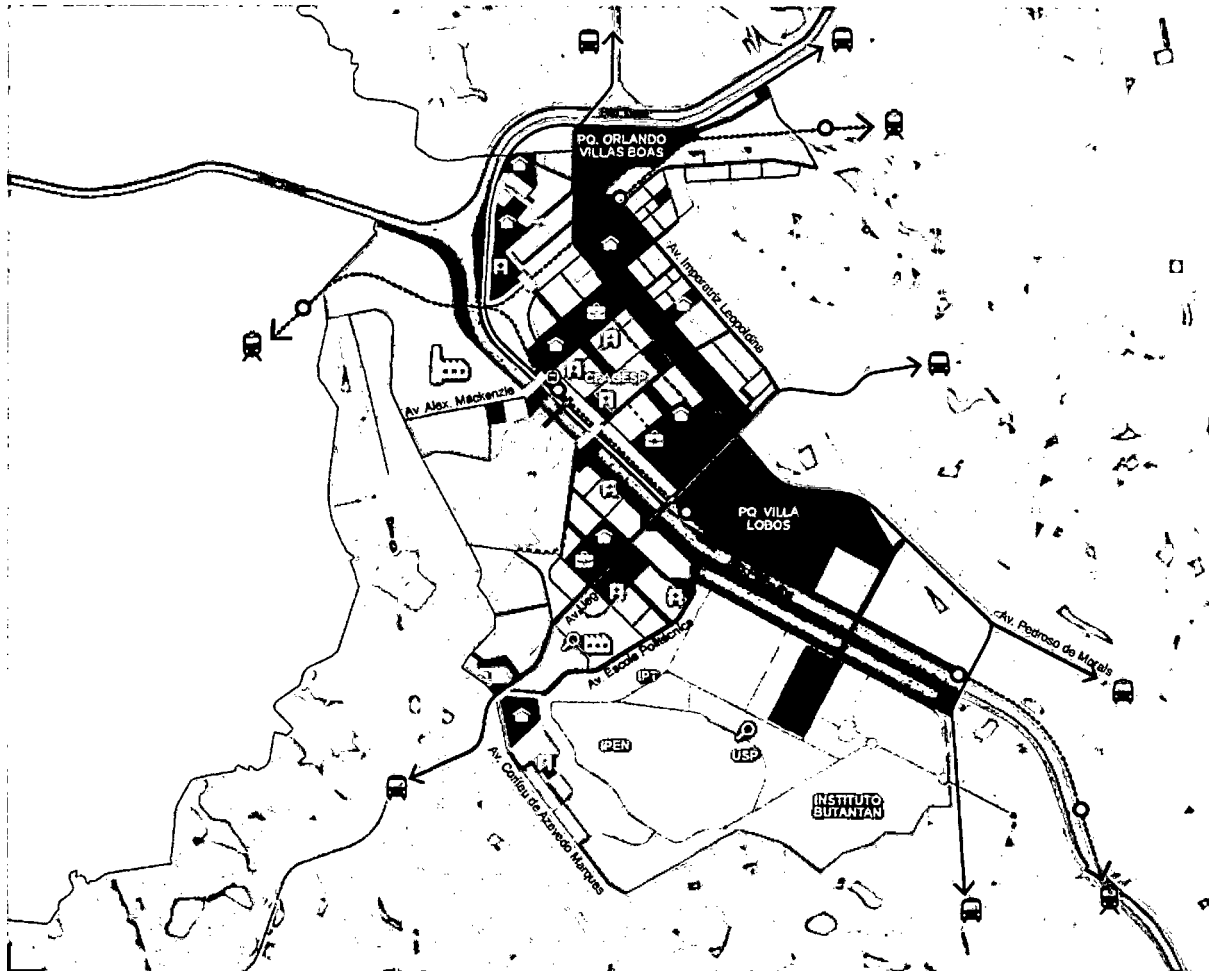
III - o inciso IV do parágrafo único do art. 159 da Lei nº 16.402, de 2016 – LPUOS.

Folha nº 35 do proc.
nº 1-427 de 2019

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
nº 11.478

Parecer Técnico

Projeto de Intervenção Urbana Arco Pinheiros – PIU-ACP



Segue abaixo o parecer técnico sobre a proposta técnica do Projeto de Intervenção Urbana Arco Pinheiros (PIU-ACP) consolidada na minuta de Projeto de Lei encaminhada à Secretaria do Municipal de Desenvolvimento Urbano e posteriormente à Secretaria de Governo Municipal.

O PIU-ACP responde ao disposto no Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE – Lei 16.050 de 2014): de acordo com o Art. 76 do Plano, as áreas contidas em subsetores específicos da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), incluindo o subsetor Arco Pinheiros, devem ser objeto de Projeto de Lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, bem como de instrumento urbanístico a ser adotado, sendo posteriormente encaminhado à Câmara Municipal de acordo com prazos pré-estabelecidos.

A Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e da SP-Urbanismo, deu início em 2018 aos estudos técnicos do PIU-ACP, seguindo o rito disposto no Decreto nº

pa

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11.478

56.901/2016. Partindo do **Diagnóstico** – análise territorial e ambiental – que buscou reconhecer e detalhar os problemas e potencialidades do perímetro de intervenção, os estudos desenvolveram-se, na sequência, definindo um **Programa de Interesse Público** para a área, moldado à luz das premissas e objetivos da MEM traçados pelo PDE. O Programa trouxe as diretrizes urbanísticas prévias, a viabilidade da transformação, uma primeira aproximação do adensamento populacional e construtivo e seus impactos esperados, além do esboço do modelo de gestão democrática. Posteriormente, todo o material foi sistematizado e submetido à **Consulta Pública Prévia**, realizada entre os dias **14 de Setembro e 1 de Novembro de 2018**.

Na sequência, foi elaborado o **Plano Urbanístico**, contando com o programa de intervenções, plano de adensamento populacional e regramento urbanístico. Somaram-se a ele a **Modelagem Econômica**, que apresentou os custos e financiamentos das intervenções, bem como o **Modelo de Gestão Democrática**. O desenvolvimento e a consolidação das propostas levaram à publicação de **2ª Consulta Pública**, realizada entre **23 de Abril e 23 de Maio de 2019**, e embasaram uma série de discussões públicas realizadas ao longo dos meses de Abril e Maio de 2019, envolvendo atores, instituições e segmentos sociais do Arco Pinheiros. Todas as contribuições pertinentes dessa fase foram incorporadas à primeira versão da Minuta do Projeto de Lei, divulgada em **3ª Consulta Pública** entre os dias **03 e 24 de Junho de 2019**. Nesse momento, foram também realizadas duas **Audiências Públicas** nos dias **13 e 17 de Junho de 2019** em ambas as Subprefeituras afetadas pelo PIU-ACP (Lapa e Butantã). As contribuições pertinentes foram analisadas e incorporadas à versão final do Projeto de Lei.

Localizado no encontro dos dois mais importantes rios da cidade – Pinheiros e Tietê – e conectado aos eixos do sistema rodoviário Anhanguera/ Bandeirantes, Pres. Castelo Branco e Raposo Tavares, o Arco Pinheiros conta com a presença de relevantes instituições de ensino e pesquisa (Universidade de São Paulo, Instituto Butantan, Instituto de Pesquisas Tecnológicas, Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares), com o Parque Tecnológico do Jaguaré, com o setor industrial ao norte do distrito do Jaguaré, voltado a indústrias de alta tecnologia, bem como com a disponibilidade de terras passíveis de transformação urbana, representada pelas antigas áreas industriais e também pela possibilidade de transferência total ou parcial da Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo – Ceagesp. Esses atributos e usos convertem o território do Arco Pinheiros em local estratégico para o desenvolvimento econômico da cidade e, mais especificamente, com alto potencial de abrigar atividades de inovação: vocação identificada ao longo do desenvolvimento das propostas e reiterada no Projeto de Lei.

Uma das especificidades do território, além da presença de infraestrutura de caráter metropolitano, é a existência de grandes áreas isoladas, verdadeiras ilhas desconectadas e monofuncionais, que correspondem a aproximadamente 50% do perímetro. Assim, dois conceitos se mostraram de grande importância no projeto:

pa

- (i) o **incentivo à transformação de áreas subutilizadas**, por meio da promoção de novas áreas de alta e média densidade, acompanhadas de intervenções de qualificação ambiental e recuperação de assentamentos precários;
- (ii) o **fortalecimento da microacessibilidade**, conectando áreas isoladas, de forma a romper barreiras formadas pelos grandes lotes e pelas infraestruturas existentes.

À luz desses conceitos e com o objetivo de atender aos objetivos do PDE, o PIU propõe uma redistribuição das áreas de adensamento populacional e construtivo em função da disponibilidade de áreas passíveis de transformação e da previsão de ampliação da infraestrutura de mobilidade, considerando a implantação de novos corredores de ônibus, ciclopasseiras que conectam as estações da CPTM e a abertura de novas vias: ações fundamentais para aumentar a conectividade e reduzir as distâncias para o pedestre.

As áreas prioritárias para receber o adensamento construtivo e populacional estão concentradas principalmente em duas regiões: primeiro, no Distrito da Vila Leopoldina, distribuindo-se na Ceagesp, seu entorno, e nas quadras lindeiras à Av. Gastão Vidigal; segundo, na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) do Jaguaré, na qual é indicada uma nova centralidade de uso misto. É importante destacar, desde já, que a elaboração do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa-Lobos (SEI n. 7810.2018/0001045-4) cumpriu função essencial no reconhecimento do território e na proposição de alternativas ao seu desenvolvimento, uma vez que a proposta elaborada para esta parcela do Arco Pinheiros é harmoniosa com as diretrizes e objetivos previstos nesta lei, trazendo, contudo, mecanismos próprios para a transformação urbanística desejada. Atua, desta forma, complementarmente a esta iniciativa, dentro de seu objeto de discussão.

Além dos trechos de alta densidade, o projeto também identifica a importância das áreas produtivas existentes, sobretudo a Zona Predominantemente Industrial (ZPI) no Jaguaré, que conta com atividades de alto valor agregado, grande oferta de emprego e com médias salariais elevadas, ou seja, deverá ser mantida e valorizada.

Já a Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) do Jaguaré, apesar da presença incipiente de atividades produtivas, decorrente de um processo de transformação interrompido pela classificação da área anteriormente como Zona Mista (Lei nº 13.885/2004) e da previsão de desenvolvimento de um Parque Tecnológico, ainda encontra-se estagnada, razão pela qual o PIU prevê diretrizes para sua transformação gradual, incluindo a nova centralidade urbana, sem perder de vista a vocação da área para receber novas atividades produtivas.

Em relação aos instrumentos de implantação, o PIU indica uma única **Área de Intervenção Urbana (AIU-Arco Pinheiros)**, instrumento voltado a porções do território nas quais se pretende conduzir processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental. O PIU prevê que os recursos

DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
25.11.478

arrecadados no perímetro da AIU-Arco Pinheiros permaneçam em conta segregada no Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), de forma a atrelar os valores originados da venda de potencial construtivo adicional, mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir, ao Programa de Intervenções proposto.

O Programa de Intervenções compreende um conjunto indicativo de projetos e obras, tendo como meta a consolidação das diretrizes do PIU em ações concretas, de forma a garantir a qualificação dos bairros e a implantação de infraestrutura de suporte para o adensamento pretendido. As intervenções foram agrupadas em 5 diferentes eixos temáticos, que funcionam de forma integrada: rede de mobilidade, rede de espaços públicos, rede hídrica, habitação de interesse social e equipamentos públicos.

Para cada eixo temático, foram definidas ferramentas padronizadas, com estimativas prévias de quantidades e custos de implantação. Resumidamente, foi prevista a produção de 1.500 novas unidades habitacionais, a construção de 2 novas pontes, cerca de 13km de melhoria de passeios públicos, abertura de 5,3km de novas vias, 3 novas ciclopasseiras, 7,5km de ciclovias e ciclofaixas, implantação de novas áreas verdes e o incremento significativo de arborização urbana (cerca de 3.000 novas árvores). A execução completa do Programa de Intervenção é estimada em R\$1.762 milhões, sendo que as intervenções básicas, consideradas estruturais, somam aproximadamente R\$869 milhões – valor coerente com a expectativa de arrecadação via Outorga Onerosa do Direito de Construir ao longo de 20 anos no perímetro da AIU-Arco Pinheiros.

Outra importante proposta do PIU para viabilizar a vocação de ambiente de inovação consiste na demarcação dos chamados **Projetos Estratégicos**. Formados pelas quadras lindeiras ao Rio Pinheiros, os Projetos Estratégicos têm como premissa superar o isolamento entre as áreas, abrindo caminho para maior diversidade de usos, a valorização dos espaços de encontro, dos recursos ambientais e da alta acessibilidade promovida pelo transporte público existente.

Como tais áreas não são, em sua maioria, propriedades do Município, o PIU estabelece incentivos e diretrizes para que os proprietários, sejam eles públicos ou privados, se articulem e promovam as transformações indicadas. Um dos recursos que poderá ser utilizado é o reparcelamento do solo, que se baseia na unificação dos terrenos para posterior parcelamento. O parcelamento garante a destinação de áreas públicas fundamentais para acomodar as novas infraestruturas de travessia, recuperar as áreas verdes e oferecer áreas livres com qualidade urbana e ambiental.

No caso específico da Ceagesp, o desenvolvimento de seu Projeto Estratégico consiste na implantação de um Distrito de Inovação Tecnológica, alinhado portanto à vocação identificada no PIU-ACP. Assim, o PIU-ACP determina uma série de diretrizes que visam a interação físico-territorial da Ceagesp com o entorno, bem como define parâmetros urbanísticos capazes de incentivar sua transformação em um

pa


DIEGO MARINETTO
Técnico Administrativo
RF 11 478

bairro misto e de alta densidade. A ativação de tais parâmetros dependerá de articulação interfederativa, com participação do Município.

O PIU-ACP também demarca duas Áreas de Estruturação Local (AEL): a **AEL São Remo** e a **AEL Humaitá**. A AEL consiste em porções do território destinadas à transformação local, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade, nas quais deve ocorrer uma convergência de políticas públicas integradas.

A AEL São Remo tem como estratégia integrar as intervenções nas ZEIS 1 e ZEIS 2, de forma que as áreas vazias contíguas aos assentamentos precários possam recepcionar novas conexões viárias, áreas livres e provisão habitacional. O objetivo principal da intervenção é fortalecer o caráter de bairro, favorecendo a diversidade de usos e a continuidade do tecido urbano.

Já a AEL Humaitá busca indicar um mecanismo para reestabelecer as áreas verdes ao longo da orla dos principais rios metropolitanos e mediar os conflitos ambientais. Para tanto, será necessária a aproximação entre o poder público, empresas e moradores para levar adiante uma série de ações, tais como: a descontaminação dos terrenos, o reestabelecimento de vias públicas, a definição de novos alinhamentos e conexões viárias, a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários e a provisão de moradias.

Em suma, para que o Arco Pinheiros se transforme efetivamente em um “território de inovação”, o PIU-ACP buscou promover ações com o objetivo de melhorar a acessibilidade interna e externamente, conectar os diferentes modos de transporte motorizados e não motorizados, criar espaços capazes de fomentar o intercâmbio do conhecimento, incentivar a diversidade de usos, associando a moradia aos demais usos urbanos, além de garantir o atendimento e a permanência da população de menor renda e implantar infraestrutura e equipamentos urbanos que suportem o adensamento proposto.





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº 40

do processo nº 01- 427 de 2019 ; 11, 7, 19 (a)

RF 11.478

CERTIDÃO

CERTIFICO, que acompanha o presente processo o anexo e seus volumes elencados abaixo:

- Anexo 1, Volume 1: Quadro 1A a Quadro 4; Mapa I a Mapa VII; Planta 26.995/00 a Planta 26.995/11;
- Anexo 1, Volume 2: Planta 26.995/12 a Planta 26.995/29;
- Anexo 1, Volume 3: Planta 26.995/30 a Planta 26.995/36.

São Paulo, 11 de julho de 2019

Diego Marinetto
Técnico Administrativo
RF nº 11.478



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha nº 44

do processo nº 427 de 2019 (a)

Diego Marinetto
Técnico Administrativo
RE. 11.478

CERTIDÃO

CERTIFICO que acompanha na contracapa deste processo 01 CD-R contendo mapas, tabelas e outros anexos referentes à propositura.

São Paulo, 22 de julho de 2019.


Tairo Batista Esperança
Técnico Administrativo - RE. 11.232
SGP.22 - Equipe de Controle do Processo Legislativo