



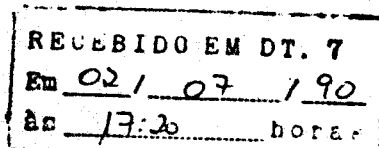
Prefeitura do Município de São Paulo
São Paulo, D de JULHO de 1990

GABINETE DO PREFEITO

PL 226/90

Ofício A. J. L. n.º 224/90

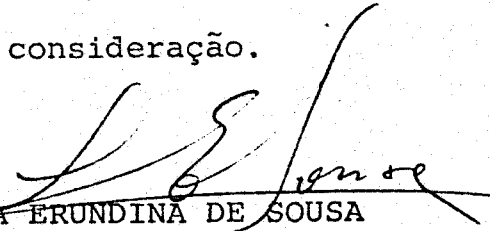
Processo nº 10-002.084-90*18



Senhor Presidente


Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, acompanhado da respectiva exposição de motivos, a fim de ser submetido ao estudo e deliberação dessa Egrêgia Câmara, o incluso projeto de lei, que estabelece programa de melhorias para a área de influência imediata do Vale do Anhangabaú; cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.


LÚCIA ERUNDINA DE SOUSA
Prefeita

Anexos: projeto de lei, exposição de motivos, duas vias da planta nº BE/03/OB/001, Anexo I, cópias xerográficas de fls. 2, 25 e 26 do processo nº 10-002.084-90*18 e da legislação citada no texto.

A Sua Excelência o Senhor Doutor Eduardo Matarazzo Suplicy
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo


LMBN/sffs



226

PROJETO DE LEI Nº ...

Estabelece programa de melhorias para a área de influência imediata do Vale do Anhangabaú; cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

Art. 1º - Fica aprovada a Operação Urbana do Anhangabaú, compreendendo um conjunto integrado de interven-



ções coordenadas pela Prefeitura, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando a melhoria e valorização ambiental da área de influência imediata do Vale do Anhangabaú.

§ 1º - A área objeto da Operação Urbana do Anhangabaú é a delimitada pelo perímetro assinalado na planta anexa nº BE/03/OB/001 do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização — EMURB, descrito a seguir, e mais a área dos lotes lindeiros aos logradouros, que determina este perímetro: começa na confluência da Avenida Ipiranga com a Avenida São Luiz, segue pela Avenida São Luiz, Viaduto Nove de Julho, Avenida 9 de Julho, Praça da Bandeira, Avenida 23 de Maio, Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, Rua Cristóvão Colombo, Rua Senador Paulo Egídio, Rua José Bonifácio, Rua São Bento, Rua Florêncio de Abreu, Avenida Senador Queiroz, Avenida Ipiranga, até o ponto inicial.

§ 2º - A Operação Urbana do Anhangabaú se equipara, para todos os efeitos, aos planos de urbanização previstos no artigo 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 2º - A Operação Urbana do Anhangabaú tem por objetivos específicos:

I - Implementar o programa de obras constante do Quadro nº 1, anexo a esta lei;



II - Melhorar, na área objeto da operação, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da sua qualidade ambiental;

III - Incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;

IV - Incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;

V - Ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres;

VI - Iniciar um processo mais amplo de melhoria à qualidade de vida e condições urbanas das áreas centrais.

Parágrafo único - A Operação Urbana do Anhangabaú tem como diretrizes urbanísticas:

I - A abertura de praças e de passagens para pedestres, cobertas ou não, no interior das quadras;

II - O estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e à interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos;

III - A restrição e a disciplina do transporte individual e a maior eficiência do transporte coletivo;

IV - O uso de mecanismos que propiciem obras de conservação e restauro dos edifícios de interesse histórico-



arquitetônico e ambiental;

V - O incentivo à não impermeabilização do solo e à arborização das áreas não ocupadas;

VI - A composição das faces das quadras, de modo a valorizar os imóveis de interesse arquitetônico e a promover a harmonização do desenho urbano;

VII - A adequação, aos objetivos desta lei, do mobiliário urbano existente e proposto;

VIII - O incentivo ao uso residencial na área da Operação.

Art. 3º - Para os fins desta lei, a Prefeitura poderá, mediante chamamento por edital, convocar os interessados para apresentarem propostas que poderão conter solicitações relativas a:

I - Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como modificação das normas edilícias;

II - Uso do espaço público aéreo ou subterrâneo.

§ 1º - As propostas referidas no "caput" deste artigo deverão ser feitas para os imóveis definidos no parágrafo 1º do artigo 1º desta lei.

§ 2º - Poderá ser concedida a particulares autorização para obras e serviços de melhoria e conservação de



áreas públicas, as quais deverão ser realizadas sem qualquer ônus para a Prefeitura e sob orientação desta.

Art. 4º - As solicitações mencionadas no artigo 3º poderão ser concedidas mediante contrapartida financeira para a execução das obras indicadas no "Programa de Obras", constante do Quadro nº 1, após análise quanto aos seguintes aspectos:

I - O impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do entorno e à qualidade ambiental;

II - O uso e a ocupação do solo na vizinhança e suas tendências recentes;

III - A valorização paisagística dos logradouros e imóveis a preservar;

IV - A articulação e encadeamento dos espaços públicos e dos espaços particulares de uso coletivo;

V - O enquadramento da volumetria das edificações existentes e a correção dos elementos interferentes, tais como empenas cegas e fundos de edificações, visando à harmonização do desenho urbano.

Art. 5º - Para garantir a restauração e a conservação dos imóveis classificados como Z8-200, dos já tombados e dos que vierem a ser tombados pelo Poder Público na vi



gência desta lei e contidos no perímetro descrito no parágrafo 1º do artigo 1º, aplicar-se-ão os dispositivos seguintes;

I - Será admitida a transferência do potencial construtivo não utilizado nos imóveis referidos no "caput" deste artigo ou seu valor equivalente, para outros imóveis localizados fora do perímetro da Operação Urbana do Anhangabaú, exceto nos casos previstos no parágrafo 1º deste artigo;

II - O potencial construtivo do imóvel preservado será calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote, considerando o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis), e a área construída nele existente;

III - O valor equivalente do potencial construtivo passível de transferência será calculado em função do valor da área de terreno do imóvel preservado e do potencial construtivo não utilizado;

IV - O valor equivalente do potencial construtivo passível de transferência será traduzido numa área adicional para o imóvel receptor inversamente proporcional ao valor do metro quadrado de terreno desse imóvel.

§ 1º - Excepcionalmente, a área total do potencial construtivo não utilizado poderá ser transferida para terrenos de maior valor unitário, desde que os recursos decorrentes da transferência sejam destinados exclusivamente à co-



bertura das despesas de restauração e conservação do imóvel preservado.

§ 2º - A Prefeitura aprovará a transferência do potencial construtivo correspondente ao valor referido no inciso I deste artigo, após analisar seu impacto urbanístico no imóvel receptor e desde que o adicional dessa área construída não eleve mais de 50% o coeficiente de aproveitamento permitido para a quadra em que se situa o imóvel receptor.

§ 3º - Não serão aceitas transferências de potencial construtivo para imóveis contidos no perímetro descrito no parágrafo 1º do artigo 1º desta lei, e para imóveis situados nas zonas Z1, Z9, Z14, Z15, Z16, Z8-100, nos corredores de uso especial Z8-CR1 e Z8-CR2 e nas áreas de proteção dos mananciais, definidas na legislação estadual pertinente.

§ 4º - A análise do impacto urbanístico a que se refere o parágrafo 2º deste artigo deverá observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) as diretrizes constantes do Plano Diretor;
- b) o impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, à qualidade ambiental e à paisagem urbana;
- c) o uso e ocupação do solo existente no entorno e as tendências do seu desenvolvimento.



§ 5º - As diretrizes para os projetos de restauro e conservação dos imóveis referidos no "caput" deste artigo serão fornecidas pelos órgãos competentes, através do Grupo de Trabalho Intersecretarial mencionado no artigo 8º desta lei.

§ 6º - Os projetos de restauro e conservação dos imóveis referidos no "caput" deste artigo deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal da Cultura — SMC e, no caso das Z8-200, também pela Secretaria Municipal do Planejamento — SEMPLA, cabendo à primeira a fiscalização das obras e a emissão de Termo de Aceitação Técnica das mesmas.

§ 7º - Para os fins desta lei, aplicam-se tão somente as disposições dos artigos 11, incisos I e II, e seus parágrafos 3º, 4º, 5º, 12 e 13 da Lei nº 9.725, de 2 de julho de 1984.

§ 8º - A certidão de que trata o artigo 11 da Lei nº 9.725, de 2 de julho de 1984, só será entregue ao interessado mediante garantia, a ser fixada pela Prefeitura, no sentido de que a restauração seja executada no prazo estabelecido pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística — CNLU.

§ 9º - A garantia de que trata o parágrafo anterior será liberada após a emissão do Termo de Aceitação Técnica pela Secretaria Municipal da Cultura.



Art. 6º - As solicitações referentes ao inciso I do artigo 3º desta lei só poderão ser concedidas até que se ja alcançado o limite de área construída adicional computável de 150.000 m², além do já permitido para o total do perímetro.

Parágrafo único - A distribuição da área construída adicional será objeto de análise caso a caso pelo Grupo de Trabalho Intersecretarial, que a estudará em função dos objetivos e diretrizes estabelecidos nos artigos 2º e 4º.

Art. 7º - Os interessados apresentarão sua proposta com todos os documentos e dados pertinentes necessários para sua análise e aprovação, conforme especificações constantes do edital.

Art. 8º - As propostas referidas nos artigos 3º e 5º desta lei serão submetidas à aprovação da Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, após análise de Grupo de Trabalho Intersecretarial, a ser criado por portaria, e composto por técnicos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, Secretaria das Administrações Regionais - SAR, Secretaria Municipal de Transportes - SMT, Secretaria Municipal da Cultura - SMC, Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB e Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, sob a coordenação da primeira.

§ 1º - As propostas referidas no "caput" deste



artigo serão apreciadas e encaminhadas à Comissão Normativa da Legislação Urbanística — CNLU no prazo máximo de 90 (noventa) dias, após recebimento da documentação completa.

§ 2º - As propostas serão divulgadas, no Diário Oficial do Município, com antecedência de pelo menos 15 (quinze) dias de sua apreciação pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística — CNLU.

Art. 9º - A Secretaria Municipal de Planejamento — SEMPLA expedirá certidão declarando a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo, bem como a existência de qualquer outro benefício, a qual deverá ser apresentada à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano — SEHAB e à Secretaria das Administrações Regionais — SAR, juntamente com o pedido de aprovação do projeto de acordo com as modificações aprovadas.

Art. 10 - A contrapartida obrigatória mencionada no artigo 4º desta lei não poderá ser inferior a 60% do valor econômico atribuído ao benefício concedido.

Art. 11 - Os recursos auferidos na aprovação das propostas a que se refere o artigo 3º desta lei serão administrados pela Empresa Municipal de Urbanização — EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana do Anhangabaú.

§ 1º - Os recursos serão aplicados exclusiva-



mente em investimentos relacionados no Programa de Obras da Operação Urbana do Anhangabaú, constante do Quadro nº 1 desta lei.

§ 2º - A Empresa Municipal de Urbanização — EMURB poderá receber, mediante contrato, remuneração por ser viços prestados decorrentes da implantação do Programa de Obras constante do Quadro nº 1.

§ 3º - Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras.

Art. 12 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 13 - As disposições desta lei vigorarão durante três anos, contados da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

LMBN/alb

ATIVIDADE/PROJETO LOCALIZAÇÃO	1º = MAIO/90	
	CR\$	US\$
5.6 Pça D. José Gaspar - conservação das obras, remanejamento e adequação paisagística. - implantação de infra-estrutura para reatificação de eventos.	14.147	277 (b)
	28.254	554 (c)
6. Manutenção		
6.1. Calçada existente - pavimentação, drenagem superficial, recuperação do mobiliário urbano e paisagístico.	20.145	395 (a)
6.2. Viaduto Sta. Efigênia- recuperação do piso	1.428	28 (b)
7. Canalização		
7.1. Macro drenagem do Vale do Anhangabaú	892.500	17.500 (a)
TOTAL GLOBAL	1.636.386	32.086

(a) Valores estimados por FMURB/D.O
(b) Valores estimados por DPH/SMC
(c) Valores estimados por NRP/AR-SE

VALOR 1 US\$ = CR\$ 51,00

PROGRAMA DE OBRAS NA ÁREA CENTRAL/ESTIMATIVA DE CUSTOS

ATIVIDADE/PROJETO	LOCALIZAÇÃO	1o = MAIO/90 VALOR GLOBAL (x 1.000)	
		CR\$	US\$
1. Reurbanização	1.1 Vale do Anhangabaú (Complementação)	484.500	9.500 (a)
2. Remanejamento	2.1 Pça Ramos de Azevedo e entorno do Teatro Municipal 2.2 Rua Boa Vista		
3. Implantação de Boulevard	3.1 Rua Xavier de Toledo 3.2 Av. Ipiranga - da Av. Casper Líbero até Av. São Luis 3.3 Rua Conselheiro Crispiniano		
4. Implantação de Calçadas	4.1 Rua 7 de Abril 4.2 Rua José Bonifácio 4.3 Rua do Ouvidor		
5. Restauro e replantação de esculturas e outras - melhorias.	5.1 Pça Ramos de Azevedo/Jardins - obras escultóricas, guarda da corpo, adequação paisagística. 5.2 Viaduto do Chá - guarda corpo e melhorias na Galeria Formosa. 5.3 Ladeira da Memória - obelisco da memória e adequação paisagística. 5.4 Galeria Prestes Maia - escultura graça e replantação do busto Almeida Junior. 5.5 Pça Pedro Lessa - replantação da escultura da Diana Caçadora.	91.800 47.073 23.511 18.819 7.038 7.038	1.800 (a) 923 (b) 461 (b) 369 (b) 138 (b) 138 (b)
TOTAL PARCIAL			

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PARECER 665/90 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA SOBRE O PROJETO DE LEI 226/90.

Projeto de lei, de iniciativa do Executivo, visa estabelecer "programa de melhorias para a área de influência imediata do Vale do Anhangabau; cria incentivos e formas para sua implantação".

A propositura versa sobre a denominada "Operação Urbana do Anhangabau", a ser implantada em área cujo perímetro é assinalado na planta BE/03/B/001 do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, que anexa:

"A Operação Urbana do Anhangabau se equipara, para todos os efeitos, aos planos de urbanização previstos no art. 44, da Lei Federal 6766, de 19 de dezembro de 1979". (§ 2º, do art. 1º do projeto)

O referido art. 44, da Lei Federal, dispõe:

"Art. 44 - O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades."

O art. 2º fixa os objetivos e diretrizes da Operação.

Os artigos 3º e 4º, prevêm a possibilidade de os particulares interessados solicitarem "modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como modificação das normas edilícias", e, "uso do espaço público aéreo ou subterrâneo", e, o Executivo poderá conceder "mediante contrapartida financeira para a execução de obras".

O art. 5º traça regras para os imóveis classificados como Z8-200, para os imóveis tombados e para os que vierem a ser tombados.

A lei que se pretende aprovada é de vigência temporária - 3 anos - nos termos de seu artigo 13.

A matéria encontra amparo nos artigos 13, I, II, XI, XIV, 70, VIII, 110, 152 sem prejuízo do disposto no art. 41, todos da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Pela legalidade.

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, em 28.08.90.

WALTER ABRAHÃO - Presidente em exercício

FRANCISCO BATISTA - Relator

BRASIL VITA

AVANIR DURAN GALHARDO

ARSELINO TATTO

BRUNO FEDER

PEDRO DALLARI

WALTER FELDMAN

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PARECER 1072/90 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI 226/90

Visa o presente PL 226/90, de 1.º-8-90, oriundo do Executivo, estabelecer um programa de melhorias para a área de influência imediata do Vale do Anhangabaú, criar incentivos e formas para a sua implantação, e dar outras providências.

Este programa, denominado Operação Urbana do Anhangabaú, consta de um conjunto coordenado de ações, onde participam moradores, usuários e investidores, objetivando a valorização, a melhoria de vida dos seus moradores, a recuperação ambiental e da paisagem urbana, e a preservação dos edifícios que possuem valor histórico ou artístico. A área abrangida corresponde ao centro de São Paulo, com uma superfície aproximada de 45,5 ha.

Especificamente o programa prevê a complementação da reurbanização do Vale do Anhangabaú, remanejamento de ruas, implantação de bulevares e calçadas, restauro e replantação de esculturas e outras melhorias, manutenção dos equipamentos urbanos existentes e a macrodrenagem do Vale do Anhangabaú.

Das diretrizes urbanísticas constam a abertura de praças e passagens para pedestres, o estímulo ao remembramento de lotes e interligação de quadras, a restrição do transporte individual, a arborização das áreas não ocupadas e o incentivo ao uso residencial na região.

Para a consecução desses objetivos a Prefeitura poderá aprovar modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, assim como modificar normas edilícias e utilizar o espaço público aéreo e subterrâneo, até o limite de área construída adicional computável de 150.000 m². Essas concessões serão outorgadas a particulares mediante uma contrapartida mínima de 60% do valor econômico atribuído ao benefício concedido, podendo ser na forma de execução de melhoramento ou financeiramente, após análise pelo Poder Municipal.

Com a finalidade de garantir a restauração e a conservação dos imóveis classificados como Z8-200, dos já tombados e dos que vierem a ser tombados, será admitida a transferência do potencial construtivo não utilizado nos imóveis em questão para outros imóveis localizados fora do perímetro desta Operação Urbana, com as condições que o Projeto de Lei estipula.

Para a análise das propostas será criado um Grupo de Trabalho Intersecretarial que encaminhará as mesmas à CNLU — Comissão Normativa da Legislação Urbanística da Secretaria Municipal do Planejamento — SEMPLA para aprovação.

Esta operação, como outras operações urbanas, tem como mecanismo incentivar os investimentos privados a colaborar na execução dos objetivos pretendidos pelo Poder Público. Porém esses incentivos não são completamente isentos de pontos negativos, que vão desde a desobediência ao zoneamento vigente, tanto na área objeto da operação quanto fora dela, até à saturação de serviços públicos, que afetariam a qualidade de vida dos

Como quaisquer que sejam as proposições apresentadas estas deverão ser objeto de análise pelos órgãos competentes da Prefeitura, é de se supor que os técnicos da Municipalidade evitarão quaisquer soluções que possam gerar efeitos negativos na cidade.

De qualquer forma a cooperação da iniciativa privada nesse caso é importante, tanto na geração de recursos, escassos na atual conjuntura econômica, quanto na atuação direta na área nos imóveis particulares pelos seus proprietários.

Por esses motivos, e considerando que a propositura apresentada propiciará a melhoria considerável de uma área que está em processo de deterioração, esta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente é favorável ao Projeto de Lei em questão.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 21-11-90.

José Ferreira do Nascimento — Presidente

Lídia Corrêa — Relatora

Irede Cardoso

José Guilherme Gianetti

Pelas conclusões:

A região central da Cidade de São Paulo já foi objeto de inúmeros estudos, em profundidade, por parte de arquitetos e urbanistas que certamente poderiam fornecer importantes subsídios na recuperação da área central.

A proposta do Executivo, que estabelece programa de melhorias para a área de influência imediata do Vale do Anhangabaú, peca pela timidez seja na concepção do projeto (implantação de alguns calçadões e bulevares; restauro de esculturas) como na captação de recursos para a sua execução.

O centro velho deve ser objeto de recuperação como um todo e não apenas no perímetro estipulado na propositura. A forma de executá-la, a nosso ver, deveria ser precedida de concurso público, tal como está sendo feito na Reurbanização do Bixiga, permitindo, assim, amplo debate com a comunidade afetada pelo empreendimento.

Enfim, já que o poder público está propondo investir recursos na área do Vale do Anhangabaú, desviando, dessa forma, a aplicação dos mesmos em outras obras sociais, deveria estar prevista na propositura em questão a cobrança de Contribuição de Melhoria para a área influenciada por esta reurbanização.

Necessário se faz, embora não manifestando contrariedade ao presente Projeto de Lei, esclarecer algumas restrições que temos com relação a essa matéria.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 21-11-90.

Marcos Mendonça