



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 01 de proc
nº 570 de 1996

PL Nº ~~01~~ PL
01-0570/1996

LIDO F. OJE
AS COMISSÕES DE: 12 JUN 1996
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA;
POLÍTICA JUR. METRO. E M. A.
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA;
ATIVIDADE ECONÔMICA;
FINANÇAS E ORÇAMENTO.

PREZ. D. UENITE

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na zona de uso especial Z8-003, e dá outras providências.

Artigo 1º - Ficam aprovadas as alterações referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo na zona de uso especial Z8-003, observadas as disposições da Lei Estadual nº 8.524, de 29 de dezembro de 1993.

Artigo 2º - Na zona de uso especial Z8-003 serão permitidas como uso conforme as categorias de uso R2, R3, C1, C2, S1, S2, E1, E2, E3, e como uso sujeito a controle especial a categoria de uso E4, desde que:

I - Da área total da zona sejam destinados no mínimo:

- a) 30% (trinta por cento) para a formação de parque público, a ser integrado no Sistema de Áreas Verdes do Município, conforme disposto no artigo 34 da Lei nº 10.676, de 7 de novembro de 1988, e
- b) 5% (cinco por cento) para uso institucional.

II - Sejam executadas, sem ônus para a Prefeitura, a canalização e a abertura de via ao longo do córrego Carandiru, no trecho compreendido entre as avenidas Zachi Narchi e General Ataliba Leonel, de acordo com especificações técnicas a serem definidas pelo órgão municipal competente.

§

Parágrafo 1º - A localização da área necessária para a implantação do

SEÇÃO Parque Público, que deverá estar contido em um único perímetro, será determinada pela Prefeitura, ouvidos os órgãos municipais e estaduais

2 JUN 1996
competentes.

-DT. 10-



Câmara Municipal de

Folha n.º	02	da proc
n.º	570	de 18 96

São Paulo

§
Parágrafo 2º - A área destinada à formação de parque público será doada à Prefeitura devidamente equipada, de acordo com as normas vigentes.

§
Parágrafo-3º - A área destinada à abertura de avenida constante do inciso II deste artigo será doada à Prefeitura, ficando assegurado o direito de ser computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos do disposto no artigo 6º da Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992.

Artigo 3º - Nos 65% (sessenta e cinco por cento) restantes da área da zona de uso especial Z8-003 deverão ser observadas as seguintes características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento do solo:

- a) frente mínima: 25,00m;
- b) área mínima: 2.000,00m²;
- c) recuos mínimos de frente e de fundo: 10,00m;
- d) recuo lateral mínimo acima do 2º pavimento: 3,00m;
- e) taxa de ocupação máxima: 0,7;
- f) coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0 para Estacionamentos e Garagens (categoria de uso S2.9) e 3,0 para as demais categorias de uso.

§
Parágrafo-1º - As características a serem observadas para a categoria de uso E4 serão estabelecidas, caso a caso, pela Secretaria Municipais de Planejamento - SEMPLA. X

§
Parágrafo 2º - Aplicam-se à zona de uso especial Z8-003 as disposições da Lei nº 8.006, de 08 de janeiro de 1974, da Lei nº 8.076, de 26 de junho de 1974 e da Lei nº 8.211, de 06 de março de 1975, referentes à zona de uso Z4, observados os recuos mínimos de frente e fundo de 10,00m.

§
Parágrafo 3º - Aplica-se à zona de uso especial Z8-003 o disposto no artigo 24 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, com redação dada pelo



Câmara Municipal de

Folha no	03	de proc
no	570	96

São Paulo

artigo 18 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979, podendo o coeficiente de aproveitamento ser aumentado até o limite máximo de 4 (quatro).

Artigo 4º - Caso os 65% (sessenta e cinco por cento) restantes da zona de uso especial Z8-003 sejam objeto de desmembramento ou loteamento, os lotes resultantes poderão ser considerados como um lote único para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, desde que o cômputo total da área a ser construída não ultrapasse o limite máximo estabelecido.

Artigo 5º - Caso os 65% (sessenta e cinco por cento) restantes da zona de uso especial Z8-003 sejam objeto de desmembramento ou loteamento ficam dispensada a destinação das áreas verde e institucional estabelecidas na legislação de parcelamento do solo vigente.

Artigo 6º - Caso os 65% (sessenta e cinco por cento) restantes da área da zona de uso especial Z8-003 sejam objeto de loteamento, somente estes serão considerados no cálculo da área a ser destinada para vias de circulação de veículos estabelecida na legislação de parcelamento do solo vigente.

Parágrafo Único - A área necessária à abertura da avenida citada no inciso II do artigo 2º desta lei poderá ser descontada da área a ser destinada para vias de circulação de veículos.

Artigo 7º - Pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área de terreno não edificada deverá ser mantida livre de pavimentação ou executada com pisos drenantes, permitindo a absorção das águas pluviais.

Artigo 8º - A partir da data de promulgação desta lei, a vegetação existente na Z8-003 fica declarada imune a corte até a delimitação da área destinada à implantação do parque público, e as edificações existentes hoje ocupadas pela Penitenciária do Estado e pela Academia Penitenciária somente



Câmara Municipal de



poderão ser objeto de restauração, reparo, reforma ou demolição mediante prévia autorização dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pela preservação do patrimônio histórico, artístico e arquitetônico.

Artigo 9º - Quando a implantação de um empreendimento na zona de uso especial Z8-003 determinar a execução de obras ou serviços relacionados à operação do sistema viário, o interessado arcará integralmente com as despesas decorrentes, nos termos da Lei nº 10.506, de 04 de maio de 1988.

Artigo 10 - Anteriormente à aprovação do projeto pelo órgão municipal competente, deverá ser promovida, no mínimo, 1 (uma) audiência pública para divulgação de cada empreendimento a ser implantado na zona de uso especial Z8-003.

Parágrafo Único - A audiência pública deverá ser divulgada em um dos dois jornais de maiores circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização.

Artigo 11 - Na zona de uso especial Z8-003 não se aplica o disposto na Lei nº 11.773, de 18 de maio de 1995.



Câmara Municipal de

Folha no.	05	de proc
n.	57	de 1996

São Paulo

Artigo 12 - As despesas para a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Artigo 13 - Esta lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 12 de junho de 1996.

BANCADA DO PSDB

[Handwritten signatures]

Manoel Soares

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Câmara Municipal de

Folha n.º	06	de proc
n.º	570	da

São Paulo

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

A presente propositura, visa alterar os índices urbanísticos hoje existentes para a Z8-003, que corresponde à área do complexo Penitenciário do Carandirú, projeto este, resultado de um consenso dos técnicos das lideranças da Câmara Municipal de São Paulo.

O projeto de lei têm como premissa principal a urbanização do Carandirú após a desativação do complexo penitenciário e alienação da área de 427.600,00m² pelo Governo do Estado.

Para tanto os técnicos consideraram os seguintes aspectos:

DIAGNÓSTICO

1. VIÁRIO

- As marginais hoje já estão saturadas. A falta de uma política viária municipal e o acréscimo da frota de veículos, inviabilizam as marginais do Tietê e Pinheiros.
- As vias que dão acesso a área do Carandirú, também já estão saturadas. As avenidas Cruzeiro do Sul, Ataliba Leonel e Zaki Narchi, são as vias que fazem a articulação da marginal aos bairros da zona norte.
- Os shoppings Center Norte, Lar Center, e Rodoviária são um bloqueio natural, pois são pólos geradores de tráfego.

2. TRANSPORTE COLETIVO

- A linha Norte-Sul do metrô, em especial as estações Santana, Carandirú e Tietê, já não suportam mais a atual demanda de passageiros.



Câmara Municipal de

Folha	nº	07	de proc.
nº	570	de 1996	

São Paulo

- A falta de investimento no transporte público de qualidade e o baixo custo da gasolina, não atraem a população que preferem utilizar seus veículos, ainda com o agravante que na região não possui estacionamentos de integração com o metrô.

3. AEROPORTO

- A proximidade com o Campo de Marte limita o gabarito das edificações à serem construídas no seu entorno.

4. CONDIÇÕES DO SOLO

- A área é plana, porém pertence a várzea do Rio Tietê, prejudicando a iniciativa de construção de estacionamentos no subsolo, devido a altura do lençol freático.

5. INFRA-ESTRUTURA

- A área não suportaria um adensamento de mais 20.000 pessoas, tanto morando quanto trabalhando. Certamente, o Estado deveria se preparar financeiramente para abastecer de rede de água, esgoto, eletricidade e telefonia para a região.

O processo de adensamento de uma área de 427.600,00m², com a infra-estrutura do entorno já saturada é complexo. O ideal seria que a área não fosse adensada, porém o Estado não possui atualmente, disponibilidade financeira para promover a desativação do complexo presidiário sem a ajuda da iniciativa privada.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	08	de proc.
n.º	570	de 1996

O valor comercial da área hoje é praticamente nulo, pois trata-se de uma zona de uso especial Z8 que permite apenas os usos E3 e E4, ou seja usos institucionais de grande porte.

Evidentemente se houver alteração dos índices urbanísticos, o valor comercial da área aumentará, permitindo assim uma contrapartida financeira para que o Estado promova a desativação do Carandirú.

Portanto os aspectos fundamentais para os técnicos que elaboraram o presente documento são os seguintes:

1) Determinar índices urbanísticos, compatíveis com a localização da área considerando a infra-estrutura urbana, a malha viária, as condições do solo, as limitações do gabarito em função da proximidade com o Campo de Marte.

- a localização central permite que se instalem a maioria dos usos urbanos, excetuando-se indústrias, comércio atacadistas e serviços de transportes. Esses dois últimos não devem ser permitidos a fim de não aumentar o fluxo de carga na Marginal do Rio Tietê.
- optou-se pela previsão de lotes com área mínima de 2.000,00m², recuos de frente e fundo de 10,00m, para que se oriente um desenho urbano moderno e apropriado aos novos centros urbanos.
- em função das características do sub-solo, foi determinado a concessão de maior índices de aproveitamento para garagens. Tais empreendimentos, além de viáveis podem ser muito interessantes pela proximidade da rodoviária e metrô.
- os índices estabelecidos para taxa de ocupação - 70% e coeficiente de aproveitamento - 3,0, com a possibilidade de alcançar 4,0 com redução da área ocupada, são os mesmos da zona de uso Z4. Para facilitar a utilização desses índices, é permitida a distribuição do coeficiente máximo considerando a área como um todo, excetuado o parque público,



Câmara Municipal de *São Paulo*

Folha n.º	09	de proc
n.º	570	do 1996

a área institucional e a área do sistema viário no caso de eventual melhoramento. Isto significa que se um empreendimento não utilizar todo o potencial construtivo do seu lote, este poderá ser transferido para outro lote. Esse mecanismo fornecerá a superação de obstáculos ocasionados pela limitação do gabarito imposta pela proximidade do Campo de Marte.

- 2) A alteração do zoneamento deve proporcionar um benefício substancial à cidade. Isto se materializa na exigência inicial e fundamental de se proporcionar a contrapartida de implantação de um Parque Público com 128.000,00m² contido em um único perímetro para que se permita a utilização dos parâmetros da lei. Para garantir a vegetação existente ficou determinado no projeto que a partir da promulgação da Lei, toda a vegetação fica imune a corte.

