



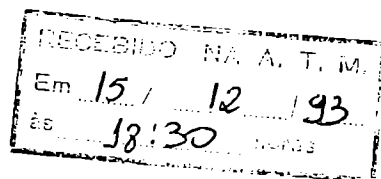
Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 15 de dezembro de 1993

Folha n.º 01 de proc.
n.º 901 de 1993

GABINETE DO PREFEITO

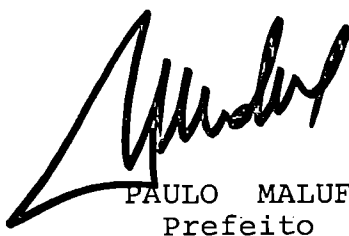
Ofício A. J. L. n.º 604/93
Processo nº 16-005.620-93*15



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 Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei, que estabelece programa de melhorias para a área central da cidade; 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.


PAULO MALUF
Prefeito

Anexos: projeto de lei, exposição de motivos, Quadro nº 1, uma via da planta nº BE/03/OB/007, cópias xerográficas de fls. 3 e 17 do processo nº 16-005.620-93*15 e da legislação citada no texto.

A Sua Excelência o Senhor Doutor Antonio Sampaio

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

AO/mag.

PROJETO DE LEI No. ...

01 - FL
01-0901/93-0

UNIDO HOJE
AS OMISSÃO S DE:
22 DEZ 1993
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA ;
POL. Urb, METROP. E MEIO-AMB ;
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA ;
ATIVIDADE ECONÔMICA ;
EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTE ;
FINANÇAS E ORÇAMENTO ;
PREFEITURA

Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade; cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo *decreta:*

DECRETA:

Art. 10. - Fica aprovada a Operação Urbana Centro, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Empresa

Folha n.º	CB	do proc.
n.º	901	do 19.932
Ced		

Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando a melhoria e a valorização ambiental da área central da cidade.

§10. - A área objeto da Operação Urbana Centro é a delimitada pelo perímetro assinalado na planta anexa no. BE/03/OB/007, do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, acrescida da área dos lotes lindeiros aos logradouros que determinam este perímetro assim descrito: começa na interseção da via férrea com a Avenida Alcântara Machado (sob o Viaduto Alcântara Machado), prossegue pela via férrea até a Praça Agente Cícero, Praça Agente Cícero, Avenida Rangel Pestana, Largo da Concórdia, baixos do Viaduto do Gasômetro até a via férrea, prossegue pela via férrea até a Estação da Luz, segue pela Rua Mauá, Praça Júlio Prestes, Avenida Duque de Caxias, Largo do Arouche, Rua Amaral Gurgel, Rua da Consolação, Rua Caio Prado, viela de ligação com a Rua Avanhandava, Rua Avanhandava, Avenida 9 de Julho até o Viaduto do Café, Avenida Radial Leste-Oeste, Rua João Passaláqua, Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho, Rua Conde de São Joaquim, Viaduto Jaceguai, Avenida Radial Leste-Oeste, Viaduto do Glicério, Rua Antonio de Sá, Avenida do Estado, Rua da Figueira, Avenida Alcântara Machado até o ponto inicial.

§20. - Diretrizes especiais poderão ser estabelecidas para sub-áreas contidas dentro do perímetro da

Operação Urbana Centro, desde que previamente aprovadas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 30. - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá praticar os atos necessários à realização da Operação Urbana Centro.

Art. 20. - A Operação Urbana Centro tem por objetivos específicos:

I - Implementar o programa de obras constantes 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;

VI - Iniciar um processo mais amplo de melhoria da qualidade de vida e condições urbanas das áreas centrais, inclusive dos moradores de habitações subnormais;

VII - Reforçar a diversificação de usos na área central, incentivando o uso habitacional e atividades culturais e de lazer;

VIII - Melhorar as condições de acessibilidade à área central;

IX - Incentivar a vitalidade cultural e a animação da área central.

Parágrafo único - A Operação Urbana Centro 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 disciplina do espaço destinado ao transporte individual e a adequação dos espaços destinados ao transporte coletivo;

IV - A conservação e restauro dos edifícios de interesse histórico-arquitetônico e ambiental, mediante instrumentos apropriados;

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 - Permitir o uso residencial com coeficiente de aproveitamento máximo isento de contrapartida

igual a 6 (seis) (C.A.=6);

IX - Permitir edifícios destinados exclusivamente a estacionamento de veículos com coeficiente de aproveitamento máximo isento de contrapartida igual a 8 (oito) (C.A.=8);

X - Desestimular a permanência e proibir a instalação de novos estabelecimentos de comércio atacadista de cereais, de madeiras e de frutas na área da Operação Urbana.

Art. 30. - Para os fins desta lei, a Prefeitura, mediante chamamento por edital, convocará os interessados para apresentarem propostas que poderão conter solicitações relativas a:

I - Modificação das normas edilícias, em especial índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como do Código de Obras e Edificações;

II - Cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público;

III - Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei.

§ 10. - As propostas referidas no "caput" deste artigo deverão ser feitas para os imóveis contidos no perímetro definido no parágrafo 10. do artigo 10. desta lei.

completa a substituição a cada 20m?

§ 20. - Poderá ser concedida a particulares autorização para executar obras e serviços de melhoria e conservação de áreas públicas, as quais deverão ser realizadas sem qualquer ônus para a Prefeitura e sob sua orientação.

§ 30. - Caso as propostas envolvam áreas em que existam habitações subnormais, os proponentes deverão incluir em seu escopo, a solução do problema habitacional dos seus moradores.

Art. 40. - As solicitações mencionadas no artigo 30. desta lei poderão ser concedidas apenas mediante contrapartida financeira para a execução das obras indicadas no "Programa de Obras" constante no Quadro no. 1, anexo a esta lei, e para a realização de eventuais desapropriações, após análise urbanística quanto aos seguintes aspectos:

I - O impacto decorrente da implantação do empreendimento no sistema viário e na infra-estrutura instalada;

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

III - A valorização arquitetônica e ambiental dos imóveis a preservar e respectivos logradouros;

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

detalhar melhor
medida por não amolda o popular moradia.

interferentes, tais como empenas cegas e fundos de edificações, visando à harmonização do desenho urbano;

VI - A necessidade de desapropriação de imóveis.

Parágrafo único - A contrapartida financeira citada no "caput" deste artigo refere-se aos benefícios concedidos, que configuram exceções à legislação vigente, autorizadas por esta lei, bem como ao ressarcimento de custos decorrentes de eventuais desapropriações.

Art. 5o. - As desapropriações necessárias à realização da Operação Urbana Centro equiparam-se, para todos os efeitos, às desapropriações previstas no artigo 44 da Lei Federal no. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1o. - As propostas que envolverem desapropriações para integrar o conjunto de áreas destinadas à incorporação imobiliária, somente serão aceitas se estas forem de montante inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do total da área de terrenos objeto da proposta, excluídas as áreas públicas.

§ 2o. - Os custos referentes às desapropriações, objeto do parágrafo anterior, serão assumidos integralmente pelo proponente, mediante depósito na conta vinculada à Operação Urbana Centro, integrando a contrapartida devida.

Art. 6o. - Para incentivar 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 vigência desta lei e contidos no perímetro descrito no parágrafo 1o. do artigo 1o. desta lei, aplicar-se-á o seguinte:

I - Será admitida a transferência do potencial construtivo não utilizado nos imóveis referidos no "caput" deste artigo pelo seu valor equivalente, para outros imóveis localizados dentro ou fora do perímetro da Operação Urbana Centro;

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

III - A área construída permitida para o imóvel cessionário será calculada pela seguinte fórmula:

$$A.c.a. = \frac{V_{Tp}}{V_{Tc}} \times \frac{CAC}{CAp} \times P.c.n.u$$

onde: A.c.a. = área construída adicional do imóvel cessionário;

V_{Tp} = valor de mercado do metro quadrado do terreno do imóvel preservado;

V_{Tc} = valor de mercado do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário;

CAC = Coeficiente de aproveitamento do imóvel cessionário;

CAp = Coeficiente de aproveitamento

Compl. Eds

ruína n.º	101	de proc.
n.º	901	do 1993
CD		

do imóvel preservado;

P.c.n.u = Potencial construtivo não utilizado do imóvel preservado, em m2 (metros quadrados);

IV - O valor da contrapartida financeira obrigatória a ser paga pelos proponentes cessionários aos proprietários dos imóveis cedentes, pela transferência do potencial construtivo, será equivalente, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) do valor do benefício auferido, calculado pela seguinte fórmula:

$$\text{Contrapartida Financeira} = 0,50 \times \frac{\text{A.C.a}}{\text{C.A.c}} \times \text{VTC}$$

V - Alternativamente à transferência de potencial construtivo não utilizado, será admitida a transferência de potencial construtivo dos imóveis que, além de estarem enquadrados nas condições descritas nos itens I, II, III e IV deste artigo, estiverem efetivamente preservados e recuperados segundo as diretrizes dos órgãos municipais e estaduais, observadas as alíneas deste item, cumulativamente, conforme o caso:

a) a área construída até 6 (seis) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 60% (sessenta por cento);

b) a área construída que exceder a 6 (seis) vezes a área do lote, até o limite de 10 (dez) vezes a área do lote, poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 40% (quarenta por cento);

c) a área construída que exceder 10

(dez) vezes a área do lote, poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 20% (vinte por cento).

§ 10. - a análise do impacto urbanístico do empreendimento no imóvel cessionário deverá observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) o impacto urbanístico da implantação do empreendimento no sistema viário e na infra-estrutura instalada;

b) o uso e a ocupação do solo existente na vizinhança, mantendo a qualidade ambiental e da paisagem urbana.

§ 20. - 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 90. desta lei.

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

§ 40. - a transferência de que trata o "caput" deste artigo, poderá ser total ou parcial e ser feita para um ou mais imóveis, pertencentes a 1 (um) ou mais

Folha n.º	12	de proc.
n.º	901	do 19831
Cad		

proprietários.

§ 50. - O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, ouvida a Secretaria Municipal de Cultura - SMC nos casos de imóveis tombados, cabendo à SEMPLA a expedição, mediante requerimento, de:

I - Declaração de potencial construtivo, ao proprietário do imóvel preservado;

II - Certidão de potencial construtivo transferido.

§ 60. - A expedição da certidão a que se refere o item II do parágrafo anterior ficará condicionada à apresentação de instrumento público de cessão de potencial construtivo, averbado no Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel preservado.

§ 70. - Nos pedidos de aprovação de projeto de edificação que utilizam potencial construtivo transferido, deverá ser apresentada a certidão de que trata o item II do parágrafo 50..

§ 80. - A Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA manterá um registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis preservados.

§ 90. - Para os fins desta lei aplicam-se as disposições dos artigos 12 e 13 da Lei no. 9.725, de 2 de julho de 1984.

Folha nº	13	de	1293
Nº	901		
Ed			

§ 10 - 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.

§ 11 - A garantia de que trata o parágrafo anterior será liberada após a emissão do Termo de Aceitação Técnica pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC, ou pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA conforme o caso.

Art. 7o. - Na área objeto da Operação Urbana Centro, além das disposições de caráter geral da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicam-se, as seguintes disposições específicas:

I - À categoria de uso R2.02:

a) Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis) (C.A.=6);

b) Dispensa de espaço destinado a estacionamento de veículos;

c) Na hipótese de opção pela construção de estacionamento para veículos, a área destinada a esta finalidade não será computada até o limite máximo específico de coeficiente de aproveitamento igual a 4 (quatro);

II - À categoria de uso S2.9:
Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 8 (oito) (C.A.=8);

14
901 93-
Ad

III - Será admitida a construção de edifícios mistos com os usos R2.02 e S2.9, garantidos acessos independentes, até os seguintes limites:

a) R2.02 - C.A. = 6

b) S2.9 - C.A. = 4;

IV - Não serão computadas para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e dispensadas das exigências de estacionamento, mesmo que conjugadas a outras categorias de uso, as áreas destinadas a:

a) Salões de Festas,

b) Cinemas,

c) Teatros e Anfiteatros,

d) Salas de Espetáculos,

e) Auditórios para convenções, congressos e conferências,

f) Museus,

g) Creches,

h) Educação em geral;

V - As áreas de pavimentos destinadas à fruição pública, como circulação de pedestres, não serão computadas para efeito de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento;

VI - Empreendimentos que sejam formados pelo remembramento de 3 (três) ou mais lotes já existentes anteriormente à promulgação da presente lei e que atinjam o mínimo de 1.000 (mil) metros quadrados, terão direito a uma área construída adicional autorizada, livre de contrapartida

Fólio n.º	15	de proc.
n.º	901	do 1993
		14

GD

correspondente, aplicando-se o Coeficiente de Aproveitamento, C.A. vigente, a 10% (dez por cento) da área de terreno resultante por lote lembrado até o limite máximo de 100% (cem por cento);

VII - O potencial construtivo de áreas de terrenos situados na área da Operação Urbana Centro que sejam transformadas em áreas livres e verdes doadas à Municipalidade, como bens de uso comum do povo, poderá ser aplicado no próprio imóvel ou ser transferido integralmente para outro imóvel, situado no interior do perímetro da Operação Urbana Centro;

VIII - Fica garantido aos proprietários de imóveis regulares situados na área da Operação Urbana Centro o direito à Taxa de Ocupação e ao Coeficiente de aproveitamento dos Edifícios já existentes e que sejam demolidos para implantação de uma nova construção;

IX - À categoria de uso S.2.5 - Hotel de Turismo:

a) taxa de ocupação máxima igual a 0,80;
b) coeficiente de aproveitamento máximo destinado a instalações hoteleiras igual a 6 (seis) e mais 2 (dois) para serviços, sem prejuízo do disposto no inciso IV deste artigo, e coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro), destinado exclusivamente à garagem;

c) aplicações das demais disposições da Lei no. 8.006, de 8 de janeiro de 1974;

X - Na hipótese de ocorrer o

rememramento integral dos lotes de uma vila já existente, as áreas comuns destinadas à circulação e acesso, que não tenham se tornado públicas, serão integradas à nova área lembrada como áreas particulares para todos os efeitos;

XI - Não serão admitidas na área contida no perímetro da Operação Urbana, ampliações ou construções novas de depósitos e estabelecimentos de comércio atacadista - categorias de usos C2.5, C2.6 e C2.7, C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4, S3.1 e S3.2.

§ 1º. - Os projetos que se beneficiarem do disposto neste artigo terão sua aprovação analisada diretamente pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

§ 2º. - O disposto neste artigo, com exceção do estabelecido no item XI, poderá ser ultrapassado onerosamente, nos termos da Operação Urbana Centro.

Art. 8º. - Os interessados apresentarão sua proposta com todos os documentos e dados necessários para sua análise e aprovação, conforme especificações constantes do edital, referido no artigo 3º. desta lei.

Art. 9º. - As propostas referidas nos artigos 3º. e 6º. desta lei, serão submetidas à aprovação da Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, após análise do Grupo de Trabalho Intersecretarial, a ser criado através da Portaria e composto por técnicos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, da Secretaria das Administrações

Regionais - SAR, da Secretaria Municipal de Transportes - SMT, da Secretaria Municipal de Cultura - SMC, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA e da Secretaria de Vias Públicas - SVP, sob a coordenação da primeira.

§ 10. - As propostas, referidas no "caput" deste artigo, serão apreciadas e encaminhadas à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, após o recebimento da documentação completa.

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

§ 30. - No caso de propostas referentes ao disposto no inciso II do artigo 30. desta lei, fica a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU obrigada a promover no mínimo 1 (uma) audiência pública, divulgada em 1 (um) dos 2 (dois) jornais de maior circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização.

Art. 10 - 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, devendo essa certidão ser apresentada à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB ou à Secretaria

FOLHA Nº	18	de	PROC.
L.º	901	de	93
Edu			

das Administrações Regionais - SAR, juntamente com o pedido de aprovação do projeto de acordo com as modificações aprovadas.

Parágrafo único - O certificado de conclusão somente será emitido pelo órgão competente, depois de comprovado o cumprimento das obrigações pactuadas.

Art. 11 - A contrapartida financeira obrigatória, excluídos os eventuais custos de desapropriações, mencionada nos artigos 4o. e 6o. desta lei, não poderá ser inferior a:

I - 100% (cem por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, no caso da regularização de construções citada no inciso III do artigo 3o. desta lei sendo que para as proposições feitas nos primeiros 18 (dezoito) meses de vigência desta lei, esta contrapartida será calculada pelo valor mínimo de 75% (setenta e cinco por cento);

II - 50% (cinquenta por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos demais casos.

§ 1o. - Os valores econômicos citados neste artigo terão como base de cálculo os valores de mercado de terreno.

§ 2o. - Os valores de que cuida este artigo serão definidos a partir de avaliações feitas por avaliadores independentes e deverão ser referendadas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 3o. - Na hipótese de solicitações referentes a aumento do potencial construtivo, inclusive regularizações, calcula-se o valor do benefício concedido como sendo o valor da área de terreno necessária para construir, excedente àquela permitida pela legislação de uso do solo vigente.

§ 4o. - Nos demais casos o valor do benefício concedido será estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a partir de estudos e propostas do Grupo de Trabalho que se refere o artigo 9o. desta lei.

Art. 12 - Os recursos auferidos com a aplicação da presente lei serão administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Centro.

§ 1o. - Os recursos serão aplicados nos investimentos relacionados no Programa de Obras da Operação Urbana Centro, constante do Quadro no. 1, anexo a esta lei, para pagamento de eventuais desapropriações e para a realização de serviços e eventos de divulgação e promoção da Operação Urbana.

§ 2o. - Demais obras não constantes do quadro referido no parágrafo anterior poderão ser realizadas com os recursos da Operação Urbana Centro, desde que a sua realização seja aprovada pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 3o. - A Empresa Municipal de

Urbanização - EMURB poderá receber remuneração por serviços prestados e decorrentes da implantação do Programa de Obras constante do Quadro no. 1, anexo a esta lei, bem como para a realização das eventuais desapropriações e dos serviços e eventos de promoção da Operação Urbana .

§ 40. - Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando a manutenção de seu valor real.

§ 50. - Para fins de apuração dos vencimentos dos servidores municipais, o montante dos recursos referidos no "caput" deste artigo não será computado como receita corrente, de que tratam as Leis no. 10.688, de 28 de novembro de 1988 e no. 10.722, de 22 de março de 1989.

§ 60. - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá ser remunerada pela promoção de eventos ligados à divulgação da Operação Urbana Centro e à valorização do lazer e cultura na área central.

Art. 13 - Os recursos das contribuições de melhoria, cobradas em razão das obras públicas executadas com recursos da Operação Urbana Centro, serão repassados pela Prefeitura, à conta vinculada da Operação referida no artigo 12 desta lei, dentro de 30 (trinta) dias do seu recebimento.

Art. 14 - Na área da Operação Urbana Centro não se aplicam as disposições da Lei no. 10.209, de 9 de dezembro de 1986. = *antigidade = habiteco p.p.*

Art. 15 - Os recursos existentes na conta vinculada da Operação Urbana do Anhangabaú passam a integrar a conta vinculada da Operação Urbana Centro.

Art. 16 - Os direitos, processos e obras de andamento referentes à Operação Urbana do Anhangabaú, são transferidos sem solução de continuidade para a Operação Urbana Centro.

Art. 17 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Centro e de dotações próprias.

Art. 18 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei no. 11.090, de 16 de setembro de 1991.

AO/rmn

QUADRO 1**ANEXO AO PROJETO DE LEI DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
PROGRAMA DE OBRAS NA ÁREA CENTRAL**

ATIVIDADE/ PROJETO	LOCALIZAÇÃO
1. Reurbanização /Projetos Viários	1.1 Vale do Anhangabaú /complementação. 1.2 Passagem em desnível da Av. Prestes Maia sob a Av. Senador Queiroz 1.3 Passarela da Praça da Bandeira 1.4 Recuperação dos Viadutos Florêncio de Abreu, Boa Vista, Martinho Prado 1.5 Parque D. Pedro II 1.6 Praça Roosevelt 1.7 Casa das Retortas
2. Remanejamento	2.1 Rua Boa Vista 2.2 Rua José Bonifácio (entre rua Líbero Badaró e Anhangabaú) 2.3 Rua do Ouvidor 2.4 Praça Dom José Gaspar 2.5 Viaduto do Chá e anexos 2.6 Praça do Patriarca
3. Implantação de Boulevard	3.1 Rua Xavier de Toledo 3.2 Av. Ipiranga 3.3 Rua Conselheiro Crispiniano
4. Manutenção	4.1 Calçada existente - pavimentação, drenagem superficial, recuperação do mobiliário urbano e paisagístico 4.2 Viaduto Sta. Efigênia - recuperação do piso e iluminação 4.3 Recuperação de esculturas e monumentos situados na área da Operação Urbana
5. Canalização	5.1 Macrodrenagem do Vale do Anhangabaú
6. Garagens subterrâneas ou elevadas p/ veículos	6.1 Construção de novas garagens 6.2 Recuperação das existentes

Folha n.º 24 ^a	1 ^o proc.
n.º 901	do 1993
ED	

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente projeto de lei visa a revisão e a ampliação dos objetivos, alcance e prazos da Operação Urbana Anhangabaú, e a sua adequação ao Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro - PROCENTRO.

A Operação Urbana Anhangabaú, primeira Operação Urbana aprovada - Lei no. 11.090, de 16 de setembro de 1991, foi proposta basicamente a partir da reurbanização do Vale do Anhangabaú e como tal, teve seu perímetro restrito à área de influência imediata da obra em execução bem como seu prazo de vigência fixado em 3 anos, período de implantação da mesma.

Objetivava a criação de mecanismos urbanísticos, jurídicos e financeiros, destinados à obtenção de recursos de iniciativa privada para implantação de um programa de melhorias na área de influência imediata do Vale do Anhangabaú.

Visava o melhor aproveitamento dos imóveis vagos ou subutilizados, o incentivo à preservação

do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano, a ampliação e articulação dos espaços de uso público, em particular dos arborizados e destinados a pedestres, além da melhoria de paisagem urbana e da qualidade ambiental.

Teve como premissa a consideração de que as restrições do zoneamento se constituíam entraves para a realização de investimentos privados no Centro. Assim a Lei no. 11.090/91, criou condições para ultrapassar os limites do zoneamento.

No entanto essa possibilidade não resultou na efetiva realização de investimentos por parte da iniciativa privada.

Verificou-se que é necessário que haja uma atuação ampla e a definição de uma política para a área central envolvendo os mais diferentes aspectos.

O Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro - PROCENTRO, proposto pelo Poder Público em conjunto com a iniciativa privada, objetivando "reverter o processo de deteriorização, desvalorização e esvaziamento do Centro da Cidade de São Paulo, através da requalificação do seu espaço público e privado, de forma a resguardar seus atributos essenciais de centro metropolitano, conjugando esforços públicos e privados que considerem a diversidade de funções e interesse ali presentes", torna oportuna e necessária a adequação da

Folha n.º	265	do 130.
n.º	90-1	do 19-93
Ed		

Operação Urbana Anhangabaú.

É nesse sentido e a partir da experiência na aplicação da Lei 11.090/91, que foram estabelecidas novas diretrizes para uma Operação Urbana na área central, através do projeto de lei ora proposto.

Um novo perímetro foi definido, compatível com as transformações que se pretende incentivar, compreendendo uma área aproximada de 662,90 ha., abrangendo não apenas o perímetro do PROCENTRO, mas estendendo-se por todo os chamados "Centro Velho" e "Centro Novo", incorporando trechos do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia, tendo como limites a norte e leste a ferrovia e a sul a avenida radial Leste-Oeste.

Com o perímetro ampliado, atingindo um maior número de imóveis e áreas com uso e ocupação diferenciados, espera-se que a participação dos proprietários de imóveis e empreendedores imobiliários cresça, possibilitando um maior retorno não apenas financeiro, mas sobretudo, através da retomada da Área Central para a realização de novos investimentos.

Os novos mecanismos previstos na presente Operação Urbana procuraram atender aos seguintes objetivos:

- tornar a área efetivamente atraente

Folha n.º	27	de proc.
n.º	904	do 1973 ⁴
Ed		

para investimentos do setor imobiliário, seja através de incentivos não onerosos para usos específicos, seja para redução da contrapartida financeira devida aos benefícios previstos e que constituem exceção à legislação vigente;

- reforçar o uso residencial de forma a garantir um maior equilíbrio entre os usos, através do aumento do potencial construtivo e da dispensa de vagas para estacionamento;

- melhorar as condições de acessibilidade de veículos e de vagas para estacionamento, requisito indispensável para evitar o êxodo das grandes empresas;

- ampliar os incentivos para a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano, atingindo de forma gradativa todos os imóveis contidos no perímetro da Operação, vinculando-os à área efetivamente preservada;

- ampliar os incentivos já previstos na Lei no. 8.008/74 que rege as edificações destinadas à hotéis de turismo, possibilitando que a área central volte a atrair tais edificações;

- desencadear um processo de desativação de usos não compatíveis com a centralidade da área, como o comércio atacadista de cereais e madeiras;

- retomada do Centro para as atividades culturais, de lazer e educação em geral;

- renovação do conjunto imobiliário, garantindo os índices urbanísticos já existentes nos imóveis objeto de demolição para reconstrução mais

adequada;

- promover e incentivar o
remembramento dos lotes garantindo o melhor
aproveitamento dos mesmos;

- criação de área de fruição pública
em investimentos privados.

As propostas da Operação Urbana
Centro quando relativas às exceções não pré-estabelecidas
na presente lei, serão submetidas à aprovação da Comissão
Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, após análise
do Grupo de Trabalho Inter-Secretarial que fornecerá
subsídios técnicos à decisão daquela Comissão, nos moldes
da Operação Urbana Anhangabaú.

Os procedimentos necessários à
participação na Operação Urbana Centro bem como os
documentos e dados necessários para sua análise e
aprovação, serão objeto de Edital de Chamamento.

Os recursos auferidos na aprovação
das propostas serão administrados pela Empresa Municipal
de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação
Urbana Centro e serão exclusivamente aplicados nas obras
constantes do Plano de Obras anexo à lei.

A aplicação de recursos em outras
obras, quando necessária, fica condicionada à aprovação
da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Tendo em conta o relevante interesse público urbanístico, e visando o bem estar da comunidade, o presente está sendo encaminhado com suporte no permissivo do § 2o. do art. 3o. da Lei no. 9.841, de 4 de janeiro de 1985.

O presente projeto de lei, uma vez aprovado, substituirá a lei 11.090/91, incorporando todas as propostas já encaminhadas e os recursos financeiros ainda não aplicados.

Pelas razões expostas entendemos demonstrado o real significado do presente projeto de lei, a merecer a aprovação dessa respeitável Casa.

AO/fsc