

Minuta

Projeto de Lei complementar nº

**INSTITUI A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PAIVA RAMOS, ESTABELECENDO DIRETRIZES PARA A URBANIZAÇÃO DA ÁREA DENOMINADA FAZENDA PAIVA RAMOS.**

CAPÍTULO I

CONCEITUAÇÃO, OBJETIVOS E PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Seção I - Conceitos e objetivos

Art. 1º - A Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos compreende um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pela Prefeitura Municipal de Osasco, por meio da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHDU, e acompanhamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMA, com a participação dos proprietários, investidores e representantes da sociedade civil organizada.

Parágrafo único – O objetivo geral da Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos é o desenvolvimento controlado e sustentável de área situada no extremo norte do Município de Osasco, por meio da ocupação planejada desta parte do território, com os usos residencial, comercial e de serviços, assegurando a conservação das áreas verdes de preservação permanente.

Art. - 2º - São objetivos específicos da Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos:

I – ocupar parte do território de forma planejada e sustentável, com usos e tipologias compatíveis com a preservação e conservação das áreas verdes e recursos hídricos existentes;

II - conter o vetor de expansão do uso residencial com ocupação irregular;

III - aproveitar o potencial paisagístico e de localização, entre a Rodovia Anhangüera e o Rodoanel Mário Covas;

IV - promover novas alternativas habitacionais no Município de Osasco;

V - implantar um grande parque na região (Parque Paiva Ramos);

VI - promover melhorias no sistema viário do entorno e de acesso à área abrangida por esta operação urbana consorciada.

Art. 3º - A área objeto da operação urbana consorciada Paiva Ramos é a que se encontra identificada no Mapa 01 desta lei, tendo seu perímetro descrito conforme Matrícula 43.417 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.

## Seção II

### Do Programa de Intervenções

Art. 4º - O Programa de Intervenções, garantido o pleno desenvolvimento urbano e preservada a qualidade ambiental da região, será realizado, prioritariamente, por meio das seguintes obras e intervenções:

I - Implantação do Parque Paiva Ramos;

II – Implantação de toda a infraestrutura urbana na área da Operação Urbana;

III - implantação de melhorias no sistema viário do entorno, compreendendo:

a) readequação do viário entre o trevo do Km 18 da Rodovia Anhanguera e o limite da área da Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos;

Parágrafo único - As melhorias no sistema viário do entorno, de que trata o inciso III, deste artigo, incluem:

I - projetos executivos, incluindo levantamento planialtimétrico;

II – Infraestrutura pública, caso seja necessário.

## Capítulo II

### DAS DIRETRIZES DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º - A urbanização é a conseqüente transformação da área da Fazenda Paiva Ramos, no Município de Osasco, deverá seguir os padrões urbanísticos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos neste capítulo, e observar, além dos parâmetros relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo fixados neste capítulo, as demais diretrizes urbanísticas e disposições contidas nesta Lei Complementar.

#### Seção I

##### Das Diretrizes de Parcelamento do Solo

Art. 6º - O parcelamento do solo na área da Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos será regido pela legislação pertinente sobre a matéria e por esta Lei Complementar.

§ 1º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento de lotes conforme Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

§ 2º Todos os lotes resultantes do parcelamento do solo deverão ter frente para a via pública oficial ou projetada de circulação de veículos e pedestres.

§ 3º É permitido, na área abrangida pela Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei Complementar, a constituição de condomínios nos lotes resultantes do parcelamento do solo, conforme a Lei Federal nº 4.591/64 e alterações posteriores.

Art. 7º - A área destinada à implantação do sistema viário poderá ter percentual inferior ao que determina a legisla concernente desde que seja objeto de compensação por doação em área verde dentro do perímetro desta operação.

Art. 8º - A área verde a ser doada em razão do parcelamento na área da Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos pelos proprietários/empreendedores corresponderá ao que for determinado no EIA/RIMA.

Art. 9. - Como contrapartida pela definição de parâmetros urbanísticos constantes do Mapa X desta Lei Complementar, os empreendedores/proprietários da área sobre a qual incide a Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos:

I - Doarão à Municipalidade uma área verde conforme Mapa X, constante desta Lei Complementar, que poderá ser alterada quando da emissão da Licença Prévia (LP) da CETESB;

II – Poderão executar, as suas expensas, em substituição às áreas institucionais a serem doadas, conforme prescreve a legislação federal, serviços e obras de intervenção por todo o município, observada a relação de equivalência e a estimativa de custos correspondente a cada uma delas,

que poderão ser entregues em etapas, devendo estar concluídas no prazo de 15 (quinze) anos após a aprovação do projeto de parcelamento da gleba.

Art. 10º - Dentro do perímetro desta operação urbana ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – 5% de Área Institucional, podendo a diferença entre o que será efetivamente implantada ser compensada pela execução de melhorias conforme o estabelecido nesta lei;

II – 5% de Áreas Verdes para espaços livres, podendo a diferença entre o que faltar para se atingir esta porcentagem ser objeto de compensação em áreas verdes sem estas destinações.

Art. 11- Fica o Poder Executivo autorizado a receber as compensações previstas nesta Lei Complementar.

Art. 12 - A infraestrutura básica na área da Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos deverá ser constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento e retenção de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas.

## Seção II

### Das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

Art. 13 - Para fins de uso do solo na área da operação urbana consorciada Paiva Ramos, considera-se uso o tipo de atividade, pública ou privada, realizada em imóvel, edificado ou não, com ou sem fins econômicos, classificado em categorias segundo suas características, porte, tipologia construtiva e impacto potencial, com o objetivo de estabelecer uma relação adequada entre as categorias de uso nele permitidas conforme legislação municipal.

Art. 14 - Para fins desta Lei Complementar, as categorias do uso residencial R1, R2 e R3 bem como não residenciais B1 e B2, todas previstas na Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo serão permitidas na área da operação urbana consorciada Paiva Ramos.

Parágrafo único - É permitida, na área abrangida por esta operação urbana consorciada, a implantação de condomínios de edifícios, formados por conjuntos horizontais e verticais residenciais, de serviços, comerciais e mistos na mesma gleba ou lote bem como condomínio de lotes.

Art. 15 – Será permitido tanto o parcelamento como edificações em terrenos com declividades superiores a 30% desde que sejam executadas as devidas medidas técnicas para tanto.

Art. 16 - A operação urbana consorciada Paiva Ramos tem como diretrizes gerais de uso e ocupação do solo:

I - promover a ocupação ordenada e sustentável do território segundo diretrizes urbanísticas, visando a valorização dos espaços de vivência e uso público;

II - estabelecer regras de uso e ocupação do solo compatíveis com as características do território, de forma a ressaltar os principais pontos de reconhecimento da paisagem, em especial as áreas verdes e os recursos hídricos.

Art. 17 - Dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de uso e ocupação do solo:

- a) coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,5 (cinco décimos);
- b) coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro);
- c) taxa de ocupação máxima igual a 70% (setenta por cento);

§ 1º - Para os fins desta Lei Complementar, área construída computável é aquela utilizada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§ 5º - Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento adotado no projeto serão consideradas não computáveis, desde que respeitados os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos por esta Lei Complementar, as áreas destinadas a:

I - estacionamento de veículos para as categorias do uso residencial e não residencial;

II - circulações verticais e suas áreas de espera e elevadores;

III - beirais, marquises, brises, áticos, áreas comuns no pavimento de acesso e na cobertura e assemelhados com projeção além da edificação de no máximo 1,5 (um e meio) metro;

IV - bilheterias, cabines de força, abrigos de gás, lixo e assemelhados, desde que não ultrapassem 5% (cinco por cento) da área total construída da edificação;

V - piscinas e caixas d'água;

VI - passagens cobertas, coberturas para tanques e pequenos telheiros com projeção horizontal limitada a 9m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) e altura limitada a 3m (três metros);

vii - pérgulas, desde que 2/3 (dois terços) de sua projeção horizontal seja vazada;

viii - varandas e sacadas até o limite de 10% (dez por cento) da área de projeção da edificação, por pavimento;

ix - mezaninos até 50% (cinquenta por cento) da projeção da unidade para o uso comercial;

x - área do térreo destinada a lazer, de acordo com a legislação municipal vigente até a data de publicação desta Lei Complementar;

xi - demais áreas definidas como não computáveis pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente.

§ 6º Para o cálculo da taxa de ocupação não serão computadas as áreas destinadas a:

I - estacionamento de veículos;

II - abrigo de veículos, limitados a altura de 3m (três metros) e área de 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

III - beirais, marquises, brises e assemelhados, que não constituam área de piso, com projeção além da edificação de no máximo 1,5m (um metro e meio);

IV - bilheterias, cabines de força, abrigos de gás, lixo e assemelhados, desde que não ultrapassem 5% (cinco por cento) da área total ocupada;

V - piscinas e caixas d'água enterradas;

VI - passagens cobertas, coberturas para tanques e pequenos telheiros com projeção horizontal limitada a 9m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) e altura limitada a 3m (três metros);

VII - pérgulas, desde que 2/3 (dois terços) de sua projeção horizontal seja vazada.

Art. 18 - Aplica-se subsidiariamente as diretrizes relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo as demais disposições da legislação correlata vigente.

Art. 19 - Fica o Poder Executivo autorizado a realizar a concessão urbanística para a urbanização de parte da área da Fazenda Paiva Ramos, abrangida por esta Operação Urbana Consorciada.

Art. 20 - As áreas necessárias a consecução dos objetivos desta Operação Urbana Consorciada e para a realização das obras definidas pelo Programa de intervenções serão delimitadas por Decreto do Poder Executivo.

### Capítulo III

#### DO GRUPO DE GEST.AO

Art. 21 - O Grupo de Gestão da operação urbana consorciada Paiva Ramos, órgão colegiado de natureza deliberativa e consultiva, integrante da estrutura da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEH DU, tem por finalidade a implementação do Programa de intervenções desta Operação Urbana, bem como acompanhar e avaliar a sua execução.

Art. 22 - O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos deverá ter a seguinte composição:

I - 02 (dais) representantes da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEH DU, dentre os quais um será designado o coordenador do Grupo de Gestão da operação urbana consorciada Paiva Ramos;

II - 01 (um) representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMA;

III - 01 (um) representante da Secretaria de Serviços e Obras - SSO;

IV - 01 (um) representante da Secretaria de Transportes e da Mobilidade Urbana - SETRAN;

V - 01 (um) representante dos proprietários/empreendedores da área objeto desta Operação Urbana Consorciada.

Art. 23 - Cabe à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEH DU, como coordenadora da operação urbana consorciada Paiva Ramos, as seguintes atribuições:

I - implementar o Programa de intervenções estabelecido par esta Lei Complementar e o programa de obras necessárias e complementares para a realização desta Operação Urbana Consorciada;

II - coordenar o Grupo de Gestão;

III - prover o apoio administrativo e os meios necessários à execução dos trabalhos do Grupo de Gestão, exercendo as atribuições de Secretaria Executiva do Grupo de Gestão.

Art. 24 - Cabe a Secretaria do Meio Ambiente o acompanhamento das intervenções da operação urbana consorciada Paiva Ramos, objetivando garantir o cumprimento desta Lei Complementar no que diz respeito as questões ambientais.

Art. 25 - Ao Grupo de Gestão da operação urbana consorciada Paiva Ramos compete:

I - acompanhar e avaliar a implementação desta Operação Urbana e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

II - acompanhar as obras definidas pelo Plano de intervenções;

III - dirimir as dúvidas e os casos omissos referentes a esta Lei Complementar;

IV - disponibilizar informações atualizadas e de acesso público sobre esta operação urbana, para garantir seu monitoramento e fiscalização;

V - propor revisão desta Lei Complementar, caso necessário.

Parágrafo único - Para cumprimento de suas atribuições, o Grupo de Gestão contará com recursos orçamentários e financeiros consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, e poderá requisitar assessoria técnica de outros órgãos e secretarias municipais.

#### Capítulo IV – Disposições finais

Art. 26 - Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo I, quadro de área;

II - Anexo II, dos mapas:

Mapa 01- Perímetro da OUC Paiva Ramos e seu parcelamento;

Art. 27 - As diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas por esta Lei Complementar aplicam-se tanto as construções e instalações realizadas pelo setor privado quanto aquelas realizadas pelo poder público.

Art. 28 - Expedido o alvará para parcelamento solo ou construção, o proponente deverá afixar placa detalhada com todos os dados do empreendimento no terreno, fazendo referência, em local visível, para conhecimento de todos, a Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos.

Art. 29 - Fica autorizada a Prefeitura Municipal de Osasco a praticar todos os atos necessários a realização da Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos, em especial, aqueles de sua competência para e necessários à sua implantação atendendo ao Programa de Intervenções resguardado o interesse coletivo e a qualidade de vida.

Parágrafo único - A Prefeitura fara publicar, no Diário Oficial do Município e em pelo menos um jornal de grande tiragem, com frequência anual, relatório com todas as informações referentes a implantação das obras e contrapartidas auferidas por esta Operação Urbana.

Art. 30 - A aplicação desta Lei Complementar atendera as exigências do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) bem como do Relatório de Impacto de Meio Ambiente a serem licenciados pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (RIMA).

Art. 31 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a criar o Fundo da Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos, bem como a abrir da respectiva conta bancária para movimentação dos recursos financeiros envolvidos.

Art. 32 - Esta Lei Complementar será regulamentada pelo Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da data de sua publicação.

Art. 33 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Osasco, 08 de novembro de 2024.