

São Paulo, 22 de abril de 2014

Aos Cuidados

Nabil Bonduki

Relator da Revisão do Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo

Julio Semeghini

Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Regional

Assunto: Revisão do Plano Diretor Estratégico | Parque do Estado

Ilmo. Senhor Vereador

A GL events Centro de Convenções S/A, Grupo Internacional, atuante mundialmente no mercado de eventos de entretenimento, exposições, feiras e convenções corporativas, esportivas, institucionais, dentre outras, atuante em mais de 19 países nos cinco continentes. O grupo se divide em três frentes: GL events Live, consultoria responsável pela concepção, produção e fornecimento de serviços para eventos; a GL events Exhibitions, com projetos e produção de feiras de negócios e de público, proprietária de 300 feiras em diferentes países; e GL events Venues, gestão de 37 espaços para eventos no mundo, como centros de convenção, parques de exposição, arenas, casas de shows e salas multiuso e, recentemente, venceu concorrência pública, objeto de processo licitatório, firmando, em 21 de agosto pp., contrato de concessão de direito de uso e exploração de bem público referente ao Recinto de Exposições Sálvio Pacheco de Almeida Prado e das áreas adjacentes, visando a realização de feiras, exposições e eventos e a instalação de equipamentos de apoio, conforme autorizado pela Lei Estadual 14.944 de 09 de janeiro de 2013.

A Lei Estadual 14.944/13 autoriza a Fazenda do Estado a desafetar as áreas que especifica, integrantes do Parque Estadual das Fontes do Ipiranga.

Em face destes considerandos supra mencionados, vimos por meio deste, na oportunidade da revisão do Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo, ora em tramitação junto a esta Câmara Municipal, solicitar à Va. Sa., relator responsável por esta Revisão, a avaliação dos apontamentos a seguir expostos, bem como o acolhimento dos pleitos subsequentes.

**APONTAMENTOS:**

- i. O Texto Substitutivo ao PL 688/13 enquadra a totalidade do perímetro do Parque Estadual das Fontes do Ipiranga na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (Mapa 01);
- ii. O Texto Substitutivo ao PL 688/13 enquadra a totalidade do perímetro do Parque Estadual das Fontes do Ipiranga como zona rural (Mapa 01A);
- iii. O Texto Substitutivo ao PL 688/13 enquadra a totalidade do perímetro do Parque Estadual das Fontes do Ipiranga na Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais (Mapa 02)
- iv. O Texto Substitutivo ao PL 688/13 mantém enquadrada a totalidade do perímetro do Parque Estadual das Fontes do Ipiranga na Zona Especial de Preservação – ZEP nos termos da Lei 13.885/04;
- v. Todos estes apontamentos ora expostos não consideraram a Lei Estadual 14.944/13 que, dentre outros itens, desafeta “331.751,50 m<sup>2</sup> (trezentos e trinta e um mil, setecentos e cinquenta e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), onde se encontra instalado o Recinto de Exposições “Sálvio Pacheco de Almeida Prado”, a Secretaria Estadual de Agricultura e Abastecimento, a Companhia de Desenvolvimento Agrícola de São Paulo – CODASP, e dependências do Instituto Geológico, órgão que integra a Secretaria Estadual do Meio Ambiente, para fins de instalação de um Centro de Exposições e atividades complementares, conforme perímetro definido no Anexo desta lei”;

**PLEITO:**

Vimos, portanto, solicitar vossa avaliação pela:

- i. **Correção dos Mapas 01, 01A e 02, considerando a área objeto da desafetação como integrante:**
  - i.1. da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
  - i.2. da Zona Urbana do Município;
  - i.3. da Macroárea de Estruturação Metropolitana
- ii. **Desenquadramento da área objeto da desafetação da zona de uso especial de preservação – JA ZEP/01 da Subprefeitura do Jabaquara – Distrito Jabaquara, passando a enquadrá-la como Zona de Centralidade Polar – b, em consonância com o estabelecido para a JÁ ZCPb/01 que possui Ca min = 0.2 / Cabas = 2.0 / Camax = 3.0 / TOmax = 0.70 / Tpmin = 0.15 / gabarito = sem limite.**

Tal solicitação busca justificativa no fato da própria Lei Municipal 13.885/04, através do quadro 4 do seu Livro XV anexo estabelecer que para a ZEP-1 – Parque Estadual Fontes do Ipiranga as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes serão determinadas “Conforme as disposições da legislação estadual que estabeleceu as Unidades de Conservação e respectivo Plano de Manejo”.

Uma vez que nova legislação estadual (Lei 14.499/13) altera e corrige os limites do Parque Estadual, desafetando áreas e inserindo outras, está posta a razão fundamental para alteração dos índices urbanísticos anteriormente impostos para a área objeto deste pleito e que passam a não ser mais coerentes com a nova realidade imposta pelo novo texto legal.

Certos de vossa atenção, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Cordialmente,



GL Events Centro de Convenções S/A

DAMEN TIMPERIO  
Diretor de Desenvolvimento de Negócios  
Business Development Director

## PROPOSTA DE SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 688/2013

Art. 40. **O zoneamento A revisão da LPUOS** poderá prever incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao Município áreas necessárias à ampliação do sistema viário estrutural e do sistema de áreas verdes, **promoverem a manutenção de áreas verdes públicas**, proporcionarem usos mistos no mesmo lote, produzirem unidades de habitação de interesse social, destinarem a faixa resultante do recuo frontal para fruição pública, **recuperarem áreas degradadas ou contaminadas**, dentre outras medidas estabelecidas em lei.

**[SECOVI-SP1] Comentário:** O termo sugerido nos parece mais apropriado.

Art. 42. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

**[SECOVI-SP2] Comentário:** Importante ação que merece ser incentivada.

**[SECOVI-SP3] Comentário:** Importante ação que merece ser incentivada.

I – ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental, e, produção de habitação de interesse social;

II – ZEIS 2 são áreas caracterizadas pela presença de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de habitação de interesse social;

III – ZEIS 3 são áreas com ocupações urbanas deterioradas e imóveis encortiçados ou glebas, lotes e edificações não utilizados e subutilizados e localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de habitação de interesse social;

IV – ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação, localizadas na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e na Macroárea de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinados à promoção de habitação de interesse social com controle ambiental para o atendimento de famílias de baixa renda residentes em assentamentos localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, preferencialmente reassentadas em função de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente;

V - ZEIS 5 são áreas bem dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos e caracterizadas pela presença de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

**Parágrafo único. Não será admitida a demarcação de ZEIS nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneados, e em terrenos onde as condições físicas não recomendem a construção.**

**§ 1º Não será admitida a demarcação de ZEIS:**

**I - nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneados, e em terrenos onde as condições físicas não recomendem a construção;**

**II - em áreas onde já existam processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a data de publicação desta lei.**

**§ 2º** Para efeito de aplicação do inciso III do artigo 42 desta lei, entende-se por edificação não utilizada ou subutilizada aquela localizada em terreno com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de 5 (cinco) anos, excetuados os casos em que ações judiciais incidentes sobre o imóvel tenham impedido ou impeçam a sua ocupação.

**[SECovi-SP4] Comentário:**  
É fundamental garantir o direito aos projetos em processo de licenciamento.

**[SECovi-SP5] Comentário:**  
Adequação do Parágrafo único.

**Art. 43. Para efeito da provisão habitacional das famílias de baixa renda em ZEIS ou nas macroáreas e zonas de uso em que são permitidas, ficam estabelecidas as seguintes faixas de atendimento:**

I— quando o teto previsto nesta lei for de R\$ 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos;

II— quando o teto previsto nesta lei for de R\$ 4.344,00 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;

III— quando o teto previsto nesta lei for de R\$ 7.240,00 (sete mil duzentos e quarenta reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos.

**Parágrafo único.** Os valores da renda familiar mensal para HIS, em suas duas faixas, e HMP serão atualizados anualmente pela Prefeitura, a cada mês de janeiro, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou o que vier a substituí-lo, e publicados no Diário Oficial da Cidade, observando-se que:

I— para HIS 1 o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos;

II— para HIS 2 o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;

III— para HMP o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos.

**[SECovi-SP6] Comentário:** A inclusão do § 2º tem o objetivo de definir, com absoluta clareza, o que são as *glebas ou lotes não edificados ou subutilizados*.

**Art. 44.** Nos empreendimentos promovidos nas ZEIS, os percentuais mínimos de área construída total destinados aos usos residenciais HIS, HIS 1, HIS 2, HMP e usos não residenciais estão definidos para cada categoria nos Quadro 3 <sup>4</sup> anexo.

**[SECovi-SP7] Comentário:** As faixas de atendimento já constam do Quadro 1 e fazem referência, exclusivamente, ao salário mínimo.

§ 1º A indicação da demanda para as unidades produzidas nas ZEIS a partir da aprovação desta lei será de competência dos agentes promotores, exigidas, conforme couber, a anuência da SEHAB e a observância das normas específicas de programas habitacionais que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município.

**[SECovi-SP8] Comentário:** Correção do texto. O Quadro que determina os percentuais mínimos é o 4, e não o 3.

§ 2º Os usos não residenciais em ZEIS deverão atender também às disposições do Quadro 02i anexo da Lei 13.885, de 2004, até sua revisão.

Art. 45. Em todas as Nas ZEIS, exclusivamente para o lote ou conjunto de lotes ocupados irregularmente até a data da publicação desta lei, deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais e futuros moradores e do Executivo e da sociedade civil organizada, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas.

[SECovi-SP9] Comentário:  
Adequação do texto.

§ 1º Os Conselhos de ZEIS poderão ser criados em atendimento à iniciativa popular dos moradores, no caso de áreas já ocupadas, desde que tenha a anuência expressa de ao menos 20% (vinte por cento) dos moradores da área da respectiva ZEIS.

[SECovi-SP10] Comentário: É importante garantir a constituição de Conselhos Gestores apenas nos locais onde já existe a presença de ocupantes.

§ 2º A omissão da indicação de representantes do Poder Público ao Conselho Gestor, não impede sua constituição e poderá ser suprida a qualquer tempo.

[SECovi-SP11] Comentário: Não faz sentido a presença de futuros moradores já que os mesmos, no momento de constituição de um Conselho Gestor, podem, ainda, ser desconhecidos.

Art. 47. Nas ZEIS, exclusivamente para o lote ou conjunto de lotes ocupados irregularmente até a data da publicação desta lei, deverão ser formulados projetos de intervenção elaborados por parte do agente promotor público ou privado, com a participação direta de seus respectivos moradores ou futuros beneficiados e conselhos gestores.

[SECovi-SP12] Comentário: Sociedade civil organizada é um termo genérico. Que sociedade civil organizada seria essa, já que a presença dos atuais ocupantes já esta garantida?

Art. 51. Para EZEIS são fixados por decreto:

[SECovi-SP13] Comentário: É importante garantir a constituição de Conselhos Gestores apenas nos locais onde já existe a presença de ocupantes.

I – parâmetros urbanísticos e características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes não definidos no Quadro 3;

[SECovi-SP14] Comentário:  
Desnecessário, já que está garantida a participação de seu respectivo Conselho Gestor.

II – normas, parâmetros e índices para o parcelamento do solo de interesse social;

III – área mínima e máxima das unidades habitacionais;

IV – forma de comprovação do atendimento da demanda, observados os valores máximos da renda familiar mensal e per capita estabelecidos nesta lei.

**Parágrafo único. Para os EZEIS, quando a produção for, exclusivamente, destinada a HIS 1, o Poder Executivo poderá:**

I - mediante análise e aprovação da Comissão de Avaliação de Empreendimentos de HIS - CAEHIS, emitir Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, transferíveis, no todo ou em parte, para um ou mais lotes, e com valor correspondente a, no mínimo, 2 (duas) vezes o valor da fração ideal de terreno de cada unidade de HIS 1 construída, tendo como base de cálculo o valor do respectivo terreno fixado em escritura pública;

II – estabelecer benefícios fiscais e tributários, tais como isenção de IPTU durante o período de construção do empreendimento, ISS, além de taxas e emolumentos.

III – estabelecer rotinas e procedimentos simplificados para análise e aprovação dos empreendimentos.

[SECovi-SP15] Comentário:  
Importante forma de incentivo à produção imobiliária voltada ao atendimento, exclusivo, da faixa HIS 1.

Art. 56. Para os EHIS e EHMP, serão fixadas por decreto:

I – Porcentagens mínimas de área construída a serem destinadas a HIS 1 e HIS 2;

II – Condições para aproveitamento das áreas que não sejam destinadas a HIS 1 ou HIS 2, observadas as normas fixadas pela legislação de uso e ocupação do solo;

III – Forma de comprovação do atendimento da demanda habitacional, observados os valores máximos da renda familiar mensal **e per capita** estabelecidos nesta lei para HIS 1, HIS 2 e HMP;

IV – Áreas mínima e máxima das unidades habitacionais.

**[SECOVI-SP16] Comentário:**  
As faixas de renda sugeridas no Quadro 1 referem-se, exclusivamente, à renda familiar mensal.

**Parágrafo único § 1º.** A obtenção de alvará de execução de edificação nova ou de reforma para projetos de EHIS e EHMP dependerá da assinatura de compromisso de atendimento da demanda.

**§ 2º. Para os EHIS, quando a produção for, exclusivamente, destinada a HIS 1, o Poder Executivo poderá:**

I - mediante análise e aprovação da Comissão de Avaliação de Empreendimentos de HIS - CAEHIS, emitir Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, transferíveis, no todo ou em parte, para um ou mais lotes, e com valor correspondente a, no mínimo, 2 (duas) vezes o valor da fração ideal de terreno de cada unidade de HIS 1 construída, tendo como base de cálculo o valor do respectivo terreno fixado em escritura pública;

II – estabelecer benefícios fiscais e tributários, tais como isenção de IPTU durante o período de construção do empreendimento, ISS, além de taxas e emolumentos.

III – estabelecer rotinas e procedimentos simplificados para análise e aprovação dos empreendimentos.

**[SECOVI-SP17] Comentário:**  
Importante forma de incentivo à produção imobiliária voltada ao atendimento, exclusivo, da faixa HIS 1.

Art. 72. As áreas de influência dos eixos conterão quadras inteiras e serão determinadas segundo as capacidades e características dos modais:

I – nas linhas de Trem, Metro, Monotrilho, Veículos Leves sobre Trilhos (VLT) e Veículos Leves sobre Pneus (VLP) **elevadas**, conterão as quadras internas às circunferências com raio de 400 (quatrocentos) metros centradas nos acessos às estações **e as quadras alcançadas por estas circunferências e internas às circunferências centradas nos mesmos pontos com raio de 600 (seiscentos) metros;**

II - nas linhas de **Trem, Metro, Monotrilho, Veículos Leves sobre Trilhos (VLT), Veículos Leves sobre Pneus (VLP) não elevadas** e nas linhas de Corredores de Ônibus Municipais e Intermunicipais com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, conterão as quadras internas às linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 150 metros do eixo **e as quadras alcançadas por estas linhas e inteiramente contidas entre linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 300 (trezentos) metros do eixo.**

§ 1º Ficam excluídas das áreas de influência dos eixos:

I – as zonas exclusivamente residenciais – ZER;

II – as zonas de ocupação especial – ZOE;

III – as zonas especiais de preservação ambiental – ZEPAM;

**[SECOVI-SP18] Comentário:** As sugestões apresentadas visam retomar as definições do PL 688/2013.

A novas definições dadas pelo Substitutivo são demasiadamente restritivas, diminuindo em 47% as áreas dos eixos existentes e em 51% as áreas dos eixos previstos.

A cidade, e o setor da produção imobiliária, não podem prescindir da ocupação de áreas dotadas de infraestrutura, por conta de futuras operações urbanas em relação as quais não se tem a menor perspectiva de aprovação.

IV – contidas nas zonas especiais de interesse social – ZEIS;

V – os perímetros das operações urbanas conforme estabelecido na legislação em vigor;

VI – as áreas que integram o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;

**VII – as áreas contidas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores:**

a) Arco Tietê;

b) Mooca/Vila Carioca;

c) Leopoldina;

d) Jurubatuba.

§ 2º As ZEPEC situadas nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana devem preservar as características que ensejaram seu enquadramento, sem prejuízo de se beneficiarem do coeficiente de aproveitamento máximo definido para essas áreas.

§ 3º As áreas de influência dos eixos, definidas segundo os critérios dispostos no caput e no parágrafo primeiro deste artigo, estão delimitadas nos Mapas 3 e 3A anexos a esta lei.

**§ 4º As leis específicas das operações urbanas localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana e contidas nos subsetores Arco Tietê, Mooca/Vila Carioca, Leopoldina e Jurubatuba poderão estabelecer disposições diversas das estabelecidas por esta lei.**

**§ 5º Quando o limite do raio definido no inciso I deste artigo ou da faixa de abrangência definida no inciso II deste artigo seccionar ou tangenciar determinada quadra, toda a quadra deverá fazer parte do eixo de estruturação da transformação urbana.**

**§ 6º Desde que localizadas dentro de sua área de influência, estarão automaticamente incluídas no eixo de estruturação da transformação urbana as quadras resultantes de:**

I - remembramento ou desmembramento de glebas;

II - redesenho de quadras, em função de melhoramentos públicos ou de projetos urbanísticos;

III - reordenamento urbanístico.

Art. 73. As áreas de influência dos eixos, poderão ter seus limites revistos pela legislação de parcelamento uso e ocupação do solo – LPUOS, com base em estudos que considerem, no mínimo:

**[SECOVI-SP19] Comentário:** As sugestões apresentadas visam retomar as definições do PL 688/2013.

A novas definições dadas pelo Substitutivo são demasiadamente restritivas, diminuindo em 47% as áreas dos eixos existentes e em 51% as áreas dos eixos previstos.

A cidade, e o setor da produção imobiliária, não podem prescindir da ocupação de áreas dotadas de infraestrutura, por conta de futuras operações urbanas em relação as quais não se tem a menor perspectiva de aprovação.

**[SECOVI-SP20] Comentário:** Garante que as novas disposições das leis de novas operações urbanas aprovadas prevalecem sobre as regalias dos eixos.

**[SECOVI-SP21] Comentário:** A sugestão apresentada visa retomar a definição original do PL 688/2013.

**[SECOVI-SP22] Comentário:** É importante prevermos, no texto da lei, a ocorrência de possíveis situações urbanísticas.

I – a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental;

II - a exclusão de quadras para corrigir perímetros irregulares que gerem impacto negativo no entorno;

III – a inclusão de quadras não **desmarcadas** **demarcadas** que fiquem isoladas entre áreas de influência de dois ou mais eixos;

[SECOVI-SP23] Comentário:  
Correção de texto.

IV – a inclusão de quadras lindeiras a vias estruturais quando estas forem o limite das áreas de influência demarcadas;

V – a exclusão de quadras cujas características não correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas neta lei;

VI – a inclusão de parte das quadras lindeiras aos eixos, considerando os critérios definidos nos incisos do artigo 72.

Art. 74. Nas áreas de influência dos eixos será admitida a instalação:

I - dos usos residenciais R e não residenciais nR, exceto as atividades classificadas como geradoras de impacto ambiental na LPUOS e sua regulamentação, condicionada ao atendimento das disposições relativas:

a) à largura mínima da via, de acordo com as disposições dos artigos 178, 179 e 180 da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004;

b) ao embarque, desembarque, carga e descarga e aos parâmetros de incomodidade previstos no Quadro 2/c da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004;

II - do uso misto no lote e na edificação, sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas à carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais;

III - dos usos R e nR sem o atendimento às disposições relativas ao número mínimo de vagas para estacionamento estabelecidas pela Lei **14.044 13.885**, de 25 de agosto de 2004, desde que atendidas as exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

[SECOVI-SP24] Comentário:  
Correção de texto.

IV – dos usos R e nR com espaços destinados a estacionamento, nos limites estabelecidos por esta lei, vedada a ocupação por vagas:

a) da área livre entre o alinhamento do lote e o alinhamento da edificação no pavimento ao nível do passeio público, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

b) de áreas cobertas **no pavimento térreo nível do passeio público** até o limite de 15 (quinze) metros do alinhamento da via;

[SECOVI-SP25] Comentário:  
A sugestão apresentada considera a possibilidade, atualmente prevista na legislação, de ocorrência de pavimentos térreos localizados fora do nível do passeio público. A sugestão proposta pretende adequar o texto à intenção urbanística prevista.

V - dos usos e atividades classificados como polos geradores de tráfego, vedado o acesso **direto** de veículos por vias onde estão implantados ou planejados os corredores de ônibus municipais e intermunicipais.

**Parágrafo Único - § 1º** Independentemente de sua classificação, serão admitidos nas áreas de influência dos eixos os terminais rodoviários urbanos e interurbanos.

**§ 2º O acesso de veículos mencionado no inciso V deste artigo poderá ser admitido pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS, após análise da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET, desde que seja prevista pista de acomodação no interior do próprio lote.**

Art. 75. Nas áreas de influência dos eixos, a construção e a ampliação de edificações deverão atender os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos no Quadro 2 anexo.

§ 1º Nas edificações classificadas como R2v, o número mínimo de unidades habitacionais será calculado **aplicando-se a cota máxima de terreno por unidade fixada no Quadro 2 anexo segundo a seguinte equação:**

**N = (CAu x At) / (CAm x Q), onde:**

**N = número mínimo de unidades;**

**CAu = coeficiente de aproveitamento adotado pelo projeto;**

**CAm = coeficiente de aproveitamento máximo;**

**At = área de terreno em m<sup>2</sup>;**

**Q = cota máxima de terreno por unidade habitacional, conforme Quadro 2 anexo.**

§ 2º Nas edificações destinadas ao uso misto, a cota máxima de terreno por unidade deverá ser aplicada à parcela de terreno correspondente ao potencial construtivo utilizado para a subcategoria de uso R2v.

§ 3º Nas áreas de influência dos eixos, quando novos empreendimentos forem implantados em gleba ou lote com área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), devem ser atendidas as seguintes condições:

I - nos casos em que o parcelamento não for exigido pela LPUOS, será obrigatória a **doação de área destinada à fruição pública** correspondente a **25% (vinte e cinco por cento)** **20% (vinte por cento)** da área total da gleba ou lote, **sendo no mínimo 15% (quinze por cento)** para **área verde, podendo o restante ser destinado para equipamento público**, respeitadas as seguintes restrições:

a) as áreas **públicas destinadas à fruição pública** deverão **se localizar ter acesso localizado** junto ao alinhamento da via **e por ela ter acesso em nível**;

b) as áreas **públicas destinadas à fruição pública** deverão ter sua localização **indicada e aprovada pela municipalidade**;

**[SECOVI-SP26] Comentário:**

Desde que seja prevista pista de acomodação no interior do lote, com o objetivo de não acarretar bloqueio do leito carroçável, não vemos problemas no acesso por vias onde estão implantados ou planejados os corredores de ônibus mencionados.

**[SECOVI-SP27] Comentário:**

A fórmula sugerida pretende adequar o número de unidades aos coeficientes de aproveitamento efetivamente adotados nos projetos. O pressuposto do adensamento populacional, porém, mantém-se inalterado.

**[SECOVI-SP28] Comentário:**

Como não se trata de loteamento, julgamos não ser procedente o termo “doação” mas, sim, “destinação para fruição pública”. Julgamos, ainda, que uma área correspondente a 20% da área total adequa-se à legislação municipal de parcelamento do solo.

**[SECOVI-SP29] Comentário:**

A redação proposta no Substitutivo dá margem ao entendimento de que a área destinada à fruição pública deva localizar-se “ao longo” do alinhamento e, obrigatoriamente, paralela ao lote.

Julgamos que a redação agora sugerida permite a possibilidade de soluções urbanísticas mais vantajosas como, por exemplo, áreas destinadas à fruição pública transversais ao lote.

**[SECOVI-SP30] Comentário:**

Parece-nos que o interessado pode, com maior conhecimento das características do projeto, melhor indicar a localização de referidas áreas.

c) o percentual de área a ser ~~deada destinado à fruição pública~~ poderá ser atendido com a ~~doação destinação~~ de 2 (duas) áreas não contíguas, desde que nenhuma delas tenha área inferior a 5% (cinco por cento) da área total;

**[SECovi-SP31] Comentário:**  
Adequação do texto em relação às novas determinações.

II – o órgão responsável pela aprovação do empreendimento poderá exigir que uma parte da área a ser ~~deada destinada à fruição pública~~ se destine, **exclusivamente, a via à circulação e ao acesso** de pedestres ~~de ligação~~, entre logradouros e edificações, e tenha sua localização definida em comum acordo entre o interessado e a municipalidade, não estando esta parcela sujeita ao disposto no inciso I alínea c;

III – observar taxa de permeabilidade de no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote;

IV – a vedação por muro não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) da extensão das faces de quadra ou das testadas dos lotes.

§ 4º Nas áreas de influência dos eixos, ~~quando a área do lote for superior para os lotes com área igual ou superior~~ a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), será **obrigatório concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área construída computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, ao interessado que:**

**[SECovi-SP32] Comentário:**  
A proposta de nova redação considera as diversas possibilidades de localização das áreas destinadas à fruição pública e a necessidade de definição conjunta de sua indicação.

I - destinar para fruição pública área equivalente à no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento térreo;

**[SECovi-SP33] Comentário:**  
Consideramos, neste caso, mais eficaz que a obrigatoriedade, o incentivo.

II – observar taxa de permeabilidade de no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote;

III – observar limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros.

Art. 76. Nas áreas de influência dos eixos, serão consideradas não computáveis:

I – as áreas que atendam às condições previstas nos incisos I, III e IV do artigo 189 da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004;

II – as áreas que atendam às condições previstas na Lei **12.228 11.228**, de 25 de junho de 1992, para este fim;

**[SECovi-SP34] Comentário:**  
Correção de texto.

III – as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que seja observada a cota máxima de garagem fixada no Quadro 2 desta lei, e o número de vagas não ultrapasse:

a) nos usos R, 1 (uma) vaga por unidade habitacional;

b) nos usos nR, 1 vaga para cada **100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados)** **70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados)** de área construída computável, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

c) nos usos mistos, 1 (uma) vaga por unidade habitacional e 1 (uma) vaga para cada **100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados)** **70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados)** de área

construída computável destinada ao uso nR, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

IV – as áreas construídas no **pavimento térreo nível do passeio público** com acesso direto ao logradouro, em lotes com testada superior a 20m (vinte metros), até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, destinadas a usos classificados nas subcategorias de usos nR1 ou nR2;

V – a área destinada aos usos não residenciais nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, nos empreendimentos de uso misto e nos empreendimentos de habitação de interesse social EHIS.

§ 1º A parcela de área destinada à circulação, manobra e ao estacionamento de veículos que ultrapassar a área resultante da aplicação da cota máxima de garagem será considerada computável.

§ 2º Quando o número de vagas de estacionamento ultrapassar os limites fixados no inciso III do caput, a área correspondente, incluindo as áreas de circulação e manobra dessas vagas, será considerada computável.

§ 3º Nas áreas de influência dos eixos, não se aplicam as disposições da Lei 14.044, de 02 de setembro de 2005 **e dos artigos 181 e 182 da Lei 13.885, de 2004.**

Art. 77. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do imóvel for **destinada à fruição pública ou dada à municipalidade para execução de** melhoramentos públicos, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à **área dada respectiva parcela.**

Parágrafo único. O proprietário do imóvel poderá optar entre o benefício previsto no caput e a forma de transferência do direito de construir prevista no artigo 116 e seguintes desta lei.

Art. 78. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote, **coberta ou descoberta, for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos básico e** máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa correspondente à **metade totalidade** do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I – a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento **durante o horário comercial** e não ocupada por construções;

II – a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 79. As condições de instalação de usos e atividades e os índices e parâmetros de ocupação estabelecidos nesta lei para as áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana planejados, delimitados no Mapa 3A anexo, somente passarão a vigorar após o início das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo.

**[SECovi-SP35] Comentário:**

A produção imobiliária de conjuntos comerciais tem trabalhado com unidades de 35 m<sup>2</sup> de área computável. A adequação no texto possibilitaria o estabelecimento de uma relação de uma vaga de estacionamento para cada dois conjuntos comerciais de 35 m<sup>2</sup> de área computável.

**[SECovi-SP36] Comentário:**

A sugestão apresentada considera a possibilidade, atualmente prevista na legislação, de ocorrência de pavimentos terreiros localizados fora do nível do passeio público. A sugestão proposta pretende adequar o texto à intenção urbanística prevista.

**[SECovi-SP37] Comentário:**

As disposições contidas nos referidos artigos limita a plena e desejável ocupação nas áreas de influência dos eixos.

**[SECovi-SP38] Comentário:**

Adequação do texto, visando dar mais clareza ao que se pretende.

**[SECovi-SP39] Comentário:**

É importante considerarmos que as áreas destinadas à fruição pública poderão ser cobertas [galerias, passagens, etc.] ou descobertas.

**[SECovi-SP40] Comentário:**

Consideramos que a isenção de pagamento de contrapartida correspondente a apenas a metade do potencial construtivo máximo da parcela destinada à fruição pública é muito baixa em relação ao benefício que esta destinação traz para o espaço público da cidade. Além disso, nossa proposta visa equiparação à Lei 15.893/2013 [Operação Urbana Consorciada Água Branca], recém-aprovada, onde o benefício corresponde a 100% da parcela de terreno destinada à fruição.

**[SECovi-SP41] Comentário:**

Por questões de segurança, julgamos apropriado o fechamento dessas áreas fora do horário comercial.

§ 1º A vigência da disciplina de que trata o caput será declarado por decreto, que indicará qual a área de influência do eixo ou trecho de eixo, constante do Mapa 3A anexo, correspondente à obra iniciada nos termos do caput.

§ 2º Consideram-se iniciadas as obras de infraestrutura, quando da implantação do canteiro de obras e do efetivo início dos trabalhos, após a emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, especialmente a licença ambiental, correspondentes à obra em questão.

§ 3º A criação de eixos de estruturação da transformação urbana, não demarcados nos Mapas 3 e 3A, ou a alteração de seus traçados e de suas áreas de influência, poderão ser objeto da LPUOS.

§ 4º Nos projetos urbanos associados à implantação dos sistemas de transporte coletivo referidos neste artigo, deverá ser promovido o atendimento da população afetada, mediante a priorização da implantação de HIS, equipamentos urbanos e sociais e áreas verdes.

**§ 5º Nos eixos de estruturação da transformação urbana, o empreendimento com área de terreno superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ou aquele com mais de 400 unidades residenciais ficam dispensados do atendimento aos itens "a", "b", "c", "d", "e" "f" e "g" do inciso III do artigo 8º do Decreto 45.817, de 4 de abril de 2005.**

Art. 100. A Prefeitura dará publicidade à incidência do direito de preempção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle por meio de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU.

**[SECOVI-SP42] Comentário:**  
A manutenção da obrigatoriedade ao atendimento destes itens acarretará conflito com as disposições contidas na atual proposta.

§ 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel o proprietário deverá comunicar **imediatamente, em até 30 (trinta) dias úteis contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado**, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente da Prefeitura.

**[SECOVI-SP43] Comentário:**  
A proposta de alteração do texto visa adequar esta disposição às práticas negociais de compra e venda de imóveis.

§ 2º A declaração de intenção de venda do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou **executória pessoal reipersecutória**.

**[SECOVI-SP44] Comentário:**  
Adequação do texto à correta terminologia jurídica.

Art. 103. O Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa será atualizado anualmente pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, **de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor-IPCA e ouvida a Comissão de Valores Imobiliários, e publicada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia primeiro de janeiro do ano seguinte.**

**Parágrafo único. Atualizações superiores a 30% (trinta por cento) deverão ser precedidas de autorização expressa do Legislativo Municipal.**

Art. 107. Fica estabelecida como exigência para o licenciamento de empreendimentos imobiliários **de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos, conforme definido no artigo 108 desta lei**, a Cota de Solidariedade, que consiste na produção de habitação de interesse social pelo próprio promotor ou a doação de áreas **ou de recursos financeiros** ao Município para fins de produção de HIS.

Parágrafo único. A doação prevista no caput não exime a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

Art. 108. Os empreendimentos com área construída computável superior a **20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados)** **40.000 (quarenta mil metros quadrados)** ficam obrigados a destinar adicionalmente 10% (dez por cento) da área construída **computável** para Habitação de Interesse Social, voltadas a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei.

§ 1º A área construída destinada à Habitação de Interesse Social no empreendimento referido no caput desse artigo será considerada não computável.

§ 2º Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no caput deste artigo, o empreendedor poderá:

I – Produzir empreendimento de habitação de interesse social com no mínimo a mesma área construída exigida no caput desse artigo em outro terreno, desde que situado na mesma **macroárea macrozona**;

II – Doar à prefeitura terreno com área equivalente a 10% (dez por cento) da área do terreno do empreendimento, situado na mesma **macroárea macrozona**;

**III – Destinar ao Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB o valor equivalente ao do Programa Casa Paulistana por unidade que seria produzida em 10% (dez por cento) da área do terreno utilizado no empreendimento.**

§ 3º O registro das áreas doadas previstas no inciso II do § 2º poderá ser realizado diretamente em nome da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP.

§ 4º Na hipótese da exigência estabelecida no caput ser cumprida pelas alternativas previstas no § 2º, o empreendimento poderá se beneficiar de acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa, **podendo ser ultrapassado o coeficiente de aproveitamento máximo.**

**[SECovi-SP45] Comentário:**  
É importante definirmos, com clareza, os critérios de reajuste de referido Cadastro, a competência específica da Comissão de Valores Imobiliários e o papel do Legislativo na autorização para aumentos não corriqueiros.

**[SECovi-SP46] Comentário:**  
Consideramos fundamental a definição precisa de que se entende por empreendimentos imobiliários de grande porte ou por planos e projetos urbanísticos.

**[SECovi-SP47] Comentário:**  
Sugerimos a possibilidade alternativa de pagamento com recursos financeiros destinados ao FUNDURB. A PMSP poderia, assim, fortalecer referido fundo e destinar seus recursos a uma política habitacional mais consistente e continuada.

**[SECovi-SP48] Comentário:**  
Sugerimos a elevação de referida metragem considerando que o próprio texto estabelece uma clara distinção conceitual entre terrenos com área inferior e terrenos com área superior a 20.000 m<sup>2</sup>.

Como a Cota de Solidariedade é aplicável à totalidade do Município e, considerando que o texto estabelece um novo coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 vezes a área do terreno para as áreas externas aos eixos de estruturação da transformação urbana, julgamos adequado a proposição dessa nova linha de corte.

**[SECovi-SP49] Comentário:**  
Consideramos que, para efeito de cálculo, deveremos utilizar, sempre, o critério de área computável.

**[SECovi-SP50] Comentário:**  
Sugerimos a possibilidade alternativa de doação com recursos financeiros destinados ao FUNDURB. A PMSP poderia, assim, fortalecer referido fundo e destinar seus recursos a uma política habitacional mais consistente e continuada.

**[SECovi-SP51] Comentário:**  
A adequação do texto é necessária para a efetiva aplicação da disposição sugerida. Isto é, caso não seja possível ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo, o dispositivo perde sua eficácia.

**§ 4º § 5º Na hipótese da exigência estabelecida no caput ser cumprida pela alternativa prevista no inciso III do § 2º, será adotado, como base de cálculo, o valor do respectivo terreno fixado em escritura pública.**

**§ 5º § 6º** O Executivo, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, deverá fiscalizar a destinação das unidades à população prevista no caput deste artigo.

**[SECovi-SP52] Comentário:**

A sugestão visa estabelecer, de forma clara e transparente, qual será a base de cálculo caso a doação seja feita com recursos financeiros.

Art. 112. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 1º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado, limitado ao máximo, e ao potencial construtivo básico.

§ 2º Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

I - o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um) estabelecido nos Quadros 2 e 2A, desta lei;

II - o coeficiente de aproveitamento máximo 4 (quatro) estabelecido no Quadro 2, desta lei para as áreas de influência dos eixos, os perímetros de incentivo ao desenvolvimento e as ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5;

III - o coeficiente de aproveitamento máximo fixado nas leis de operações urbanas em vigor;

IV - o coeficiente de aproveitamento máximo 2 (dois) para as áreas não relacionadas nos incisos II e III, estabelecido segundo cada macroárea no Quadro 2A desta lei, exceto nas zonas onde a Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004, fixou índices menores.

§ 3º Leis específicas que criarem novas Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo de toda a área entre 2 (dois) e 4 (quatro), podendo ser redistribuídos internamente em setores, mediante plano urbanístico, sem limite máximo, mantendo o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um).

**§ 4º A revisão da Lei 13.885, de 2004, poderá definir coeficientes de aproveitamento superiores aos estabelecidos nesta lei, isentos de contrapartida financeira à outorga onerosa, para empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, considerando, entre outros:**

**I – o uso de energias renováveis e a eficiência energética;**

**II – a utilização de equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;**

**III – o uso racional e o reuso da água;**

**IV – a utilização de materiais de construção sustentáveis.**

**§ 4º 5º** O impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional deverá ser monitorado permanentemente pela Prefeitura, que publicará relatórios periodicamente.

**[SECovi-SP53] Comentário:**

Consideramos oportuna a inclusão dessa nova possibilidade de incentivo [relacionadas, aqui, aos coeficientes de aproveitamento], nos moldes do que já se propõe no art. 114.

Art. 142. Lei específica poderá autorizar a Prefeitura a estabelecer, nos perímetros dos planos e projetos urbanos promovidos diretamente ou por intermédio de parcerias ou cooperação com o setor público ou privado, medidas preventivas destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de fato existentes que possam comprometer ou tornar mais onerosa a execução do planejamento urbanístico para o local.

Parágrafo único. As medidas preventivas serão apenas as necessárias para a garantia da integridade do planejamento urbanístico, respeitando-se os **alvarás de aprovação e os** alvarás de execução já expedidos pela Municipalidade, **os processos de licenciamento de obras e edificações e os projetos modificativos protocolados até a data de publicação da lei específica mencionada no caput deste artigo.**

**[SECOVI-SP54] Comentário:**  
A proposta pretende garantir a necessária segurança jurídica aos empreendimentos e projetos em tramitação ou já aprovados.

Art. 144. A construção, ampliação, instalação modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, urbanos e socioeconômicos, **para as quais não seja exigida a licença ambiental referida na subseção anterior**, estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

**[SECOVI-SP55] Comentário:**  
É fundamental a diferenciação entre as condições necessárias à apresentação de EIA-RIMA e de EIV-RIVI.

§ 1º Lei municipal definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados, referidos no caput deste artigo, que deverão ser objeto de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança durante o seu processo de licenciamento urbano e ambiental.

§ 2º A lei municipal mencionada no parágrafo anterior deverá detalhar os objetivos do EIV/RIV e definir os seus parâmetros, procedimentos, prazos de análise, competência, conteúdos e formas de gestão democrática a serem adotadas na sua elaboração, análise e avaliação.

§ 3º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:

I – definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

II – definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

III – democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;

IV – orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais e socioeconômicas locais;

V – assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, urbanos e humanos;

VI – subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;

VII – contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

VIII – evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente e ao espaço urbano.

§ 4º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:

I – o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;

II – as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;

III – as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;

IV – os efeitos da valorização imobiliária no perfil sócio econômico da área e da população moradora e usuária;

V – os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

VI – a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII – os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;

VIII – a geração de poluição ambiental e sonora na área;

IX – as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

X – o acúmulo de impactos urbanos, ambientais e socioeconômicos gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes.

§ 5º A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

§ 6º A Prefeitura, **nos termos definidos pela lei referida no § 1º deste artigo**, **deverá poderá** exigir dos responsáveis pela realização do empreendimento, instalação de atividades e implantação das intervenções urbanísticas propostas, públicas e privadas, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no EIV/RIV.

§ 7º O EIV/RIV deverá ser objeto de audiência pública promovida pela Prefeitura, previamente à decisão final sobre o seu licenciamento urbano e ambiental, nos termos do artigo 308.

**[SECovi-SP56] Comentário:**  
É fundamental que fique claro que as novas exigências serão estabelecidas em lei municipal específica.

**[SECovi-SP57] Comentário:**  
Adequação do texto. A Prefeitura, dependendo das características e da localização do empreendimento não precisará, necessariamente, definir medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

**§ 8º Os empreendimentos sujeitos a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental referidos na subseção anterior serão dispensados da elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.**

**[SECovi-SP58] Comentário:**

Considerando que o EIA-RIMA é mais abrangente que o EIV-RIVI, sugere-se que o empreendimento que já tiver apresentado o primeiro fique dispensado da apresentação do segundo.

**§ 9º Até a aprovação da lei referida no § 1º deste artigo, deverão ser aplicados os critérios e os parâmetros estabelecidos no Decreto Municipal 34.713, de 30 de novembro de 1994, e alterações subsequentes.**

**[SECovi-SP59] Comentário:**

É fundamental que sejam ratificados os entendimentos já exarados sobre o tema pela Procuradoria Geral do Município e pela Secretaria de Negócios Jurídicos.

Art. 227. São componentes do Sistema Viário:

§ 1º As vias estruturais, classificadas em 3 (três) níveis, conforme Quadro 9 anexo:

I – as vias de nível 1 (N1) são aquelas utilizadas como ligação entre o Município de São Paulo, os demais municípios do Estado de São Paulo e demais estados da Federação;

II – as vias de nível 2 (N2) são aquelas não incluídas no nível anterior utilizadas como ligação entre os municípios da Região Metropolitana de São Paulo e com as vias de nível 1;

III – as vias de nível 3 (N3) são aquelas não incluídas nos níveis anteriores utilizadas como ligação entre distritos, bairros e centralidades do Município de São Paulo.

§ 2º As vias não estruturais, classificadas como:

I – coletoras, com função de ligação entre as vias locais e as vias estruturais;

II – locais, com função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros, não classificadas como coletoras ou estruturais;

III – ciclovias;

IV – de circulação de pedestres.

§ 3º As vias não classificadas pela Lei n. 13.885, de 2004, e as vias que vierem a ser abertas ou que forem objeto de alargamento e/ou melhoramentos pelo Poder Público a partir da vigência desta lei poderão ser classificadas pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, após análise da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET e discussão e acordo com a população da área de influência destas vias.

**§ 4º Os proprietários de imóveis localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana poderão propor, após análise e anuênciá de SIURB, o alargamento da via para a qual seus lotes fizerem frente, com a respectiva doação da parcela atingida à Municipalidade;**

**[SECovi-SP60] Comentário:**

a) A possibilidade dos proprietários privados poderem promover alargamento de vias, com a devida anuênciá da Prefeitura, permitiria que a execução de melhoramentos públicos se desse sem ônus para o erário;

b) Há varias situações de vias onde o alargamento é parcial, não atingindo toda a extensão da via, bem como regiões onde o alargamento de determinadas vias seria urbanisticamente recomendável, mas não havendo lei que autorize o alargamento e, principalmente, a doação, não é possível ao Município receber as áreas atingidas.

**§ 4º 5º A circulação de pedestres não deverá sofrer restrição em virtude da classificação do viário.**

Art. 303. O Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, órgão colegiado integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, tem por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da Política

Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar e avaliar sua execução, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º O CMPPU será composto por **60 (sessenta) 53 (cinquenta e três)** membros titulares e respectivos suplentes, representantes do poder público e da sociedade civil, organizados por segmentos, com direito a voz e voto, a saber:

I – 26 (vinte e seis) membros representantes de órgãos do Poder Público indicados pelo Prefeito, **sendo no mínimo:** ;

a) **2 (dois) membros da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;**

b) **8 (oito) membros das Subprefeituras, um por macrorregião, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo;**

II – **34 (trinta e quatro) 27 (vinte e sete)** membros da sociedade civil, distribuídos da seguinte forma:

a) 08 (oito) membros oriundos do Conselho Participativo Municipal ou do Conselho de Representantes, um de cada macrorregião, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo;

b) 4 (quatro) membros representantes dos movimentos de **moradia e de associações de moradores;**

c) **4 (quatro) membros representantes de associações de bairros;**

d) 4 (quatro) membros representantes do setor empresarial (**comércio, indústria, serviços e produção imobiliária**);

e) 1 (um) membro representante dos trabalhadores, por suas entidades sindicais;

f) **1 (um) membro de ONGs;**

g) **1 (um) 2 (dois) membros de entidades profissionais;**

h) 2 (dois) membros de entidades acadêmicas e de pesquisa;

i) **2 (dois) membros representantes de movimentos ambientalistas;**

j) 1 (um) membro representante de movimentos de mobilidade urbana;

k) 1 (um) membro representante de movimentos culturais;

l) **1 (um) membro representante de entidades religiosas;**

m) 1 (um) membro escolhido dentre os representantes do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES;

n) 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal Planejamento e Orçamento Participativos - CPOP;

o) 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT;

p) 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Habitação – CMH.

§ 2º Terão assento com direito a voz no Conselho, 4 (quatro) representantes de órgãos estaduais com atuação metropolitana, além de 1 (um) representante de cada consórcio de municípios integrantes da região metropolitana.

§ 3º O Prefeito indicará a Presidência do Conselho Municipal de Política Urbana.

§ 4º No caso de empate nas deliberações caberá ao Presidente o voto de qualidade.

§5º Os membros representantes da sociedade civil descritos nas alíneas de b a p do inciso II serão eleitos pelos seus pares na Conferência Municipal da Cidade, observando-se o critério da proporcionalidade na eleição dos membros de cada segmento;

§6º Para eleição dos representantes dos movimentos populares relacionados, será garantido direito a voto a todo e qualquer cidadão com título eleitoral, sem necessidade de pré-cadastramento.

§7º Os demais representantes da sociedade civil serão escolhidos no âmbito dos órgãos dos quais sejam integrantes.

§8º É permitida apenas uma recondução sucessiva dos conselheiros.

Art. 306. Cabem à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU as seguintes atribuições:

I – analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação **desta lei e na da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;**

II – apreciar **e emitir parecer técnico sobre** propostas de alteração **do Plano Diretor e da legislação de parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**, quando solicitado pelo Presidente;

III – apreciar **e emitir parecer técnico sobre** projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental;

IV – aprovar as propostas de participação dos interessados nas Operações Urbanas Consorciadas, quando assim dispuser a lei específica;

V – responder consultas e deliberar nas hipóteses previstas na legislação municipal;

VI – apoiar tecnicamente o CMPU, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais;

VII – encaminhar suas propostas para manifestação do CMPU;

VIII – elaborar proposta de seu regimento interno.

§ 1º Dos membros que compõem a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, 50% (cinquenta por cento) são representantes do Executivo e 50% (cinquenta

**[SECovi-SP61] Comentário:**

A proposta procura garantir representação mais paritária entre Poder Público e Sociedade Civil. Da maneira como o texto propôs, a CMPU corre o risco de tornar-se inadimistrável.

**[SECovi-SP62] Comentário:**

É importante que a CTLU também possa manifestar-se em casos não previstos e/ou dúvidas na aplicação do PDE.

**[SECovi-SP63] Comentário:**

Como órgão técnico qualificado e representativo, é fundamental que a CTLU emita pareceres técnicos nos casos indicados.

por cento) são representantes da Sociedade Civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU.

**§ 2º Todos os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística deverão ter grau de formação e experiência profissional compatível com o planejamento e a gestão urbanos, notadamente nos campos do urbanismo, paisagismo e meio ambiente.**

§ 2-3º O Executivo indicará a Presidência da CTLU.

Art. 307. Cabem à Comissão de Proteção à Paisagem Urbana – CPPU, órgão colegiado do Sistema de Planejamento e Gestão Democrática do Município, as seguintes competências:

I – apreciar, emitir parecer e deliberar sobre casos de aplicação da legislação específica sobre anúncios, mobiliário urbano, infraestrutura, inserção e remoção de elementos na paisagem urbana;

II – dirimir dúvidas na interpretação da legislação específica ou em face de casos omissos;

III – elaborar e apreciar projetos de normas modificativas ou inovadoras da legislação vigente, referentes a anúncios, mobiliário urbano e outros elementos que constituem a paisagem urbana;

IV – propor ao Conselho Municipal de Política Urbana diretrizes relativas à proteção e promoção da qualidade da paisagem urbana;

V – propor e expedir atos normativos administrativos sobre a ordenação dos anúncios, de mobiliário urbano e de infraestrutura **e demais elementos da paisagem;**

VI – propor normas e regramentos relativos às novas tecnologias e meios de veiculação de anúncios, bem como projetos diferenciados que tenham interferência na paisagem urbana;

VII – expedir atos normativos para fiel execução desta lei e de seu regulamento, apreciando e decidindo a matéria pertinente;

VIII – deliberar sobre o Plano Municipal de Ordenamento da Paisagem Urbana e fiscalizar sua implementação.

Art. 337. Na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento do entorno da Avenida Jacu-Pêssego, conforme Mapa 13 anexo, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0 (quatro), **para qualquer uso**, com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional **de para os** empreendimentos não residenciais.

**Parágrafo único. § 1º** O coeficiente máximo 4,0 (quatro) não poderá ser utilizado pelos empreendimentos residenciais nos lotes que não estiverem contidos nas áreas de influência do eixo definido pela Avenida Jacu-Pêssego, de acordo com o Mapa 3A, desta lei.

**[SECovi-SP64] Comentário:**

A sugestão vai de encontro à necessidade de qualificação técnica dos membros da CTLU, que é uma instância eminentemente técnica e, não, política.

A disposição sugerida já é, atualmente, definida no § 4º do art. 14 do Decreto 43.230/2003

**[SECovi-SP65] Comentário:**

A sugestão de supressão pretende restringir ao seu campo específico a competência da CPPU.

**[SECovi-SP66] Comentário:**

A sugestão pretende definir, com maior clareza, a intenção urbanística contida no texto.

**§ 2º Não se aplicam os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos para as Zonas Predominantemente Industriais-ZPI, nem as limitações do gabarito de altura máximos estabelecidos por esta lei e pelos Quadros 04 dos Planos Regionais das Subprefeituras integrantes do perímetro mencionado no caput deste artigo, conforme Mapa 13 anexo.**

Art. 338. Nas áreas contidas no perímetro de incentivo ao desenvolvimento da Avenida Cupecê, conforme Mapa 13 anexo, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0 (quatro), **para qualquer uso**, com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional **de para os** empreendimentos **residenciais e não residenciais**.

**[SECovi-SP67] Comentário:**  
As limitações contidas na LPUOS [Lei 13.885/2004 e PREs] inviabilizarão a plena ocupação dessas regiões.

**Parágrafo único. Não se aplicam as limitações do gabarito de altura máximos estabelecidos por esta lei e pelos Quadros 04 dos Planos Regionais das Subprefeituras integrantes do perímetro mencionado no caput deste artigo, conforme Mapa 13 anexo.**

**[SECovi-SP68] Comentário:**  
A sugestão pretende definir, com maior clareza, a intenção urbanística contida no texto.

Art. 341. Projeto de lei de revisão da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004 – LPUOS, deverá ser encaminhado à Câmara Municipal no prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da entrada em vigor desta lei.

**[SECovi-SP69] Comentário:**  
As limitações contidas na LPUOS [Lei 13.885/2004 e PREs] inviabilizarão a plena ocupação dessas regiões.

§1º Até que seja feita a revisão da LPUOS prevista no caput, aplicam-se as seguintes disposições:

I – as áreas demarcadas como ZEIS nos Mapas 04, dos Planos Regionais Estratégicos, anexos à Parte II da lei citada no caput, que não constam do Mapa 4 desta lei, serão integradas à zona lindeira, ouvida a Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU;

II – os recuos laterais e de fundo definidos no artigo 186 e quadros 04 dos PREs que integram a lei citada, serão obrigatórios apenas quando as edificações, instalações ou equipamentos ultrapassarem a altura de 9 (nove) metros em relação ao perfil natural do terreno, mantida a exigência de recuo a partir do ponto que o subsolo aflorar 6 (seis) metros acima do perfil natural do terreno.

III - o enquadramento de empreendimento como polo gerador de tráfego não implicará na classificação do uso ou atividade na categoria de uso nR3;

IV - fica atribuída à Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS a emissão do parecer relativo aos casos de empreendimentos classificados como polos geradores de tráfego, mantida a competência da Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para os casos de usos ou atividades classificados como nR3;

V - a classificação de usos e atividades na categoria de uso nR4 dependerá da atividade principal, sendo permitidos atividades e usos complementares ao principal, independentemente do eventual enquadramento do empreendimento como polo gerador de tráfego;

VI – os usos Central de Correio e Correio de Centro Regional serão classificadas como nR2.

§2º Até que seja feita a revisão da LPUOS prevista no caput, não se aplicam:

I - os estoques de potencial construtivo estabelecidos no artigo 200 e Quadro nº 08 da Parte III da lei citada, exclusivamente:

- a) nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana, de acordo com os Mapas nº 3 e 3A desta lei;
- b) nas áreas delimitadas pelos perímetros de incentivo ao desenvolvimento, de acordo com o Mapa 13 desta lei;
- c) nas zonas especiais de interesse social – ZEIS, de acordo com o Mapa 4 anexo;
- d) nos empreendimentos de interesse social - EHIS e empreendimentos de mercado popular – EHMP;
- e) aos empreendimentos residenciais quando estes não ultrapassarem o potencial construtivo correspondente ao coeficiente de aproveitamento igual a 2 (dois).

II - a limitação de área construída computável máxima prevista nos quadros 2d e 4 anexos à Lei nº 13.885, de 2004.

III - a proibição de instalação dos usos não residenciais da subcategoria nR2 e dos grupos de atividades previstos no Quadro 2e, anexo à Lei nº 13.885, de 2004, nos imóveis com frente para vias locais nas zonas mistas;

#### **IV – as disposições do Artigo 180 da Lei 13.885, de 2004;**

**V** – a proibição de instalação de atividades do grupo Serviços de Administração Pública nas Zonas de Centralidade Polar - ZCP e Zonas de Centralidade Linear – ZCL;

**VI - as exigências relacionadas ao número mínimo de vagas para estacionamento previstas no artigo 190 e nos quadros 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h e 2i da Lei 13.885, de 2004, desde que atendidas as exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio.**

**§ 3º. Até que seja feita a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei n. 13.885, de 2004), o potencial construtivo equivalente à área computável efetivamente utilizada na produção de HIS 1 em ZEIS poderá ser transferido, de forma gratuita, para qualquer outro imóvel localizado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, independentemente da existência de estoque de potencial adicional de construção no distrito receptor, de acordo com a seguinte fórmula de cálculo:**

**Acr = (Vtc / Vtr) x Acpt, onde:**

**Acr = área construída computável equivalente a ser recebida;**

**Vtc = valor do m<sup>2</sup> do terreno cedente, conforme fixado na Planta Genérica de Valores – PGV;**

**Vtr = valor do m<sup>2</sup> do terreno receptor, conforme fixado na Planta Genérica de Valores – PGV;**

**[SECOVI-SP70] Comentário:**

As disposições do Art. 180 da Lei 13.885/2004, que restringe os usos passíveis de instalação nas ruas sem saída, só se justificam quando inseridas em zonas exclusivamente residenciais.

Há uma grande incidência de ruas sem saída inseridas em zonas de centralidade, nos futuros eixos de estruturação da transformação urbana e, principalmente, em distritos industriais consolidados, onde tais restrições não se justificam.

**[SECOVI-SP71] Comentário:**

Como a proposta de revisão do PDE estabelece um novo paradigma em relação ao número de vagas de estacionamento nos eixos de estruturação da transformação urbana, é fundamental, também, que sejam revogadas todas as disposições relacionadas ao número mínimo de vagas exigidas nas áreas externas aos eixos [miolos].

**Acpt = área construída computável passível de transferência.**

**§4º. Os distritos inseridos na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídos os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, que tiverem atingido, até a data de publicação desta lei, um nível de comprometimento igual ou superior a 70% (setenta por cento) do estoque de potencial construtivo adicional originalmente previsto no art. 200 e no Quadro 08 da Parte III da Lei n. 13.885, de 2004, terão acrescidas, na data de publicação desta lei, uma área adicional limitada a 30% (trinta por cento) do estoque original, exclusivamente para os usos não residenciais.**

**[SECOVI-SP72] Comentário:**

Sugerimos a incorporação de um importantíssimo incentivo à produção de HIS 1 em ZEIS, que poderá incrementar, em muito, a produção por parte da iniciativa privada.

Art. 345. O gabarito de altura da edificação e o número máximo de pavimentos poderão ser redefinidos na revisão da Lei 13.885, de 2004, não podendo ultrapassar os limites estabelecidos nos Quadros 2 e 2A, exceto:

I – nas situações previstas neste PDE;

II – nas quadras onde ~~em mais de 80% (oitenta por cento) de sua área, as edificações existentes já tenham ultrapassado estes limites os lotes ocupados por edificações com gabarito superior ao estabelecido nos referidos quadros representem mais de 50% (cinquenta por cento) da área da quadra.~~

**Parágrafo único. A revisão da Lei 13.885, de 2004, não poderá definir gabaritos de altura da edificação e número máximo de pavimentos inferiores aos definidos por esta lei nas quadras onde os lotes ocupados por edificações com gabarito superior ao estabelecido nos referidos quadros representem mais de 50% (cinquenta por cento) da área da quadra.**

Art. 346. Ficam desde já enquadradas como ZEPAM:

I – os parques municipais existentes;

II – os parques naturais, urbanos e lineares propostos, integrantes do Quadro 7 e Mapa 5 desta lei.

Art. 347. Ficam assegurados os direitos de Alvarás de Aprovação e de Execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta lei de acordo com as Leis nº 9.725, de 2 de julho de 1984, nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e dos Termos de Compromisso assinados conforme disposições das Leis nº 11.773, de 18 de maio de 1995 (Operações Interligadas), nº 11.774, de 18 de maio de 1995 (Operação Urbana Água Branca), nº 11.732, de 14 de março de 1995 (Operação Urbana Faria Lima), nº 12.349, de 6 de junho de 1997 (Operação Urbana Centro) e nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Operação Urbana Água Espraiada) e, ainda, os direitos de construção constantes de escritura pública referentes aos imóveis objeto de Planos de Reurbanização estabelecidos pela Lei nº 8.079, de 28 de junho de 1974, Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975, e Lei nº 8.633, de 26 de outubro de 1977.

**Parágrafo único. Os expedientes referentes às leis mencionadas no caput deste artigo serão analisados e decididos de acordo com os procedimentos constantes das legislações mencionadas.**

**[SECOVI-SP73] Comentário:**

Considerando que os estoques definidos anteriormente não tiveram relação com a infraestrutura efetivamente instalada na época e considerando, ainda, que os mesmo encontram-se esgotados ou em seus limites em vários distritos, sugerimos que o acréscimo proposto seja válido, apenas para os usos não residenciais.

Dessa forma novos empreendimentos não residenciais poderiam continuar a ser implantados em áreas com forte ocupação residencial.

**[SECOVI-SP74] Comentário:**

A proporção de 80% é muito alta e inviabilizará um número muito grande de quadras.

**[SECOVI-SP75] Comentário:**

É fundamental que os gabaritos propostos pelo PDE, nas zonas onde anteriormente já não existia gabarito, sejam mantidos.

**Art. 348.** Os processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a data de promulgação desta lei, nos quais não tenha sido expedido alvará de aprovação ou alvará de aprovação e execução, poderão ser apreciados de acordo com a legislação anterior, caso o interessado manifeste sua opção no prazo de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta lei.

**Parágrafo único.** Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no caput serão indeferidos:

I – nos casos previstos no Código de Obras e Edificações – COE, Lei 11.228, de 25 de junho de 1992;

II – se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta lei para alguma das seguintes finalidades:

- a) acréscimo superior a uso ou categoria de uso;
- b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;
- c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

**Art. 348.** Serão analisados e decididos, em todos os seus termos, de acordo com os procedimentos e disposições constantes da legislação sob a qual se constituíram:

I - os processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a data da publicação desta lei, nos quais não tenha sido expedido alvará de aprovação ou alvará de aprovação e execução;

II - os projetos modificativos.

§ 1º Os interessados poderão optar pela análise integral nos termos da presente lei, desde que se manifestem expressamente dentro do prazo de 90 dias a partir da data de publicação desta lei.

§ 2º Os expedientes referidos nos incisos I e II deste artigo serão indeferidos:

I – nos casos previstos no Código de Obras e Edificações - COE, Lei 11.228, de 25 de junho de 1992, ressalvadas as disposições de seus itens 4.1 e 4.2;

II – nos casos não advindos por exigência de outros órgãos da Administração Pública e que impliquem em:

- a) alteração de uso ou categoria de uso;
- b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis;
- c) acréscimo em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

**Art. 348A.** Nos expedientes referentes às leis mencionadas no artigo 347 e nos incisos I e II do artigo 348 desta lei será admitido um eventual acréscimo à área do terreno do projeto originalmente apresentado, com a incorporação de novos

**lotes, desde que, para a área correspondente ao acréscimo, sejam aplicadas as disposições instituídas por esta lei, inclusive quanto à outorga onerosa do direito de construir, quando couber.**

**Parágrafo único. Nos casos mencionados neste artigo, o gabarito máximo de altura não poderá ser superior ao do projeto originalmente apresentado.**

Art. 349. Ficam recepcionadas as leis relativas a operações urbanas em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

§ 1º Nas áreas das operações urbanas consorciadas em curso, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão os correspondentes aos definidos pelas normas vigentes anteriormente à presente lei.

§ 2º A Lei n. 12.349, de 1997, relativa à Operação Urbana Centro, será revisada para adaptação do seu conteúdo às disposições deste Plano Diretor Estratégico.

§ 3º Até a realização da revisão prevista no caput deste artigo, o art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, passa a vigorar com o seguinte texto:

“Art. 16 – Fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente e contida na área da Operação Urbana Centro que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo do edifício demolido, inclusive recuos e alinhamento, caso discrepantes dos fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e na presente lei.”

§ 4º – Os projetos que se beneficiarem do art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, com a redação dada por esta lei:

I – estarão dispensados do pagamento de outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

II – deverão prever a destinação do pavimento térreo a áreas de fruição pública e a atividades não residenciais de âmbito local, com acesso para a via pública;

III – contarão com, no máximo, o número de vagas de garagem originalmente existentes no edifício demolido.

**§ 5º No caso de indisponibilidade dos estoques de potencial construtivo adicional para um ou mais setores de operações urbanas vigentes na data de publicação desta lei, estando o imóvel inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, o interessado poderá utilizar-se das disposições da presente lei, inclusive quanto à forma de aplicação da outorga onerosa.**

**[SECovi-SP76] Comentário:**  
As alterações sugeridas pretendem esclarecer e regrar, com a maior precisão possível, e dentro de critérios tecnicamente aceitáveis, as diversas situações possíveis e previstas pela legislação.

**[SECovi-SP77] Comentário:**  
É fundamental que a o PDE estabeleça uma regra clara para a atuação dos interessados que pretendam licenciar novas obras e/ou reformas nessas regiões da cidade.

## PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### Quadro 1. Definições

Anexo à Lei nº

Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

**Cota de Solidariedade** é a exigência, aplicável a empreendimentos privados **de grande porte ou causadores de impacto urbano, acima de 40.000m<sup>2</sup> de área computável**, correspondente à doação de áreas para o Município, para fins de produção de HIS;

**Empreendimento de Habitação de Mercado Popular**- EHMP, corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados **total ou parcialmente** a HMP e **HIS-2**, observado o máximo de 20% (vinte por cento) da área construída **total computável**, para outros usos.

**Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social** - EZEIS é aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída **total computável** para habitação de interesse social (HIS);

**Fachada Ativa** corresponde à **exigência de** ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

**Fruição Pública** corresponde a **espaços privados, cobertos ou descobertos, destinados ao uso público e à circulação de pedestres**;

**Habitação de Interesse Social** – HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, **com renda familiar mensal de até 6 (seis) salários mínimos**, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até **R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) 3 (três) salários mínimos ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais)**;

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal **superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita 3 (três) salários mínimos** e igual ou inferior a **R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita 6 (seis) salários mínimos**.

**Habitação de Mercado Popular** – HMP é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a **R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) 6 (seis) salários mínimos** e igual ou inferior a **R\$ 7.240,00 (sete mil duzentos e quarenta reais) 16 (dezesseis) salários mínimos**, com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada;

**Moradia Digna** é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse **ou no uso** do imóvel, boas instalações sanitárias e atendimento adequado de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, manejo de resíduos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo,

#### [SECovi-SP1] Comentário:

Sugerimos a elevação de referida metragem considerando que o próprio texto estabelece uma clara distinção conceitual entre terrenos com área inferior e terrenos com área superior a 20.000 m<sup>2</sup>.

Como a Cota de Solidariedade é aplicável à totalidade do Município e, considerando que o texto estabelece um novo coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 vezes a área do terreno para as áreas externas aos eixos de estruturação da transformação urbana, julgamos adequado a proposição dessa nova linha de corte.

#### [SECovi-SP2] Comentário:

Adequação do texto, visando uma definição mais clara e precisa. A referência deverá ser, sempre, a área construída computável.

#### [SECovi-SP3] Comentário:

Adequação do texto, visando uma definição mais clara e precisa. A referência deverá ser, sempre, a área construída computável.

#### [SECovi-SP4] Comentário:

Adequação do texto. "fachada ativa é um conceito urbanístico que pode ser adotado ou não, independentemente de sua exigência em determinadas condições.

#### [SECovi-SP5] Comentário:

Sugerimos a incorporação dessa definição, já que esse conceito urbanístico permeia diversos aspectos da revisão do PDE.

#### [SECovi-SP6] Comentário:

É importante que a correção de valores seja associada automaticamente à correção do salário mínimo. Depender de decreto municipal que atualize os valores desestabiliza a fluidez dos negócios imobiliários voltados às referidas faixas de renda

A sugestão de exclusão da renda per capita como elemento de avaliação vem no sentido de compatibilização com os modelos habituais de apuração praticados pelos agentes financeiros.

equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

**[SECovi-SP7] Comentário:**  
Moradia digna não é caracterizada apenas pela posse do bem imóvel, mas, fundamentalmente, pelo seu uso.

**Taxa de Ocupação** é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações, **excetuadas saliências e demais obras complementares**, e a área do lote;

**[SECovi-SP8] Comentário:**  
Adequação do texto às disposições contidas na Lei 11.228/1992 - Código de Obras e Edificações.

**Transporte Coletivo de Média Capacidade** corresponde aos veículos leves sobre trilhos (VLTs e metrôs leves) ou veículos coletivos sobre pneus dispostos em corredores viários segregados **ou com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral**, com capacidade entre 20.000 e 40.000 passageiros por hora e por sentido;

**[SECovi-SP9] Comentário:**  
Adequação do texto às disposições contidas no inciso II do art. 72.

**Uso Misto** é aquele que envolve, simultaneamente, **no mesmo lote ou na mesma edificação**, o uso residencial e o uso não residencial;

**[SECovi-SP10] Comentário:**  
Adequação do texto. O uso misto pode ocorrer, na prática, numa mesma edificação ou num mesmo lote.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 2. Características de aproveitamento construtivo das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

Anexo à Lei nº

Macrozonas	Áreas de Influência dos Eixos de Transformação Urbana												
	coeficiente de aproveitamento			gabarito de altura (m)	cota parte máxima de terreno por unidade (m <sup>2</sup> ) (c)	cota de garagem máxima (m <sup>2</sup> ) (g)	taxa de ocupação máxima	taxa de permeabilidade mínima		testada mínima (m) (d) (e)	área mínima do lote (m <sup>2</sup> ) (d) (e)	recuos mínimos (m)	lotes com área superior a 5.000 m <sup>2</sup> limite de fechamento com muros
	mínimo	básico	máximo (a) (b)					lotes com área menor ou igual a 5.000 m <sup>2</sup>	lotes com área superior a 5.000 m <sup>2</sup>				
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	0,5	1	4	sem limite	20	0,7	0,15	0,2	20	1.000	aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004	25% da testada	
geração Ambiental (F)	NA		2	28	40	0,5	0,25						

**[SECOVI-SP1] Comentário:**  
A cota proposta procura adequar-se aos terrenos de menor tamanho ou de conformação irregular.

--	--	--	--	--	--	--	--

de acordo com o disposto no inciso V do artigo 336 desta lei

NOTA:

- a) O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser acrescido em 25% (vinte e cinco por cento) para EHMP e 50% (cinquenta por cento) para EHIS.
- b) Os coeficientes de aproveitamento máximo poderão ser ultrapassados nas áreas de abrangência das Operações Urbanas Consorciadas e com a utilização das leis especiais de hotéis Lei 8.006/1974, de teatros Lei 13.703/2003, de hospitais Lei 14.242/2006 e de hospitais e escolas Lei 15.526/2012.
- c) A cota parte máxima de terreno por unidade determina o número mínimo de unidades habitacionais e não é determinante da área das unidades.
- d) Os parâmetros mínimos definidos para os lotes deverão ser aplicados aos novos parcelamentos.
- e) Os parâmetros máximos definidos para os lotes e quadras deverão ser aplicados aos novos parcelamentos.
- f) Na área de proteção aos mananciais deverá ser atendida a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.

**g) A cota de garagem máxima é calculada de acordo com a seguinte fórmula;**

**CG = (AG/N), onde:**

**CG = cota de garagem máxima;**

**AG = soma das áreas cobertas destinadas a circulação, manobra e estacionamento de veículos;**

**N = número total de vagas de estacionamento, excluídas as vagas destinadas a portadores de necessidades especiais, bicicletas, motocicletas e zelador e os espaços destinados a depósitos, reservatórios, áreas técnicas e rampas.**

**[SECOVI-SP2] Comentário:**  
A proposta visa esclarecer, com precisão, a fórmula de cálculo para definição do número máximo de vagas de estacionamento.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 02A. Características de Aproveitamento Construtivo por Macroárea  
(aplicáveis fora das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana)  
Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas (a)	Coeficiente de aproveitamento			Gabarito da edificação (m)	Número máximo de pavimentos
		mínimo	básico	máximo (b)(c) (d)		
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	0,5 (e)	1	2	28  Conforme definido nos Quadros 04 dos Planos Regionais Estratégicos  Lei 13.885/2004	terreo mais 8
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (f)	Redução da Vulnerabilidade e Controle Ambiental Controle e Qualificação Urbana e Ambiental Contenção Urbana e Uso Sustentável Preservação de Ecossistemas Naturais	NA	0,3	1	10	3
			0,1	0,1	NA	NA

NOTA:

- a) Exceto ZEP, ZEPAM, ZEIS e ZER-1 e demais zonas onde a Lei nº 13.885/2004 definiu parâmetros mais restritivos.
- b) O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser acrescido em 25% (vinte e cinco por cento) para EHMP e 50% (cinquenta por cento) para EHIS.
- c) Os coeficientes de aproveitamento máximo, o gabarito de altura da edificação e o número máximo de pavimentos poderão ser ultrapassados nas áreas de abrangência das operações urbanas **consorciadas vigentes e futuras** e com a utilização das leis: 8.006/1974 - hotéis; 13.703/2003 - teatros; 14.242/2006 - hospitais e Lei 15.526/2012 - hospitais e escolas.
- d) Nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento dos entornos das avenidas Jacu-Pêssego, Cupecê e Raimundo Pereira de Magalhães, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4 (quatro), de acordo com os artigos 332 e 333 desta lei.
- e) As leis específicas de operações urbanas consorciadas poderão estabelecer coeficientes mínimos superiores ao estabelecido neste quadro, até o limite do coeficiente básico.
- f) Na área de proteção aos mananciais deverá ser atendida a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.

**[SECOVI-SP2] Comentário:**  
Sugerimos que a discussão relacionada ao número máximo de pavimentos seja feita na revisão da Lei 13.885/2004 e dos PREs.

Como a cidade apresenta diferenças acentuadas nas características de seus distritos/bairros, essa discussão poderá ser melhor avaliada em momento mais oportuno.

**[SECOVI-SP1] Comentário:**  
Sugerimos que a discussão relacionada aos gabaritos máximos seja feita na revisão da Lei 13.885/2004 e dos PREs.

Como a cidade apresenta diferenças acentuadas nas características de seus distritos/bairros, essa discussão poderá ser melhor avaliada em momento mais oportuno.

**[SECOVI-SP3] Comentário:**  
As disposições definidas neste item deverão ser válidas para todas as operações urbanas, vigentes e futuras, bem como para a Operação Urbana Centro, que não é uma operação urbana consorciada.



PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 4. Percentuais mínimos de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS

Anexo à Lei nº

<b>Tipo de ZEIS</b>	<b>HIS 1</b>	<b>HIS 2</b>	<b>HMP</b>	<b>Outros usos (a)</b>
ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4	No mínimo 60%	Permitido		No máximo 20%
ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4, ZEIS 5		No mínimo 40%	Permitido	No máximo 20%

NOTA:

a) Para a implantação de usos não residenciais será permitido não computar como área construída a área relativa a até 20% do total construído para o uso residencial.

**[SECOVI-SP1] Comentário:**

A alteração proposta pretende manter as atuais condições para que a iniciativa privada possa continuar contribuindo com a produção de HIS no Município.

As disposições atualmente contidas no texto, além de não resolver a eventual possibilidade de convivência dos recursos do FAR e do FGTS num mesmo empreendimento, inviabiliza, total e definitivamente, o mecanismo de subsídio cruzado [o HMP e os outros usos “financiando” o HIS].

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 5. Fator de interesse social (Fs)

Anexo à Lei nº

Usos	Valores de Fs
<b>Uso Habitacional</b>	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m <sup>2</sup>	<b>0,5 0,25</b>
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 70m <sup>2</sup>	<b>0,9 0,35</b>
<b>Habitação com área até 55 m<sup>2</sup></b>	<b>0,55</b>
<b>Habitação com área até 75 m<sup>2</sup></b>	<b>0,70</b>
<b>Habitação com área até 120 m<sup>2</sup></b>	<b>0,85</b>
<b>Habitação com área maior que 120 m<sup>2</sup></b>	<b>1,0</b>
<b>Uso Institucional</b>	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas Públicas	0,0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0
Unidades Administrativas Públicas	0,0
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0,0
Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0,0
<b>Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos</b>	
Templos Religiosos	0,0
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e Afins	0,3
<b>Outras Entidades Mantenedoras</b>	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e Afins	0,7

**[SECovi-SP1] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

**[SECovi-SP2] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

**[SECovi-SP3] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

**[SECovi-SP4] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

**[SECovi-SP5] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

**[SECovi-SP6] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

**Outras Atividades**

1,0

NOTA:

Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 6. Fator de planejamento (Fp)

Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas	FP R	FP R SECovi	FP NR	FP NR SECovi
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Macroárea de Estruturação Metropolitana	Noroeste	0,3	0,3	0
		Jacu-Pêssego	0,3	0,3	0
		Cupecê	0,3	0,3	0
		Arco Leste	0,3	0,3	0
		Arco Tietê	1,2	0,7	1,3
		Centro	1,2	0,7	1,3
		Mooca/ Vila Carioca	1,2	0,7	1,3
		Vila Leopoldina	1,2	0,7	1,3
		Jurubatuba	1,2	0,7	1,3
	Macroárea de Urbanização Consolidada	0,8	0,5	1,3	0,9
	Macroárea de Urbanização Consolidada - EIXOS	0,8	0,7	1,3	0,9
	Macroárea de Qualificação Urbana	0,8	0,5	0,8	0,5
	Macroárea de Qualificação Urbana -EIXOS	0,8	0,7	0,8	0,5
	Macroárea de Vulnerabilidade Urbana	0,5	0,3	0	0
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Macroárea de Vulnerabilidade e Controle Ambiental	1,0	1,0	0	0
	Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	1,0	1,0	0	0



São Paulo, 24 de janeiro de 2014

Ofício SDECTI/SCTI n.º042/2014

Referência: Plano Diretor da Cidade de São Paulo.

Objeto: Envio de material.

Exmo.

**Senhor Vereador Relator do Projeto Revisor do Plano Diretor da Cidade de São Paulo**

Inicialmente, quero externar o meu agradecimento pelo pronto atendimento e pela atenção dispensada na reunião havida no dia 21 de janeiro do corrente ano, que tratou da implantação do Parque Tecnológico de São Paulo – Jaguare.

Em decorrência das tratativas ocorridas, envio para conhecimento e análise os documentos que cuidam do assunto em tela.

Segue anexo a este expediente uma cópia do protocolo de intenções celebrado entre o Governo do Estado e o Município de São Paulo, que tem por objeto conjugação de esforços para desenvolver ações voltadas à criação, estruturação e implantação do Parque Tecnológico de São Paulo – Jaguare, demonstrando assim, a importância do tema para ambas as instituições.

O desiderato é a verificação da possibilidade de que o Plano Diretor da Cidade de São Paulo adote medidas que estimule a reserva da área como região estratégica do ponto de vista urbano, evitando um direcionamento que venha dificultar a implantação exitosa do Parque Tecnológico de São Paulo – Jaguare.

Nesta perspectiva, com intuito de elucidar o tema em questão, encaminho os documentos relacionados abaixo:

9



1º) Plano Urbanístico Básico – PUB – o qual demonstra a área pertencente ao Estado e área total de influência do Parque Tecnológico de São Paulo. Assim, dentre outras, destaco que:

- nas páginas 17 a 19, apresenta a foto por satélite Macro - Área onde se localiza o Parque Tecnológico de São Paulo;
- na página 24 está demonstrada a área de intervenção;
- na página 28 está demonstrada área de zoneamento;
- na página 39 está a tipologia da ocupação do solo – zoneamento pregresso;
- na página 42 encontra-se a demonstração do uso do solo; e
- nas páginas 64 a 66 demonstra-se o panorama da área de intervenção.

2º) Conjunto de Mapas - referente ao Distrito do Jaguaré relacionando vários aspectos adstritos a implantação do Parque Tecnológico de São Paulo – Jaguaré.

Aproveito o ensejo para renovar protestos de estima e considerações.



MARCOS CINTRA  
SUBSECRETÁRIO DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INovação

Ao Excelentíssimo Senhor  
**Dr. Nabil Bonduki**  
DD. Vereador e Relator da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.  
Câmara Municipal de São Paulo  
Viaduto Jacareí, 100, 4º andar – sala 417 CEP 01319-900  
Centro - SP



GOVERNO DO ESTADO  
DE SÃO PAULO

Proc. SDEC/T-682/12  
(CC-126.371/12)



PREFEITURA DA CIDADE DE  
**SÃO PAULO**

PROTOCOLO DE INTENÇÕES QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE SÃO PAULO E O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, COM O OBJETIVO DE PROMOVER A REALIZAÇÃO DE AÇÕES VISANDO A IMPLANTAÇÃO DO PARQUE TECNOLÓGICO DE SÃO PAULO - JAGUARÉ, NA CAPITAL.

O ESTADO DE SÃO PAULO, representado por seu Governador **GERALDO ALCKMIN**, doravante designado **ESTADO**, com sede na Avenida Morumbi, 4.500, na Capital, e o **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por intermédio de sua **PREFEITURA**, e assim doravante designado, com sede no Viaduto do Chá, 15, na Capital do Estado de São Paulo, neste ato representado pelo seu Prefeito **GILBERTO KASSAB**, e ambos em conjunto designados **PARTÍCIPES**,

Considerando a firme disposição dos **PARTÍCIPES** em cooperar e promover ações dirigidas para a criação, estruturação, implantação e desenvolvimento do Parque Tecnológico de São Paulo - Jaguaré, por meio da articulação entre universidades, institutos de pesquisa, faculdades tecnológicas, escolas técnicas, o setor privado e os órgãos públicos, de modo a consolidar um ambiente de excelência para o desenvolvimento econômico da região da Cidade de São Paulo e de referência para a cultura da inovação no País;

Considerando a decisão do **GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO** de estruturar e consolidar o Sistema Paulista de Parques Tecnológicos - SPTec;



**GOVERNO DO ESTADO  
DE SÃO PAULO**



**PREFEITURA DA CIDADE DE  
SÃO PAULO**

Considerando a política de geração de trabalho, renda, incremento do empreendedorismo e inovação tecnológica estabelecida pelo **GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO** e pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**; e

Considerando o compromisso da **PREFEITURA DE SÃO PAULO** de proporcionar condições e tomar medidas efetivas para a implantação do Parque Tecnológico de São Paulo - Jaguaré,

**RESOLVEM** firmar o presente Protocolo de Intenções, com fundamento no artigo 3º do Decreto estadual nº 40.722, de 20 de março de 1996, segundo as cláusulas e condições a seguir apresentadas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA**  
**Do Objeto**

1.1. O presente Protocolo de Intenções tem como objeto a conjugação de esforços e a cooperação entre os **PARTÍCIPES** para desenvolver ações voltadas à criação, estruturação e implantação do Parque Tecnológico de São Paulo - Jaguaré;

1.2. Para a execução do objeto serão realizados estudos e trabalhos conjuntos relativos a:

a). elaboração do projeto urbanístico específico (desenho urbano e parâmetros de uso de ocupação do solo);



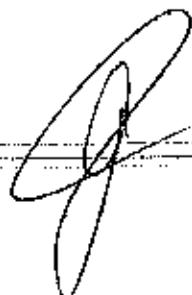
b) definição da infraestrutura, estudos econômicos e de impacto ambiental ou de vizinhança, capacidade de suporte, visando elaborar Lei Municipal para a instalação de área de intervenção urbana, onde constarão índices urbanísticos e mecanismos de indução de ocupação; e

c) elaboração de modelo de gestão compartilhada e estudos para definir modelos de parceria com a iniciativa privada. Constar que todos os atos devem ser aprovados por ambos os parceiros.

**CLÁUSULA SEGUNDA**  
Da Execução do Objeto

2.1. Para a plena execução deste Protocolo de Intenções, os **PARTÍCIPES** pretendem constituir um **GRUPO DE TRABALHO**, com representantes por eles indicados, cuja coordenação será realizada pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia, para a elaboração e efetivo acompanhamento de uma agenda de atividades necessárias à implementação do referido Parque Tecnológico, assim como para a definição de atribuições de cada **SIGNATÁRIO**.

2.2. Todas as ações dos participes referentes ao objeto deste protocolo farão parte de instrumentos jurídicos específicos e que deverão ser aprovadas pelos **PARTÍCIPES**.





**CLÁUSULA TERCEIRA**  
Da Responsabilidade dos Partícipes

3.1. O presente Protocolo de Intenções não gera direitos e obrigações para os **PARTÍCIPES**;

3.2. Os **PARTÍCIPES** poderão valer-se não apenas dos recursos humanos de seus respectivos quadros permanentes e dos recursos físicos disponíveis, mas também contar com o apoio de outras entidades, públicas ou privadas, para a consecução de suas obrigações, observada a legislação aplicável.

**CLÁUSULA QUARTA**  
Do Valor

4.1 O presente Protocolo de Intenções é firmado sem acarretar qualquer ônus financeiro para os **PARTÍCIPES**, sem prejuízo de que obrigações venham a ser entre eles pactuadas por meio de instrumentos jurídicos específicos.

**CLÁUSULA QUINTA**  
Do Acompanhamento e Relatório Final

5.1 Os **PARTÍCIPES** realizarão reuniões periódicas de acompanhamento das atividades desenvolvidas, devendo ser elaborado, no prazo de 30 (trinta) dias contados do encerramento deste Protocolo de Intenções, Relatório Final de Atividades.



GOVERNO DO ESTADO  
DE SÃO PAULO



PREFEITURA DA CIDADE DE  
**SÃO PAULO**

**CLÁUSULA SEXTA**  
Da Sigilo

6.1. Os **PARTÍCIPES** definirão as informações que, eventualmente, possuam caráter confidencial, que passará a fazer parte integrante do presente Protocolo de Intenções.

**CLÁUSULA SÉTIMA**  
Da Divulgação

7.1. Toda e qualquer divulgação dos termos deste Protocolo deverá fazer menção expressa de todos os **PARTÍCIPES**.

**CLÁUSULA OITAVA**  
Da Denúncia

8.1. Este Protocolo de Intenções poderá ser denunciado pelos **PARTÍCIPES** a qualquer tempo.

**CLÁUSULA NONA**  
Demais Parceiros

9.1. O envolvimento de novos parceiros ou participes nas ações deste Protocolo deverá ser objeto de instrumento próprio, precedido da anuência de todos os **PARTÍCIPES** e demais formalidades legais.



GOVERNO DO ESTADO  
DE SÃO PAULO

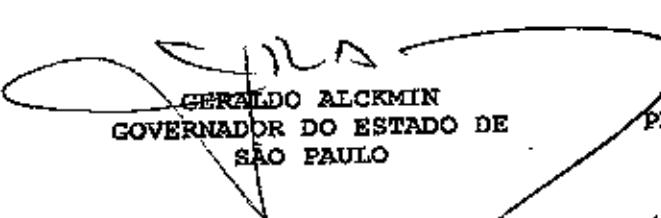
PREFEITURA DA CIDADE DE  
**SÃO PAULO**

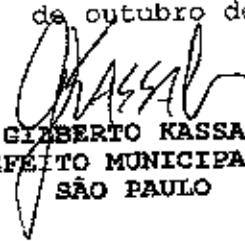
**CLÁUSULA DÉCIMA**  
Do Prazo de Vigência

10.1. Este Protocolo de Intenções é celebrado com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, a contar de sua assinatura, admitindo prorrogação.

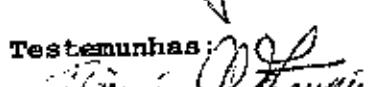
E, por estarem de pleno e comum acordo, os **PARTÍCIPES** assinam o presente Protocolo de Intenções em 3 (três) vias de igual teor e idêntico valor jurídico, na presença das testemunhas que o subscrevem, dando tudo por firme, certo e valioso.

São Paulo, 31 de outubro de 2012

  
GERALDO ALCMIN  
GOVERNADOR DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

  
GILBERTO KASSAB  
PREFEITO MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO

Testemunhas:

1.   
Nome: DEIREZ H. ZOUAIN  
R.G.: 3161486-1FP-RJ  
CPF: 610 772 327-72

2.   
Nome: JAGUARIBE A.O. Lopes Leme  
R.G.: 9.091.536  
CPF: 004.080.298-11

# ANEXO I – PLANO DE TRABALHO

## 1. Objeto

Conjugação de esforços e cooperação entre os PARTÍCIPES para desenvolver ações voltadas à criação, estruturação e implantação do Parque Tecnológico de São Paulo – Jaguare.

## 2. Metas a serem atingidas:

- ✓ Elaboração de projeto urbanístico para a Área de Intervenção Urbana (AIU)
- ✓ Aprovação e Implementação da AIU
- ✓ Provisão de Infraestrutura para o Parque Tecnológico de São Paulo – Jaguare

## 3. Fases de Execução:

- ✓ Estruturação do modelo de gestão/operação do Parque Tecnológico
- ✓ Elaboração do projeto urbanístico para a AIU com definição do desenho urbano, parâmetros de uso e ocupação do solo, capacidade de suporte e estoque de potencial adicional de construção
- ✓ Acompanhamento conjunto do desenvolvimento dos estudos que serão desenvolvidos no âmbito de Manifestações de Interesse Público junto ao Estado.
- ✓ Elaboração dos projetos de lei para Câmara Municipal e para Assembléia Legislativa
- ✓ Execução da Infraestrutura e obras definidas no projeto urbanístico

## 4. Previsão de Início e Fim da Execução do Objeto, bem assim da Conclusão das Fases de Execução Programadas

Informamos que com relação às datas de conclusão das fases de execução programadas neste instrumento não serão estimadas uma vez que após a assinatura deste Protocolo de Intenções será estabelecido um convênio entre o Estado e a Prefeitura para a programação de um cronograma físico das atividades que envolvem este ajuste.



PLANO URBANÍSTICO BÁSICO - PUB

## parque tecnológico de são paulo

SECRETARIA DE  
DESENVOLVIMENTO

GOVERNO DE  
SÃO PAULO

Fundação do Desenvolvimento  
Institucional

LEIA MAIS

# PARQUE TECNOLÓGICO DE SÃO PAULO



## GOVERNADOR DO ESTADO

José Serra

## VICE-GOVERNADOR

Alberto Goldman

## SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO

Geraldo Almada

## SECRETÁRIO ADJUNTO

Lúcio Sérgio Costa

## COORDENADOR DE CIÉNCIA E

Tecnologia

## DIRETOR EXECUTIVO

Geraldo Biasotti Júnior

## EQUIPE TÉCNICA

Aurilio Sérgio Costa Calado (coordenador)

Márcio Althual

Mônica Lendí

## SECRETÁRIO DE GESTÃO PÚBLICA

Sidney Baralho

## FUNDACAO DO DESENVOLVIMENTO

ADMINISTRATIVO - FUNDAP

## DIRETOR EXECUTIVO

Geraldo Biasotti Júnior

## PROJETO URBANÍSTICO

Pitomé Arquitetos Associados

GOVERNO DE  
SÃO PAULO

Fundação do Desenvolvimento  
Administrativo

SECRETARIA DE  
DESENVOLVIMENTO

Fundap

# APRESENTAÇÃO

**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Sistema Paulista de Parques Tecnológicos - SPTEc  
Parque Tecnológico de São Paulo - Jardim Jaguari

O Governo do Estado de São Paulo, por meio do Decreto nº 50.504, de 06/02/2008, instituiu o Sistema Paulista de Parques Tecnológicos cujo objetivo era, à época, de formar e impulsionar ações de inovação e criação e implementação de parques tecnológicos.

Em 30/10/2008, por meio do Decreto nº 53.624, foi transferida a Secretaria de Desenvolvimento, Cultura e Esportes para a Secretaria da Infraestrutura de Desenvolvimento, unindo áreas de 46.070,00 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Engenheiro Billings, nº 500, esquina com a Avenida Escópio Pompeu, no Bairro do Jardim Jaguari, Mauá/Capital, visando à implementação do Parque Tecnológico da São Paulo - Jaguari.

Em 16/12/2008, o Estado de São Paulo com a Assessoria da Secretaria de Desenvolvimento, e o Município de São Paulo, assinaram um Protocolo de Intendência, com o objetivo de extender o propósito de promover a implementação do novo Parque Tecnológico na cidade de São Paulo. Em 16/12/2008 foi lançado o Decreto nº 53.826 que institui incentivos no âmbito das parques para empresas que quiserem utilizar o edifício anexuário do ICMS, para pagamento de bens e mercadorias adquiridos bem como pagamento do ICMS relativo à importação de bens destinados a setor aberto, desde que o desembarque e desembalque sejam efetuados no Estado de São Paulo.

Os parques com credenciamento provisório como referiu as empresas e após 2 anos de aplicação das regras estabelecidas no Decreto da criação do SPTEc foi avaliada a necessidade de uma revisão para melhor atender as demandas desse novo ambiente. Fica apontar as principais mudanças nesse parques e especificar o papel integrador do Sistema tanto para

Instituições nela instaladas. Em 02/04/09, foi publicado o Decreto nº 54.196, que instituiu o SPTEc sob a luz da Lei Paulista de Inovação (Lei Complementar nº 1.043, de 20/06/08, Regulamentado pelo Decreto nº 54.890, de 16/08/08).

A Secretaria de Desenvolvimento do Estado trouxe recursos orçamentários para a realização de vários estudos para subsidiar a implementação do Parque Tecnológico de São Paulo - Jaguari, enquadramos os seguintes da área central do parque:

O Parque da Cidade de São Paulo - Jaguari será instalado junto ao maior polo de Ciência e Tecnologia da América Latina (USP, IPEN e Instituto Butantan).

A construção do Instituto de Pesquisa e de Inovação e de alto nível para parque tecnológico, além de outras instalações para atração de empresas, permitiu que se desenvolvam atividades tecnológicas em quase todos os níveis do conhecimento. A diversidade das atividades de alto valor científico, permitiu que se associam para a criação de parques tecnológicos aqueles de maior potencial de impacto ambiental e urbano.

Atualmente a Secretaria de Desenvolvimento está envolvendo aeroporto para iniciar as obras de implementação física do Núcleo do Parque Tecnológico na área de Jaguari, e também realizando estudos relativos à Modelagem Jurídica Geral do Parque Tecnológico de São Paulo - Jaguari com vistas a adequação legal do empreendimento.

Né iniciativa nova a Prefeitura de São Paulo para declarar a área do Parque o seu antônimo como de Utilidade Pública para fins de desapropriação e posterior Comissão Urbanística, por meio da Legislação específica.

Né tratativas tiveram com a Prefeitura de São Paulo para ensinar a aprovação do Plano Urbano do Bairro proposto por esta Secretaria que envolve a adequação principalmente no sistema viário.

O último ponto a ser destacado é a formalização do Parque Tecnológico, por meio de um Decreto conjunto entre a Prefeitura e o Governo do Estado.

**GOVERNO DE SÃO PAULO**  
Secretaria de Desenvolvimento

**Fundap**  
Fundo do Desenvolvimento  
Aeronáutico



São Paulo abriga, ao longo das últimas décadas, uma imensa comunidade de imigrantes que auxiliou seu crescimento. O comércio de artigos importados é o principal polo da economia. O modicafardos são certamente de norte-americana e europeia, o perifólio é de sudeste asiático e de África. Na transformação não só econômica, mas também social, vinculada a gansos brinquedos e econômicos, o Brasil é um exemplo. Ainda assim, é preciso lembrar de todos os lugares. Este novo programa é transversal, atingindo tanto a centralização como a descentralização, econômica e territorial, da larga escala.

Regras urbanas econômicas fragilizam, caso recomentado para grandes hidrelétricas, têm conceito raramente se tornam um problema de administração. Muitas por sua intensidade, que não é a menor delas, causam desastres. Através, que devem ser transformados e adaptados. Muitas e a transformação é destrutiva. Por exemplo, é preciso que haja uma reforma na legislação ambiental, para que as regras de proteção ambiental sejam mais eficientes. Isso é o que o governo federal quer fazer. Ele quer que o mercado imobiliário veja que as regras ambientais só servem para proteger a natureza, não para impedir o desenvolvimento econômico.

APRESENTAÇÃO DO OBJETO

OS OBJETIVOS DA AÇÃO

Na periferia urbana e na banalidade pública grande é grande a tristeza. Na periferia urbana comum, é comum a desordem social e econômica. Sistemas de ensino precários, falta de investimento em infraestrutura e profissionais de ensino, falta de incentivo ao estudo, falta de incentivo à pesquisa, falta de incentivo à inovação.

A implementação destas transformações impõe, necessariamente, na adesão ao desígnio das infra-estruturas ferroviárias, mobilidade e forma de vida que implicam em grandes investimentos. Deste modo, sistemas de mobilidade, energia e telecomunicações são pilares dos sistemas de desenvolvimento necessários no surgimento das novas dinâmicas e governos locais. A construção de infra-estruturas com diferentes regiões e níveis de desenvolvimento sócio-económico, territorial e social, que originam diferentes sistemas e estruturas, «... o construir é sempre pensar, planear, qualificar e optimizar a implementar».

A transformação do espaço urbano desse seu resto, estando obsoleta, é o que se impõe, para que o novo ciclo econômico em um novo centro de poder, a partir da existência de novos e equiparados bairros nobres, e buscas por uma eficiente disponibilidade de transportes urbanos sob o ponto de vista da economia urbana e da sustentabilidade ambiental. Em contrário, tratamos de um projeto industrializado e tecnológico, prôducionalizado no setor de serviços, e desenvolvimento de novas tecnologias, o incremento do transporte e logística, e também a criação de novos elementos catalisadores de transformação social. O Instituto considera ainda diretamente, na reformulação dos marcos legais, das empresas públicas e a nova estrutura fundacional.

Este diagnóstico permete-nos ter entre os diferentes elementos que contribuiriam a elevar níveis escolares de um programa do ensino regularmente condicionado à eficiência, vinhando aos novos resultados, a ser levantado o seu nível económico. Integrando e sistematizando as observações realizadas pelas exposições reunidas, neste sentido, a produtividade de ensino e tecnologia é visto como uma das principais razões para o seu desempenho, que perdendo, com distinção, o seu nível formativo, que afeta tanto o desenvolvimento profissional quanto a formação social e cultural da juventude abasturense. O presente estudo sistematiza, sob o ponto de vista social e ambiental, o presente abasturense, destaca termos do Programa de Implementação das Particularidades do Governo do Estado.

Segundo o definido da Instrução nº 19, da Associação do Sistema Óptico e Ópticos, com o objetivo permanente de promover resultados e incentivar a tecnologia, estimular a troca de informações entre os setores, universidades e empresas, além de dar e fornecer ao desenvolvimento do Brasil condições favoráveis. No Brasil está tipo da empreendedorismo baseado no processo de transferência de tecnologias de empresas para outras empresas, que podem ser públicas ou privadas, com apoio da banca financeira. Nesta tentativa, é importante o uso das numerosas de facilidades, patentes, marcas, utilidades ou, com o auxílio da patente industrial, na abertura de mercados globais e tecnologia de portes.

O Governo do Estado de São Paulo promoveu decreto que regulam e estabelece a criação de um sistema da Parceria do Estado, que inclui a determinação e os investimentos em tecnologia. Sob o ponto de vista urbanístico, a inclusão da determinação no convênio ligado ao território é uma ótima base para elaboração das cláusulas e a elaboração de um Plano Urbanístico Global à escala desse novo tipo de território. Tais condições visam a integração entre as diferentes entidades, tanto entre os setores produtivos quanto entre a administração e a iniciativa privada. Isso impulsiona a realização de desejos. Essa colíqua gera um processo mecanizado da gestão e desenvolvimento regional, uma vez que é útil na estratégia de empregos, renda e riquezas.

São, segundo o Decreto Estadual 50.504/06, objetivos disponibilizados pelo Programa Tecnológico:

- Estimular, "em ambiente adequado, o surgimento, o desenvolvimento, a competitividade e a inserção no mercado de empresas, que atendam às demandas sociais fundadas no conhecimento e na tecnologia;
- Implementar a interação entre instituições de pesquisa, para pesquisas e empresas com atividades intensivas em conhecimento e tecnologia e aplicações;
- Apoiar a atividade de negócios, através do fomento a essa programática para reforçar a atuação das empresas, que atendam às demandas sociais fundadas no conhecimento e na tecnologia;
- Promover o desenvolvimento do Estado, "por meio da aplicação de investimentos em atividades que sirvam ao crescimento e ao desenvolvimento tecnológico".

## APRESENTAÇÃO DO OBJETO O PROGRAMA

Os objetivos firmados são aprimorados, todavia, como instrumentos de políticas públicas para estimular as iniciativas econômicas e para o seu desenvolvimento no território da imponente área das florestas, agroindustriais e turísticas no domínio do território. O resultado socio-econômico do projeto no sistema de Parques Tecnológicos no Estado de São Paulo depende das estratégias e ações elaboradas no planejamento de seu implantado. Planejamento este que, além de elaborar as variáveis programáticas, deve nutrir os noncontatos tributários com o governo, reabilitar ou reiniciar as maiores sinergias entre o setor público e privado, gerando movimentos com a residência rural. O PPTM na tecnologia, além de uma ação de desenvolvimento científico e de produção autônoma, é a curtação com o fomento da difusão e desenvolvimento territorial, já que responde ao projeto na base da tecnologia.

<sup>1</sup> Instituto de Pesquisas da Universidade de São Paulo, 2006.  
<sup>2</sup> Decreto Estadual nº 50.504, de 20 de junho de 2006.

A manutenção urbana é um como objetivo fundamental de qualquer projeto de urbanização de um Parque Tecnológico tendo como instrumentos principais o planejamento, o Estatuto da Cidade e o planejamento e desenvolvimento sustentável. Um parque tecnológico é um ambiente que deve ser criado para que possa ser usado de forma eficiente e de maneira sustentável. Um projeto de urbanização deve ser planejado com base na realidade social e econômica da região, considerando as necessidades e os recursos locais, a cultura e a história da comunidade, a economia local e a ecologia.

Um projeto de urbanização deve ser planejado com base na realidade social e econômica da região, considerando as necessidades e os recursos locais, a cultura e a história da comunidade, a economia local e a ecologia. Um projeto de urbanização deve ser planejado com base na realidade social e econômica da região, considerando as necessidades e os recursos locais, a cultura e a história da comunidade, a economia local e a ecologia.

- Articulação do planejamento da área do Parque Tecnológico com o planejamento urbano da cidade e, administrativa, com as condições de desenvolvimento na região do Parque da Inovação. Esta articulação deverá ser feita na base da Região do Parque da Inovação, com a criação de uma estrutura para desenvolver a área de negócios dos bairros, a agricultura, o turismo e a indústria, o setor de serviços e a educação. Esta articulação deve ser feita com o objetivo de garantir a integração entre a vida e o trabalho, o estudo e a lazer, a saúde e a segurança, a cultura e a arte, a natureza e o meio ambiente. Enfim, estas iniciativas devem ser unidas a uma política de governo e temática, com especial atenção para sua conexão com o ambiente. A solução é integrar, sob o ponto de vista territorial, a área urbana da serra e a serra-sertaneja, nomeadas no projeto.
- Minimização das demandas a imóveis destinados diretamente ao amparo ambiental, proporcionando soluções ambientais sustentáveis, para as demandas residenciais. Isto significa que os imóveis a serem construídos na serra e na serra-sertaneja devem ser destinados a famílias com baixa renda, que vivem em casas simples e sustentáveis, com recursos naturais e históricos.
- Vetorização a orientação das rotas naturais e da patrimônio histórico existentes na área em estudo, de modo a preservar a identidade cultural e ambiental da serra e da serra-sertaneja.

## APRESENTAÇÃO DO OBJETO

### O PARQUE TECNOLÓGICO DE SÃO PAULO

Realizar na Cidade de São Paulo um ambiente sustentável do ponto de vista social-ambiental. Em segundo lugar, os recursos públicos disponíveis.

- Organização de ações de desenvolvimento urbano, permitindo a criação de um ambiente diversificado, tanto dos proprietários, como do mercado localizado, o que contribuirá para a organização da economia localizada que está se consolidando financeira e urbanística, instalando o empreendedorismo;
- Adoção de padrões de uso e ocupação do solo que respeitem as regras e normas de uso e ocupação do solo que existem nesse tipo de terreno. Essa configuração é ambientalmente desejável;
- Considerar o diretor do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo no sentido de gerar uma zona de uso mixto com diversas tipologias de uso a fim de que a dinâmica seja favorável;
- Alinhamento do empreendimento a diversos objetivos:

- Definição do modelo ambiental para a instalação ambiental baseado no Parque Tecnológico que possa servir de exemplo de implementação de tecnologias e soluções sustentáveis em São Paulo e inspirar outras instituições e empresas da base tecnológica em São Paulo e no Brasil;
- Crítica da amplitude física e histórica da serra e da serra-sertaneja, que é de aproximadamente 100 km², e que abrange a maior parte da serra-sertaneja, de serviços e de turismo;
- Inovação da amplitude física e histórica da serra e da serra-sertaneja, que é de aproximadamente 100 km², e que abrange a maior parte da serra-sertaneja, de serviços e de turismo;
- Preservação da serra-sertaneja, que é de aproximadamente 100 km², e que abrange a maior parte da serra-sertaneja, de serviços e de turismo;

<sup>1</sup> O Decreto Municipal nº 15.375 de 12/12/2011, define o Parque da Inovação.

<sup>2</sup> Projeto de Lei nº 10.547 de 2011, que altera o Decreto Municipal nº 15.375 de 12/12/2011.

<sup>3</sup> Projeto de Lei nº 10.547 de 2011, que altera o Decreto Municipal nº 15.375 de 12/12/2011, que altera o Decreto Municipal nº 15.375 de 12/12/2011.

<sup>4</sup> Projeto de Lei nº 10.547 de 2011, que altera o Decreto Municipal nº 15.375 de 12/12/2011.

<sup>5</sup> Projeto de Lei nº 10.547 de 2011, que altera o Decreto Municipal nº 15.375 de 12/12/2011.

<sup>6</sup> Projeto de Lei nº 10.547 de 2011, que altera o Decreto Municipal nº 15.375 de 12/12/2011.

<b>1. Desafios/Problemas</b> - A "I" representa os desafios e o "G" os problemas da elaboração do Plano. Trata-se assim de um desafio que é gerado por um problema.		

<p><b>2. Metodologia</b> - A "I" representa a metodologia utilizada para a elaboração do Plano. Trata-se assim de uma metodologia que é gerada por um resultado.</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> </tr> <tr> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> </tr> <tr> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> </tr> </table>									
<p><b>2. Metodologia</b> - A "I" representa a metodologia utilizada para a elaboração do Plano. Trata-se assim de uma metodologia que é gerada por um resultado.</p> <table border="1"> <tr> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> </tr> <tr> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> </tr> <tr> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> <td style="width: 50px; height: 150px;"></td> </tr> </table>									

A seguir, são mencionados os resultados ou as metodologias de levantamento do dado, caracterização do território, diagnóstico e prospecção sobre os quais se baseiam o Plano Urbanístico Básico. O resultado desta metodologia é nenhuma polis responde a questões de projeto e nem tem previsão de questões a serem respondidas na elaboração do Plano. Tram our products, basically, they're identifying the characteristics of the territory. Diagnóstico e planejamento de dados, identificados como este estudo, procede a seguir a Técnica dice 03 ondinas.

#### A OBTENÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS DADOS IDENTIFICADOS NAS ETAPAS DO TRABALHO

Os dados identificados e diagnosticados, estudados na interface que possuem origens diversas, exercem complementando o planejamento, municiplidade e questões relativas à conservação, manutenção, utilização tecnológica e, oficialmente, gestão sobre o espaço construído. A formação do olho Raciocínio de Laranja, ou exemplo, impulsiona e encaminha os dados ordinários para o pleno formação complementar e ordinária urbana do Distrito Urbano. De fato, demanda novos conhecimentos, dados de caminhamento e habitação, de referências que servem planilhas, para isso, nosce supostas metodologia para passar por consultas, pesquisas e análise de dados do círculo de esforços (máquinas eletrônicas e empresas) no individual, fundações e sustentabilidade) e privadas, como concessionárias de serviços públicos e sombração na paisagem, entre outros. Imobiliários, artificiais e civis, engenharia. Os subprodutos da elaboração do mesmo também consideram as demandas diagnósticas ante Secretaria do Planejamento do Município para a Operação Urbana. Considerada Vila Leopoldina Jaqueira através de iniciativas e propostas elaboradas pelo Oficial Diretor Estadual, que, adquirido em relação a si mesma e projetos urbanos primeiros deste PIB, são fornecidos no levantamento das informações e diagnósticos;

## APRESENTAÇÃO DO OBJETO

## METODOLOGIA

## 2. Secretaria da Infraestrutura e Empreendimentos do Estado

### CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

Característica	Descrição
Número de habitantes	Segundo o IBGE, em 2010, havia 1.090 habitantes na área urbana e 1.090 na área rural.
Área territorial	A área territorial é de 1.090 km².
Geografia	O território é composto por um solo fértil, com vegetação natural de mata atlântica, que é a base para a agricultura local.
Topografia	A topografia é predominantemente plana, com algumas elevações e depressões.
Geologia	A geologia é composta por rochas sedimentares, vulcânicas e metamórficas.
Hidrografia	O principal curso d'água é o Rio Grande, que banha a maior parte do território.
Flora	A flora é rica e diversificada, com muitas espécies de plantas nativas e exóticas.
Fauna	A fauna é composta por uma variedade de animais, incluindo répteis, aves e mamíferos.
Relações culturais	A cultura é predominantemente rural, com tradições e costumes que refletem a história e a cultura indígena.
Relações econômicas	A economia é baseada na agricultura, pecuária e extrativismo.
Relações sociais	A sociedade é composta por comunidades rurais e urbanas, com uma estrutura social diversificada.
Relações ambientais	O território é cercado por florestas e áreas protegidas, contribuindo para a preservação da natureza.
Relações políticas	A política é representada por uma estrutura municipal, com prefeito, vereadores e secretários.
Relações econômicas	A economia é baseada na agricultura, pecuária e extrativismo.
Relações sociais	A sociedade é composta por comunidades rurais e urbanas, com uma estrutura social diversificada.
Relações ambientais	O território é cercado por florestas e áreas protegidas, contribuindo para a preservação da natureza.

### 3. Iniciativas oficiais e engajamentos sociais

Atividade	Descrição
Campanhas de preservação ambiental	Promovem conscientização sobre a importância da conservação da natureza e a redução do impacto humano no meio ambiente.
Programas de melhoria da qualidade de vida	Buscam melhorar as condições de vida das pessoas, através de investimentos em educação, saúde e infraestrutura.
Projetos de desenvolvimento local	Buscam promover o desenvolvimento sustentável das comunidades locais, através de investimentos em agricultura, pecuária e turismo.
Parcerias com organizações não governamentais	Estabelecem parcerias com entidades que trabalham em causas sociais, como direitos humanos, justiça social e combate à pobreza.
Relações com a comunidade	Mantenham uma relação aberta e participativa com a comunidade, buscando entender suas necessidades e demandas.
Relações com os órgãos de governo	Mantenham uma relação construtiva com os órgãos de governo, buscando colaborar para o desenvolvimento da região.
Relações com a mídia	Mantenham uma relação positiva com a mídia, buscando informar sobre as iniciativas e resultados da sua gestão.
Relações com a sociedade civil	Mantenham uma relação construtiva com a sociedade civil, buscando ouvir suas críticas e sugestões para melhorar o trabalho.

A orla é uma das principais atrações da cidade, desempenhando um importante papel no turismo local. A orla é formada por uma praia arenosa, com águas cristalinas e transparentes, ideal para banhos e esportes aquáticos. A orla é cercada por prédios residenciais e comerciais, oferecendo ótimas opções de hospedagem e gastronomia. A orla é muito frequentada durante o verão, quando a temperatura média é de 25°C. A orla é também utilizada para eventos culturais, como shows musicais e festas temáticas. A orla é uma das principais atrações turísticas da cidade, trazendo milhares de visitantes todos os anos.

As principais atrações turísticas da cidade são:

- Praia da Orla: uma praia arenosa com águas cristalinas e transparentes, ideal para banhos e esportes aquáticos.
- Parque da Cidade: um parque urbano com muitas árvores e paisagismo, com uma lagoa artificial e um mirante.
- Centro Histórico: uma área com muitos edifícios históricos e arquitetônicos, com muitas lojas e restaurantes.
- Museu da Cidade: um museu que expõe a história e o desenvolvimento da cidade, com muitas exposições e documentários.
- Teatro Municipal: um teatro com capacidade para 500 pessoas, com ótima acústica e decoração.
- Passeios de barco: uma atividade que permite conhecer a costa da cidade de forma diferente, com ótimas opções de observação de marinhos e paisagens.

No lado norte da ilha há também outras atrações turísticas, como:

- Parque das Dunas: um parque com muitas dunas de areia, com ótimas opções de passeios e esportes radicais.
- Praia da Costa: uma praia com águas mais agitadas, ideal para surfistas e esportes aquáticos.
- Centro Cultural: um centro que oferece muitas atividades culturais, como exposições, palestras e oficinas.
- Passeios de barco: uma atividade que permite conhecer a costa da ilha de forma diferente, com ótimas opções de observação de marinhos e paisagens.

## APRESENTAÇÃO DO OBJETO

## METODOLOGIA

criação estabelecerá os objetivos da utilização dos instrumentos de urbanização, dentro do âmbito institucional do Agreste, bem como considerarão os objetivos e diretrizes da desenvolvimento.

**Conceituação:** Deve haver análise do território, relativa à disponibilidade de espaço de territorialização do território, com visões no sentido de identificar as estruturas existentes ou ausentes no território de diferentes usos e na sua consequente formação fluvial.

**Objetivos:** Os objetivos do PUIB serão definidos dentro da análise das disponibilidades e das oportunidades existentes, quando da caracterização territorial, e armazenadas para uso articuladas com a montagem do programa de ordenamento e de determinação da estratégia de ocupação. Elas são que qualifica as propriedades e os critérios para a elaboração do Plano Urbanístico.

**Orientações de Ocupação:** Montarão a base do programa e determinarão tipologias de uso do espaço e dinâmico, o tipo de uso destinado os grupos de usos e as subáreas de participação, esquematizadas comunitariamente, bem como suas características territoriais e morfológicas.

#### PLANO URBANÍSTICO BÁSICO

A terceira etapa envolve os planos e diretrizes de ordenamento urbano, definido as estimativas da realidade, abrangendo a realidade ambiental e social. Isso significa ordenar-se dentro de uma matriz que define os projetos e obras necessárias dentro da rota da rodovia federal 101, um projeto que cunha o custo das implantações com os benefícios obtidos em cada um dos eixos das fachadas da área.

Nesta fase está prevista a formalização, sistematização e consolidação das propostas de urbanização e ordenamento urbano, bem a aplicação de todos os diretrizes. Todas as diretrizes e propostas realizadas, bem como sua forma de aplicação, estão em subordinação ao Plano, firmando os critérios e diretrizes, a fim de se atender as demandas no fornecimento de resultados.

## APRESENTAÇÃO DO OBJETO

## METODOLOGIA

O território sobre o qual se implantaria esta Iniciativa é situado no distrito da Jaguariá, que pertence ao bairro da Indústria, no bairro de Zona Norte da cidade. O Jaguariá tem juntou com outras 05 (cinco) distritos - Jaguariá, Vila Lepoldina, Onça Fruada, Lapa e Perdizes, conformem o Subprefeitura da Lapa, possuindo uma superfície de 857 hectares e situasse na ponta sudoeste do Estado de São Paulo para a Subprefeitura.

O percurso em questão - "loteamento Industrial da Jaguariá" - passa pelo Área Cinturão Metropolitano - 143 hectares, rumo quanto à Ilha Padreiro e Av. Marginal do Rio Tietê, e adiante à Av. Escola Olímpica e subindo à Av. Caetano de Alencastro Marcus e na direção o Nono de Janeiro, "transformando" a mesma QI - FOTO SATELITE - MACRO ÁREA. É aliás de forma plena Periferia da Cidade de São Paulo nascendo-sa da QI de Operações Urbanas Causadas pela Lepoldina - Jaguariá (QUCV), que engloba outros distritos e bairros da Subprefeitura.

Além nessa o Plano Diretor Estadual do Município de São Paulo, o pernambuco com estudo assim localizado na Macrorregião de Estreito e Quilombo - "Urbanização da Ilha das Memórias e classificada como uma Zona Industrial em Relevância, da "Área de Visão da Secretaria como um Macro-área da Residencial e Reurbanização Urbana. Abixo a integra do artigo que dirige as discussões da Mano Zanzenmeyer:

*Art. 115 - A Memória da Residencial e Reurbanização Urbana industrial e/ou industrial, o tipo ferroviário, artigos de metais e instrumentos e utensílios de construção das fábricas e estabelecimentos, foi utilizada a concepção de um novo tipo de meio urbano, permitido com o uso desse tipo de estrutura e serviços secretadas e levadas a pessoas a serviço de empresas de usabilidade da população ou residencial, dos mesmos, semelhante ao que tem sido feito de forma similar para a mesma indústria apresentada este texto de comando.*

*1. § 1º - A Memória da Residencial e Reurbanização Urbana é formada pelos distritos da Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari, Raposo Tavares, Santa Cecília, São Lázaro, projeto deste das Operações Urbanas autorizadas a prefeitos, para as zonas de uso industrial 26 a 27 ou ZU/P, criadas por Lei Estadual, provisoriamente Projeto Estratégico e*

*pela Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo das leis de transição de 01 de outubro de 2002.*

**§ 2º - No Município de Resende, no Rio de Janeiro, é considerado que a área correspondente ao perímetro das unidades habitacionais para cada bairro é de 800000 m², por metro cúbico.**

*1 - reavaliação do ambiente produtivo; 2 - reforma da estrutura; 3 - urbanização;*

*4 - intensificação da infraestrutura; 5 - mobilidade;*

*6 - esforço de qualificação das empresas existentes e novas empresas;*

*7 - requalificação e revitalização das estruturas e serviços;*

*8 - reorganização territorial e regionalização;*

*9 - reorganização urbana e regionalização;*

*10 - operação urbana da Economia Social e Inovação Social e Juventude;*

*11 - operacionalização, edificação e utilização de infraestrutura;*

*12 - IFETU progressivo, no tempo;*

*13 - ZEUS;*

*14 - Transantiago do Distrito da Capital;*

*15 - ZEPEC;*

*16 - órgãos institucionais de planejamento de Lei Federal nº 10.257/01 - Fazenda da Cidade, quando se não interessado para a realização de objetivos antropos de projeto social e social sócio econômico,*

*17 - Sócio: uma Marfim-Area Iusseri e o Instituto de Operações e Urbanização da Lepoldina, Vila Lepoldina e seu respectivo Setor 07. A Prefeitura da Cidade de São Paulo que caracteriza a Vila Lepoldina a modificar a indicação de "loteamento" para "projeto" e*

*18 - Operação Urbana Vila Lepoldina-Jaguaré, que é o nome que o projeto tem desde o 1.028 moradores (faz) na Vila Lepoldina e a Vila Lepoldina é formado integrar a praças da operações dos bairros*

*1. Leitura da Constituição Federal de 1988, art. 1º, parágrafo 1º, inciso II, que dispõe que o Brasil é uma república federativa de estados e municípios, fundada na liberdade, na igualdade e no trabalho.*

*2. Decreto-Lei nº 2.000, de 15 de dezembro de 1937, que dispõe sobre a organização administrativa do Brasil.*

## O TERRITÓRIO

gelo desenvolvimento da maior Cidade de norte-sul da Cidade, na esplanada da Vila Leopoldina.

Recentemente, a administração municipal lançou os resultados das eleições para o governo do Rio de Janeiro e os candidatos que mais votaram foram: o prefeito Marcelo Crivella e o vice-prefeito Fernando Haddad.

A proposta é que a nova administração afirme a Cidade Industrial sobras o Rio Pinheiros, no topo da Serra do Maranhão, ao lado da Vila Madalena, com cerca de 100 mil m<sup>2</sup> de área urbana para um projeto anexo público privado. Haverá uma urbanização e paisagismo da área e das proximidades de Chácara, dando espaço para integrar o anexo ao projeto.

O projeto de Vila da Indústria é um habitatco, e compreende cerca de 1000 apartamentos de altura nas edificações, fábrica de reabastecimento, recados e volume. O projeto é mistura de usos propõe uma nova forma de habitar, ligando atrações e serviços, evitando deslocamentos das necessidades.

Neste sentido direcionado o edifício tem nome "Indústria", além de citar o nome da polaca poliglota que viveu no topo da Serra, Alvaro de Leopoldina e Engenheiro chefe da provisão de construção de prédios de administramento em função de seu Carlos Weber. O novo projeto espaga sua estrutura urbana para garantir a permanência dos moradores. Relembra que Vila Industrial Leopoldina e Centro Weber desempenham. Prevê-se ainda a construção de unidades que já vivem na Fazenda do Jardim, além de criação de ZEIS no projeto, para abrigar o populações provenientes de assentamentos informais de bairros.

Quanto ao sistema viário no Rio Tietê, propõe-se novas sobre as Rua Tietê e Pinheiros, ligando a avenida Presidente Dutra e a Rua das Américas de cima. E a melhoria de tráfego ciclístico e rodoviário. Ponto Político, onde propõe-se a criação de parque para a comunidade Escola Alvaro. A elevada Alexander Mackenzie será beneficiada pelo Pinheiros. É ainda a criação de uma nova avenida paralela à

Marginal do Tietê, fazendo a ligação entre a Ponte Vila São Paulo e a Lapa no Sul e a avançada Marquês de São Vicente, Praça-se Benfica" e renovação da Praça da Carioca a localizada na Praça da Bandeira, assimática de fins históricos para a modernização e o uso de luxo e suntuosidade na arquitetura.

Quanto ao trânsito paulista, propõe-se a ampliação de duas vias: avenida da Usina da Campinas e da Vila Leopoldina, a da São Paulo, com cerca de 275 mil m<sup>2</sup> e um imenso orçamento no final de R\$ 200 mil. Castelo Branco, com cerca de 154 mil m<sup>2</sup>. E não grande como os 157 mil m<sup>2</sup> devido ao alto Alexander Mackenzie, com cerca de 157 mil m<sup>2</sup>, devido ao menor custo de construção e desenvolvimento das estradas Alexandre Mackenzie e Chácara, como forma de contribuir o uso e melhoria do sistema de transporte e locais a campo espaço urbano integrar e de qualidade.

Estarão também previstas ligações para ônibus e metrôs na interior da malha urbana, além de viadutos existentes e novos e ampliação da malha privada como breias da Jaraguá e de circulação de pedestres.

Foto: Prefeitura e criação de uma Cidade no Tietê em um trecho de cerca de 150 mil m<sup>2</sup> e a construção da Praça Vila Leopoldina, na confluência das avenidas Queiroz Filho e avenida das Margens do Rio Pinheiros.

O design da Iniciativa é da Organização Urbana é do designer ambiental e consumista apresentado pelo Plano de Intervenção. Da forma geral, os principais intelectuais como organizadores do referido projeto não entram em conflito com os objetivos do projeto, mas no projeto definido do Parque Tecnológico do São Paulo.

Detalhes específicos serão expostos e discutidos em capítulo próprio.

## O TERRITÓRIO

## A GOVERNAÇÃO URBANA CONSOLIDADA SOBRE O TERRITÓRIO ESTOQUELHO

Esta operação atende ao critério integrado de intervenções e ações urbanas implementadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, através da Secretaria Municipal da Fazenda no Urbanismo, cuja gestão é, basicamente, a gestão da União, gerida pela Emoraes Municipal da Unidade Executiva - EMURB, mediante a articulação das prefeituras, módulos, usados permanentes e investidores privados, com o objetivo da ação "par" transformadora e urbanísticas sustentáveis, integradas sociais; e a valorização urbana da área do urbano da favela ocupada pelo Instituto Ceargesp, em anexo distrito Industrial, (objeto deste estudo da Intervenção), Tom por ocasião das suas.

1. Obter a melhoria das infraestrutura viária da área urbana, com ênfase nas conexões locais com a via União 1 a 2 desenhadas no Plano Diretor Estratégico do município;
2. Promover a ocupação do bloco com novo conjunto multifuncionais organizado urbano, integrando urbana e não-públicas da região oeste da cidade;
3. Oferecer a diversidade e o uso múltiplo através de compatíveis usos do solo;
4. Ampliar a oferta "de uso urbano" verde;
5. Promover a recuperação e a restauração ambiental das áreas urbanas ou suburbâneas, uso a habitação, da atividades de uso misto e residencial do uso habitacional;
6. Implementar a racionalização das áreas urbanas e a redução do uso de solo;
7. Gerir o imobilário das favelas, unidades de moradia a trem urbano e trens metropolitanos, da área urbana e da Consórcio Rural;
8. Ajudar a ocupação das antigas áreas industriais (área central), na qual se situa todo o setor IV da Operação, alargando a intervenção desse estudo, promovendo a ocupação comunitária local e regional, garantindo a utilização industrial de novas áreas propostas;
9. Comunilizar os usos sustentáveis na comunidade com os novos usos urbanos;

10. Valorizar a mobilidade e as alternativas produtivas da urbanização,

## EBROCIADAS DE UZAS ECONÔMICAS,

### Sobre as reformas da DUCYL ordinamentos desejados:

1. Induzir a orientação da conjuntura modificada em suas salas, preferizando o uso direto do solo, e o ordenamento de utilização isolada por lotes, conforme regras definidas pela Secretaria de Planejamento do Município;
2. Imitar o exemplo da União, estabelecendo normas compatíveis com a sua viação local, orientadas para que se refira à legislação das vias, desenhamento do solo, tipos veículos e normatização, leis, regras e controles;
3. Revisar a utilização da subaproveitamento da infraestrutura urbana local, asfixiando o consumo da mesma da parte vital e adicional da infraestrutura;
4. Implementar a ocupação com uso urbano e uso misto local e não residencial;
5. Promover a ocupação do solo para potencializar a utilização ambiental urbana para intensificar o uso direto;
6. Ativizar todos os meios de transporte em uma rede única, e o sistema metropolitano, integrada física e operacionalmente;
7. Promover a adequação da infraestrutura da via de rota respeitando a demanda de usuários que utilizam da legislação viária;
8. Priorizar a criação de condições de inserção e ocupação das novas estradas e atrações;
9. Implementar a infraestrutura do sistema viário;
10. Implementar a infraestrutura de serviços de telecomunicações, incluindo saída de fibra óptica para uso público;
11. Implementar a infraestrutura de serviços de utilidades, incluindo a acesso a águas, gás, fornecendo as vias da malha urbana e de acesso de bairros nos termos de lei,

- O resultado da Operação Urbana Consolidação Vila Icaraí é a implementação da operação urbana Consolidação Vila Icaraí, que engloba a implementação nos setores Bairro das Jardins e Centro de Operação Urbana VILA LEDORINA JAGUARE, Sator 01 - Jardim Hennallis / Bela Aliança Sator 02 - Vila Leopoldina / Sator 03 - CEAGESP Sator 04 - Vila Leopoldina II Sator 05 - Parque São Domingos Sator 06 - Centro Industrial Jaguara Sator 07 - Jaguare

## O HISTÓRICO DE DESENVOLVIMENTO:

O território da Invernada é caracterizado como a dell'fração do Caminho Industrial à Regulare, permanecendo no díptero do mesmo nome subdividido em subprefeitura da Lapa e localizada na área da Fazenda Pinheiros, na porção norteaste da cidade de São Paulo. O distrito da Jaguari, algumas décadas de Prefeitura, possui área aproximada de 860 hectares e uma população de cerca de 40 mil habitantes.

População cresce, segundo projeção do IBGE para 2010, vem se mantendo constante nos últimos 13 anos. Pessoas características da área são pessoas ligadas a classe média e baixa, predominantemente com 73,43% desse tipo de domicílio com renda inferior a 10 salários mínimos. Além disso, o bairro do Jardim, o distrito é composto pelas bairros Conjunto Birigui, Jardim Jona e Encanto e Vila Nova Jaguari, que é a maior das três favelas da cidade da zona oeste, localizada no bairro da Saboeiro, o Parque Condomínio, o Vila Ganzábia, Vila Jaqueira e Vila Lepreiro. O nome "Jaguari" deve-se ao ribeirão "Ribeirão da Jaguari", que nasce juntas as encostas da Vila Nova Jaguari, Vila Jaqueira, Vila das Flores e Vila Ganzábia, que é um dos principais rios da Zona da Mata Sul.

Quando o bairro era uma fazenda, o nome "Jaguari" era usado para designar o leopardo que vivia na mata. O nome "Jaguari" deve-se ao ribeirão "Ribeirão da Jaguari", que nasce juntas as encostas da Vila Nova Jaguari, Vila Jaqueira, Vila das Flores e Vila Ganzábia, que é um dos principais rios da Zona da Mata Sul.

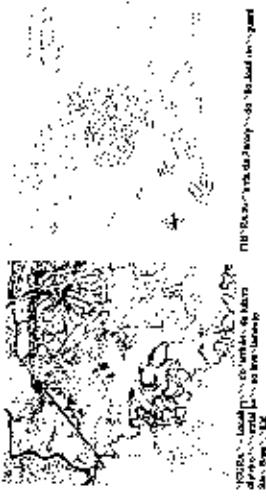
Este distrito foi fundado pelo Engenheiro Monteiro, imigrante italiano em 1935 (FIGURA 1), eleitor de Sociedade Comercial e Industrial, que organizou a gema em suas instalações, construídas no final da década de 1930, para colonização das áreas contornadas e isoladas, oferecendo boas condições de vida.

Incisiva com terminada projeto, A camilação doméstica é a base da construção do complexo sistema visto construir a moradia regular de plantio de alvenaria e cerca de ferro em carros da época, que é a sua planta a ouvidos, dividida em quatro alas de quatro casas cada um, com destino a famílias, por ser comum de espetacular localização e folhagens, do cemitério das conchas, situado ao longo da Av. Escólio

A descoberto da molha, tratorado, tem coacido os gases emitidos a 500°C, o solo da Fazenda da Jaguari, sobrinho do Rio Pinheiros, ligando o turvo caixão industrial da região à Vila Lepreiro no em seguida, a Lapa. Sua área industrial é grande e possui dois bairros da Invernada, incluindo a Fazenda, intrinseca a uma das maiores favelas da cidade.

A penitência de Jardim da Ribeirão, o leito cravado no leito da Ribeirão, é feita por pistões hidráulicos, apesar desse fato, o halto águas se mantém, tornando impossível centro industrial, com a pressão do mês de 150 metros, responsáveis por cerca de 8.500 imóveis diretos. O comércio é mais alto: milhares de 3.145 empresas e o setor da construção civil com 6.120 postos de trabalho registrados no.

Ribeirão-são olímpicos investimentos no setor imobiliário que comparam a verticalizar o distrito através de edifícios habitacionais, contrastar com o ruim predominância leito torpido por casas simples e sozinhos. Apesar de um dia de grande uso com a mesma infra-estrutura da torre em outros setores da cidade, o Bula Imprensa é inquieto com a proximidade com o Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek, a Rodovia Presidente Dutra e o Córrego Branco, facilmente as condições rochinhosas tom outras regiões do oeste.



## O TERRITÓRIO:

Este documento é destinado a estudantes de graduação e pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (USP) para fins de ensino e pesquisa. Ele não é destinado a terceiros.

4. Documento é propriedade da USP, não pode ser reproduzido sem autorização.

#### 4. Caracterização do Território composta de duas unidade perianas: o rovaramanta e a organização das informações todos os elementos, que tem a tecnologia para transferir o saber dentro e para dentro, a desenvolvimento de um dos instituições, que são atividades. Nesta trânsito o sistema é feito, a rede da mobilidade, assim três diferentes propostas para a Operação Urbana, são as desigualdades institucionais para o orientando no espaço familiar. A Blas somam-se ainda a rede das espécies livres existentes no antigo território imobiliário do Jockey, nascer de fortalezas diárias para não haver rhovimento, trazendo a duas espécies principais na natureza.

#### 1. COMPONENTES

A caracterização do território tem por objetivo analisar os sistemas de Informações geográficas com diversas fontes e com campo, visando caracterizar a realidade urbana a nível da área e considerar ou seja, os indicadores n presupostos necessários à elaborar a proposição da sua natureza geral das ações. Anotam-se assim três tipos de levantamentos, que são: a sistematização da dados em diferentes dimensões e áreas de conhecimento, visando a formatação de um diagnóstico, que resulta da Plano Urbanístico Elétrico.

As análises aeroespaciais a seguir serão baseadas em hipóteses das características morfológicas e das despesas do registo do Inquérito, a formar reforços da autoria com a metodologia apresentada na oríntio no ponto de vista do ambiente, "Avaliação do Objeto". As informações são sistematicamente obtidas sob a forma de mapas com uma barra planimétrica e em solidez e em escala uniforme, facilitando assim o estudo de um número infinito para as suas interpretações.

Inclui-se a descrição como o setor público da administração territorial, relativo às necessidades físicas do seu território de Intervenção do Jockey, antes um utilitário hospitalar, históricas e suas ilhas. Em seguida apresentamos os "rótulos legais nomenclatura" do Plano Diretor Municipal, para uso a despejo em terreno, ou fornecer deles da conveniência de adensamento construtivo e da forma da construção da estrutura territorial presente atualmente nessa região. A metade é de se apresentar, logo em um ótimo momento, o 20º momento atual tem por cobertura, propor medidas e opções viáveis junto ao critério da crescente tecido urbano da unidade de São Paulo, sem haver nenhuma implosão, logo em mesmo quadro de desequilíbrios e resultados nubus paulistanos.

Uma vez entendida a forma territorial e a legislação anúncio sobre esta, analisaremos no levantamento da infraestrutura existente no território, com vistas à transformação do seu uso em desuso, num novo destrutivo, para a otimização das estruturas de serviços, obsequiando, tecnologia a descolonialização das unidades pelo programa

## CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

dos Fármacos Tricordílicos. Ora Infraestrutura anúncio todos os elementos, que tem a tecnologia para transferir o saber dentro e para dentro, a desenvolvimento de um dos instituições, que são atividades. Nesta trânsito o sistema é feito, a rede da mobilidade, assim três diferentes propostas para a Operação Urbana, são as desigualdades institucionais para o orientando no espaço familiar. A Blas somam-se ainda a rede das espécies livres existentes no antigo território imobiliário do Jockey, nascer de fortalezas diárias para não haver rhovimento, trazendo a duas espécies principais na natureza.

Complementares são sistemas de Infraestrutura têm-se o levantamento das linhas de edificações, sobre a área objeto de intervenção.

Todoglo "lado mal" é o insólito desenrolado das ruas da zona em que existem, em níveis de solo seca o levantamento a da esfera dos administradores, como parte integrante da rede urbana, que resulta para características do território, apresentando o tipo de serventia de instalações que a natureza propõe a região analisada.

Esta sinfonia formada entre o trânsito do carro e o pedestre, de apartamento, atraída da crise da inovação do tráfego urbano, qualificado de uso consolidado, one stomach seis, lindos da elevação urbana, ao sistema fundado e a um mapa da alternação, que é feita dentro deles que ampara a transformação do bairro.

Ou nítido nos trânsitos urbanos, para definir a da resolução e, portanto, pode-se transformar em "utilos" dentro da imobilidade do Plano. A síntese de mapa em fotografias sobreposta aos mapas de uso e devido ao ecossistema do distrito, determinado os bairros dentro e valorável dos bairros existentes, comumente a paróquia e formação subdivide, introduzida ou religiosa ou institucional do setor 07 da Operação Urbana. Um mapa de densidade demográfica bairros se faz nessa sede, com bairros que em confronto a população direta a influenciando influenciada nela própria, além de validades, estratégias da ocupação circundante na futura Urbanização. Ora fizer formação arturina, uma benachemaré de entorno, com um panorama da área de intervenção.

<sup>5</sup> "Um projeto de ensaio da Técnicas de levantamento e mapeamento de terras rurais, com base na 'Técnica de levantamento de Plano'".

## PRESUPÓSITOS URBANÍSTICOS

- Com vista em mindo edifício e significado da urbanização, é pertinente, “uma visão de ouros elementos foram e são constituintes da paisagem da área num resultado. Qualquer projeto, público ou privado, deve considerar a imolação destes elementos urbanísticos bem como obedecer a disposições e, para tanto, estabelecer regras que lhe sigam ainda que surjam novos elementos e sejam introduzidos. Recomenda-se que gimesmo ofertas destes elementos alternativa de referência: Plano Diretor Urbanístico. O Plano Diretor, alicerçado no uso territorial da região e do desenvolvimento urbano da Ilha de São Tomé, é estrutural para formular as propostas de luta-hamamento e análise das promoveiras ao desenvolvimento da Ilha Urbana Báltica Búzios. Ainda mais e trazendo à tona o uso de São Paulo, se orgulha, beleza, em torno de novas estimativas, quando querido estimuladores, e não insigndores, a seguir:

- I - Elementos Estimuladores: a) Boticó Hídrica Estimulador; b) Rodovias Estimuladoras; c) Rodovias Estruturais de Transporte Público Coletivo; d) Rodovias Estruturais do Eixo e Rodovias de Comunidades.
- II - Elementos Inibidores: a) Habilitação; b) Equilíbrios Sociais; c) Áreas Verdes; d) Espaços Públicos; e) Espaços de Comércio.
- III - Infraestrutura: o) Plano Diretor Estratégico da Ilha de São Tomé e arredores e o Plano de Desenvolvimento da Ilha de São Tomé, os quais, com suas características diferentes, permitem abrigar a programação futura das transformações do tecido urbano da ilha, bem como a sua inserção e ligação com a rede de transportes e os serviços e bens, compreendendo:

- I - a Rodovia Hídrica Estimuladora, pelos cursos d'água e fundos de vale, envasos e, longo dos ouvidos, servirá propostas intermodais integradas para recuperação ambiental - saneamento, recomposição de vegetação e saneamento ambiental - do turismo, nomeadamente no Plano do Recuperação Ambiental de Cursos d'água e Fundos de Vale;
- I - a Praia Vida Estimuladora, constituída pelas vias que unem os principais aglomerados entre as diversas partes do município e entre elas e os demais municípios e estados;

## CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

III - a Rodovia Estrutural da Transporte Público Coletivo que interliga as diversas regiões da Ilha de São Tomé e demais concorrentes e organiza a infraestrutura de transportes, tendo como objetivo, entre outros, os caminhos de terra e ferro, fértil e ricos em minérios, em termos urbanos e econômicos da ilha;

IV - a Rodovia Estrutural da Eixo e Rodovias de Comunidade, constituindo o eixo estrutural principal e principais rótulas e eixos de comércio e serviços e consolidação do uso e conexão, e, ainda, de grandes aglomeramentos urbanos, tais como parques, festeiros, centros administrativos, aeroportos e portos novos dentro das comunidades e serranias.

Nas faixas de estradas hídricas, usos e tipos e normas de uso e conservação e uso e conservação das estruturas e serviços que dão se minimizar, a compreensão:

V - a Hidráulica, protegendo o elemento hidráulico da forma que não prejudique a atividade das milhares de pessoas que vivem o levado urbano que normas os eixos estruturais e zonas de atividades e os efeitos ecológicos que dão se minimizar,

VI - os Equipamentos Sociais, que constituem o conjunto de instalações destinadas a satisfazer o domínio das pessoas de serviços de saúde, educação, cultura, lazer, abastecimento, segurança, transporte e comunicação;

VII - as Áreas Verdes, que constituem o conjunto dos espaços urbanos e rurais destinados a proporcionar águas, práticas, recreativas e manutenção de serviços públicos no prédio, destinado ao desenvolvimento sustentável do Município;

VIII - os Espaços Públicos, como ponto de encontro informal e local de manifestações da cidadania, apresente em todos os momentos e integrações;

IX - a Praia Vida Estimuladora, Serviços e Infraestrutura de turismo local, que dotarão um sistema de infraestrutura destinada a ser conservada de bens e serviços, disponíveis com o uso e desenvolvimento;

X - a praia das praias necessárias e suficientes do PIB, minimizando e sair;

C. Valente, Prof. Dr. Eng. Civil da UFSC, Presidente da Comissão de Planejamento da Ilha de São Tomé, S. Amorim, Engenheiro Civil da UFSC, Presidente da Comissão de Planejamento da Ilha de São Tomé, E. Lopes, Engenheiro Civil da UFSC, Presidente da Comissão de Planejamento da Ilha de São Tomé.

## O TERRITÓRIO

- 1 - Apresentação do Objeto  
MAPA 1 Imagem Satélite + Macroárea  
MAPA 2 Operação Urbana Vila Leopoldina-Itaquera  
MAPA 3 Setor 7 - Operação Urbana

SECRETARIA DE  
DESENVOLVIMENTO

CONSELHO  
CULTURA  
SAO PAULO

Fundação  
para o Desenvolvimento  
Administrativo

Centro  
Cultural

Centro  
Cultural

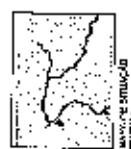
Centro  
Cultural



APRESENTAÇÃO DO OBJETO

**FOTO SATELITE - MACRO-ÁREA**

MAPA 1



MAPA 1

2

APRESENTAÇÃO DO OBJETO

**OPERAÇÃO URBANA VILA  
LEOPOLDINA-JAGUARÉ**



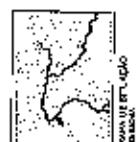


APRESENTAÇÃO DO OBJETO  
**SETOR 7 - OPERAÇÃO URBANA**

LEGENDA

ÁREA DE INTERVENÇÃO

DEPARTAMENTO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA



MAPA 3

## CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

- 1 - Geomorfologia  
MAPA 4 Hidronetria  
MAPA 5 Rede Hídrica  
MAPA 6 Área de Intervenção  
MAPA 7 Base Cartográfica
- 2 - Legislação e Instituição Pública  
MAPA 8 Zoneamento
- 3 - Infra-estrutura  
MAPA 9 Sistema Viário/Infra-estrutura  
MAPA 10 Mobilidade Urbana  
MAPA 11 Espaço Livre Existente  
MAPA 12 Diretrizes da Ordenação Urbana
- 4 - Topografia  
MAPA 13 Sistema Fundido Existente  
MAPA 14 Ocupação do solo/Zonamento Progressão  
MAPA 15 Índice de Elevação  
MAPA 16 Elementos Físicos
- 5 - Uso e Configuração Econômica  
MAPA 17 Uso do solo  
MAPA 18 Valor da Terra  
MAPAS 19/38 Valorização e Mercado  
MAPA 37 Setor Cimentício
- 6 - Panorama da Área de Intervenção  
MAPAS 39/40

Fato-ba de “m levantamento à sistemática da dinâmica inabitado é descrevendo as fases de território, seu sistema hierárquico, hidro e fisiográfico. Faz o projeto tanto caraterizar a sua área territorial e suas virtudes, como os e possibilidades ambientais.

As características topográficas da área do Parque São Paulo são de relevo plana, implantada a partir da altura de 720 m acima do Rio Pinheiros chega até a cota 725,00, limitado ao leste do cruzamento da Avenida Japão com a Avenida Paulista. Esta topografia é proveniente da faixa de 1.000 m da serra, uma declividade de 0,5% que caracteriza drenagem granítica facilmente para a urbanização do território ao mesmo tempo em que dificulta a instalação de nenhuma infraestrutura do sistema de drenagem. Por tratarse de uma costa marinha próxima ao Rio, o solo desse terreno deve apresentar características de meia-terra fértil, assim como difere da estrutura das rochas a baixa capacidade de absorver quando de sua dominância.

Limitando a área de “levantamento” encontramos na sua morfologia Morro do Jaguari (anfiteatro geográfico) e a bacia do Rio da Cota 725,00 (norte a 720,00) a na fronteira sul da Cidade da Serra Paulista, com características topográficas semelhantes ao distrito industrial, com o aumento da altitude conforme o seu desenvolvimento em direção a serra, é que se caracterizam as mesmas relações de nível como a menor nível entre da região e sua vizinhança a receber toda sua bacia hidrográfica. A Idade fisiográfica desse caracteriza-se com o resultado do impacto de movimentos tectônicos que deslocaram a serra paulista de sua originalidade.

Dentro dessa topografia, nota-se, de recursos hídricos presentes são guardanapos. A bacia hidrográfica, centralizada no Condomínio das Colinas, abrange o norte da imobilharia a Avenida Paulista, é bastante ampla, conforme demonstra o mapa da Reda Hidrográficais. Entretanto o desenvolvimento da mesma é rara com a alta ocupação imobiliária sobre o antigo lote de casas iluminadas a menor e estrutura não deixa espaço. Fatores como a impermeabilização do solo das pavimentações das ruas - o que aumenta a velocidade da vazão das águas e universidade de encherem - é o resultado com o canalização da todos os esgotos locais resultante na formação de um respeito urbano e social a diversificados a, portanto, desativa de missão integradora. Entre elas coímpre a desordem desse racismo.

Habitos com “m alienação na dinâmica multicúltural do sistema de descolonização” e a necessidade de “m essa permanecem são aspectos insistentes para a realização de uma política focal.

As intervenções sobre esse levantamento devem considerar, portanto, instrumentos e avaliações de desempenho da administração dos recursos hídricos availables na região da comunitariedade a segurança do território com a vitalidade da amamentação a ser desejada das águas subterrâneas, com clara definição das equilíbrios e das fontes freáticas, comunitariedade o maltratamento do sistema hidro urbano do Mato Grosso. Esta orientação, semelhante ao histórico de formação da região, “despejou para a necessidade da uma analise biológica do solo neste parâmetro. Realizar o planejamento com dimensões e nível d’água no alto (andar) na Região e estratégia entre implementadas contra o Instituto de Pesquisas e Sistemas.

Continuando a desordem que é a área da higiene, apesar de todos os limites territoriais desse objeto é nítido, demonstrado no mapa da Área da Intervenção. Continuando desse modo um projeto anterior, a Área de Águas do Rio Pinheiros é área de setor 07 da Comunidade Urbana Centro-Sul Vila Leopoldina - Usque, iniciada na Av. Engenheiro Billings (na fronteira da Marginal Pinheiros) em desenvolvimento por Avenida Fazenda Policial, Segunda fase operacional a Rua César Washington A. de Paiva, que é a Avenida Jaguari, dirigida à esquerda avenida accostando o ramal ferroviário de salvadoria a Avenida da Silva, sempre a Avenida Engenheiro Billings, continuando o perimetro da Avenida Estrela Policial.

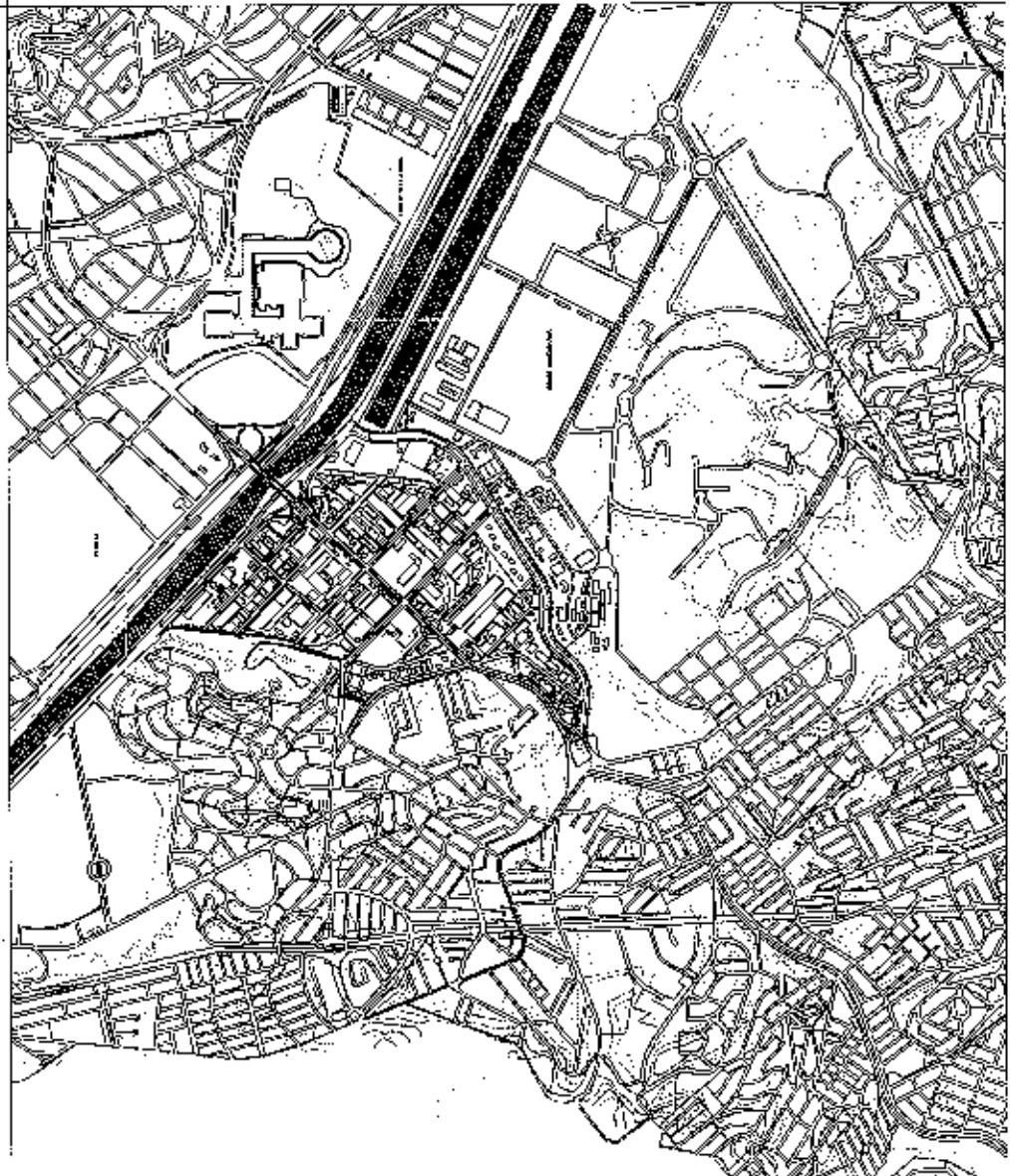
Nº intuito de “m precisa “m informações consistentes desse bairro urbano velho e a necessidade de uma transição contínua e qualificada se faz necessário, da parte de marco de “Intervenção”, como parte da metodologia de desenvolvimento do PIB, considerando uma base cartográfica unica. Tomando-se como referência o mapa oficial da Cidade de São Paulo, o GEOLC<sup>14</sup>, incluindo os locais de edifícios e calçamentos fornecidos pela Secretaria do Desenvolvimento Urbano da Prefeitura, a por trás a área da imobilharia São Judas, além da alinhada cadastral do levantamento GEOLC<sup>15</sup>, constatamos a base cartográfica exposta no mapa OTB Bento Gonçalves, como parte das metodologias de instalação apresentada no capítulo anterior. A partir dessa ferramenta podemos compreender as informações sociodemográficas e ambientais que permitem a elaboração das bases para o diagnóstico do Plano.

<sup>14</sup> “Inventário de uso e ocupação do solo e vegetação da área urbana da capital paulista, elaborado com o auxílio de técnicas de遥感 (satélite) e campo, com base em dados de 1990, elaborado pelo Instituto Geológico da Universidade de São Paulo, com apoio da Fundação de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 1992.” (Vigodera, 1996, p. 34).

<sup>15</sup> “Levantamento de uso e ocupação do solo e vegetação da área urbana da capital paulista, elaborado com o auxílio de técnicas de遥感 (satélite) e campo, com base em dados de 1990, elaborado pelo Instituto Geológico da Universidade de São Paulo, com apoio da Fundação de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 1992.” (Vigodera, 1996, p. 34).

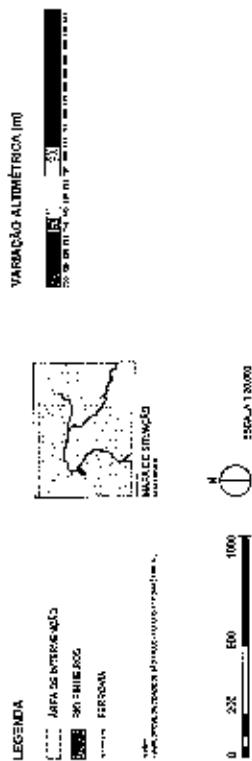
## LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

### GEOMORFOLOGIA



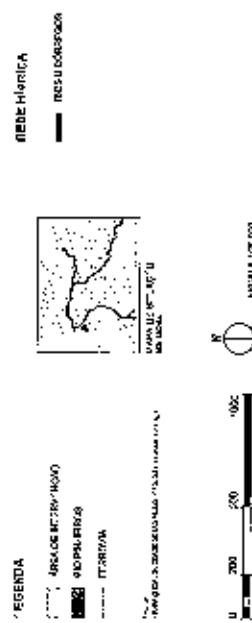
## HIPSOMETRIA

MAPA 4



## GEOFENÓLOGIA

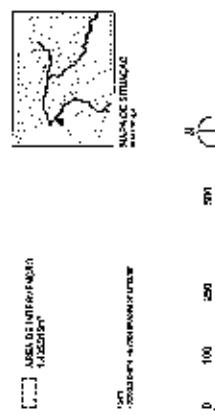
## GEOMORFOLOGIA REDE HIDRICA





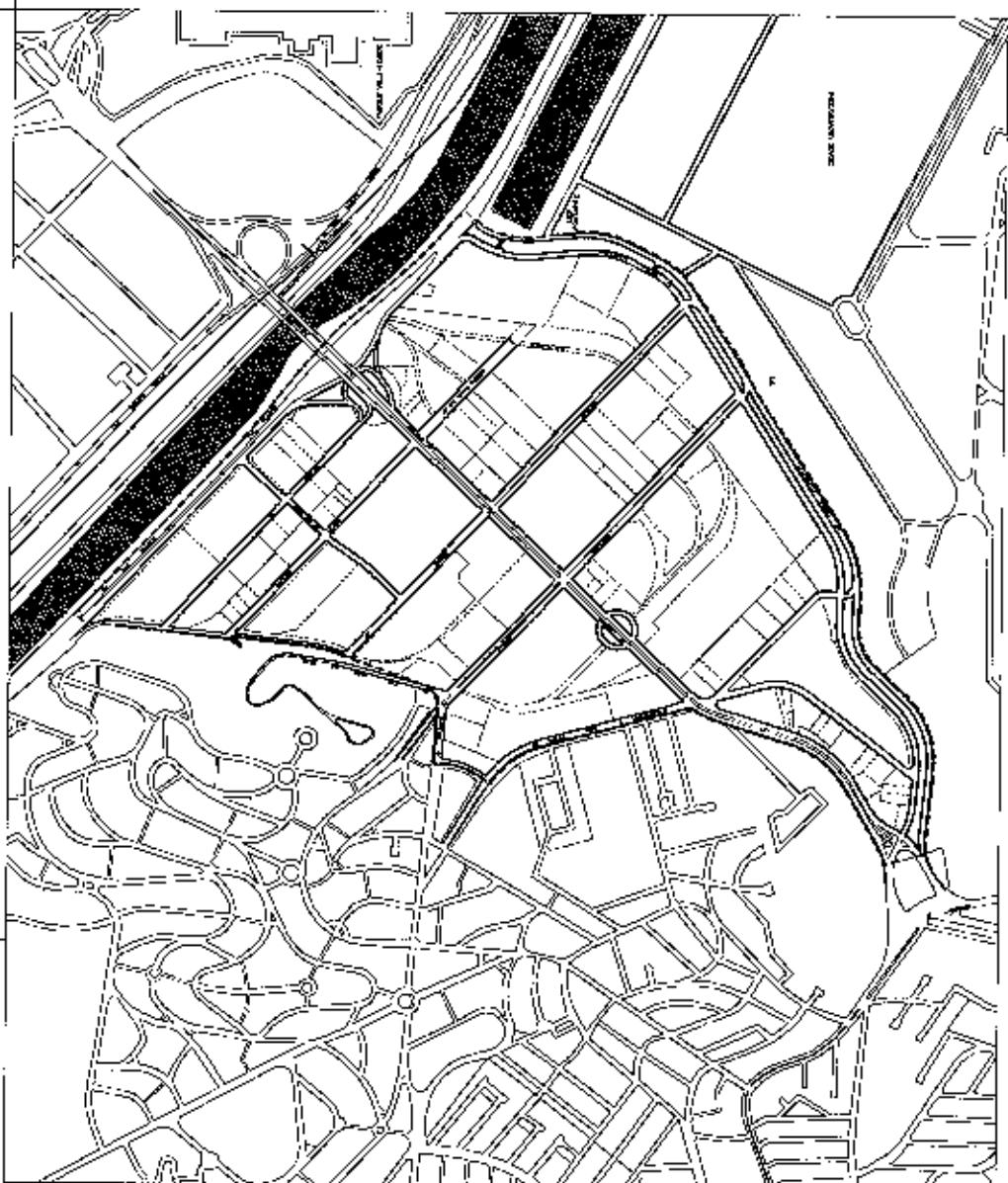
## ÁREA DE INTERVENÇÃO

MAPA 6



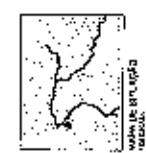
## GEOMORFOLOGIA

## BASE CARTOGRÁFICA



LEGENDA

ÁREA D'ABASTIMENTO	ÁREA DE PROTEÇÃO	ÁREA VERDE
ÁREA D'ABASTIMENTO	ÁREA DE PROTEÇÃO	ÁREA VERDE



0 250 500



O levantamento de tipologias da malha urbana é feito para o projeto de urbanização da área e seus recursos e bairros. Por exemplo, entendemos a zona rural como a rota de trânsito do bairro, que é importante para o desenvolvimento da área, da mesma forma que é importante a rede de ruas e bairros da área urbana. A tipologia é dividida em bairros, pavilhões e ruas, portanto, o resultado desse classificação. Em outras palavras, também vai identificáremos os bairros e ruas e suas características, a atividade econômica das áreas e seu impacto direto no tecido da área urbana - que deve ser um importante fator para a elaboração das propostas de reorganização do espaço. Esses elementos nodais da estruturação das dimensões do projeto urbano.

Só somosmos a análise tipológica do território, entendendo suas características do local sob o ponto de vista quanto a sua morfologia, densidade, tipo de ocupação e como uma localizada da a se desenhará como mais tolerante e centrada, tanto pelas características morfológicas, áreas verdes, entre outros critérios. Infraestrutura existente, ambiental ou não, é feito das principais passíveis de transformação (em direção a Daseco e Distrito Industrial).

A edição das tipologias inicia-se com a classificação do território fundado existente, transformando os bairros no setor de intervenção e suas dimensões. É a importância da localização da área adequada a infraestrutura a sua morfologia. Isso é feito na elaboração da estruturação de um Parque Tecnológico. Esse é dividido em 6 subgrupos, a saber: lotes de 500 a 250 m<sup>2</sup>; lotes de 250 a 1.000 m<sup>2</sup>; lotes de 1.000 a 2.500 m<sup>2</sup>; lotes de 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup>; áreas 10.000 a 20.000 m<sup>2</sup>.

Esse é o projeto, a reforma de 20.000 m<sup>2</sup> é o grupo predominantemente no setor, o que reflete a imagem de leilão industrial, tem grandes lojas, é facilita a implementação de muitos trabalhadores, com prédios altos e estruturas divididas para operação. A previsão é de área am aberto da cerca de 100.000 m<sup>2</sup> do parque industrial do Estado da São Paulo ou da Cidade de São Paulo, com a São Paulo deve ser dividido em 6 subgrupos, a saber: lotes de 500 a 250 m<sup>2</sup>; lotes de 250 a 1.000 m<sup>2</sup>; lotes de 1.000 a 2.500 m<sup>2</sup>; lotes de 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup>; áreas 10.000 a 20.000 m<sup>2</sup>.

## LEVANTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS

## TIPOLOGIAS

A edição fundiária é realizada quando analisamos o projeto 13: Ocupação do solo pelo zoneamento preexistente, onde validaremos as origens do "semelhante por sua similaridade", ou seja, industrial, Projeto anexo "Zonamento a Parceria", não o Decreto 190 do colo do município de São Paulo, de 1972, classificou o setor de Indústria no código 28, Zona da uso "transformações industriais". Esse zona serviu de base para a ocupação do imóvel de até 70% da área do lote e transformar o uso convencional imóvel de 20% vezes e não é isso mesmo. Os leis davam lei 1972, "imóvel da 20%" com área mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, com rigoroso tratado de utilização da imóveis. Foram estabelecidas as condições para formaram a construção atualmente nasce imóvel de 1.000 m<sup>2</sup> que oferecem oportunidades de reconversão. Hoje, o Plano Diretor define a área como Zona 11, isto é, os critérios de transformação todo o setor 100% industrializado para nova transformação das indústria. As taxas de impostos só agora dudem construções leves, embora malha urbana.

Após a revisão da edição fundiária é a revisão do zoneamento, que também o zoneamento é feito para demonstrar o antecipado do planejamento a nível da área de intervenção da área am cada. Praticamente, também o zoneamento do 2012 que produziu um bairro do bairro da demarcação, não abrindo a bairinho limitado. A exceção sa vez e alguns novos territórios na área nobre, que são apontadas sobre o novo olhar diário, com algumas 10 pavimentos (principalmente os condomínios que estão sendo construídos na área fundiária Polinômica e na av. Engenheiro Miguel Ferreira Vaz (Vila Madalena) e os edifícios da Barra Fundiária, avenida Avenida da Barra Fundiária, Instituto de Pesquisas Técnicas, Ibirapuera, A Universidade de São Paulo a o Instituto do Pescador Técnico, Ibirapuera, a Av. Presidente Dutra e a Rua Presidente Dutra, Ibirapuera, o bairro de São Paulo do bairro da Barra Fundiária.

Também é na verificação de todas as batalharias que desempenham a constituição do território Paulista na legislação municipal, através do zonas nem permitido o uso e ocupação do solo, estabelecendo os periferícos de ampliação das possibilidades de desenvolvimento do empreendimento, tanto no sentido da sua afirmação como na sua possível alteração, assim no círculo de processos constituintes da sua batalharia. A esse objeto de interessação é feita, segundo o Plano Regional da Subprefeitura da Lapa, uma Zona Mista, da Alta Densidade (ZM-3s) dentro do pleno direito contra aquela constitutiva pelo resultado do Instituto da Macrozona do Es tuturação e Qualificação Urbana, enculadas as Zonas Especialmente Residenciais (ZEFs) as Zonas Predominantemente Industriais (ZPI) e as Zonas Especiais, designadas à implementação de usos residenciais e não residenciais, destinadas a serviços e instalações, com adequamento aos usos residenciais, segundo critérios de compatibilidade de modo a qualidade ambiental.<sup>17</sup> Portanto articulados & receber projeto como o em paralelo nessa estrada, a implantação de um Parque Tecnológico da Cidade de São Paulo.

As características de aproveitamento, dimensão e秘书长 é orçamento dos lotes serão definidas no Quadro 04 do Anexo VIII do Livro VII da Lei Municipal 13.000/04. O coeficiente de aproveitamento por índice básico 1, o que significa a conversão de uma vez 8 áreas do terreno. Esta constante sobre soma será ampliado para 2,5 vezes à área do terreno, quando da utilização de instrumentos como o Quinto ou Diretivo de Construção, definidos pela Instrução [I]. A taxa de ocupação consta fixada em 0,5, o que significa ocupar apenas não mais do terreno existente com a priorização da área construída, garantindo para a área das edificações. A taxa de permeabilidade estabelecida consta prevista a um mínimo de 45% da área do lote.

Desenvolvemos ainda a existência de uma Zona Especial de Programação Cultural - ZPEC, naquela ocupada pelos Batalhões da Entidade Cooperativa Agrícola de Cósia, no cruzamento entre a Avenida Jaguare e Avenida Kenti Sisonato, que são as batalharias designadas o Plano Regional da Lapa como "áreas destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, permanentes ou temporárias, como salões, edifícios ou conjuntos urbanos".<sup>18</sup> Recentemente, ele acordou com as diretrizes do PDR, para edificações sofrerem o licenciamento pelo Comitê de Desenvolvimento da Zona Leste, Arquitetura, Urbanismo e Turismo - CONDEPUMAT do São Paulo, necessitando de uma regularização que alerta aos proprietários do direito de preservação.

## LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

## LEGISLAÇÃO E INSTRUÇÃO PÚBLICA



Além da ZPEC encontradas ainda duas áreas de uso "nópticas" do território dastradas, prioritariamente, a recuperado urbano. A Zona Especial de Infraestrutura Social e Produção e Indústria, a Hacienda do Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis destruídos, a promoção de equipamentos sociais e culturais, empresas públicas, bens e direitos de caráter social.<sup>19</sup> Ambas se caracterizam por Zonas de: categoria 3 (ZEs 3), incluindo-se de terrenos ou imóveis subutilizados em áreas de baixa densidade de Infraestrutura urbana, semícias e empregues, nenhuma propriedade exista desacordo pelo Plano Regional da Subprefeitura da Lapa, com o ZEs 3 - C004, limita-se na confluência da Avenida Keniti Sisonato com a Avenida José Maria da Silva, seguido pela Avenida José Maria da Silva, Avenida Torez de Oliveira, Avenida Jaguare, Avenida Keniti Sisonato até o ponto final.

ZEs 3 • C108-Avenida Ezequiel Pollicino, lote 28 da quadra 232 do setor R2 da Planta Geral da Vilacon, para este: Áreas é exigida a construção de umas fôrmas relativa a 40% da área total do lote reservada para Habitação de Interesse Social e mais 40% para Habitação do Mercado Popular e 20% para outros usos. No caso da quadra onde se localiza os cômodos da Comunidade da Cida este seu podrem ser levados, jor tralheiros, parte do terreno de ZPEC. O total bordo de HMs para estas áreas poderá ainda ser atendido na totalidade da ZEs ou em um conjunto de lotes com similar estudo que constutivo, de acordo com o plano de urbanização.

12. Avenida Keniti Sisonato 13200  
11. Avenida Jaguare 13200  
15. Avenida Torez de Oliveira 13200



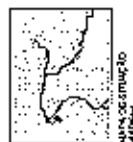
## LEGISLAÇÃO E INSTRUÇÃO PÚBLICA

### ZONEAMENTO

#### LEIENDA

ZONEAMENTO	GRADE MÉDIA	PERÍODO DE INSTRUÇÃO					
ÁREA U - NÍVEL MÉDIO	2	10	11	12	13	14	15
ÁREA V - NÍVEL SUPERIOR	3	10	11	12	13	14	15

0 150 300 450  
MÉTRICO  
SISTEMA  
DE MEDIDA  
BRASILEIRO



0 150 300  
MÉTRICO  
SISTEMA  
DE MEDIDA  
BRASILEIRO

### MAPA B

ZONEAMENTO	ZONA DE NÍVEL ESCOLAR	ZONA DE NÍVEL SUPERIOR	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS
ZONA DE NÍVEL ESCOLAR	2	3	2	3	2
ZONA DE NÍVEL SUPERIOR	3	4	3	4	3
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS	2	3	2	3	2
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS	3	4	3	4	3
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS	2	3	2	3	2

## INFRA-ESTRUTURA

A estrutura de desenvolvimento e sistematização acima da infraestrutura do transporte de mobilidade soma a região de referência e a ligação com as principais aglomerações urbanas de Minas Gerais. Trata-se de uma rede de transportes de referência, dos setores privados à caixa de mobilidade das instalações ferroviárias, logísticas, de energia e de fornecimento, principalmente aquelas vinculadas aos transportes rodoviários. É a necessidade de complementar os serviços existentes, investimentos nítidos tanto no sentido pre-existente (regularizada) ou planejada (potencializadora), segundo sempre as demandas da operação urbana e periurbana ou dos programas de melhoria da transportes e desenvolvimento do Governo do Estado de São Paulo.

### CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO<sup>1</sup>

Ordem	Nome	Característica	Classificação
I	Via Arterial	Caracteriza-se por ser uma via que liga o interior ao centro da cidade, ou vice-versa, e que é utilizada para o tráfego de veículos de grande porte, como caminhões e ônibus.	Arterial
II	Via Anel	Caracteriza-se por ser uma via que liga o centro da cidade ao interior, ou vice-versa, e que é utilizada para o tráfego de veículos de menor porte, como automóveis.	Anel
III	Vias de ligação	Caracteriza-se por ser uma via que liga duas ou mais vias de menor porte entre si, ou entre elas e vias de maior porte.	Ligação
IV	Vias de acesso	Caracteriza-se por ser uma via que liga a via principal ao ponto de destino, geralmente uma área residencial ou industrial.	Acesso
V	Vias de ligação entre bairros	Caracteriza-se por ser uma via que liga diferentes bairros entre si, ou entre elas e vias de maior porte.	Ligação entre bairros
VI	Vias de ligação entre ruas	Caracteriza-se por ser uma via que liga diferentes ruas entre si, ou entre elas e vias de maior porte.	Ligação entre ruas
VII	Vias de ligação entre ruas e bairros	Caracteriza-se por ser uma via que liga ruas e bairros entre si, ou entre elas e vias de maior porte.	Ligação entre ruas e bairros
VIII	Vias de ligação entre ruas e ruas	Caracteriza-se por ser uma via que liga ruas entre si, ou entre elas e vias de maior porte.	Ligação entre ruas e ruas

### DIFERENÇA ENTRE ARTERIA E ANEL

O sistema viário de São Paulo é dividido em arterias e anéis. As arterias são vias de grande fluxo de tráfego de caminhões e ônibus, com o objetivo de desviar o grande volume de tráfego da Avenida Jaguary, no sentido leste-oeste. A Avenida Jaguary, no sentido leste-oeste, é a maior via da Cidade de São Paulo, com largura de 10,20m cada lado e 03 pistas em toda extensão, respondendo ao tráfego da sua dureza, o que a torna sua ligação com a Avanida Marechal Rondon, uma das principais avenidas da capital paulista.

## LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

### INFRA-ESTRUTURA

As vias nítidas que compõem a Rada Mário Covas do Rio Grande do Sul, no PDE, as Vias Especiais e Interligadas ambaixas:

- I. "Arterial/Av. Afonso Pena" - vias utilizadas como ligação da Capital com os demais municípios do Estado de São Paulo e com os demais Estados da Federação;
- II. 2º Anel (Av. N2) - aquelas, exceção, que não se enquadram na categoria "Arterial";
- III. "Anel" (Av. N3) - vias que não incluem a via de ligação entre a Capital e os demais municípios do Estado;
- IV. "Anel" (Av. N4) - aquelas, não incluídas nos três anteriores, utilizadas como ligações interiores no Município.

Do ponto de vista ilícito a operacional as Vias Estaduais são subdivididas conforme as seguintes categorias:

- I. Via de Transporte Rápido - VTR - placa dupla azul, duas ou três faixas de rolamento, sem barreira, sem acesso a ônibus e fluxo veicular limitado;
- II. Via Arterial 1 - VAI - placa dupla azul, suave, duas ou três faixas de rolamento por sentido, avançando a traseira para o sentido oposto a via da Translo Heitor;
- III. Via Arterial 2 - VAI-2 - placa azul, duas ou três faixas de rolamento por sentido. Reservado à direita é "largo veicular", inclinando;
- IV. Via Arterial 3 - VAI-3 - placa azul, uma faixa de rolamento por sentido, reservando à direita o fluxo veicular interrompido.

<sup>1</sup> "Classificação das estradas e rodovias - Aplicação da classificação das estradas e rodovias - Ministro das Comunicações - Decreto nº 1.746, de 25 de fevereiro de 1940.

Tomar da Oliveira fazem a ligação de suas calçadas, com 05,00m/litro de solo, ligando as demais ruas locais e Avenida J. Góes.

A Praça da Avenida Princesa Ipiranga é o troço do intervenção que possui uma característica diferente daquela que liga a Avenida J. Góes até à Continente da Avenida Manoel Rezende Tavares. Nestas imediações não se trata do motivo anteriormente mencionado, mas sim da trama local, que descreve a continuação da Rua da Ipiranga desta tom a Marginal Pinheiros. São trânsito não é intensivo a dentro ou limites da Universidade São Paulo na cidade, sendo que como via de acesso alternativa da Cidade Universitária, é utilizada de forma. São 03 faixas pista, com largura de XXX m do lado urbanizado, am cada sentido, com um sinal de direção, sentido ou o trânsito é para trás da universidade e do Ipiranga, conforme ilustrado na figura 02.

A figura 03 da qualificada viária à margem da instituição e que reúne, no entorno das vias, a necessidade de se deslocar a mobilidade dos passageiros, bens e serviços, atendendo às demandas locais e mobiliários da comunidade, as necessidades da população.

Sobre a via Ipiranga, da periferia, a Av. Engenheiro Billings (rua que se dá o nome de sua praça) é o maior local do Marginal Pinheiros, a Avenida José José Maia da Silva, Junto à base do Morro do Ingá, a Avenida Ouro Preto, com 01 passo para avenida Mário Covas, formando um polígono irregular. No sentido da travessa, temos Avenida Dangelo Madeira e General Vargas. O trânsito nôtar é, portanto, bem dimensionado e é uma via, que ainda a cargo e a desconto do movimento industrial, desfrutando de grandeza bastante propria a sua nova ocupação.

- As principais características exteriores do pavimentado são:
- o Marginal da Rua Pinheiros (trecho o sul);
- o Avenida Estácio Palmeira (busca);
- o Avenida Júlio Prestes (marginal e subesta).

Em sua extensão, cada uma destas artérias compõe uma função de ligação entre diferentes trajetos do trânsito urbano, mediante a deslocalização do sistema de transporte público, por exemplo. Em processo de trânsito, encontramos ainda as Vias Junto ao Morro do Ingá (Avenida José José Maia) da Praça da Avenida

Escola Militar, que, apesar da sua proximidade com a avenida, não é de retorno ao mesmo nível sócio da estrada da univiersidade. Com relação à Marginal da Rua Pinheiros, devido à existência de uma estação na estação Madina da Eletrobras, é provável que seja a principal fonte de intervenção no trânsito na Avenida Júlio Prestes, visto que é a proposta de projeto da prefeitura que, de fato, não é realizada. Habilidades adequadas da estrada da C.R.M., fechando o tráfego da Marginal da Rua Pinheiros.

Além da trama infraestrutural, a estruturação do sistema elétrico, fornecido pela concessionária de energia elétrica, é importante para a operação da Marginal Pinheiros. Junto à Praça da Ipiranga, não existe rede de distribuição de energia elétrica, fornecida pela Eletrobras, que é a única fornecedora de energia elétrica na região. Tais redes, que trafegam tanto da margem quanto pela Avenida Júlio Prestes, possuem linhas terminais e isoladoras, como comprovante da infraestrutura local. Fornecendo energia elétrica para os caminhos e canais das avenidas, a conexões viárias, e para a área de solo dos trângulos interiores da trama ferroviária, assim assimilando ao local, para ocupações atuais ou futuras em horizontais, conforme rasgamento no mapa 11. Exposta a livres.

A implementação do Projeto Transformação da São Paulo no Centro, na vez na reestruturação da Cidade, transformaria as áreas de uso da Infraestrutura para intervenção urbana. Podendo ser feita a construção de edifícios, desenho urbano, padronização automobilística, trânsito de pedestres, comércio, etc., integrando a avenida ao restante da cidade, a partir da Escola Militar. Ademais, a área visada da forma separada, no decorrer das etapas de trabalho.

#### DIRETRIZES DA OPERAÇÃO URBANA VILA LEPOLDINA – JAGUARI

Parece que é a única maneira de tirar o trânsito da Marginal Pinheiros, a Avenida José José Maia da Silva, Junto à base do Morro do Ingá, a Avenida Ouro Preto, com 01 passo para avenida Mário Covas, formando um polígono irregular. No sentido da travessa, temos Avenida Dangelo Madeira e General Vargas. O trânsito nôtar é, portanto, bem dimensionado e é uma via, que ainda a cargo e a desconto do movimento industrial, desfrutando de grandeza bastante propria a sua nova ocupação.

As principais características exteriores do pavimentado são:

- o Marginal da Rua Pinheiros (trecho o sul);
- o Avenida Estácio Palmeira (busca);
- o Avenida Júlio Prestes (marginal e subesta).

Em sua extensão, cada uma destas artérias compõe uma função de ligação entre diferentes trajetos do trânsito urbano, mediante a deslocalização do sistema de transporte público, por exemplo. Em processo de trânsito, encontramos ainda as Vias Junto ao Morro do Ingá (Avenida José José Maia) da Praça da Avenida

Jaguaré, que é a única maneira de tirar o trânsito da Marginal da Rua Pinheiros.

## LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

### INFRA-ESTRUTURA

- Estabelecer a Ilhação da Avenida Escola Politécnica com a Avenida Nagibá Unidas, desviando o trânsito passado da Avenida Japari para esta via, através do construção de 02 pontes (uma para cada mão da direção) sobre o Ribeirão das Pedras;
- Reurbanizar a Praça do Jiquiriçá implantar o programa da ZEIS orçado em 1,1 milhão;
- Implantação da vila a paralelamente das quadras 250 (loca do Museu de Tecnologia), 231 (loca no parque de ônibus), 110 (sala de distribuição logística), 252 (loca do centro de distribuição logística), 221 (lote onde está sendo construído o Centro de Educação Unificado - CEFU Jiquiriçá) e 222 (quadra oeste) pertencente à mesma faixa da Cooperativa do Crotal), localizadas junto ao setor 82, área objeto de intervenção;
- Articulam-se conjuntamente à Comunhão Paulista de Transporte Metropolitanos (CPTM) para mudanças da localização do sistema Estação da Tiam das Linhas C e B, no percurso da Obração Urbana, nova localização mais adequada a novas demandas;
- Adimplir metas prioritárias junto à Companhia do Metrô sobre Interação das futuras estações: no prolongamento da Linha Paulista e da Linha Arco-íris, no percurso da Obração Urbana, nova localização mais adequada aos olhos da mobilidade urbana, dentro da sua configuração;
- Implantação de equipamentos públicos, nem bairros correspondentes: no aumento strutural da pontilhagem, e na proposição de novas espécies de telhados, como aquilegámeros, as sândias, adensação, lazer e cultura;
- Prorrogação da interligação junto ao governo do Estado, para recompensação da Missão de Tecnologia, no bairro do Jiquiriçá, Jardim e Avanida Paulista;
- Criar acessos num predeselos e deselos, através da desordem, da malha urbana existente para as margens do Rio Pinhalão, resguardando o novo anel POMAR;
- Implantação do equipamento esportivo em terreno urbano junto ao Parque Vale Lobos;
- Utilizar todo o uso de recursos sobrados com a outorga de concessões.

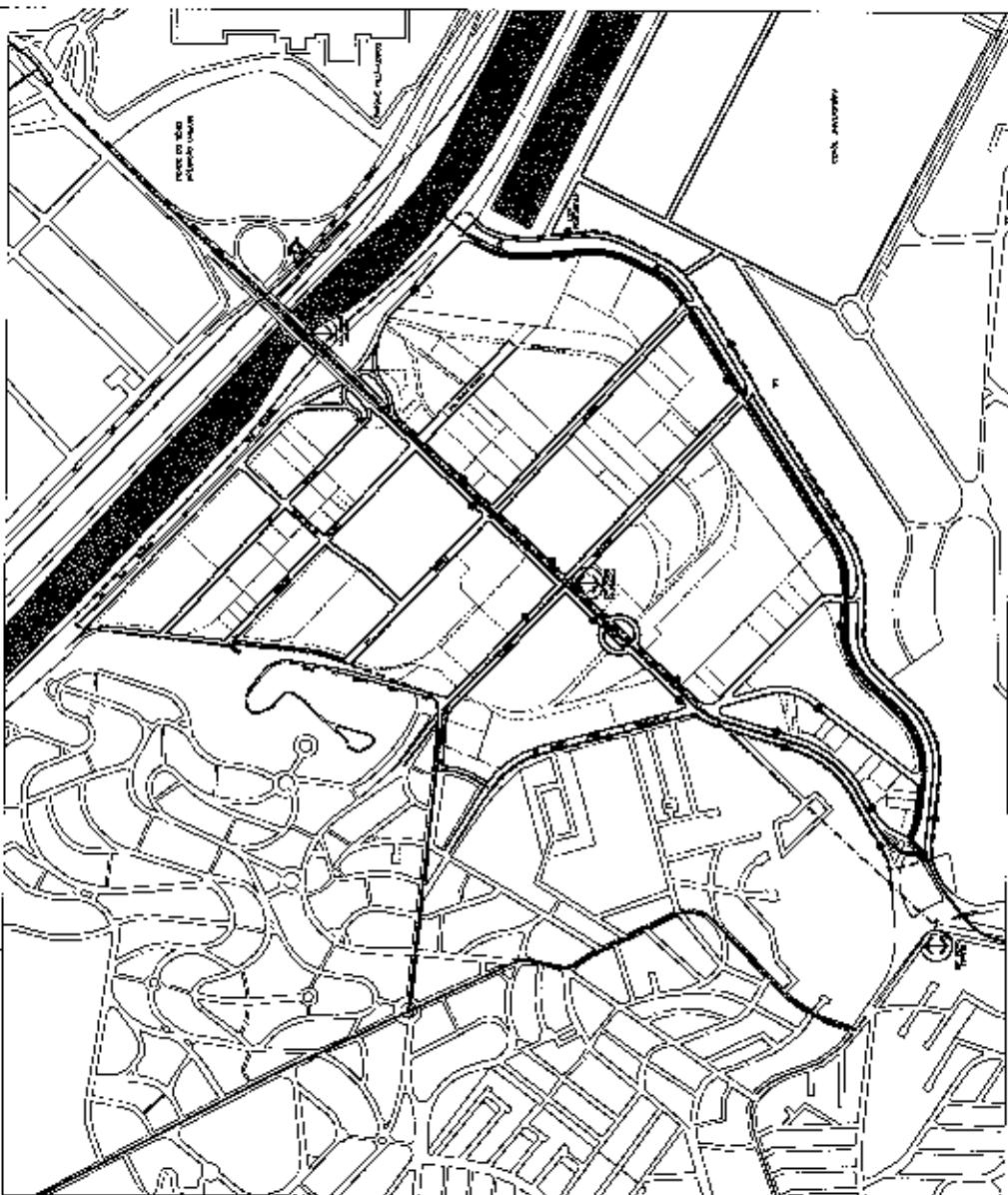
## EMENTA DE INFORMAÇÕES

## INFRA-ESTRUTURA

MAPA 9



## SISTEMA VIÁRIO/INFRA-ESTRUTURA



## INFRA-ESTRUTURA

## MOBILIDADE URBANA

MAPA 10

### MOBILIDADE URBANA

- MAIA/DESTRABAMENTO DE TRÂNSITO
- LINHA FERROVIÁRIA
- LINHA FERROVIÁRIA DE PRESERVAÇÃO
- LINHA FERROVIÁRIA DE PRESERVAÇÃO
- PONTO DE INSCRIÇÃO

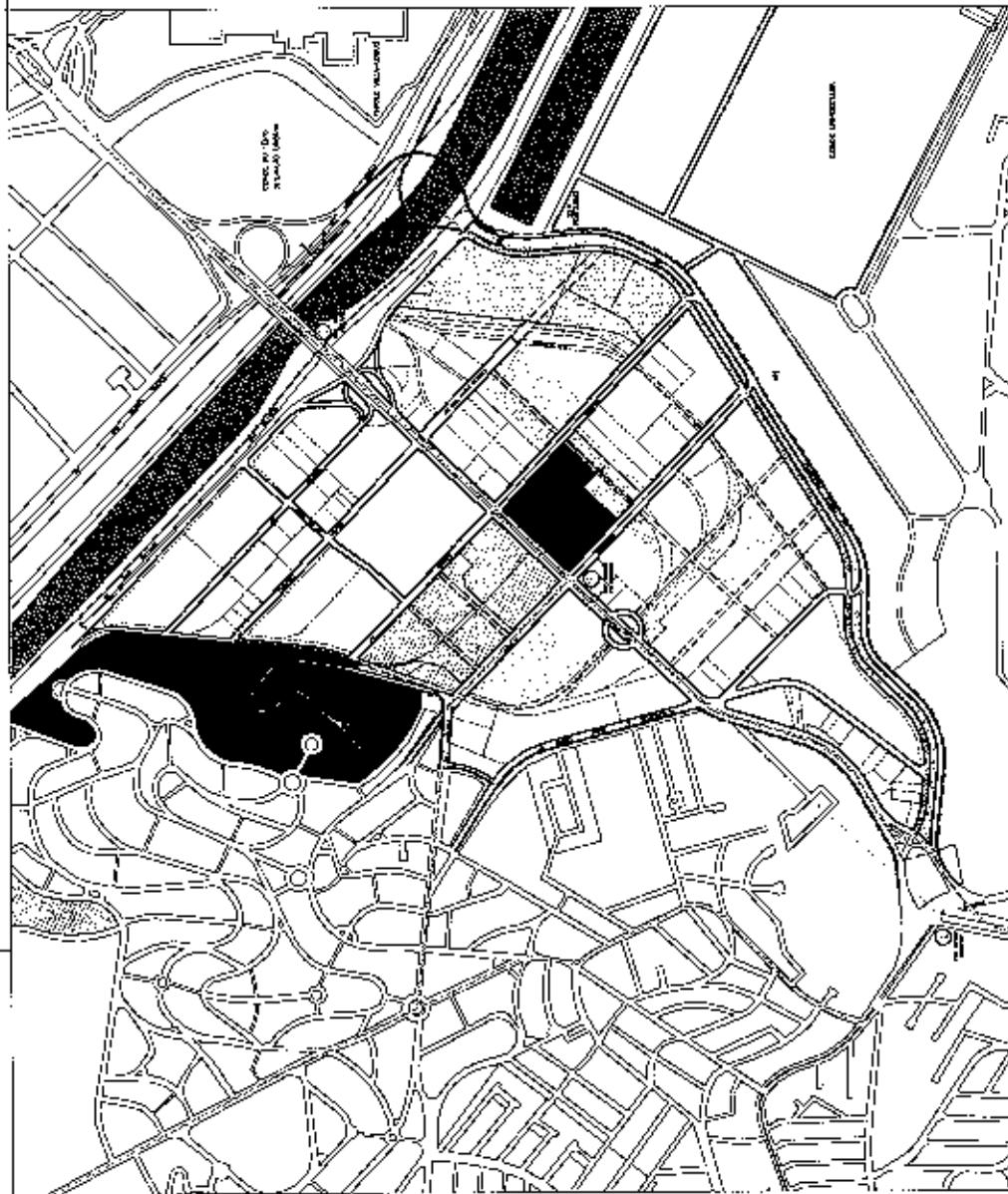


N



### LEGENDA

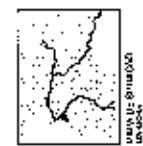
- AVENIDA PRESIDENTE VARGAS
- RIO ITAPETINGA
- RIO ITAPETINGA



MAPA 12

DIRETRIZES OPERAÇÃO URBANA V. LEOPOLDINA

AVENIDA LIMA DE OLIVEIRA - 1º TRABALHO - FASE 1	ÁREA INVELHA
TRANSITA	ÁREA DE CRISTALIZAÇÃO
ZONA ESTEGRAL DE INTERVENÇÃO SOCIAL - 2º TRABALHO	VÍDEO PREDICIO
ZONA ESTEGRAL DE INTERVENÇÃO SOCIAL - 2º TRABALHO	IMÓVEL VIVENDO PROJETO 1º TRABALHO
ZONA ESTEGRAL DE INTERVENÇÃO SOCIAL - 2º TRABALHO	DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
ZONA ESTEGRAL DE INTERVENÇÃO SOCIAL - 2º TRABALHO	REFURBAMENTO RESIDENCIAL
ZONA ESTEGRAL DE INTERVENÇÃO SOCIAL - 2º TRABALHO	ESTRUTURA COMUNITÁRIA
ESTRUTURA SUSTENTÁVEL DE EDIFÍCIOS	TRANSUL SOMADAS E REPRODUZIR

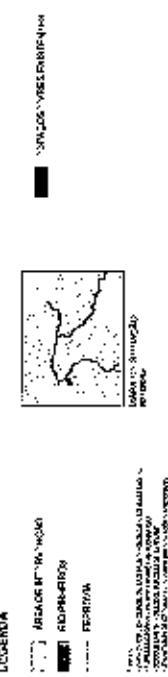


## DIRETRIZES OPERAÇÃO URBANA V. LEOPOLDINA

### LEGENDA

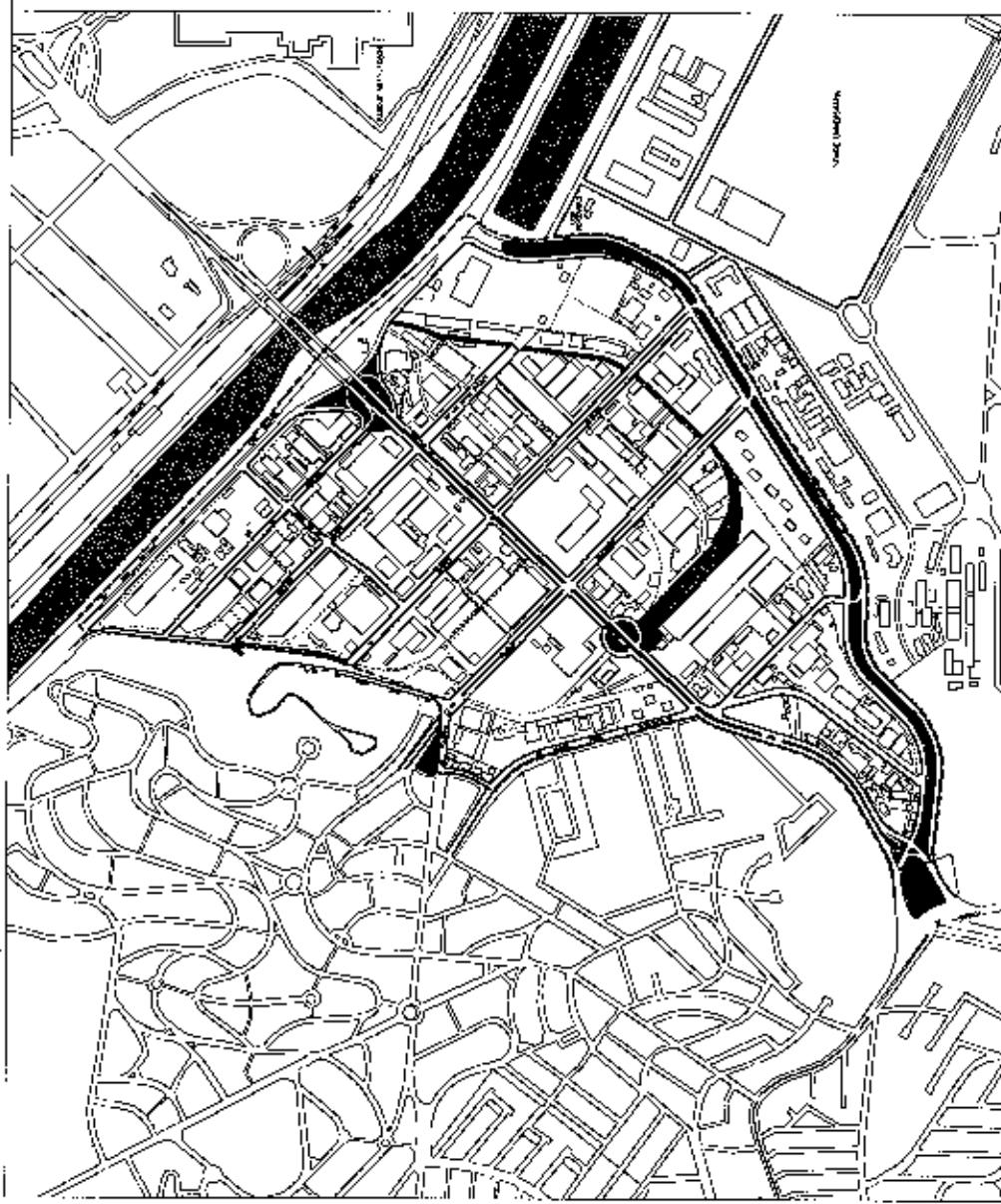
- ÁREA INVELHA
- TRANSITA
- ZONA ESTEGRAL DE INTERVENÇÃO SOCIAL - 2º TRABALHO
- ZONA ESTEGRAL DE INTERVENÇÃO SOCIAL - 2º TRABALHO
- ZONA ESTEGRAL DE INTERVENÇÃO SOCIAL - 2º TRABALHO
- ZONA ESTEGRAL DE INTERVENÇÃO SOCIAL - 2º TRABALHO
- ESTRUTURA COMUNITÁRIA
- TRANSUL SOMADAS E REPRODUZIR

MAPA 11



## ESPAÇOS LIVRES EXISTENTES

### INFRA-ESTRUTURA



## LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

Finalizando a amostra da Informação, identificam-se alguns critérios e fatores com qualidades ou características que dificilmente serão modificadas ou suprimidas. Classificam-se estes como "elementos fixos" e são caracterizados por aditividade de uso, significativo ou valioso que contribuem direta e terminantemente ao valor territorial. São os elementos fixos no mapa 16. Elementos fixos:

o Heliópolis do Iguatemi (1); do complexo do parque Votor  
Econômico (2); do Centro de Educação Unificado - CEU Jardim (3);  
do complexo Moinho (4); de 02 grandes empreendimentos  
Imobiliários voltados à habitação (5 e 7); da Juventude Palmitove (6); do  
Universitário Paulista - Unip (8); do Museu de Tecnologia e Inovação  
Núcleo do Parque (9); de um hotel na avenida Jiquaré (10) e  
finalmente da Universidade do São Paulo (11) e do Instituto de  
Pesquisa Tecnológica - IPT (12). Nesta listagem o Juízo encarregado seria  
o moinho e o lúdico Palmitove, mas nua na fase de formação de  
Intervenção poderiam ser deslocar como elementos constituintes à  
ésta de geradores do mês.

MAPA 13

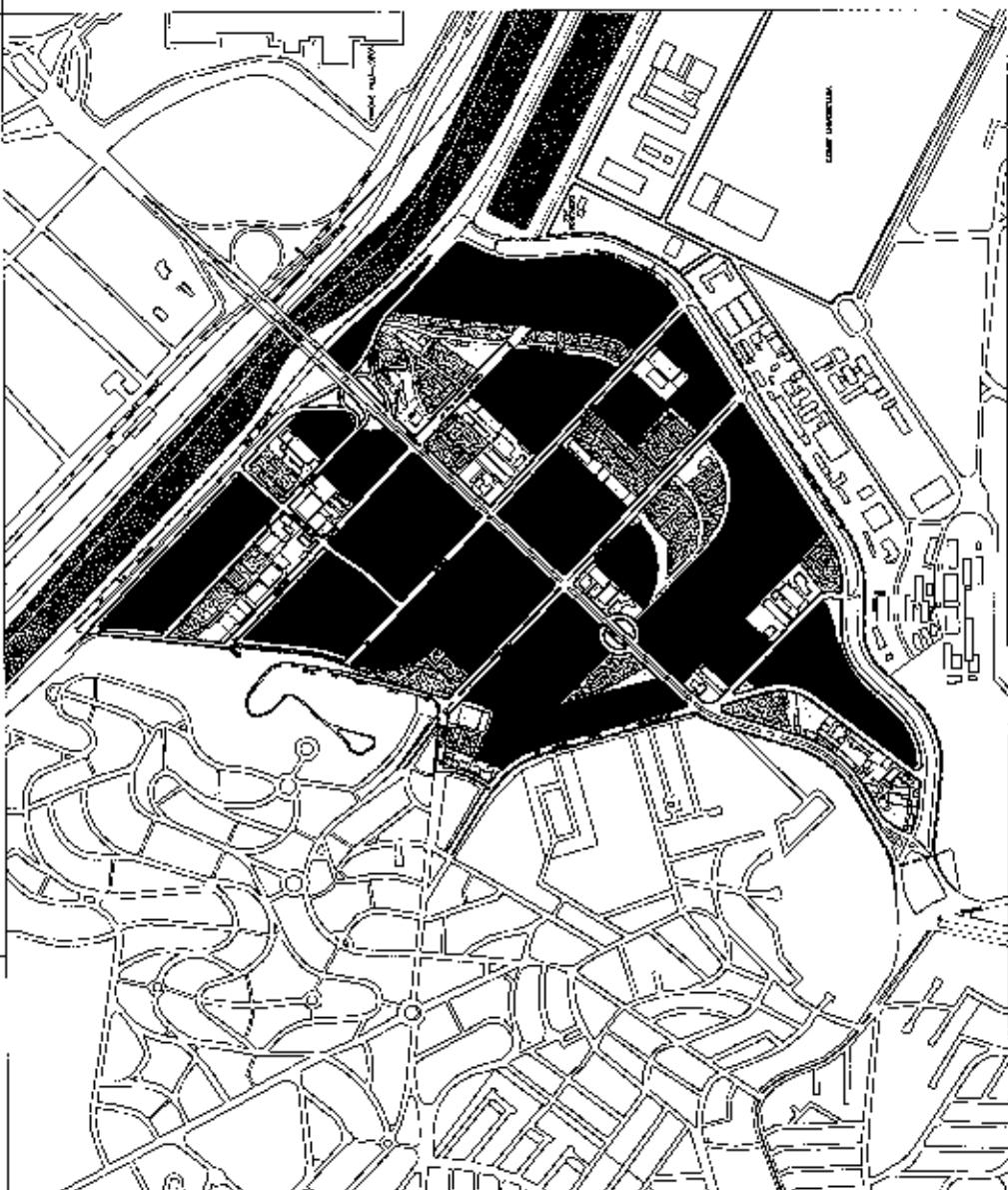
SISTEMA FUNDIÁRIO PRISTENTE  
ANALISES DE 1990 E 2000

PERÍODO	1990 A 2000
0 a 1000	0 a 1000
1001 a 2000	1001 a 2000
2001 a 3000	2001 a 3000
3001 a 5000	3001 a 5000



LETRALES DE 10000  
0 1000 2000 3000

## TIPOLOGIAS SISTEMA FUNDIÁRIO EXISTENTE



Trata da "ratificação do fato social" entre o ponto de vista econômico (imobilizado) e o direito (ocorrem diferenças entre os momentos, valores e demandas), assim industriais, comerciais, e consumidores, cuja modalização, além de possibilidades de novos usos. O leva à manutenção econômico envolvendo enunciado dos enunciados atuais da economia em seu regras, sua estruturação e instituições, seu arco longo e médio prazo, demanda de consumo, o trabalho de uso, utilização, prestação, uso e uso eventualmente ou agotante para a futura mobilização da vida, seja na esfera pública ou da iniciativa privada. Para a identificar que desafios planejados, desenvolvida e mantida a vertente de do estudo de domínio direto ou quem é atuante do cenário no BSE.

**Nos últimos** 15 anos as cidades não indígenas tiveram uma alteração significativa no uso habilitacional. Pelo contrário, a longevidade com base na saúde é um problema que se tornou ainda mais evidente no setor urbano desse período da vida. As cidades da bandeira se mantiveram no distrito do Jaguaré, 63,6% habitavam em 1945 e 63,3% habitavam em 2009, sendo relado que a alíquota de uso da cidadania é menor que a observada o Bélgica. Com relação ao uso da cidadania no território, a maioria dos indígenas se banha na lama, devido ao uso irregular da terra, a maioria é nova imigrante e mora muito afastados das principais cidades. Com relação ao uso da cidadania, a classe média é a que mais se identifica-se com a cidadania, 61,4%; seguem os trabalhadores, 55,1%; os que vivem nas cidades indígenas ouviam a comunidade (55%); os que vivem nas vizinhanças (41%); os que vivem na cidadania (35%); os que vivem na cidadania (35%); serviços (25%); e os que vivem na cidadania (25%).

Comento relatório do objetivo de se localizar neste bairro o Parque Tecnológico da São Paulo, já nascido em avulsamente no Terreno da Secretaria da Desenvolvimento e Econômico e Imobiliário do Estado do Paraná (Tec-Paraná). Esta Núcleo engloba laboratórios, Circunredoradas, ou nos nossas Instalações, além da estrutura de apoio do Instituto de Desenvolvimento da Infraestrutura do Terreno da Secretaria da Sustentabilidade. A reforma do orçamento o compromisso e direcionamento Imobiliário futuro ilustrado através significativa do fomento para o novo cinema. Além do preão do Núcleo do Parque Tecnológico do Bairro em anfitrião, com parcerias do terreno da propriedade de mesma associação, a tecnologia FATEC (Faculdade da Tecnologia do Centro Paula Souza, vinculado ao governo do estado) nasce aí uma das principais instalações. Ambas as instituições assumem como 14,700m<sup>2</sup> de área franca no tecido urbano. A inauguração destes projetos neste setor é um encantamento tanto para a comunidade quanto para a sociedade.

Em conversações com o prefeito, o deputado federal André Vargas (PT) afirmou que a proposta é apresentada

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

RISCO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

modo o voleiro da Inra, círculo 101, topo da ladeira o voleiro vila de cada  
ladeira, onde olha para a valongo da mirefeira do São Paulo. Esse  
obrigou, coordenando essa FUNDO, a realizar um projeto integrado  
que englobava tanto o setor produtivo quanto o social. Informando a direta total do referido, a  
área municipal da existência, e infelizmente tal aplicação o voleiro vila  
necessitou, logo logo, classificarmos os bairros em dimensões administrativas,  
varadano antir: Lendas de 1.000 a 2000 mR\$; 1.000 a 2010,00 e 500  
mR\$; 2000 a 3000 mR\$; 3000 a 4000 mR\$; 4000 a 5000 mR\$;  
5000 a 6000 mR\$; 6000 a 7000 mR\$; 7000 a 8000 mR\$;

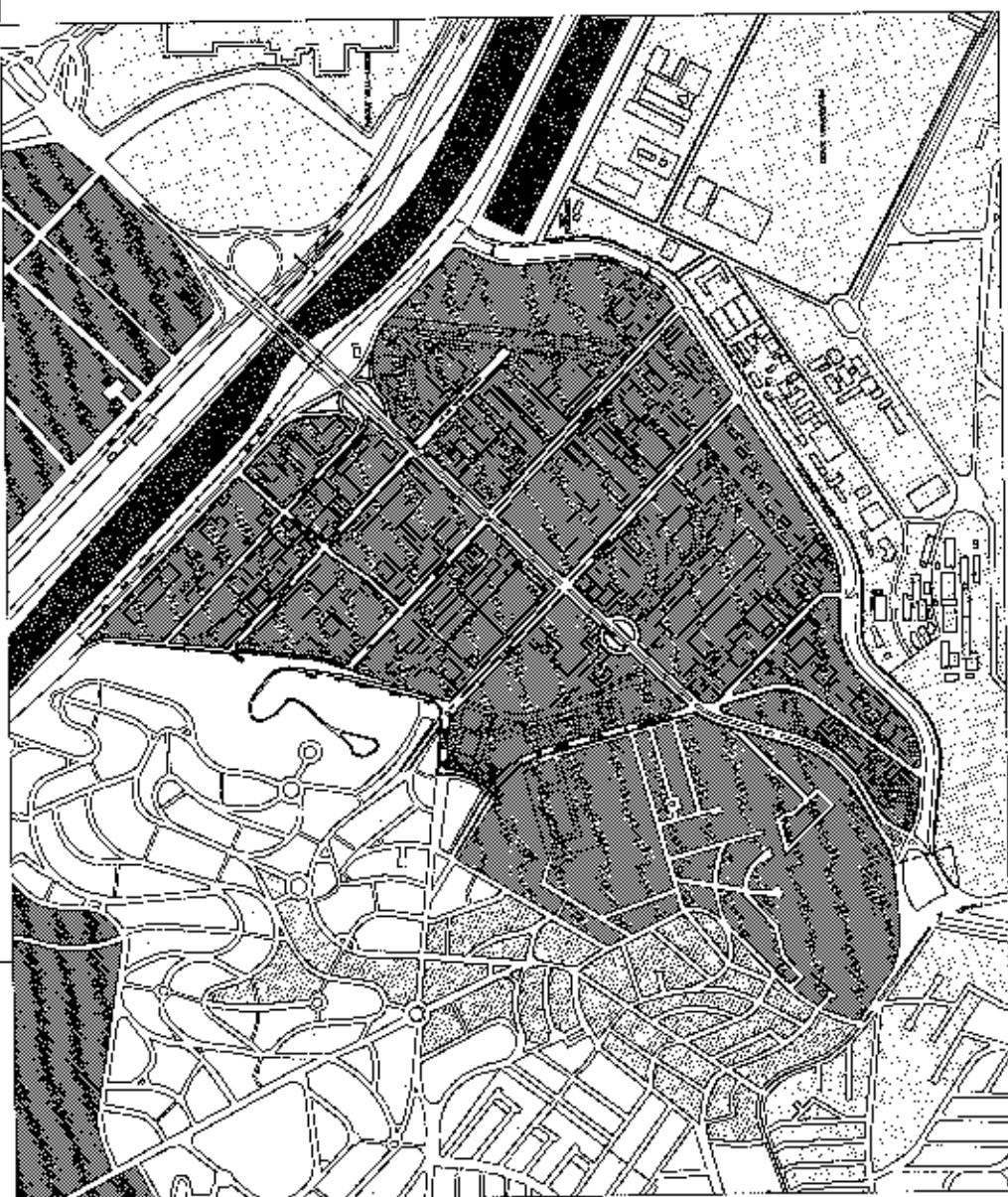
**Iato diamante** com círculo no fundo da intervenção o qual muzacô tem a orientação da selva na fundo, as glábas favorecendo a nomeira e desenho. O círculo do muzacô da intervenção. Esta conjunta da lata-muzacôs está diametralmente para manar o valor da sua origem suas subordinações da valorização o mortado, dinalvadu nra- redi lma das oitavas do bator da lavaia imbar.

**A nojor parto** do sultim nonisenha uma pessala de valer rechifimmentre haxa, nra "lata-muzacô" de R\$ 500,00/m², fasilhando assim as oitavas da bateria que se observam, alinhando nra nseis elementos os elam imparedios obter os terrenos dm muzacô unben, o jum lora sensato a permuta das tadas no amondandimento. As quadras imobilizadas entre as numeradas Kenki, Simionio e Tomás do Oliveira, acrescentam, segundo analises dosso tritibun, 75 malotes, oportuno dous lanç am rslapão a valer da terra ou quanto a astigara

Gonçalvindo os levantamentos de uso a condição acostumado, n  
mídia 37. Sistemas norteamericanos, desses em Informações com 1050  
diagramas 200 do Instituto Permanente em Geografia e Estatística -  
IBGE, demonstrava a densidade populacional de áreas objeta de uso. O  
sistema do Japão tem sua área digitalmente "distribuída",  
anteriormente definida por "campo o número de habitantes por  
hectárea (hab/ha)", muita balha. Os dados só sacerdotais 50 hab/ha, que  
não é tanto 1500 um terreno voluntar a vocação da bavichia a,  
contudo, todavia, no momento urbano projeta a um ou que  
tecnologia. Demonstra também uma fraude do uso que não é  
necessário de uma diversidade no uso, que não se aspira a  
tempo dedicado do animal, que não encontra seu espaço cultural.

## TÉCNOLOGIA OCUPAÇÃO DO SOLO ZONEAMENTO PREGRESSO

TÉCNOLOGIA



MAPA 14

**LEGENDA**

- ÁREA DE INTERVENÇÃO
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- COMERCIAL
- AGROPECUÁRIA
- RECREATIVO
- HIDRÁULICO

DESCRIÇÃO DO USO		DESCRIÇÃO DO ZONEAMENTO PREGRESSO						
USO	USO PREDOMINANTE	USO PREDOMINANTE	USO PREDOMINANTE	USO PREDOMINANTE	USO PREDOMINANTE	USO PREDOMINANTE	USO PREDOMINANTE	USO PREDOMINANTE
RESIDENCIAL	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
INDUSTRIAL	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
COMERCIAL	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
AGROPECUÁRIA	Agropecuária	Agropecuária	Agropecuária	Agropecuária	Agropecuária	Agropecuária	Agropecuária	Agropecuária
RECREATIVO	Recreativo	Recreativo	Recreativo	Recreativo	Recreativo	Recreativo	Recreativo	Recreativo
HIDRÁULICO	Hidráulico	Hidráulico	Hidráulico	Hidráulico	Hidráulico	Hidráulico	Hidráulico	Hidráulico

**DESCRIÇÃO DO USO**

USO	PESO (%)	USO PREDOMINANTE	PESO (%)										
RESIDENCIAL	100	Residencial	100	Residencial	100	Residencial	100	Residencial	100	Residencial	100	Residencial	100

**DESCRIÇÃO DO ZONEAMENTO PREGRESSO**

| ZONEAMENTO | USO PREDOMINANTE |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 100        | Residencial      |

**DESCRIÇÃO DO ZONEAMENTO PREGRESSO**

| ZONEAMENTO | USO PREDOMINANTE |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 100        | Residencial      |

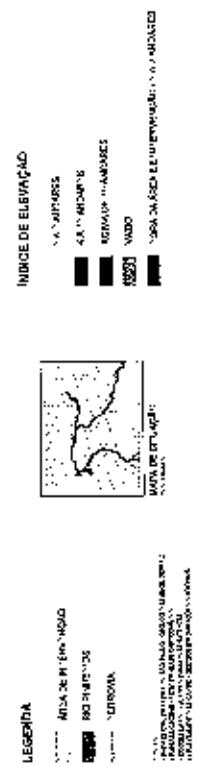
**DESCRIÇÃO DO ZONEAMENTO PREGRESSO**

| ZONEAMENTO | USO PREDOMINANTE |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 100        | Residencial      |

**DESCRIÇÃO DO ZONEAMENTO PREGRESSO**

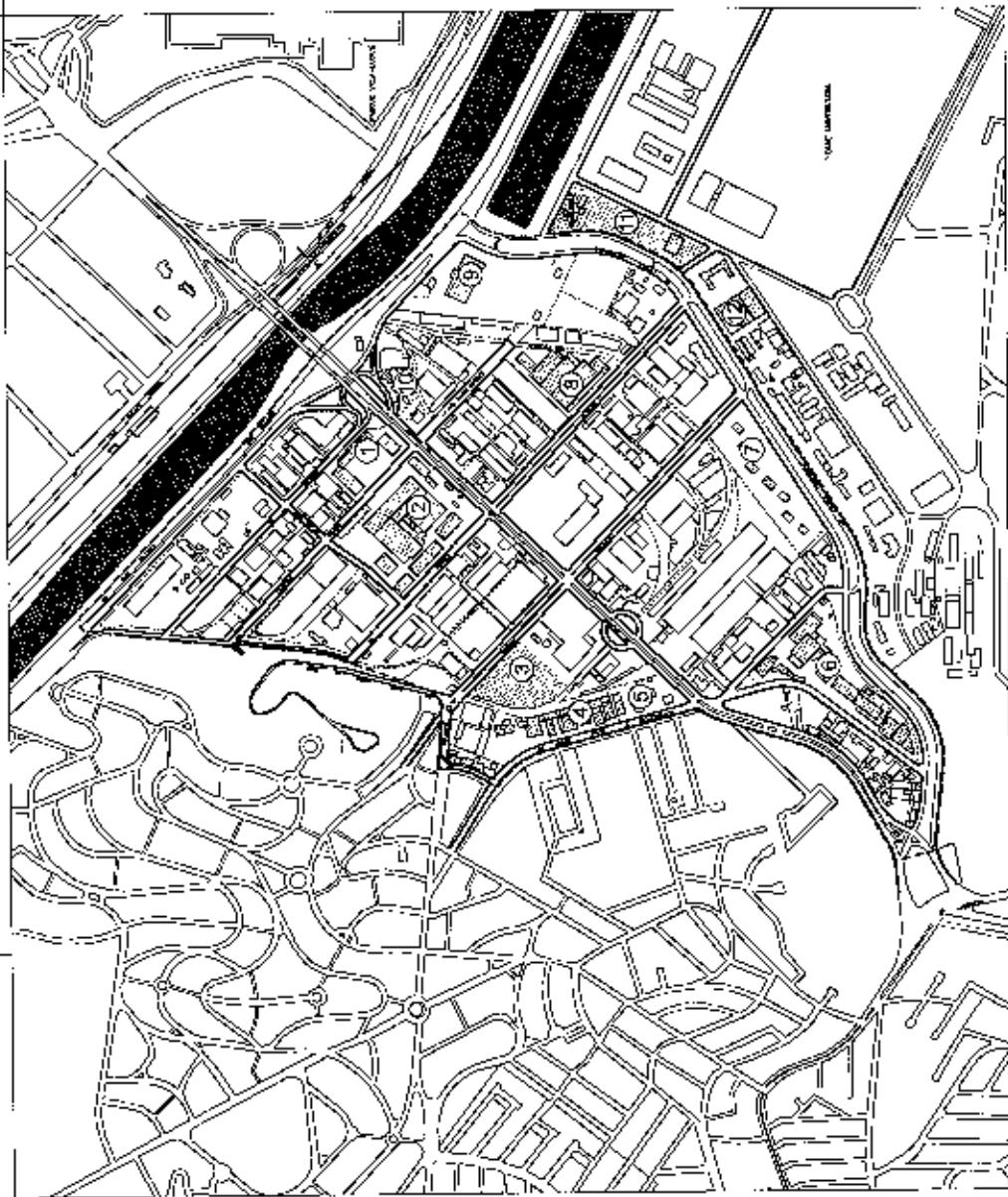
| ZONEAMENTO | USO PREDOMINANTE |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 100        | Residencial      |

MAPA 15



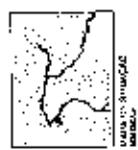
## TIPOLOGIAS ÍNDICE DE ELEVAÇÃO

## TIPOLOGIAS ELEMENTOS FIXOS

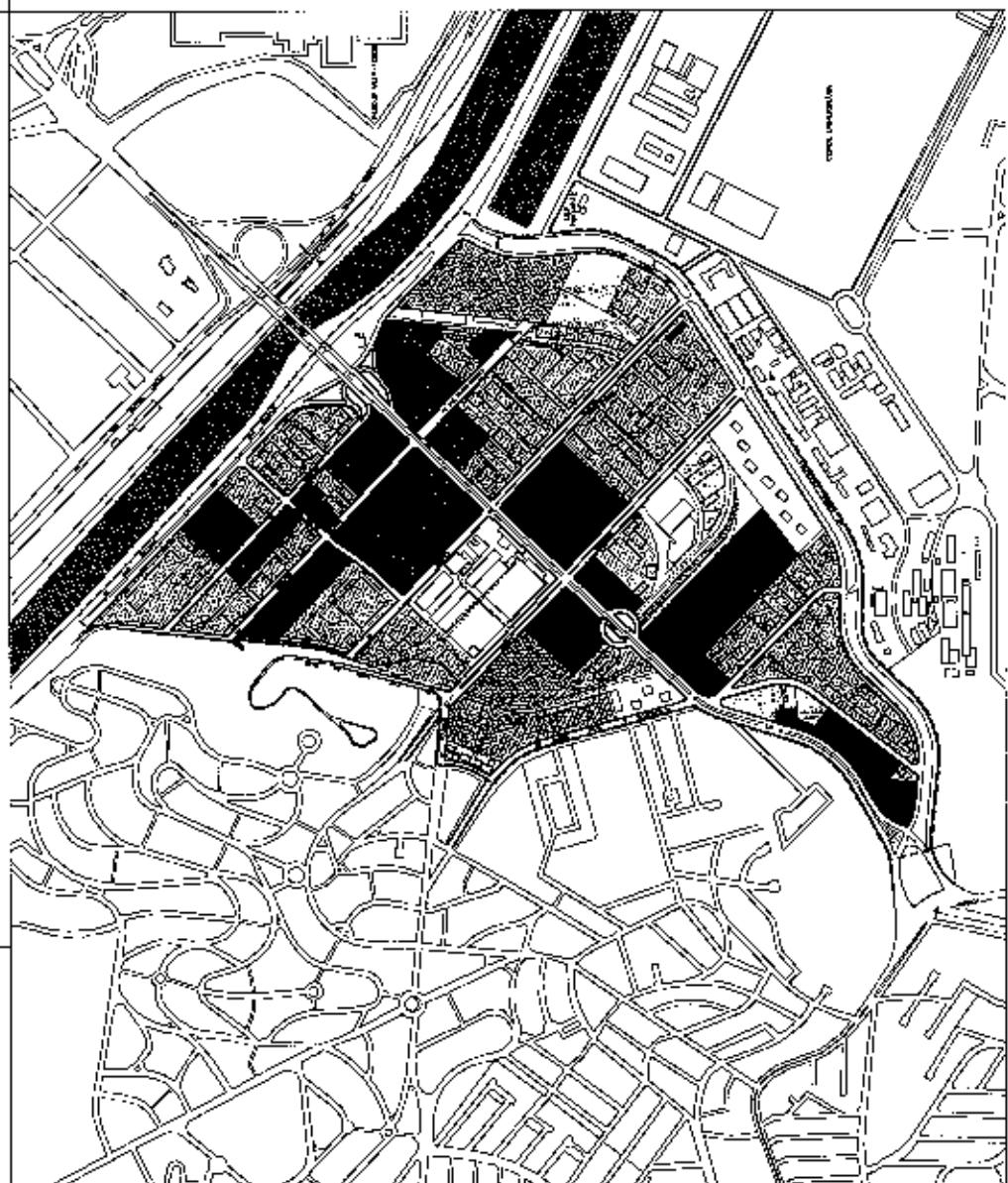


ELEMENTOS FIXOS

RUMBO: 000  
LÍNEAS: 000  
LÍNEAS DE CONTORNOS  
LÍNEAS DE REFERENCIA  
LÍNEAS DE REFERENCIA  
LÍNEAS DE REFERENCIA  
LÍNEAS DE REFERENCIA  
LÍNEAS DE REFERENCIA



ESCALA: 1:10000  
N

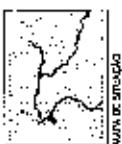


MAPA 17

USO DO SOLO

LEGENDA

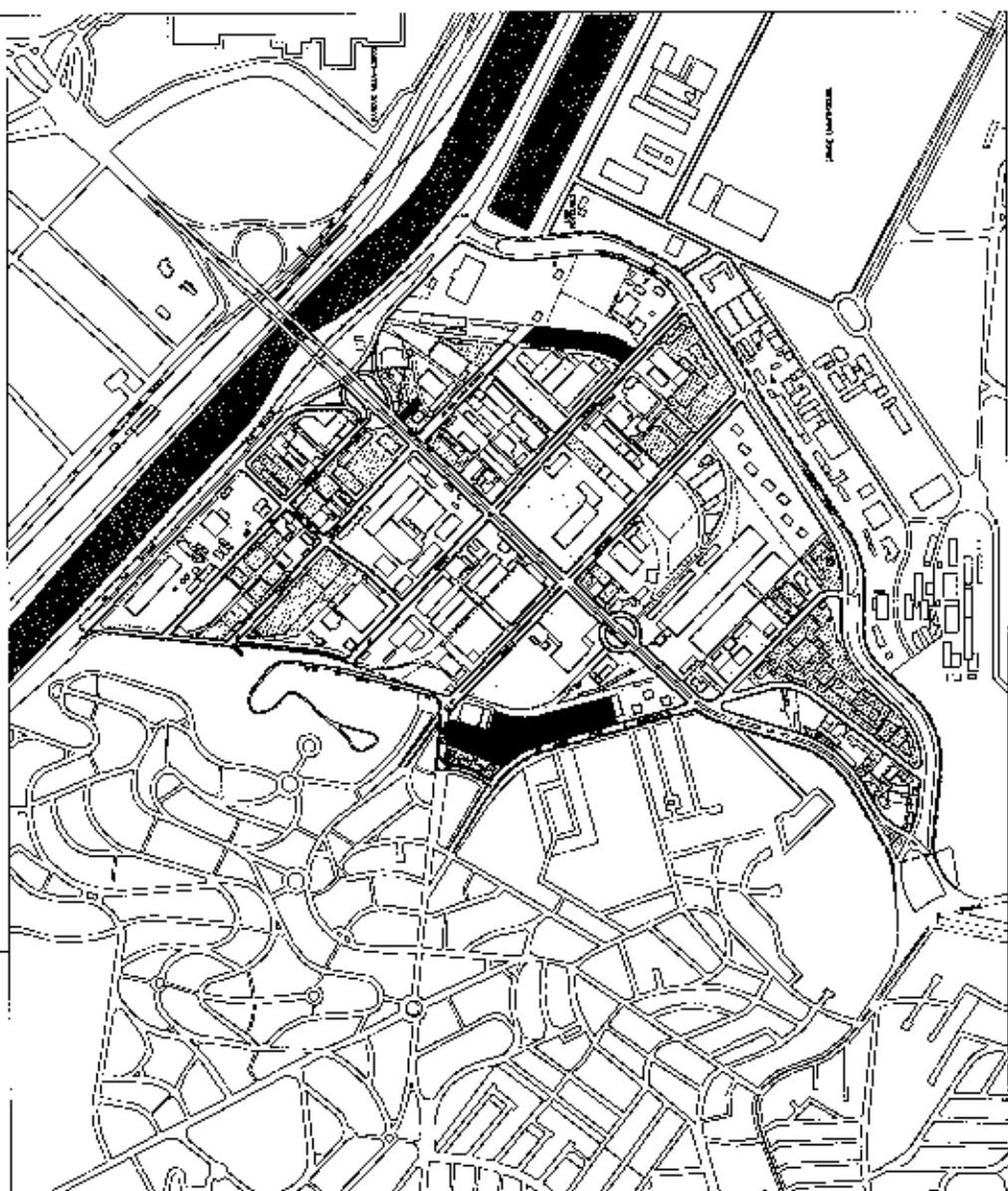
COPAGRO	ÁREA DE PROTEÇÃO
ÁREA DE PROTEÇÃO	INDUSTRIAL
TERRAS	COMERCIAL
	SERVICOS
	RESIDENCIAL
	TERRENO
	VALOR FISCAL
	PROJETO



USO DO SOLO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

USO DO SOLO

COPAGRO	ÁREA DE PROTEÇÃO
ÁREA DE PROTEÇÃO	INDUSTRIAL
TERRAS	COMERCIAL
	SERVICOS
	RESIDENCIAL
	TERRENO
	VALOR FISCAL
	PROJETO



### USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

### VALOR DA TERRA

MAPA 18

VALOR VENAL  
VALOR DA TERRA EM R\$ m<sup>2</sup>

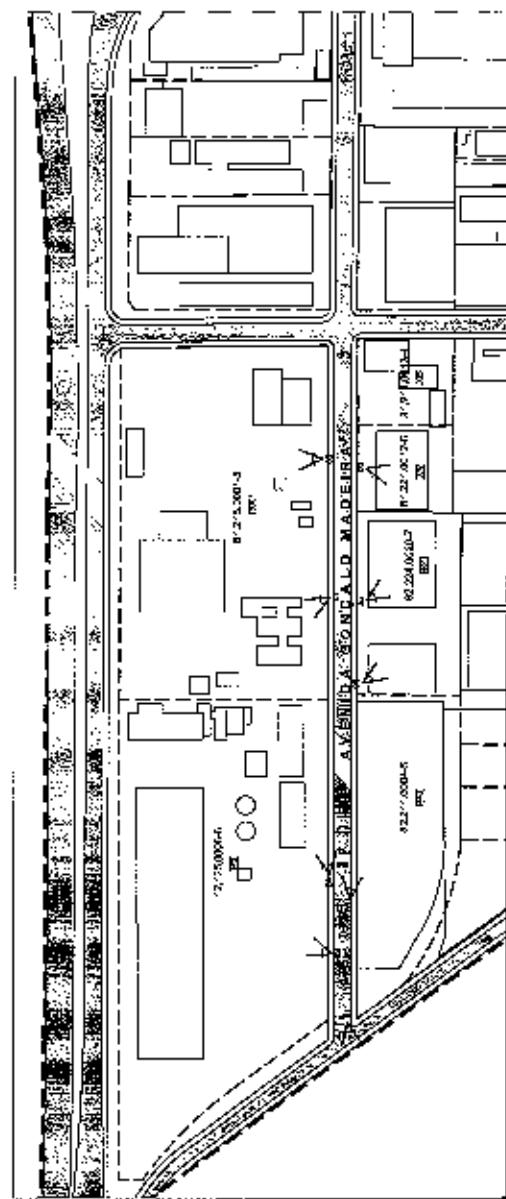
- 10 < 20
- 20 < 40
- 40 < 60
- 60 < 100
- 100 < 200
- ACIMA DE 200



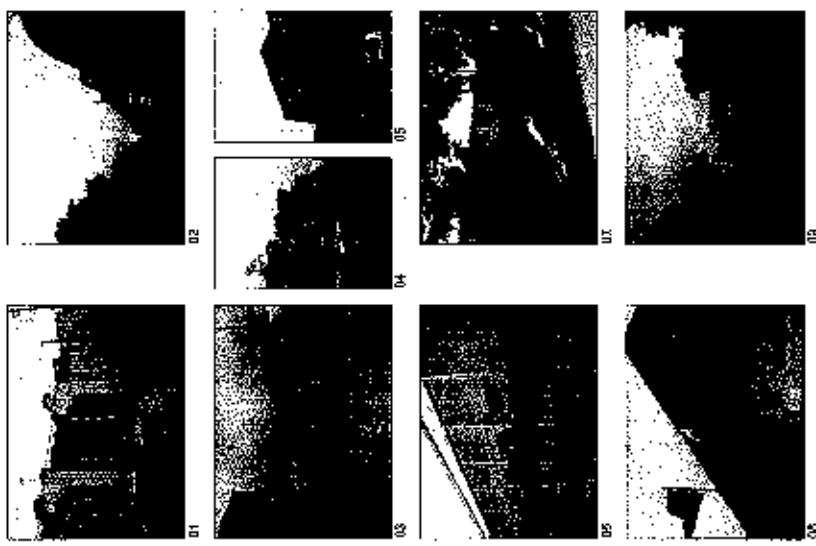
LEGENDA

- ÁREAS DE REFERÊNCIA
- MARCA DE REFERÊNCIA
- MAPA DE REFERÊNCIA REGIONAL

ESCALA - 1:50000  
N



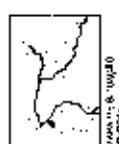
10



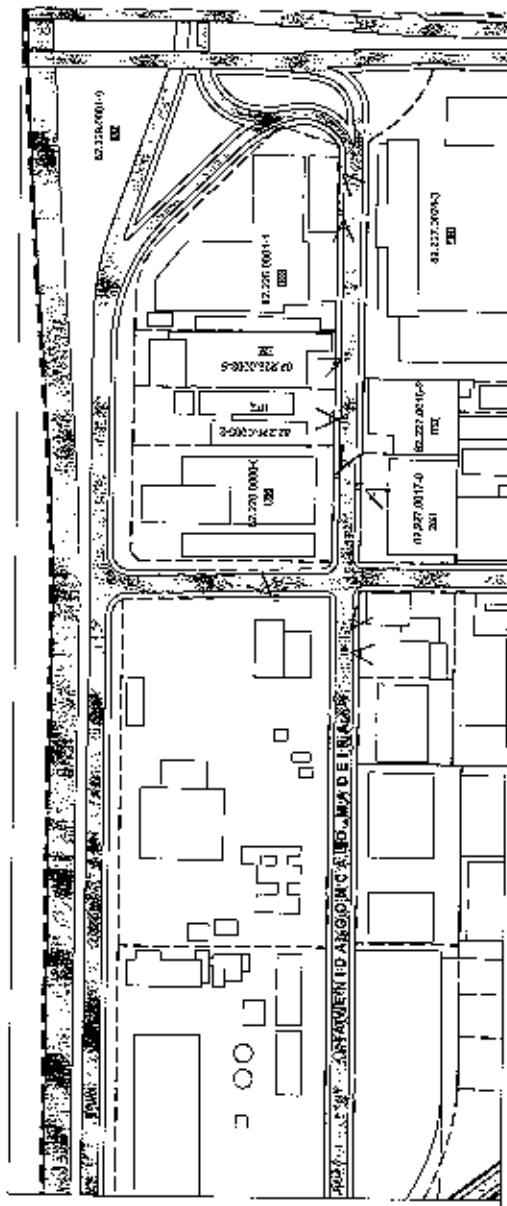
USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA  
VALORIZAÇÃO E MERCADO

PRESENT

WAGNER  
SCHMIDLEIN ■  
OPIKURATUR IN STADT 03



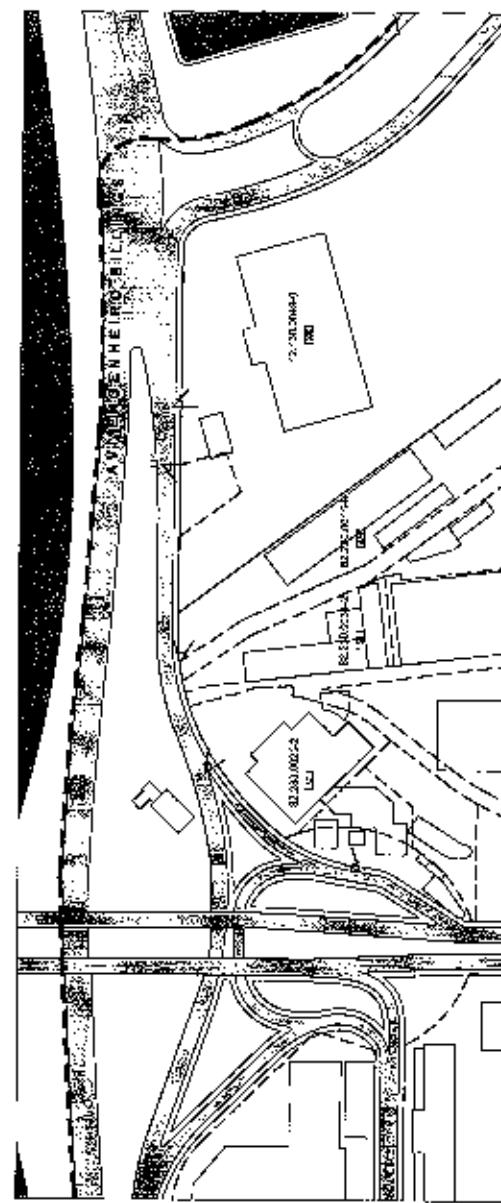
Identificação	Localização	Área (m²)	Unidade	Proprietário	Valor (R\$)	Unidade	Proprietário	Valor (R\$)	Unidade	Proprietário	Valor (R\$)
SEV 202171200-9	5.126	-	20 N	ESTACIONAMENTO	2.800	2003	ESTACIONAMENTO	2.800	100 m²	ESTACIONAMENTO	100 m²
120 MATERIAL DE CANTO	12.400	420	1	WELA	4.575.000	170 X	170 X	1.000	100 m²	ESTACIONAMENTO	100 m²
108 09202620006	3.471	1	WELA	200 X	1.000	100 X	100 X	100 m²	ESTACIONAMENTO	100 m²	
116 PARECERES TECN.	1.712	1	WELA	1.712	1.712	1.712	1.712	100 m²	ESTACIONAMENTO	100 m²	
219 09125200008	1.478	2	WELA	7.400	7.400	7.400	7.400	100 m²	ESTACIONAMENTO	100 m²	
200 ESTACIONAMENTO	2.300	333	1	WELA	7.440.000	2.300	2.300	1.000	100 m²	ESTACIONAMENTO	100 m²
123 ESTACIONAMENTO	2.177	1	WELA	1.160.000	2.177	2.177	2.177	1.000	ESTACIONAMENTO	1.000	
106 X020272000-4	1.000	100	4	WELA	11.900.000	1.000	1.000	1.000	100 m²	ESTACIONAMENTO	100 m²



## USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA VALORIZAÇÃO E MERCADO



Ref	Categoria	Lote (m)	Lote (m)	Válida para								
100	SE/2000-040	400,00	200,00	V	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010
101	SE/2000-041	200,00	100,00	V	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010
102	SE/2000-042	200,00	100,00	S	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010
103	SE/2000-043	400,00	200,00	V	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010	20/06/2010

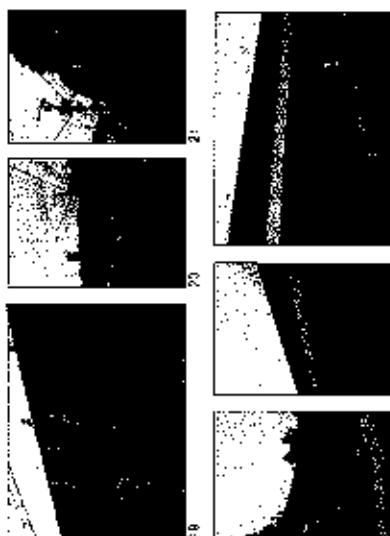


MAPA 21



## USO E CONDIÇÃO ECONÓMICA VALORIZAÇÃO E MERCADO





The image consists of a 3x3 grid of nine panels, each containing a grayscale photograph. The top-left panel shows a person's head and shoulders from a front-three-quarter angle. The top-right panel shows a close-up of a person's face. The middle-left panel shows a person's torso and arms. The middle-right panel shows a person's face. The bottom-left panel shows a person's head and shoulders from a side-on angle. The bottom-right panel shows a person's face. Each panel has a small number in the bottom right corner: 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, and 35 respectively.

**USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA  
VALORIZAÇÃO E MERCADO**

หน้า ๒๗

EXERCISE

ו' ינואר

Exhibit 19-8



54



60



1

USC E CONDIÇÃO ECONÔMICA

VALORIZAÇÃO E MERCADO

23



四

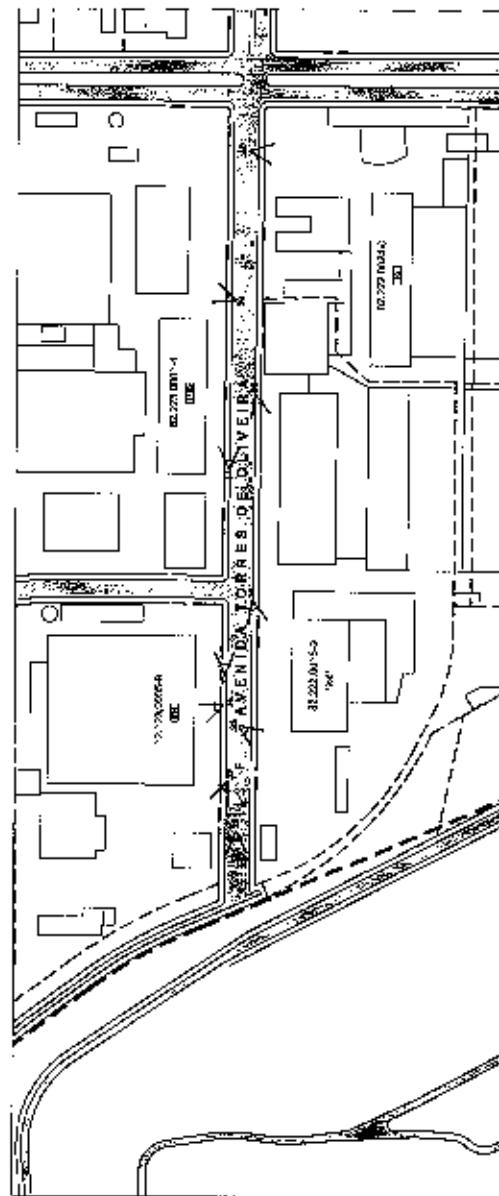
100  
WANDELS

20

100

11

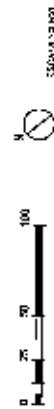
Nome	Categoria	Área (m²)	Valor (R\$)	Descrição
SP	Vale-Tudo	1.000	1.000	Área de Vale-Tudo
SP	SOBRESTRUTURA	1.000	1.000	Área de Sobreestrutura
SP	SOBRESTRUTURA	1.000	1.000	Área de Sobreestrutura
SP	SOBRESTRUTURA	1.000	1.000	Área de Sobreestrutura
SP	SOBRESTRUTURA	1.000	1.000	Área de Sobreestrutura
SP	SOBRESTRUTURA	1.000	1.000	Área de Sobreestrutura
SP	SOBRESTRUTURA	1.000	1.000	Área de Sobreestrutura



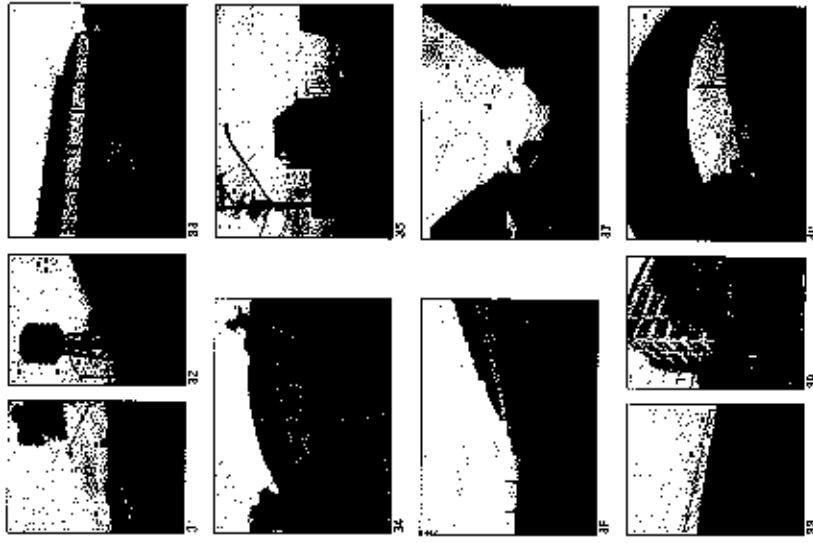
40

#### LEGENDA

- [■] ÁREA DE VALE-TUDO
- [■] ÁREA DE SOBRESTRUTURA
- [■] VIADUCA

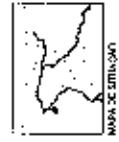


## VALORIZAÇÃO E MERCADO

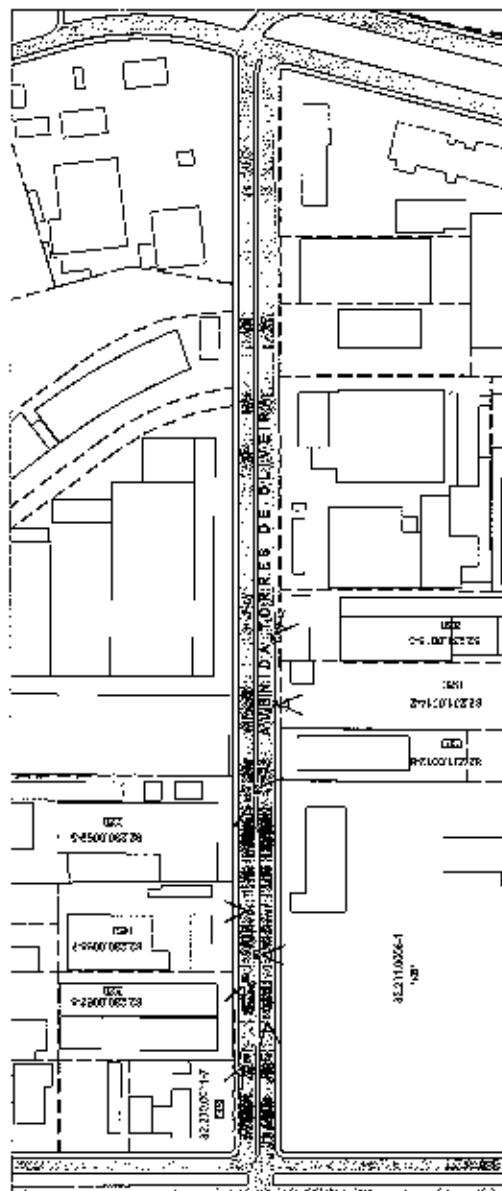
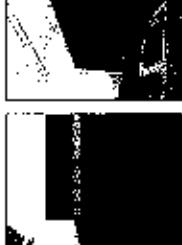
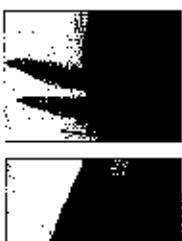


## VALORIZAÇÃO E MERCADO

MAPA 24



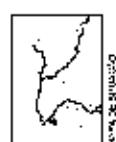
41



**USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA  
VALORIZAÇÃO E MERCADO**

VALORIZAÇÃO E MERCADO

۲۰۷

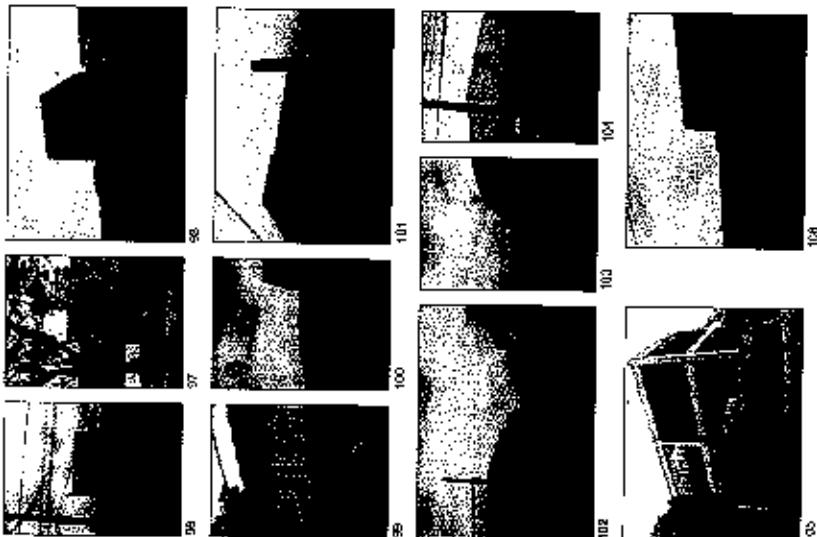


200



W&D 24

S.No.	Name	Designation	Date of Birth	Age	Gender	Category	Religion	Address	Mobile No.	Email ID	Voter ID Card Details		Aadhar Card Details		Pan Card Details		Driving License Details		Passport Details	
											Card No.	Name on Card	Card No.	Name on Card	Card No.	Name on Card	Card No.	Name on Card	Card No.	Name on Card
1	Shivam Singh	Software Developer	12/09/1995	28	Male	OBC	Hindu	123 Main Street, New York, USA	+1 234 567 8901	shivam.singh@example.com	123456789012345678	Shivam Singh	123456789012345678	Shivam Singh	123456789012345678	Shivam Singh	123456789012345678	Shivam Singh	123456789012345678	
2	Akash Kumar	Project Manager	05/05/1990	30	Male	SC	Christian	456 Elm Street, Chicago, IL, USA	+1 234 567 8902	akash.kumar@example.com	123456789012345678	Akash Kumar	123456789012345678	Akash Kumar	123456789012345678	Akash Kumar	123456789012345678	Akash Kumar	123456789012345678	
3	Sunita Devi	Housewife	15/02/1975	45	Female	ST	Buddhist	789 Pine Street, Atlanta, GA, USA	+1 234 567 8903	sunita.devi@example.com	123456789012345678	Sunita Devi	123456789012345678	Sunita Devi	123456789012345678	Sunita Devi	123456789012345678	Sunita Devi	123456789012345678	
4	Ramya Patel	Marketing Executive	20/07/1988	32	Female	OC	Muslim	567 Oak Street, Boston, MA, USA	+1 234 567 8904	ramya.patel@example.com	123456789012345678	Ramya Patel	123456789012345678	Ramya Patel	123456789012345678	Ramya Patel	123456789012345678	Ramya Patel	123456789012345678	
5	Vishal Patel	Software Engineer	10/03/1992	28	Male	OC	Hindu	345 Cedar Street, Seattle, WA, USA	+1 234 567 8905	vishal.patel@example.com	123456789012345678	Vishal Patel	123456789012345678	Vishal Patel	123456789012345678	Vishal Patel	123456789012345678	Vishal Patel	123456789012345678	
6	Neetu Singh	Customer Support	08/06/1985	37	Female	OC	Hindu	654 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8906	neetu.singh@example.com	123456789012345678	Neetu Singh	123456789012345678	Neetu Singh	123456789012345678	Neetu Singh	123456789012345678	Neetu Singh	123456789012345678	
7	Pardeep Singh	Quality Assurance	15/11/1998	21	Male	OC	Hindu	234 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8907	pardeep.singh@example.com	123456789012345678	Pardeep Singh	123456789012345678	Pardeep Singh	123456789012345678	Pardeep Singh	123456789012345678	Pardeep Singh	123456789012345678	
8	Shweta Patel	Administrative Assistant	02/07/1995	25	Female	OC	Hindu	123 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8908	shweta.patel@example.com	123456789012345678	Shweta Patel	123456789012345678	Shweta Patel	123456789012345678	Shweta Patel	123456789012345678	Shweta Patel	123456789012345678	
9	Yashwant Patel	System Administrator	10/09/1980	42	Male	OC	Hindu	456 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8909	yashwant.patel@example.com	123456789012345678	Yashwant Patel	123456789012345678	Yashwant Patel	123456789012345678	Yashwant Patel	123456789012345678	Yashwant Patel	123456789012345678	
10	Umesh Patel	Network Administrator	05/01/1985	35	Male	OC	Hindu	345 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8910	umesh.patel@example.com	123456789012345678	Umesh Patel	123456789012345678	Umesh Patel	123456789012345678	Umesh Patel	123456789012345678	Umesh Patel	123456789012345678	
11	Prachi Patel	Customer Support	10/02/1990	30	Female	OC	Hindu	234 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8911	prachi.patel@example.com	123456789012345678	Prachi Patel	123456789012345678	Prachi Patel	123456789012345678	Prachi Patel	123456789012345678	Prachi Patel	123456789012345678	
12	Shivani Patel	Customer Support	05/03/1995	25	Female	OC	Hindu	123 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8912	shivani.patel@example.com	123456789012345678	Shivani Patel	123456789012345678	Shivani Patel	123456789012345678	Shivani Patel	123456789012345678	Shivani Patel	123456789012345678	
13	Parvati Patel	Customer Support	10/04/1990	30	Female	OC	Hindu	456 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8913	parvati.patel@example.com	123456789012345678	Parvati Patel	123456789012345678	Parvati Patel	123456789012345678	Parvati Patel	123456789012345678	Parvati Patel	123456789012345678	
14	Om Patel	Customer Support	15/05/1995	24	Male	OC	Hindu	345 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8914	om.patel@example.com	123456789012345678	Om Patel	123456789012345678	Om Patel	123456789012345678	Om Patel	123456789012345678	Om Patel	123456789012345678	
15	Shweta Patel	Customer Support	20/06/1990	30	Female	OC	Hindu	234 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8915	shweta.patel@example.com	123456789012345678	Shweta Patel	123456789012345678	Shweta Patel	123456789012345678	Shweta Patel	123456789012345678	Shweta Patel	123456789012345678	
16	Yashwant Patel	Customer Support	25/07/1995	24	Male	OC	Hindu	123 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8916	yashwant.patel@example.com	123456789012345678	Yashwant Patel	123456789012345678	Yashwant Patel	123456789012345678	Yashwant Patel	123456789012345678	Yashwant Patel	123456789012345678	
17	Umesh Patel	Customer Support	30/08/1990	30	Male	OC	Hindu	456 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8917	umesh.patel@example.com	123456789012345678	Umesh Patel	123456789012345678	Umesh Patel	123456789012345678	Umesh Patel	123456789012345678	Umesh Patel	123456789012345678	
18	Prachi Patel	Customer Support	05/09/1995	24	Female	OC	Hindu	345 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8918	prachi.patel@example.com	123456789012345678	Prachi Patel	123456789012345678	Prachi Patel	123456789012345678	Prachi Patel	123456789012345678	Prachi Patel	123456789012345678	
19	Shivani Patel	Customer Support	10/10/1995	24	Female	OC	Hindu	234 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8919	shivani.patel@example.com	123456789012345678	Shivani Patel	123456789012345678	Shivani Patel	123456789012345678	Shivani Patel	123456789012345678	Shivani Patel	123456789012345678	
20	Parvati Patel	Customer Support	15/11/1995	24	Female	OC	Hindu	123 Birch Street, Denver, CO, USA	+1 234 567 8920	parvati.patel@example.com	123456789012345678	Parvati Patel	123456789012345678	Parvati Patel	123456789012345678	Parvati Patel	123456789012345678	Parvati Patel	123456789012345678	



USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA  
VALORIZAÇÃO E MERCADO

10



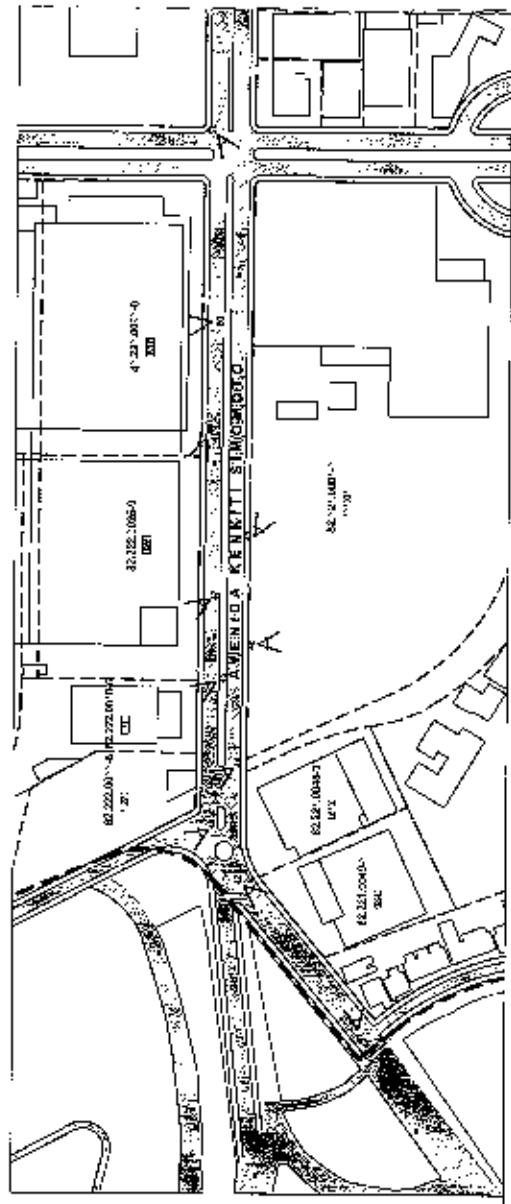
1

Ergonomics

11



MAPA 27



0 50 100  
-41°41'49.50" S 51°41'29.00" W



MAPA 28  
ESTRUTURA DA PROPRIEDADE - PLANO DE LOTEAMENTO

Propriedade	Localização	Lote nº	Area	Proprietário	Estado	Valor total da Unidade Imóvel (R\$)	Valor total da Unidade Imóvel (R\$)	Valor total da Unidade Imóvel (R\$)	Unidade Imóvel								
39v	Residencial	40/41	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	42.000,00	25.400,00									
40v	X-200000-08	38/39	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
41	RESIDENCIAL	10/11	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
42	RESIDENCIAL	11/12	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
43	RESIDENCIAL	12/13	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
44	RESIDENCIAL	13/14	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
45	RESIDENCIAL	14/15	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
46	RESIDENCIAL	15/16	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
47	RESIDENCIAL	16/17	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
48	RESIDENCIAL	17/18	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
49	RESIDENCIAL	18/19	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
50	RESIDENCIAL	19/20	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
51	RESIDENCIAL	20/21	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
52	RESIDENCIAL	21/22	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
53	RESIDENCIAL	22/23	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									
54	RESIDENCIAL	23/24	~100	SOARES, MARCELO	Residencial	70,00	29.000,00	15.500,00									



## VALORIZAÇÃO E MERCADO

### VALORIZAÇÃO

É o valor que uma propriedade tem no momento de sua avaliação.

LETRA

VALORIZAÇÃO

VALORIZADA

VALORIZAÇÃO = VALOR INICIAL +   
VALOR MELHORIA + VALOR DE AMPLIAÇÃO  
VALOR DE REFORMA - VALOR DE DESVALORIZAÇÃO





9



AMICA



1



100



DECCNO



10



100



SOS E CONDICIONA

**USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA**

---

**VALORIZAÇÃO E MERCADO**

四〇九



1

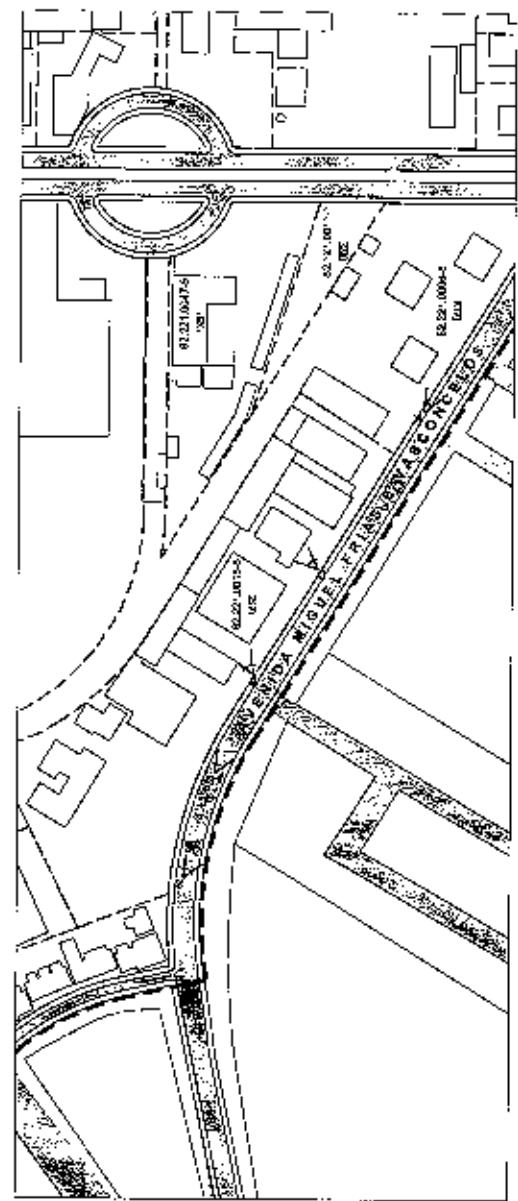
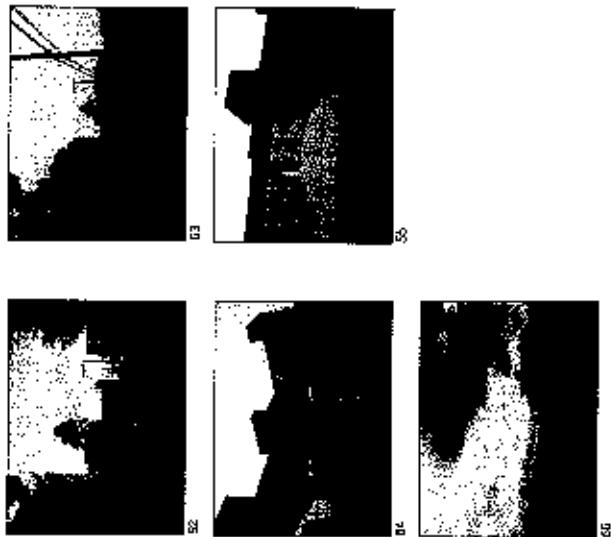
三

#### LEGENDA

ESTATE PLANNING

2000

Lote	Nº Endereço	Nº Logradouro	Nº Casa	Nº Porteira	Nº Residencial	Nº Industrial	Nº Comercial	Nº Pública	Nº Privada	Nº Comunidade	Nº Censo
VIA 1	ESTRADA NACIONAL	11.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
VIA 2	ESTRADA NACIONAL	22.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
VIA 3	ESTRADA NACIONAL	33.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
VIA 4	ESTRADA NACIONAL	44.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
VIA 5	ESTRADA NACIONAL	55.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
VIA 6	ESTRADA NACIONAL	66.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000



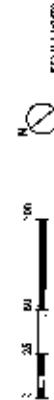
48

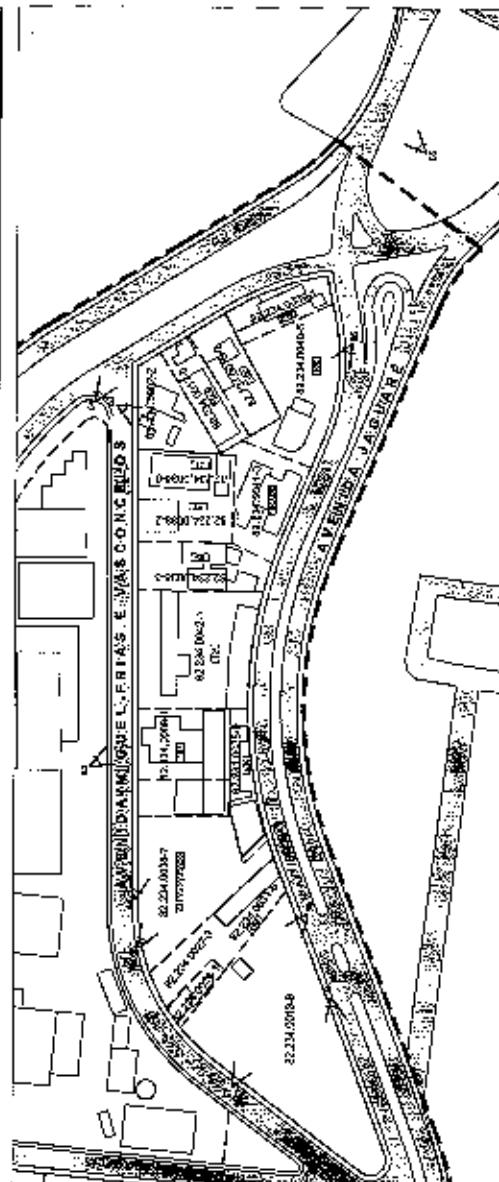
## VALORIZAÇÃO E MERCADO

## USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

### LEGENDA

ÁREA DE Uso Rural
ÁREA de uso urbano
FRONTEIRAS





四八〇



---

## **USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA**

---

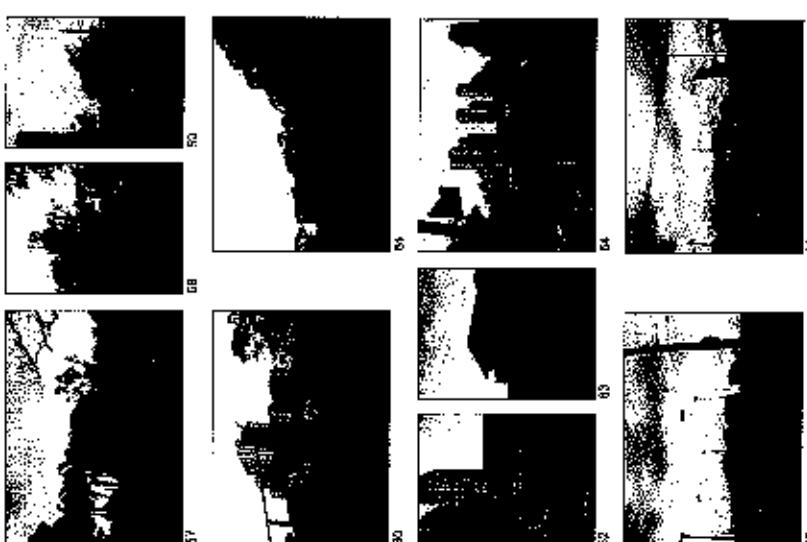
## **VALORIZAÇÃO E MERCADO**

ECONOMY

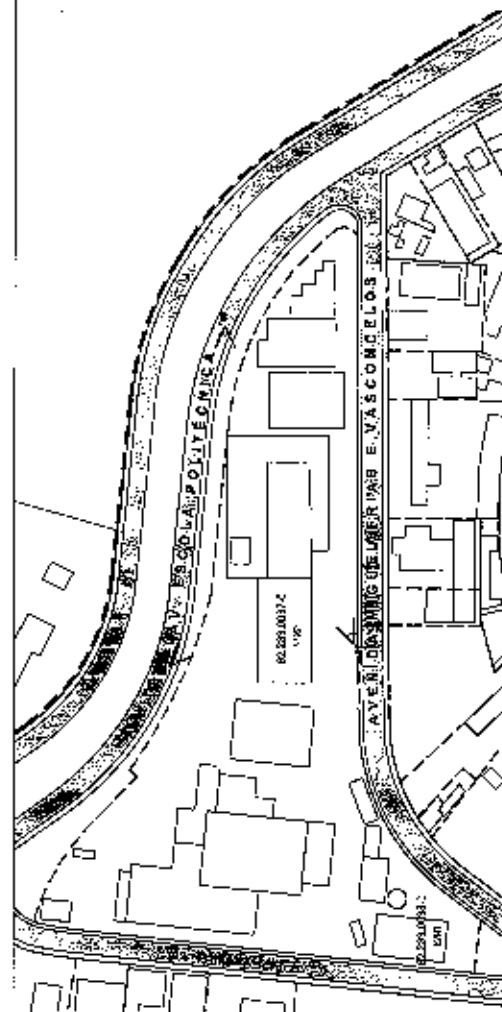
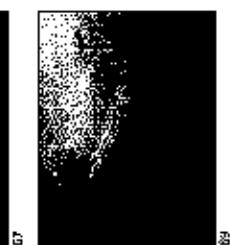
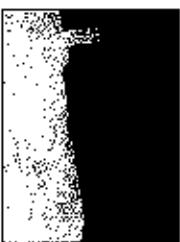
רמב"ם

卷之三

REGULAR ISSUE

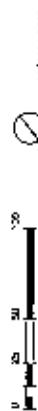
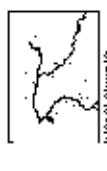


Identificação	Nº de Identificação	Localização	Unidade de Gestão	Área Total do Imóvel (m²)	Área Construída (m²)	Área Lote (m²)	Órgão	Plano de Ordenamento
145	00020-000070	1.3000	LEP	1.3000	1.3000	1.3000	SEPLAG	Ordem de Uso da Terra
247	00020-000070	1.3000	LEP	1.3000	1.3000	1.3000	SEPLAG	Ordem de Uso da Terra



## VALORIZAÇÃO E MERCADO

### LEGENDA



MAPA 31



---

[View Details](#)



ANSWER



• • • • •



Digitized by srujanika@gmail.com



Digitized by srujanika@gmail.com



卷之三

**USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA  
VALORIZAÇÃO E MERCADO**

L

卷二

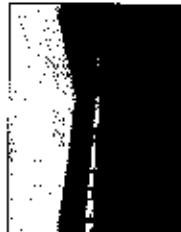
A small map of the world with a box highlighting the Indian Ocean region, specifically the location of the Maldives.

卷之三

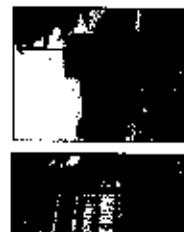
MAP 32



15



A small, square portrait of a man with dark hair, wearing a white shirt and a dark jacket or coat. The image is grainy and appears to be from an old photograph.



28



19



19



13

LUSO E CONDIÇÃO ECONÔMICA  
VALORIZAÇÃO E MERCADO

VALORIZAÇÃO E MERCADO

અધ્યાત્મ

卷之三

2044/2000

MAPA 201





20



22



19

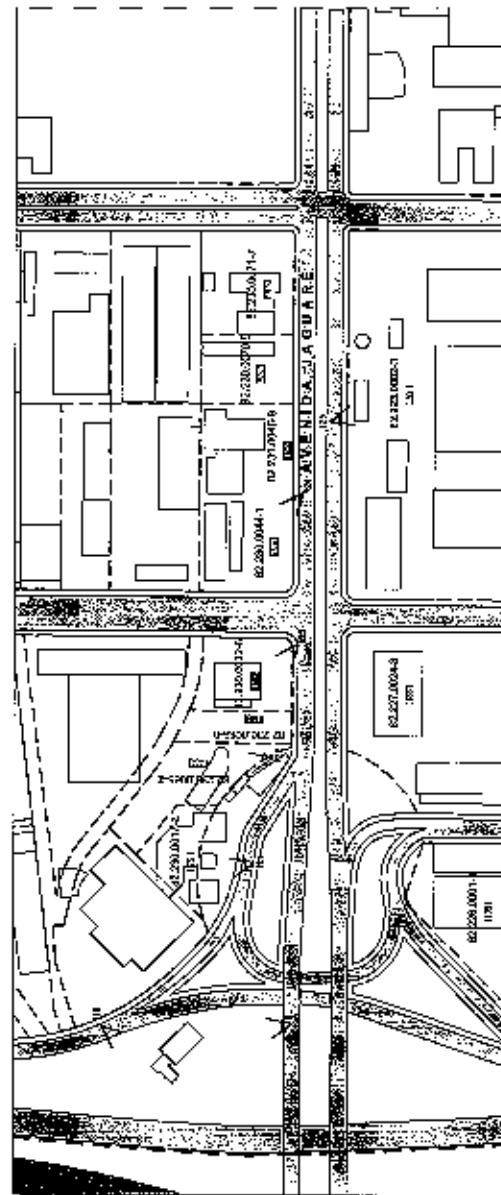


1.  11

USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

VALORIZAÇÃO E MERCADO

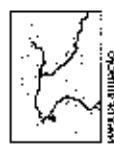
100



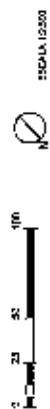
三



100



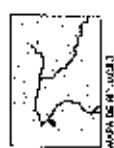
1000



REGAN (250)

**USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA**  
**VALORIZAÇÃO E MERCADO**

EQUITY

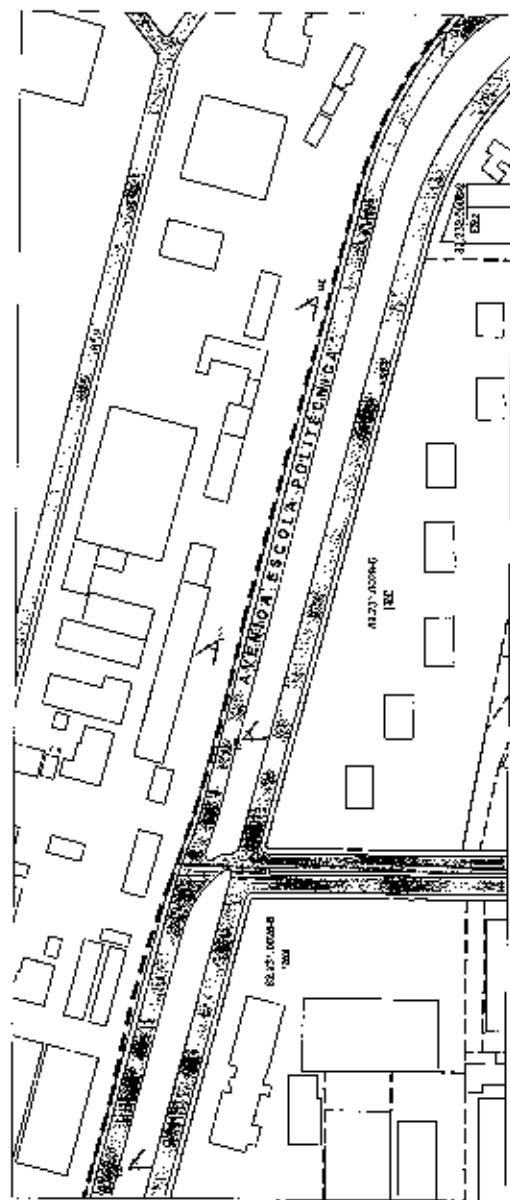


200

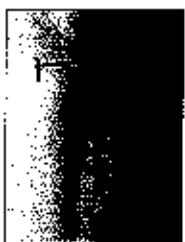
M&D 35



5



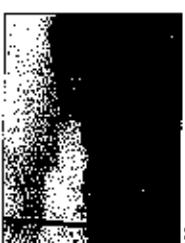
۱۴۹



140



10



6

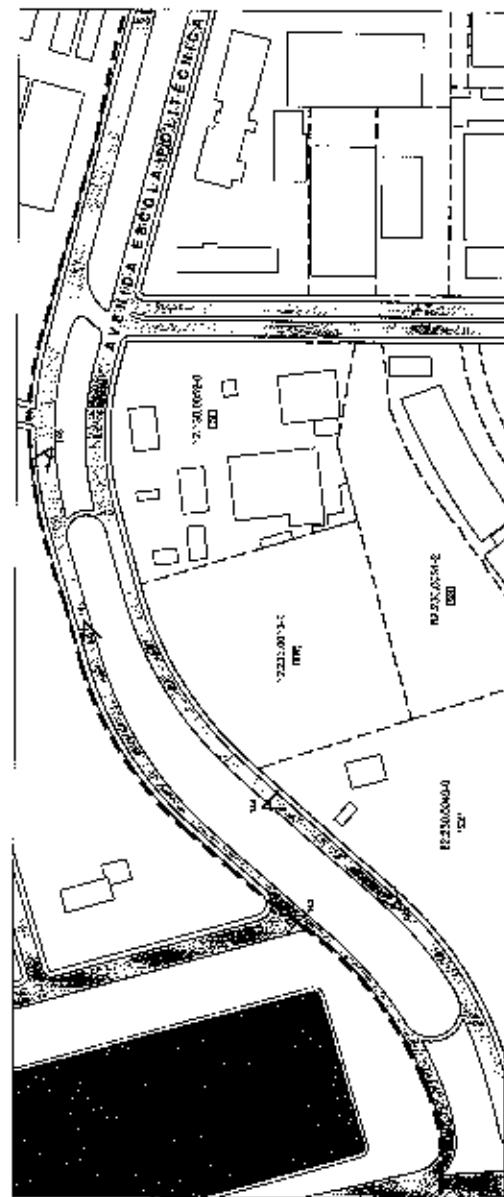
Horário	Atividade	Lotação	Vias	Nº de veículos	Velocidade média (km/h)	Velocidade média (m/s)	Velocidade média (m/s) - Veículos							
10h	RECOLHIMENTO	08:30-09:30	1000-1100	200-210	20-21	0.05-0.06	14-15	14-15	14-15	14-15	14-15	14-15	14-15	14-15
11h	ABERTURA	09:30-10:30	1100-1200	210-220	20-21	0.05-0.06	15-16	15-16	15-16	15-16	15-16	15-16	15-16	15-16
12h	RECOLHIMENTO	10:30-11:30	1200-1300	220-230	20-21	0.05-0.06	15-16	15-16	15-16	15-16	15-16	15-16	15-16	15-16
13h	ABERTURA	11:30-12:30	1300-1400	230-240	20-21	0.05-0.06	16-17	16-17	16-17	16-17	16-17	16-17	16-17	16-17
14h	RECOLHIMENTO	12:30-13:30	1400-1500	240-250	20-21	0.05-0.06	16-17	16-17	16-17	16-17	16-17	16-17	16-17	16-17



143  
145



142  
144  
146



#### LEGENDA

- ÁREA DE ESTACIONAMENTO
- PARKING
- ESTACIONAMENTO

(Símbolos adaptados de: NBR 14283-2009)



RUA 25 DE MARÇO

E2-25000040

12'



14

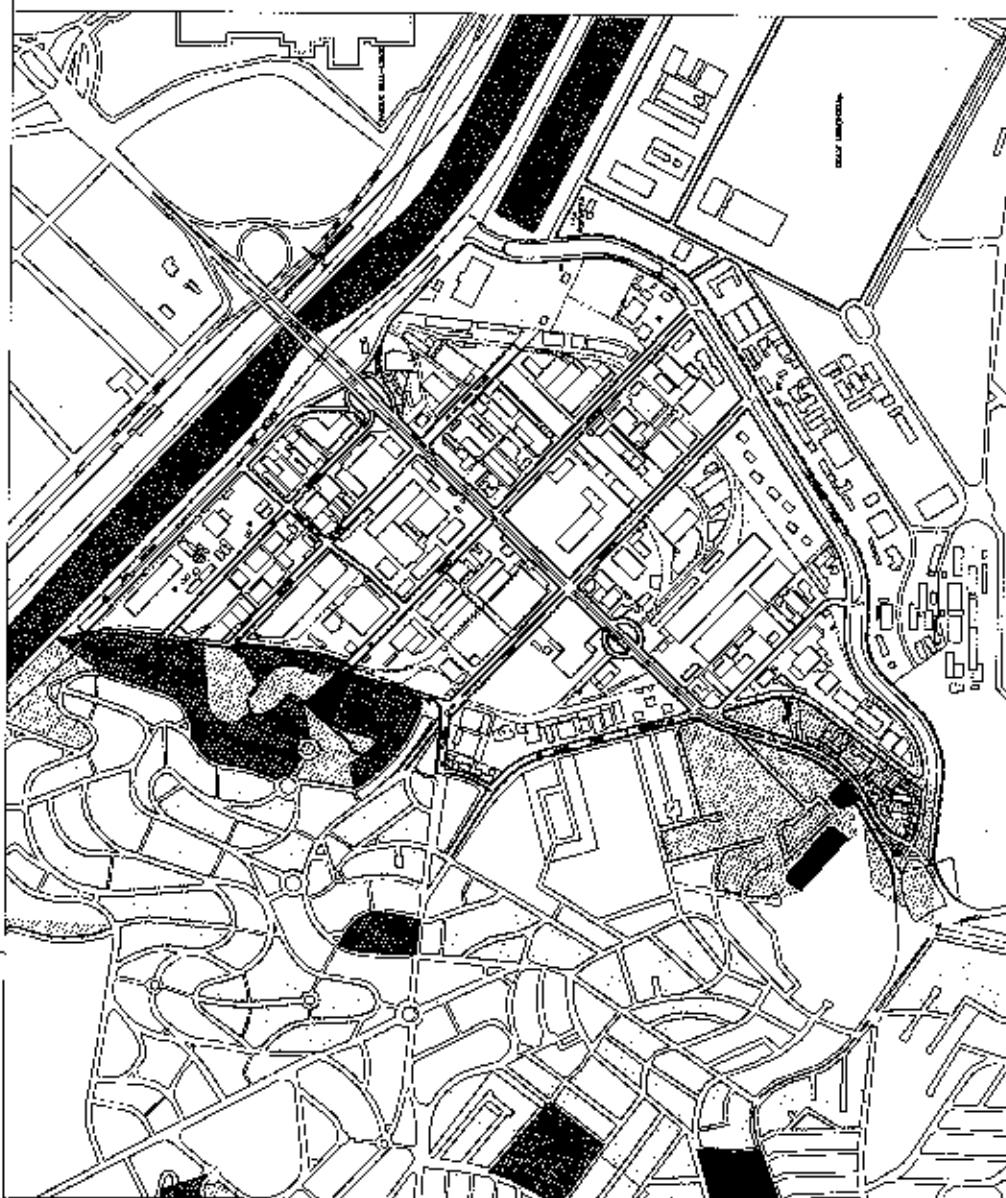
## VALORIZAÇÃO E MERCADO

### USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

14

## USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

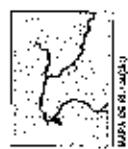
## SETORES CENSITÁRIOS



MAPA 37

CONÍCIO DEMOGRÁFICO 2010 - IBGE  
SETOR CENSITÁRIO 2010 - IBGE - UNIDADE 1037

001-1000 Unidades  
1001-2000 Unidades  
2001-3000 Unidades



0 100 200 300  
METROS  
N

- Típico do um panteónio grego da época romana é o invenção de um observando o edifício construído, e o resultado da construção é o desenvolvimento imobiliário necessário para a realização do projeto. Na análise do Etnico Imobiliário da área cabe ressaltar os seguintes elementos:
  - A sede: Cidade Universitária Amândio Salesa da Cidade da Universidade de São Paulo. Esta é a principal e definitiva para a definição do caráter ou o perfil em sentido amplo da universidade. Ainda lembra do tecido da cidade de São Paulo, a Cidade Universitária conserva sua identidade de Campus, diferenciada no que diz respeito à proximidade de vegetação e construção, que abrigaram a um mesmo edifício dentro da legislação específica ao resto da ilha de São Paulo. Indícios de o projeto não prevaleceram. A Cidade Universitária é hoje considerável ainda em "quintal" para São Paulo, muitas vezes usada como local de venda no mercado imobiliário pela simplicidade. Sua população, de professores, estudantes e desocupados é nítida para a territorialização de uma nova ocupação na área em estudo. Seu limite com a área da Invenção é em torno, onde se localiza a área do IPT - Instituto do Projeto e Tecnologia. O caráter das atividades desenvolvidas na USP a pós-graduação e outras atividades desenvolvidas na área imobiliária (Inova, Áo do Desafio, Inovação com uso de instrumentos de "fórmula" e originalidade e tecnologia e propostas com relação a conhecimento, segurança e conforto por propostas com relação a conforto e segurança, adaptabilidade). Esta característica deve ser observada em quanto a intervenção na área é intensiva de tecnologia e profundo horizonte nômadas: no sentido de tornar a área uma manufatura orientada para o empreendimento em assunto - Projeto Tecnológico. O intuito da USP se encontra no prédio local da Av. Estácio Pachá, uma edificação que é de uso da USP (sul-oeste da Rua), um salão para eventos além de uma área destinada para uso da Polícia Militar (a direção sul). É importante dizer que a obra é da um empreendimento da Cidade, que pela sua inserção no Vale do Paraisópolis possui o uso de espaço residencial, de Rua Olímpica do Paraisópolis, equilibrando entre uso só da Universidade, mas também por equipes da cidade em geral, já que se trata de um projeto nômade no gênero no edifício.

## LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

## PANORAMA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

- **Centro Parque Dominguinhos:** Fazendo fronteira com o bairro do Jequitibá, todo lado de projeto de urbanização da Prefeitura da Cidade de São Paulo, para assumamento da população que anteriormente ocupava habitações e barracos na região. Neste limite, existe um processo de consolidação das vilas, ainda está em processo de execução, a implantação da um Centro de Educação Unificado, já em execução.
- A torre, neste direção, Antoniria é Mininal Pinheiros a serra da Serra, que faz com o bairro a conexão com a marginal da Rua do Rio Pinheiros conectando imediatamente com aquartelamento imobiliário como o Parque Villa-Lobos. Especialmente recentemente visto sobre a ocupação, integrado da Linha da CPTM. Também muitos moradores, uma grande área da Prefeitura da Cidade de São Paulo, hoje usado para o abrigo de obras do Metrô n.º 1, no seu treinamento em conjunto com a Praça em setembro, onde se adicionou desenvolvimento urbano desejado como parâmetro baseado o projeto.

## PANORAMA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

MAPA 38

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.



**PANORAMA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

MAPA 99



**PANORAMA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

MAPA 40





CÂMARA MUNICIPAL DE  
**SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº .....

do processo nº ..... de 20..... /..... (a) .....

Ref: Protocolo Geral nº 201036

A 22º GV

24/01/2014

**NELSON DAMASCENO BATISTA**  
Supervisor Substituto de Equipe de  
Protocolo e Autuação SGA.6

# Parque Tecnológico de São Paulo

Ambiente Corporativo Inteligente e Sustentável

## Sa<sup>o</sup>Paulo Tech Park

Smart and Sustainable Corporate Environment

# Parque Tecnológico de São Paulo

Ambiente Corporativo Inteligente e Sustentável

## São Paulo TechPark

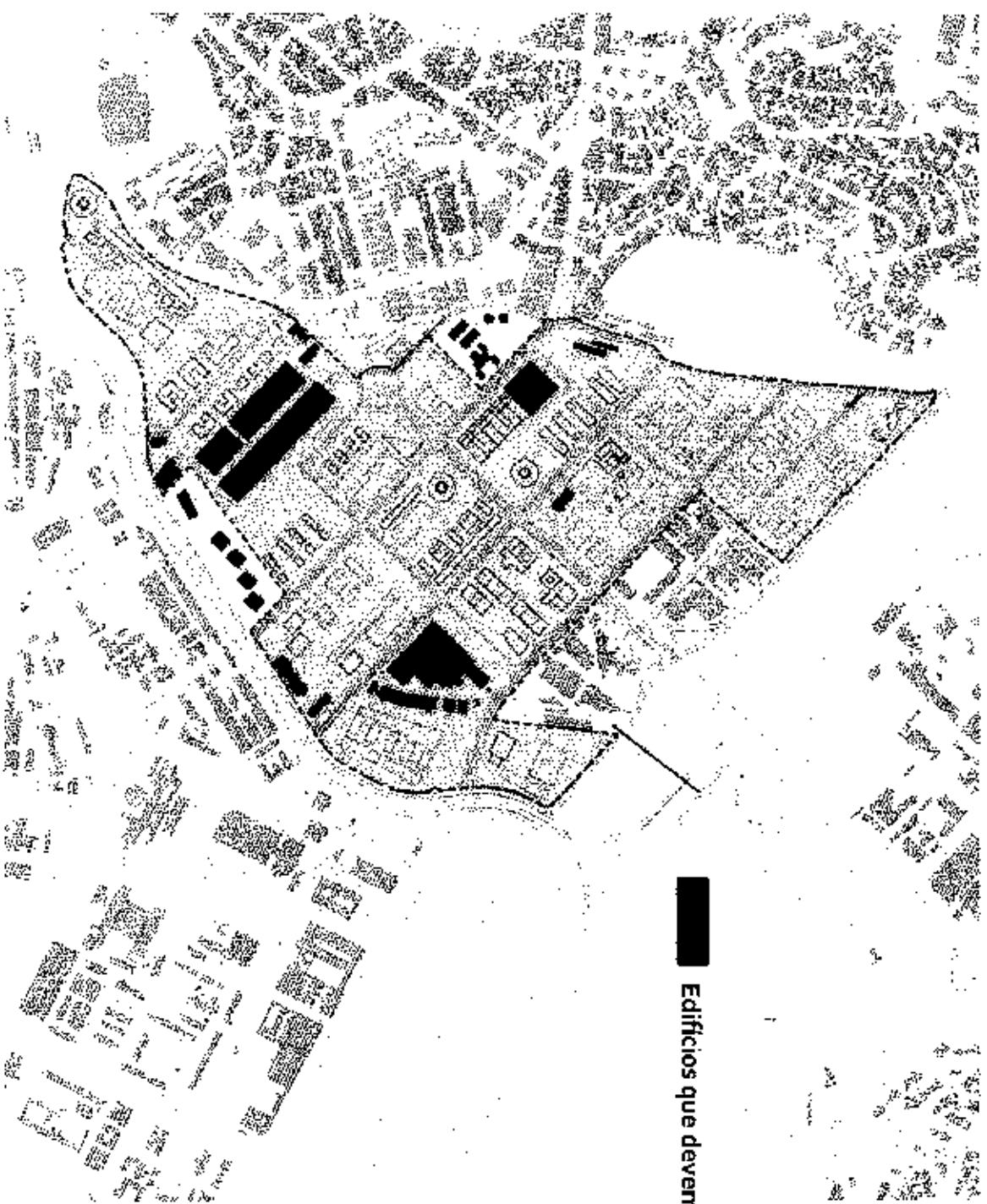
Smart and Sustainable Corporate Environment

**Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré**



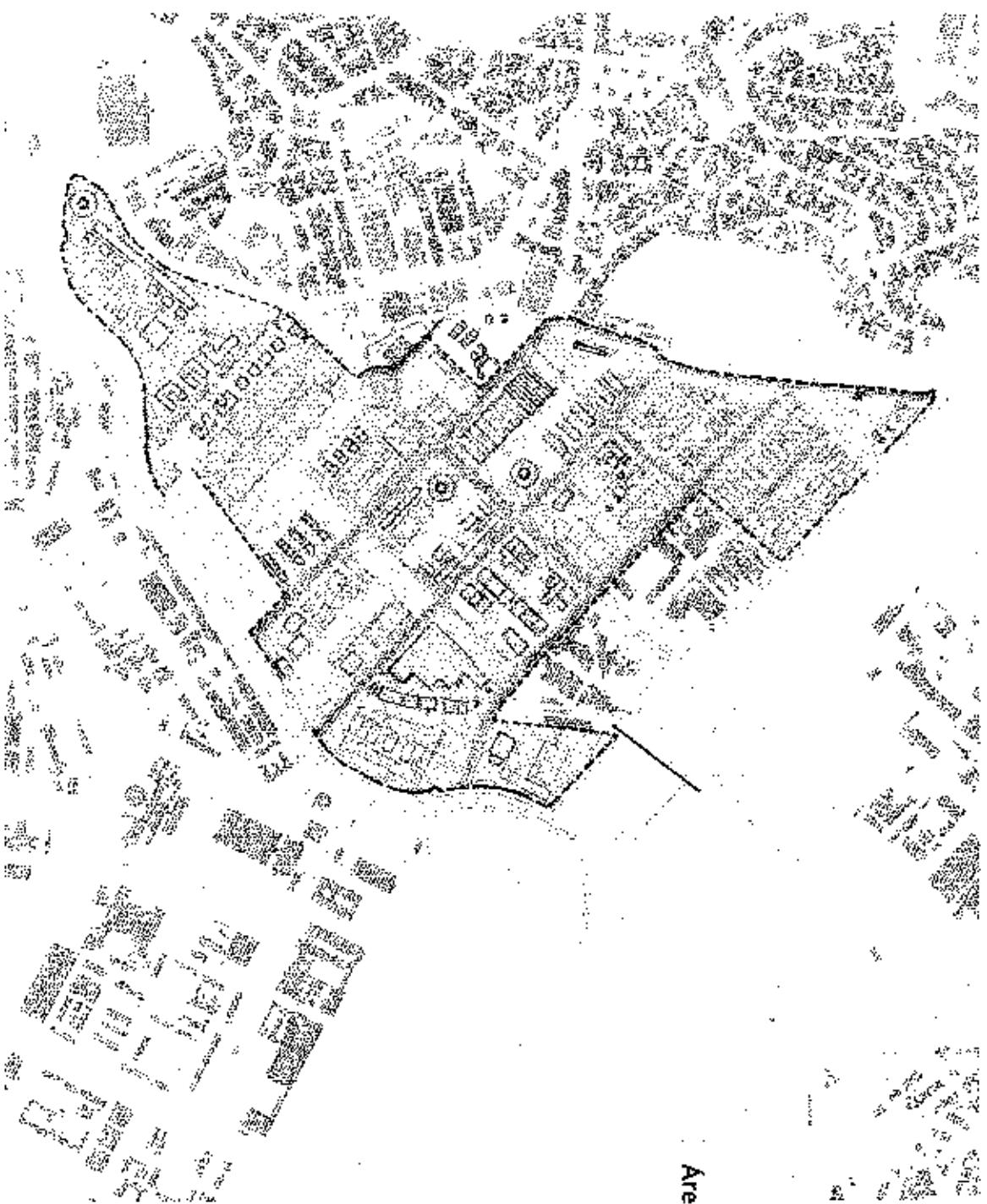
■ Edifícios  
Existentes

**Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré**



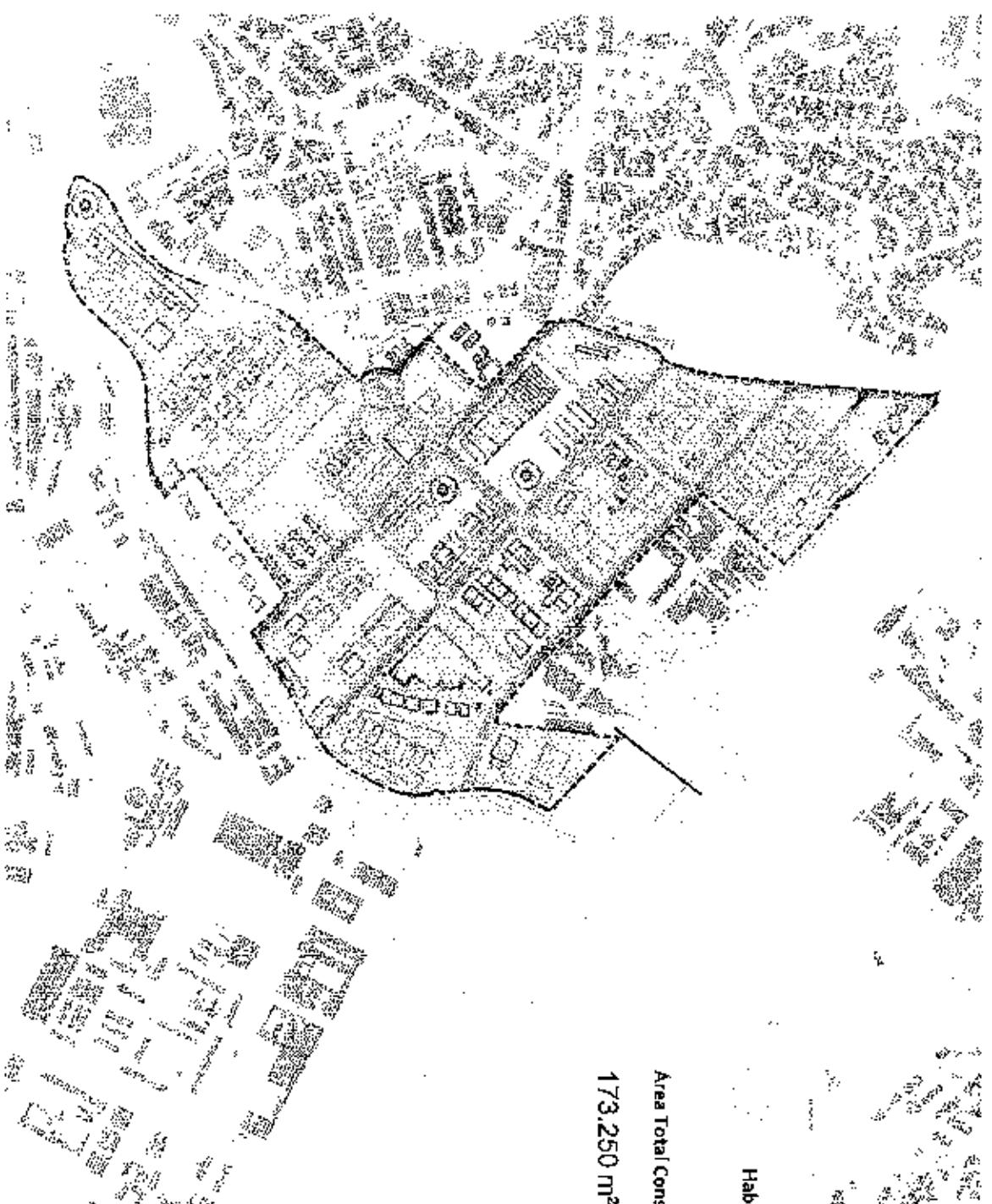
■ Edifícios que devem permanecer

**Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré**



**Área Verde**

# Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré

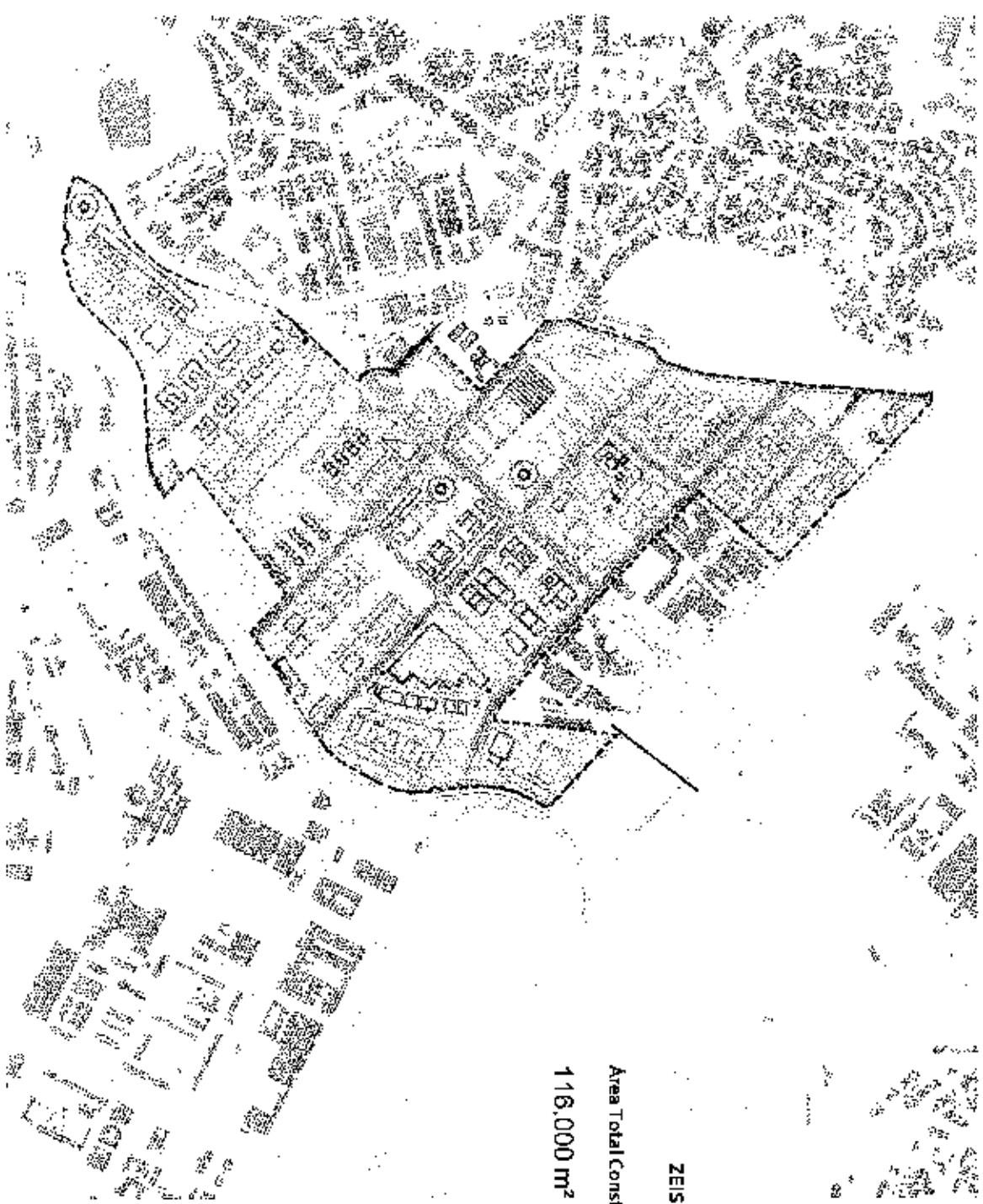


Habitação de Mercado

Área Total Construída:

173.250 m<sup>2</sup>

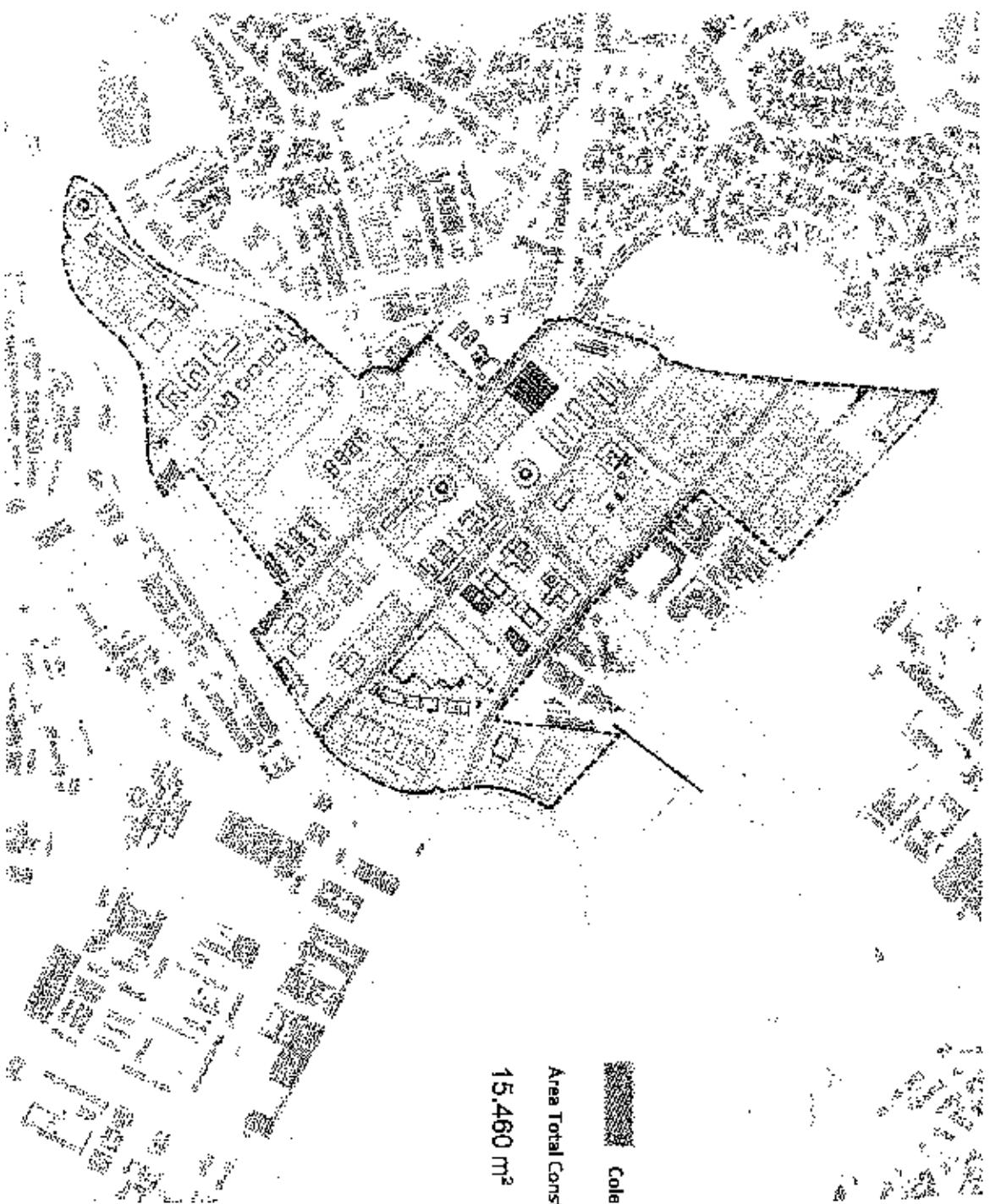
**Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré**



ZEIS  
Área Total Construída:

116.000 m<sup>2</sup>

**Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré**

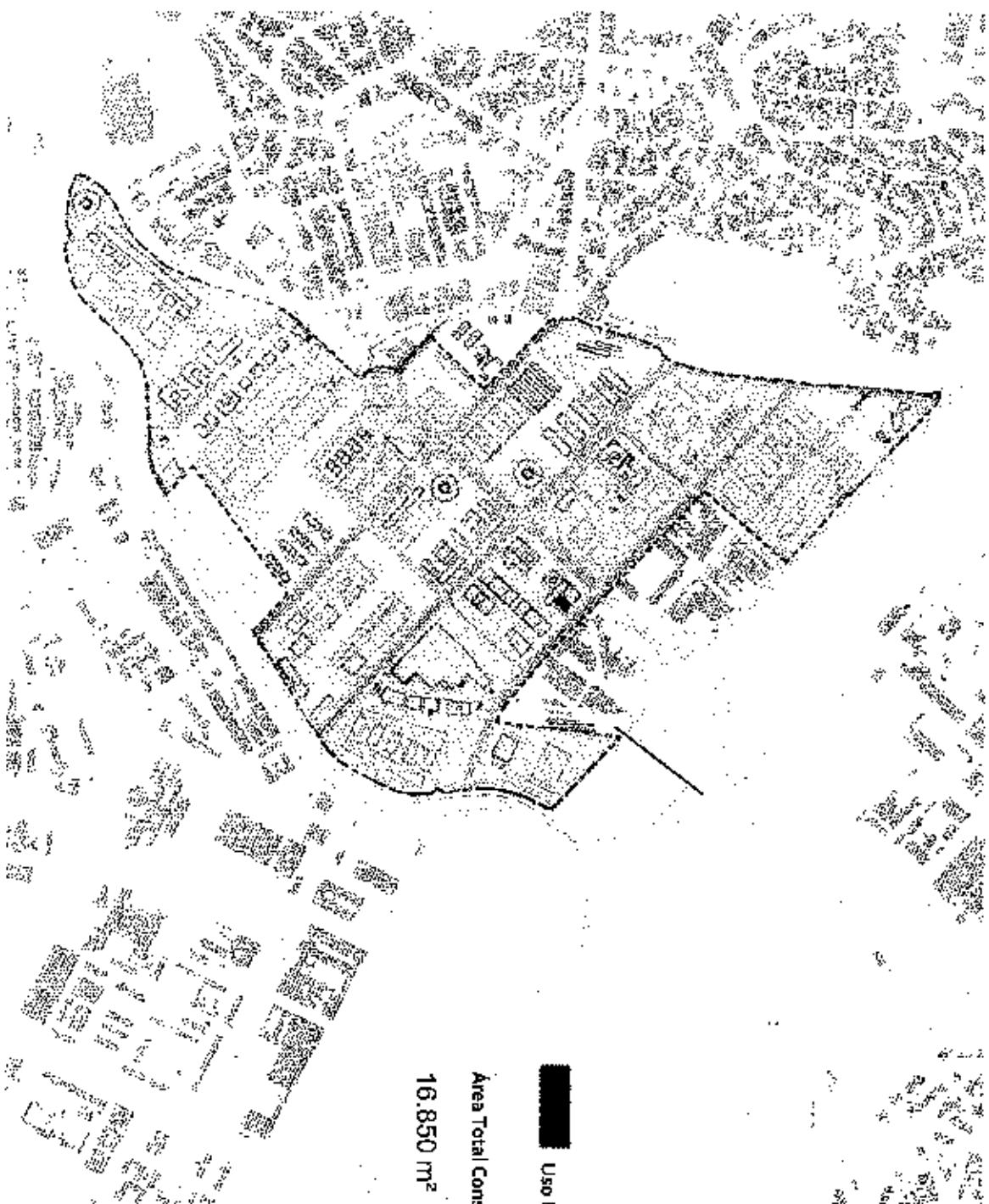


Colletivo

Área Total Construída:

15.460 m<sup>2</sup>

**Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguare**

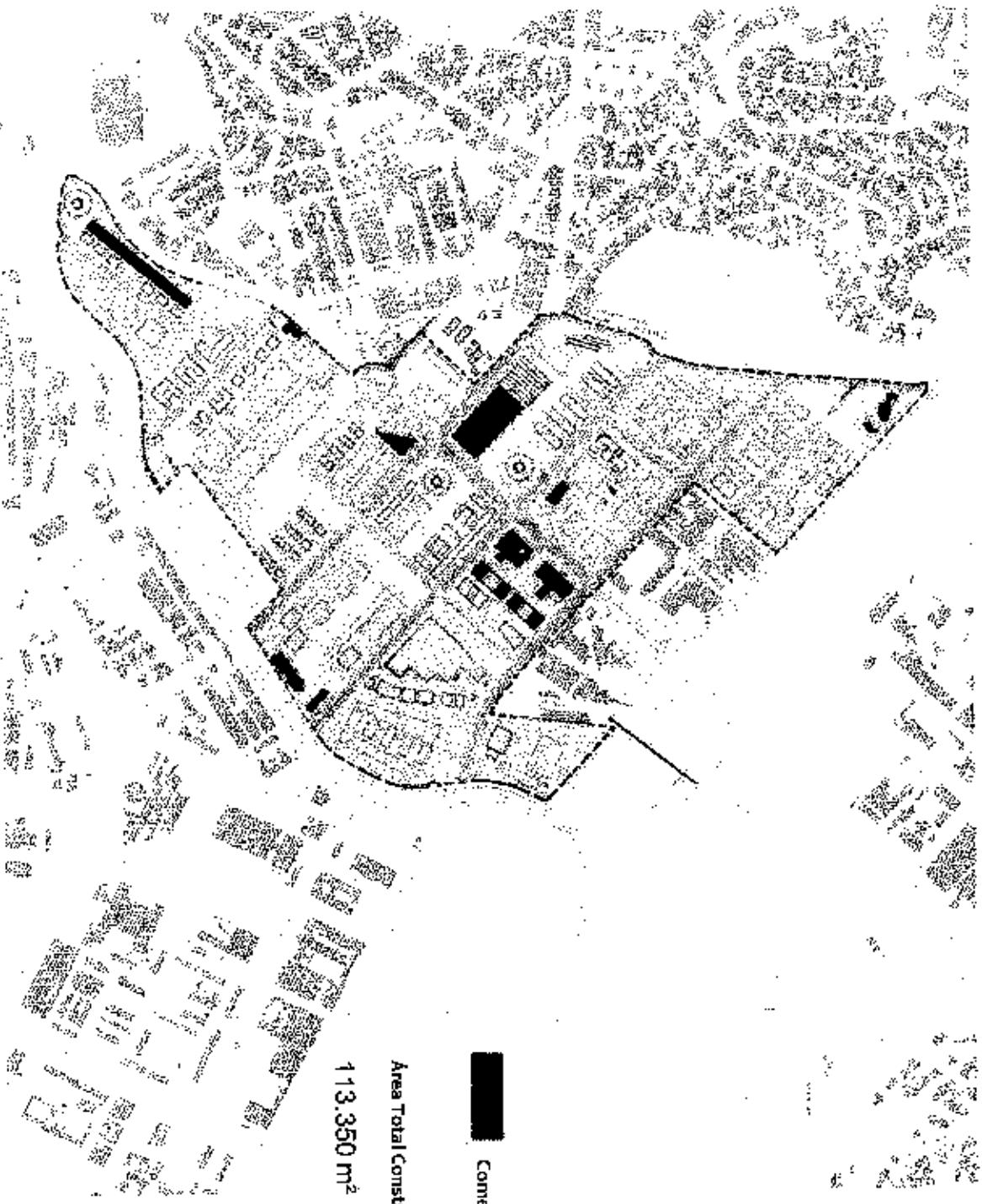


Uso Especial

Área Total Construída:

16.850 m<sup>2</sup>

# Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré

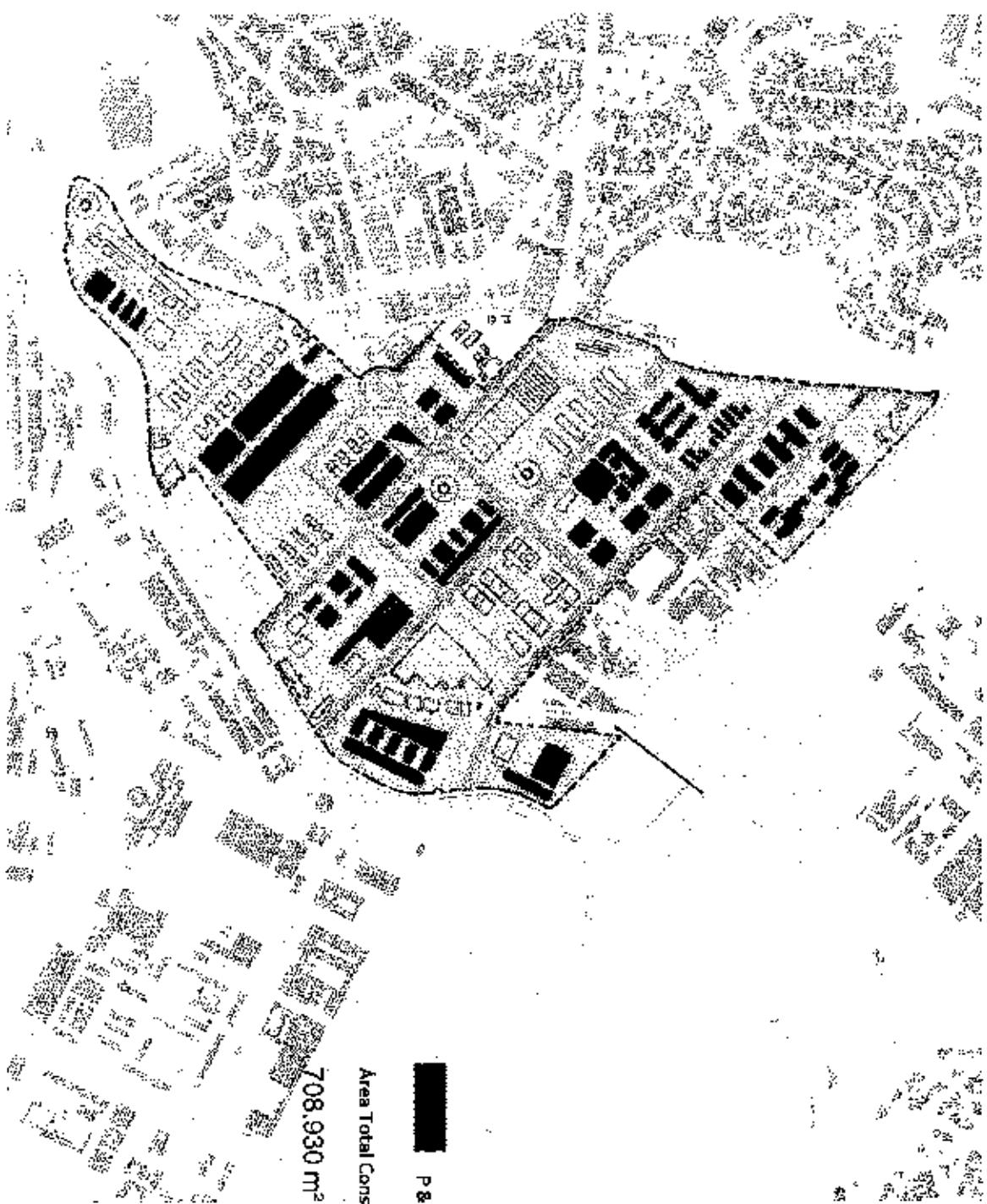


 Comercial + Serviços

Área Total Construída:

113.350 m<sup>2</sup>

**Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguare**

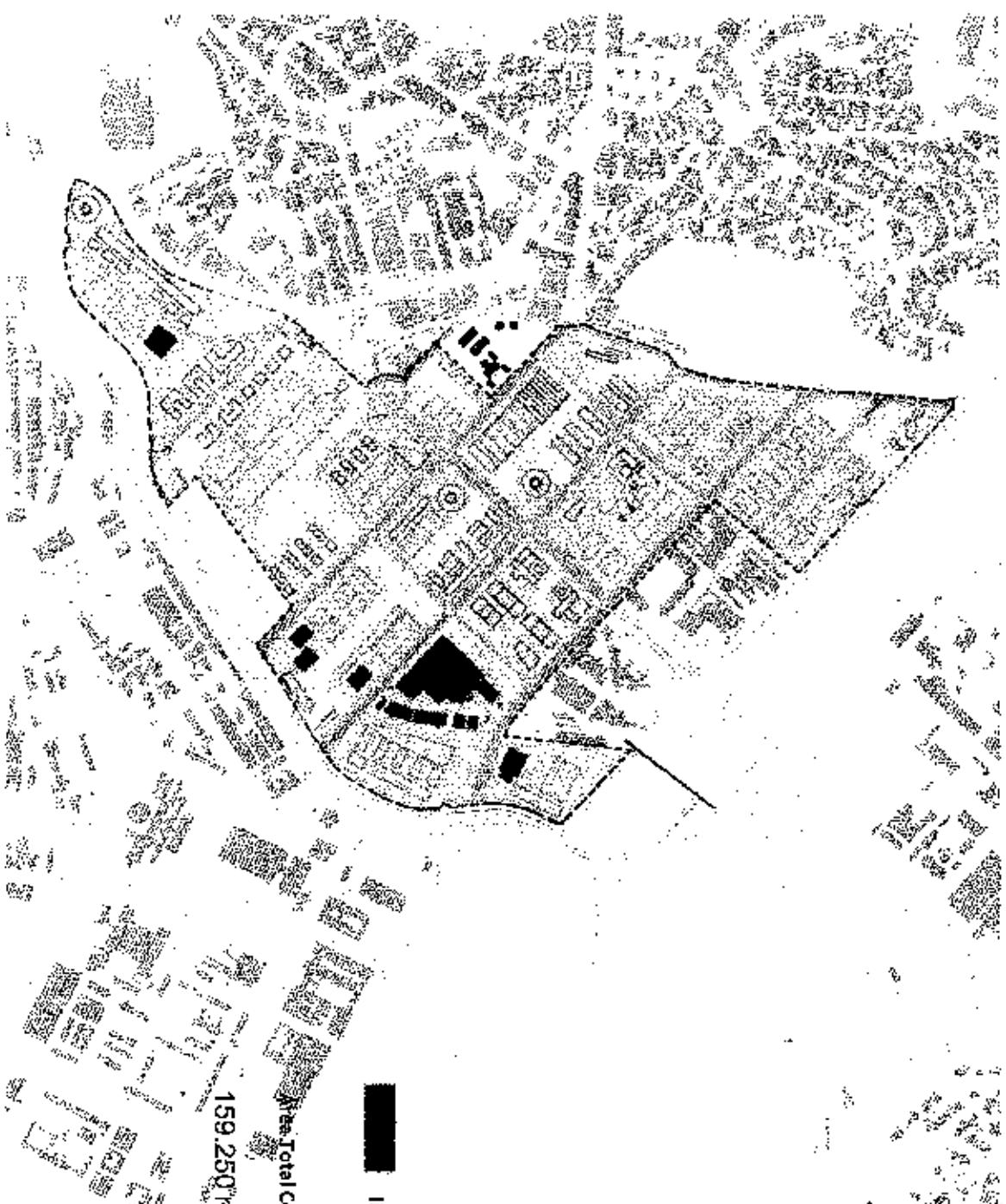


P & D

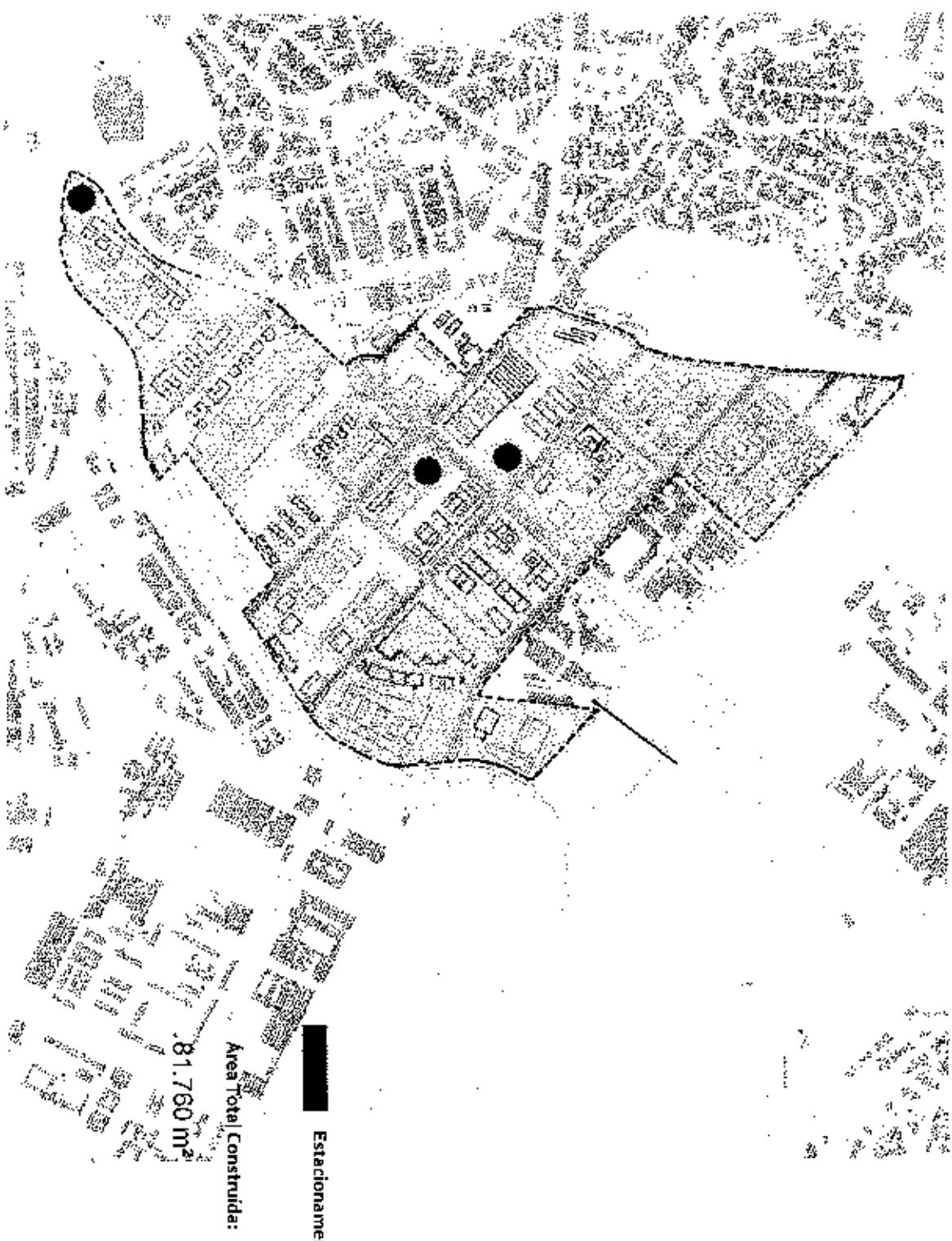
Área Total Construída:

708.930 m<sup>2</sup>

**Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré**



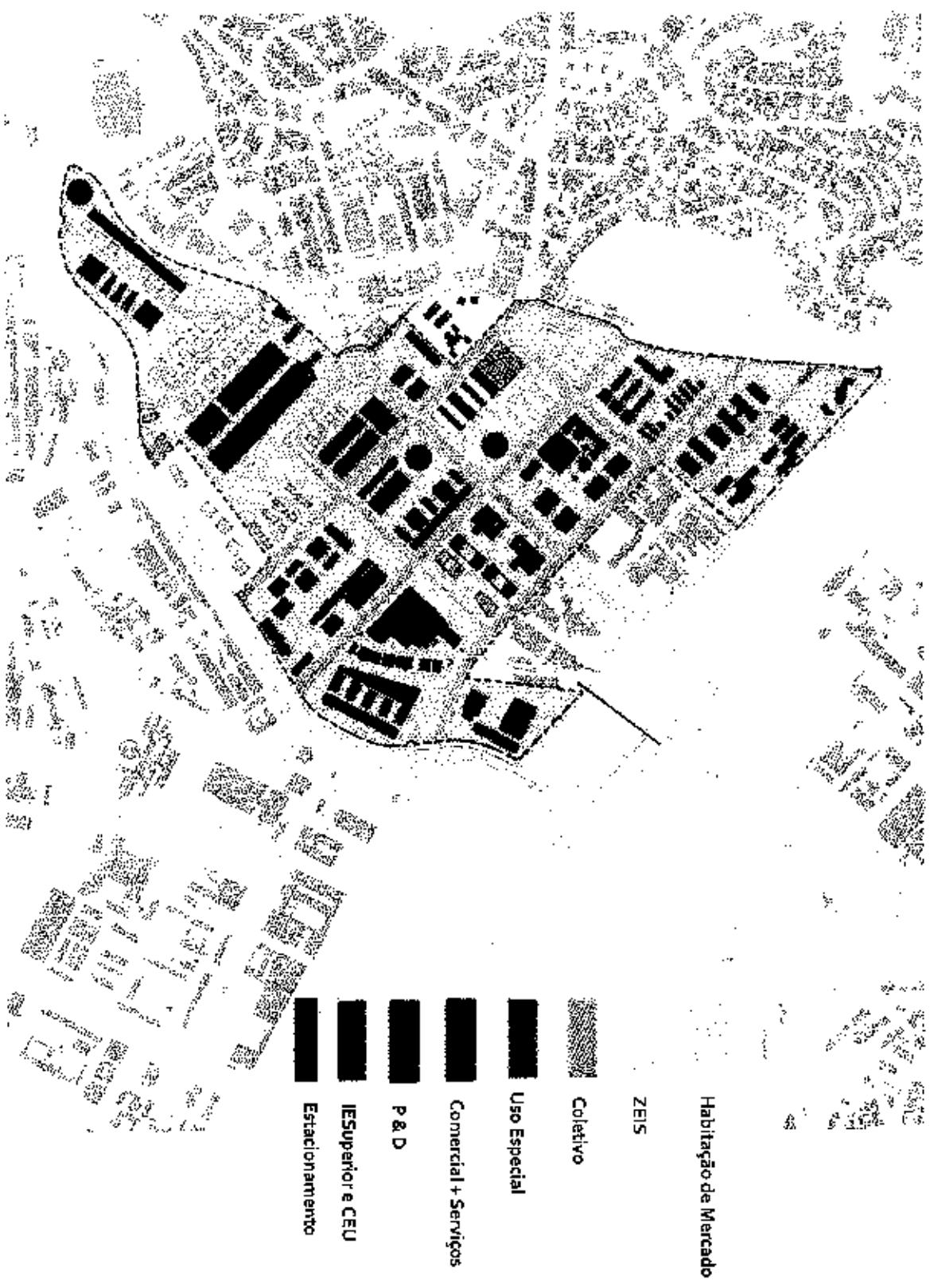
**Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré**



Área Total | Construída:

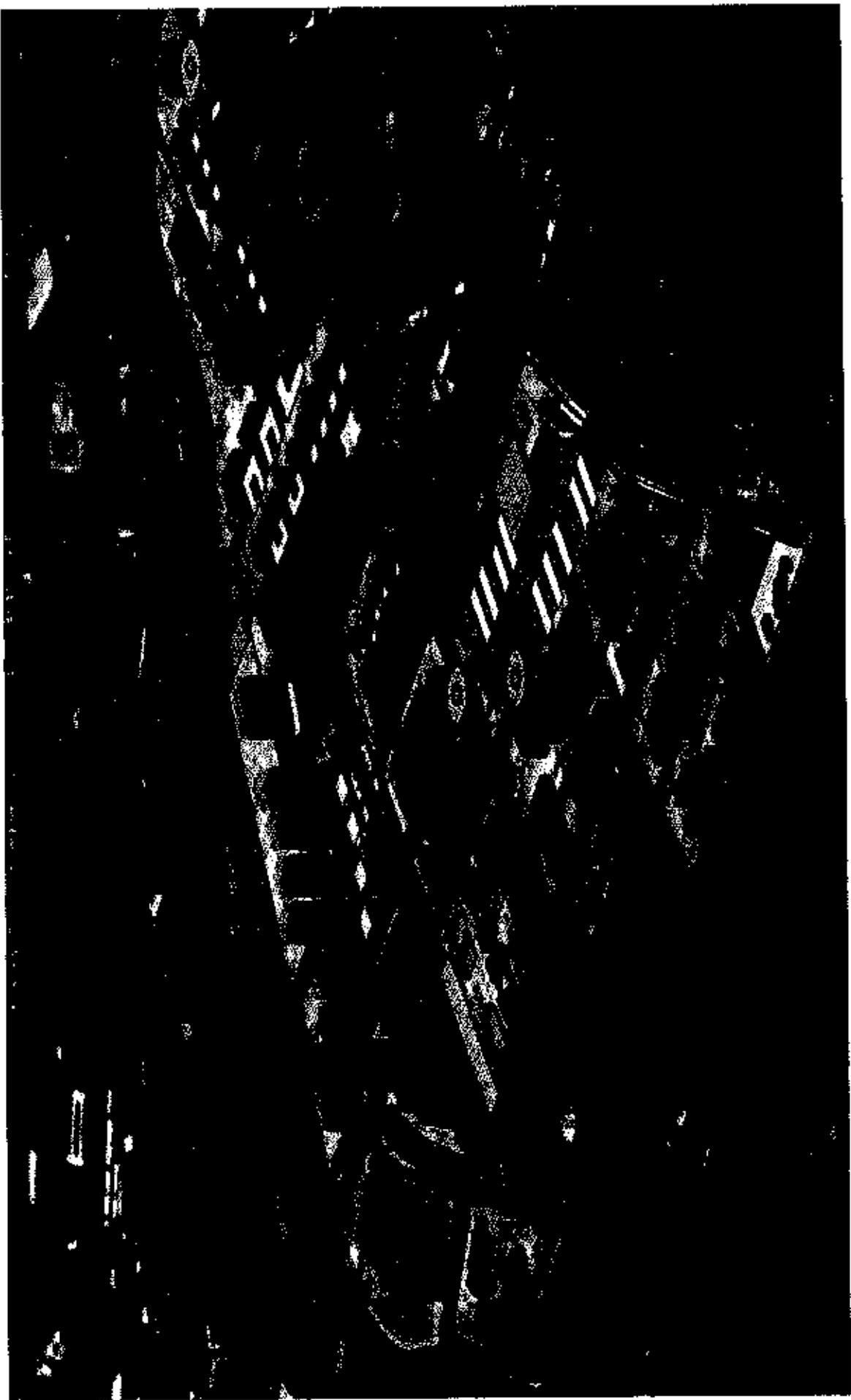
81.760 m<sup>2</sup>

# Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré



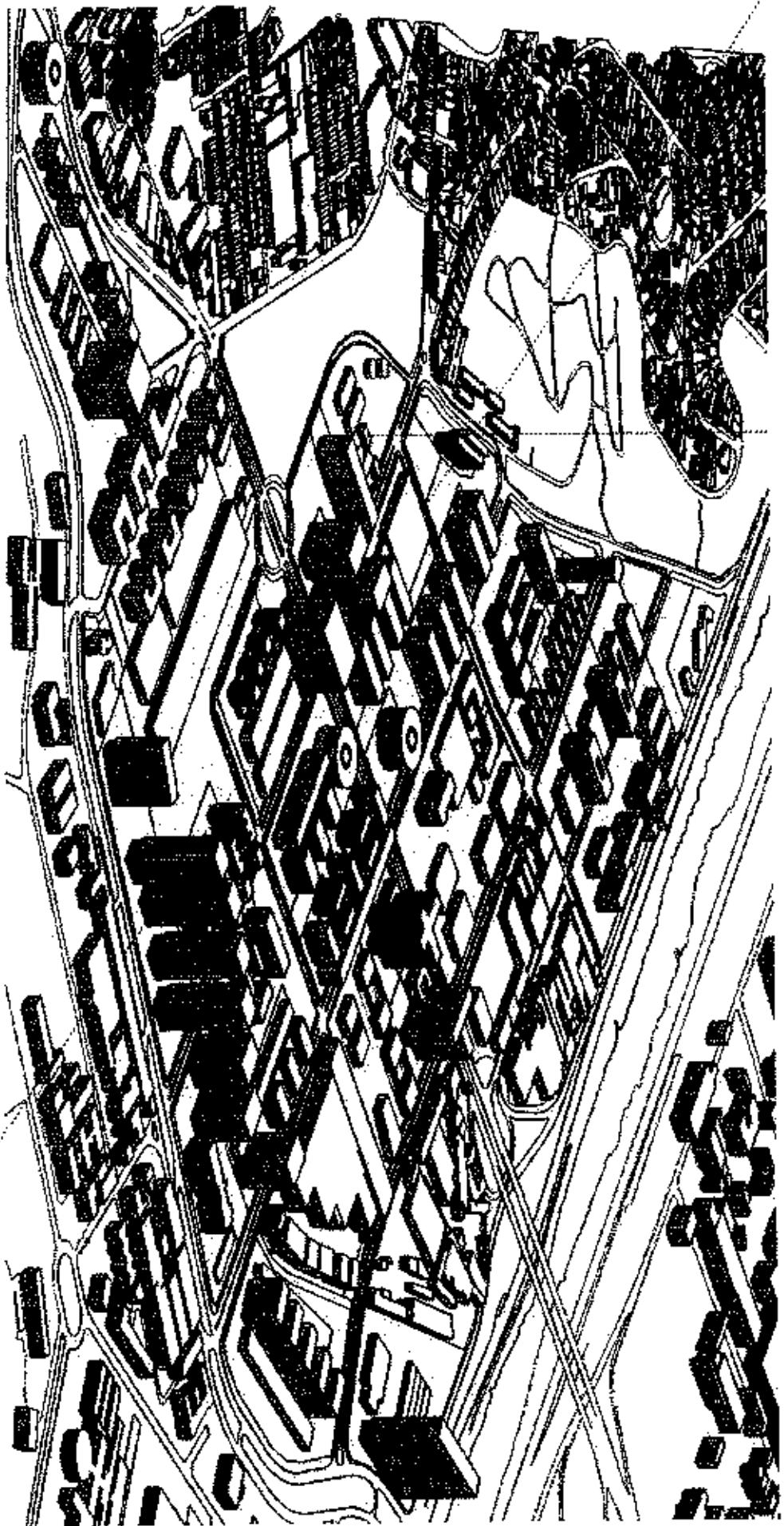


## Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré





**Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré**





Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré

--

# Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré

## Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Secretário: **Miguel Luiz Bucalem**

Secretário Adjunto: **Domingos Pires de Oliveira Dias Neto**

Chefe de Gabinete: **Heloísa Toop Sena Rebouças**

Parque Tecnológico de São Paulo  
Distrito Jaguaré

### Assessoria Técnica de Operação Urbana (ATOU)

Assessor Chefe  
**Lisandro Frigerio**

Coordenação Geral  
**Oswaldo Massambani**

Análise urbanística e diretrizes de Projeto  
**Carolina Gomes de Souza**  
**Marcelo de Mendonça Bernardini**  
**Pedro Sales**

Pesquisa e produção gráfica  
**Fabiana Lima Maia Fernandes**  
**Fábio Rocha Ferreira**  
**Juliana Simionato Costa**  
**Thaila de Melo Veronezi**

17/12/2013

**SUGESTÕES PARA INTRODUÇÃO DE ACRÉSCIMO DOS INCISOS VII, VIII  
e IX AO ARTIGO 254 DO PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR  
ESTRATÉGICO DO MUNÍCIPIO DE SÃO PAULO**

**Art. 254.** Para viabilizar a imediata qualificação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e até que seja realizada a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, a regulação da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo exclusivamente dos imóveis nela contidos deverá atender as seguintes disposições:

I – para fins de cálculo do potencial construtivo adicional nos projetos que forem protocolados após 31 de julho de 2013, deverão ser aplicados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos nesta lei e as demais características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes dispostas no Quadro 04 dos Livros de I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885, de 2004;

II – quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

a) a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

b) a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada no pavimento térreo; III – o recuo de frente dos lotes lindeiros a via principal da Rede de Estruturação da Transformação Urbana deverá garantir a largura mínima de 5 (cinco) metros da calçada, devendo a área destinada a ampliação da calçada estar totalmente livre de elementos construídos e sendo vedado seu uso como estacionamento;

IV – em caso de implementação de fachadasativas em lotes com testada maior que 20 (vinte) metros, as áreas do térreo destinadas a usos classificados nas subcategorias de usos não residenciais compatíveis - nR1 ou usos não residenciais toleráveis - nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, com acesso direto ao logradouro, não serão consideradas computáveis até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote;

V – o lote máximo para qualquer uso, incluindo o resultante de desmembramentos, será de 20.000m<sup>2</sup>, sendo o comprimento máximo da quadra de 200 metros, devendo haver o parcelamento conforme legislação de regência na hipótese de terrenos com área superior a tal limite;

VI – as edificações para uso residencial ou misto deverão obedecer a uma cota máxima de terreno por unidade habitacional de 25m<sup>2</sup>.

§ 1º. Até que seja realizada a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, não se aplicam os estoques de potencial construtivo adicional previstos no art. 200 e no Quadro 08 da Parte III da Lei n. 13.885, de 25 de agosto de 2004, exclusivamente nos imóveis inseridos nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana definidos nesta lei e no perímetro da Operação Urbana Centro, instituída pela Lei n. 12.349, de 1997.

§ 2º. O previsto no § 1º não se aplica nos imóveis inseridos em ZER-1, ZER-2, ZER-3, ZCLz-I, ZCLz-II, ZER– ZTLz-I e ZER – ZTLz-II previstas no art. 108 da Lei n. 13.885, de 2004, e nos imóveis contidos nos perímetros de Operação Urbana Consorciada de acordo com a legislação relacionada vigente.

§ 3º. Para o atendimento do disposto no inciso III deste artigo, o recuo frontal fica dispensado quando a largura da calçada for maior que 5 (cinco) metros.

#### **Acréscimo de sugestões: incisos VII, VIII e IX**

VII – Constituem exceção aos dois incisos precedentes, os imóveis até 50.000m<sup>2</sup>, pertencentes a entidades públicas (federais, estaduais e do Município de São Paulo) e respectivas autarquias e empresas públicas, bem como aos pertencentes, há mais de 20 (vinte) anos, a entidades privadas mencionadas no art. 150 – inciso VI – alínea C da Constituição Federal, com declaração atual de reconhecimento de utilidade pública, sem fins econômicos e com aplicação de seus resultados em suas próprias atividades sociais, filantrópicas e humanitárias<sup>1</sup>.

VIII – Nos casos de aprovação de projetos imobiliários pelos proprietários ou terceiros, conveniados entre si (proprietário do imóvel e terceiro), com resultados, parciais ou totais, destinados à consecução do desenvolvimento ou manutenção dos serviços sociais, filantrópicos e humanitários da entidade coberta pela declaração de utilidade pública, o Poder Executivo Municipal, comprovado os requisitos aqui enunciados, autorizará o uso e ocupação do solo nos termos deste artigo, ficando restrito a 15 (quinze) metros o gabarito máximo.

IX – Fica permitida a instalação nos imóveis excepcionados com as características dos indicados nos incisos acima a instalação de usos não residenciais em qualquer das categorias e subcategorias previstas em lei, independentemente da classificação das vias públicas e das quadras lindeiras.

## **JUSTIFICATIVA**

*I – A presente proposta de inclusão objetiva preservar o interesse público na utilização dos imóveis com as características acima em empreendimentos que atendam a função social da propriedade imobiliária no contexto da cidade.*

*II – É de boa política pública, social, filantrópica ou humanitária prestigiar a utilização de propriedade imobiliária, por entidades públicas ou privadas, cujos objetivos substituam as atividades do Poder Público em serviços e obras sociais, filantrópicas ou humanitárias.*

*III – Da mesma forma, cabe ao Município incentivar as entidades públicas e privadas com as finalidades e características acima, notadamente as mais antigas, a manter-se no cumprimento de seus objetivos sociais, filantrópicos e humanitários.*

*IV – O interesse público decorrente dos serviços prestados por essas entidades particulares ou pelo próprio Poder Público deve prevalecer sobre eventuais interesses individuais privados, quando aquele atende às exigências fundamentais das cidades, das necessidades de seus cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas e sociais.*

*V – Ao mesmo tempo, a inclusão dessas áreas com as características excepcionadas acima permitirá sua utilização com adequado aproveitamento como dispõe a Constituição Federal, § 4º, artigo 182 e o Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001.*

***OBSERVAÇÃO: Torna-se necessária a correção da sequência dos incisos do artigo 254, uma vez que notamos a ausência do inciso III, razão pela qual evitamos fazer remissões nas sugestões que estamos oferecendo.***

---

**Transcrição da Súmula nº 724**

*STF Súmula nº 724 - 26/11/2003 - OJ de 9/12/2003, p. 1; OJ de 10/12/2003, p. 1; OJ de 11/12/2003, p. 1.  
1. Rendimentos de Aluguéis - Imunidade do IPTU - Condição - Propriedade dos Partidos Políticos, Entidades Sindicais e Instituições de Educação e de Assistência Social. Ainda quando alugado a terceiros, permanece imune ao IPTU o imóvel pertencente a qualquer das entidades referidas pelo art. 150, VI, c, da Constituição, desde que o valor dos aluguéis seja aplicada nas atividades essenciais de tais entidades.*

Sugestão p/ Rev. do PDE-SP:

## GRANDES EMPREENDIMENTOS

Nos eixos de desenvolvimento (metro/onibus/trem):

Nesses areas deve ser assim:

-4X com 20% a mais para NR (sem computar-incentivo p/ uso misto),

-sem gabarito;

-sem faixas A e I e;

-sem Estoques;

-1 vaga p/ unid. (zona azul nas faixas aplicadas) e cota de 20 por unidade (da unidades de aprox. 80m2 e/ou 100m2-a ser analisado);

-terraços não computáveis com no mínimo 2,00m ou 2,50 de profundidade (independente dos 10% de projeção)+ hall e escada de seg. não computadas tb. (como terraços);

-gabarito de 6m nos recuos passa p/ 9 (+1 pav.);

-areae permeável substituída por reservatórios (piscininhos) com reuso p/ limpeza das areas comuns...tudo "autoaplicavel" assim q aprovar a lei

Eliminar estoques e formula de Adiron...

Eliminar recuos de Vila (ou pelo menos diminuir pela metade)

Eliminar arrecadação através de Cepacs, utilizar apenas a ferrementa de outorga

Gabarito de 15m das vilas na faixa de 20m (está inviabilizando vários terrenos JÁ COM TORRES AO REDOR...(não exigir quando for assim...o proprio morador de vila questiona esse ítem quando tenta vender e não consegue)....

Doação de calçada "rever" pois ne teoria é bom mas na prática não funciona se não ocorrer na quadra toda (quadra dentilhada...é isso q está acontecendo) além da burocracia de doação

Na area central permitir derrubar (literalmente) edificações de baixa e media densidade(sem valor arquitetonico) para dar espaço a novas edificações permitindo aproveitamento maior do CA que o atual como exemplo NY (pois retrofitar o existente em muitos casos não compensa efetivamente) com objetivo de revitalizar a area central e aproveitar a infra existente ...

## PEOUELOS EMPREENDIMENTOS

Todas as tabelas do PDE que possuam restrições de metragem...750m<sup>2</sup>/500m<sup>2</sup>/250m<sup>2</sup>/125m<sup>2</sup>/62,5m<sup>2</sup> "dividir TUDO por 2" ... (POR UMA CIDADE MAIS DENSA E COMPACTA)...(não esquecer que estamos revisando uma cidade JÁ construída) ... permitir também acessos pelas Vias Locais (vcs não tem idéia das aberrações necessárias p/ aprovar um projeto em função dessa restrição)... e que seja tudo auto aplicável até a rev. do COE...

Gabarito de altura nos limites do terreno: 12 METROS ou 4 PAV. (6 metros atuais não adensa em terrenos pequenos...principalmente os de frente mínima de 3,40m) ...Não esqueça que boa parte das edificações na cidade são PEOUELOS EMPREENDIMENTOS (casinhas/sobradinhos/etc.).

## APROVAÇÕES

Ref. as aprovações (desburocratização):

Essa aprovação pela Internet não vai resolver o problema pois as solicitações para aprovações continuam as mesmas (desnecessárias visto a quantidade de imóveis irregulares na cidade)...

Deveriam solicitar apenas:

No projeto: Planialtimétrico+Plano de Massa+Área permeável (ou piscininha)+Recuos "apenas" e Nota (em planta) dizendo que a edificação atenderá o C.O.E. apenas isso...

Documentos: RG(prop.)+CAU(Arq. Resp. do projeto)+CREA(Eng. Responsável da obra)+IPTU ... nada mais!

Nota: Se tiver problema na matrícula a prefeitura não intertere pois será ítem de responsabilidade dos cartórios/RI ...

Contrate mais técnicos (e treinem os mesmos) pois como podemos ter aprovações em tempo satisfatório com uma burocracia dessa e poucos técnicos para analisar...problema muito sério!

## TRANSPORTE

Quem pega ônibus atualmente, se não for arquiteto/urbanista idealista é quem não tem grana p/ comprar carro (pelo sonho de consumo, status, facilidade p/ comprar)...as pessoas preferem ficar no trânsito ao invés do ônibus mesmo se for mais rápido...(detalhes sociais/pisicológicos/filosóficos...enfim).

P/ fazer a classe média (B) deixar seu sedã ou suv, ou emergente (C), deixar seu 1.0 na garagem e pegar transporte coletivo (a Classe A vai de helicóptero) será apenas com melhora da qualidade e não apenas da quantidade...simples assim! E como fazer isso? Seguem algumas sugestões:

1-Analisem o percurso de maior concentração (exemplo: região Berrini - Morumbi) e façam trajetos mais eficientes com esses ônibus;

2- Nesses trajetos coloquem os ônibus executivos da prefeitura (verde prata quem se lembra?) de preferencia de 2 andares ou incentivo a ônibus executivo particular (tipo escolar...rs) Nota: Muita gente tem comentado o pq não volta (quem usava) e/ou pq não existe (os novo(a)s...rs...);

3-Taxi com preço reduzido...como? Diminuição de impostos geral (combustível/taxa/manutenção...det. a serem estudados);

4-Liberar geral as faixa de ônibus p/ taxistas...algumas não sêo (é...eu tb não sabia).

5-Rodízio placas "par e ímpar" e/ou rodízio convencionou "o dia inteiro";

6-referente a 01 vaga por unidade a idéia é positiva porém tenho minhas dúvidas sobre sua eficácia pois em função do perfil do paulistano tenho receio de q esses carros ficarão nas ruas prejudicando a circulação (diversos lugares esse problema já ocorre)...acredito q esse detalhe deva ser analisado...não será limitando o numero de vagas q o cidadão se limitará a 1 carro...a ser discutido...;

7-Bicicletas não precisa nem falar não é: ciclovias (mas não oq estamos fazendo por aqui...isso ei não é eficiente)...enfim...isso p/ começar. Existem outras sugestões? Sim! Mas são mais complexas e precisam maiores estudos...por exemplo:

8- Adaptações de composições de metrôs e trens p/ dois andares (similar a Sydney)...só com esse detalhe já poderíamos quase dobrar a capacidade de transporte...com algumas adaptações de dimensões e mecânica dos vagões/composições...mas como disse...problemas estruturais complexos merecem proposta/soluções mais complexas...porém a serem analisadas... Vamos pensando...por enquanto é isso...espero que alguma pessoa com poder de decisão seja mais eficaz politicamente ...o máximo q posso é participar e dar sugestões como alguém que acredita que é possível melhorar SIM!!!...enfim...estaremos a disposição...



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**SÃO PAULO**  
**Vereador SENIVAL MOURA**

São Paulo, 20 de março de 2014.

Ao

**22º GV**

**Vereador NABIL BONDUKI – PT**

**DD Revisor do Pleno Diretor Estratégico**

**Memo nº 03/2014 - 48º GV**

Em primeiro lugar gostaria de parabenizar V.Sa, pelo brilhante trabalho realizado à frente deste Gabinete, sempre primando pelos princípios que norteiam a Administração desta Edilidade.

Em segundo lugar, valo-me do presente para encaminhar a V.Sa propostas para a discussão (Emendas) ao **PL nº 688/2013**, que dispõe acerca da **REVISÃO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**.

Certo de vossa atenção e presteza, renovo meus votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**SENIVAL MOURA**  
**Vereador PT/SP**

## TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS QUE REGEM O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

(...)

**Art. 8º Este Plano Diretor Estratégico se orienta pelos seguintes objetivos gerais:**

**XVIII - Garantir fácil acesso dos moradores residentes nas áreas consideradas de risco geológico, aos programas habitacionais do Governo Federal, bem como outras formas de financiamento para pessoas de baixa renda.** (Acrescido)

### CAPÍTULO III – Das Macroáreas

#### Seção V – Da Macroárea de Estruturação Metropolitana

§ 2º. Os objetivos específicos da Macroárea de Estruturação Metropolitana são:

~~IX – solução dos problemas existentes nas áreas com riscos geológicos-geotécnicos, de inundações e decorrentes de solos contaminados e prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;~~

IX – solução dos problemas existentes nas áreas com riscos geológicos-geotécnicos, de inundações, **escorregamentos** e decorrentes de solos contaminados, prevenindo o surgimento de novas situações de vulnerabilidade; (NR)

(...)

#### Seção VI – Da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana

§ 2º. Os objetivos específicos da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana são:

~~I – fortalecimento das capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições de vida, de convivência e de acesso às políticas públicas;~~

I – fortalecimento das capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições de vida, de convivência e de acesso às políticas públicas **e aos sistemas urbano e ambiental**; (NR)

(...)

~~IV – melhoria e complementação do sistema de mobilidade com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalizações adequadas;~~

IV – melhoria e complementação do sistema de mobilidade **urbana** com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, **ferroviário e** viário, cicloviário e de circulação de pedestres, dotando-o **com acessibilidade e sinalizações adequadas nos termos da legislação vigente**; (NR)

V – solução dos problemas existentes nas áreas com riscos geológicos-geotécnicos, de Inundações, **escorregamentos** e decorrentes de solos contaminados, prevenindo o surgimento de novas situações de vulnerabilidade; (NR)

(...)

~~VII – incentivo a consolidação das centralidades de bairro existentes, melhorando a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;~~

VII – incentivo a consolidação das centralidades de bairro existentes, melhorando a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários, **mediante participação da população local nas decisões**; (NR)

(...)

~~XI – proteção, recuperação e valorização dos bens e áreas de valor histórico e cultural;~~

XI – proteção, recuperação e valorização dos bens e áreas de valor histórico, cultural e **paisagístico**;

## **CAPÍTULO IV – Da Regulação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da Paisagem Urbana**

### **Seção I – Do Zoneamento**

Art. 31. O zoneamento deverá apresentar estratégia para controle de:

(...)

VII – **insolação, aeração**, permeabilidade do solo e cobertura vegetal;

VII – Permeabilidade do solo e cobertura vegetal; (NR)

Art. 32. Em atendimento às estratégias de controle e diretrizes para as macroáreas, zonas especiais e rede de estruturação da transformação urbana estabelecidas nesta lei, o zoneamento deverá considerar as seguintes diretrizes:

(...)

~~X – restringir os fechamentos dos lotes e glebas por muros e vedações que estabeleçam reduzida interface entre o uso do solo e a via, de modo a proporcionar maior interação entre pedestres e usuários e o uso do solo;~~

X – restringir os fechamentos dos lotes e glebas por muros e vedações ***nas divisas dos recuos frontais, determinados no zoneamento vigente***, que estabeleçam reduzida interface entre o uso do solo e a via, de modo a proporcionar maior interação entre pedestres e usuários e o uso do solo; (NR)

## **Seção II – Do Ordenamento da Paisagem Urbana**

(...)

Art. 36. As ações públicas e privadas com interferência na paisagem urbana deverão atender ao interesse público, em consonância com os direitos fundamentais da pessoa humana e as necessidades de conforto ambiental, com a melhoria da qualidade de vida urbana, conforme os seguintes objetivos:

(...)

~~IV – garantir a segurança, a fluidez e o conforto nos deslocamentos de veículos e pedestres;~~

**IV – garantir a segurança, a fluidez e o conforto nos deslocamentos de veículos e pedestres, adequando os passeios públicos as pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;** (NR)

## **CAPÍTULO V – Do Zoneamento Especial**

### **Seção II – Da Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)**

(...)

Art. 57. A ZEPEC tem como objetivos:

(...)

~~II – preservar a identidade dos bairros e das áreas de interesse histórico e cultural, valorizando as características históricas, sociais e culturais;~~

**II – preservar a identidade dos bairros e das áreas de interesse **histórico, cultural e paisagístico**, valorizando as características históricas, sociais e culturais;** (NR)

Art. 58. Os instrumentos de política urbana e gestão ambiental aplicáveis em ZEPEC são, no mínimo:

(...)

~~VI – estudo e relatório de impacto de vizinhança;~~

**VI – estudo e relatório de impacto de vizinhança e **ambiental**;** (NR)

## **CAPÍTULO VI – Da Rede de Estruturação da Transformação Urbana**

### **Seção I – Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**

(...)

Art. 62. Nos eixos de estruturação da transformação urbana aplicam-se, quando necessário, os seguintes instrumentos de política urbana:

(...)

XII – estudo e relatório de impacto de vizinhança;

XII – estudo e relatório de impacto de vizinhança **e ambiental**; (NR)

## **CAPÍTULO VII – Dos Instrumentos de Política Urbana e de Gestão Ambiental**

### **Subseção II – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória**

(...)

Art. 73. Será disponibilizada ao público para consulta, na sede da Prefeitura e das Subprefeituras, bem como em seu portal eletrônico oficial, uma listagem dos imóveis passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsória.

Art. 73. Será disponibilizada ao público para consulta, na sede da Prefeitura e das Subprefeituras, bem como em seu portal eletrônico oficial, **mediante publicação no Diário Oficial do Município**, uma listagem dos imóveis passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsória. (NR)

### **Subseção III – Do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo**

Art. 74. (...)

§ 1º. A listagem de imóveis passíveis de IPTU progressivo no tempo ficará disponível ao público para consulta na sede da Prefeitura e das Subprefeituras, bem como em seu portal eletrônico oficial.

§ 1º. A listagem de imóveis passíveis de IPTU progressivo no tempo ficará disponível ao público para consulta na sede da Prefeitura e das Subprefeituras, bem como em seu portal eletrônico oficial, **mediante publicação no Diário Oficial do Município**. (NR)

#### **Subseção IV – Da Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública**

Art. 75. (...)

~~§ 1º. Observados os requisitos do “caput”, o imóvel deverá ser imediatamente incluído na listagem de imóveis passíveis de desapropriação mediante pagamento da dívida pública, que ficara disponível ao público para consulta, na sede da Prefeitura e das respectivas Subprefeituras, bem como em seu portal eletrônico oficial.~~

~~§ 1º. Observados os requisitos do “caput”, o imóvel deverá ser imediatamente incluído na listagem de imóveis passíveis de desapropriação mediante pagamento da dívida pública, que ficara disponível ao público para consulta, na sede da Prefeitura e das respectivas Subprefeituras, bem como em seu portal eletrônico oficial, mediante publicação no Diário Oficial do Município.~~

### **CAPÍTULO VII – Dos Instrumentos de Política Urbana e de Gestão Ambiental**

#### **Seção VIII – Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental**

Art. 106. (...)

~~§ 2º. O estudo a ser apresentado para a solicitação da Licença Ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:~~

~~(...)~~

~~VI – definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos;~~

~~VI – definição das medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos;~~

#### **Seção IX – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança**

Art. 107. (...)

~~§ 2º Os empreendimentos sujeitos a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental serão dispensados da elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança. (VETADO)~~

## **Seção XII – Do Termo de Compromisso Ambiental**

Art. 110. (...)

~~III – intervenções de restaurações ou recomposição de danos ou descaracterizações causadas a imóveis ou áreas de valor histórico e cultural;~~

~~III – intervenções de restaurações ou recomposição de danos ou descaracterizações causadas a imóveis ou áreas de valor histórico, cultural **e ambiental**; (NR)~~

~~IV – recomposição de intervenções que descaracterizem o entorno protegido de bens de valor histórico e cultural.~~

~~IV – recomposição de intervenções que descaracterizem o entorno protegido de bens de valor Histórico, cultural **e ambiental**. (NR)~~

## **Seção XVI – Do Plano de Desenvolvimento do Bairro**

Art. 118. (...)

~~IV – os passeios públicos, mobiliário urbano e as condições de circulação de pedestres, ciclistas e de pessoas com deficiência ou de mobilidade reduzida;~~

~~IV – os passeios públicos, mobiliário urbano e as condições de circulação de pedestres, ciclistas e de pessoas com deficiência ou **com** mobilidade reduzida; (NR)~~

~~X – a coleta de lixo, inclusive a coleta seletiva;~~

~~X – a coleta **dos resíduos sólidos**, inclusive a coleta seletiva; (NR)~~

## **TÍTULO III – DA ESTRUTURAÇÃO DOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS**

### **Capítulo II – Das Ações Prioritárias no Sistema Ambiental**

Art. 145. Os programas, ações e investimentos públicos e privados no Sistema Ambiental devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

(...)

~~XI – adotar medidas para garantir o correto uso de água de subsolo;~~

~~XI – adotar medidas para garantir o correto uso **das águas subterrâneas**; (NR)~~

~~XVI – compatibilizar a preservação e proteção ambiental e a agricultura desenvolvida no~~

~~município com o fim de promover a segurança alimentar;~~

XVI – compatibilizar a preservação e proteção ambiental e a agricultura desenvolvida no município com o fim de promover a segurança alimentar, **com incentivo a diminuição do uso de agrotóxicos**; (NR)

(...)

~~XX – fomentar a agricultura urbana.~~

XX – fomentar a agricultura urbana, **incentivando a agricultura orgânica**. (NR)

#### **Seção IV – Da Estruturação do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos**

Art. 158. São componentes do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, entre outros:

~~I – sistemas de coleta de resíduos sólidos;~~

I – sistemas de coleta **e destinação** de resíduos sólidos;

#### **Capítulo VI – Das Ações Prioritárias no Sistema de Mobilidade**

##### **Seção I – Do Plano Municipal de Mobilidade Urbana**

Art. 192.

(...)

Parágrafo único. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana é uma ação prioritária do Sistema de Mobilidade e deverá conter, no mínimo:

(...)

~~XI – ações para implantação de políticas de controle de modos poluentes e menos eficientes de transporte;~~

XI – ações para implantação de políticas de controle de modos **menos** poluentes e eficientes de transporte; (NR)

~~XII – identificação do sistema viário de interesse do transporte público coletivo.~~

XII – identificação **e adequação** do sistema viário para implantação do transporte público coletivo. (NR)

**XIII – Elaboração de um estudo integrando o sistema de transporte público coletivo de alta e média capacidade com o sistema de equipamentos urbanos e sociais por meio de um sistema de menor capacidade, identificando as possibilidades de implantação.** (Acrescido)

### **Seção III – Das Ações Prioritárias no Sistema de Transporte Público Coletivo**

Art. 194.

(...)

~~IV – garantir o transporte público coletivo acessível a pessoas com deficiência e dificuldades de locomoção;~~

**IV – garantir o transporte público coletivo acessível às pessoas com deficiência e **mobilidade reduzida**; (NR)**

(...)

§ 3º. A implantação de novos corredores, terminais e estações de transferência de ônibus, bem como de linhas e estações de metro, trens e monotrilhos, deverá apresentar soluções que compatibilizem a sua inserção ao ambiente urbano, definindo:

~~I – soluções ambientalmente adequadas que proporcionem níveis mínimos na emissão de poluentes e geração de ruídos;~~

**I – implantar soluções **tecnológicas** adequadas que proporcionem níveis mínimos na emissão de poluentes e geração de ruídos. (NR)**

(...)

**XI – implantação de comunicação e sinalização, onde constem informações essenciais para o deslocamento do passageiro nos terminais, estações de transferência e conexões;** (Acrescido)

**XII – implantar nos corredores de ônibus um plano de valorização do transporte coletivo motorizado e não motorizado, por meio de passeios turísticos com ônibus antigos e passeios ciclísticos sazonais promovidos pelo poder público municipal nas regiões periféricas;** (Acrescido)

### **Capítulo IX – Das Ações Prioritárias na Habitação**

Art. 209. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

(...)

~~III – promover a regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental, entre outras, de assentamentos precários e irregulares, como favelas, conjuntos habitacionais públicos irregulares, cortiços e loteamentos irregulares, inclusive com o reconhecimento e regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos locais;~~

III – promover a regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental, entre outras, de assentamentos precários e irregulares, como favelas, conjuntos habitacionais públicos irregulares, cortiços e loteamentos irregulares, inclusive com o reconhecimento e regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos locais desde que **permitidos na zona de uso**; (NR)

Alguns recursos talvez não funcionem corretamente com esta versão do Internet Explorer. Se tiver problemas, alternar para HTML básico

## E-mail

Mais

ESCREVER

Fwd: Plano Diretor

Entrada x

15:29 (Hé)

## Entrada (12.278)

Com estrela

Importante

Envíados

## Rascunhos (27)

Todos os e-mails

## Spam (1.564)

Lixeira

CET

Migrado

Fale com o vereador...

Liderança

Notes

Mais

Pedro Albuquerque <pjaalbuquerque@me.com>  
para mim

Caro Amigo Senival, boa tarde!

Peço ao amigo, se possível, verificar para mim como vai ficar estas propriedades frente ao novo Plano Diretor da Cidade de São Paulo.  
Será possível construir até quantas vezes?

a) Rua Vergueiro, 7213 – Ipiranga SP

b) Rua Vergueiro, 6964 – Ipiranga SP

c) Rua Almirante Alexandrino, 490 Vila Ivernada.

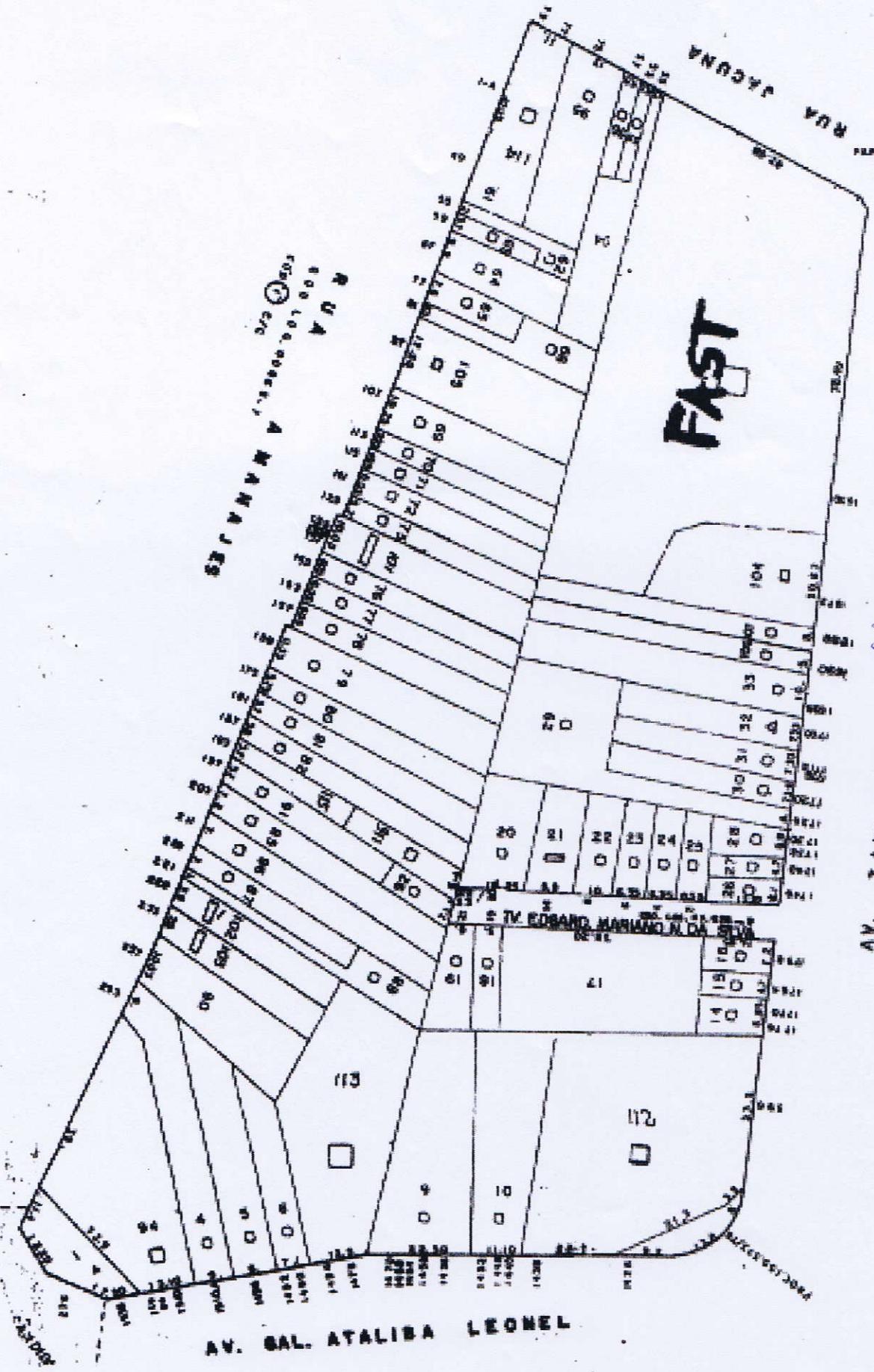
Agradeço ao amigo pela costumeira atenção.

Pedro J A Albuquerque  
Nobre Seguros  
Cel.99192-9472Clique aqui para [Responder](#) ou [Encaminhar](#)

Vereador Mabil, esses locais  
sofrerão alterações com  
a proposta do Plano Diretor?

SETOR - 304

QUADRA - I



{  
Av. Gal. Ataliba Leonel 2x  
Av. Zaki Marchi 4x  
Rua da Guarda 2x  
Rua da Guacuana 4x

São Paulo, 9 de dezembro de 2013.

À Câmara Municipal de São Paulo,

Dante do processo de audiências públicas referentes ao novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE, nós professores e pesquisadores do Laboratório Quadro do Paisagismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – Lab QUAPÁ – FAUUSP, após leitura e discussões da proposta PDE encaminhada pela Prefeitura do Município de São Paulo à Câmara Municipal de São Paulo (PL 688/13), e visando contribuir para o aperfeiçoamento dessa importante peça do ordenamento territorial do município, propomos as sugestões de alterações que seguem abaixo.

Observe-se que, sobre as sugestões abaixo de alterações do PL 6888/13, há, por vezes, justificativas e explicações que não necessariamente precisam contar no texto de lei.

. No artigo 133 em diante do PL 688/13, propõe-se substituir o conceito de sistema municipal de áreas verdes – SMAV - por **SISTEMA MUNICIPAL DE ESPAÇO LIVRES – SMEL**. Tem-se claro que o SMAV é apenas um subsistema do SMEL. Entende-se que o termo – SMAV – é limitado e que se restringe a apenas parte do sistema de espaços livres e esse não foi, de fato, considerado em sua necessária abrangência e complexidade em toda a proposta do PD.

Defini-se “espaço livre” como todo espaço não ocupado por um edifício, por um volume edificado. O espaço livre é todo e qualquer espaço descoberto, sem a presença de um teto.

Entende-se como **SISTEMA MUNICIPAL DE ESPAÇOS LIVRES – SMEL** - os elementos e as relações que organizam e estruturam o conjunto de todos os espaços livres do município, tanto públicos como privados, incluindo as ruas, praças, parques, calçadões, passeios públicos, ciclovias, jardins, áreas florestadas, praias de

reservatórios, quintais, estacionamentos a céu aberto, áreas de uso agrícola, campos de futebol e todos os demais espaços livres do município de São Paulo.

As áreas verdes são, sem dúvida, fundamentais para a qualidade ambiental e sociocultural do município, devendo ser entendidas e consideradas nos sistemas acima descritos. Tendo-se em vista que o SMAV por conter apenas parte dos elementos do SMEL deve ser substituído no PDE pelo conceito do SMEL. Os itens do SMAV descritos no PDE são, no entanto, todos fundamentais, devem ser revistos e incorporados aos diversos itens do PDE, em especial ao SMEL.

A organização dos espaços livres como sistema configura-se como estratégia de criação, qualificação e conservação destes espaços visando à melhoria da qualidade urbanística e ambiental do município.

Integram o SMEL as categorias e tipos de espaços livres do quadro abaixo.

#### **QUADRO A - CATEGORIAS E TIPOS DE ESPAÇOS LIVRES**

<b>Categorias de espaços livres   Tipos</b>	
<b>1. De conservação ambiental</b> <i>(Visando a conservação de corpos d'água e suas margens, encostas íngremes, matas nativas, florestas e bosques urbanos, recuperação de áreas degradadas e etc.)</i>	Parque Natural Municipal Parque Estadual Estação Ecológica Reserva Biológica Refúgio da Vida Silvestre Área de Proteção Ambiental Reserva Particular do Patrimônio Natural Área de Proteção Permanente
<b>2. De práticas sociais</b> <b>2.1. Em bens de uso comum do povo</b>	Mirantes Pátios Recantos e praças Jardins públicos Largos Escadarias públicas

	<p><b>Praças<sup>1</sup>:</b> convivência pública, contemplativas, recreativas, esportivas, mistas, conservação, memoriais</p> <p>Parques urbanos nucleares e lineares, contemplativos, recreativos, esportivos, mistos, especiais como jardins botânicos e hortos florestais</p> <p>Parques de Bolso ou pocket parks</p> <p>Calçadões junto a orlas de reservatórios e outros</p> <p>Praias urbanas junto a reservatórios</p> <p>Centros Esportivos Municipais</p> <p>Campos de futebol de várzea e outros mais informalmente constituídos</p>
<b>2.2. Espaços livres sem bens de uso especial</b>	<p>Espaços livres em escolas públicas, creches, CEUs, campi universitários e outros equipamentos públicos de uso institucional</p>
<b>3. De sistemas de circulação de veículos e pedestres</b>	<p>Ruas</p> <p>Avenidas</p> <p>Vias</p> <p>Alamedas</p> <p>Escadaria/Beco</p> <p>Canto de Quadra</p> <p>Estradas e rodovias</p> <p>Estacionamentos</p> <p>Refúgios</p> <p>Vias Parque</p> <p>Ciclovias</p> <p>Caminhos dos pedestres</p> <p>Calçadão das áreas centrais e outros</p>

<sup>1</sup> Para efeito deste PDE, são consideradas praças, os espaços livres públicos de convívio e lazer com área igual ou superior a 3.000 m<sup>2</sup>, tendo em 80% de sua área declividade não superior a 12% e sendo fortemente vinculadas a seu entorno urbano.

	Ferrovias
	Aeroportos a aeródromos
	Hidrovias
<b>3.1 Associados a sistemas de circulação</b>	Canteiros centrais e laterais de porte
	Rotatórias
	Balixios de viadutos
	Faixas de domínio de ferrovias ou rodovias
	Taludes
	Trevos
	Terrenos remanescentes de sistema viário e parcelamento do solo
	Praças viárias
	associados a ciclovias
<b>4. Associados a sistemas de Infraestruturas</b>	Margens de reservatórios
	Estação de tratamento de água
	Estação de tratamento de esgoto
	Reservatório de água
	Estações rebaixadoras de voltagem
	Faixas de domínio de linhas de alta tensão
	faixas da domínio de dutos (adutoras, oleodutos e eutrás)
	Bacias de detenção/retenção (piscinões abertos e eutras soluções de melhor inserção no ambiente urbano)
	Via(s) sanitária
	Aterro sanitário
<b>4. Espaços livres privados de uso coletivo</b>	Parques
	Jardins
	Praças corporativas e demais espaços livres

	privados da fruição pública
	Pátios escolares
	Parques de Bolso ou Pocket Parks
	Espaços livres em clubes urbanos e de campo
	Espaços Livres em Centros de Compras
<b>5. Espaços livres privados urbanos de uso familiar ou condoninal</b>	Pátios
	Jardins
	Boaques
	Quintais
<b>6. Outros espaços livres produtivos ou não</b>	Áreas de reflorestamento
	Áreas de mineração
	Viveiros de plantas e hortos
	Áreas de produção agrícola
	Chácaraes ou sítios de recreio
	Pesqueiros
	Heras/Criação de animais
	Espaços livres em propriedades industriais
	Espaços livres em bens de uso especial de acesso restrito (penitenciárias, delegacias de polícia e outros)
	Espaços livres urbanos não consolidados (lotes não ocupados, glábas não parceladas e etc.)

As categorias e tipos dos espaços livres do quadro acima são, por vezes, multifuncionais e formam subsistemas de espaços livres inter-relacionáveis. Desta maneira, espaços livres voltados às práticas sociais de convívio público com frequência desempenham também importante papel ambiental, assim como espaços livres de circulação podem se prestar ao convívio público, áreas de produção agrícola prestam serviços ambientais e etc.

Para a qualificação do SMEL propõe-se:

**A. Criação de Plano Municipal de Parques que garanta:**

- a criação de parques em todos os distritos da cidade em escala compatível à população dos distritos;
- a conectividade, quando possível, por Parques Lineares Fluviais e outros espaços livres densamente vegetados entre os Parques Nucleares Urbanos, os Parques Naturais Municipais e/ou Parques Estaduais e demais Unidades de Conservação Ambiental do Município.

**B. Criação de Planos Regionais de Sistemas de Espaços Livres para cada Subprefeitura, em consonância com o Plano Municipal de Parques, com ênfase na:**

- criação de sistema de praças e parques voltados ao lazer e convívio, considerando, também, sua contribuição ambiental, garantindo distribuição desses espaços públicos pelo território da subprefeitura, permitindo acesso a todos os moradores a pé, de bicicleta ou em pequenos trajetos com utilização de veículo automotor;
- arborização urbana, viária, de espaços públicos de convívio e lazer, de espaços livres privados (grandes estacionamentos, áreas com significativa cobertura arbórea e etc.) e, sempre que possível, das demais categorias e tipos de espaços livres que constam no Quadro A;
- criação de sistema de qualificação das calçadas – alargamentos, acessibilidade, arborização – como principal elemento de conexão aos demais espaços livres públicos;
- criação de sistema de espaços livres adequados à mobilidade por bicicletas (rotas cicláveis, ciclofaixas e ciclovias);
- articulação e potencialização da fruição pública das categorias e tipos de espaços livres do Quadro A (exceto os espaços livres de acesso restrito – uso familiar, condonimial e os bens de uso especial incompatíveis com o convívio público) sempre que o contexto urbano-ambiental for adequado.

**C. Em cada subprefeitura deverá ser criado um Departamento de Gestão e Manutenção de Espaços Livres, responsável pelos projetos, gestão e manutenção de todos os espaços livres públicos de convívio e lazer (exceção dos parques geridos e mantidos pelo DEPAVE ou dos parques estaduais) e de arborização urbana. A manutenção de tais espaços poderá ser objeto de Parcerias Público-Privadas – PPP.**

**D. Devem ser criadas estruturas integradas de gestão e manutenção do SMEL, coordenando as ações das subprefeituras e da Secretaria do Meio Ambiente.**

O SMEL deve ser objeto de regulamentação especial, associada às regulamentações edilícias de ocupação do solo e demais índices e taxas urbanísticas estabelecidas nesse PDE. Assim propõe-se:

**1. Sobre o Quadro 01 – Características de Aproveitamento Construtivo das Macroáreas e do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (contido nos Anexos do PL 688/13).**

1.1. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo nas áreas dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana incidentes nas Macrozonas de Estruturação e Qualificação Urbana será:

1.1.1. 4,5 (quatro e meio), desde que o empreendedor destine espaço livre de fruição pública para convívio e lazer com área mínima de 900m<sup>2</sup>, para lotes com área de até 3.000m<sup>2</sup>, ou 30% da área do lote, para lotes com área superior a 3.000m<sup>2</sup>.

1.1.2. 3,5 (três e meio), caso o empreendedor não destine espaço livre de fruição pública conforme o item 1.1.1.

1.2. O CA máximo nas áreas dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana incidentes nas áreas de Redução da Vulnerabilidade Urbana das Macrozonas de Proteção e Recuperação Ambiental será:

1.2.1. 2,5 (dois e meio), desde que o empreendedor destine espaço livre de fruição pública para convívio e lazer com área mínima de 900m<sup>2</sup>, para lotes com área de até 3.000m<sup>2</sup>, ou 30% da área do lote, para lotes com área superior a 3.000m<sup>2</sup>.

1.2.2. 2,0 (dois), caso o empreendedor não destine espaço livre de fruição pública conforme o item 1.2.1.

1.3. O CA máximo nas áreas dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana incidentes nas áreas de Recuperação Urbana e Ambiental das Macrozonas de Proteção e Recuperação Ambiental será:

1.3.1. 2,0 (dois), desde que o empreendedor destine espaço livre de fruição pública para convívio e lazer com área mínima de 900m<sup>2</sup>, para lotes com área de até 3.000m<sup>2</sup>, ou 30% da área do lote, para lotes com área superior a 3.000m<sup>2</sup>.

1.3.2. 1,5 (um e meio), caso o empreendedor não destine espaço livre de fruição pública conforme o item 1.3.1.



1.4. Nos lotes de 3.000 m<sup>2</sup> ou superiores, incidentes nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, é facultado aos órgãos municipais competentes decidir sobre a obrigatoriedade do empreendedor destinar 30% do espaço de seu lote para fruição pública, gravada em cartório, voltada ao convívio e lazer públicos, mesmo se o empreendedor não optar pelo uso do CA Máximo que tais eixos permitem.

1.5. O CA máximo incidente nas Macrozonas de Estruturação e Qualificação Urbana **fora** dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana será:

1.5.1. 2,5 (dois e meio), desde que o empreendedor destine espaço livre de fruição pública para convívio e lazer com área mínima de 900m<sup>2</sup>, para lotes com área de até 3.000m<sup>2</sup>, ou 30% da área do lote, para lotes com área superior a 3.000m<sup>2</sup>.

1.5.2. 2,0 (dois), caso o empreendedor não destine espaço livre de fruição pública conforme o item 1.4.1.

**Justificativa:** Diante do futuro adensamento urbano, sobretudo nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, é fundamental o aumento da “densidade” de espaços livres de fruição pública nas áreas que sofrerão o adensamento construtivo e/ou populacional, para que tais adensamentos se façam efetivamente em prol da qualidade socioambiental urbana do município.

1.6. Sobre os espaços livres de fruição pública de que tratam os itens 1.1 a 1.5 e item 3 tem-se que:

1.6.1. Serão sempre gravadas em cartório, ao se aprovar o empreendimento, para que se garante sua efetiva fruição pública.

1.6.2. Os órgãos municipais competentes decidirão sobre a geometria e melhor localização dos espaços livres de fruição pública, sempre objetivando a acessibilidade, o convívio e o lazer públicos. Neste sentido, via de regra, deverá tal espaço livre possuir a maior face voltada para via pública e adequada conexão a espaços livres públicos de lazer e convívio pré-existentes ou de fruição pública referentes a empreendimentos vizinhos.

1.6.3. O tratamento destes espaços livres de fruição pública deve ser condizente ao de uma praça, calçadão ou pequeno parque, com arborização de porte, equipamentos de lazer e mobiliário urbano

adequados ao convívio público e ao contexto urbano em que estão inseridos.

- 1.6.4. Caberá ao empreendedor realizar o projeto e a obra do espaço livre de fruição pública respeitadas as diretrizes estabelecidas pelos órgãos municipais competentes, tais órgãos serão responsáveis pela aprovação do projeto dos referidos espaços livres públicos.
  - 1.6.5. O índice de permeabilidade do lote poderá estar contido, total ou parcialmente, no espaço livre de fruição pública, desde que isso não descaracterize as diretrizes projetuais realizadas pelos órgãos municipais competentes.
  - 1.6.6. Os recuos e áreas de ventilação e insolação poderão incluir para efeito da implantação das edificações os espaços livres de fruição pública.
  - 1.6.7. Sob os espaços livres de fruição pública poderá o empreendedor construir garagens e demais edificações em subsolo de acordo com o Código de Obras do Município, exceto nas áreas permeáveis computadas para se atingir os índices de permeabilidade exigidos por lei e eventuais outras áreas permeáveis conforme diretrizes dos órgãos municipais competentes.
  - 1.6.8. O alvará de conclusão da obra empreendida só será emitido quando da conclusão das obras do empreendimento e do espaço livre público de que trata este artigo, respeitado o projeto aprovado nos órgãos competentes.
2. Para que os empreendimentos de interesse social nas ZEIS tenham direito ao CA máximo, não será necessário destinar espaços livres de fruição pública conforme o estabelecido no item 1. acima descrito.
  3. **Art. 137 § 1º do PL 688/13.** Para efeito do cálculo da taxa de permeabilidade serão computadas **somente** as áreas de solo permeável com cobertura vegetal.
  4. Lotes ou glebas superiores a 12.000 m<sup>2</sup> para serem alvo de empreendimento deverão ter projeto urbanístico prévio aprovado nos órgãos municipais competentes visando à integração ao tecido urbano e garantindo efetiva acessibilidade pública. Tais empreendimentos destinarão ao menos 40% de espaços livres de fruição pública conforme o disposto no item 1.6.

5. As áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (Mapas 03 e 03A) deverão garantir a continuidade espacial de tais eixos, respeitados os critérios definidos no Quadro 04 (Eixos de Estruturação e Transformação Urbana – Área de Influência) e o estabelecido nas Áreas de Operação Urbana. Diante do interesse público de tais eixos, os critérios gerais do Quadro 01 e do Quadro 04 devem incidir sobre todas as Macrozonas de Estruturação e Qualificação Urbana do Município de São Paulo.

Assina esta proposta o Coordenador do Lab QUAPÁ – FAUUSP em nome de todos os pesquisadores seniores do referido laboratório.

---

Dr. Silvio Soares Macedo  
Prof. Titular FAUUSP  
Coord. do Lab QUAPÁ – FAUUSP

São Paulo, 09 de abril de 2014.

**Ao**

**Gabinete do Vereador Nabil Bonduki.**

Viaduto Jacareí, 100 - 2º andar.  
01319-900 - Bela Vista - São Paulo - SP

**At.: Exmo. Nabil Bonduki.**

Ref.: Novo Plano Diretor Estratégico/ Empreendimentos Hoteleiros.

Excelentíssimo Vereador,

É com satisfação que vimos ao Exmo. Vereador, no sentido de contribuir com a nova legislação que regerá o desenvolvimento de São Paulo pelos próximos anos.

Atuamos a nível nacional, através das duas empresas do grupo: STA Arquitetura ([www.staarquitetura.com.br](http://www.staarquitetura.com.br)) e STX Desenvolvimento Imobiliário ([www.stxdii.com](http://www.stxdii.com)), com conhecimento em diversas legislações municipais.

Nosso intuito é contribuir com o aperfeiçoamento da Lei de Incentivo a Hotéis, Lei 8.006/74, que tem sua manutenção indicada na nova minuta, além de estar incorporada à Lei 12.349/97, da Operação Urbana Centro.

Graças à evolução da economia do país, houve uma profissionalização das redes hoteleiras no Brasil, aperfeiçoando sua estruturação, além da chegada das bandeiras internacionais, permitindo o desenvolvimento de hotéis em diversas categorias, com várias especificidades.

No Rio de Janeiro, onde fica nossa matriz, passamos a contribuir fortemente com a Prefeitura Municipal, quer seja junto à legislação edilícia; quer na questão dos incentivos, como benefícios fiscais.

Ao verificarmos a lei em São Paulo, para edificações novas, percebemos que cabe uma sugestão de readequação aos novos padrões da operação hoteleira, amparada na nova legislação de classificação hoteleira.

Conforme o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem, do Ministério do Turismo, não é exigido estacionamento até a classificação de 2 estrelas, apenas a partir da categoria 3 estrelas.

Hoje, os hotéis convencionalmente chamados de econômicos e super-econômicos, estariam classificados entre o padrão 1 e 2 estrelas.

Classificam-se como hotéis padrão 5 estrelas, aqueles com maior área de quarto. As bandeiras hoteleiras internacionais, consideram para hotel 5 estrelas, quartos com 36 m<sup>2</sup> de área privativa em média, incluso paredes e banheiro.

Objetivamente, podemos citar que a Lei atual exige 1 vaga a cada 2 quartos de hotel, indiferente à metragem dos mesmos.

Em breve comparação, temos:

- 01 hotel com 100 quartos, padrão 5 estrelas, tem área privativa média de 3.600 m<sup>2</sup>, e lhe são exigidas, 50 vagas (cálculo somente sobre o numero de quartos)
- 01 hotel econômico, com a mesma área privativa total, 3.600 m<sup>2</sup>, teria 189 quartos, considerando a área média privativa de cada unidade, como 19 m<sup>2</sup>. Neste caso, seriam exigidas 95 vagas.

Nota-se aqui, uma distorção da legislação, uma vez que hotéis do padrão econômico buscam proximidade a eixos servidos por transporte público, com atenção, à proximidade de estações de Metrô. Portanto, necessitaria maior numero de vagas, o hotel padrão 5 estrelas, e não o econômico, conforme mostrado no cálculo exemplificado acima.

Em comparação à legislação de outros municípios, temos, por exemplo:

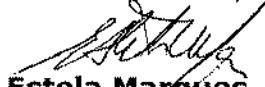
- Rio de Janeiro: 1 vaga a cada 15 unidades hoteleiras
- Rio de Janeiro, área central: não são exigidas vagas para o uso hoteleiro e residencial.
- Niterói: 1 vaga a cada 10 unidades hoteleiras

Além do exposto acima, entendemos ser possível considerar no cálculo final das unidades, a somatória às unidades destinadas a portadores de necessidades especiais, uma vez que a Norma Brasileira já apresenta a exigência de unidades hoteleiras adaptadas.

Cabe salientar a projeção turística do Brasil pós eventos mundiais, Copa e Olimpíadas e, São Paulo, com sua demanda em turismo de negócios; que tenha abordado no Novo PDE, aspectos que possam incentivar este tipo de edificação em São Paulo, pela revisão da Lei acima mencionada.

Ficamos à disposição, certos de que estaremos contribuindo para o futuro desta cidade.

Atenciosamente,



**Estela Marques**

**Diretora.**

**STX | Desenvolvimento Imobiliário**