IMIGRANTES
EXHIBITION & CONVENTION CENTER

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 coorporativas, 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.

Rodovia dos Imigrantes, KM 1,5 CEP: 04329-900 - São Paulo - SP
Tel: +55 (11) 5067 - 1717

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 enquadra 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 m² (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 Municipio;

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

DAMIEN TRIPERSO
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.

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

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

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

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 m² (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.

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

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~~ 4 anexo.

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

§ 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.

§ 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.

§ 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.

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

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.

Art. 51. Para EZEIS são fixados por decreto:

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

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.

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;

[SECOVI-SP9] Comentário: Adequação do texto.

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

[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.

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

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

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

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

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;

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

IV – Áreas mínima e máxima das unidades habitacionais.

~~**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**~~.

[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.

§ 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;

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.**~~

[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.

§ 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.

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

§ 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.

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

§ 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.

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

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:

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 e180 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.

[SECOVI-SP26] Comentário: Desde que seja prevista pista de acomodação no in terior 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.

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 m2;

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

[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, mantem-se inalterado.

§ 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 20.000m² (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**~~ **destinação de área para 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:

[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.

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

[SECOVI-SP29] Comentário: A redação proposta no Substitutivo dá margem ao entendimento de que a área destinada á 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.

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

[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 ~~doado~~ **destinado á 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 ~~doada~~ **destinada á 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~~;

[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.

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 m² (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000 m² (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-SP33] Comentário: Consideramos , neste caso, mais eficaz que a obrigatoriedade, o incentivo.

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;

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 m² (cem metros quadrados)~~ **70 m² (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 m² (cem metros quadrados)~~ **70 m² (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** doada 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 doada~~ **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 m² (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 m2 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 m2 de área computável.

[SECOVI-SP36] 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.

[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 20.000m² (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.

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

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.

§ 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 ~~20.000m² (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 do 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 m2.

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.

[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.

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

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.

[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.

§ **~~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.

Art. 142. Lei especifica 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 deEIA-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.

§ 4° 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 § 1° 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.

[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.

§ 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.

§ 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.

§ 9º Até a aprovação da lei referida no § 1° 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-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.

[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 anuência 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 anuência 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 CMPU 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)** membro**s** 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 representantes 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.

[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 inadministrável.

§ 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;

[SECOVI-SP62] Comentário: É importante que a CTLU também possa manifestar-se em casos não previstos e/ou dúvidas na aplicação do PDE.

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;

[SECOVI-SP63] Comentário: Como órgão técnico qualificado e representativo, é fundamental que a CTLU emita pareceres técnicos nos casos indicados.

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

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.

[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

§ ~~2~~ **3**º 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**~~;

[SECOVI-SP65] Comentário:
A sugestão de supressão pretende restringir ao seu campo específico a competência da CPPU.

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.

[SECOVI-SP66] Comentário:
A sugestão pretende definir, com maior clareza, a intenção urbanística contida no texto.

~~**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.

§ 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.

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

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

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

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.

§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 n˚ 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 n˚ 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;

[SECOVI-SP70] Comentário:
As disposições do Art. 180 da Lei 13.885/2004, que restringe os usos passiveis 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.

~~IV~~ **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.

[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].

§ 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 m2 do terreno cedente, conforme fixado na Planta Genérica de Valores – PGV;

Vtr = valor do m2 do terreno receptor, conforme fixado na Planta Genérica de Valores – PGV;

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.

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-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.

[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.

[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.

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-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 40.000m2 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 m2.

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;

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;

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;

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

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

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

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

[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^2) (c)	cota de garagem máxima (m^2) (g)	taxa de ocupação máxima	taxa de permeabilidade mínima		testada mínima (m) (d) (e)	área mínima do lote (m^2) (d) (e)	recuos mínimos (m)	lotes com área superior a 5.000 m^2 limite de fechamento com muros
	mínimo	básico	máximo (a) (b)					lotes com área menor ou igual a 5.000 m^2	lotes com área superior a 5.000 m^2				
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	0,5	1	4	sem limite	20	~~30~~ 35	0,7	0,15	0,2	20	1.000	aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004	25% da testada
Macrozona de Proteção e Recuperação 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	Arco Tietê	0,5 (e)	1	2	~~28~~ **Conforme definido nos Quadros 04 dos Planos Regionais Estratégicos** **Lei 13.885/2004**	~~térreo mais 8~~
		Centro					
		Jurubatuba					
		Vila Leopoldina					
		Mooca-Vila Carioca					
		Faria Lima/ Águas Espraiadas/ Chucri Zaidan					
		Jacu-Pêssego					
		Cupecê					
		Arco Leste	0,3				
		Noroeste					
	Urbanização Consolidada						
	Qualificação da Urbanização						
	Redução da Vulnerabilidade		NA				
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (f)	Redução da Vulnerabilidade e Controle Ambiental				1	10	3
	Controle e Qualificação Urbana e Ambiental						
	Contenção Urbana e Uso Sustentável			0,1	0,1		
	Preservação de Ecossistemas Naturais			NA	NA	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 pavimentosja 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

Tipo de ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	Outros usos (a)
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
Uso Habitacional	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m²	~~0,5~~ 0,25
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 70m²	~~0,9~~ 0,35
Habitação com área até 55 m2	**0,55**
Habitação com área até 75 m2	**0,70**
Habitação com área até 120 m2	**0,85**
Habitação com área maior que 120 m²	**1,0**
Uso Institucional	
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
Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos	
Templos Religiosos	0,0
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e Afins	0,3
Outras Entidades Mantenedoras	
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	0
		Jacu-Pêsssego	0,3	0,3	0	0
		Cupecê	0,3	0,3	0	0
		Arco Leste	0,3	0,3	0	0
		Arco Tietê	1,2	0,7	1,3	0,9
		Centro	1,2	0,7	1,3	1,0
		Mooca/ Vila Carioca	1,2	0,7	1,3	1,0
		Vila Leopoldina	1,2	0,7	1,3	1,0
		Jurubatuba	1,2	0,7	1,3	1,0
	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

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
Subsecretaria de Ciência e Tecnologia e Inovação

São Paulo,24 de janeiro de 2014

Ofício SDECTI/SCTI n.2042/2014

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 – Jaguaré.

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 – Jaguaré, 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 – Jaguaré.

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

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. SDECT-88912
(CC-426.371/12)

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);

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

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 deverão 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 partícipes referentes ao objeto deste protocolo farão parte de instrumentos jurídicos específicos e que deverão ser aprovadas pelos **PARTÍCIPES**.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

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
Do Sigilo

6.1. Os **PARTÍCIPES** delinirão 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 partícipes 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 ALCKMIN
GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO

GILBERTO KASSAB
PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Testemunhas:

1. _____
Nome: [illegible]
R.G.: 3161486 IFP-RJ
CPF: 610 772 327-72

2. _____
Nome: [illegible]
R.G.: 9.091.556
CPF: 004.080.298-11

Publicado no D. O. de 08/12/2012

JPG/RCHA/ao
(023-CONV-PRIORIZE)

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 – Jaguaré.

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 – Jaguaré

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**

   Informemos 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 de Desenvolvimento Administrativo Fundap

PARQUE TECNOLÓGICO DE SÃO PAULO

GOVERNADOR DO ESTADO
José Serra

VICE-GOVERNADOR
Alberto Goldman

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO
Geraldo Alckmin

SECRETÁRIO ADJUNTO
Luciano Santos Thomaz de Almeida

COORDENADOR DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Pedro Piva Sobrinho

EQUIPE TÉCNICA
Carlos Alberto Bieber
Cecília Torres
Fernando Botelho Junior
Filomena Martins Rocha
Francisco Giacomo Zanetti
Margareth A. C. Lucas Leal
Mauro de Souza Filippo Filho
Yolanda Oliveira

SECRETÁRIO DE GESTÃO PÚBLICA
Sidney Beraldo

FUNDAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ADMINISTRATIVO - FUNDAP

DIRETOR EXECUTIVO
Geraldo Magno Jorge

EQUIPE TÉCNICA
Alfio Grego Costa Coelho (coordenador)
Margareth Amaral
Denise Lopes

PROJETO URBANÍSTICO
Proform Arquitetura Associados

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fundação do Desenvolvimento Administrativo Fundap

APRESENTAÇÃO

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Sistema Paulista de Parques Tecnológicos - SPTec

Parque Tecnológico de São Paulo - Jaguaré

O Governo do Estado de São Paulo por meio do Decreto nº 50.594, de 06/12/2006, instituiu o Sistema Paulista de Parques Tecnológicos cujo objetivo é criar, ou fomentar, manutenir e apoiar as iniciativas de criação e implantação de parques tecnológicos.

Em 08/10/2004, por meio do Decreto nº 55.874, foi transferida da administração da Procuradoria Geral do Estado da Secretaria da Cultura para a Secretaria de Desenvolvimento uma área de 46.000,00 m², situada na Avenida Engenheiro Billings, nº 529, localizada com a Avenida Escola Politécnica, no Bairro do Jaguaré, nesta Capital, vinculada à implantação do Parque Tecnológico de São Paulo - Jaguaré.

Em 10/12/2006, o Estado de São Paulo com a Assistência da Secretaria de Desenvolvimento, e o Município de São Paulo, assinaram Protocolo de Intenções com o objetivo de estimular o processo de promover a implantação de um Parque Tecnológico na cidade de São Paulo.

Em 16/12/06 foi baixado o Decreto nº 53.626 que institui incentivos na Área dos parques para empresas que queiram utilizar o saldo acumulado de ICMS para pagamento de bens e mercadorias adquiridos bem como pagamento do ICMS mínimo e importação de bens destinados a sediarem, desde que o desembarque e o desembaraço aduaneiro sejam efetuados no Estado de São Paulo.

Os parques com crescimento próprio como para as empresas. Após 2 anos de adoção das regras estabelecidas no Decreto de criação do SPTec foi avaliada a necessidade de uma revisão para melhor atender as demandas desses novos empreendimentos, para além as empresas instaladas nos parques e atendendo o papel integrador do Sistema tanto para instituições nelas localizadas. Em 02/04/08, foi publicado o Decreto nº 54.106, que revogou o SPTec até a Lei Paulista de Inovação (Lei Complementar nº 1.049, de 20/06/08). Regulamentado pelo Decreto nº 54.690, de 18/12/09).

A Secretaria de Desenvolvimento do Estado aportou recursos orçamentários para a realização de vários estudos para subsidiar a implantação do Parque Tecnológico de São Paulo - Jaguaré, destacando-se os estudos básicos para o Projeto de Capital e os estudos urbanísticos e arquitetônicos da área central do bairro.

O Parque de Ciência de São Paulo - Jaguaré será instalado junto ao maior polo de Ciência e Tecnologia da América Latina (USP, IPT, IPEN e Institutos Butantã).

A aproximação de instituições públicas de pesquisa e de ensino superior nas regiões destinadas aos Parques, além de outras instituições privadas, permite que os desenvolvimentos e atividades tecnológicas em quase todas as áreas de conhecimento. A diversidade de atividades de alta média tecnológica possibilita que se constituam para os parques tecnológicos aquelas de maior potencial de mercado e de menor impacto ambiental e urbano.

Atualmente a Secretaria de Desenvolvimento está envidando esforços para iniciar as obras de implantação física do Modelo do Parque Tecnológico na área do Jaguaré, e também realizando estudos relativos à Modelagem Jurídica Geral do Parque Tecnológico de São Paulo - Jaguaré com vistas à adequação legal do empreendimento.

Há tratativas com a Prefeitura de São Paulo para declarar a área do Parque e seu entorno como de Utilidade Pública para fins de desapropriação e posterior Concessão Urbanística, por meio de legislação específica.

Há tratativas também com a Prefeitura de São Paulo para revisar e aprovação do Plano Urbanístico Básico preparado por esta Secretaria que envolve alteração principalmente do 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.

APRESENTAÇÃO DO OBJETO

OS OBJETIVOS DA AÇÃO

O Plano Urbanístico Básico para o Parque Tecnológico de São Paulo tem na direção de um espaço público de qualidade um dos seus objetivos centrais e demonstra que o desenvolvimento de um determinado porção de um município de São Paulo tem como pilares a possibilidade de transformação do espaço urbano através da integração com o entorno e a criação de espaços que criem uma cidade, através de objetivos centrais [illegible] perspectiva [illegible].

São Paulo carrega, ao longo das décadas, uma intensa montagem em um tecido histórico. De [illegible] industrial, [illegible] um grande pólo de [illegible], modificando seu cenário de produção e perfil [illegible]. Este transformação não se estabelece em diferentes níveis [illegible] pela [illegible] dos [illegible] métodos. Vivenciamos nos [illegible] e [illegible] por exemplo, pela estruturação em novos [illegible]. Essa nova [illegible] e [illegible] modificações [illegible] cidade, [illegible] legítimas, produzindo [illegible] de longo [illegible].

Regiões urbanas [illegible] grandes cidades. [illegible] um problema para as administrações públicas por uma [illegible] do seu desenvolvimento. Áreas, que [illegible] como regiões de [illegible] a indústria, passaram a estar [illegible] em regiões com [illegible] de infraestrutura urbana como transportes, [illegible]. Essas regiões podem ser [illegible] grandes investimentos [illegible] [illegible] demanda [illegible] Oportunidades que podem ser [illegible] com [illegible] de parceiros públicos e privados, uma vez que a [illegible] pelas [illegible] para [illegible] de novos negócios.

Nesse sentido, não é o preço de [illegible], a [illegible] de investimento em a [illegible] pública em mercado [illegible] o [illegible] alternativo, [illegible] para [illegible] e [illegible] [illegible]. O modelo de [illegible] de parceria público-privada [illegible] uma [illegible] [illegible] [illegible] objetivos, [illegible] [illegible] [illegible]

APRESENTAÇÃO DO OBJETO

O PROGRAMA

Segundo a definição da International Association of Science Parks (IASP)[1], "Parques Tecnológicos são empreendimentos criados e geridos com o objetivo permanente de promover a pesquisa e a inovação tecnológicas, estimular a cooperação entre instituições de pesquisa, universidades e empresas, além de dar suporte ao desenvolvimento de atividades empresariais. No Brasil, esse tipo de empreendimento está em processo de consolidação através de estratégias de desenvolvimento de políticas regionais, com base na articulação com instituições de ensino superior, setor público e organizações públicas e privadas, em áreas de potencial tecnológico. Nesse sentido, a expectativa é que as empresas ali instaladas, selecionadas com base em [illegible], com o auxílio da pesquisa institucional, alcancem mercados globais e a inovação do país.

O Governo do Estado de São Paulo promulgou decreto que institui e define a criação de um Sistema de Parques no Estado, que fomenta o desenvolvimento, a pesquisa e os investimentos em tecnologia. [illegible] de desenvolvimento econômico, tendo em vista [illegible] de reestruturação das cidades e a elaboração de um Plano Integrado [illegible] desta intervenção territorial. Tem por objetivo atrair agentes econômicos, [illegible] qualificar intervenções [illegible] e adequadas. [illegible] um processo necessário de apoio ao desenvolvimento regional, uma vez que atrai a geração de empregos, renda e tributos.

São, segundo o Decreto Estadual 50.504/06[2], objetivos [illegible] do Parque Tecnológico:

- Estimular, no âmbito estadual, o surgimento, o desenvolvimento, a competitividade e o aumento da produtividade de empresas cujas atividades sejam fundadas no conhecimento e na inovação tecnológica;
- Incentivar a interação e a sinergia entre [illegible] de pesquisa, universidades e empresas, [illegible] promotoras do conhecimento e inovação tecnológica;
- Apoiar as atividades de pesquisa, desenvolvimento e de engenharia não rotineira no âmbito estadual;
- Propiciar o desenvolvimento do Estado, por meio da atração de investimentos em atividades intensivas em conhecimento e inovação tecnológica.

Os parques também são utilizados, portanto, como instrumentos de políticas públicas com relação às atividades econômicas e para a revitalização ou urbanização de importantes áreas das cidades, principalmente com foco no desenvolvimento sustentável. O sucesso [illegible] de Parques Tecnológicos no Estado de São Paulo depende das estratégias [illegible] no planejamento de sua implantação. Principalmente [illegible], além de abordar [illegible] aspectos urbanísticos que [illegible] avaliados sob o ponto de vista de [illegible] urbano, [illegible] do Estado. O Parque Tecnológico, além de uma ação de desenvolvimento econômico e da produção científica e tecnológica, [illegible] de desenvolvimento sustentável, já que sua implantação na forma de projetos urbanos que se integrem [illegible] ampliação de base tecnológica.

---

[1] [illegible]

[2] [illegible]

APRESENTAÇÃO DO OBJETO

O PARQUE TECNOLÓGICO DE SÃO PAULO

A intervenção urbanística tem como objetivo planejar a implantação do Parque Tecnológico de São Paulo, [illegible] unidade a ser desenvolvida no Estado de São Paulo e particularmente no âmbito do Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo. [illegible] uma operação como esta pressupõe um sistema complexo entre as ações de setor público e de setor privado, por meio de um [illegible] instituições e parceiros com seus objetivos e diretrizes específicos, desde a fase de planejamento da implantação.

Os objetivos gerais a serem alcançados [illegible] do Parque Tecnológico, com vistas à [illegible] considerando o contexto da região. Qualquer intervenção desta natureza, [illegible] necessária, a antecipação dos impactos urbanísticos [illegible] Prefeitura do Município de São Paulo [illegible] do Plano Diretor Estratégico.

As propostas de origem [illegible] para o município de São Paulo [illegible]:

1. Articulação ao planejamento da área do Parque Tecnológico com o planejamento urbano da cidade, principalmente com as condições de desenvolvimento da região. [illegible] Inovação deve antecipar-se pela adoção de processos de uso e de ocupação do solo que possam prevenir [illegible] implantação dos [illegible] necessárias à antecipação dos [illegible] sistema de transporte público, [illegible] e o saneamento ambiental. [illegible] sobre o território, em especial [illegible] como o entorno. A criação [illegible] espaço de um bairro [illegible] atividades de cunho não-poluidoras, criativas e [illegible].

2. Minimização dos danos e do impacto negativo [illegible] empresas, [illegible] urbanos [illegible] do entorno;

3. Valorização e preservação dos recursos naturais e [illegible] Mata Atlântica [illegible] que

[illegible] criação de um empreendimento [illegible] ao ponto de [illegible] Em seu processo [illegible] a utilização [illegible] patrimônio, [illegible] os seguintes princípios diretrizes:

4. [illegible] do solo do [illegible], permitindo a [illegible] de projetos que [illegible] a que possibilite a organização [illegible] que [illegible] e o [illegible] e instalação das empresas [illegible]

5. Adoção de [illegible] de ocupação [illegible] que [illegible] e [illegible] para [illegible]

6. Como [illegible] do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo [illegible] à proteção de um [illegible] do local dos diversos [illegible] da área de estudo.

A elaboração de um [illegible] deve possuir, ainda, [illegible] os seguintes objetivos e princípios:

1. Definir um [illegible] de urbanização e um [illegible] ambiental para a área do Parque Tecnológico que possa [illegible] a implantação de empresas e atividades de base tecnológica [illegible] Campus da Universidade de São Paulo [illegible] como o Campus da Universidade [illegible] pesquisa, [illegible], [illegible] o território do município de São Paulo [illegible] para a [illegible] de serviços e [illegible];

2. [illegible] que [illegible] e [illegible] de produtos e empresas.

[illegible]

A seguir, descrevemos as estratégias e a metodologia de levantamento de dados, reconhecimento do território. [illegible] propostas [illegible] em que se pautam o Plano Urbanístico Básico. O detalhamento desta metodologia é pertinente pela [illegible] de projeto e [illegible] a serem respondidas na elaboração do Plano. Tem por produto, [illegible], três componentes: Caracterização do território, Diagnóstico e Plano Urbanístico. A etapa do levantamento e processamento de dados, identificados para este estudo, precede a [illegible] dos produtos.

A OBTENÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS DADOS IDENTIFICADOS NAS ETAPAS DO TRABALHO

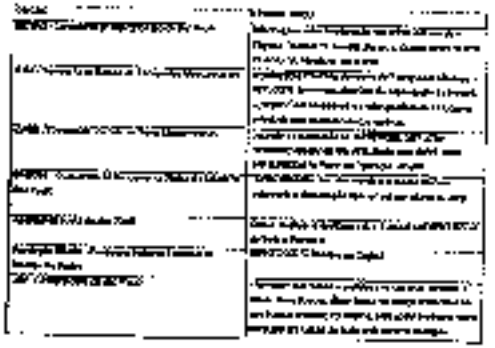
Os dados relativos à legislação, estudos analíticos e propriedades [illegible] com [illegible] públicos e privados que possam ser aplicados, [illegible] compilados e [illegible] relativas à construção, manutenção, [illegible] e, principalmente, gestão sobre o espaço construído. A formulação do Plano Regional da Lapa, por exemplo, [illegible] o trabalho [illegible] para o plano de [illegible] e [illegible] da Operação Urbana. [illegible] dados [illegible] de interferência [illegible]. Para tanto, nossa proposta metodológica [illegible] públicos [illegible] municipais e estaduais [illegible] Os dados [illegible] para a elaboração [illegible] pela Secretaria de Planejamento do Município para a Operação Urbana [illegible] Plano Diretor Estratégico [illegible] pelo Plano Regional, e pelo conhecimento [illegible] adquirido [illegible] projetos urbanos [illegible] P-19. São [illegible] levantamento de informações e diagnósticos:

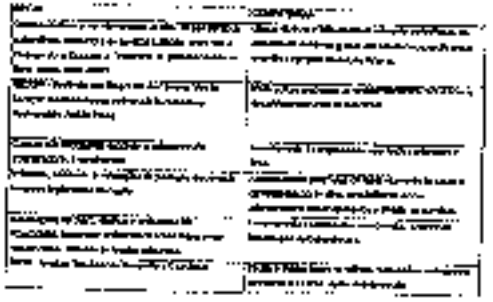
1. Departamentos, autarquias – Órgãos da Prefeitura Municipal

[illegible]

APRESENTAÇÃO DO OBJETO

METODOLOGIA





2. Secretarias e Empresas vinculadas ao Governo do Estado:

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

3. Iniciativa privada e organizações sociais:

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

A primeira etapa, a prática, corresponde a um levantamento de dados, denominado "Consolidação do Território". A caracterização do território será por meio de análise e sistematização de informações coletadas, [illegible] o território e a realidade atual da área, considerando os [illegible] necessários à elaboração do plano geral da região. Foi [illegible] por meio de levantamentos, consultas e sistematização de dados em diferentes órgãos e áreas do conhecimento, visando à formulação do Diagnóstico, que embasa o PUB. Para se ter uma idéia da situação atual da área, envolvendo as categorias:

- Topografia;
- Hidrografia;
- Divisão Fundiária;
- Usos;
- Gabaritos;
- Áreas Verdes;
- Drenagem;
- Legislação Urbanística;
- Valor do Solo;
- Presença de Infraestrutura, entre outros.

Nesta etapa também começam a ser incorporados os levantamentos executados por diferentes atores e órgãos envolvidos [illegible] e prefeitura no território. Um [illegible] propostas e [illegible] já previstas [illegible] no Plano Regional [illegible] das planilhas e propostas da Prefeitura podem ser consultados.

DIAGNÓSTICO

O Diagnóstico é uma análise crítica a partir da sistematização das informações coletadas, que irá considerar a realidade da área e a estrutura de diretrizes que deverão ser consideradas para a proposição do PUB. A fase de Diagnóstico envolve a interação dos processos participativos e sua articulação junto aos [illegible] [illegible] de acordo com a partir de [illegible] informações [illegible] identificadas [illegible]

Ante-projeto: Tem por base a aplicação de [illegible] ferramentas de transformação dentro da [illegible] [illegible], bem como [illegible] intervenções. Esta etapa está dividida em três etapas: [illegible], objetivos e diretrizes de desenvolvimento.

Conceituação: Descrição analítica do território, relativa ao diagnóstico da Etapa de caracterização do território, com ênfase no [illegible] dos problemas e potencialidades [illegible] [illegible] utilizados para o desenvolvimento do PUB e sua concepção [illegible].

Objetivos: Os objetivos do PUB serão [illegible] [illegible] [illegible] quanto a [illegible] territorial e ampliados quando articulados com a montagem do programa de empreendimentos [illegible] estratégias de ocupação. Etapa que identifica as oportunidades e [illegible] para a elaboração do Plano Urbanístico.

Diretrizes de Ocupação: Momento [illegible] do programa e [illegible] [illegible] dos empreendimentos, onde serão definidos os grupos [illegible] e áreas de ocupação, os [illegible] bem como suas características [illegible] e morfológicas.

PLANO URBANÍSTICO BÁSICO

A terceira etapa envolve os planos e projetos de intervenção [illegible] [illegible] razão, [illegible] cada um dos [illegible]. Isto significa [illegible] uma matriz [illegible] definir [illegible] projetos necessários para a requalificação da área. [illegible] o custo das implantações com os benefícios [illegible] em cada um dos [illegible] trechos da área.

Nesta fase está prevista a compatibilização [illegible] consolidação dos projetos de intervenção e [illegible] urbanística, com a [illegible] [illegible]. Todas as [illegible] e propostas [illegible]. [illegible] [illegible] ao Plano [illegible] [illegible] análise.

APRESENTAÇÃO DO OBJETO

METODOLOGIA

O TERRITÓRIO

O território sobre o qual se insere [illegible] está situado no distrito do Jaguaré, mais precisamente em sua antiga área industrial, localizado na zona oeste da cidade. O Jaguaré que junto com outros 05 (cinco) distritos – Jaguara, Vila Leopoldina, Barra Funda, Lapa e Perdizes – conformam a Subprefeitura da Lapa, possui área [illegible] do território sob a [illegible] Subprefeitura.

O perímetro em que se insere o projeto [illegible] Jaguaré possui uma área de aproximadamente 145 hectares, tendo como limites [illegible] Av. Jaguaré, [illegible] a sudeste a Av. Escola Politécnica e a USP - Cidade Universitária Armando Salles de Oliveira, a sudoeste a Av. Corifeu de Azevedo Marques e a noroeste o bairro do Jaguaré, conforme demonstrado na imagem 01 - FOTO SATÉLITE [illegible] ÁREA. É ainda definido pela Prefeitura da Cidade de São Paulo como parte da Operação Urbana Consorciada Vila Leopoldina – Jaguaré (OUCVLJ), que engloba outros distritos e territórios da Subprefeitura.

Ainda segundo o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, o perímetro em estudo está inserido na Macroárea de Estruturação e Qualificação Urbana e dentro desta Macroárea é classificado como Zona Industrial em Reestruturação, definindo a vocação do território como uma Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana. Abaixo o texto do artigo que define os objetivos da definição da [illegible].

Art. 108 - A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana [illegible] centro metropolitano, a orla ferroviária [illegible] no entorno das marginais e de grandes equipamentos a serem desativados, [illegible] que deveriam [illegible] e [illegible] ocupação [illegible] infra-estrutura e [illegible] emprego.

[illegible] § 1º - A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana é formada pelos distritos do Brás, Pari, Bom Retiro, Barra Funda, [illegible], Cambuci, [illegible], Mooca, [illegible], Santa Cecília, [illegible] e [illegible] pelas áreas das Operações Urbanas [illegible] o [illegible] Zonas de uso industrial [illegible] e [illegible] pelas áreas de [illegible] e [illegible] suas Áreas de Intervenção Urbana ao longo [illegible] de transporte de alta capacidade.

§ 2º - Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana [illegible] por meio de:

I - [illegible]
II - [illegible] dos espaços públicos e [illegible];
III - [illegible] de atividades de comércio e serviço;
IV - preservação e [illegible] do patrimônio [illegible];
V - [illegible].

§ 3º - Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação devem ser utilizados, [illegible] os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:

I - Operação Urbana Consorciada, [illegible];
II - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
III - IPTU progressivo no tempo;
IV - desapropriação com pagamento em títulos;
V - ZEIS 3;
VI - Transferência do Direito de Construir;
VII - [illegible] de uso;
VIII - ZEPEC;
[illegible] instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando [illegible] previstos no parágrafo 3º deste artigo.

Cabe [illegible] o perímetro da Operação Urbana Vila Leopoldina Jaguaré [illegible]. A chamada Operação Urbana Vila Leopoldina é [illegible] pela Prefeitura de [illegible] São Paulo [illegible].

O perímetro da Operação Urbana Vila Leopoldina-Jaguaré [illegible] área de 1.029 hectares [illegible] Subprefeitura da Lapa [illegible] Jaguaré [illegible].

[illegible]

isto é, o desenvolvimento de uma Central de separação de entulho, no [illegible] na Vila Leopoldina.

Paralelamente, a implantação de [illegible] e o [illegible] do galpão [illegible] para a [illegible] com a construção de [illegible].

A proposta é formar avenidas paralelas à Avenida Gastão Vidigal por sobre o rio Pinheiros, ao longo da avenida Alexandre Mackenzie e rua [illegible]. Ao longo deste novo centro deverão se localizar atividades [illegible], voltadas para um amplo espaço público [illegible]. Também está prevista a [illegible] das áreas e [illegible] da Ceagesp, como forma de integração e ampliação da [illegible].

Do ponto de vista do adensamento e da habitação, a operação [illegible] novos parâmetros ao [illegible] das ocupações [illegible], de [illegible], [illegible] de [illegible]. [illegible] O [illegible] uma forma de permitir [illegible] [illegible] dos [illegible].

Nesta porção propõe-se o adensamento habitacional, além da [illegible] de [illegible] entre [illegible] do Bela Aliança, Vila Leopoldina e Jaguaré, [illegible] processo de [illegible] ao longo da rua Carlos Weber. [illegible] [illegible] de [illegible] mais [illegible]. [illegible] [illegible] [illegible] de [illegible] [illegible] de [illegible] [illegible] [illegible] em [illegible] de 2002 [illegible] [illegible] de [illegible] da área e [illegible] região [illegible].

Quanto ao sistema viário e ao transporte, [illegible] entre os rios Tietê e Pinheiros [illegible] a área [illegible] a região [illegible]. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] passo da [illegible]. A avenida Alexandre Mackenzie será [illegible] pelo prolongamento da rua [illegible], com uma ponte sobre o rio Pinheiros. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] da ponte

Jaguaré no Tietê, além da ampliação da [illegible] ponte [illegible] Pinheiros e a Ponte do [illegible] Manuel de [illegible]. [illegible] também a [illegible] da [illegible] da CPTM e a [illegible] das [illegible] das [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] de [illegible] e [illegible] [illegible] próprios.

Outra ação importante [illegible] [illegible] áreas verdes, [illegible] dois grandes parques públicos [illegible] da Companhia [illegible] de [illegible] [illegible], com cerca de 230 mil [illegible] no final da [illegible] Branco, [illegible] 150 mil [illegible] [illegible] da rua Alexandre Mackenzie e rua [illegible], com cerca de [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] Mackenzie e [illegible], [illegible] para o [illegible] do sistema de drenagem [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

Estão também previstos vários pequenos parques [illegible] de [illegible], [illegible] [illegible] de [illegible] de [illegible] [illegible] [illegible] da [illegible] de pedestres.

Está prevista a criação de uma [illegible] de [illegible] em [illegible] de [illegible] [illegible] no [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] e [illegible] [illegible] [illegible].

O estágio da Intervenção da Operação Urbana é [illegible] perímetro [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] de impacto ambiental e consequente aprovação do Plano de Intervenção. De forma geral, os [illegible] como [illegible] da [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] do [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] serão [illegible] em capítulo próprio

A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SOBRE O TERRITÓRIO ESCOLHIDO

Esta operação se insere no rol das diretrizes de intervenções e metas estabelecidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, cuja gestão é, aqui no território próprio, gerida pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, mediante a execução de projetos, [illegible] a [illegible] investimentos [illegible] melhorias sociais e [illegible] ambiental da área de entorno do antigo aeroporto Indústrial próximo ao CEAGESP e um antigo centro industrial (objeto deste estudo de intervenção). Tem por objetivos gerais:

1. Obter melhorias sociais e urbanísticas [illegible] [illegible] com [illegible] nível 1 e 2 do [illegible] [illegible] [illegible]
2. Promover a ocupação [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
3. Obter a [illegible] [illegible] compatível [illegible] [illegible]
4. Ampliar [illegible] [illegible]
5. Promover a [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
6. Incrementar a [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
7. Gerar [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

O TERRITÓRIO

O HISTÓRICO DE DESENVOLVIMENTO

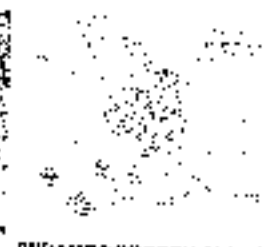
O bairro do Jaguaré [illegible] o município de São Paulo. O município do Jaguaré, segundo dados da Prefeitura, possui área aproximada de [illegible] km² e uma população de cerca de [illegible] mil habitantes. Porém, o que, segundo projeção do IBGE para 2009, vem se [illegible] nos últimos [illegible] anos. [illegible] Jaguaré, [illegible] Vila Jaguaré e Vila Leopoldina. A área do bairro do Jaguaré, [illegible] pelos bairros Continental, [illegible] Vila Jaguaré e Vila Leopoldina. O bairro "Jaguaré" [illegible] Sítio [illegible] econômico [illegible] o bairro [illegible] Pinheiros. [illegible] "Jaguaré" [illegible] regiões.

Este [illegible] planejado e construído pela Companhia Antônio Quintella [illegible] em 1935 (FIGURA 1) [illegible] da Sociedade [illegible] original, [illegible] em diversas empresas [illegible] e industriais. O plano de urbanização original [illegible] em [illegible] áreas [illegible] residenciais, [illegible] pelas [illegible] (FIGURA 2) junto à [illegible] terminais [illegible]. A [illegible] o bairro Jaguaré [illegible] o conceito de um [illegible] sistema [illegible] [illegible] Jaguaré [illegible] [illegible] o [illegible] por caminho de escoamento [illegible] Escola Politécnica.

A [illegible] Jaguaré, [illegible] a construção da Ponte do Jaguaré, sobre o Rio [illegible], ligando o bairro [illegible] Vila Leopoldina, [illegible] Lapa. Sua área industrial [illegible] de 1930, [illegible] Barra Funda, [illegible] uma das regiões de [illegible] industrial [illegible] da cidade.

A partir [illegible] de 80, o bairro [illegible] na região [illegible] da cidade, sofreu profundas [illegible] Barra, [illegible] quando [illegible] de suas empresas. Apesar disso, o bairro ainda [illegible] importante [illegible] industrial, com a presença de mais de [illegible] empresas, responsável por cerca de 8.000 empregos diretos. O comércio [illegible] Jaguaré [illegible] 149 [illegible] e [illegible] 6.108 [illegible] de [illegible].

Registra-se [illegible] no bairro [illegible] construção [illegible] de edifícios [illegible] comércio [illegible] por [illegible] bairro [illegible] Apesar [illegible] do Jaguaré não [illegible] o [illegible] da cidade, o que [illegible] pela proximidade com a Rodovia [illegible] e com as [illegible] Anhanguera, Raposo Tavares e Castelo Branco. [illegible] outras regiões [illegible].



[illegible]

CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

A Caracterização do Território compõe-se de [illegible] o levantamento e a organização das informações relativas à área [illegible] a partir da [illegible] componentes físicos, [illegible] condicionamentos legais [illegible].

1. COMPONENTES

A caracterização do território teve por objetivo a análise [illegible] das informações coletadas em diversas fontes [illegible] Apresentam-se aqui [illegible] que propõe o Plano Urbanístico Básico.

As análises apresentadas a seguir estão baseadas em levantamentos das características [illegible] da ocupação da região [illegible]. As informações são [illegible].

Inicia-se a descrição com a apresentação da geomorfologia [illegible] do Jaguaré, suas condicionantes topográficas [illegible] segundo o Plano Diretor Municipal para uso e ocupação do solo [illegible] de São Paulo [illegible].

Uma vez [illegible] a forma [illegible]

das [illegible] Tecnológicos. [illegible] Neste sentido o sistema viário, a rede de mobilidade [illegible] pela Operação Urbana [illegible] industrial do Jaguaré [illegible].

Complementando os sistemas de infraestrutura [illegible].

Integra este item a análise [illegible] morfologia [illegible].

Esta análise [illegible] sistema fundiário [illegible].

Os elementos aqui considerados para definição [illegible] do território [illegible] reestruturação [illegible].

A análise do mapa de tipologias [illegible] da Operação Urbana [illegible]. Por fim [illegible] da área de intervenção.

[illegible]

CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

PRESSUPOSTOS URBANÍSTICOS

Com vistas ao entendimento sobre o significado da caracterização territorial, é pertinente uma apresentação de quais elementos formam o atual Sistema de Estruturação da área em estudo. Qualquer projeto, público ou privado, deve considerar a implantação destes elementos estruturadores e integradores, de acordo com as disposições e parâmetros estabelecidos pelas leis reguladoras. [illegible] Plano Diretor Estratégico. O Plano Diretor, expressão física territorial da política de desenvolvimento urbano da cidade, é o instrumento para traduzir os pressupostos de levantamento e análise das informações necessárias ao desenvolvimento de um Plano Urbanístico Básico. A estruturação da cidade de São Paulo se organiza basicamente em torno de seus elementos, sendo eles: estruturadores e integradores, a saber:

I - Elementos Estruturadores: a) Rede Hídrica Estrutural; b) Rede Viária Estrutural; c) Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo; d) Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades

II - Elementos Integradores: a) Habitação; b) Equipamentos Sociais; c) Áreas Verdes; d) Espaços Públicos; e) Espaços de Comércio, Serviço e Indústria.

Neste contexto, o Plano Diretor Estratégico do Município define os elementos estruturadores como "os eixos que constituem o arcabouço permanente da Cidade, os quais, com suas características diferenciadas, permitem alcançar progressivamente maior aderência do tecido urbano ao sítio natural, melhor coesão e fluidez entre suas partes, bem como maior equilíbrio entre as áreas construídas e os espaços abertos, compreendendo:

I - a Rede Hídrica Estrutural constituída pelos cursos d'água e fundos de vale, eixos ao longo dos quais serão propostas intervenções urbanas para recuperação ambiental – drenagem, recomposição de vegetação e saneamento ambiental – conforme estabelecido no Plano de Recuperação Ambiental de Cursos d'Água e Fundos de Vale;

II - a Rede Viária Estrutural, constituída pelas vias que estabelecem as principais ligações entre as diversas partes do Município e entre este e os demais municípios e estados;

III - a Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo que interliga as diversas regiões da Cidade, atende a demanda concentrada e organiza a oferta de transporte, constituída pelos sistemas de alta e média capacidade, tais como o metrô, os trens urbanos e os corredores de ônibus;

IV - a Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades, constituída pelo centro histórico principal – centro metropolitano – e pelos centros e eixos de comércio e serviços consolidados ou em consolidação, e pelos grandes equipamentos urbanos, tais como parques, terminais, centros empresariais, aeroportos e por novas centralidades a serem criadas."

Nesse âmbito, os elementos integradores estão definidos como os elementos que "constituem o tecido urbano e permitem o desenvolvimento das atividades [illegible] que delas se utilizam, e compreendem:

I - a Habitação, principal elemento integrador como fixador da população e articulador das relações sociais no território;

II - os Equipamentos Sociais, que constituem o conjunto de instalações destinadas a assegurar o bem-estar da população mediante a prestação de serviços públicos de saúde, educação, cultura, lazer, abastecimento, segurança, transporte e comunicação;

III - as Áreas Verdes, que constituem o conjunto dos espaços arborizados e ajardinados, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental e ao desenvolvimento sustentável do Município;

IV - os Espaços Públicos, os quais constituem o lugar de encontro das manifestações da cidadania, presentes em todos os elementos estruturadores e integradores;

V - os Espaços de Comércio, Serviço e Indústria de caráter local, que constituem as concentrações de atividades econômicas de bens e serviços compatíveis com o uso residencial."

É a partir destes pressupostos, que elaboramos o levantamento e a análise das informações necessárias à elaboração do PUB, relativas à [illegible].

[illegible]

O TERRITÓRIO

1 - Apresentação do Objeto

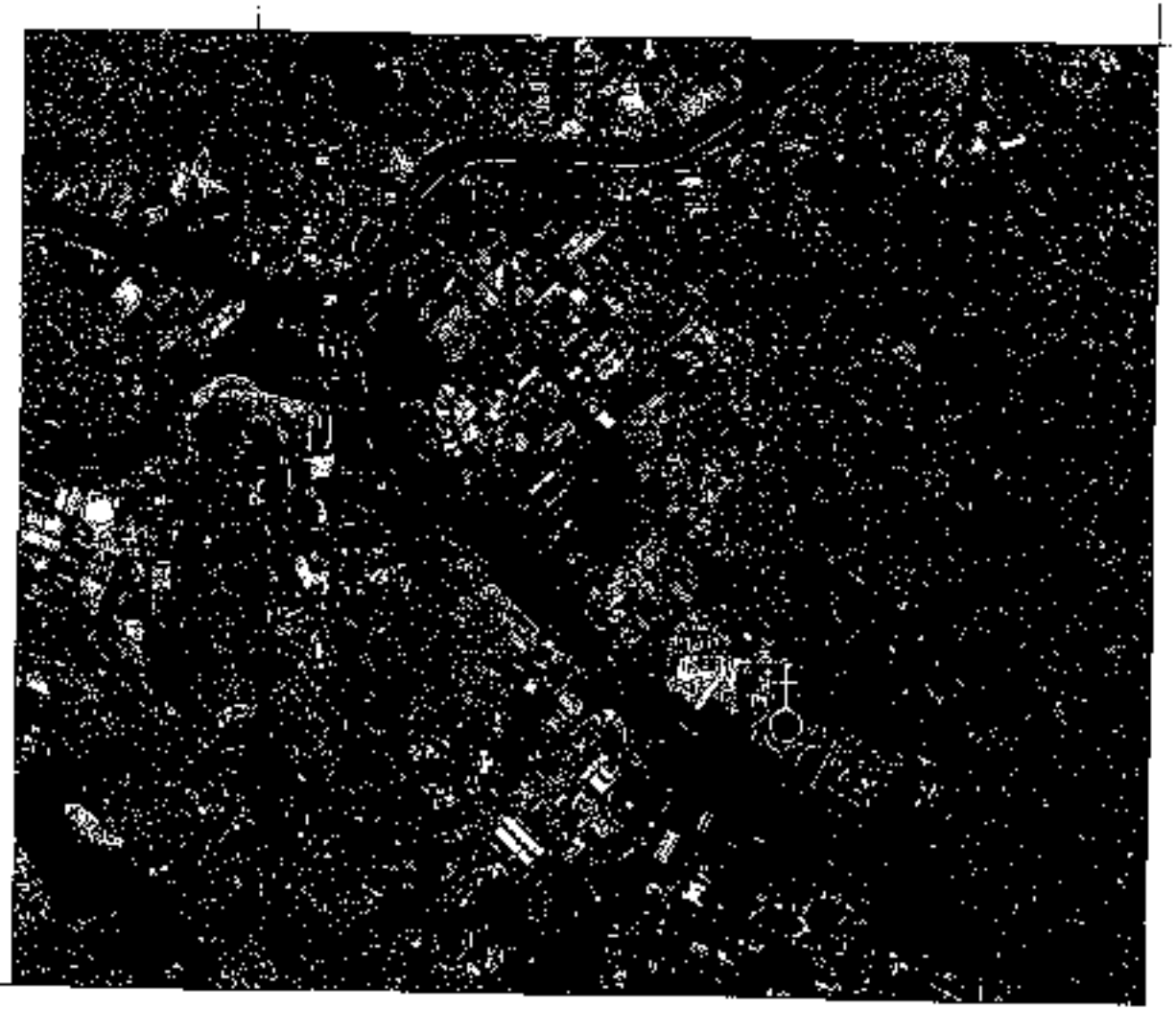
MAPA 1 Imagem Satélite - Micropolis

MAPA 2 Operação Urbana Vila Leopoldina-Jaguaré

MAPA 3 Setor T Operação Urbana

APRESENTAÇÃO DO OBJETO

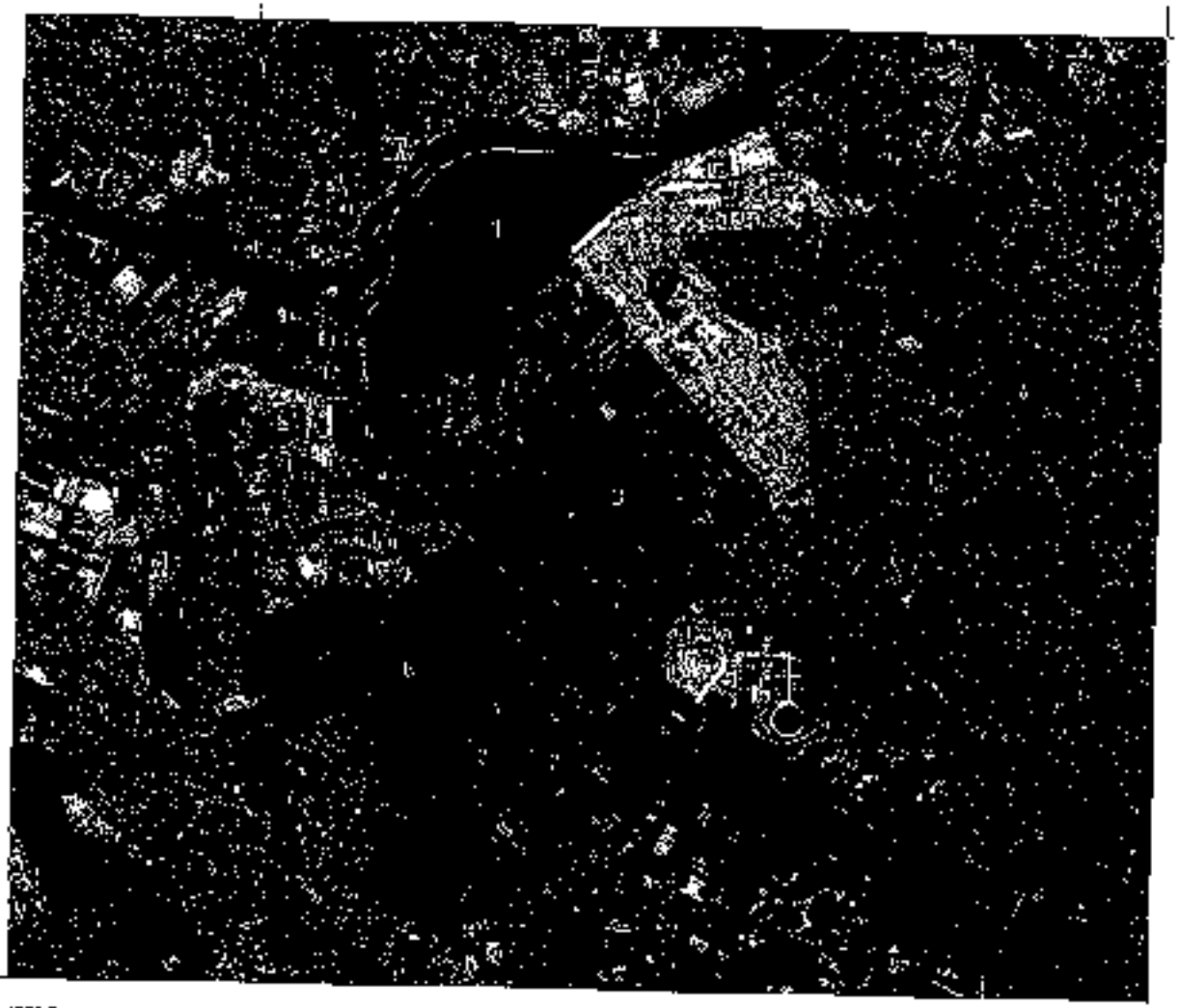
FOTO SATÉLITE - MACRO-ÁREA

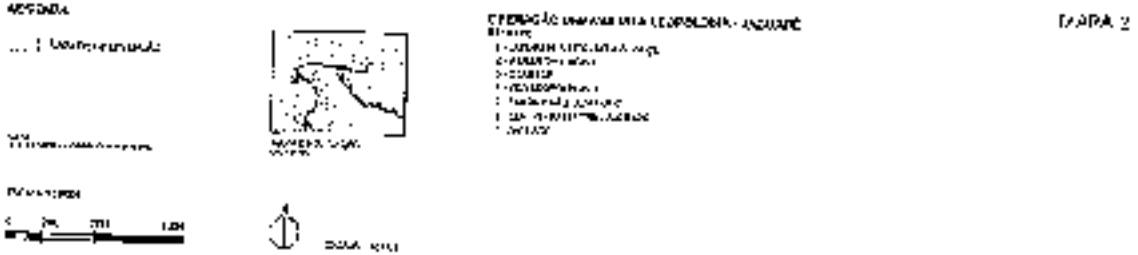


MAPA 1

APRESENTAÇÃO DO OBJETO

OPERAÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA-JAGUARÉ

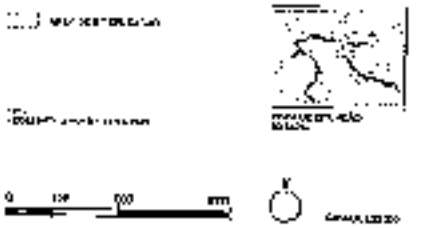




APRESENTAÇÃO DO OBJETO

SETOR 7 - OPERAÇÃO URBANA

MAPA 3



CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

GEOMORFOLOGIA

Trata-se do levantamento e sistematização de dados relativos às características físicas do território, tais como a Geomorfologia, hidrografia e Geologia. Por meio destas informações é possível compreender a estrutura territorial da área de intervenção e seus vínculos, conflitos e oportunidades ambientais.

As características topográficas da área de intervenção, representadas no mapa 04: Hipsometria, apresentam um território praticamente plano, localizado a partir da cota 720,00 junto ao Rio Pinheiros chegando a cota 725,00 junto aos limites do cruzamento da Avenida Jaguaré com a Avenida Politécnica. Esta topografia propicia, ao longo de 1.600,00 m de extensão, uma declividade de 0,5% que caracteriza este território de grande aptidão para a urbanização ao mesmo tempo em que dificulta a instalação de algumas infraestruturas como sistema de drenagem. Por tratar-se de uma várzea em processo de [illegible], o solo possivelmente deve apresentar características de [illegible], dificultando o escoamento das águas e baixa capacidade de absorção, diminuindo sua permeabilidade.

Limitamos a área de intervenção demarcando [illegible] Morro do Jaguaré [illegible] geograficamente pela cota 775,00 e até a 790,00 [illegible] o Campus da Universidade de São Paulo [illegible] distrito industrial com o aumento [illegible] conforme o seu desenvolvimento em direção sudoeste da cidade, o que ocasionou a ocupação das encostas mais baixas da região [illegible] toda sua borda hidrográfica. A identificação destes elementos [illegible] para o reconhecimento do [illegible] que passam a ser considerados na implantação do Parque.

Dentro desta geografia, porém, [illegible] são os córregos. A bacia hidrográfica, centralizada no Córrego do Jaguaré, ao longo do qual se implanta a Avenida Politécnica, é bastante ampla, conforme [illegible] o mapa de Rede Hídrica. Entretanto [illegible] com o [illegible] urbano com a sua ocupação irregular sobre o antigo leito [illegible] e o [illegible] destas águas. Fatores como a impermeabilização [illegible] que [illegible] das águas e [illegible] locais, resultam na formação de um espaço urbano [illegible] degradado e, portanto, passível de reestruturação. Estratégias como a recuperação [illegible] hídricos com um sistema de drenagem utilizando [illegible] desenvolvimento [illegible] intervenção e a criação de [illegible] áreas permeáveis são ações pertinentes para a reestruturação local.

As intervenções sobre o território [illegible], porém, [illegible] avaliação do desempenho da qualidade dos recursos hídricos desta área na região, sendo considerada [illegible] do território com a [illegible]. Em conjunto [illegible] das águas subterrâneas, com a definição dos [illegible], complementando o reconhecimento [illegible] urbano deste lugar. [illegible] o histórico de formação da região [illegible] a necessidade de uma análise geológica do solo mais detalhada. [illegible] em [illegible] das áreas, o nível d'água é [illegible] na região [illegible] superficial [illegible] das fundações [illegible].

Considerando que a estratégia de ação em intervenção, adotamos como limites [illegible] como objeto de estudo, demonstrado no mapa das Áreas de Intervenção. Com base [illegible] anterior, a área [illegible] PUB [illegible] é a do setor 07 da Operação Urbana Consorciada Vila Leopoldina-Jaguaré, iniciando na Av. Engenheiro Billings [illegible] Marginal Pinheiros [illegible] a Avenida Escola Politécnica. Segue [illegible] Praça [illegible] Parque [illegible] na Avenida Jaguaré [illegible] Avenida [illegible]. Segue até a Avenida Engenheiro Billings fechando o perímetro na Avenida Escola Politécnica.

No intuito de [illegible] como Plano Urbanístico [illegible] cartografia [illegible] e analisada [illegible], dentro do [illegible] de Habitação, [illegible] de desenvolvimento do PUB, [illegible] levantamento topográfico [illegible] do Estado de São Paulo - GEOLOGIA, [illegible] levantamentos [illegible] pela Secretaria do Desenvolvimento Urbano da Prefeitura [illegible] levantamento GEGRAN [illegible] a base cartográfica [illegible] no mapa [illegible] Base cartográfica, como parte da metodologia [illegible]. A partir [illegible] nas informações [illegible] para a comparação entre os elementos [illegible] a preparação da base para o diagnóstico e Plano.

[illegible]

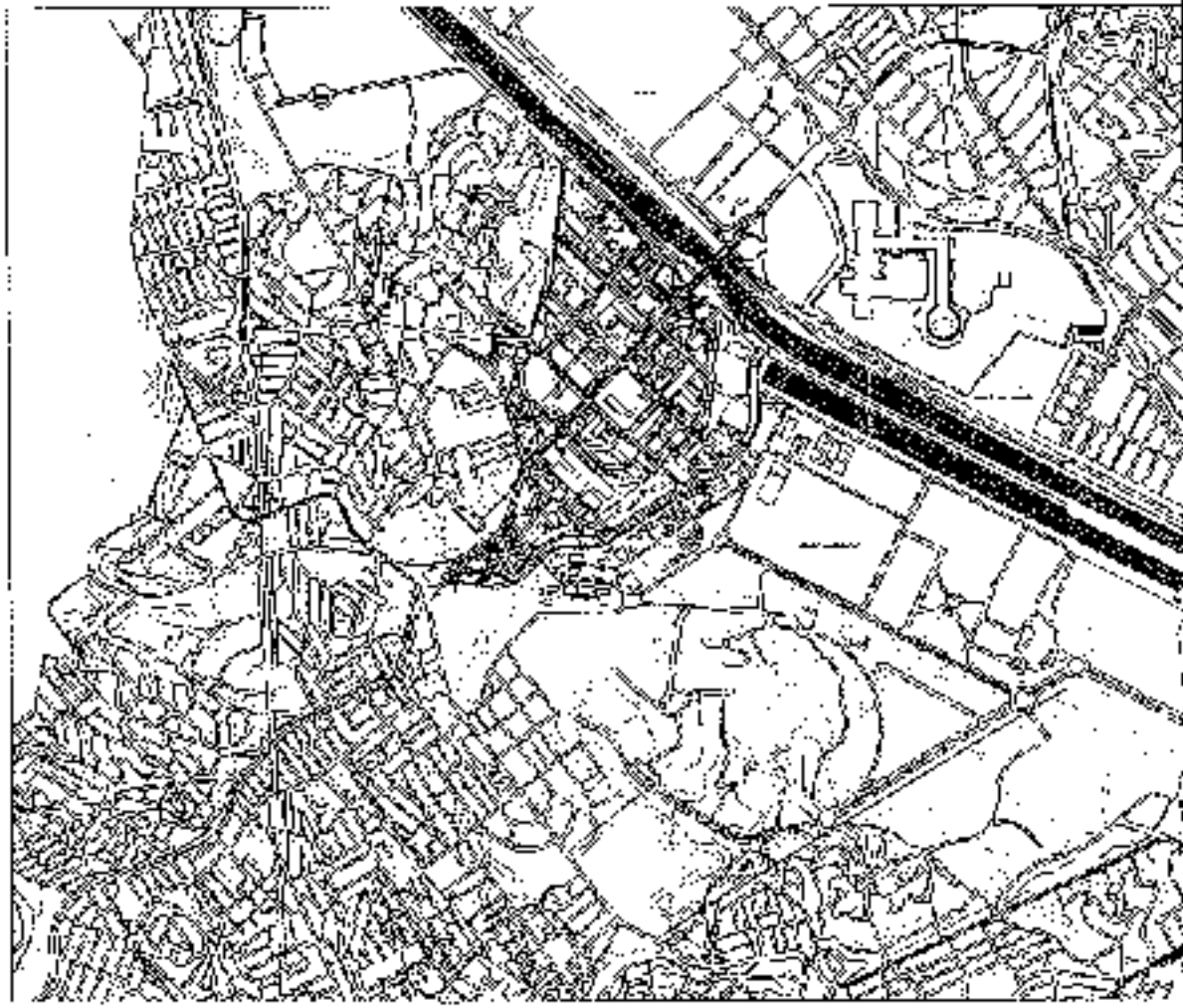
[illegible]

[illegible]

[illegible]

GEOMORFOLOGIA

HIPSOMETRIA



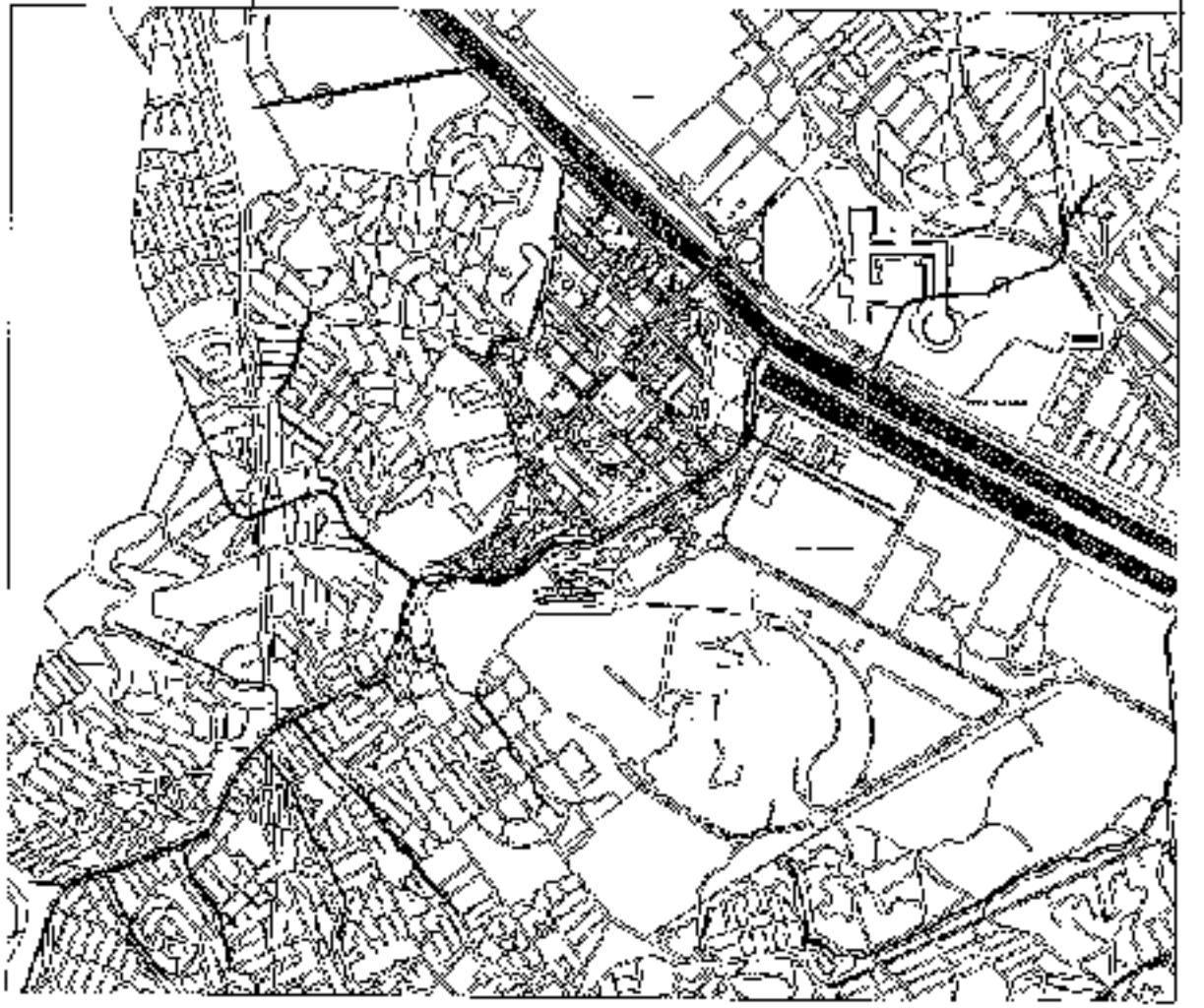
LEGENDA

VARIAÇÃO ALTIMÉTRICA (m)

MAPA 4

GEOMORFOLOGIA

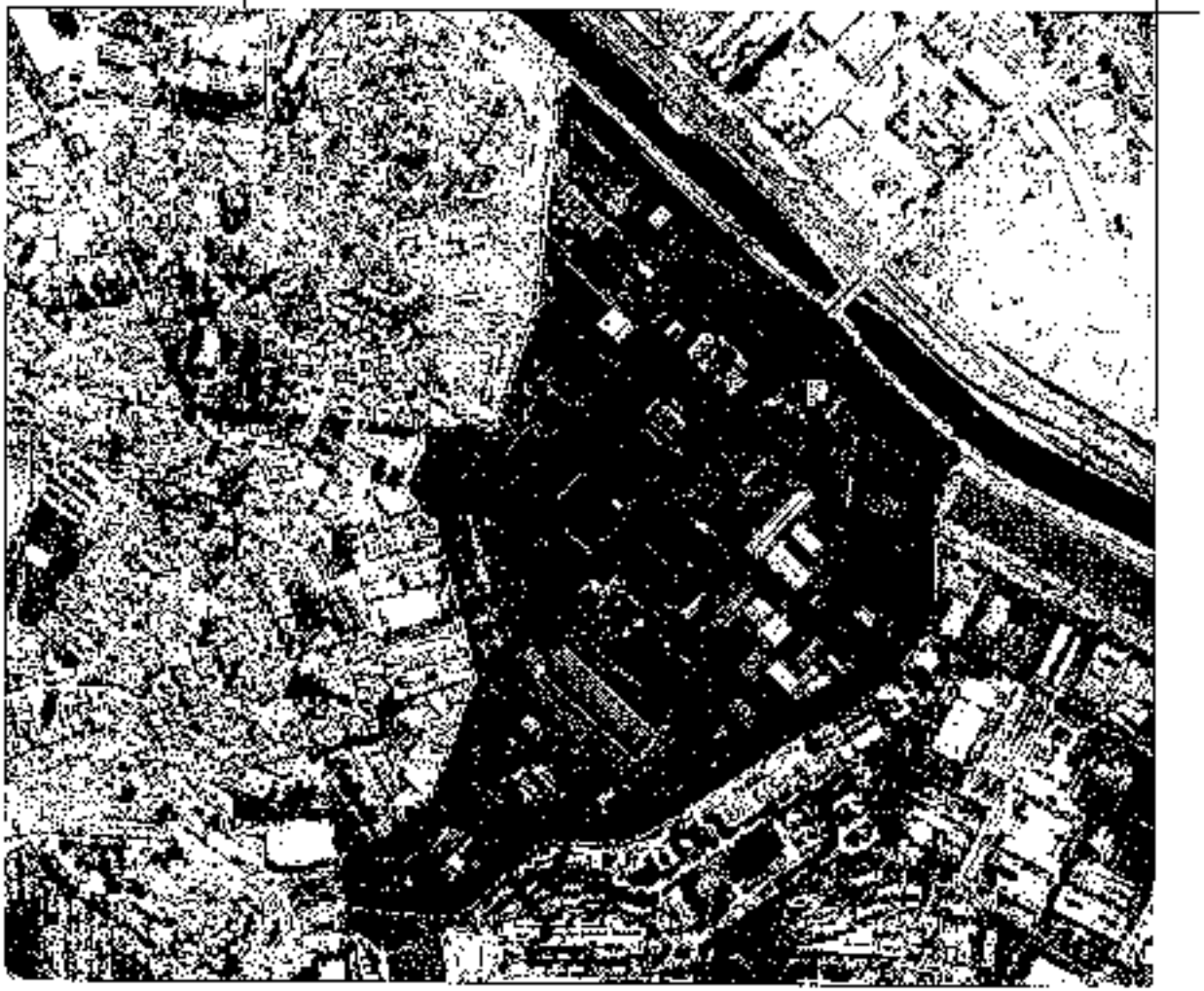
REDE HÍDRICA



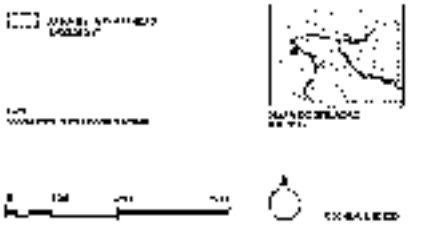
MAPA 5

GEOMORFOLOGIA

ÁREA DE INTERVENÇÃO



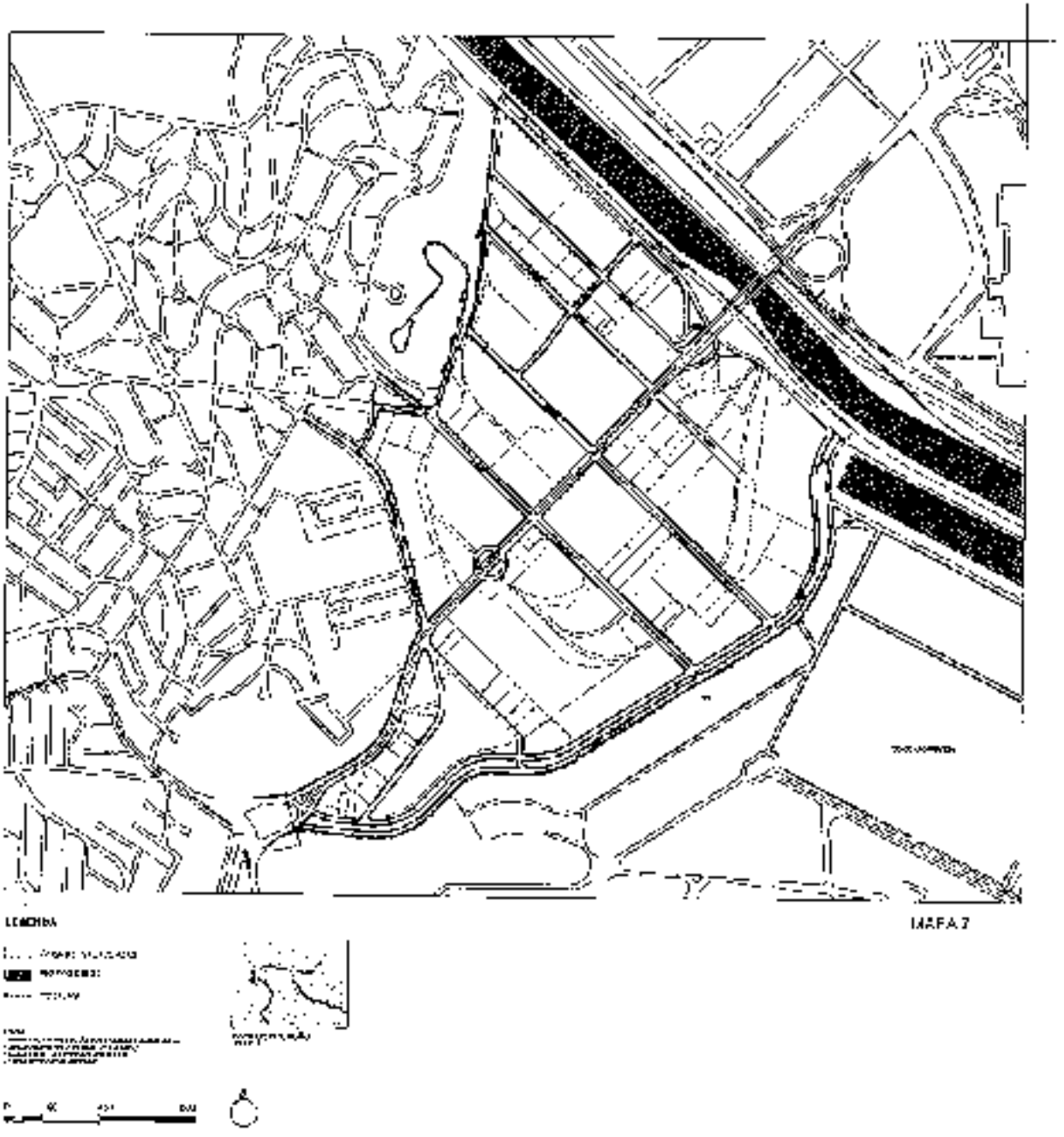
LEGENDA



MAPA 6

GEOMORFOLOGIA

BASE CARTOGRÁFICA



LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

TIPOLOGIAS

O levantamento de tipologias de construções caracteriza o nível de consolidação da área e seus aspectos econômicos. Por tipologia entende-se a configuração urbana resultante do levantamento de [illegible] [illegible] projeção da [illegible] da base de ocupação e índices de elevação, configurações [illegible] [illegible] [illegible]. As tipologias edificadas, padrões e evolução, bem como suas situações existentes na área, compõem o resultado desta caracterização. Em conjunto, também se identificam os elementos fixos - edificações e atividades consolidadas e em operação dentro do recorte da intervenção - que deverão ser obrigatoriamente levadas em consideração quando da proposta de reorganização do sistema fundiário. Estes elementos poderão ser [illegible] incorporados ou mesmo eliminados quando da elaboração das diretrizes do projeto urbano.

Sobrepomos a análise tipológica do território e também as características do local sob a partir de visita ao local e levantamento fotográfico definimos nossa área de intervenção como uma localidade de [illegible] [illegible] a possível centralidade, tanto pelas conexões metropolitanas, [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] (alta de [illegible]) e possível de transformação [illegible] a Chácara [illegible] [illegible] do Jaguaré).

A análise das tipologias foi feita com a sobreposição do sistema fundiário existente, conforme demonstrado no mapa 14: Sistema fundiário existente. Trata-se da divisão dos lotes do setor de intervenção e suas dimensões. Sua importância se dá pela possibilidade de identificação dos lotes adequados à intervenção e sua conformação física, visando a elaboração do desenho de um Parque Tecnológico. Estão divididos em [illegible] categorias, [illegible] [illegible] de até 250 m2, lotes de 250 a 1000m2, lotes de 1000 a 6000 m2, lotes de 6.000 a 10.000 m2, entre 10.000 e 20.000 e acima de 20.000.

Escolhido o grupo, acima de 20.000 m2 e o grupo [illegible] mostra, o que reforça a origem de território industrial, com grandes lotes, e facilita a aquisição para intervenções de cunho urbanístico, em parcerias [illegible] [illegible] [illegible] operação. A presença na área em estudo do terreno de 105.600 m2 de propriedade do Governo de São Paulo ou de empresas a ele [illegible], como a Secretaria de Desenvolvimento e a FAPESP reforça ainda o caráter de ocupação para a área, como proposta para implantação de um Parque Tecnológico.

A situação fundiária é interessante quando analisamos o mapa de Ocupação do solo pelo zoneamento [illegible], onde verificam-se a origem do território por sua antiga condição de parque industrial. Pela antiga "Zoneamento e parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo", de 1972, classificou o setor de intervenção como uma Z6 - Zona de uso predominantemente industrial. Esta zona previa ocupações elevadas, com taxas de até 70% da área do lote e coeficiente de aproveitamento de até 1,50 vezes a área do mesmo. Os lotes deveriam ter frente mínima de 20m com área mínima de 1.000 m2 e com [illegible] [illegible] [illegible] permitidos. Foram essas as condições que formataram a conexão atualmente [illegible] e que também nos oferecem oportunidades de reconversão. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] para uma transformação dessas áreas. As áreas e [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] 2000.

Apesar a implantação da estrutura urbana [illegible] [illegible] e o zoneamento proposto [illegible] [illegible] [illegible] do mapa 13: Índices de elevação [illegible] [illegible] [illegible] do pavimento [illegible] [illegible] [illegible] de área ocupada. Predominantemente [illegible], a grande de edificações de até 2 pavimentos. [illegible] [illegible] de zoneamento de 1972 que produziu [illegible] [illegible] baixa densidade, [illegible] [illegible] o gabarito [illegible]. A [illegible] [illegible] [illegible] novos empreendimentos habitacionais [illegible] [illegible] [illegible] [illegible], com altura de mais de 10 pavimentos (principalmente [illegible]) que estão [illegible] [illegible] da Politécnica e [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]. A Universidade de São Paulo e o Instituto de Pesquisas Tecnológicas [illegible] [illegible] Avenida Escola Politécnica [illegible] [illegible] um conjunto homogêneo [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] o gabarito da [illegible] de intervenção.

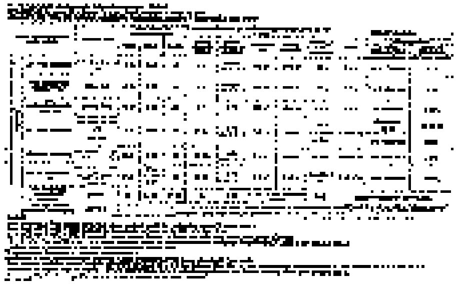
LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

LEGISLAÇÃO E INSTRUÇÃO PÚBLICA

Trata-se da verificação de todas as condicionantes legais que delimitam a ocupação do imóvel. Pautada na legislação municipal, através do zoneamento permitido de uso e ocupação do solo, estabelece os parâmetros de [illegible] qualidade de desenvolvimento do empreendimento, desde sua aprovação [illegible] até sua possível alteração, além do entendimento dos processos construtivos de sua consolidação. A área objeto de intervenção, é hoje, segundo o Plano Regional da Subprefeitura da Lapa, uma Zona Mista de Alta Densidade (ZM-3b) definida pelo plano diretor como [illegible] pela moderna conformação [illegible] Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER), as Zonas Predominantemente Industriais (ZPI) e as Zonas Especiais, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, de comércio, serviços e indústria, conjugadamente aos usos residenciais, segundo critérios de compatibilidade de incomodidade e qualidade ambiental". Portanto adequados a receber projetos como o em pauta neste estudo: a implantação de um Parque Tecnológico da Cidade de São Paulo.

Os parâmetros básicos de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão definidos no Quadro 04 do Anexo II da Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei Municipal 13.885/04. O coeficiente de aproveitamento básico é 1, o que significa a construção de uma vez a área do terreno. Este coeficiente pode ser ampliado para 2,5 vezes a área do terreno, quando da utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir [illegible] pela mesma lei. A taxa de ocupação máxima é de 0,5, o que significa que metade da área do terreno pode ser ocupada com a projeção da área construída, não havendo limite de gabarito para a altura das edificações. A taxa de permeabilidade mínima estabelecida para a área prevê um mínimo de 15% de área livre.

Destacamos ainda a existência de uma Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC na quadra ocupada pelos galpões da antiga Companhia [illegible] localizada entre a Avenida [illegible] e Avenida [illegible], que são especificados segundo o Plano Regional da Lapa como imóveis [illegible] à preservação, [illegible] do patrimônio histórico, artístico ou arquitetônico, [illegible] conjunto urbano. [illegible], de acordo com as diretrizes do [illegible], estas edificações sofreram tombamento pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT de São Paulo, necessitando de uma negociação quanto a seu processo do objeto em questão.



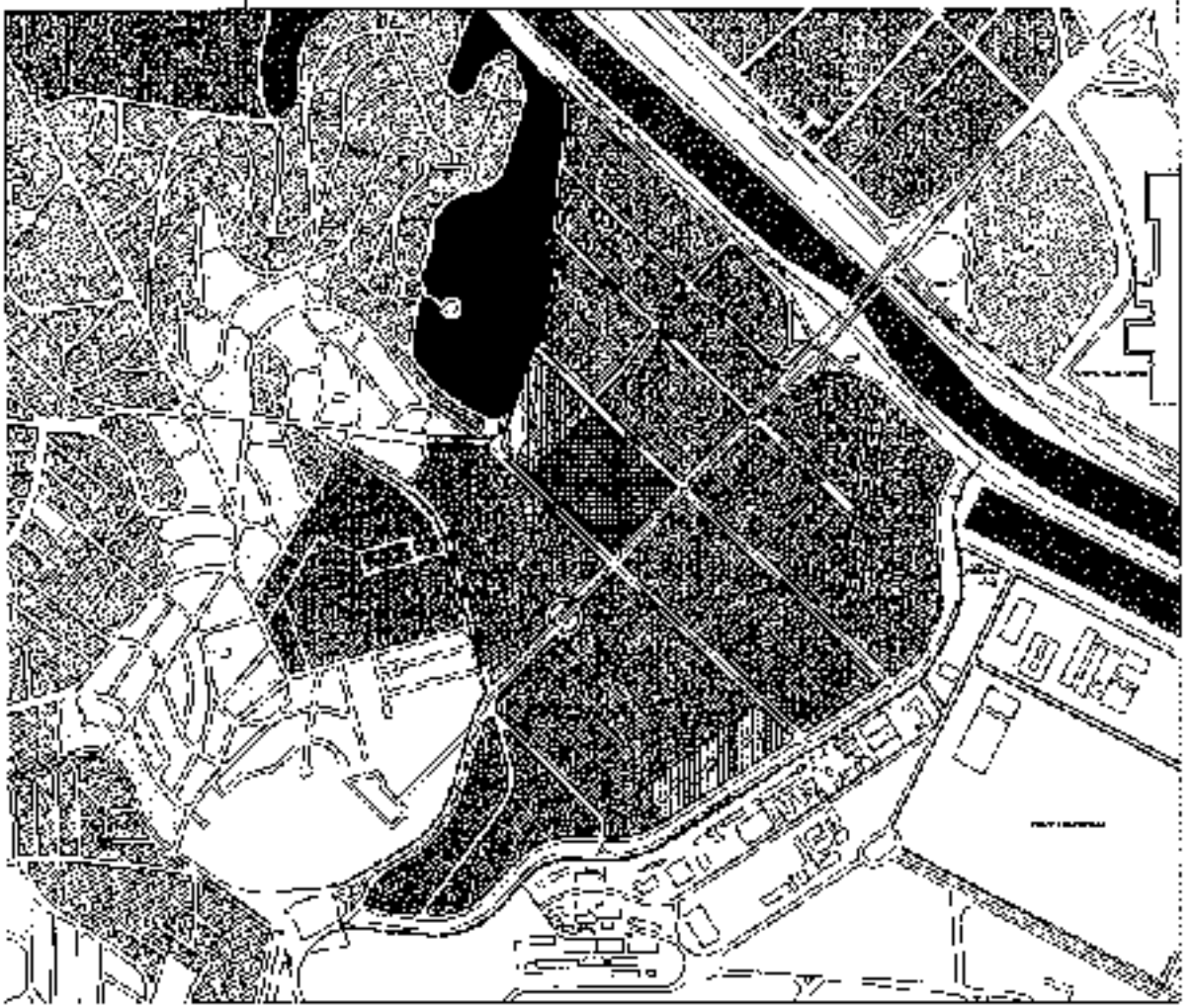
Além da ZEPEC, também são estabelecidas áreas destinadas a Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, definidas como "porções do território com [illegible], prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local". Ambas se caracterizam por Zonas de categoria 3 (ZEIS-3), tratando-se de terrenos ou imóveis subutilizados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, onde se promova a habitação de interesse social.
Foram descritas pelo Plano Regional da Subprefeitura da Lapa como:
ZEIS 3 - [illegible] - Área na confluência da Avenida [illegible] com a Avenida José Maria da Silva, seguindo pela Avenida José Maria da Silva, Avenida [illegible], Avenida [illegible], Avenida Kent [illegible] ponto inicial
ZEIS 3 - C101 - Avenida Escola Politécnica, [illegible] 22 da quadra 273 do setor 82 da Planta Genérica de Valores.

Para estas áreas o que rege a construção de empreendimentos relativo a 40% da área total ou lote reservado para Habitação de Interesse Social e mais 40% para Habitação de Mercado Popular e 20% para outros usos. [illegible] da antiga Companhia [illegible] podem ser contados por [illegible] parte do terreno da ZEPEC. O total exigido de HIS para nossa área poderá [illegible] ZEIS ou em um conjunto [illegible] na planta de urbanismo.

[illegible]

LEGISLAÇÃO E INSTITUIÇÃO PÚBLICA

ZONEAMENTO



MAPA E

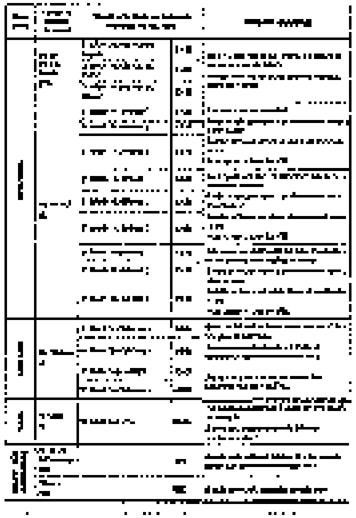
LEGENDA

ZONEAMENTO

INFRA-ESTRUTURA

A existência de levantamentos e sistematizações acerca da infra-estrutura do perímetro de intervenção é uma das precondições [illegible], da mobilidade entre a região de interesse e a ligação com as principais aglomerações urbanas do entorno. Trata-se ainda da verificação dos itens da infra-estrutura, das [illegible] e da disponibilidade em instalações físicas, logísticas, de energia e saneamento, principalmente acerca das facilidades oferecidas existentes e necessidades de investimentos públicos. Essas [illegible] tanto na condição prevista de requalificação ou [illegible] segundo [illegible] da Prefeitura Municipal ou dos programas de melhoria de transporte [illegible] do Estado de São Paulo.

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



As vias públicas que compõem a Rede Viária Estrutural são denominadas Vias Estruturais. De acordo com o [illegible], conforme definido no PDE, as Vias Estruturais são classificadas em três níveis:

I. 1º Nível (ou N1) - aquelas utilizadas como ligação da Capital com os demais municípios do Estado de São Paulo e com os demais Estados da Federação;
II. 2º Nível (ou N2) - aquelas, não incluídas no nível anterior, utilizadas como ligação com os municípios da Região Metropolitana e com as vias do nível 1;
III. 3º Nível (ou N3) - aquelas, não incluídas nos níveis anteriores, utilizadas como ligações internas no Município.

Os perfis de vias [illegible] apresentados nas Vias Estruturais são estabelecidos conforme as seguintes características:

I. Via de Trânsito Rápido - VTR - pista dupla, com três faixas ou mais faixas de rolamento por sentido, sem acesso a lotes e fluxo veicular ininterrupto;
II. Via Arterial 1 - VA1 - pista dupla ou única, duas ou mais faixas de rolamento por sentido, acesso a lotes e fluxo veicular ininterrupto ou interrompido, quando for pista local de [illegible] como Via de Trânsito Rápido;
III. Via Arterial 2 - VA2 - pista única, duas ou mais faixas de rolamento por sentido, acesso a lotes e fluxo veicular interrompido;
IV. Via Arterial 3 - VA3 - pista única, uma faixa de rolamento por sentido, acesso a lotes e fluxo veicular interrompido.

O sistema viário do setor

O sistema viário presente nesta região é oriundo da parcela loteada [illegible] do Jaguaré, apresentando na [illegible] do território [illegible] adequadas ao tráfego de caminhões e cargas, com poucos [illegible] e grande oferta de acessibilidade ao tecido urbano consolidado. A Avenida Jaguaré, principal eixo de ligação entre o bairro [illegible] e a cidade de Osasco possui [illegible] com largura de 10,00m [illegible] Em [illegible] por suas interseções [illegible], o que aumenta sua capacidade de congestionamento. Avenidas como a [illegible] e a Avenida

---

[illegible]

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

INFRA-ESTRUTURA

[illegible] Gilberto Freyre e a Avenida Pedro Ivo, [illegible] Avenida Jaguaré.

A função da Avenida Pedro Ivo [illegible] de intervenção [illegible] Avenida Jaguaré e Corredor da Avenida Marginal à Rodovia Raposo Tavares [illegible] de uma via local [illegible] de acesso a [illegible] Jaguaré e marginal [illegible]. Seu traçado é [illegible] da Cidade Universitária da São Paulo [illegible] da Cidade Universitária [illegible] Estádio de [illegible] XXX [illegible] configurando-se como uma [illegible] universidade e do [illegible] Sistema Viário.

A função de qualificação viária é garantir melhoria [illegible] circulação, [illegible] da malha viária, a acessibilidade ao sistema fundiário e a mobilidade de pessoas. Nos [illegible] bairros [illegible] circulação.

Seção viária [illegible] da Avenida [illegible] Marginal do Rio Pinheiros, a Avenida da João [illegible] da Silva, junto à base do Morro do Jaguaré, a Avenida Doutor Vilanova, continuada pela avenida Marechal Mário Guedes, formando um polígono irregular. No sentido inverso, [illegible] Avenida Pedro Ivo [illegible] Marginal. O traçado viário, [illegible] pela avenida e [illegible] de ocupação [illegible] um geométrico bastante [illegible] novo [illegible].

As principais [illegible]:

- Marginal do Rio Pinheiros (existente);
- Avenida Doutor Vilanova (existente);
- Avenida Jaguaré (existente e [illegible]).

Dentro [illegible] cada uma destas vias [illegible] função [illegible] da região. A Avenida Jaguaré possui [illegible] de ligação entre [illegible] da cidade [illegible] do crescimento do sistema de transporte público [illegible] de qualidade, [illegible] da Avenida Jaguaré (Avenida João João Moura da Silva) [illegible] da Avenida [illegible] Gilberto Freyre [illegible] da área [illegible] Cunha [illegible] Rio Pinheiros [illegible] estação terminal [illegible] da Metropolitana, junto à parte Jaguaré, existe um impedimento [illegible] fechamento [illegible] processo de [illegible] Rio Pinheiros [illegible] Gerais, [illegible] estudo da [illegible].

Ainda [illegible] Pinheiros, o [illegible] diversas redes de [illegible] energia elétrica, [illegible] ligação de [illegible] Jaguaré [illegible]. Telefones [illegible] pela [illegible] pela [illegible] Telefônicas são hoje objeto de urgente modernização e ampliação. [illegible] Introdução local. Formam [illegible] pelo [illegible] das redes [illegible] energia. [illegible] ocupação [illegible] Rodoviárias [illegible] Espaços Livres.

A implantação do Parque Tecnológico de São Paulo [illegible] pela Prefeitura de Cidade, [illegible] de Incentivo para Inovação [illegible] sua sede [illegible] forma, [illegible] [illegible] Jaguaré [illegible] de forma específica [illegible] deste trabalho.

[illegible] DE OPERAÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA-JAGUARÉ

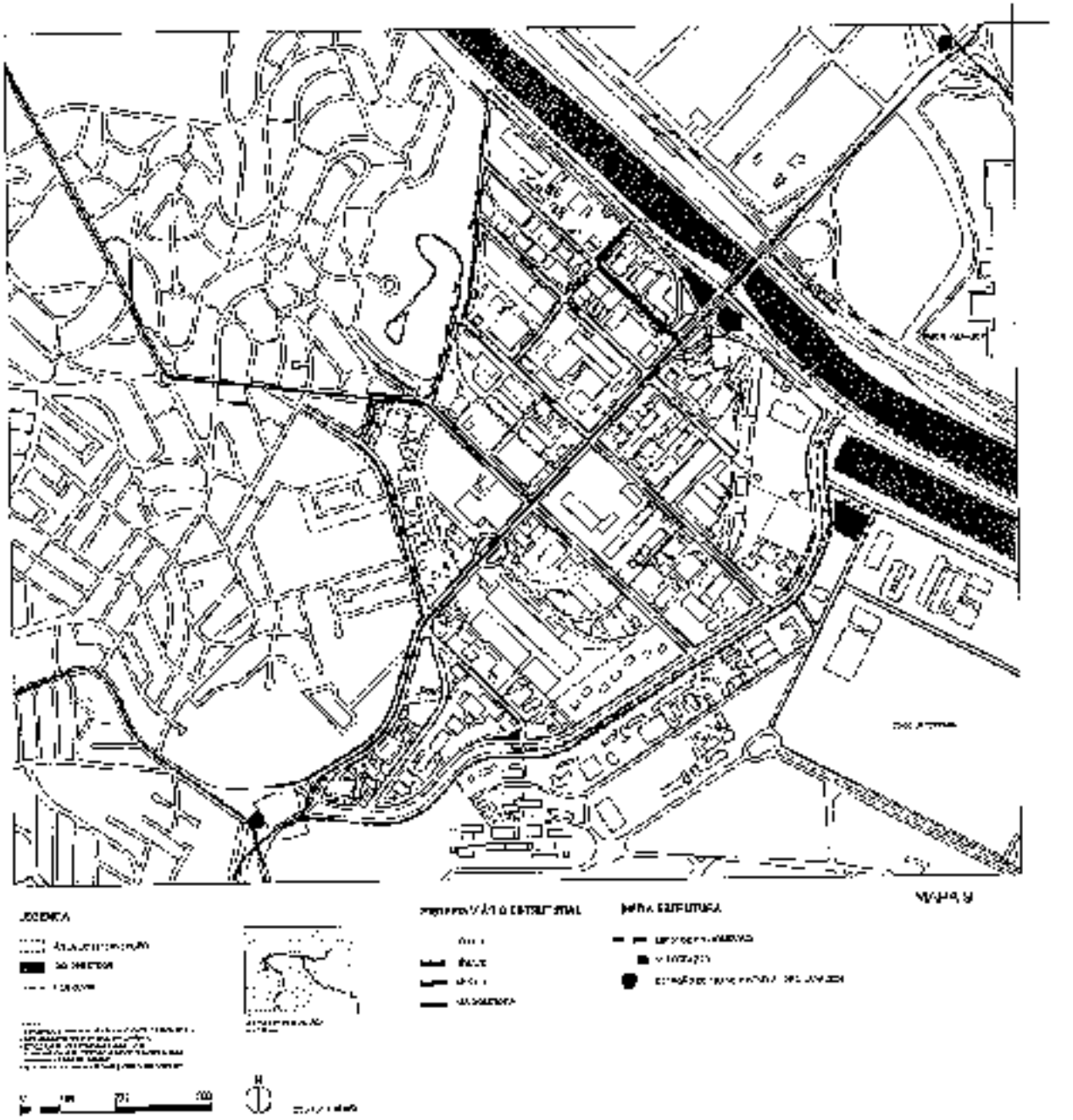
[illegible] Operação Urbana Consorciada Vila Leopoldina Jaguaré definem objetivos específicos, apresentados no [illegible] Operação urbana. Estes foram [illegible] pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Prefeitura Municipal de São Paulo, dentre estes estão:

- Diretriz de [illegible] ligação [illegible] de Vila Leopoldina e Jaguaré, [illegible] da região;

- Estabelecer a ligação da Avenida Pedro Bellintani com a Avenida Higher Ourinho, devido ao trecho pesado da Avenida Higher para saída, através da ampliação do 02 pontes [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible];
- Reordenar o Bairro do Jaguaré e implantar o projeto e de [illegible] [illegible] [illegible];
- Implantação de [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] (Museu de Tecnologia), [illegible] (Museu [illegible]). Dentro [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

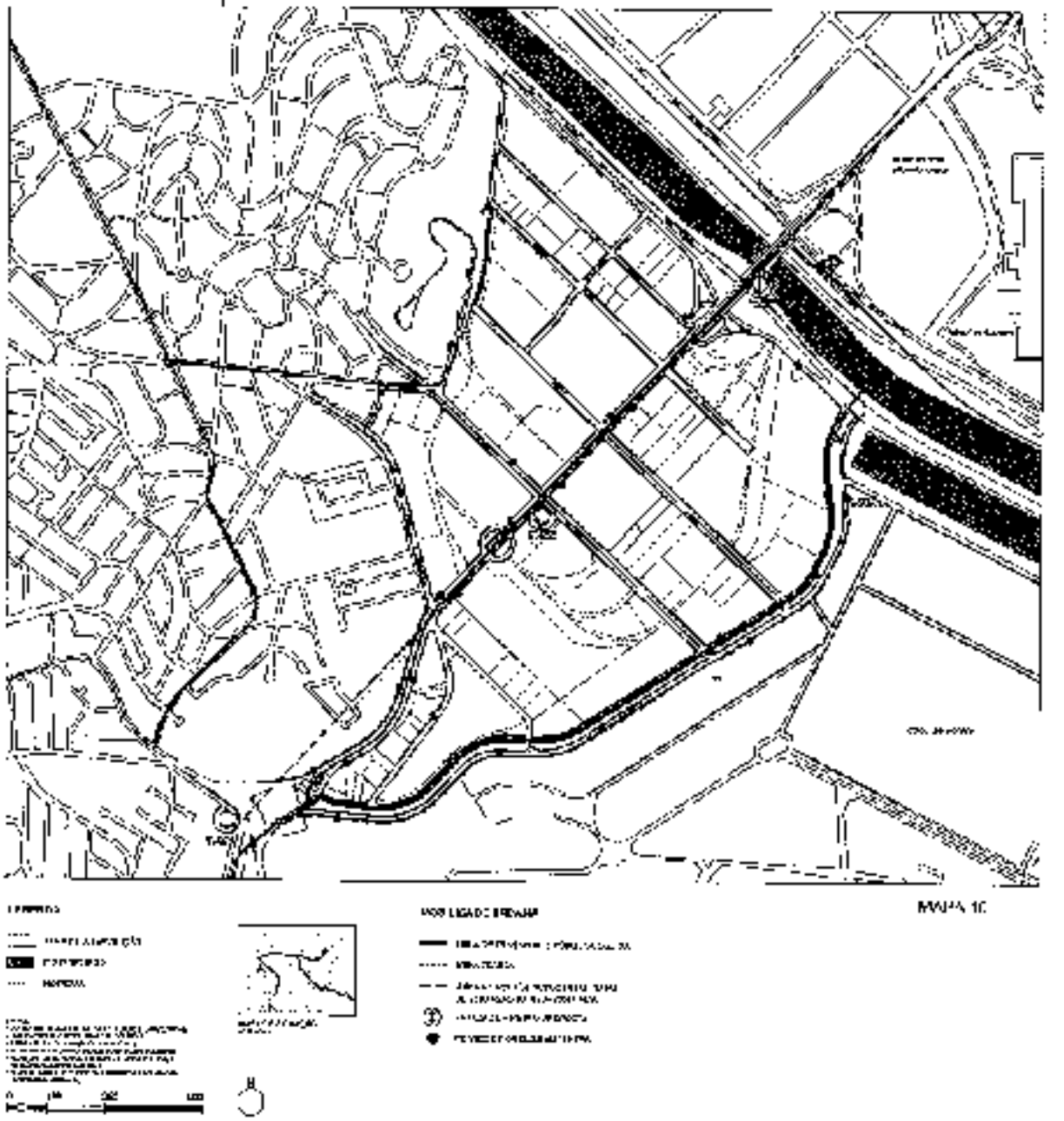
INFRA-ESTRUTURA

SISTEMA VIÁRIO/INFRA-ESTRUTURA



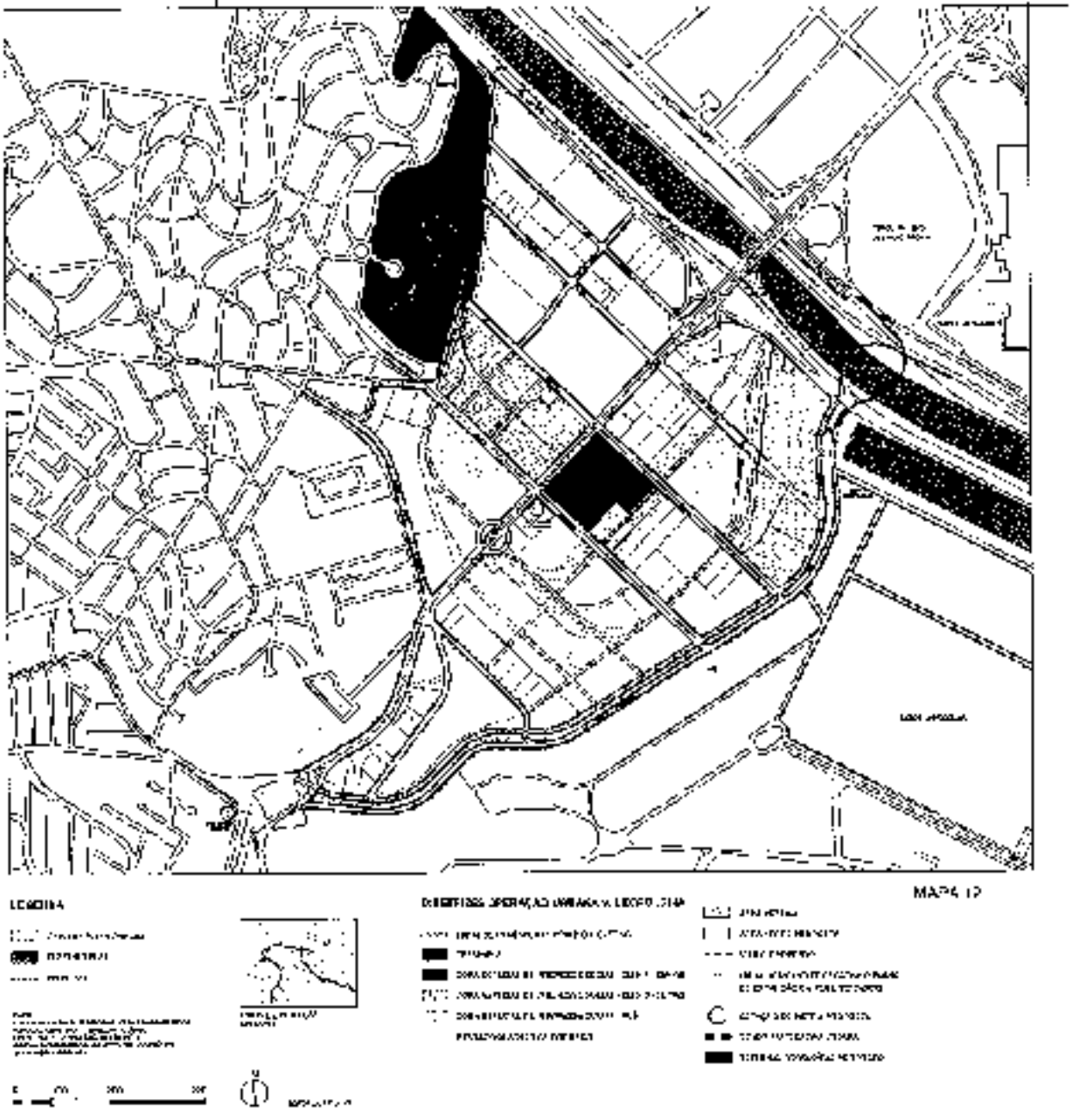
INFRAESTRUTURA

MOBILIDADE URBANA



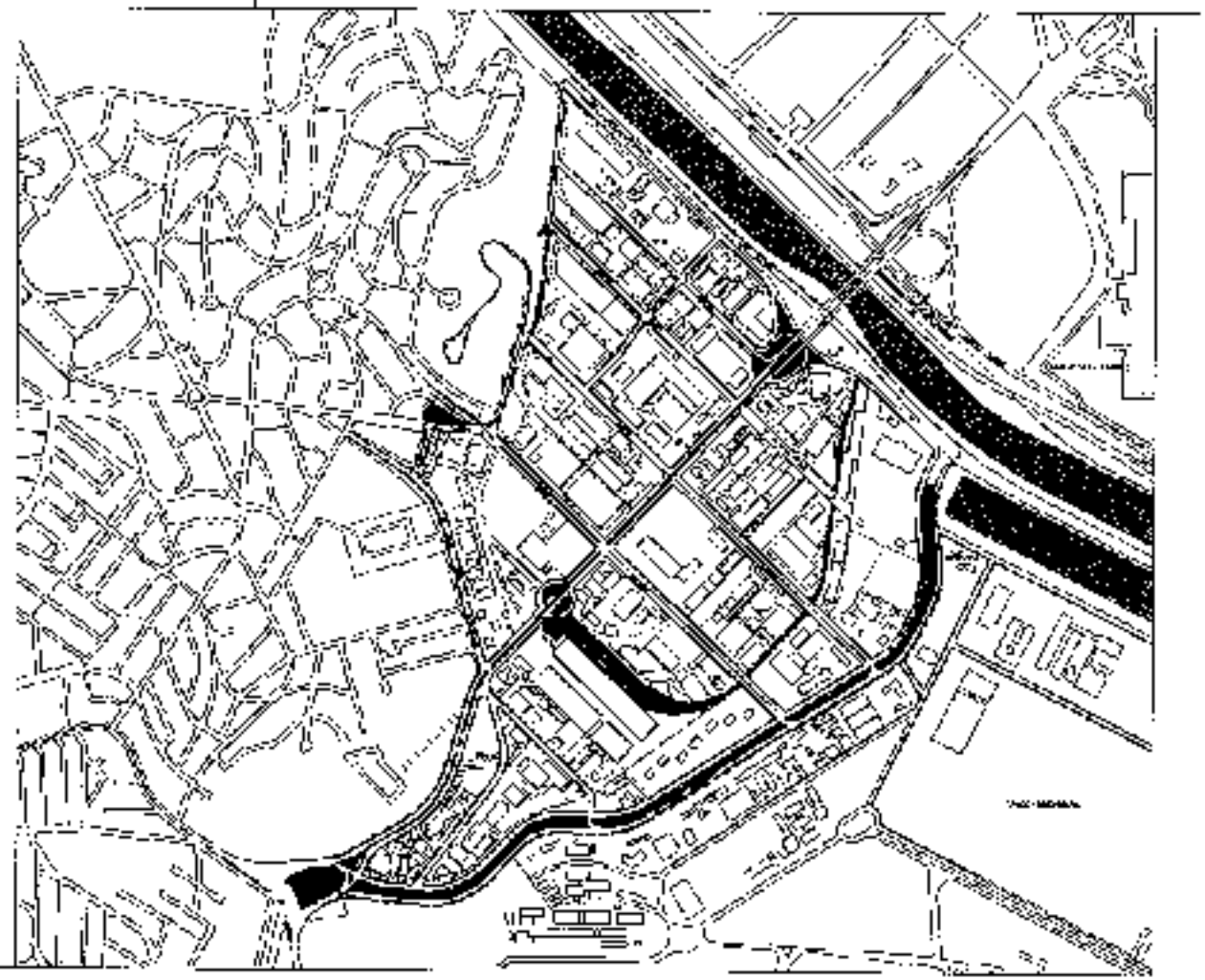
INFRA-ESTRUTURA

DIRETRIZES OPERAÇÃO URBANA



INFRA-ESTRUTURA

ESPAÇOS LIVRES EXISTENTES



LEGENDA

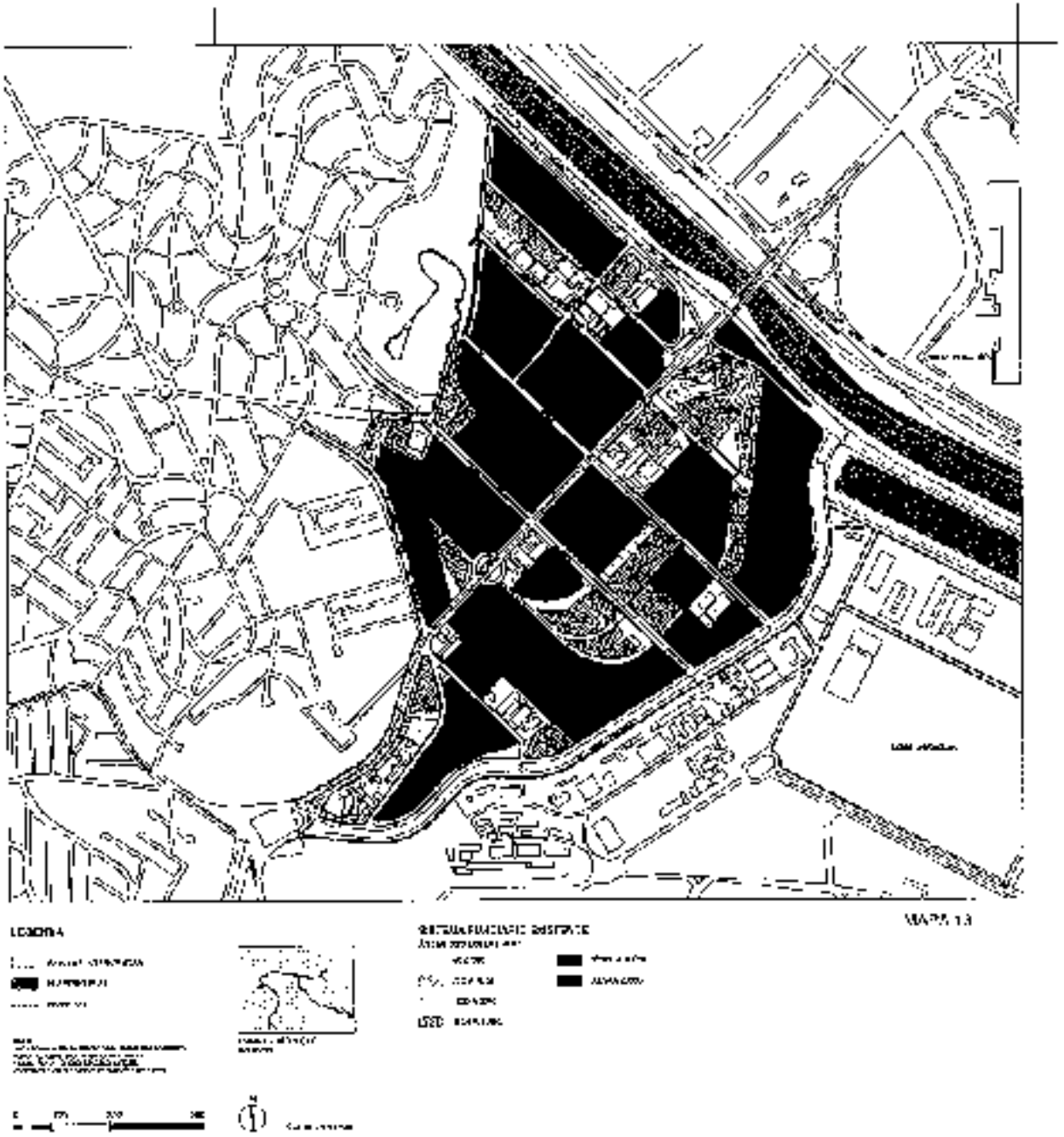
MAPA 1:

Formulário gráfico de informações. Identificação de algum edifício ou lote com qualidades ou características que o tornam [illegible] modificados ou suprimidos. Um referencial sobre como [illegible] elementos [illegible] por edificações do uso [illegible] que contribuem para a formação da [illegible] do Parque [illegible] Elementos no mapa 16: Elementos texto [illegible] Jaguaré 2 (1); Conceição da [illegible] Valor Sentimental (2); [illegible] Pública [illegible] CEU Jaguaré (3); [illegible] CEU [illegible] Jaguaré (4); [illegible] Escola Estadual [illegible] (5); [illegible] de Indústrias Pesadas (6); [illegible] Universidade Paulista - UNIP (8); [illegible] Museu de Arqueologia e [illegible] Nobre do Parque (9); [illegible] Jaguaré (11) e [illegible] da Universidade de São Paulo (11) e [illegible] Pública e Tecnológica - FATEC (12). [illegible] para um processo [illegible] da Prefeitura [illegible] na área de formação da [illegible] problemas [illegible] como [illegible] e [illegible] do solo.

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

TIPOLOGIAS

SISTEMA FUNDIÁRIO EXISTENTE



LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

Toda a caracterização territorial sob o ponto de vista econômico (atividades de produção) com diferentes usos e ocupações, valores e demandas, sejam industriais, comerciais, de serviços ou habitacional, além de possibilidades de novos usos. O levantamento sócio-econômico envolve o entendimento dos espaços físicos da economia na região e suas atividades, sua evolução e principais demandas. O registro dos usos pode permitir visualizar possíveis conexões e agentes para a futura articulação do Plano, seja na esfera pública ou na iniciativa privada. Para a identificação destes agentes torna-se pertinente a verificação do levantamento cartográfico e quadro evolutivo cadastrado, através do [illegible] do IBGE.

Nos últimos 10 anos as análises não indicam uma alteração significativa no uso habitacional. Pela análise, se comparada com outras áreas próximas, o [illegible] esta população. Os dados de densidade [illegible] do distrito do Jaguaré, [illegible] habitantes em 1996 e [illegible] habitantes em 2000, segundo o IBGE. Com relação à atividade econômica, na relação indústria e serviços, a partir de uma leitura da ocupação do território, hoje a área apresenta-se com índices muito próximos para ambas as atividades. Com relação ao uso e ocupação, a classificação da área encontra-se assim distribuída: industrial (18%); serviços (35%); equipamentos públicos e privados (12%); comércio (7%); habitação (25%) e áreas vazias (3%). O mapa 07: Uso e ocupação do solo demonstra essa proporcionalidade sobre o território.

Como reflexo do objetivo de se localizar nesta região o Parque Tecnológico de São Paulo, já existe em andamento no terreno da Secretaria do Desenvolvimento Econômico a implantação do Núcleo do Parque Tecnológico. Este Núcleo engloba laboratórios, incubadoras, empresas, instituições e áreas de [illegible] localizadas na estrutura do prédio [illegible] Secretaria. A reforma do prédio já contempla [illegible] parcela significativa do terreno para esse fim. Além do prédio do núcleo do Parque Tecnológico, está em andamento, em parte do terreno de propriedade da mesma secretaria, a construção de uma Fatec (Faculdade de Tecnologia do Centro Paula Souza, vinculada ao governo do estado) ligada às áreas [illegible] cerca de 14.000m² de área construída. A implantação destes projetos neste terreno é um reforço da direção da implantação do Parque [illegible] primeira etapa.

Para o levantamento de uso e ocupação do solo apresentamos o mapa de valor da terra, onde se destacam o valor venal de cada lote, pela planta genérica de valores da Prefeitura de São Paulo. Este estudo, coordenado pela FUNDAP, realiza uma aproximação [illegible] ao valor, informando a área útil do terreno, a área construída, [illegible] aplicado e o [illegible] resultante. Desta maneira, classificamos os lotes em grupos [illegible] variando entre valores de 0,00 a 200,00 R$/m²; de 201,00 a 500,00 R$/m²; de 501,00 a 1.000,00 R$/m²; de 1.001,00 a 2.000,00 R$/m²; e acima de 2.000,00 R$/m².

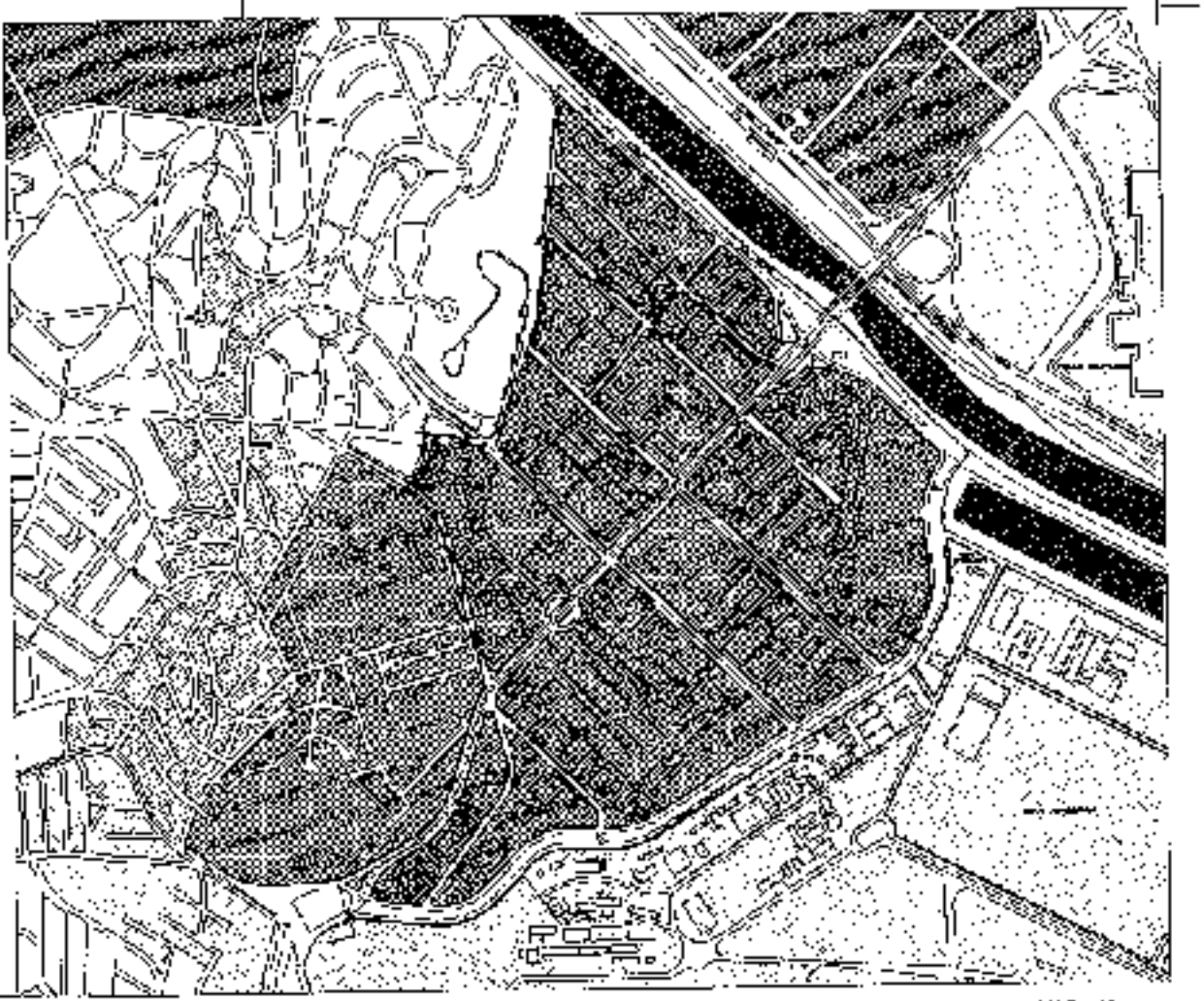
Isso demonstra com clareza a oferta de terrenos e quais se encaixam com o padrão de [illegible], os globais [illegible] desempenho quando da realização da intervenção. Esse conjunto de informações está demonstrado no mapa 08: Valor da terra e nos permite [illegible] de valorização o mercado [illegible] intervenção.

A maior parte da região apresenta uma planta de valor relativamente baixa, não ultrapassando R$ 500,00/m², facilitando assim as perspectivas de compra e desapropriação. Ao compararmos o mesmo à planta de elementos fixos observamos ainda que estes elementos [illegible] tornando como os terrenos de maiores valores, o que torna [illegible] no empreendimento. As quadras [illegible] Avenida [illegible] e Torres de Oliveira apresentam [illegible] valores [illegible] em relação ao valor da terra quanto [illegible].

Concluindo os levantamentos de uso e condição econômica, o mapa 09: [illegible], baseado em informações da contagem [illegible] 2000 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, [illegible] a densidade típica da área objeto de estudo. O [illegible] apresenta densidade, definida [illegible] por hectare [illegible] 50 habitantes. [illegible] serviços e [illegible] tecnológico. Demonstram também uma tendência de [illegible] de uma [illegible] uso, além de [illegible] compatibilidade do bairro que hoje se encontra com sua infraestrutura subutilizada.

TIPOLOGIAS

OCUPAÇÃO DO SOLO
ZONEAMENTO PREGRESSO



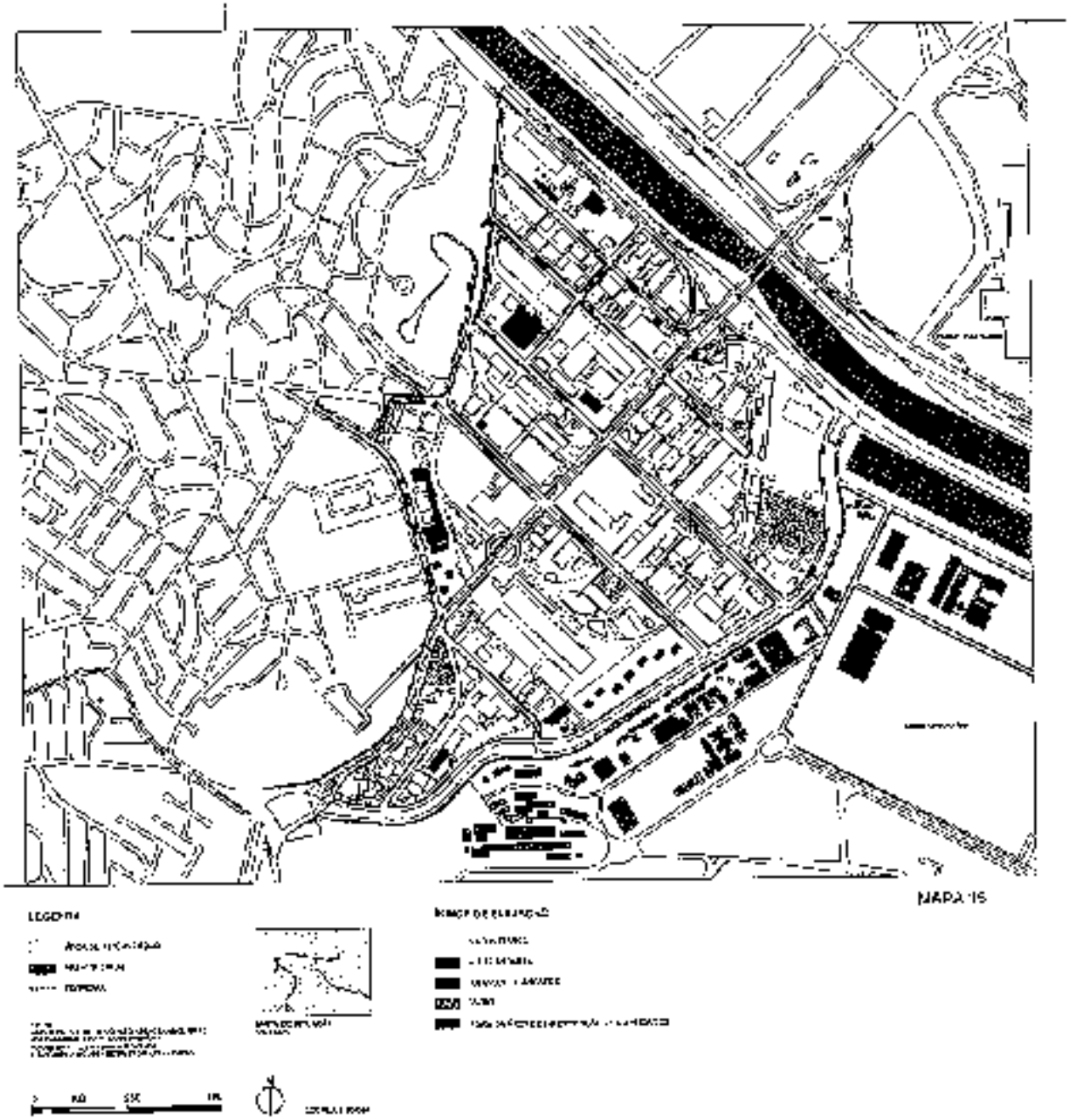
MAPA 14

LEGENDA

OCUPAÇÃO DO SOLO

TIPOLOGIAS

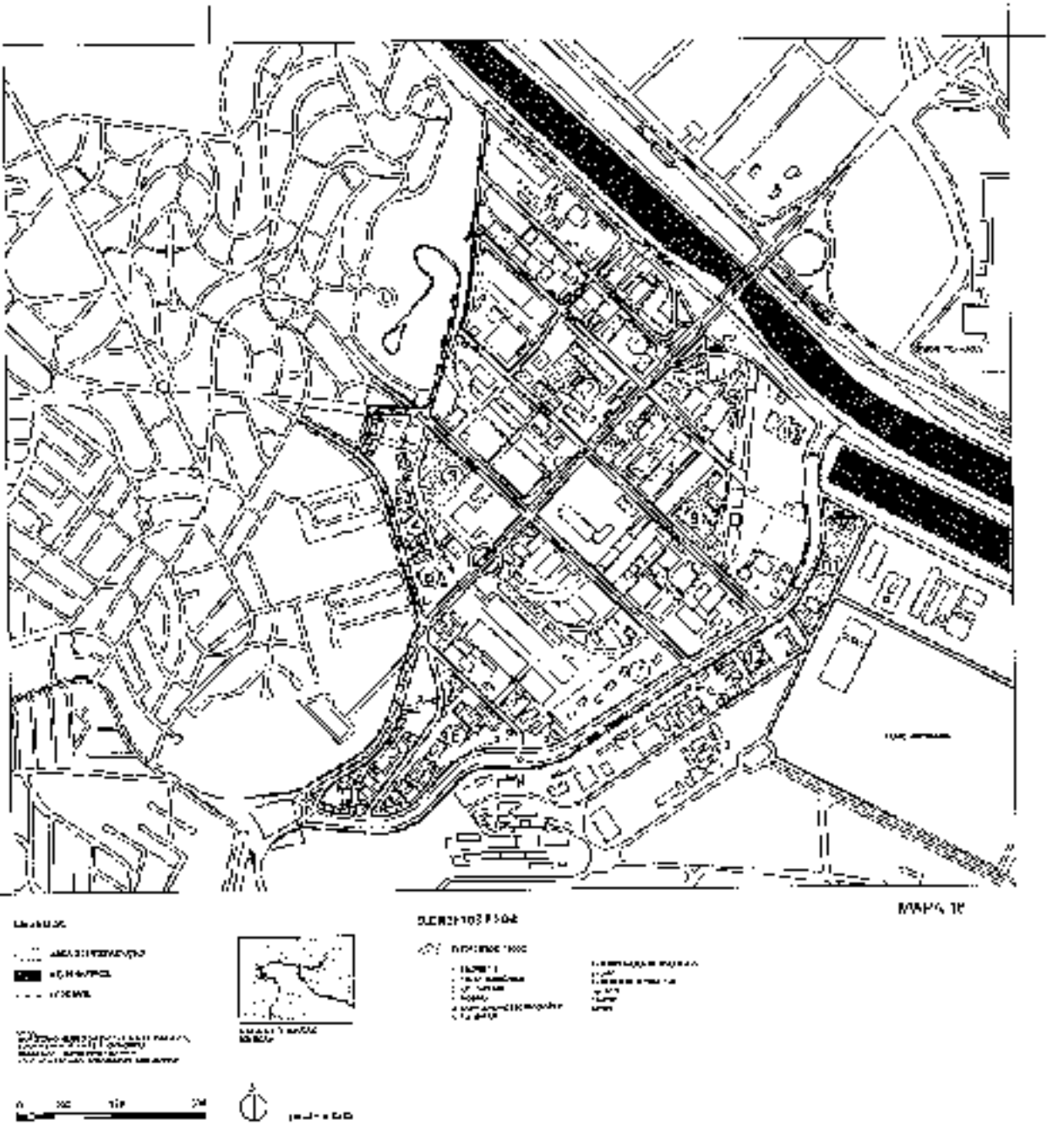
ÍNDICE DE ELEVAÇÃO



MAPA 15

TIPOLOGIAS

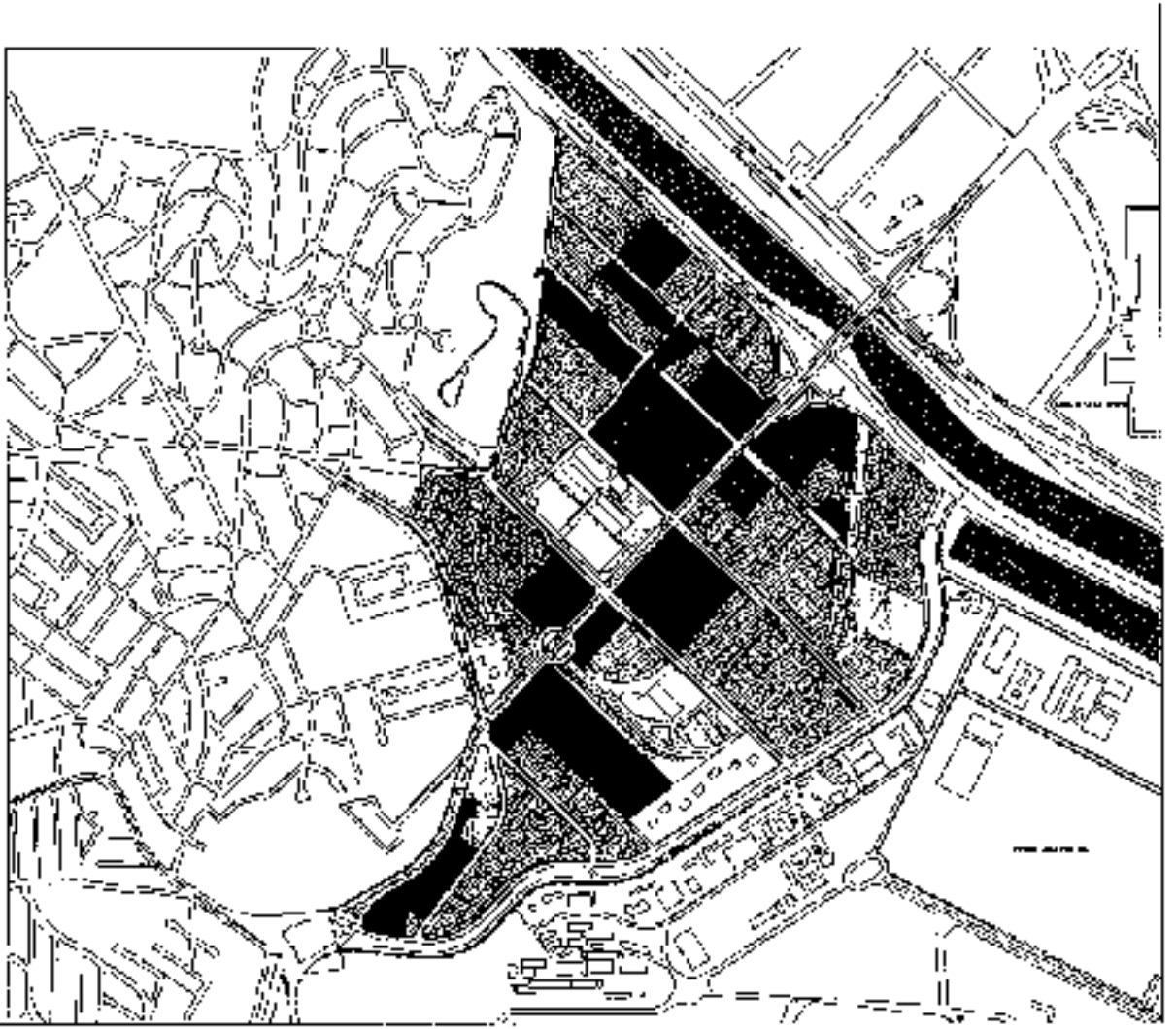
ELEMENTOS FIXOS



MAPA 10

USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

USO DO SOLO



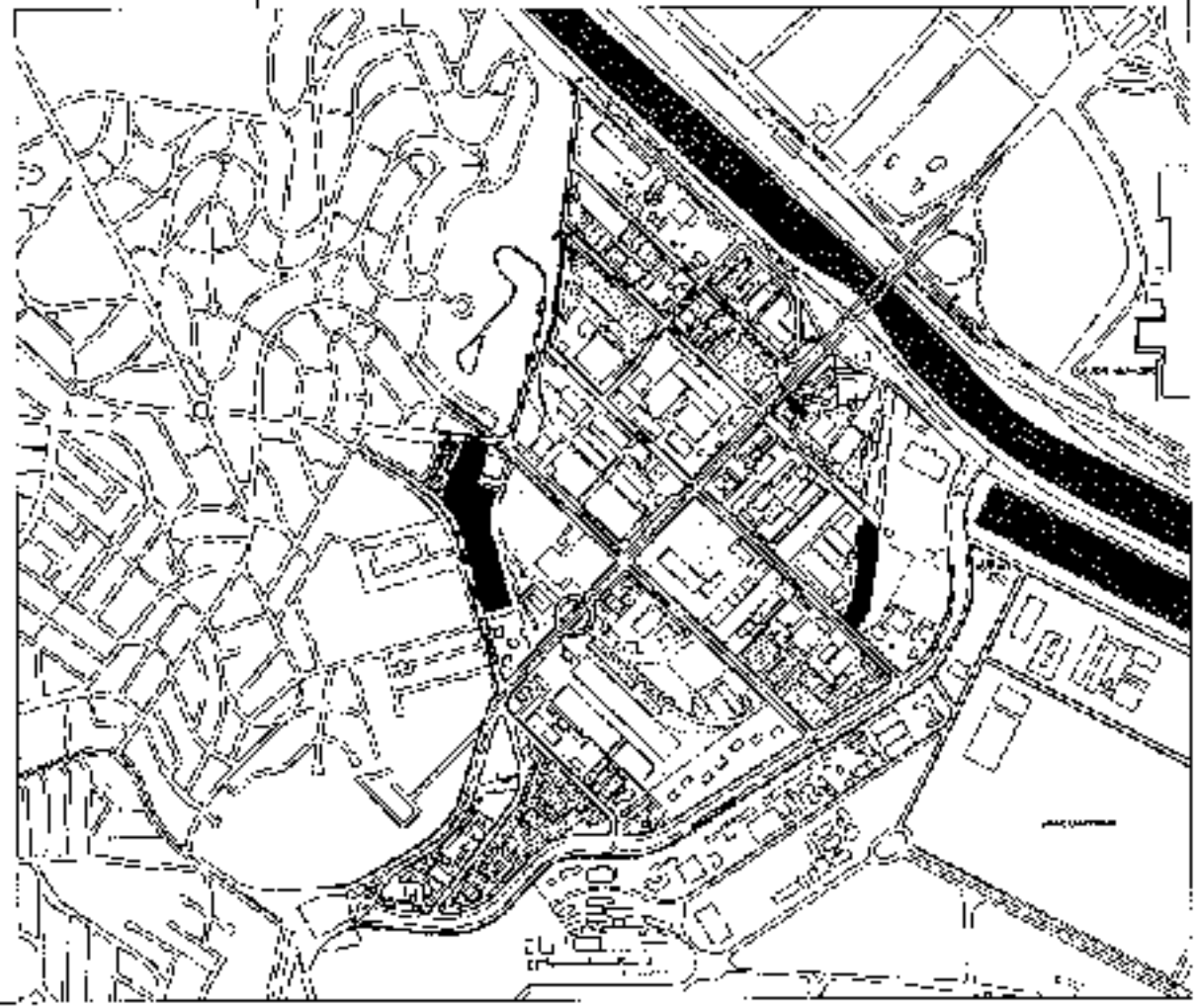
MAPA 17

LEGENDA

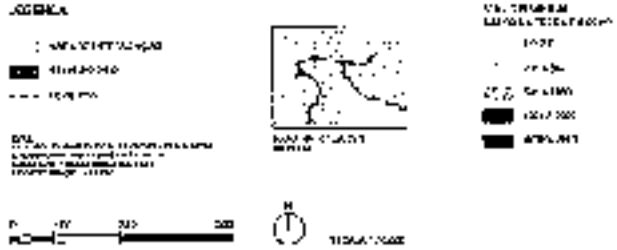
USO DO SOLO

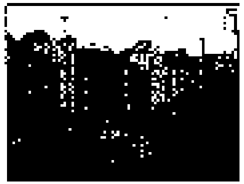
USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

VALOR DA TERRA



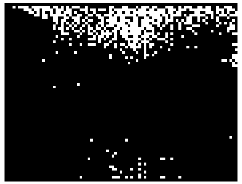
MAPA 16



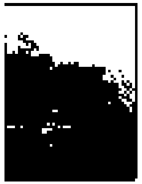


01

02

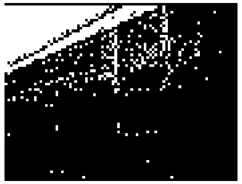


03

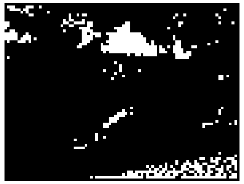


04

05



06

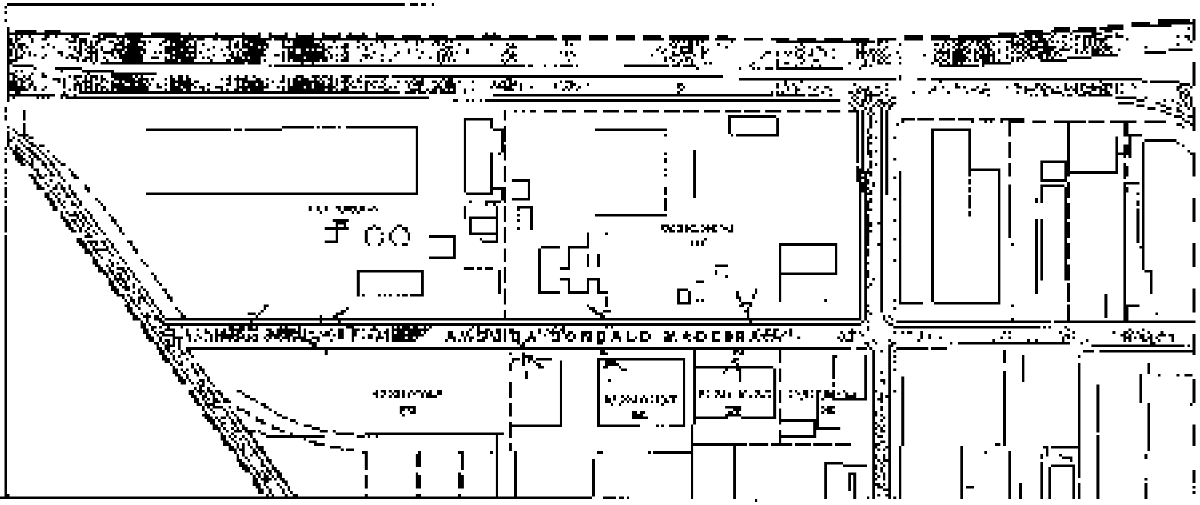


07

08

09

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

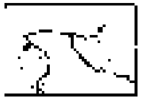


USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

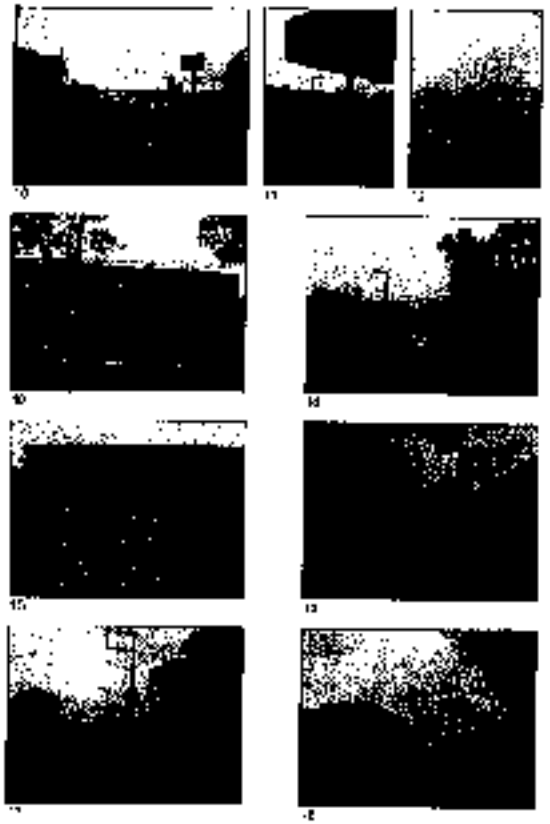
VALORIZAÇÃO E MERCADO

LEGENDA

[illegible]

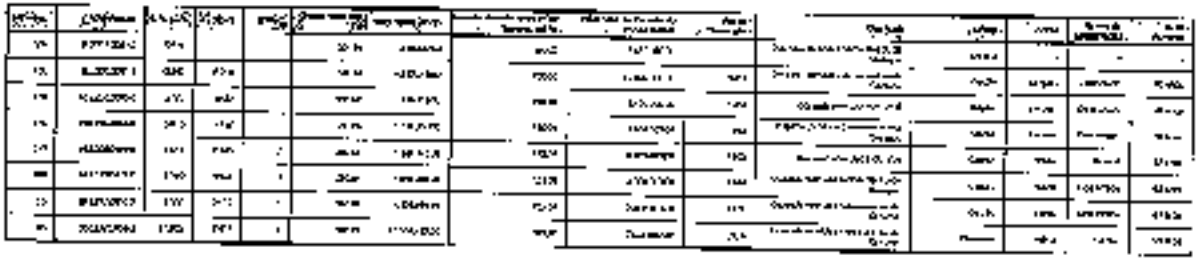


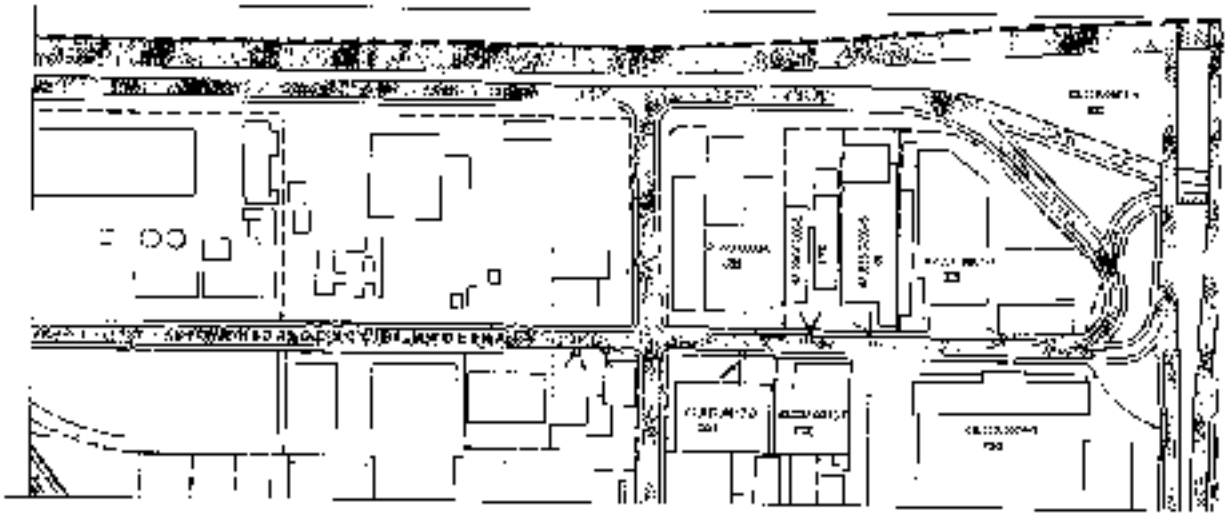
MAPA 10



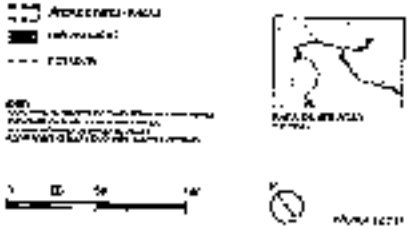
USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

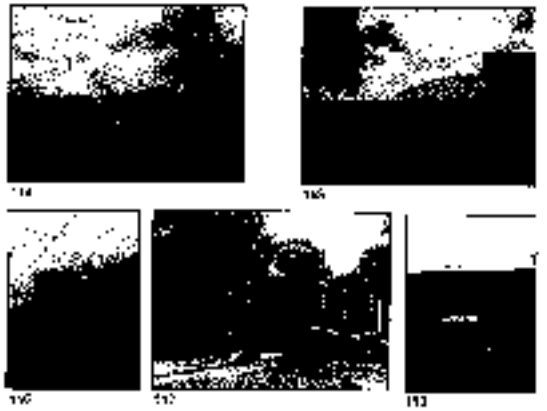
VALORIZAÇÃO E MERCADO





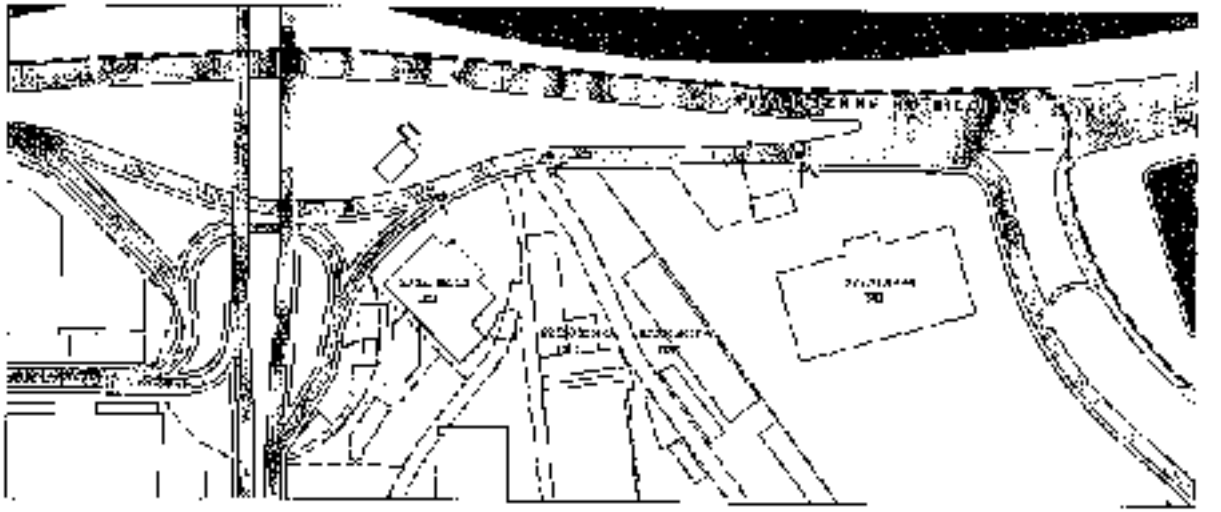
MAPA 20





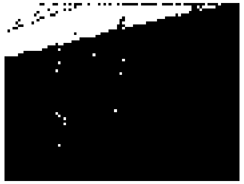
USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

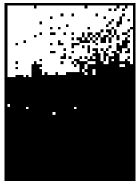
VALORIZAÇÃO E MERCADO

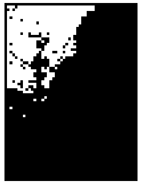


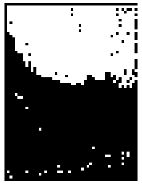
LEGENDA

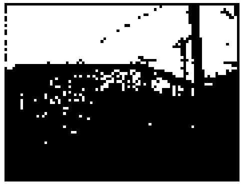
MAPA 2

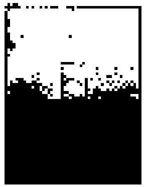


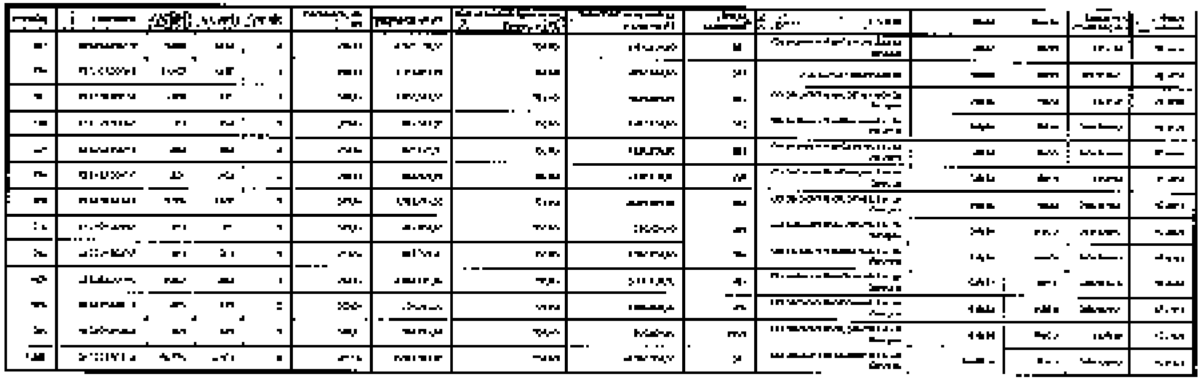






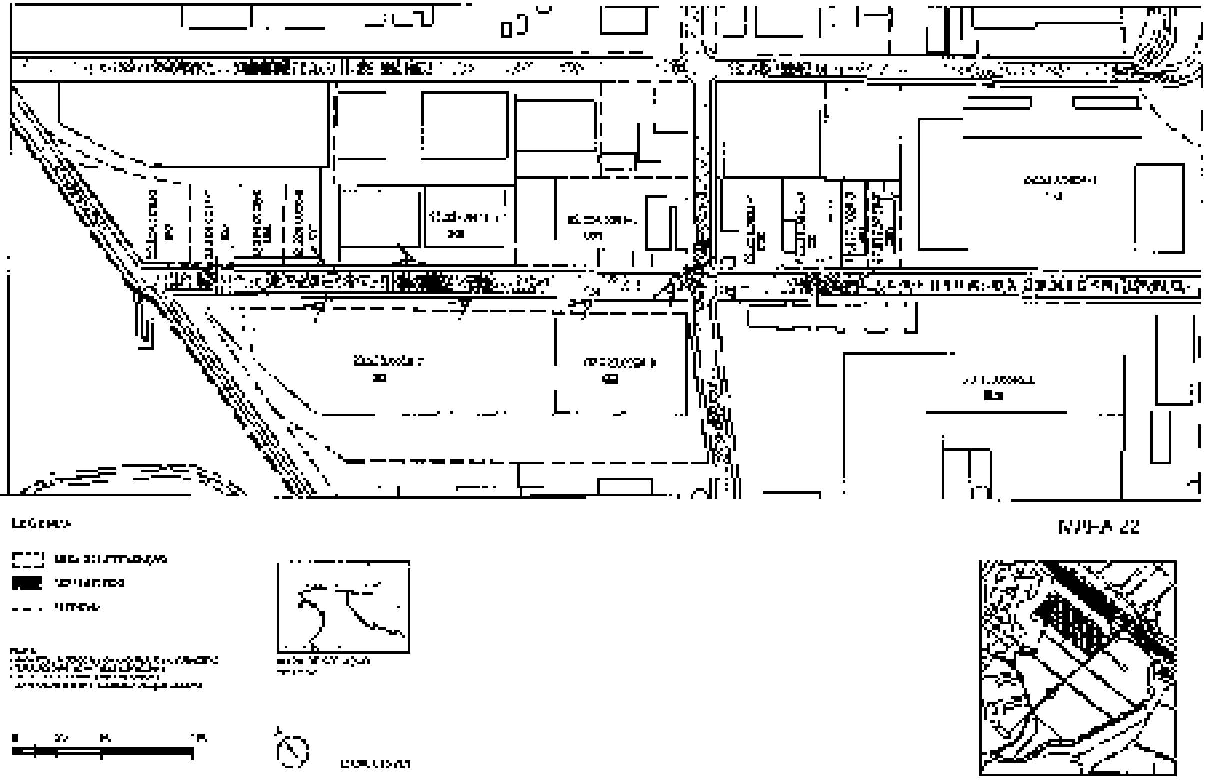


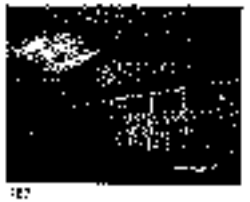


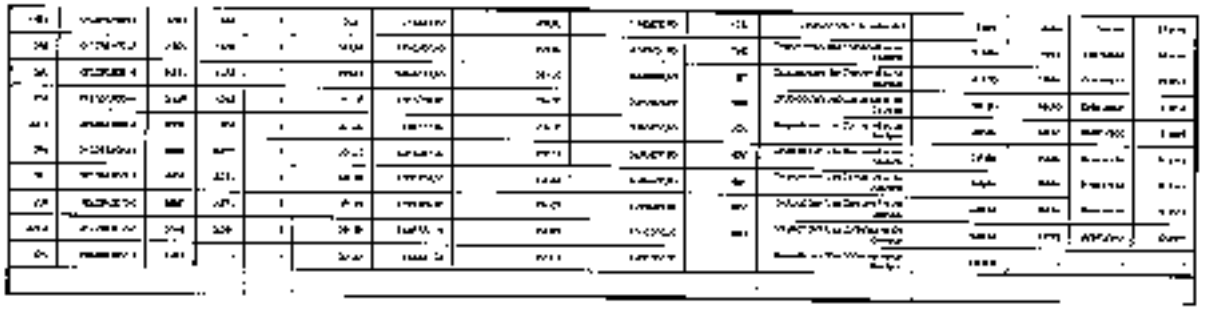


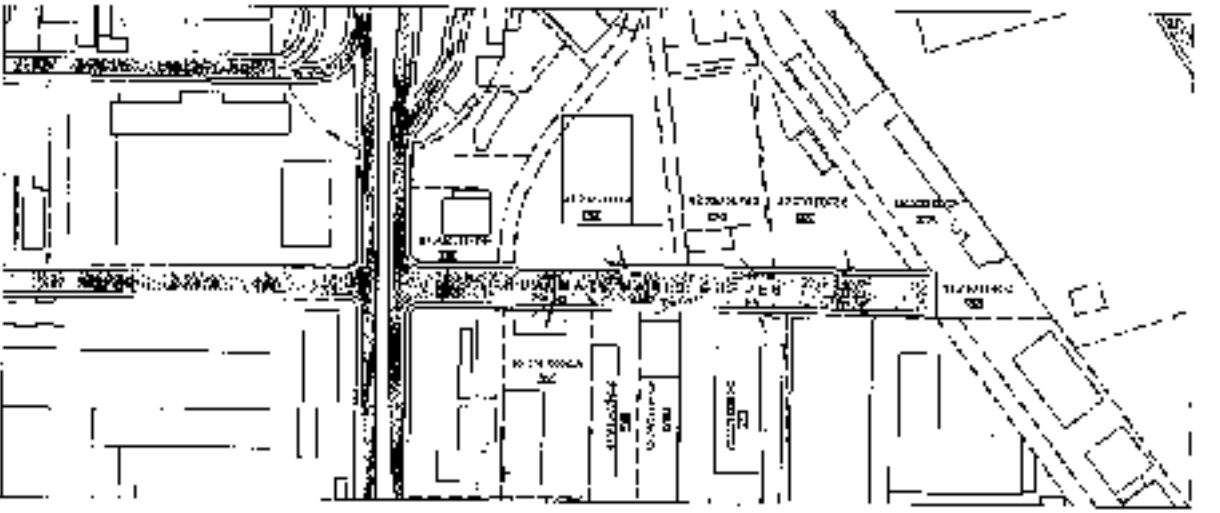
USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

VALORIZAÇÃO E MERCADO





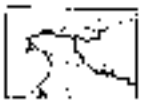


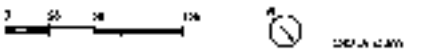


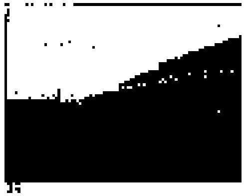
USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

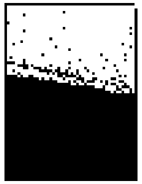
VALORIZAÇÃO E MERCADO

LEGENDA





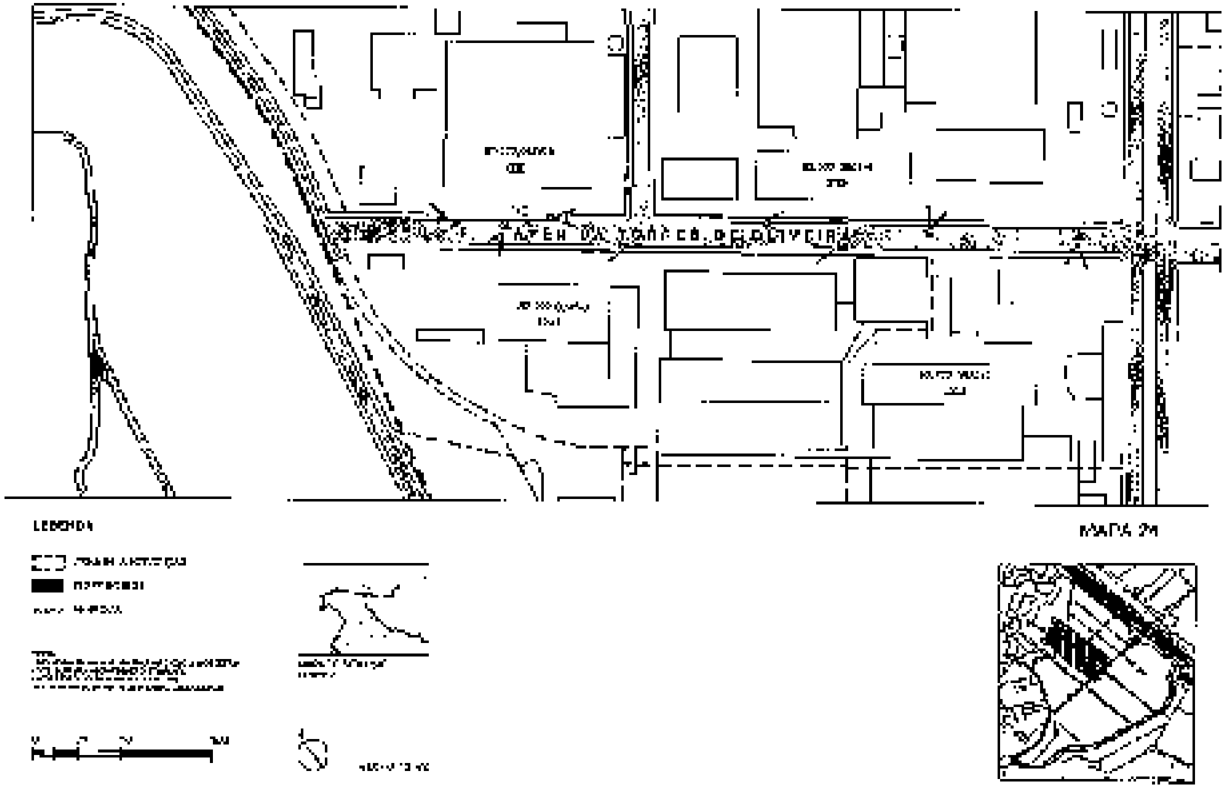




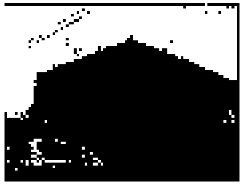
USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

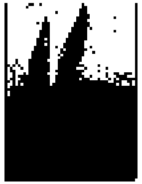
VALORIZAÇÃO E MERCADO

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



MAPA 24

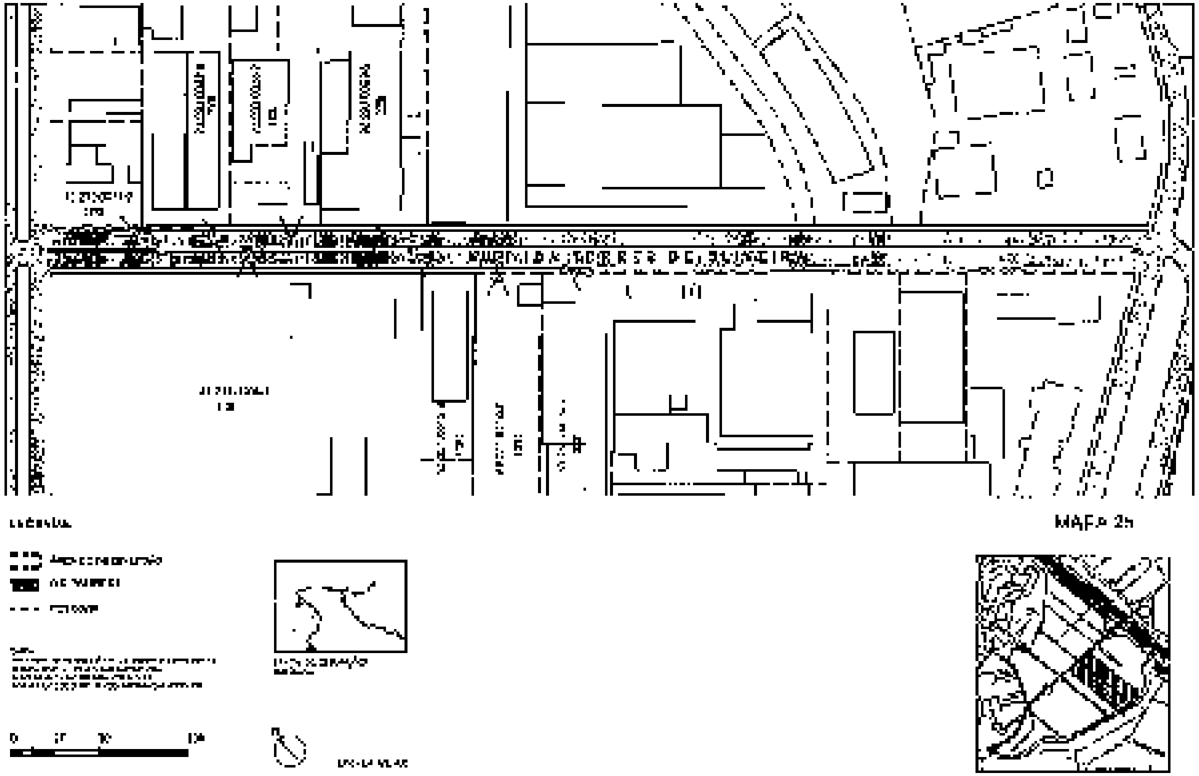




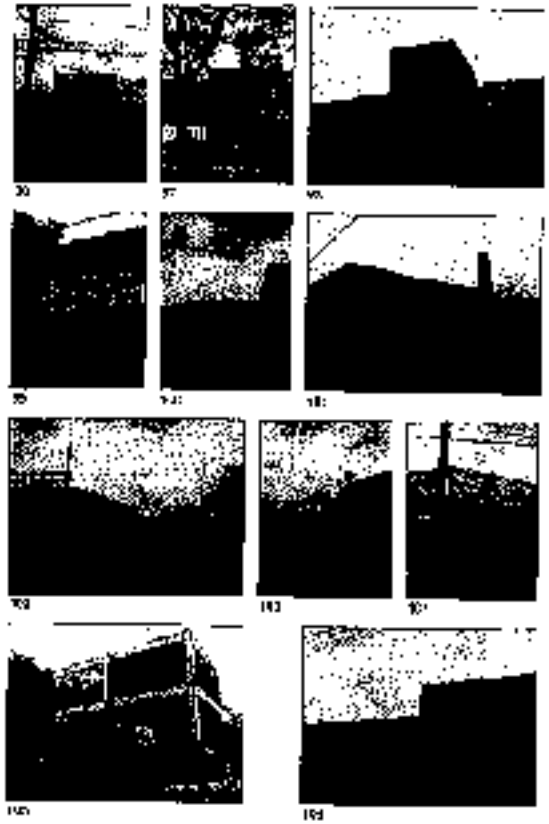
USO E CONDIÇÃO ECONÓMICA

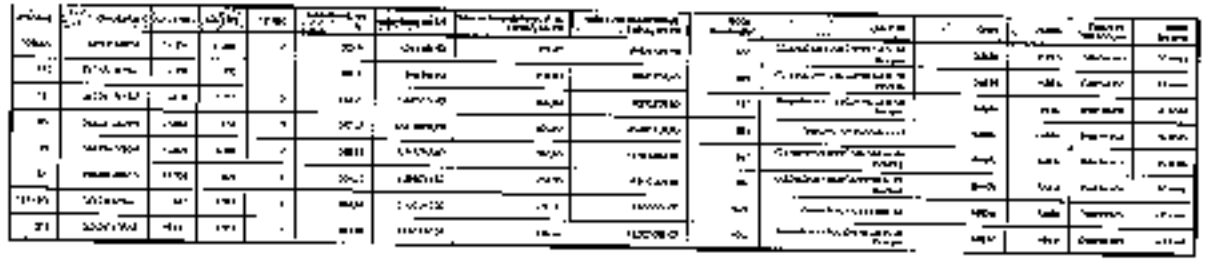
VALORIZAÇÃO E MERCADO

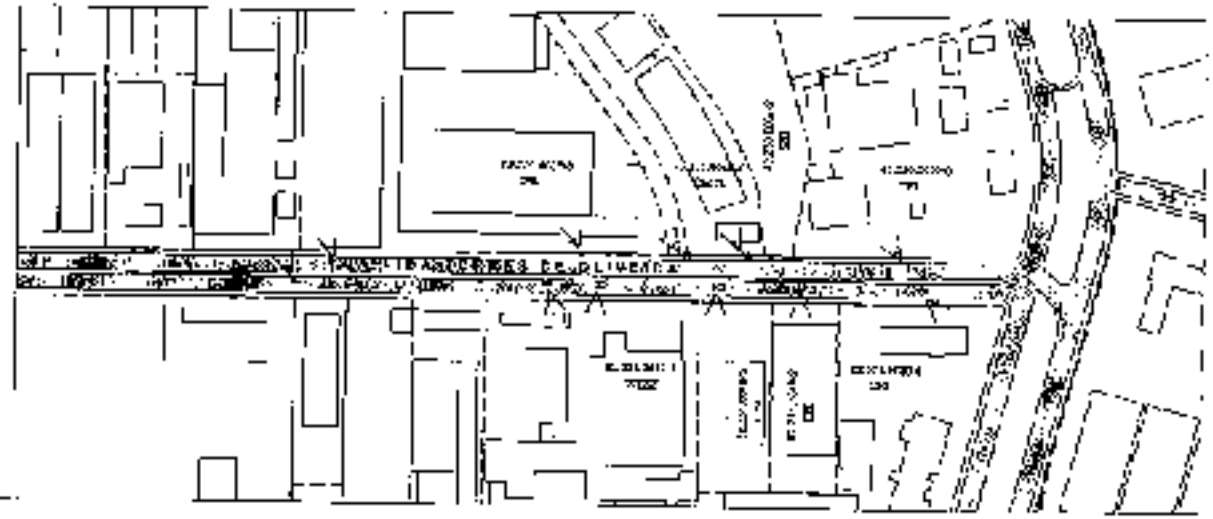
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



MAPA 25





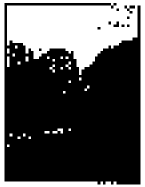


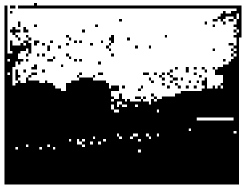
MAPA 2a

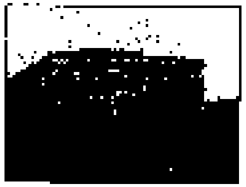
USO E CONDIÇÃO ECONÓMICA

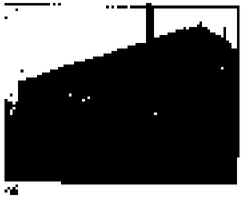
VALORIZAÇÃO E MERCADO


41


42


43


44


46

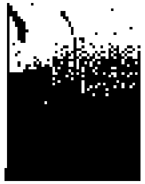

45


47


48


49

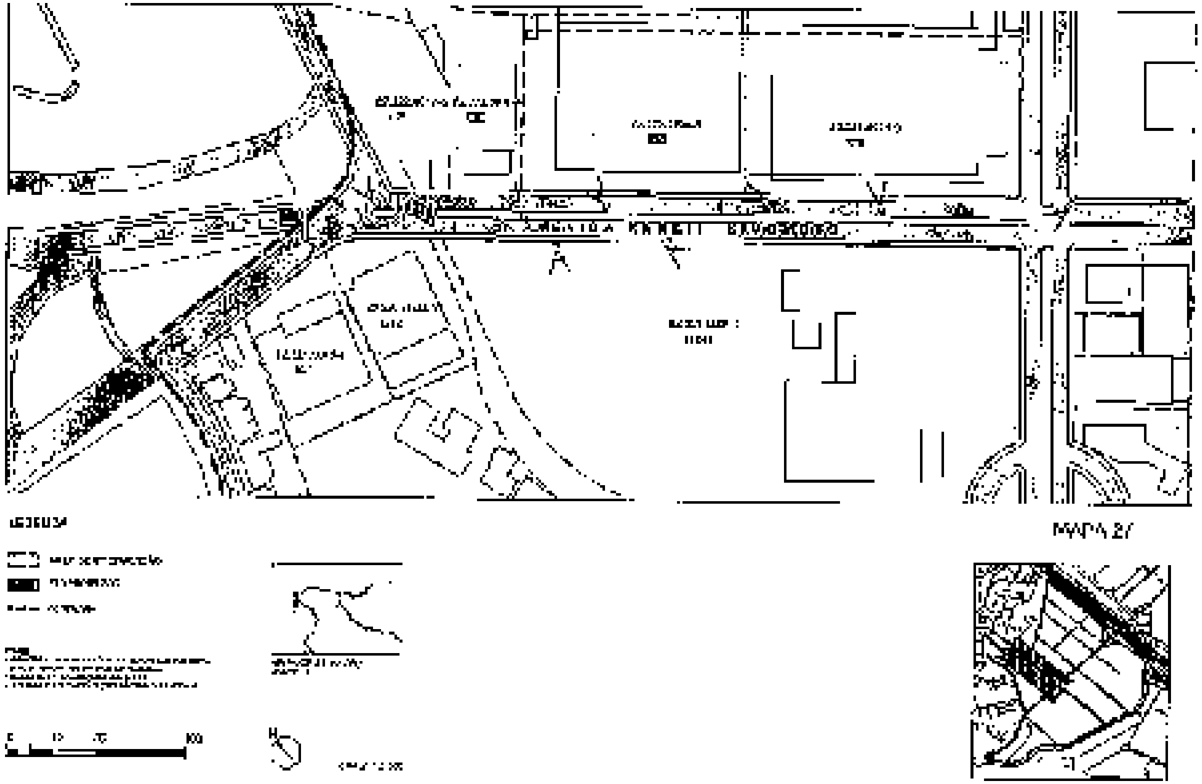

50

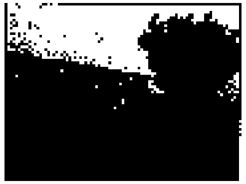

51

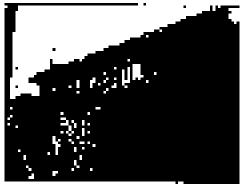
USO E CONDIÇÃO ECONÓMICA

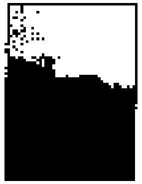
VALORIZAÇÃO E MERCADO

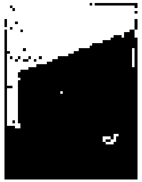
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

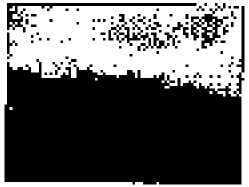

MAPA 27

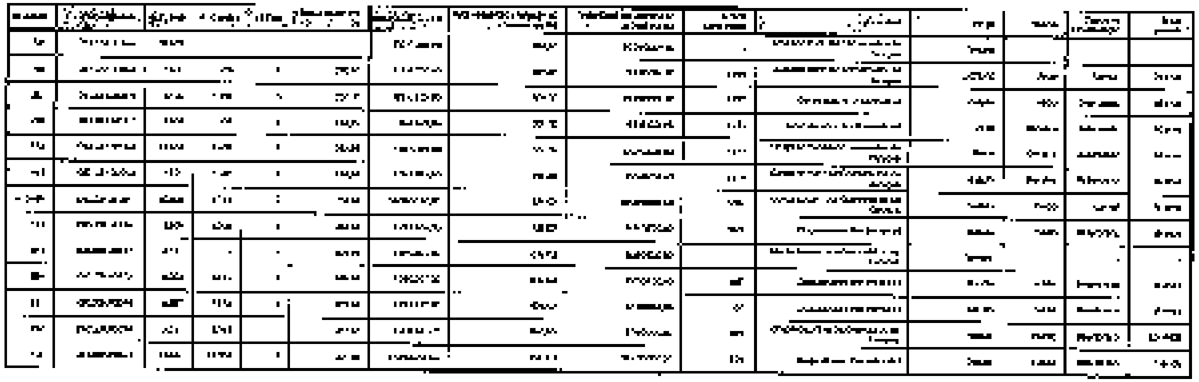






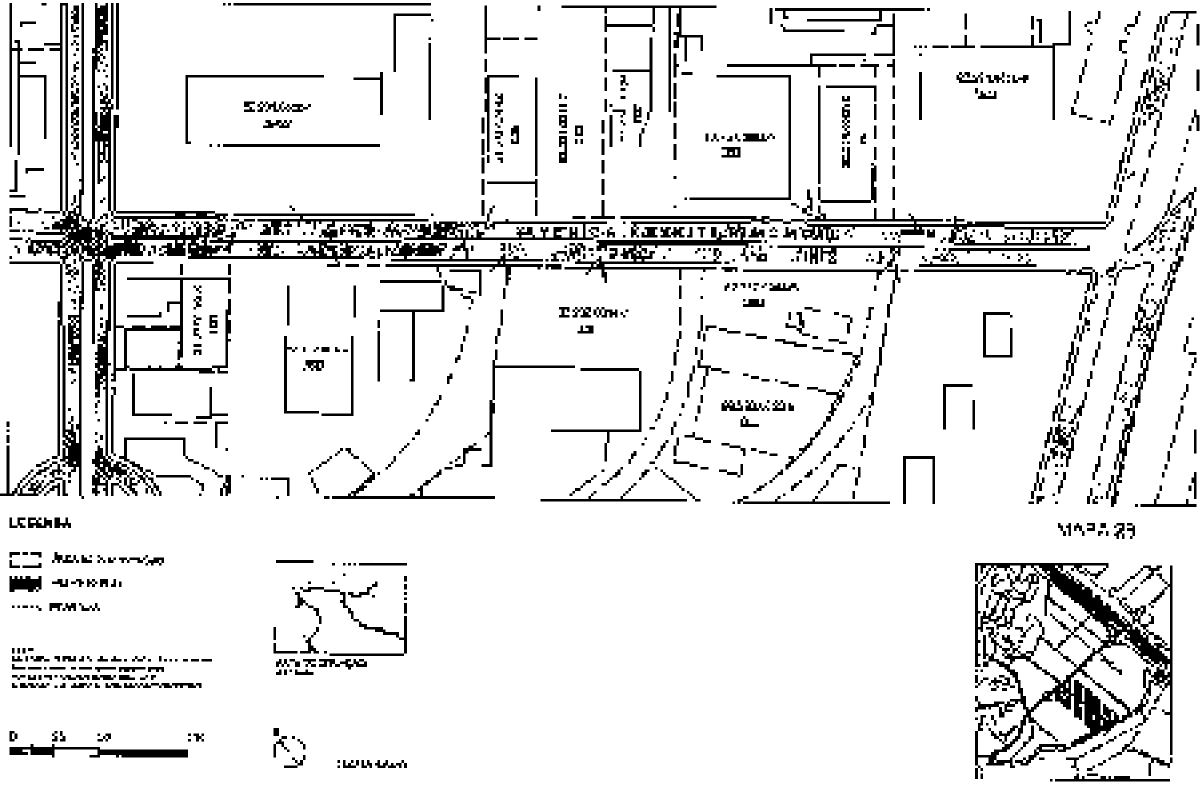


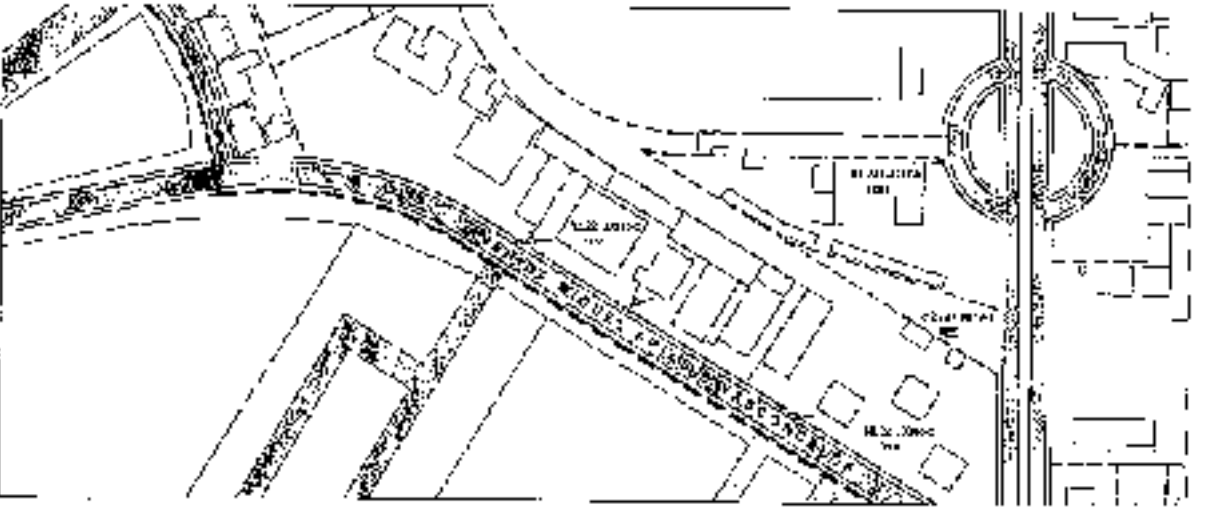




USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

VALORIZAÇÃO E MERCADO

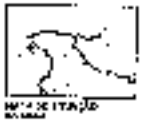


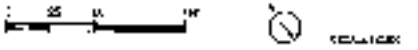


USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

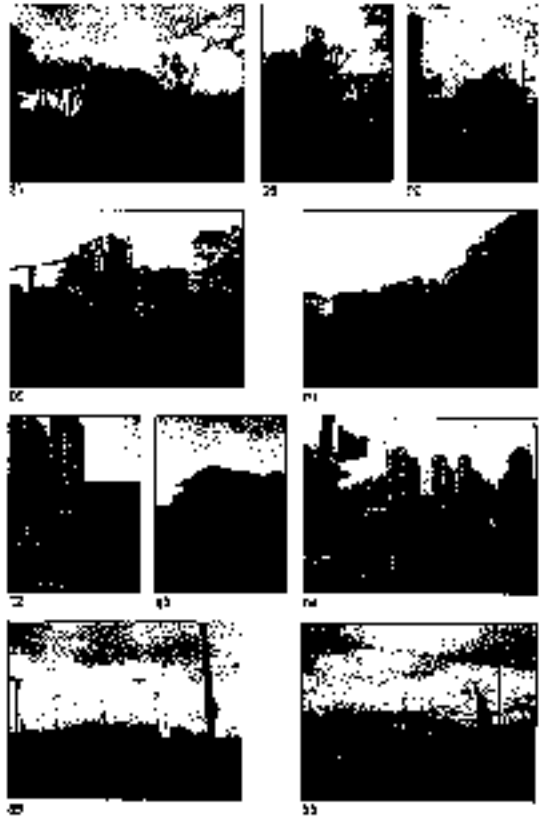
VALORIZAÇÃO E MERCADO

LEGENDA



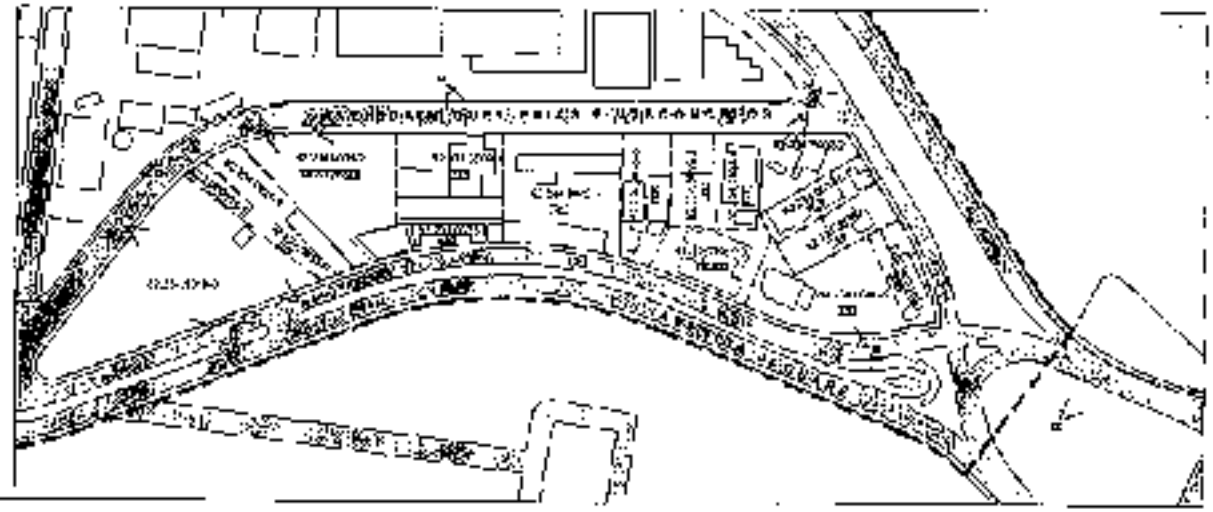


MAPA 20



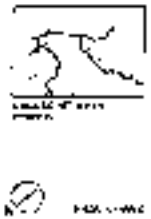
USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

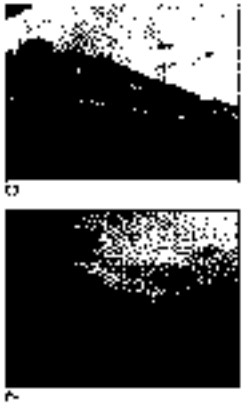
VALORIZAÇÃO E MERCADO



LEGENDA

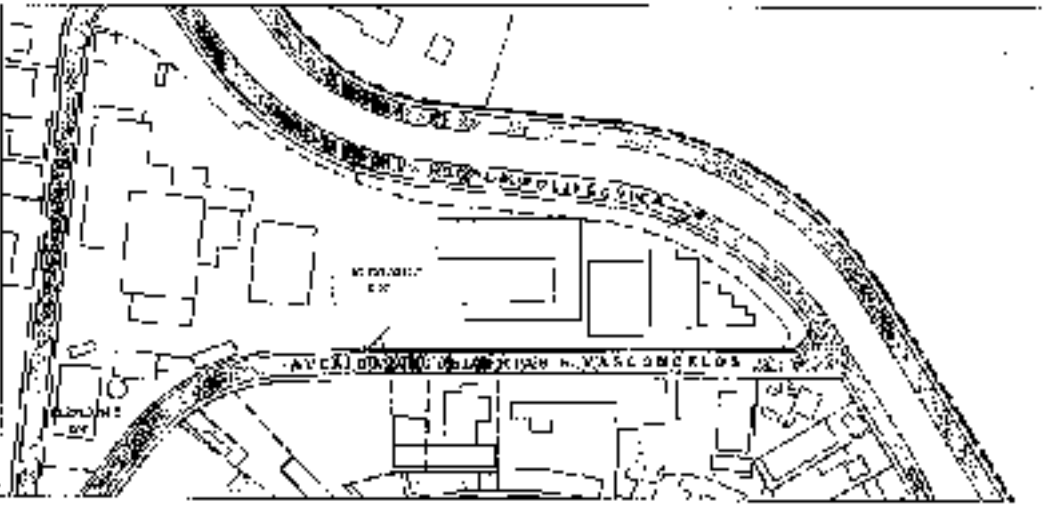
MAPA 10





USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

VALORIZAÇÃO E MERCADO



MAPA 01

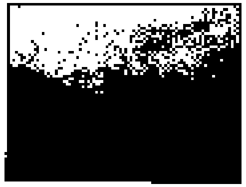
USO E CONDIÇÃO ECONÓMICA

VALORIZAÇÃO E MERCADO


70


71

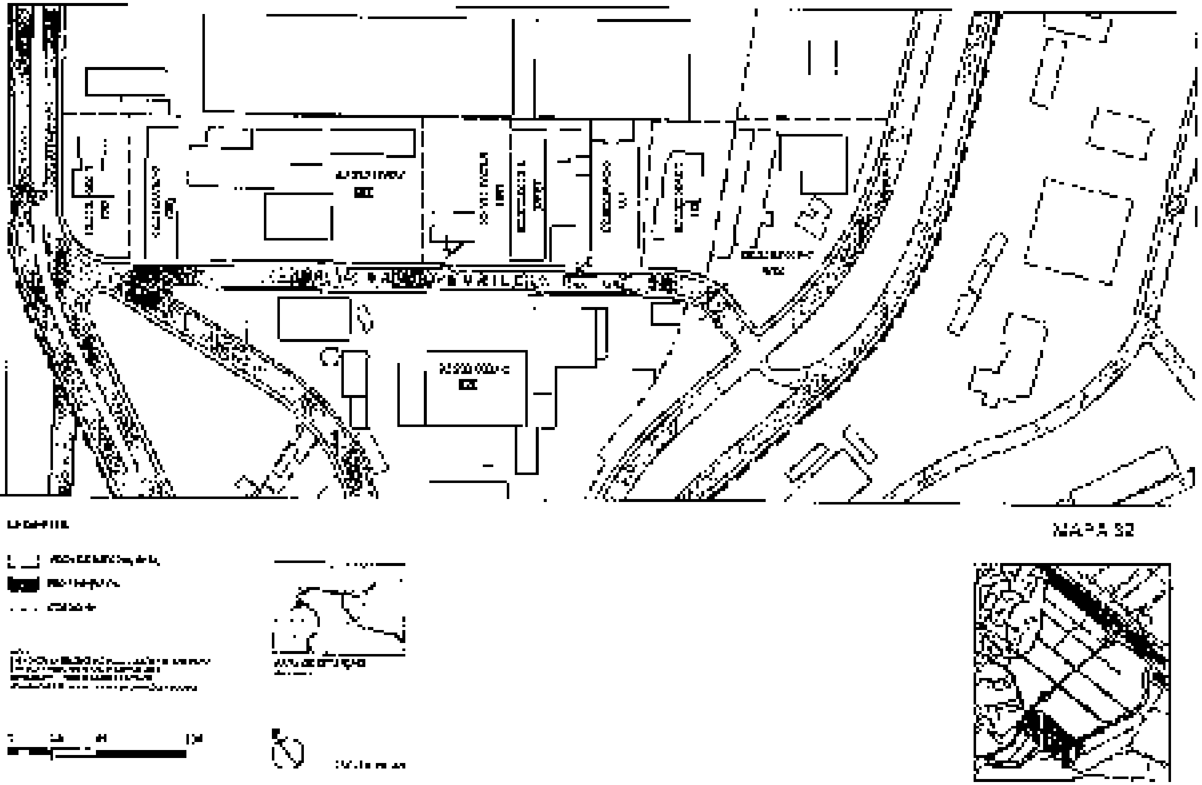

72


73

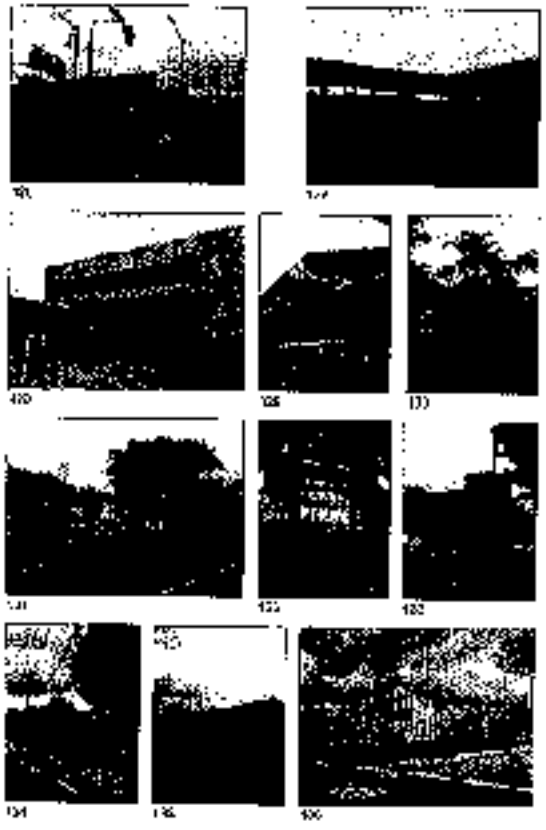

74

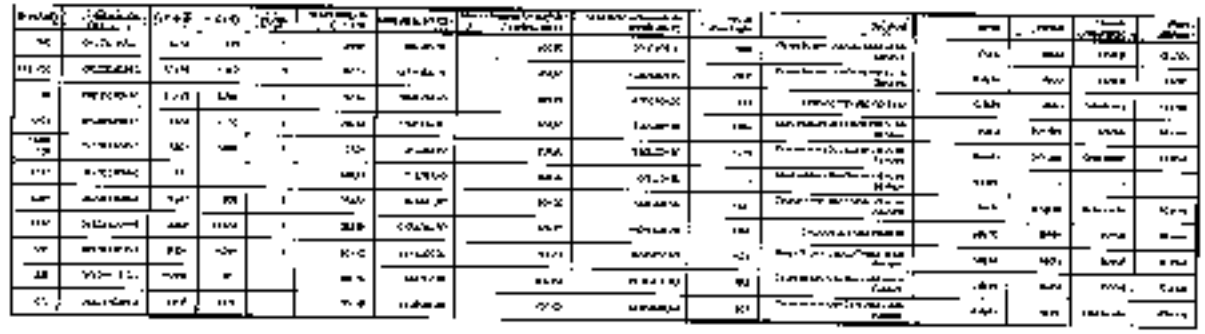

75

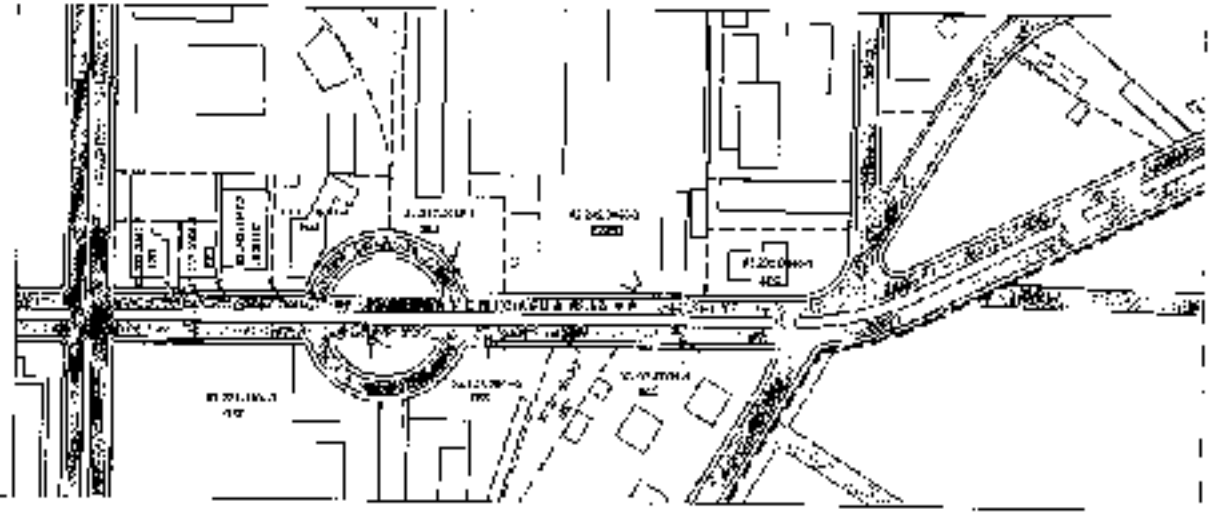
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



MAPA 32





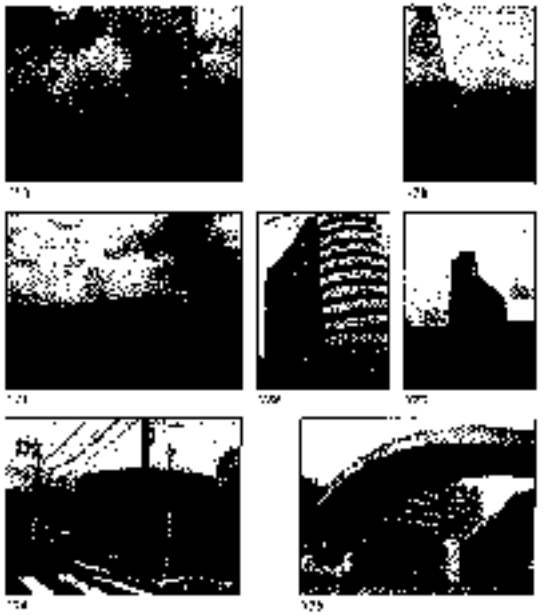


USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

VALORIZAÇÃO E MERCADO

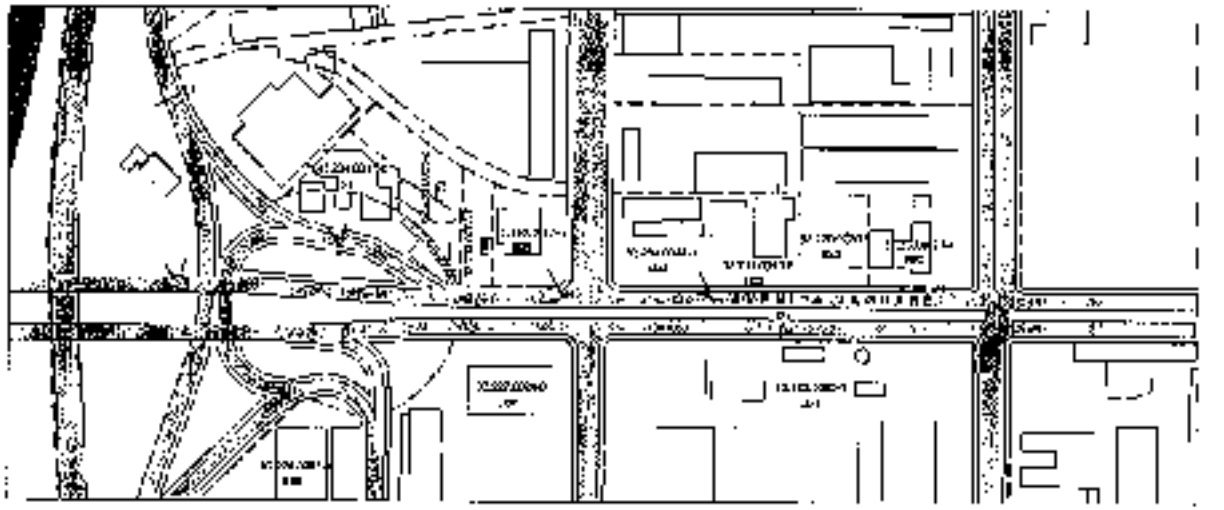
LEGENDA

MAPA 33



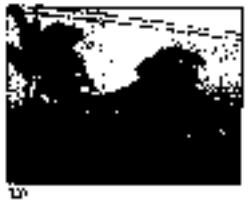
USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

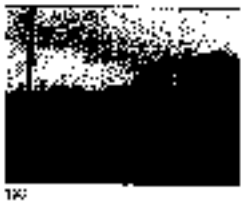
VALORIZAÇÃO E MERCADO

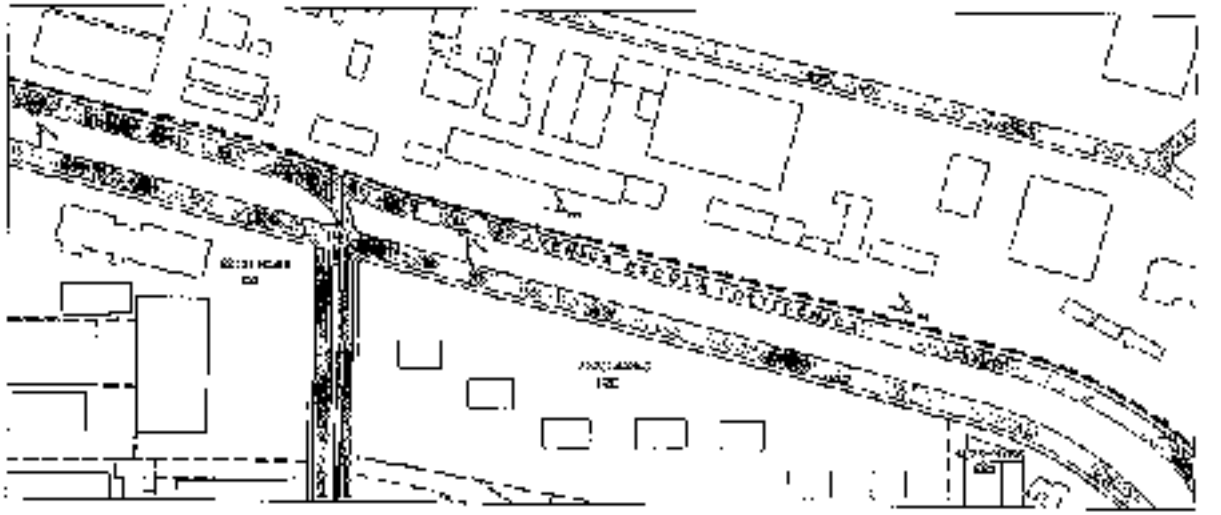


LEGENDA

MAPA 34







LEGENDA

USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

VALORIZAÇÃO E MERCADO

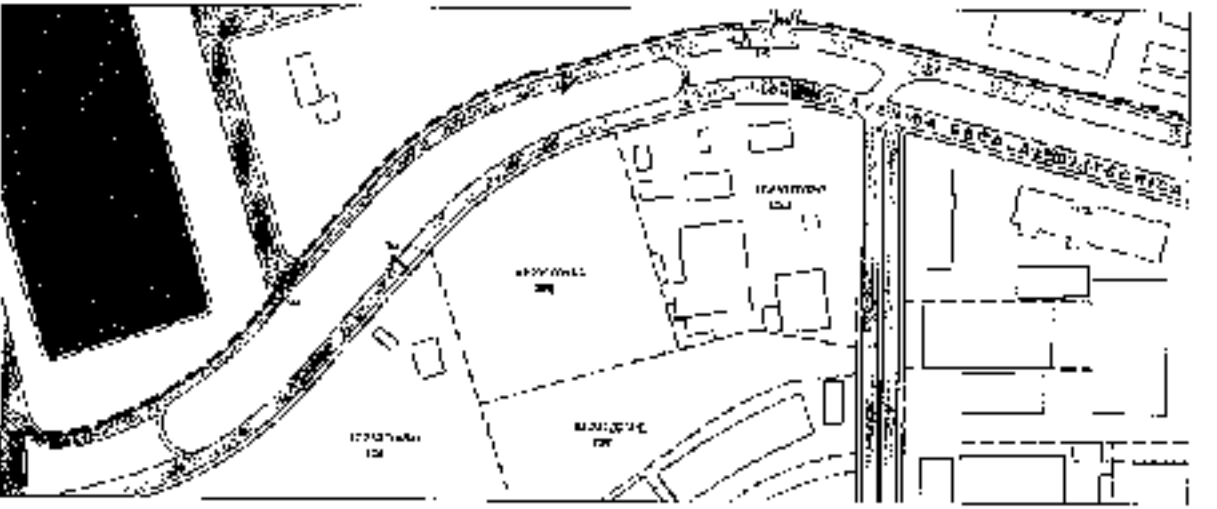
142

143

144

31

145



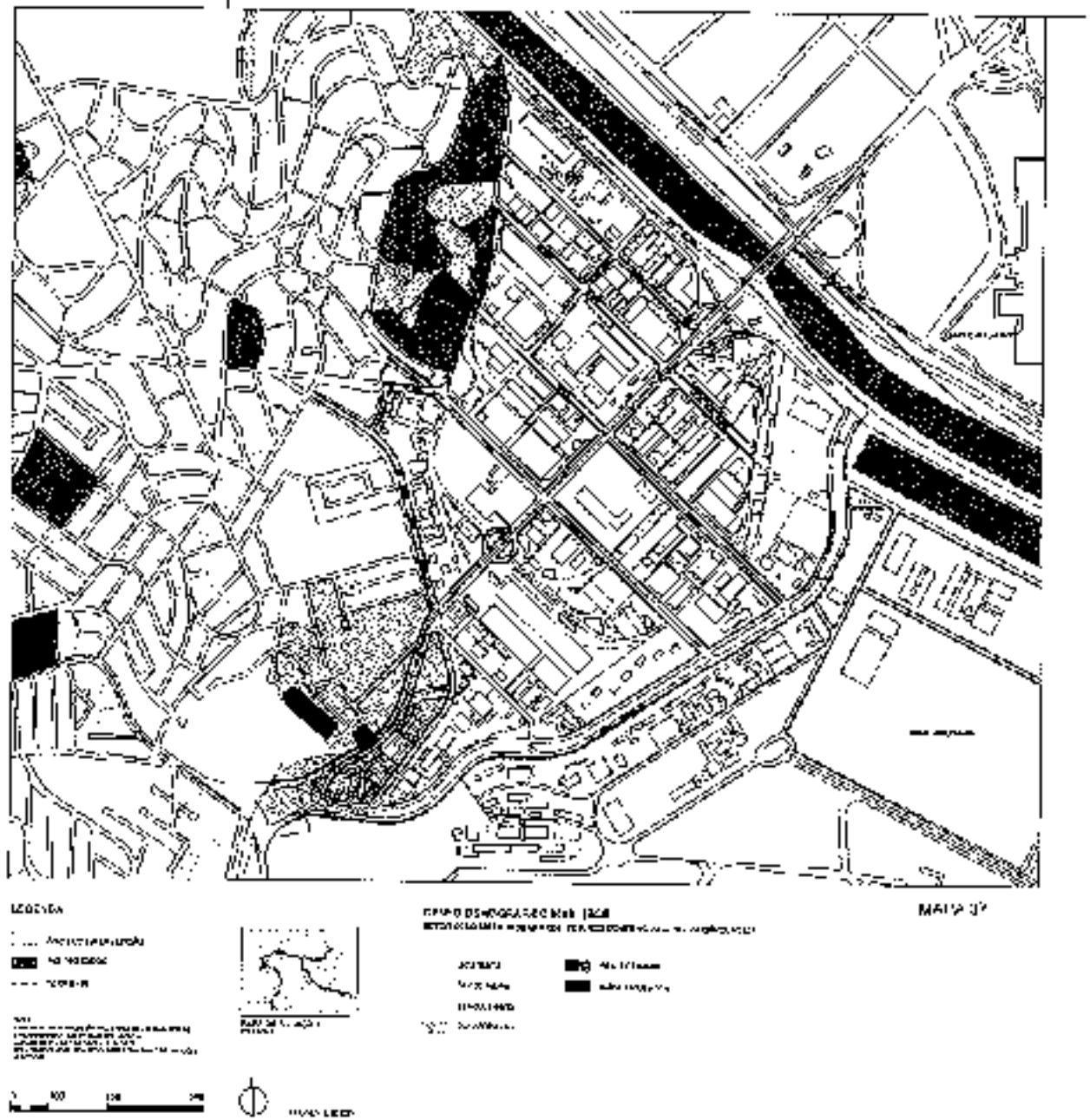
USO E CONDIÇÃO ECONÓMICA

VALORIZAÇÃO E MERCADO

LEGENDA

USO E CONDIÇÃO ECONÔMICA

SETORES CENSITÁRIOS



LEVANTAMENTO DE INFO IMAGENS

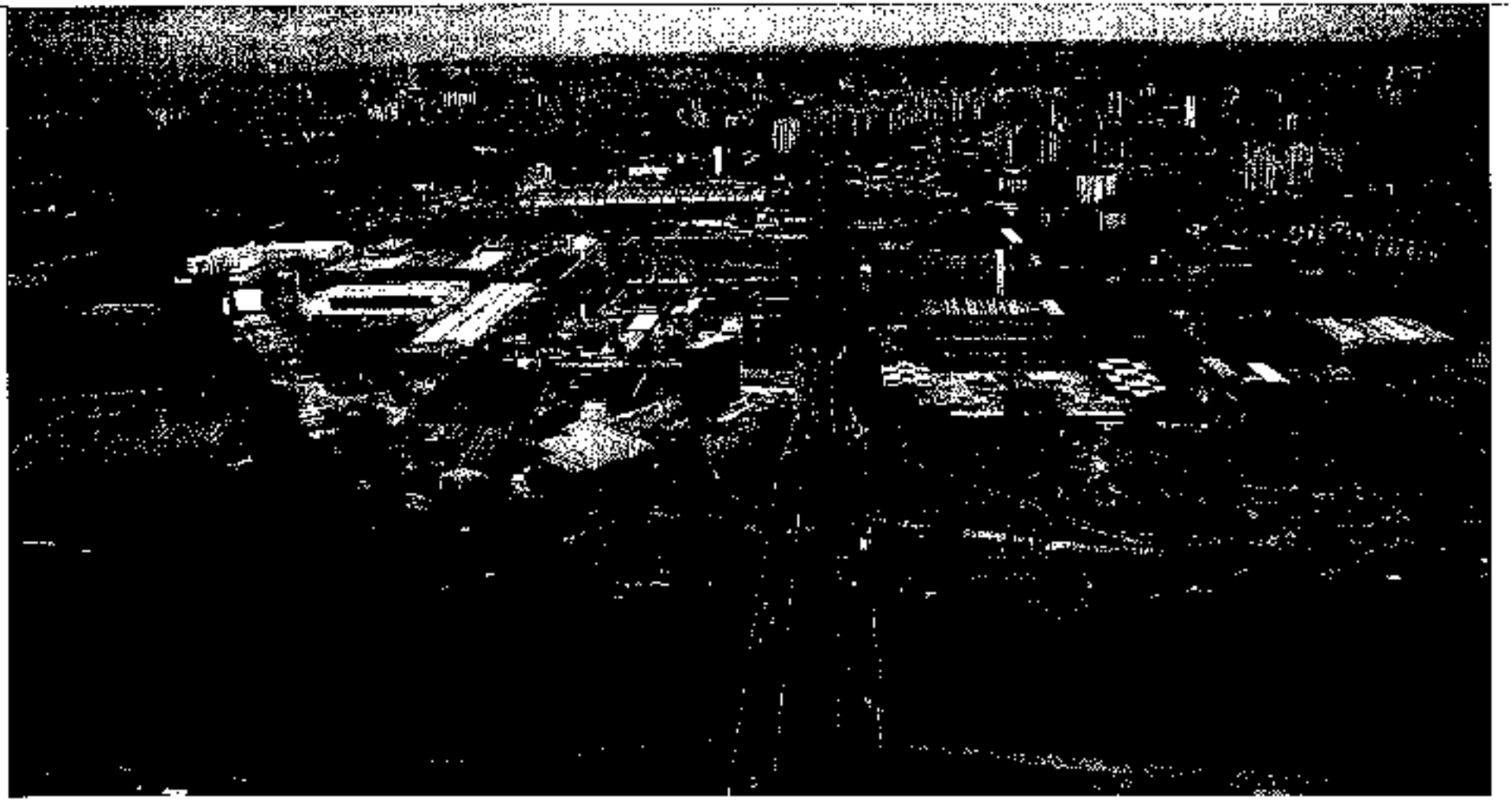
PANORAMA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

[illegible] a partir de informações [illegible], observando a qualidade construtiva, a qualidade da construção e o desenvolvimento [illegible] necessário para a requalificação do perímetro. No quadro de Entorno [illegible] do seu caso específico os seguintes elementos:

- A Cidade Universitária de Armando Salles de Oliveira da Universidade de São Paulo – Polo Butantã é [illegible] que [illegible] Apesar de [illegible] a Cidade Universitária conserva sua identidade de campus, diferenciada no que diz respeito à presença de vegetação e nas construções, que [illegible] um [illegible] original [illegible] da [illegible] e [illegible] a Cidade Universitária é hoje considerada ainda um "ilha verde" para São Paulo, muitas vezes [illegible] sua população de professores, estudantes e pesquisadores é [illegible] para a [illegible] na área em estudo. Seu limite com a área de intervenção em pauta é um muro, onde se localiza o prédio do IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas. O perfil das atividades desenvolvidas na USP e principalmente o perfil dos alunos e observadores na área imediatamente próxima, é o de pesquisa, inclusive com uso de equipamentos [illegible] que exigem segurança e condições [illegible] construção, conforto térmico, climatização e [illegible]. Para que qualquer intervenção na área envolvendo [illegible] deve ser [illegible] o projeto [illegible] do entorno do [illegible] identidade preservada [illegible] - Parque Tecnológico. O muro da USP se encontra na [illegible] de Rio Pinheiros em uma pequena área de [illegible] da USP (subestação), um passo para a [illegible] (ciclovia [illegible]). É importante observar a presença de um equipamento da Cidade, que [illegible] a inserção na área [illegible] que [illegible], da Rua Olímpio do Pinho, equipamento [illegible] construção por [illegible] da cidade em geral. [illegible] equipamento de gênero [illegible].

- A [illegible] na direção da área de intervenção [illegible] Pinheiros [illegible] a Av. Corredor [illegible] e em direção oposta, [illegible] Rua Cel. [illegible] Jaguaré, [illegible] projetos [illegible] de Cidade de São Paulo, para assentamento da população que [illegible] [illegible] Nesse limite [illegible] em processo de [illegible] ainda está em processo de execução [illegible] Centro de Educação Unificada [illegible] execução.

- [illegible] direção, encontramos o Hospital Ribeirão [illegible], que vem com o lado a [illegible] com a margem direita do Rio Pinheiros [illegible] com [illegible] como o Projeto [illegible] Lapa da CPTM. Também nesta margem, uma grande área da Prefeitura da Cidade de São Paulo, [illegible] Metrô, que se [illegible] em conjunto com a área em estudo, [illegible] como parcelas desde o início do projeto.

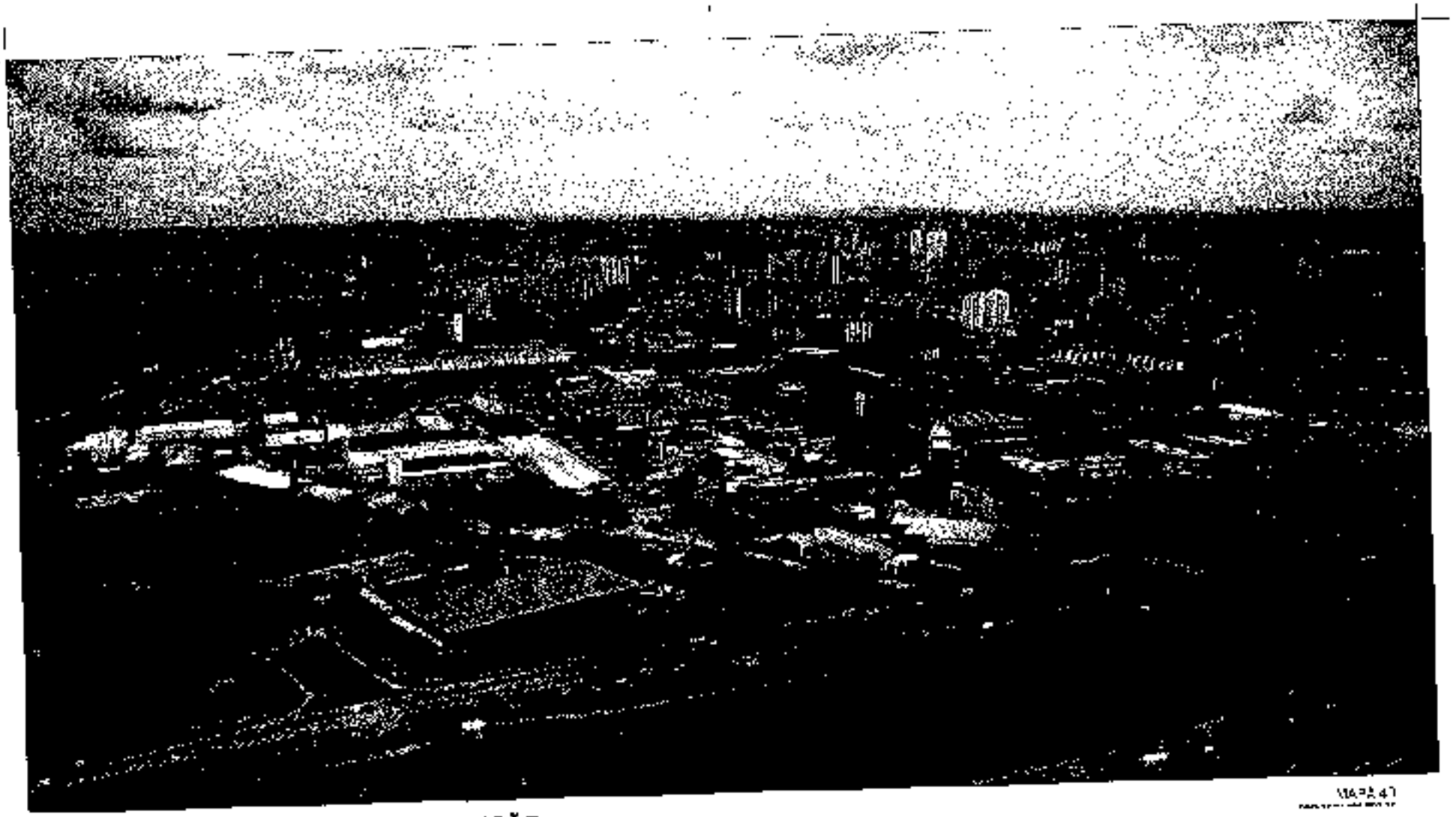


PANORAMA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

MAPA 33

PANORAMA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

MAPA 09



PANORAMA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

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

Ref: Protocolo Geral nº 201036

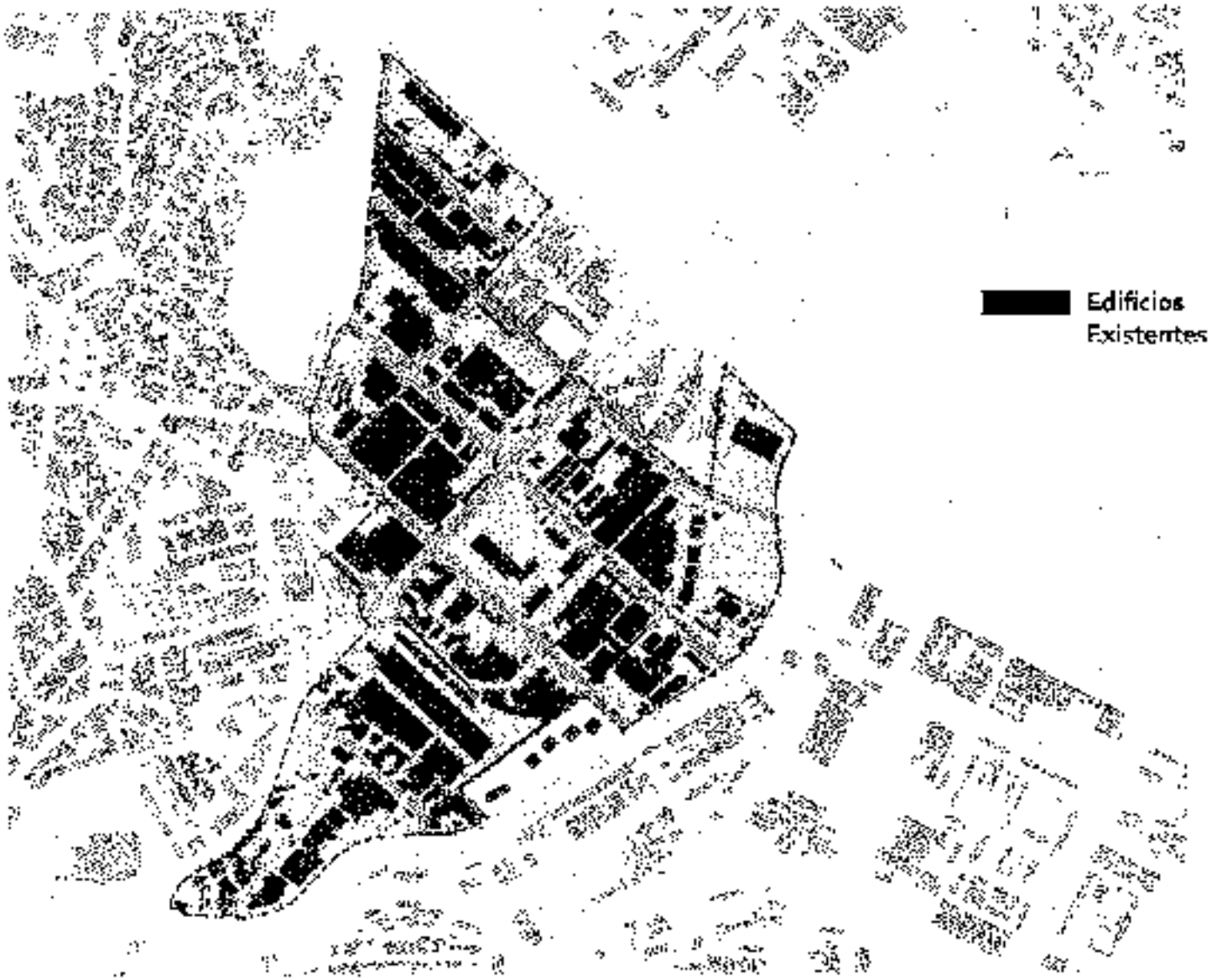
A 22ª GV

24/01/2014

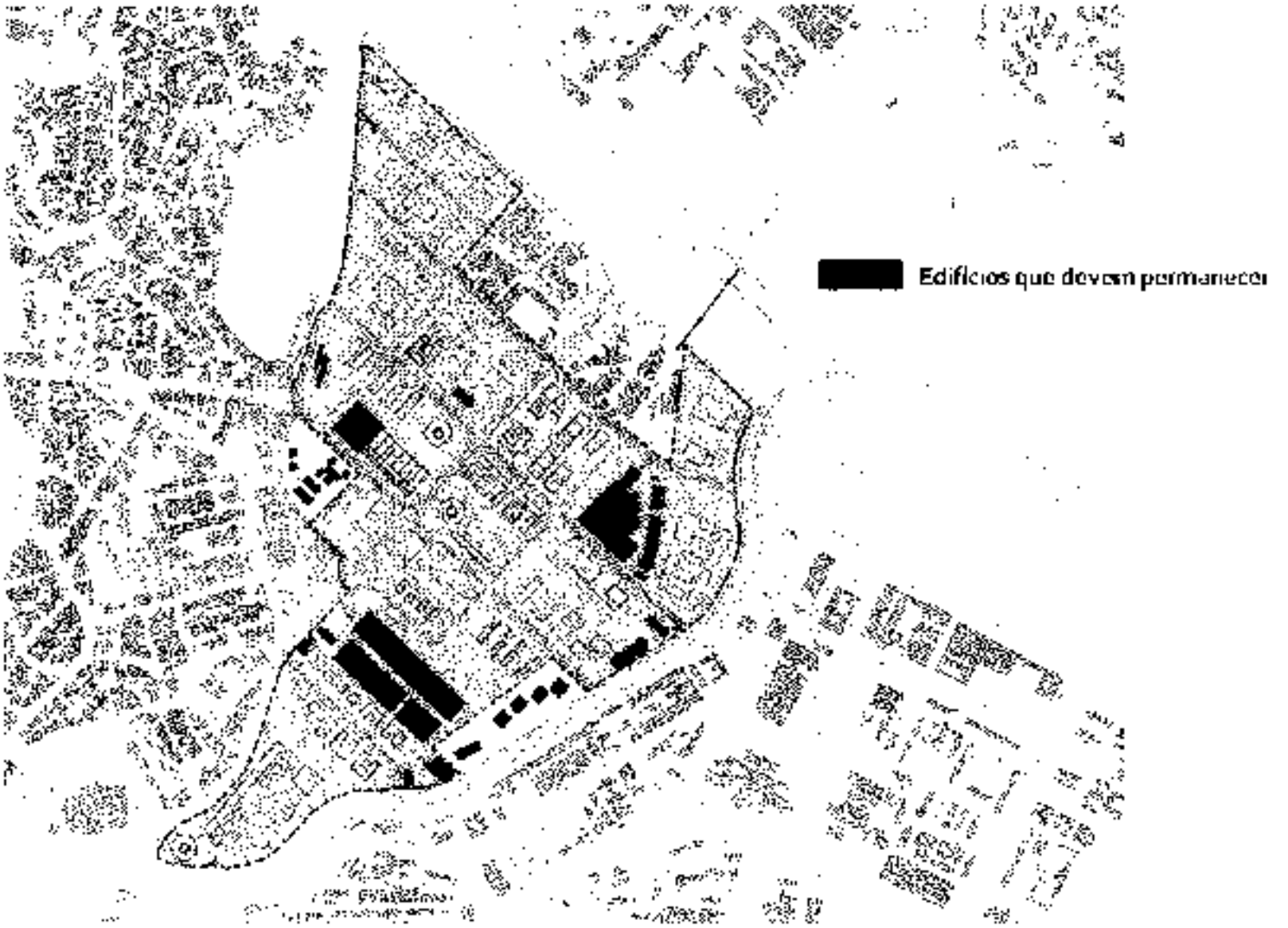
NELSON DAMASCENO BATISTA
Supervisor Substituto de Equipe de
Protocolo e Autuação SGA.6


Visão Futura
Parque Tecnológico de São Paulo
Ambiente Corporativo Inteligente e Sustentável
Sao Paulo Tech Park
Smart and Sustainable Corporate Environment

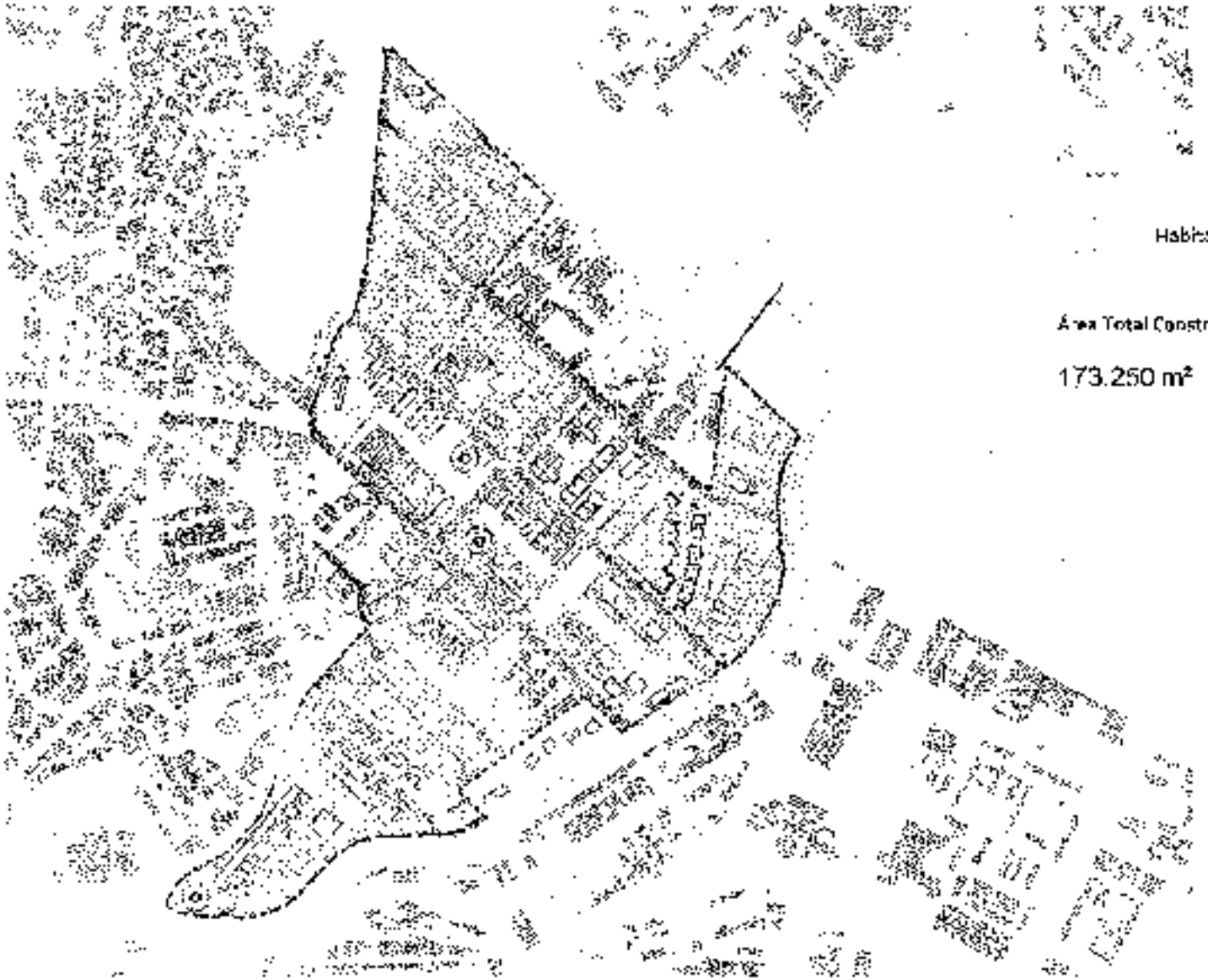

Visão Atual
Parque Tecnológico de São Paulo
Ambiente Corporativo Inteligente e Sustentável
Sao Paulo TechPark
Smart and Sustainable Corporate Environment


Edifícios Existentes

Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré

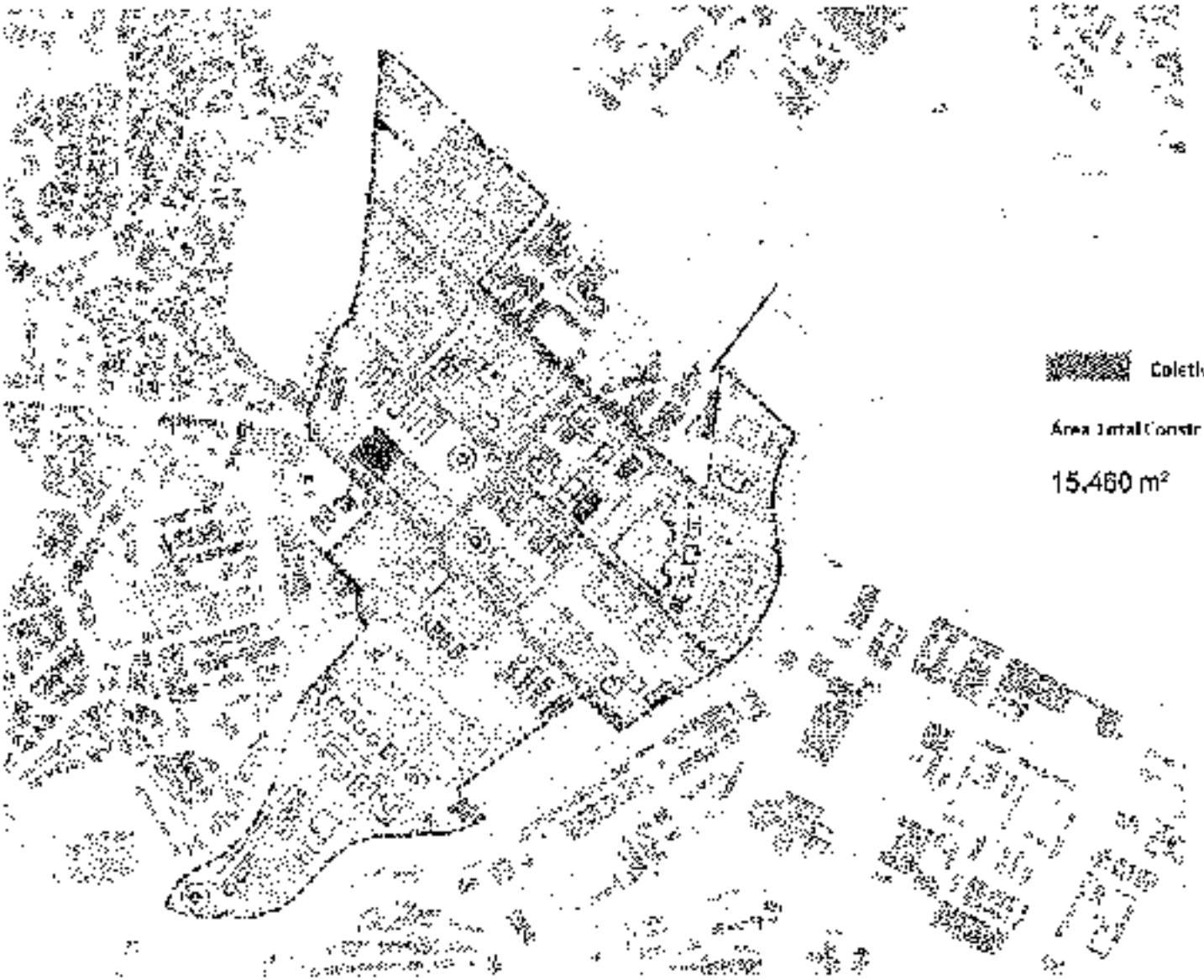



Área Verde

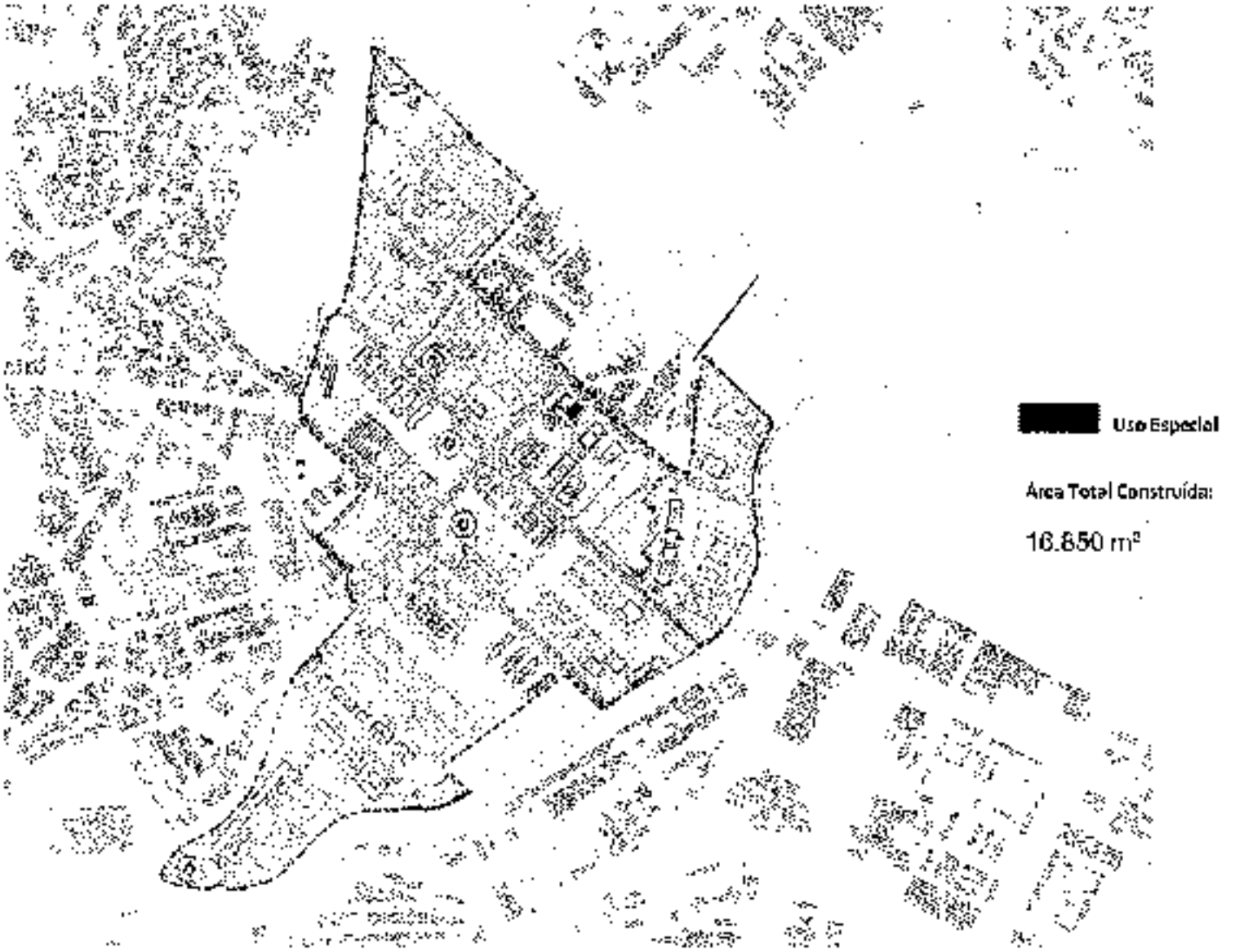

Habitação de Mercado
Área Total Construída:
173.250 m²


ZEIS
Área Total Construída:
116.000 m²

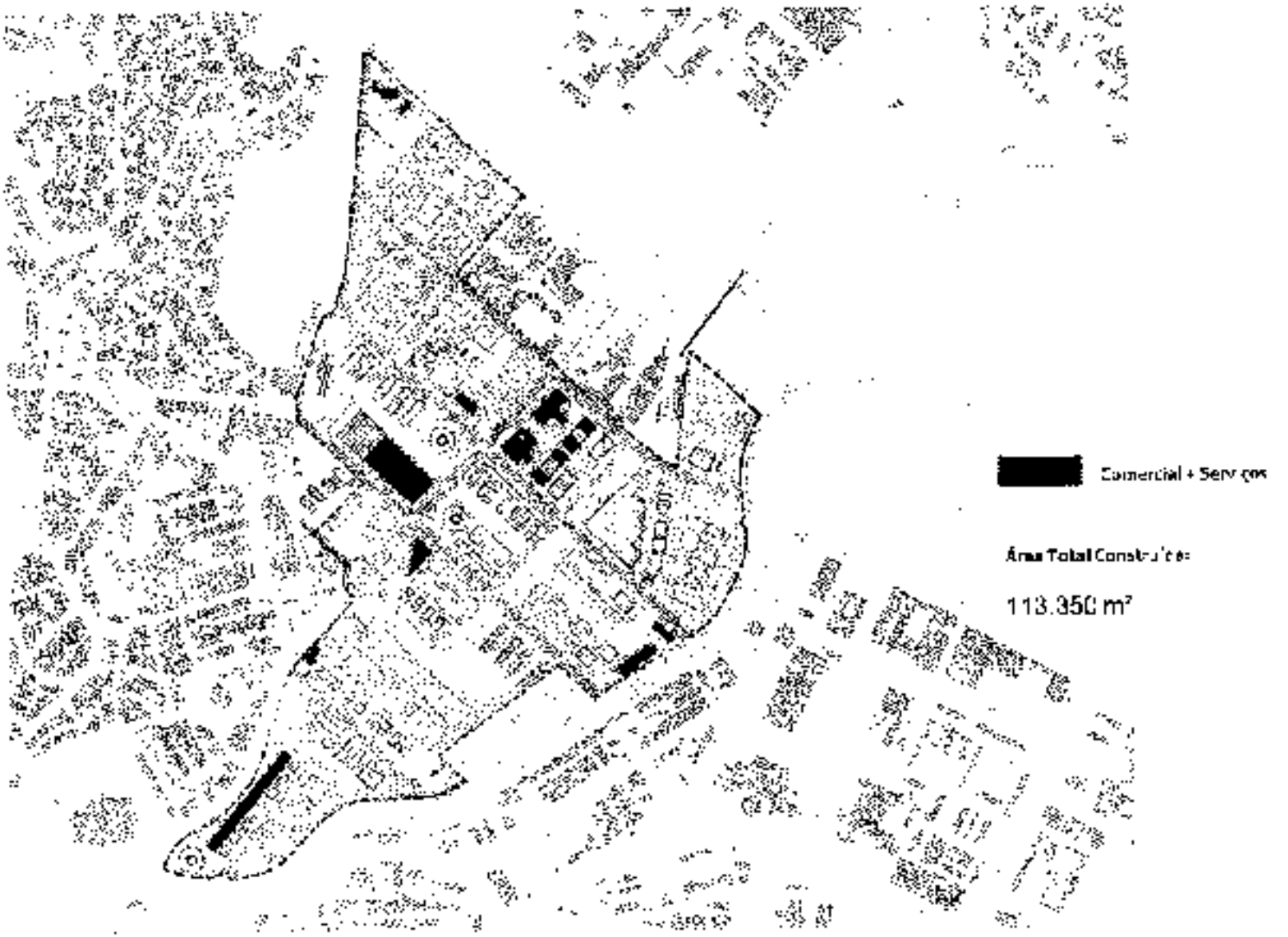
Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré

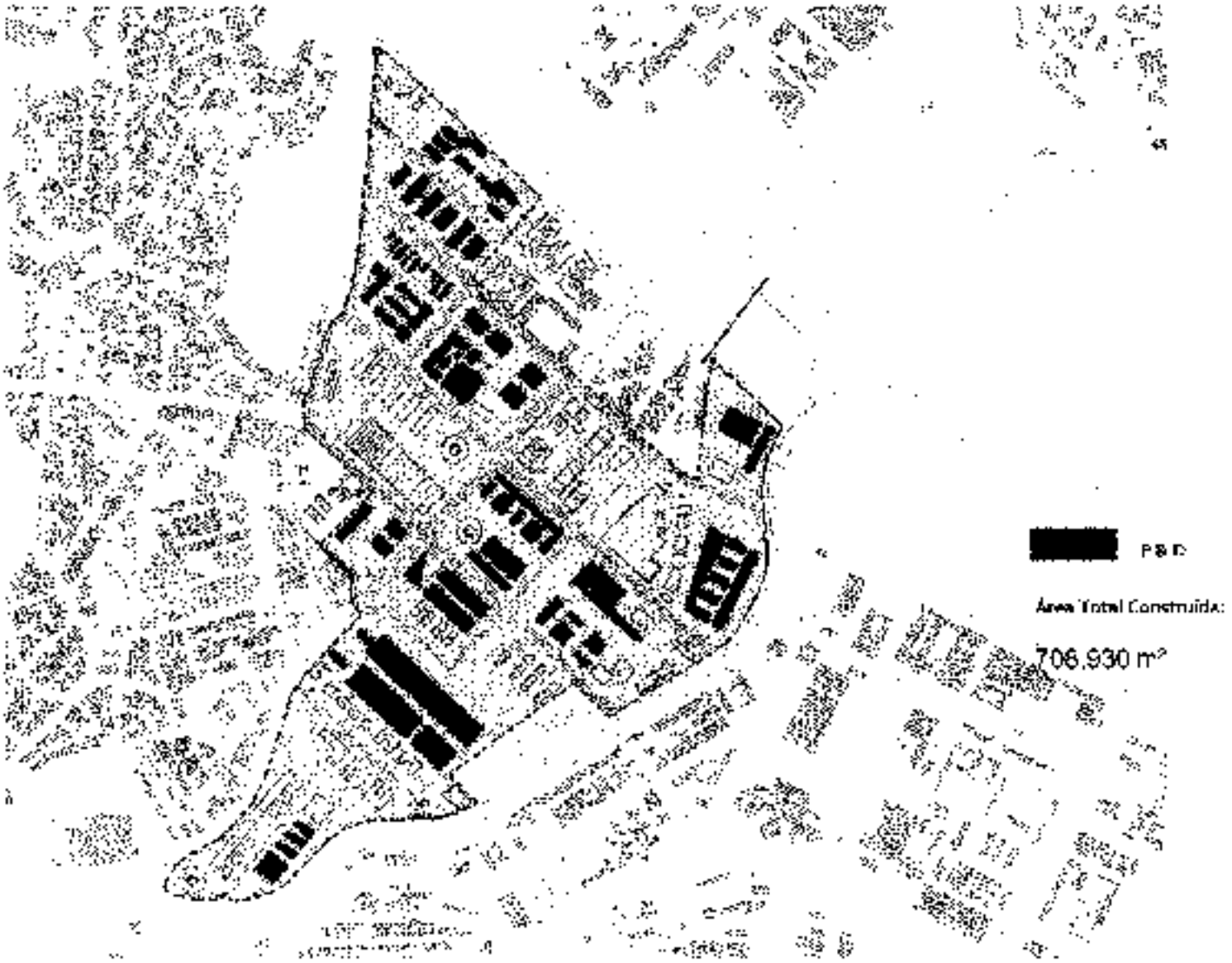


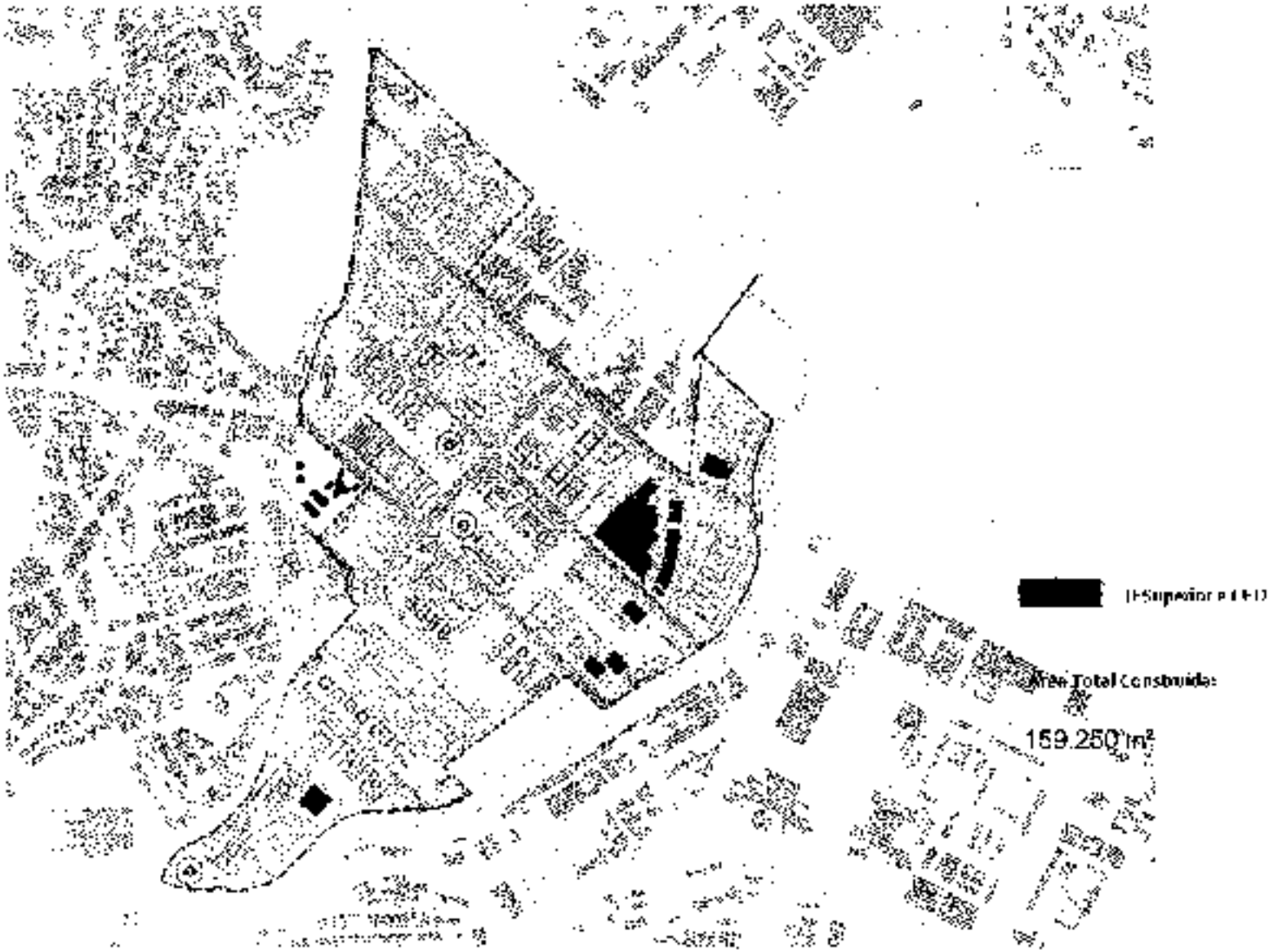
Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré

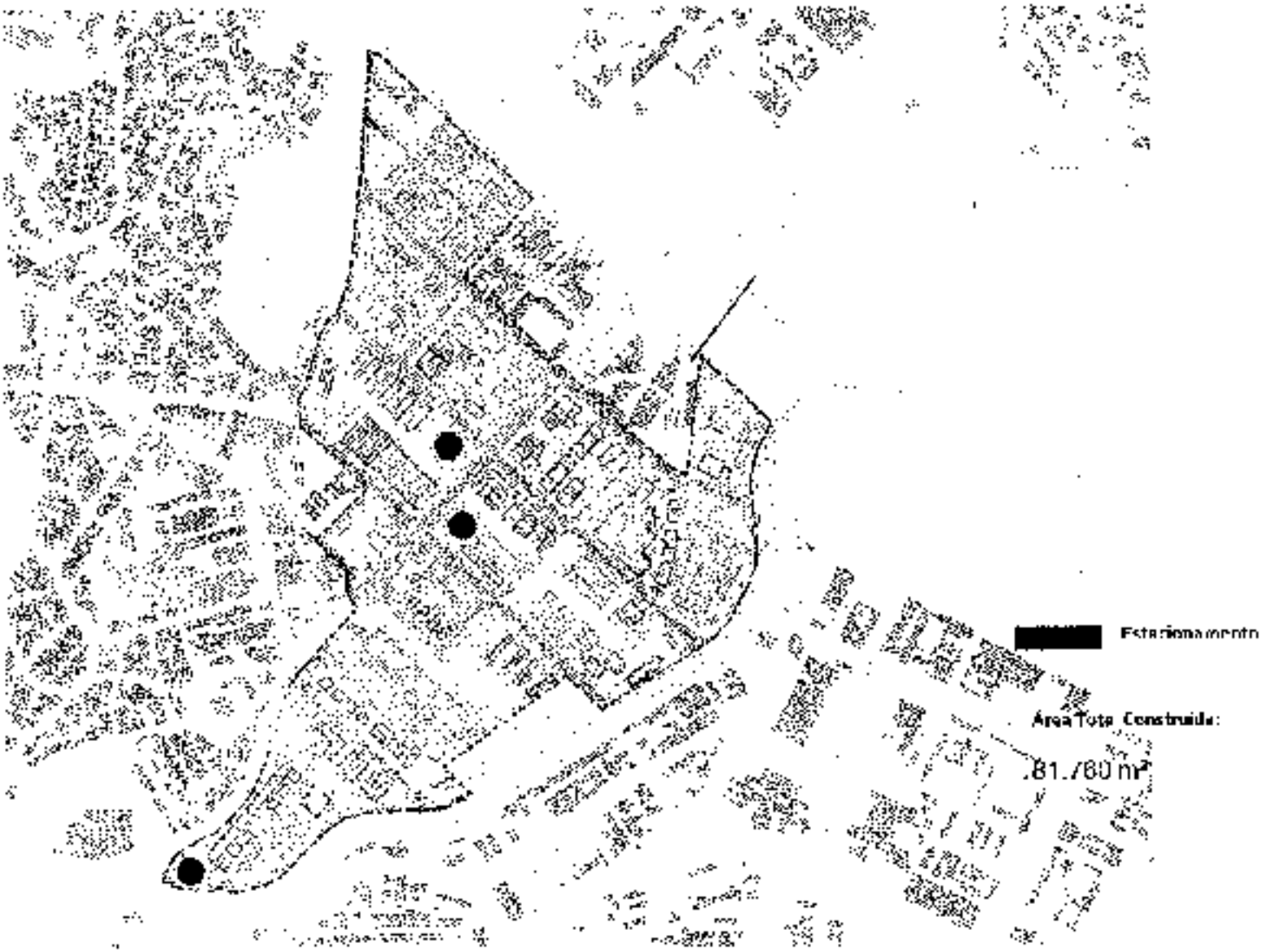


Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré

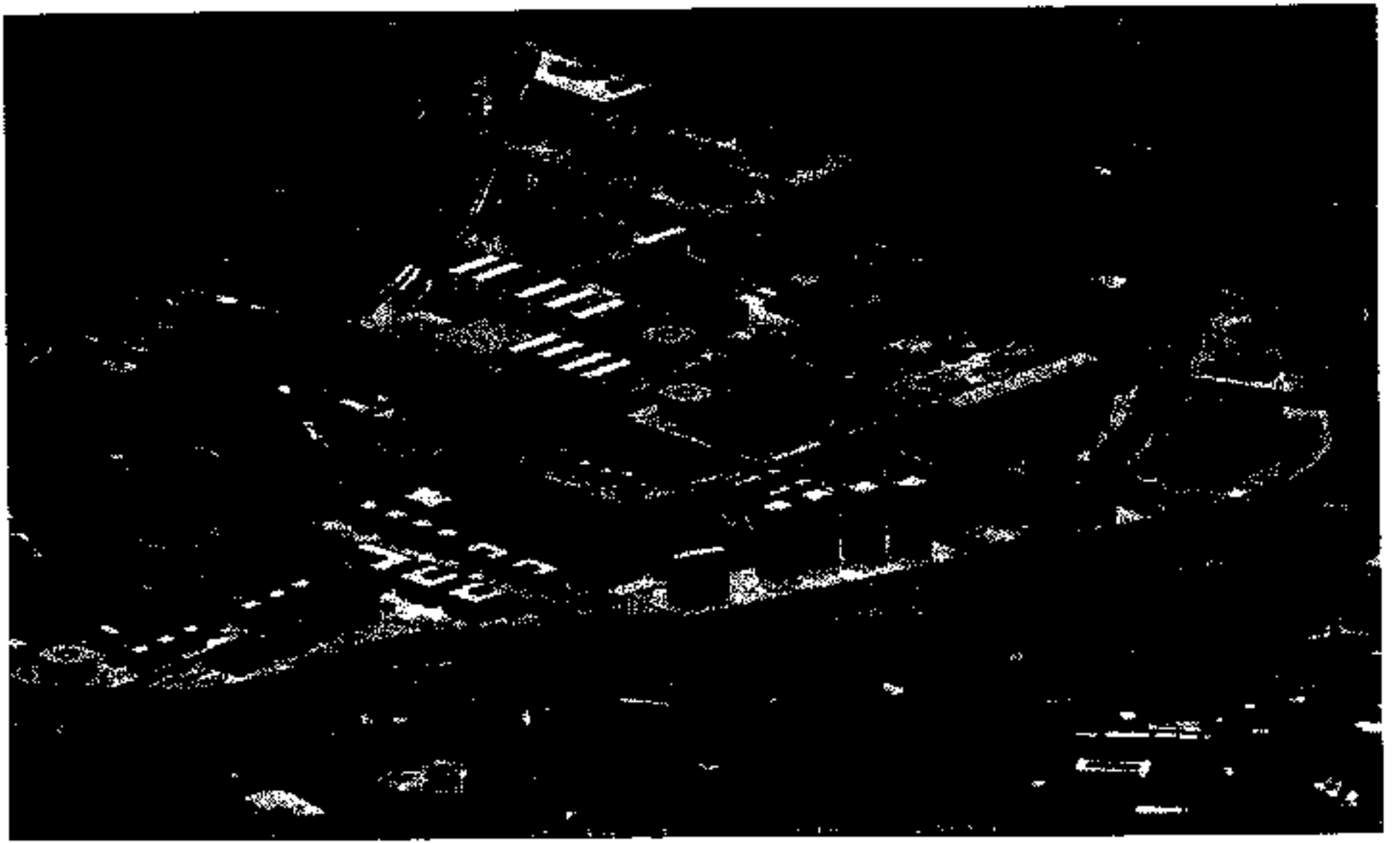



P&D
Área Total Construída:
706.930 m²


Área Total Construída:
159.250 m²

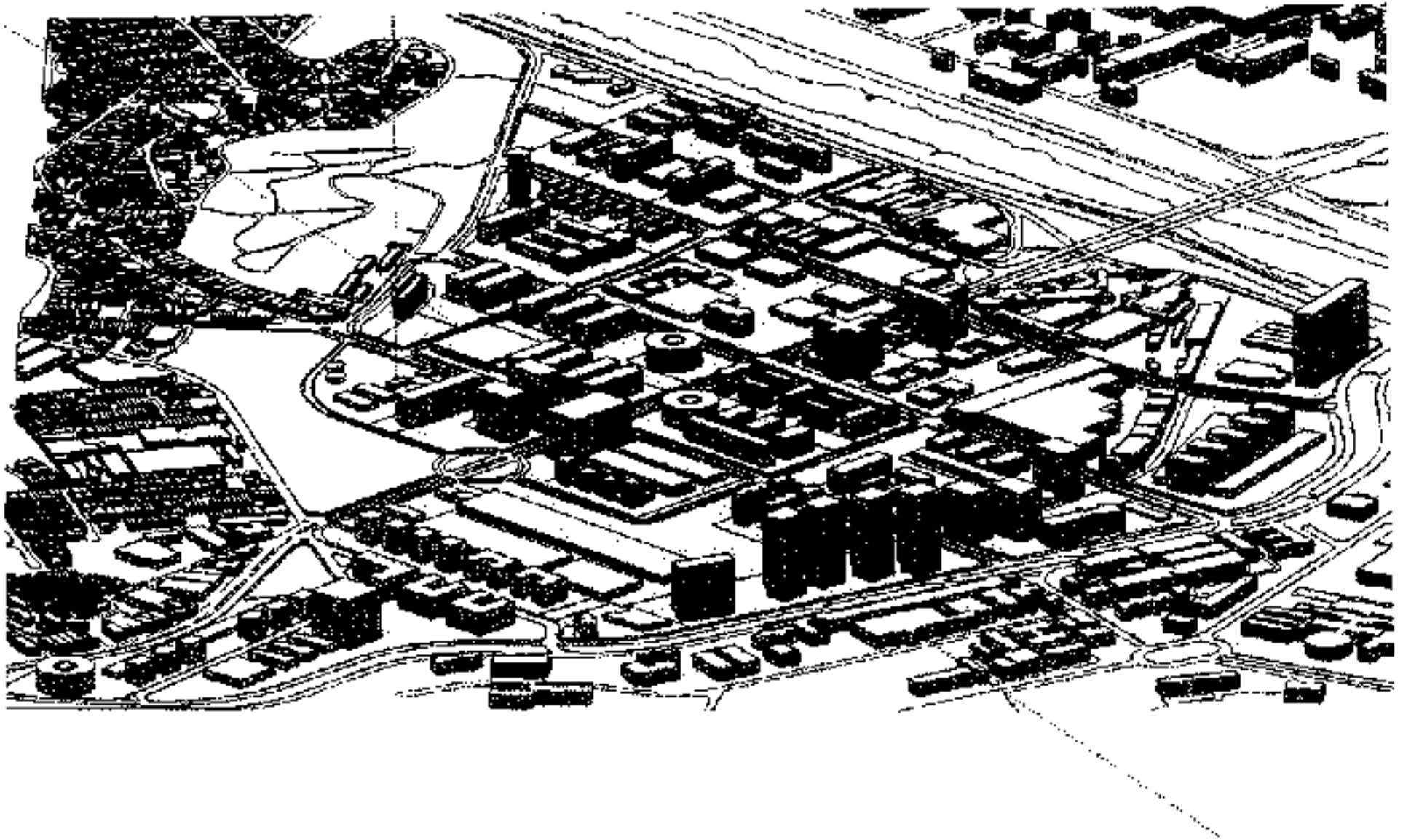

Estacionamento
Área Total Construída:
81.780 m²

Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré

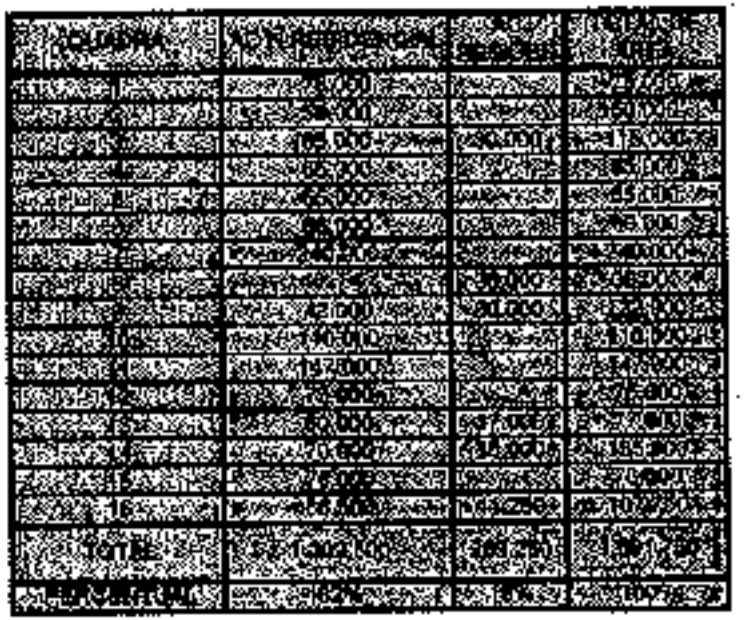


PREFEITURA DE SÃO PAULO

Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Secretário: **Miguel Luiz Bucalem**
Secretário Adjunto: **Domingos Pires de Oliveira Dias Neto**
Chefe de Gabinete: **Heloisa 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
Fabio Rocha Ferreira
Juliana Simionato Costa
Thaile 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 imoveis 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 n. 13.885, de 2004;

II – quando uma parcela do lote for destinada à fruição publica, 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 Imoveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

b) a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 250 m² (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 fachadas ativas em lotes com testada maior que 20 (vinte) metros, as áreas do térreo destinadas a usos classificados nas subcategorias de usos não residenciais compativeis - 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 20.000m², 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 25m².

§ 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.

<u>Acréscimo de sugestões</u>: incisos VII, VIII e IX

VII – Constituem exceção aos dois incisos precedentes, os imóveis até 50.000m2, 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'.

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.

---

[1] *Transcrição da Súmula nº 724*

STF Súmula nº 724 - 26/11/2003 - DJ de 9/12/2003, p. 1; DJ de 10/12/2003, p. 1; DJ de 11/12/2003, p. 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 aplicado nas atividades essenciais de tais entidades.

Sugestão p/ Rev. do PDE-SP:

GRANDES **EMPREENDIMENTOS**

Nos eixos de desenvolvimento (metro/onibus/trem):
Nessas 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 Estoque;
-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 minimo 2,00m ou 2,50 de profundidade (independente dos 10% da projeção)+ hall e escada de seg. não computadas tb. (como terraços);
-gabarito de 6m nos recuos passa p/ 9 (+1 pav.);
-area permeável substituida por reservatórios (piscininhas) 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 ferramenta 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 item quando tenta vender e não consegue)....

Doação de calçada "rever" pois na 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 ...

PEQUENOS EMPREENDIMENTOS

Todas as tabelas do PDE que possuam restrições de metragem...750m2/500m2/250m2/125m2/62,5m2 "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 PEQUENOS 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 matricula a prefeitura não interfere pois será item 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 helicoptero) 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 (combustivel/taxa/manutenção...det. a serem estudados);

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

5-Rodizio placas "par e impar" e/ou rodizio 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 aí 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 poderiamos 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 possivel 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 principios 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

Palácio Anchieta- Viaduto Jacarei, nº 100 - 10º andar - sala 1008 - CEP 01319-900
Fone: (11) 3396-4630

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

(...)

Art. 8.º 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 historio 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 devera ser imediatamente incluído na listagem de imóveis passíveis de desapropriação mediante pagamento da divida publica, que ficara disponível ao publico 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 devera ser imediatamente incluído na listagem de imóveis passíveis de desapropriação mediante pagamento da divida publica, que ficara disponível ao publico para consulta, na sede da Prefeitura e das respectivas Subprefeituras, bem como em seu portal eletrônico oficial, **mediante publicação no Diário Oficial do Municipio.**

CAPÍTULO VII – Dos Instrumentos de Política Urbana e de Gestão Ambiental

Seção VIII – Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental

Art. 106. (...)

§ 2°. 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 e uma ação prioritária do Sistema de Mobilidade e devera 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 de o 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 publica 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 estacoes de metro, trens e monotrilhos, devera 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 completamente com esta versão do Internet Explorer. Se tiver problemas, alternar para HTML básic

E-mail

Mais

escrever

Entrada (12.279)
Com estrela
Importante
Enviados
Rascunhos (27)
Todos os e-mails
Spam (1.584)
Lixeira
CET
Migrado
Fale com o vereado...
Liderança
Notas
Mais

Fwd: Plano Diretor Caixa de e

Pedro Albuquerque <pedroalbuquerque@ig.com> 15:28 (H
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 em quantas vezes?

a) Rua Vergueiro, 7212 – Ipiranga SP

b) Rua Vergueiro, 6864 – Ipiranga SP

c) Rua Almirante Alexandrino, 490 Vila Mariana.

Agradeço do amigo pela costumeira atenção.

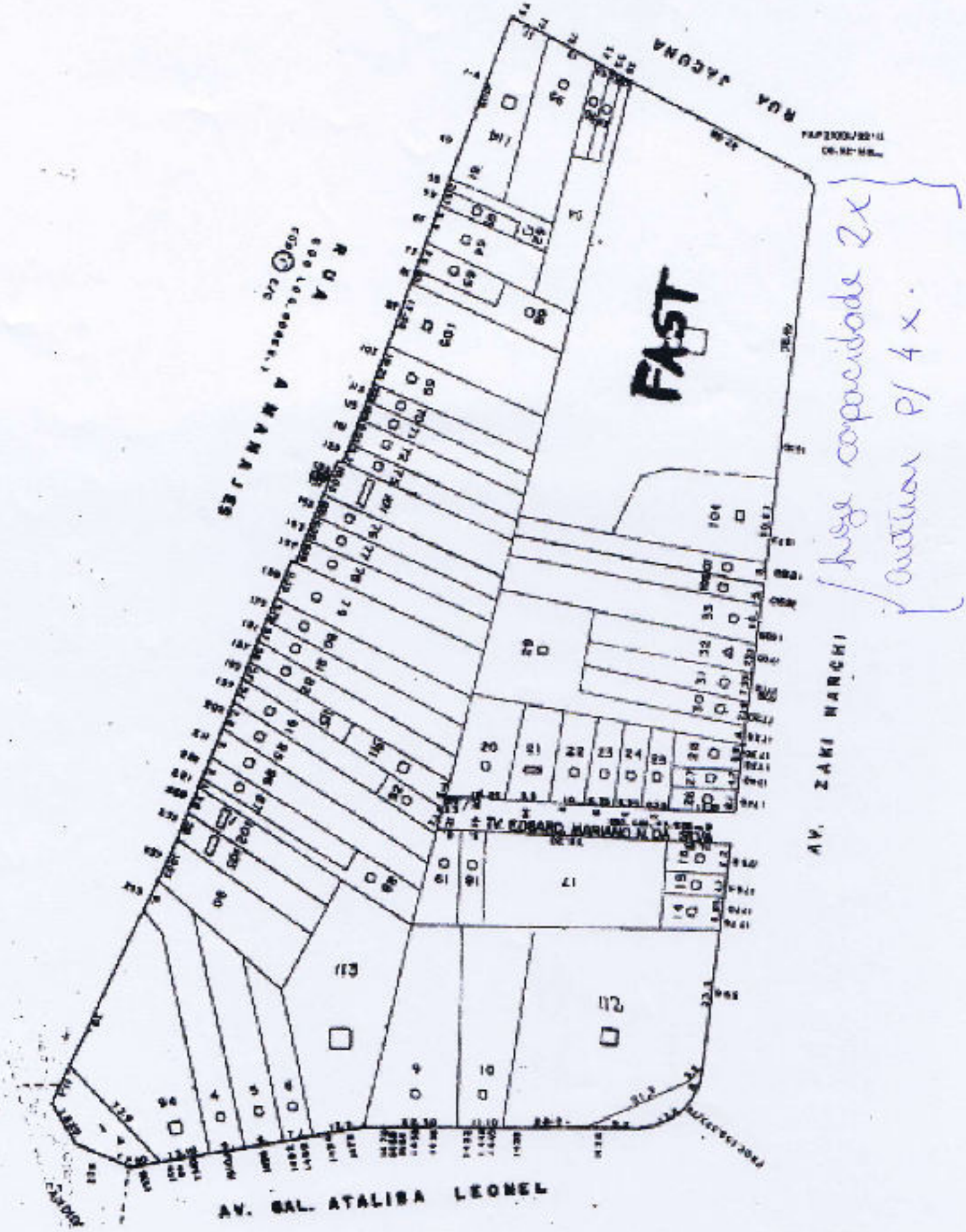
Pedro J A Albuquerque
Nobre Seguros
Cel 99157-9472

Clique aqui para Responder ou Encaminhar

Vereador Nabil, esses locais sofrerão alteração com a proposta do Plano Diretor?

SETOR - 304

QUADRA - I



São Paulo, 9 de dezembro de 2013.

À Câmara Municipal de São Paulo,

Diante 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.

Define-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 se 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

Categorias de espaços livres	Tipos
1. De conservação ambiental (Visando a conservação de corpos d'água e suas margens, encostas íngremes, matas nativas, florestas e bosques urbanos, recuperação de áreas degradadas e etc.)	Parque Nacional Municipal
	Parque Estadual
	Estação Ecológica
	Reserva Biológica
	Refúgio de Vida Silvestre
	Área de Proteção Ambiental
	Reserva Particular do Patrimônio Natural
	Área de Proteção Permanente
2. De práticas sociais	Mirantes
2.1. Em bens de uso comum do povo	Praças
	Recantos e prainhas
	Jardins públicos
	Largos
	Escadarias públicas

	Praças[1]: convivência pública, contemplativas, recreativas, esportivas, mistas, conservação, memoriais
	Parques urbanos nucleares e lineares, contemplativos, recreativos, esportivos, mistos, especiais como jardins botânicos e hortos florestais
	Parques de Bairro ou poliesportivo
	Calçadões junto a orla do reservatórios e outros
	Praias urbanas junto a reservatórios
	Centros Esportivos Municipais
	Campos de futebol de varzea e outros mais informalmente constituídos
2.2. Espaços livres em bens de uso especial	Espaços livres em escolas públicas, creches, CEUs, campi universitários e outros equipamentos públicos de uso institucional
3. De elementos de circulação de veículos e pedestres	Ruas
	Avenidas
	Vielas
	Alamedas
	Escadaria/Beco
	Canto de Quadra
	Leitos e rodovias
	Estacionamentos
	Refúgios
	Vias Parque
	Ciclovias
	Caminhos de pedestres
	Calçadão de áreas centrais e outros

[1] Para efeito deste PDE, são consideradas praças, os espaços livres públicos de convívio e lazer com área igual ou superior a 1.000 m², tendo em 80% de sua área declividade não superior a 12% e sendo fortemente vinculadas à seu entorno urbano.

	Ferrovias
	Aeroportos e aeródromos
	Hidrovias
3.1 Associados a sistemas de circulação	Cortinas centrais e laterais de pista
	Rotatórias
	Bacias de visibilidade
	Faixas de domínio de ferrovias ou rodovias
	Taludes
	Trevos
	Terrenos remanescentes de sistema viário e parcelamento do solo
	Praças viárias
	associados a ciclovias
4. Associados a sistemas de infraestruturas	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 de domínio de dutos (adutoras, oleodutos e outras)
	Bacias de detenção/retenção (piscinões abertos e outras soluções de melhor inserção no ambiente urbano)
	Vala sanitária
	Aterro sanitário
4. Espaços livres privados de uso coletivo	Parques
	Jardins
	Praças corporativas e demais espaços livres

	privados de recreação pública
	Pátios escolares
	Parques de Bolso ou *Pocket Parks*
	Espaços livres em clubes urbanos e de campo
	Espaços Livres em Centros de Compras
5. Espaços livres privados urbanos de uso familiar ou condominial	Pátios
	Jardins
	Bosques
	Quintais
6. Outros espaços livres produtivos ou não	Áreas de reflorestamento
	Áreas de mineração
	Viveiros de plantas e hortos
	Áreas de produção agrícola
	Chácaras ou sítios de recreio
	Pesqueiros
	Criação/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, glebas 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, condominial 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 urbanísticos estabelecidas nesse PDE. Assim propõe-se:

1. **Sobre o Quadro 01 – Características do 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 900m², para lotes com área de até 3.000m², ou 30% da área do lote, para lotes com área superior a 3.000m².

   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 900m², para lotes com área de até 3.000m², ou 30% da área do lote, para lotes com área superior a 3.000m².

   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 900m², para lotes com área de até 3.000m², ou 30% da área do lote, para lotes com área superior a 3.000m².

   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 m² 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 900m², para lotes com área de até 3.000m², ou 30% da área do lote, para lotes com área superior a 3.000m².

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 m² 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 de 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

STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Av. Brig. Faria Lima, 1601 - Conj. 102 - Jd. Paulistano
01452-001 São Paulo SP Brasil
Tel. (55 11) 2034-2 00 Fax: (55 11) 2034 2191

São Paulo, 09 de abril de 2014.

Ao
Gabinete do Vereador Nabil Bonduki.
Viaduto Jacaré, 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) e STX Desenvolvimento Imobiliário (www.stxdi.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 17.349/97, 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 m² 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.

STX
STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
Av. Brig. Faria Lima, 1931 – Cjto. 132 – Jd. Paulistano
01452-001 São Paulo SP Brasil
Tel. (55 11) 3039-2180 - Fax (55 11) 3039-2181

Em breve comparação, temos:

- 01 hotel com 100 quartos, padrão 5 estrelas, tem área privativa média de 3.600 m², e lhe são exigidas, 50 vagas (cálculo somente sobre o numero de quartos)

- 01 hotel econômico, com a mesma área privativa total, 3.600 m², teria 189 quartos, considerando a área média privativa de cada unidade, como 19 m². 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