

IV – garantir o transporte público coletivo acessível a pessoas com deficiência e dificuldades de locomoção;

V – aperfeiçoar a bilhetagem eletrônica existente, mantendo-a atualizada em relação às tecnologias disponíveis e implantar o bilhete mensal;

VI – adotar novas formas de operação e estratégias operacionais para o Sistema de Transporte Público Coletivo municipal;

VII – colaborar com a implantação de novos corredores metropolitanos, conforme o Mapa n. 11 anexo, além de terminais e estações de transferência de ônibus municipais e metropolitanos;

VIII – colaborar com a implantação de novas linhas e estações do sistema de transporte público coletivo de alta capacidade, conforme Mapa n. 11 anexo.

§ 1º. A construção de estacionamentos públicos deverá ocorrer preferencialmente junto a terminais de integração e estações de transferência.

§ 2º. Os terminais e estações de transferência de ônibus deverão incluir espaços para serviços públicos.

§ 3º. A implantação de novos corredores, terminais e estações de transferência de ônibus, bem como de linhas e estações de metrô, trens e monotrilhos, deverá apresentar soluções que compatibilizem a sua inserção ao ambiente urbano, definindo:

I – soluções ambientalmente adequadas que proporcionem níveis mínimos na emissão de poluentes e geração de ruídos;

II – integração física e operacional com o sistema de transporte público coletivo existente;

III – integração com outros modos de transporte, em especial os não motorizados;

IV – posicionamento dos pontos de parada e, quando couber, de estações, terminais, pátios de manutenção e estacionamento e outras instalações de apoio;

V – melhorias nos passeios e espaços públicos, mobiliário urbano, iluminação pública e paisagem urbana, entre outros elementos;

VI – articulação com ofertas de habitação de interesse social;

VII – melhoria na provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, considerando o enterramento das redes aéreas;

VIII – preservação de patrimônios culturais e ambientais;

IX – requalificação dos espaços eventualmente utilizados como canteiro de obras e áreas de apoio;

X – requalificação do espaço viário afetado.

#### **Seção IV – Das Ações Prioritárias no Sistema Cicloviário**

**Art. 195.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Cicloviário devem ser orientados segundo o objetivo de estruturar uma rede complementar de transporte, integrando os componentes do sistema cicloviário.

**Art. 196.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Cicloviário devem ser orientados segundo a diretriz de implantar as redes cicloviárias associadas com as redes de transporte público coletivo motorizado de alta e média capacidade.

**Art. 197.** A ação prioritária será implantar a rede cicloviária integrada com o plano municipal de mobilidade urbana, a partir dos planos regionais das subprefeituras e aos planos de desenvolvimento dos bairros.

#### **Seção V – Das Ações Prioritárias no Sistema Hidroviário**

**Art. 198.** As ações prioritárias no Sistema Hidroviário são:

I – adequar interferências existentes nos canais e lagos navegáveis para garantir condições de navegabilidade, bem como garantir que novas obras não provoquem interferências na navegação fluvial;

II – fomentar a expansão da rede hidroviária, especialmente na Macroárea de Estruturação Metropolitana, por meio da articulação com demais modais de transporte;

III – colaborar com o desenvolvimento e implementação do transporte de cargas;

IV – implementar o transporte de passageiros, em especial travessias lacustres;

V – desenvolver os projetos das hidrovias de forma integrada à requalificação da orla dos canais e lagos navegáveis;

VI – incorporar o Sistema Hidroviário nos Planos Municipais de Mobilidade Urbana e de Saneamento Ambiental Integrado, ao Plano Diretor de Drenagem e ao Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

#### **Seção VI – Das Ações Prioritárias no Sistema Abastecimento e Logística**

**Art. 199.** As ações prioritárias no Sistema de abastecimento e logística são:

I – incentivar o melhor uso da infraestrutura logística instalada no Município, aumentando sua eficiência e reduzindo seu impacto ambiental;

II – planejar, implantar e ampliar a infraestrutura logística em conjunto com as demais esferas de governo;

III – regulamentar e monitorar a circulação de veículos de carga, incluindo as cargas perigosas ou superdimensionadas;

IV – planejar soluções de inserção urbana do sistema de abastecimento e logística que minimizem os conflitos de convivência e as interferências entre este sistema e os demais fluxos metropolitanos.



São Paulo, 13 de Dezembro de 2013.

À  
Câmara Municipal de São Paulo  
Palácio Anchieta  
Viaduto Jacareí, 100 - Sala 418 - 4º Andar.  
01319-900 São Paulo - SP

A/C: Sr. Vereador Nabil Bonduki  
Comissão Permanente de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Ref: **Análise impacto PL688/2013 em propriedades do Grupo VR**

Prezado Senhor,

Vimos por meio desta, encaminhar para seu conhecimento e análise, três pareceres técnicos elaborados pela empresa Yuny Incorporadora S.A., coligada do Grupo VR, demonstrando inconsistências no Projeto Lei 688/2013 em terrenos de nossa propriedade diretamente afetadas pela legislação em discussão conforme descrito a seguir:

- 1 Imóvel localizado na Rua Ada Negri, 469:
  - Solicitação de enquadrar o imóvel como sendo parte do eixo estruturador de transformação urbana do PL 688/2013 (Mapa 3).
- 2 Imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Sabara, 5.198:
  - Solicitação de enquadrar o imóvel como sendo parte do futuro eixo estruturador de transformação urbana do PL 688/2013 (Mapa 3A).
- 3 Imóvel localizado na Avenida Guido Caloi, 1.111 e 1.331:
  - Solicitação de desenquadrar o imóvel da ZEIS 2 no PL688/2013 (Mapa 4).

Conforme descrito acima e demonstrado nos pareceres em anexo solicitamos a revisão dos Mapas 3, 3A e 4 para atender as questões elencadas.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,



VR Empreendimentos Participações e Serviços Ltda.

# **Parecer Técnico de Legalizações - Av. Miguel Yunes x Av. Nossa Senhora do Sabará**

---

De: **Marcelo Matsumoto** – Gerente de Legalizações

**YUNY INCORPORADORA SA**

Data: 05/12/13

## **1.0 Objetivo**

---

O objeto deste estudo é a elaboração da análise técnica legal, urbanística e ambiental do imóvel localizado na Av. Miguel Yunes x Av. Nossa Senhora do Sabará para a implantação de um empreendimento misto de uso residencial e de comércio, e avaliar o enquadramento no PL688/2013 nos denominados "Eixos de Estruturação da Transformação Urbana".

## **2.0 Metodologia**

---

Para a elaboração deste estudo, será feita a avaliação do histórico da documentação imobiliária, além dos parâmetros urbanísticos e ambientais da lei de uso e ocupação do solo (Lei 13.885/04) bem como da legislação ambiental e urbanística vigente (federal/estadual/municipal).

Para a avaliação do enquadramento nos denominados "eixos de estruturação da transformação urbana", será avaliado o Projeto de Lei 688/2013 que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo (lei 13.430/02).

## **3.0 Localização**

---

- Endereço: Av. Nossa Senhora do Sabará, 5198 x Av. Miguel Yunes // R. José Martins Coelho // R. Albertina Mallan Zaffia // R. José Gonçalves da Silva
- Distritos: Campo Grande e Cidade Ademar
- Subprefeitura: Santo Amaro e Cidade Ademar
- Terreno localizado em Zona Urbana
- Topografia: Carlos Alberto Baba



Fig. 1- Foto Aérea do Terreno pelo Google Earth



Fig. 2 – Vista do terreno pela Av. Miguel Yunes



Fig. 3 – Vista do terreno pela Av. Nossa Senhora do Sebrae



Fig 4. Vista da entrada do terreno pela Av. Nossa Senhora do Sabará

## 4.0 Documentação Imobiliária

---

O lote foi adquirido pela Nova Pedreira Empreendimento Imobiliário LTDA em 2009, junto a EMAE – Empresa Metropolitana de Águas e Energia SA, conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel No AS/002/01/2009.

Segue abaixo os principais dados a respeito das características da propriedade e da documentação imobiliária do imóvel:

- **Proprietário Atual (SPE):** Nova Pedreira Empreendimento Imobiliário LTDA (CNPJ 11.720.608/0001-07)
- **Proprietário Anterior:** São Paulo Light S/A Serviços de Eletricidade e EMAE – Empresa Metropolitana de Águas e Energia SA
- **Matrícula:** 380.570 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de SP
- **Registro Anterior:** Transcrição 49.706 do 1º Registro de Imóveis
- **Instrumento Particular de Compra e Venda:** AS/002/01/2009
- **Número de Contribuinte:** 162.004.0003-1
- **Descrição da Matrícula:**
- **Área:** 59.450,31 m<sup>2</sup> (escritura)
  - 44.707,88 m<sup>2</sup> em ZM1
  - 6.631,94 m<sup>2</sup> em ZCLa
  - 8.110,49 m<sup>2</sup> em ZOE
- **Área Construída:** 1969 m<sup>2</sup>
- **Ano de Construção:** 1995
- **Uso:** Armazém e Depósito Geral



Fig.5 Quadra Fiscal 4 do Setor 162

## 5.0 Parâmetros Urbanísticos

Para avaliar os parâmetros urbanísticos da legislação vigente, será analisada a Lei 13.885/04 de Uso e de Ocupação do Solo do município de São Paulo. Desta forma será possível entender seu zoneamento, com coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, recuos, e outros aspectos importantes para a concepção de um projeto imobiliário.

### Zoneamento Atual – Lei 13.885/04

O terreno em questão tem a incidência de 3 zoneamentos, 2 subprefeituras e 2 distritos, permitindo a instalação de usos residenciais, de serviços e comércio e com os principais parâmetros urbanísticos de acordo com o quadro abaixo:

Zoneamento	CA Bás.	CA Máx.	Cobertura	TO	TP	Frente	Distrito	Subprefeitura
ZM1	1	1	25	50%	15%	5	Campo Grande	Santo Amaro
ZCLa	1	2,5	sem limite	50%	15%	5	Campo Grande	Santo Amaro
ZOE	-	-	-	-	-	-	Cidade Ademar	Cidade Ademar

Obs.:

- ZOE – CA Bás e CA Máx definido pela PMSP
- Art. 98. Da Lei 13.885/04 - Parágrafo Único: Lei específica poderá estabelecer outras normas de uso e de ocupação do solo, assim como definir outros incentivos, para estimular a permanência de atividades e a preservação compatível com as características das diferentes zonas especiais – ZE.



Fig.6 - Zoneamento atual: ZM1, ZOLa – Subprefeitura de Santo Amaro

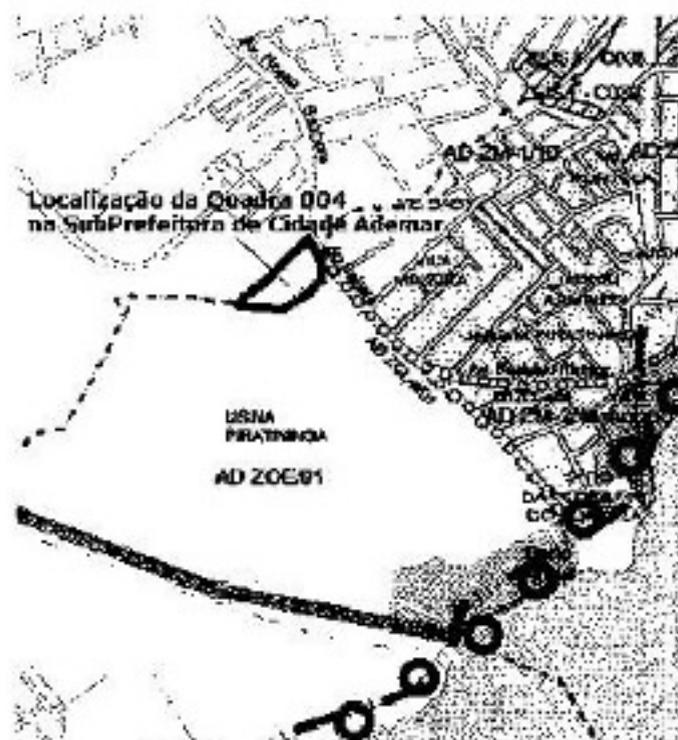


Fig.7 - Zoneamento atual: ZOE – Cidade Ademar

Obs.: A parte do imóvel inserido na ZOE/01 da Subprefeitura de Cidade Ademar, consta como área da Usina da Piratininga.

Os mapas apresentados são da Lei 13.685 de Uso e ocupação do Solo aprovada em 25 de Agosto de 2004, data em que ainda não existia o prolongamento da Av. Miguel Yunes, embora estivesse prevista no Quadro 2 de "Vias a Abrir do Plano Regional Estratégico de Santo Amaro".



Fig. 8 - Imagem do Google Earth em 31 de julho de 2004, com o prolongamento da Avenida Miguel Yunes

Em 2008, a Prefeitura Municipal de São Paulo entregou as obras de ampliação da Avenida Miguel Yunes, entre as Ruas Tabaré e Avenida Nossa Senhora do Sabará, gerando o terreno remanescente de 59.450,31 m<sup>2</sup>, que foi regularizado na matrícula 380.570 aberta em 3 de fevereiro de 2012 e de acordo com a Planta 144.045 de 07/08/2008 da Secretaria de Infra Estrutura Urbana.



Fig.9 - Imagem do Google Earth em 14 de dezembro de 2008 com o prolongamento de Avenida Miguel Yunes

### Zoneamento Anterior (Lei Municipal 7805/72)

Verificando o zoneamento anterior aprovado na Lei Municipal 7805/72, o terreno encontrava-se numa antiga Z8-063 que era a zona especial da Usina de Piratininga. Até a aprovação da Lei 13.885/04, conforme citado anteriormente, ainda não tinha sido executado o prolongamento da Av. Miguel Yunes, caracterizando como parte do terreno da Usina Piratininga.

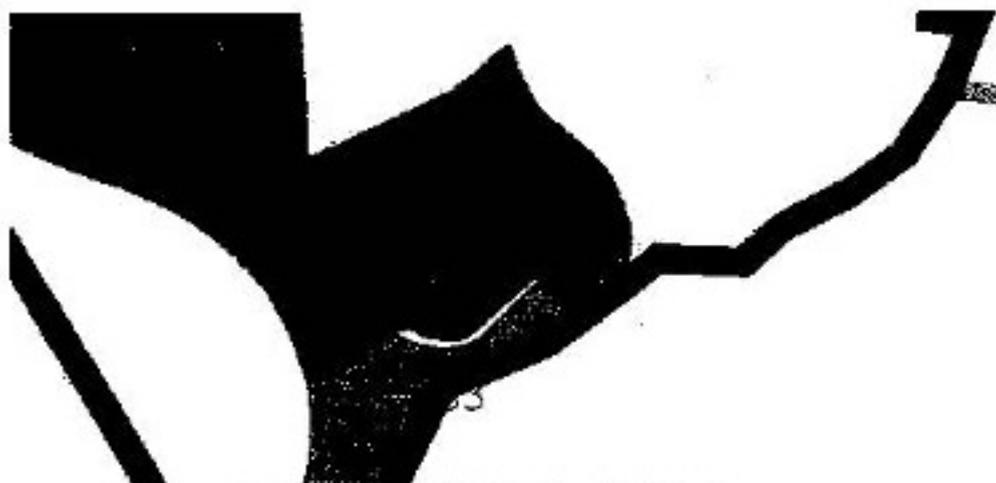


Fig. 10 - Zoneamento anterior: Z8 - Subprefeitura Santo Amaro



Fig. 11 - Zoneamento anterior: Z14 - Subprefeitura de Cidade Ademar

Desta forma, considerando a incidência das 3 zonas de uso das 2 subprefeituras e 2 distritos sobre o lote, a divisão do terreno por zoneamento está de acordo com a figura a seguir:

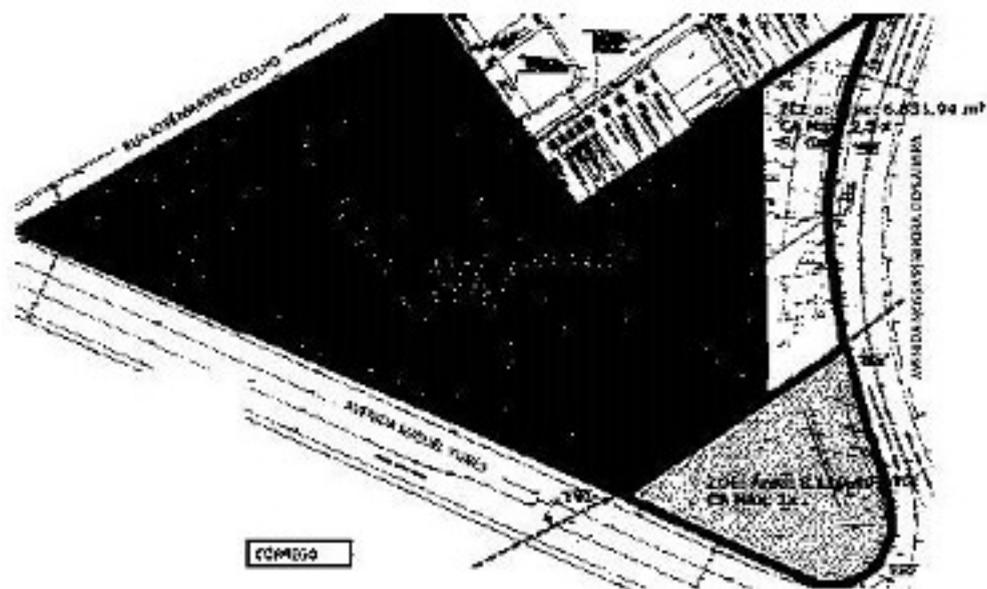


Fig. 12 - Aplicação do Zoneamento sobre o Terreno

#### Gabarito:

De acordo com a Ficha Técnica 2012/006669 da PMSP, o gabarito de altura é de 100 m. Contudo, pelo zoneamento estabelecido pela Lei 13.885/04, o gabarito é de 25 m na ZM1.

#### Recuos

De acordo com a Lei 13.885/04:

- Frontal: 5,0 m (Art. 184 da Lei 13.885/04, inclusive para o subsolo)
- Lateral: Até 6 metros "0"; a partir de 6m: respeitar o art. 186 da Lei 13.885/04, que estipula para os recuos laterais e de fundo a fórmula  $R=(H-6)/10$ , obedecendo ao mínimo de 3m.

#### Estoque de Potencial Construtivo

Para avaliar a possibilidade de construir acima do coeficiente básico permitido por lei, foi feita a consulta de estoque de potencial construtivo adicional para uso residencial e não residencial do distrito de Santo Amaro, no "site" da Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São Paulo:

#### Residencial:

O estoque de potencial construtivo residencial está quase encerrado no distrito de Campo Grande e com cerca de 40% do estoque total no distrito de Cidade Ademar

Distrito	Estoque	Estoque	Estoque
	Residencial	Residencial	Residencial
	Total	Consumido	Disponível
Campo Grande	130.000	126.917,33	3.082,67
Cidade Ademar	35.000	21.094,59	13.905,41

Fonte: Tabela de estoque de Novembro de 2013 da SMDU – PMSP

#### Não Residencial:

Já em relação ao total de estoque de potencial construtivo não residencial, já está encerrado para o distrito de Campo Grande e tem toda disponibilidade no distrito de Cidade Ademar conforme pode ser verificado na tabela abaixo de acordo com o site da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Distrito	Estoque	Estoque	Estoque
	Não Residencial	Não Residencial	Não Residencial
	Total	Consumido	Disponível
Campo Grande	50.000	49.918	82
Cidade Ademar	15.000	-	15.000

Fonte: Tabela de estoque de Novembro de 2013 da SMDU – PMSP

#### Proximidade de Vilas ou Ruas Sem Saída

No entorno das ruas Albertina Mallan e Joaquim Gonçalves da Silva, aplicam-se os artigos 181, 182 e 183 da Lei 13.885/04, em especial a faixa envoltória de 20m da rua sem saída com limitação de 10m de gabarito.

#### Classificação das Vias

Para a instalação de usos não residenciais, é necessário avaliar a classificação das vias existentes. Para as vias que dão acesso ao terreno segue abaixo a classificação das mesmas pela Lei 13.885/04:

- Av. Nossa Sra. do Sabará: Estrutural N3, com largura >12m
- Av. Miguel Yunes: Coletora com largura maior que 12 m (quadro 10: anexo à parte III da lei 13.885/04)
- R. Albertina Mallan Zaffar: Local e sem saída com largura aproximada de 12 m
- R. Joaquim Gonçalves da Silva: Local e sem saída com largura inferior a 12m
- R. José Martins Coelho: Local com largura igual a 12m

O projeto da Nova Pedreira Empreendimento Imobiliário LTDA está com acessos pela Avenida Miguel Yunes e pela Av. Nossa Senhora do Sabará.

#### Pólo Gerador de Tráfego (Lei 15.150/10):

Segue abaixo o limite de vagas para o enquadramento de pólo gerador de tráfego pela lei municipal 15.150/10:

- R com mais de 500 vagas
- NR com mais de 120 vagas em AET
- NR com mais de 280 vagas nas demais áreas do município
- Será necessária a emissão da certidão de diretrizes de SMT se o número de vagas exceder o limite estabelecido no Art. 2º da Lei 15.150/10

Por apresentar limites superiores aos estabelecidos na Lei 15.150/10, o projeto da Nova Pedreira Empreendimento Imobiliário LTDA está enquadrado como pólo gerador de tráfego e deverá ter um processo específico para a emissão da certidão de diretrizes de SMT.

## **6.0 Análise dos Aspectos Ambientais do Terreno**

---

### **Patrimônio Histórico**

Não consta a existência nem a proximidade com bens tombados pelo patrimônio histórico em relação ao lote da Nova Pedreira Empreendimento Imobiliário LTDA.

### **Possibilidade de Intervenção na Vegetação**

Em virtude da diversidade de espécies arbóreas existentes no local, será necessária a emissão do Laudo de Avaliação Ambiental e Termo de Compromisso Ambiental para uma eventual supressão de espécies arbóreas.

### **Áreas de Preservação Permanente, Olhos d'água, Nascentes e Cursos d'Água**

O imóvel em questão não tem cursos d'água aberto, nem nascentes ou olhos d'água. Desta forma, não há a restrição de área de preservação permanente sobre o terreno.

### **Existência de Canalizações**

Antigamente passava sobre o terreno o córrego Oleria, que foi canalizado no período de 2004 a 2006, juntamente conforme a Planta 144045 da Secretaria de Infra-Estrutura Urbana e Obra da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Por se tratar de uma canalização fechada, de acordo com o item 10.13 do Código de Obras (Lei 11.228/92 e Decreto 32.329/92), deverá ser obedecida a faixa não edificável de uma vez e meia a largura da canalização (galeria de 2 Ø 2,6 x 2,20 e 1 Ø 3,00 x 2,50), observado o mínimo de 3m a contar das faces externas.

### **Entorno**

Conforme citado anteriormente, esta região vem sendo objeto de grandes transformações urbanas nas últimas décadas, em função do prolongamento da avenida Miguel Yunes, que melhorou a circulação de veículos entre a região da Pedreira e do Jardim IV Centenário (através da construção da Ponte Vitorino Goulart)

e a Marginal Pinheiros, a ocupação residencial próxima à estação Autódromo da CPTM e aos diversos empreendimentos imobiliários na região.

Boa parte desta região, estava localizada na antiga zona industrial "Z6", e vem sendo objeto de recuperação por remediação de áreas contaminadas, trazendo cada vez mais o uso residencial "R2v" para a região.



Fig. 13 • Entorno do terreno – vista aérea do terreno da Av. Miguel Yunes x Av. Nossa Senhora do Seberê



Fig14 - Vizinhança Residencial no entorno do R. Alberto Moilan Zama



Fig.16 - Vizinhança Residencial no entorno da R. Joaquim Gonçalves da Silva



Fig.16 - Vizinhança Industrial no entorno da R. José Martins Coelho



Fig.17 - Vizinhança Industrial a Av. Miguel Yunes - Usina de Piratininga



Fig. 16 - Vicinhança de uso misto no entorno da Av. Nossa Senhora do Socorro



Fig.18 - Vista do campo Cerumbá, na face oposta ao terreno na Av. Nossa Senhora do Socorro



Fig.20 - Vista da Av. Miguel Yunes, na parte do aterro sanitário e área de acesso a ponte Vitório Goulart

### **Passivos Ambientais: Contaminação do Solo**

O terreno pertencia a EMAE e foi utilizado para a armazenagem de materiais e equipamentos da Eletropaulo.

Em virtude do histórico de uso industrial sobre o lote, foi encaminhada a elaboração do estudo de avaliação ambiental, conforme o manual de CETESB, contemplando: a análise preliminar, o estudo de investigação confirmatória e detalhada, a avaliação de risco e o plano de intervenção.

Na análise confirmatória, se verificou a existência de PCB e de metais com teores superiores aos limites de intervenção estabelecidos por CETESB.

Atualmente, o estudo se encontra em fase de complementação da análise detalhada, da revisão da análise de risco e da elaboração do plano de intervenção. Com a conclusão desta etapa, será encaminhado para o processo 33/00580/12 de CETESB para a emissão do Parecer Técnico de Mudança de Uso; e para o processo 2012 0.358.183-2 de DECONT para que seja emitido o documento de anuência do órgão para efeito de aprovação de projeto na prefeitura.

O Plano de Intervenção irá estabelecer as medidas necessárias para a remediação da contaminação, para a mudança de uso e possibilitará o início de implantação dos processos estabelecidos, buscando a reabilitação da área em questão.

### **Estudo de Impacto Ambiental - EIA/RIMA**

De acordo com o item XV do Art. 2º da Res. CONAMA 001/86, é necessário EIA/RIMA para os empreendimentos residenciais com mais de 100 hectares.

O lote em questão não tem a necessidade de EIA/RIMA, pois está bem abaixo do limite estabelecido pela legislação (um hectare equivale a 10.000 m<sup>2</sup> de área, temos 59.450,31 m<sup>2</sup>, que seria equivalente a 5,9 hectares).

### **Geradores de impacto de Vizinhança – EIV (estudo de impacto de vizinhança)**

De acordo com o Decreto 45.817/08 e com o Decreto 36.613/98 que dispõe sobre o estudo de impacto de vizinhança, estão estabelecidos os seguintes limites de área computável para empreendimentos residenciais e não residenciais:

- Para o uso Residencial com área total computável maior que 80.000 m<sup>2</sup> (art. 10º do Decreto 45.817/08)
- Para o uso de Comércio e de Serviços com área total computável maior que 60.000 m<sup>2</sup> (Art. 1º, item III do Decreto 36.613/98)

O empreendimento previsto para a Av. Miguel Yunes tem área computável abaixo dos limites acima estabelecidos, desta forma não sendo necessária a elaboração do EIV.

## **7.0 Processos em Andamento nos Órgãos Públicos**

---

Por se tratar de um empreendimento de condomínio residencial com mais de 20.000 m<sup>2</sup> e mais de 400 unidades, se aplica o art. 6º do Decreto Municipal 45.817/05, sendo necessária a emissão da certidão de diretrizes em PARHIS. Desta forma, está em andamento o processo 2012 0.051.366-1.

Também foi protocolado na Secretaria de Licenciamentos em RESID, o processo 2013 0.304.063-4 para a emissão do Alvará de Aprovação e de Execução de Edificação Nova.

Por se tratar de um empreendimento Pólo Gerador de Tráfego, será necessário a análise do projeto na Secretaria Municipal dos Transportes. Estamos aguardando a finalização do processo de certidão de diretrizes para que seja encaminhado o protocolo deste processo.

Em relação à questão ambiental, temos protocolado em CETESB o processo 33.0580/12 para a emissão do parecer técnico de mudança de uso. Em DECONT foi protocolado o processo 2012 0.356.163-2 para a emissão do parecer técnico de licenciamento ambiental. Os 2 processos se encontram em análise em seus respectivos órgãos.

## **8.0 Proposta PL 688-2013 - Revisão do Plano Diretor**

---

Considerando o PL 688-2013, buscou-se analisar o enquadramento do terreno dentro dos denominados "eixos de estruturação da transformação urbana".

Conforme o Mapa 01 e 02 do PL 688-2013, o terreno da Av. Miguel Yunes está localizado no Macrozoneamento de Estruturação e Qualificação e de acordo com o Mapa 02 na Macroárea de Estruturação Metropolitana.

O Quadro 1 do referido PL, está propondo as características de aproveitamento construtivo das Macroáreas e dos Eixos de Estruturação Urbana:

Quadro 02: Determinação de Aprovechamento Construtivo do Município e do Bairro Estruturação de Terras Urbanas

		Máximo			Limite de Estruturação de Terras Urbanas			Tabela de Aprovechamento Construtivo (coeficiente de aproveitamento / porcentagem de área construída)
		Coeficiente de aproveitamento			Coeficiente de Aprovechamento			
		aviso	banco	mesmo dia	aviso	banco	mesmo dia	
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	0,7			0,7			30
	Qualificação da Urbanização Consolidada	0,6	1	1	0,6	1	1	
	Redução da Vulnerabilidade Urbana							
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Redução da Vulnerabilidade Urbana	0,5		1	0,5		0,5	30
	Resposta Urbana e Ambiental	0,2	1	1	0,2	1	1	40
	Conexão Urbana e Cívica Sustentável	0,4	0,1	0,1	0,4	0,1	0,5	70%
	Preservação de Espaços em Meio Ambiente		0,1	0,1		0,1	0,1	

NOTAS:  
 a) Quando o coeficiente de aproveitamento for igual ou inferior a 0,5, o limite de altura máxima do edifício será de 10 metros, exceto quando o coeficiente de aproveitamento for maior.  
 b) Quando o coeficiente de aproveitamento for maior que 0,5, o limite de altura máxima do edifício será de 15 metros, exceto quando o coeficiente de aproveitamento for maior que 0,7.

Fig. 21: Quadro 1 do PL 688/2013

A proposta do PL 688-2013 do Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo estabelece através do Capítulo VI, os denominados Eixos de Estruturação Urbana, e de acordo com o Quadro 1, será possível obter o potencial construtivo máximo de até 4 vezes a área do terreno respeitando a Cota Parte Máxima (área do terreno/unidades habitacionais).

Fora destes eixos, dentro da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, o coeficiente máximo é de 2 vezes a área do terreno.

O Mapa 3 do referido projeto de lei, apresenta os eixos de estruturação urbana em função do que está estabelecido no Quadro 4 sobre as áreas de influência dos Eixos de Estruturação Urbana.

Quadro 04: Eixos de Estruturação de Transformação Urbana – Área de Influência

		Limite de Terro (Passagem)		Limite de Menor, Médio e VLP de uso		Coeficiente de Aprovechamento (VLT e VLP)	
		Relo (m)		Relo (m)		Relo (m)	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	400 (a) (b) (c)	400 (a) (b) (c)	150 (a) (b) (d)	150 (a) (b) (d)		
	Qualificação da Urbanização Consolidada						
	Redução da Vulnerabilidade Urbana						
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Redução da Vulnerabilidade Urbana	300	150	150	150		
	Resposta Urbana e Ambiental						
	Conexão Urbana e Cívica Sustentável						
	Preservação de Espaços em Meio Ambiente						

NOTAS:  
 a) Quando o coeficiente de aproveitamento for igual ou inferior a 0,5, o limite de altura máxima do edifício será de 10 metros, exceto quando o coeficiente de aproveitamento for maior.  
 b) Quando o coeficiente de aproveitamento for maior que 0,5, o limite de altura máxima do edifício será de 15 metros, exceto quando o coeficiente de aproveitamento for maior que 0,7.  
 c) Quando as áreas de influência dos eixos de estruturação urbana estiverem enquadradas dentro da área de influência de um dos eixos de estruturação urbana, o coeficiente de aproveitamento será o maior dos dois eixos.  
 d) Quando as áreas de influência dos eixos de estruturação urbana estiverem enquadradas dentro da área de influência de um dos eixos de estruturação urbana, o coeficiente de aproveitamento será o maior dos dois eixos.  
 e) Para o coeficiente de aproveitamento de 0,5, o limite de altura máxima do edifício será de 10 metros, exceto quando o coeficiente de aproveitamento for maior que 0,7.

Fig. 22 - Quadro 4 do PL 688/2013 – Eixos de Estruturação Urbana

**PREZADO VEREADOR** **NABIL BONDUKI**, pedimos que leve em consideração esse manifesto ao votar no Plano Diretor Estratégico de São Paulo. Para ver a petição online acesse: <https://www.change.org/pt-BR/peti%C3%A7%C3%B5es/vereadores-de-s%C3%A3o-paulo-aprovem-e-ampliem-as-conquistas-ambientais-do-plano-diretor-de-s%C3%A3o-paulo>

## **Manifesto a favor do ar, da água e do verde de São Paulo**

A maior cidade do Brasil vive uma situação limite em relação aos recursos ambientais. A crise da água é o problema mais evidente no momento, mas também existem crises do ar, do verde e dos resíduos, entre outras, que igualmente podem evoluir para o colapso.

O Plano Diretor Estratégico que está sendo apresentado traz (ou mantém) várias conquistas, talvez ainda tímidas, das quais não podemos de forma alguma abrir mão. Algumas delas:

- O conceito de Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) e Área de Proteção Ambiental (APA) e, sobretudo, sua disseminação;
- Estabelecimento da Zona Rural ao sul do município. A região de Parelheiros precisa oferecer à cidade água limpa, vegetação densa e de grande porte que amenize os problemas climáticos (regulação do clima local e seqüestro de carbono), alimentos orgânicos e turismo ecológico. E não há como cumprir essa missão essencial se lá for instalado um novo aeroporto ou qualquer empreendimento público ou privado que comprometa o caráter rural da referida zona;
- Pagamento por serviços ambientais para aqueles que mantiverem nascentes e remanescentes florestais. Vale lembrar que foi por meio desse tipo de política pública que Nova York conseguiu escapar de uma crise de abastecimento de água;
- Criação de novos parques (e aí chama a atenção o Parque Mananciais Paiol ter sido retirado do substitutivo) e de uma política de arborização efetiva;
- Programa de Recuperação Ambiental de Fundos de Vale;
- Avaliação de impacto das novas edificações nas águas superficiais e subterrâneas da cidade;
- Atenção ao desafio dos resíduos sólidos, focando primeiramente na não geração de lixo. São Paulo tem força para pressionar a indústria a repensar suas cadeias produtivas visando a minimização de resíduos. São Paulo tem força para implantar uma ampla política de compostagem dos resíduos orgânicos, que hoje representam mais de 50% do volume enviados aos aterros sanitários.

Muitas vezes as demandas ambientais são vencidas por interesses econômicos que visam um suposto desenvolvimento econômico cujas riquezas em geral são repartidas entre poucos. Por isso é importante lembrar um provérbio indígena:

**“Quando a última árvore tiver caído, quando o último rio tiver secado, quando o último peixe for pescado, nós vamos entender que dinheiro não se come.”**

A Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente

Gabinete do Vereador Nabil Bounduki (relator)

A/C Sr. Edmilson Mineiro

Assunto: **Solidtação de correção do enquadramento na lei de uso e ocupação do solo do contribuinte nº 074.342.0010-3 no PL 688/13.**

Trata-se de imóvel classificado como Zeis 2, no entanto este terreno já foi objeto de análise de diversos órgãos da Municipalidade que não concordaram com a construção de moradia no local, por se tratar de imóvel localizado em zona industrial.

Como descrito no artigo abaixo:

*Art. 181 - Novos perímetros de ZEIS serão delimitados pelos Planos Regionais, de acordo com as necessidades definidas no Plano Municipal de Habitação e na Legislação de Uso e Ocupação Do Solo.*

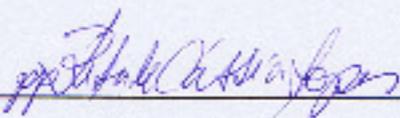
.....

*§ 5º - O parcelamento do solo nas ZEIS não será permitido nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:*

- a) em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;*
- b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;*
- c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;*
- d) em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;*
- e) nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;*
- f) nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;*
- g) nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freática por infiltrações químicas que causem dano à saúde.*

Já que será impossível de acordo com a letra a); d) e g; do referido artigo a construção de moradias de interesse social naquele local solicitamos o reenquadramento do lote de acordo com o zoneamento do entorno.

Atenciosamente,



ICA Telecomunicações Ltda

ÁREA OBJETO DA PERMUTA



ÁREA OBJETO DA DOAÇÃO

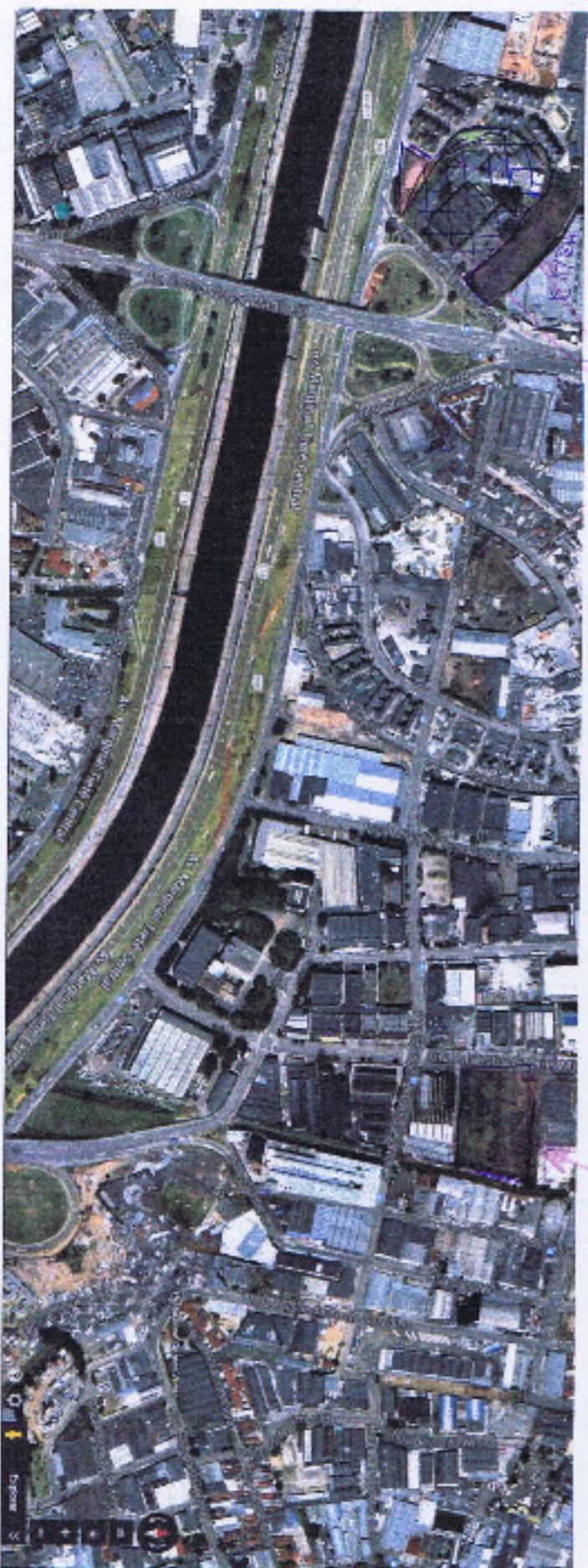


FAVELA



ÁREA DE INTERESSE

ÁREA À SER DOADA



A Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente

Gabinete do Vereador Nabil Bounduki (relator)

A/C Sr. Edmilson Mineiro

Assunto: **Solicitação de correção do enquadramento na lei de uso e ocupação do solo do contribuinte nº 074.299.0036-4 no PL 688/13.**

A sua classificação atual em Zeis 1 é incorreto, pois o imóvel não possui as características elencadas no Artigo 181 da LEI Nº 13.430, de 13 de setembro de 2.002.

*Art. 181 - Novos perímetros de ZEIS serão delimitados pelos Planos Regionais, de acordo com as necessidades definidas no Plano Municipal de Habitação e na Legislação de Uso e Ocupação Do Solo.*

*§ 1º - A delimitação de novas ZEIS 1 deverá obedecer os seguintes critérios:*

- a) áreas ocupadas por favelas, aptas à urbanização;*
- b) áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;*
- c) loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda.*

Trata-se de Indústria legalmente instalada desde 1983 conforme documentos apensos: alvará de construção; auto de conclusão; alvará de projeto modificativo; auto de regularização; licenças de funcionamento municipal e da Cetesb; autos de vistoria do Corpo de Bombeiros.

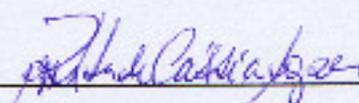
Tal erro advém da descrição perimétrica que não traduz o contido na Planta 04 - Uso e Ocupação do Solo do PRE da Subprefeitura da Freguesia do Ó - Lei 13.885/04.

Esse fato está comprovado na folha nº 23 e 78 do processo administrativo nº 2007-0.265.334-5, onde consta as informações divergentes e objeto de questionamento de SMDU.DEUSO. Optaram por manter o texto da descrição perimétrica, embora já houvessem documentos emitidos pela municipalidade constando o zoneamento de ZCPa/02.

Na Audiência Pública Temática: Redução da Vulnerabilidade: macroárea, urbanização em ZEIS1; Ações prioritárias em habitação e para redução de risco. (artigos 40, 126, 208 e 212) realizada em:03/12/2013 na Câmara Municipal de São Paulo: Palácio Anchieta - Viaduto Jacaré, 100 - Bela Vista, Plenário 1º de maio foi levantada essa questão (por escrito e verbalmente) a qual responderam o vereador José Police Neto e a Secretária Adjunta Tereza Beatriz Ribeiro Herling da Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano. A qual prometeu (como consta no vídeo disponível no site das audiências públicas) retificar o zoneamento do lote no tempo de 132:55 até 133:90 minutos de gravação caso a zona Zeis 1 N096 incluísse parte de indústria em atividade.

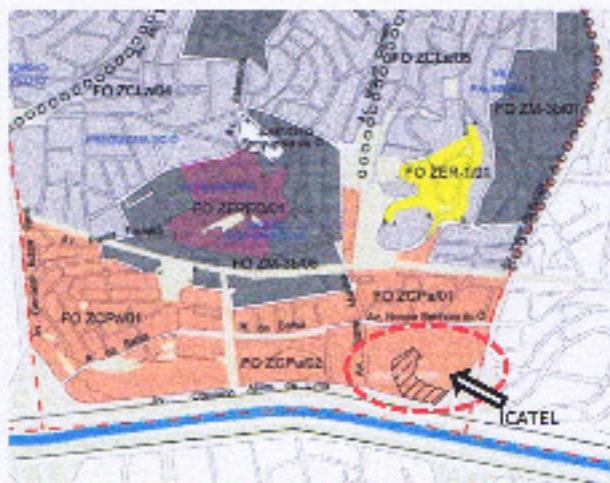
Ensejamos que possa corrigir o zoneamento para o local com os documentos apensos.

Atenciosamente,



ICA Telecomunicações Ltda

**Planta 04 Subprefeitura da Freguesia do Ó Lei 13.885/04**



**Descrição Perimétrica**

**ZEIS 1 – ND96 (FO)**

Inicia-se na confluência da Rua Miguel Casagrande com a Avenida Otaviano Alves de Lima; segue pela Av. Otaviano Alves de Lima, segmento 1-2 (divisa do antigo leito do Rio Tietê com o lote 37 da quadra 299 do setor 74 da Planta Genérica de Valores), segmento 2-3 (divisa do antigo leito do Rio Tietê com os lotes 2 e 51 da quadra 299 do setor 74 da Planta Genérica de Valores), segmento 3-4 (divisa do antigo leito do Rio Tietê com o lote 38 da quadra 299 do setor 74 da Planta Genérica de Valores), segmento 4-5 (ponto 4, coordenadas  $x=327.267,93$  e  $y=7.399.478,39$ ; ponto 5, coordenadas  $x=327.317,98$  e  $y=7.399.439,05$ ), segmentos 5-6-7-8-9 (divisa do antigo leito do Rio Tietê com os lotes 46 e 55 da quadra 299 do setor 74 da Planta Genérica de Valores), Rua Miguel Casagrande até o ponto inicial.

**Mapa indicativo das áreas de Zeis do PL688/13**



DEPLANO  
AEHQAM07

SISZON - SISTEMA DE CONTROLE DO ZONEAMENTO  
RESOLTA DESCRICAO DOS ZONEAMENTOS DO LOTE

S-188:502 D. F.008

FO 35

Proj. de Engenharia  
Arquitetura  
APROV. G

FORMA

3 de 19

17/03/20

2020



MAPA CA - USO DO SOLO