

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE APOIO LEGISLATIVO – SGP2
SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI

01 – 688 / 2013

MATÉRIA LEGISLATIVA:

PL

01 – 688 / 2013

26/09/2013

PROMOENTE:

EXECUTIVO

FERNANDO HADDAD

EMENTA:

APROVA O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

OBSERVAÇÕES:

ANEXO 02 VOLUME 10

ARQUIVADO EM / /

SUPERVISÃO DE SGP.33



Folha nº 1695
Anexo 2 - Vol. 10 PL 688/13

RECEBIDO, na Comissão de Meio Ambiente,
Metropolitana e Meio Rural, em 11/12/2013
Referência: 11.095

16 DEZ. 2013

Tomás Faria 10799
Secretário RF

A VERTICALIZAÇÃO NAS REGIÕES DO ENTORNO DO BAIRRO CHÁCARA FLORA



São Paulo
Dezembro 2013



DA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA PROPRIEDADE URBANA

A Constituição Federal de 1988 estabelece no artigo 182 que a política do desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade para proporcionar o bem-estar de seus habitantes tendo como principal instrumento o Plano Diretor.

Como mais de 80% da população no Brasil vive em cidades, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a questão urbana mostra-se prioritária para o desenvolvimento da nação e que, cada vez mais, assume dimensões estratégicas em todos os aspectos.

Na medida em que a urbanização avança, que a população mundial ultrapassa 6 bilhões de seres humanos, reflexões e ações para um meio ambiente saudável, sustentável, torna-se uma preocupação global.

Assim é que a ordenação das funções sociais da cidade passa a ser paradigma que objetiva minimizar os impactos negativos da sociedade nas cidades, para que nela continue a vida em contínua evolução. E também que os direitos fundamentais se concretizem por meio da ação prática do Poder Público.

O que é fenômeno urbano? Quando surgiu? Quais as conseqüências da transformação do meio ambiente natural em meio ambiente construído ou artificial? O que fazer para que os efeitos da urbanização afetem o mínimo possível o equilíbrio natural do planeta? Estas e outras perguntas são questões que preocupam todos aqueles que refletem sobre este fenômeno recente na história que é a urbanização. Entender este fenômeno e as particularidades que ele apresenta no Brasil pressupõe, não só uma abordagem histórica e conceitual, mas igualmente ter a compreensão do papel do município pela Constituição Federal e nas leis infraconstitucionais, bem como da realidade regional em que ele se desenvolve.



Para onde vai a urbanização? Ninguém sabe. Sabe-se, no entanto, que à medida que vai modificando o ambiente natural, o homem cada vez mais adquire consciência de que para a sobrevivência da espécie humana, é necessário preservá-lo, mantê-lo em equilíbrio.

Antes de ser um espaço físico, o urbano é um espaço social. O ambiente onde vivem seres humanos que têm suas necessidades, seus sonhos, seus projetos de vida. Um ambiente modificado, alterado, construído, que muitas vezes faz esquecer o ambiente natural por onde milhões de anos a espécie humana percorreu para chegar à civilização. Pode-se dizer que a cidade transformou o homem; ou, então, que o homem foi se transformando à medida que foi edificando o ambiente em urbano.

E agora? Para onde vai a civilização? Independentemente de qual for a resposta, a cidade, tenha ela a forma que tiver, esteja onde estiver, deverá ter um papel importante para o ser humano que, só sobreviveu ao longo dos tempos porque conseguiu unir esforços com os seus semelhantes para vencer todos os desafios. A cidade é gente.

No Brasil é considerado urbano, o que a lei municipal determina que compreenda o perímetro urbano.

No início dos anos 60, do século XX, com a crescente urbanização brasileira, surge o movimento pela reforma urbana. As consequências da rápida urbanização foram as precárias condições de vida nas grandes cidades para legiões de pessoas a favelização e o caos urbano principalmente em serviços como transporte e saneamento. Esta crise fez, no entanto, emergir o movimento pela reforma urbana que se consolidou nas décadas seguintes com o Projeto de Lei do Desenvolvimento

Urbano, o PL 775/83, o capítulo da Política Urbana, na Constituição Federal e, finalmente, em 2001, o Estatuto da Cidade.



Os artigos 182 e 183, da Constituição de 1988, fruto de uma emenda de iniciativa popular, são, portanto, o resultado de anos de lutas populares para que o Poder Público reconheça o direito à cidade que venha a proporcionar qualidade de vida e bem-estar aos seus habitantes, como um direito fundamental. Pela primeira vez, na história constitucional brasileira, são fixados princípios constitucionais de política urbana e da função social da cidade, da propriedade, e a democratização da gestão urbana. O art. 182 atribui ao município, como o ente federativo responsável em promover a política urbana de modo a "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, e garantir bem-estar de seus habitantes". Estabelece ainda que a propriedade urbana deve cumprir sua função social. E o Plano Diretor é o instrumento básico para o desenvolvimento urbano e para que a propriedade cumpra sua função social.

Pensar a cidade sobre a possibilidade de que ela é o palco onde os direitos do cidadão se materializam. Fazer com que estes direitos efetivamente ocorram e sejam assegurados é o objetivo de quem busca a realização de uma política que proporcione pleno desenvolvimento urbano e ordene as funções sociais da cidade, com a finalidade de proporcionar o bem estar de seus habitantes. Esta é a essência da política urbana: viabilizar os direitos fundamentais.

O planejamento do espaço urbano também será um elemento importante para eliminar as diferenças e dar um caráter de continuidade através de intervenções para proteger e melhorar os equipamentos urbanos, visando facilitar os contatos entre as pessoas e oportunidades de lazer e diversão, segurança, paisagem, saneamento ambiental melhorando as redes urbanas.

A nova Carta de Atenas de 2003 estabelece não apenas quatro funções, como na Carta de 1933, mas dez funções, que são tratadas como conceitos. Uma nova visão das cidades conectadas, que devem, segundo os autores, ser aplicados com as características locais históricas e culturais. Referem-se às cidades européias do futuro, mas aplicam-se a qualquer cidade do mundo, já que as novas tecnologias e visão



filosófica são adotadas quase que instantaneamente nestes tempos de globalização.

Os novos conceitos são: uma cidade para todos, que deve buscar a inclusão das comunidades através da planificação espacial, e medidas sociais e econômicas que por si só devam combater o racismo, a criminalidade e a exclusão social; a cidade participativa, desde o quarteirão, o bairro, o distrito, o cidadão deve possuir espaços de participação pública para a gestão urbana, conectados numa rede de ação local.

A cidade deve ser um refúgio, ou seja, protegida por acordos internacionais para se tornar área de não combate em caso de guerra. Deve ser um lugar adequado para proporcionar o bem-estar, a solidariedade entre as gerações, como também tomar medidas para conter desastres naturais. Outra função é a cidade saudável, obedecendo às normas da Organização Mundial da Saúde, melhorando as habitações, meio ambiente, e com o planejamento sustentável, reduzir os níveis de poluição, lixo e conservar os recursos naturais.

Ainda outras das funções da cidade são os movimentos racionais e a acessibilidade, que vinculam o planejamento a estratégia de transporte de forma integrada. Com isto melhorando as interconexões, o transporte público, ampliando as ruas livres de carros e promovendo a caminhada e o uso da bicicleta. A cidade ecológica, conceito da nova Carta de Atenas 2003, com a sustentabilidade constituindo num processo de planejamento conectado ao processo de participação social, constituindo-se em princípios do desenvolvimento sustentável.

As duas últimas funções das cidades contemporâneas são a cidade cultural e a cidade de caráter contínuo. A primeira diz respeito ao comprometimento com os aspectos sociais e culturais do meio urbano objetivando enriquece-lo e diversificar a malha urbana com os espaços públicos, integrando trabalho, moradia, transporte e lazer para proporcionar bem-estar e melhor qualidade de vida. A outra observa a cidade como hospedeira da civilização, devendo proteger os elementos tradicionais, a memória, a



identidade do meio ambiente urbano, incluindo as tradições locais, o patrimônio edificado, métodos construtivos, bairros históricos, espaços abertos e verdes.

DAS FUNÇÕES SOCIAIS DAS CIDADES

Pela Constituição, a Política de Desenvolvimento Urbano no Brasil, deve ser executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, e tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182). O enunciado da norma constitucional merece algumas reflexões, já que ele abrange vários conceitos que são fundamentais para o desenvolvimento e equilíbrio do ambiente coletivo construído.

As diretrizes gerais fixadas em lei significam que há uma lei de caráter nacional que determina quais os objetivos desta política para todo o país. Esta lei é o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) que estabelece princípios que norteiam a política de desenvolvimento urbano para todos os municípios brasileiros, e também os instrumentos que estão à disposição para que a mesma seja implementada.

Numa abordagem funcional, o ordenamento das funções sociais da cidade constitui-se na materialização dos direitos fundamentais através de uma política de desenvolvimento urbano com o objetivo de proporcionar o bem-estar de seus habitantes através da melhoria da qualidade de vida a todos aqueles que nela habitam ou dela usufruem.

A Promoção do Planejamento Territorial, Econômico e Social é uma das funções de gestão de grande valia para a vida urbana. O Estatuto da Cidade coloca a promoção do planejamento como um dos principais instrumentos da política urbana (art. 4º, I e II).

E no âmbito do município, a Promoção do Planejamento Territorial, Econômico e Social tem como principal instrumento o Plano Diretor, que deve disciplinar o parcelamento e o uso e a ocupação do solo, o zoneamento ambiental e orientar o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.



Mas para que a Função de Gestão Urbana, a promoção do planejamento territorial, econômico e social efetivamente se constitua numa função social da cidade, é fundamentais a participação da comunidade, participação esta com qualidade, para que efetivamente a gestão orçamentária seja participativa e beneficie a todos, e não apenas uma minoria de privilegiados.

REGULAÇÃO TERRITORIAL

A análise de políticas públicas que incidem sobre o território implica na compreensão dos instrumentos de regulação territorial. Neste sentido, necessário compreender o que seja Plano Diretor.

O Plano Diretor compõe o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes e para cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, deve abranger todo o território do Município, ser aprovado pela Câmara Municipal e ser revisto em um período de 10 anos, por considerar a dinâmica da cidade.

É o Plano Diretor responsável pelo ordenamento e o planejamento do município, com vistas ao equilíbrio das intenções econômicas, sociais e ambientais, assegurando o direito de todos em viver num ambiente saudável.

Para Paulo Afonso Leme Machado, "Plano Diretor é um conjunto de normas obrigatórias, elaborado por lei municipal específica, integrando o processo de planejamento municipal, que regula as atividades e os empreendimentos do próprio Poder Público Municipal e das pessoas físicas ou jurídicas, de Direito Privado ou Público, a serem levados a efeito no território municipal." (2011, p.413).



DO ZONEAMENTO DO USO DO SOLO

O conceito de zoneamento se mostra abrangente uma vez que consiste na divisão do território municipal em tipos de zona, tais como: zona rural, zona de expansão urbana ou zona urbana, o que define a qualificação urbanística do solo.

No entanto, aqui nos interessa o zoneamento do uso do solo ou zoneamento funcional, que consisti em um dos principais instrumentos do planejamento urbanístico, pois se destina a realizar as diretrizes de uso estabelecidas no plano urbanístico (Plano Diretor).

Segundo José Afonso da Silva :“O zoneamento de uso pode ser entendido como um procedimento urbanístico **destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas** do solo municipal.” (2006, p.241). *g.n.*

No caso dos bairros desta região que sofrem pressão da especulação imobiliária para alteração do zoneamento, este que atende aos princípios constitucionais e da Lei que regulamenta a Política Urbana do Brasil, a Lei do Estatuto da Cidade, ou seja, com destinação de áreas adequadas aos seus usos residenciais e mistos, a permanência do zoneamento ora em vigor é o que acata a função socioambiental da região, e, portanto, não há que ser alterado em benefícios de interesses privados.

E esta função socioambiental da propriedade urbana pode ser comprovada com os relatórios em anexo de fauna silvestre que habita ou usa como rota de deslocamento os bairros em questão, bem como o de meio físico, que trata dos elementos do microclima e da drenagem urbana da região em questão, elaborado por consultoria especializada a Gaia Consultoria e Gestão Ambiental.



IMPACTO DA VERTICALIZAÇÃO NO MICROCLIMA E DA IMPERMEABILIZAÇÃO NO ESCOAMENTO SUPERFICIAL DE BAIROS URBANOS ARBORIZADOS – CONSIDERAÇÕES SOBRE O BAIRRO DE SANTO AMARO, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SP.

No presente texto são apresentadas considerações sobre o impacto da verticalização e impermeabilização no microclima urbano dos bairros Chácara Flora, Alto da Boa Vista, Jardim Cordeiro, Jardim Santo Amaro, Chácara Monte Alegre, Chácara das Palmeiras e Jardim Marajoara, zona sul do Município de São Paulo, sob o aspecto termodinâmico (Monteiro, 1976).

CARACTERÍSTICAS LOCAIS

Os Bairros já citados constitui bairros residenciais de padrão construtivo, localizado na zona sul da área urbana do Município de São Paulo. De acordo com o Plano Estratégico Regional da Subprefeitura de Santo Amaro, os bairros situam-se na Zona Exclusivamente Residencial de Baixa a Média Densidade – ZER – 01/02¹.

Os bairros são compostos predominantemente por edificações residenciais horizontais, situadas em amplos lotes individuais, o que confere ao mesmo uma menor densidade de ocupação.

Os bairros apresentam ainda um elevado índice de arborização e permeabilidade dos solos superficiais, em função das amplas áreas ajardinadas existentes nos lotes residenciais.

¹ Lei Municipal
13.885, de 25 de agosto de 2004.



CONSIDERAÇÕES SOBRE O MICROCLIMA DA CHÁCARA FLORA

Para análise do impacto da verticalização no microclima destes Bairros, considera-se adequada a abordagem do Sistema Clima Urbano (Monteiro, 1976). Constituído por três subsistemas, a saber, termodinâmico, físico-químico e hidrometeorológico, o Sistema Clima Urbano pode ser avaliado na escala da Camada Limite Urbana (mais abrangente) e Camada do Dossel Urbano (mais localizada, e objeto das considerações aqui apresentadas) (Oke, 1978).

No ambiente urbano, a ação desses subsistemas está diretamente relacionada aos padrões de uso e ocupação do solo.

Questões relacionadas ao aumento ou diminuição das temperaturas são objeto de estudo do subsistema termodinâmico. Nos Bairros já citados tais questões são condicionadas pelos elevados índices de cobertura vegetal, além da ausência de barreiras físicas que possam intervir na ação dos ventos. Tais características são responsáveis pela formação de "ilhas de frescor" (Mendonça, 2009), porções nas quais se verificam temperaturas mais baixas em relação ao entorno urbanizado, em função dos processos de evaporação e evapotranspiração associados à cobertura vegetal (Jonsson, 2004).

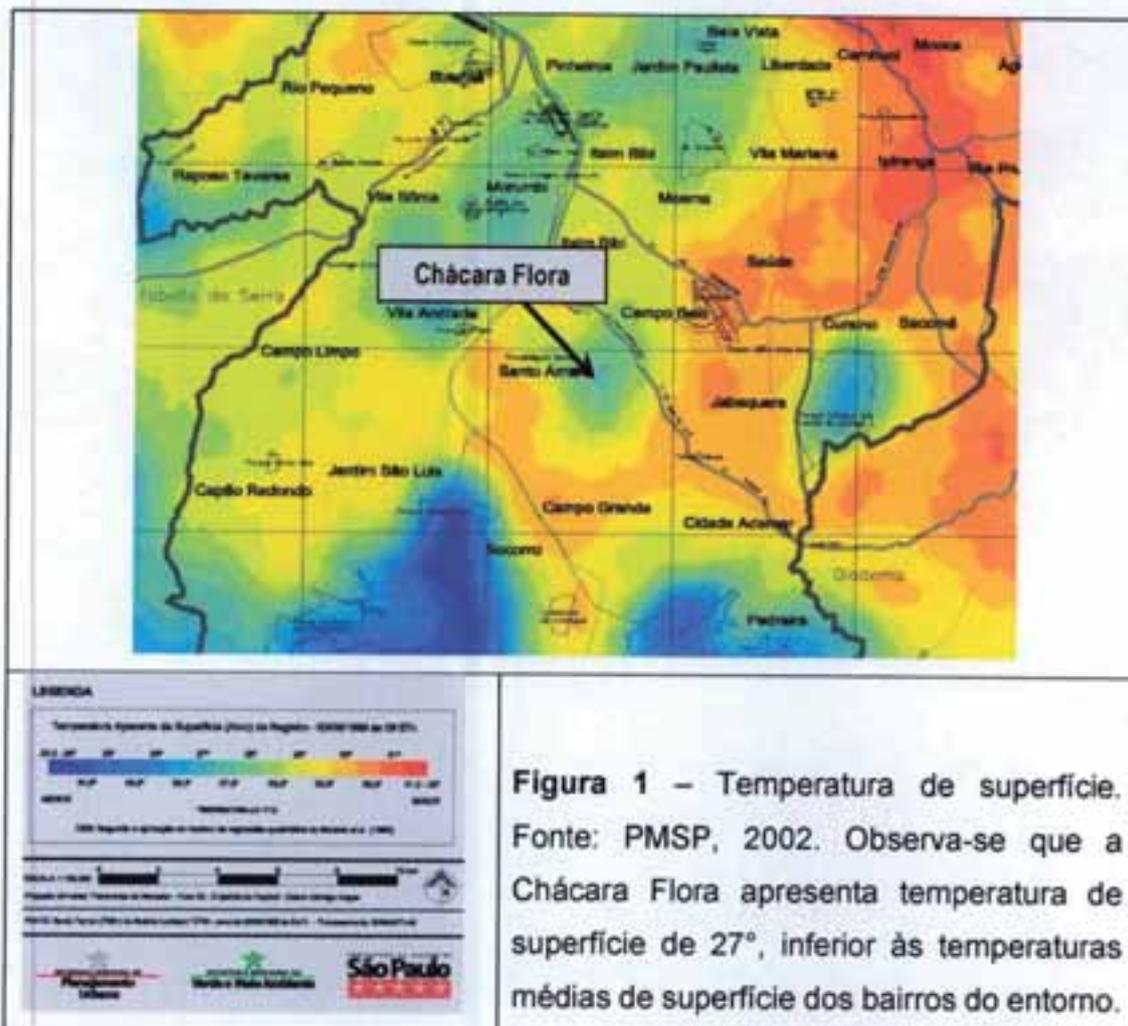
As Figuras 1 e 2 ilustram a diferença entre as temperaturas médias registradas na Chácara Flora e nos bairros do entorno.

De maneira geral, as temperaturas menos elevadas no bairro da Chácara Flora, condicionam um maior conforto térmico em relação ao entorno. Segundo IAG-USP (sem data), do ponto de vista físico, confortável é o ambiente cujas condições permitam a manutenção da temperatura interna sem a necessidade de serem acionados os mecanismos termorreguladores, ou seja, é necessário que o organismo humano se encontre em balanço térmico com o meio ambiente.

Nesse sentido, o conforto térmico constitui um aspecto positivo em relação à qualidade ambiental destes Bairros, devendo portanto, ser considerado quando da avaliação de possíveis impactos ambientais decorrentes de mudanças nos padrões de uso e ocupação do bairro.

Um eventual processo de verticalização destes Bairros implicaria impactos imediatos nesse aspecto, em função do aumento de áreas sombreadas e de mudanças na ação dos ventos (bloqueio de brisas ou canalização em corredores, por exemplo), conforme a geometria e disposição dos edifícios.

Em ambientes urbanos, os eixos das ruas associados a edifícios constituem "cânions urbanos" (Oke, 1978). Oke (1978 *apud* Minella e Krüger, sem data) destaca como efeitos climáticos do adensamento de áreas verticalizadas, o decréscimo de radiação recebida em zonas sombreadas, o aumento da radiação solar recebida e refletida internamente em cânions urbanos, a captação e armazenamento de calor pelos materiais de construção e a redução da radiação de onda longa emitida pela área urbana para a atmosfera devido às obstruções locais. Minella e Krüger (*op cit.*) destacam ainda a diminuição do Fator de Visão do Céu (FVC), o que diminuiria a capacidade de dispersão de ondas longas, acarretando a permanência das temperaturas elevadas em superfície, mesmo à noite, e a consequente diminuição na sensação de conforto térmico.





sido cada vez mais frequentes, devido ao aumento significativo da urbanização das cidades a da tendência a se drenar o escoamento pluvial o mais rápido possível, afastando-o assim, das áreas urbanas mais adensadas.

De maneira geral, nas áreas densamente urbanizadas o padrão de arruamento estabelecido exerce papel fundamental na drenagem urbana, sendo os eixos viários responsáveis pela concentração, orientação e escoamento dos fluxos hídricos superficiais.

Quando associados a lotes impermeabilizados, transportam volumes de água maiores do que a capacidade de escoamento e armazenamento dos corpos hídricos de jusante, acarretando assim, a ocorrência de alagamentos.

De acordo com Tucci (2002) trata-se de "inundações devido à urbanização". Entre os impactos ambientais decorrentes da urbanização relacionados pelo autor, aqueles relacionados especificamente à impermeabilização são "o aumento das vazões máximas em até 7 vezes (Leopold, 1968) e aumento da frequência das inundações devido ao aumento da capacidade de escoamento através de condutos e canais, e impermeabilização das superfícies".

O impacto da impermeabilização no escoamento superficial foi registrado por Moraes *et al.* (2012) em estudos geomorfológicos realizados no Município de Rio Claro, SP.

Os autores apresentaram como modelo de urbanização do Município, a impermeabilização da superfície das bacias hidrográficas com edificações e pavimentos, e introdução de condutos para escoamento pluvial. Tais premissas permitiram prever a redução da infiltração da água no solo, sendo o volume não infiltrado transferido para a superfície, aumentando o escoamento superficial e diminuindo o tempo de deslocamento dos fluxos d'água, aumentando vazões máximas e antecipando os picos de cheias (Tucci e Mendes, 2006).



Como um dos principais impactos dessas mudanças, destaca-se a inundação e a antecipação dos picos de cheias provocadas pela impermeabilização da superfície, que passaram a ocorrer mesmo em áreas que em condições naturais, não apresentavam potencial para tais eventos.

Segundo os autores, dentre os efeitos mais graves da impermeabilização da superfície destacam-se: maiores picos de vazão e maiores volumes, maiores picos a jusante, assoreamento de canais e galerias, entupimento de bueiros, degradação da qualidade da água, doenças de veiculação hídrica, maiores custos de utilidades públicas e perdas e prejuízos às populações que sofrem com as inundações (Tucci, 2009).

Considera-se assim, que eventuais mudanças nos padrões de uso e ocupação, visando ao adensamento da urbanização e a impermeabilização de bairros densamente vegetados como a Chácara Flora, devam levar em consideração o bom desempenho de funções ambientais importantes nas escalas local e da bacia, a fim de se evitarem prejuízos sociais e econômicos.

A cidade é um espaço dinâmico que está em constante movimento, em constante mudança. Junto a essas mudanças, alteram-se também a sua paisagem, suas formas e as suas funções. Muitos são os atores responsáveis por essas alterações, contudo, nesse trabalho, busca-se analisar o papel das intervenções imobiliárias no processo de formação do espaço. (Silva L.H., 2008)

O processo de urbanização transforma profundamente os ambientes naturais, criando uma paisagem variável, à medida que se intensifica o adensamento das construções. Segundo MARCUS & DETWYLER (1972), as mudanças causadas no clima pela urbanização são: diminuição da radiação solar, da velocidade do vento e da umidade relativa e aumento da temperatura, da poluição, da precipitação e de névoa.



Com a urbanização tem-se um aumento da impermeabilização ocasionada pela ocupação do solo por concreto. Os corpos d'água e os espaços livres vegetados não encontram lugar na luta pelo espaço.

A verticalização faz com que a superfície de concreto, com alta capacidade térmica, aumente. Todo este procedimento leva a uma diminuição da evaporação, a um aumento da rugosidade e da capacidade térmica da área. Estas três modificações são os principais parâmetros que determinam a ilha de calor encontrada nas grandes metrópoles, segundo Myrup (1969) in LOMBARDO (1985).

Nos casos dos povoamentos pequenos existe a possibilidade da preservação de algumas áreas com cobertura vegetal, nos quintais e jardins das casas e nas vias públicas. A menor extensão das áreas construídas, e o mosaico de áreas vegetadas permite um contato mais direto com a fauna da região principalmente das comunidades de aves do entorno.

Algumas espécies já podem mostrar uma afinidade com este espaço alterado, demonstrando sua tendência sinantrópica (etimologicamente = amigo do homem).

Alguns fatores responsáveis por esta atração podem ser apontados. A maior disponibilidade de locais para ninhos, como cavidades artificiais, moitas fechadas nos jardins, podem atrair aves que se utilizam destes lugares, como a corruíra, *Troglodytes musculus* e a cambacica, *Coereba flaveola*.

A ocorrência nestes espaços de uma concentração maior de espécies vegetais atrativas para aves por seus frutos e flores, muitas destas exóticas, como diversas plantadas em pomares, podem atrair espécies de frugívoros e nectarívoros, como o sabiá-laranjeira, *Turdus rufiventris*, e o beija-flor-rabo-de-tesoura, *Eupetomena macroura*.



Também a tendência moderna de fazer a arborização urbana de vias públicas com espécies de importância biológica para a fauna é um fator a ser considerado.

Restos de alimentos humanos ou alimentos deixados expostos para animais domésticos como cães e gatos podem ser aproveitados também por diversas espécies, notadamente pelo pardal, *Passer domesticus*, mas também por outras como o bem-te-vi, *Pitangus sulphuratus*.

A disponibilidade aumentada de ratos, próximo de habitações humanas, pode atrair predadores como o gavião-peneira, *Elanus leucurus*, ou o falcão, *Falco sparverius*.

Práticas de atração de aves, com a colocação de fontes de água, alimentos, bebedouros para beija-flores e caixas para ninhos, podem também ser fatores responsáveis pelo adensamento populacional de algumas espécies nos ambientes urbanos.

Por outro lado diversas espécies tendem a desaparecer, especialmente aquelas dependentes de habitats específicos ou especialistas em seus hábitos alimentares e reprodutivos. A presença de muitas destas no ambiente urbano dependerá de quanto o processo de transformação do ambiente natural permitir a manutenção de áreas remanescentes destes ambientes ou mesmo áreas relativamente urbanizadas que funcionem como "arremedos" destes ambientes naturais.

Esse trabalho tem como objetivo fazer uma discussão sobre o processo de verticalização dentro da cidade de São Paulo dando enfoque aos bairros lindeiros a mancha verde existente no bairro Chácara Flora, que ainda possuem uma arborização no seu viário e atualmente sofrem pressão imobiliária neste sentido.

Para tanto será feita a análise dos bairros, que estão localizados numa área de transição entre uma área urbana intensamente arborizada (Chácara Flora) e áreas onde a arborização é muito pobre e que estão se adensando rapidamente sofrendo

uma verticalização mais modesta quando comparada ao resto da cidade de São Paulo, mesmo assim oferecendo pouco recurso a fauna urbana nativa.

A área foco do levantamento (figura 3) compreende o entorno imediato do bairro Chácara Flora e que apresenta uma significativa arborização urbana servindo como área de dispersão, com o intuito de busca de alimentação e de abrigo, da fauna existente da importante área verde urbana representada por este bairro.

Nesse contínuo de vegetação, que vai raleando para as áreas marginais ao polígono traçado estão representado parte dos bairros denominados Alto da Boa Vista, Jardim dos Estados, Jardim Cordeiro, Jardim Santo Amaro, Chácara das Paineiras, Chácara Monte Alegre e Jardim Marajoara.



Figura 3 – Área foco do estudo.

Parte dos bairros citados, onde há uma maior arborização urbana, caracterizam-se por ainda ter um baixo índice de verticalização como demonstrado na figura 2 3 e 4.

Diversidade de fauna

Nesses bairros pode-se encontrar devido ao contínuo vegetal com o maciço verde da Chácara Flora, uma variedade de espécies da fauna nativa bastante considerável para uma área urbana como a da cidade de São Paulo.

Em um estudo preliminar realizado no bairro Chácara Flora, pode-se constatar a presença de cerca de 90 espécies de aves 5 mamíferos, 5 de répteis e 3 de anfíbios

Tais resultados nos permitem afirmar que o número de espécies encontradas na área em foco é comparável ao relatado nos maiores parques encontrados na região como o Parque do Ibirapuera (1.584.000 m²), o Parque Burle Marx (138.279 m²), o Parque Guarapiranga (152.600 m²) dentre outros, demonstrando assim a importância do maciço vegetal e sua área de entorno melhor arborizada (Tabela 1).



Figura 4 – Vista de parte do bairro Chácara Monte Alegre demonstrando a arborização urbana e a baixa verticalização.



Figura 5 – Vista de parte do bairro Jardim Cordeiro demonstrando a arborização urbana e a baixa verticalização.



Figura 6 – Vista de parte do bairro Jardim Boa Vista demonstrando a arborização urbana e a baixa verticalização.



Figura 7 – Vista de parte do bairro Jardim Santo Amaro demonstrando a arborização urbana e a baixa verticalização.

	Nº total de espécies	Nº total de insetos	Nº total de anfíbios	Nº total de répteis	Nº total de aves	Nº total de mamíferos	Nº de espécies endêmicas	Nº de exóticas introduzidas	Nº de nativas introduzidas	Nº de espécies no CITES (I e II)
Chácara Flora	103	-	3	6	88	6	-	-	-	-
Parque Burle Marx	92	-	1	4	82	5	12	2	3	11
Clube Hípico de Santo Amaro	54	-	-	-	52	2	5	1	1	5
Casa Modernista										
Parque Independência	76	6	-	-	66	4	5	3	5	14
Parque do Cordeiro	41	15	-	-	24	2	2	1	2	5
Parque dos Eucaliptos	25	-	-	-	25	-	2	-	2	4
Parque Guanhembu										
Parque Guarapiranga	92	40	-	1	49	2	7	1	1	9
Parque Ibirapuera	207	35	1	8	156	7	16	11	3	32
Parque Jacques Cousteau	48	-	-	1	46	1	4	1	1	7

Parque Jardim Herculano	37	-	-	-	37	-	3	1	3	3
Parque Linear Castelo Dutra	67	-	-	-	65	2	4	2	1	10
Parques Lineares Nove de Julho e São José	160	-	1	-	145	14	9	4	5	20
Parque Nabuco	37	10	-	-	25	2	2	-	1	3
Parque Severo Gomes	77	17	-	-	58	2	5	1	4	10
Parque Shangriá	108	16	1	-	90	1	9	1	1	15
Parque Darcy Silva	33	-	-	-	33	-	1	-	3	3
Parque Santo Dias	112	33	1	3	71	4	8	2	4	13
Parque Acimação	77	9	1	1	65	1	2	1	6	9
Parque Alfredo Volpi	100	17	1	2	76	4	11	2	5	13
Parque Jardim Previdência	71	8	-	5	57	1	9	1	2	10
Parque Luis Carlos Prestes	34	5	-	1	27	1	4	1	2	5
Parque Raposo Tavares	31	-	-	3	28	-	1	1	3	7

Tabela 01 - Diversidade de fauna silvestre nos parques de São Paulo.



A disponibilidade de alimento é um dos fatores principais da distribuição das espécies da fauna nativa. Na cidade, a impermeabilização do solo e redução dos espaços verdes leva à redução da produção de insetos e conseqüentemente das aves insetívoras. Por outro lado, o plantio seletivo de espécies vegetais frutíferas, tanto em pomares como na arborização de vias públicas, prática que tem sido adotada modernamente, favorece as espécies frugívoras. Uma análise técnica disto pode ser feita por meio das chamadas guildas, que são grupos de espécies que têm hábitos alimentares parecidos, também no que é comido como na forma de obtenção destes alimentos. Nesta análise percebe-se que as guildas mais favorecidas no ambiente urbano são as de aves que têm regimes alimentares onívoros, ou seja, que se valem de diversos tipos de alimentos. Também os frugívoros. Insetívoros exclusivos tendem a desaparecer. Alguns de pequeno porte, que se alimentam de pequenos insetos nas ramagens das árvores podem permanecer mesmo em pequenas praças e ruas arborizadas, como o risadinha, *Camptostoma obsoletum* e o teque-teque, *Todirostrum cinereum*. O acúmulo de detritos urbanos em muitos pontos da cidade podem manter grandes populações do urubu, *Coragyps atratus*. Aves piscívoras podem ser vistas com alguma facilidade, sempre próximo aos lagos piscosos.

Mesmo espécies raras e consideradas ameaçadas de extinção ocasionalmente são vistas em áreas verdes urbanas. É possível que estas espécies se valham destas áreas em suas rotas migratórias ou deslocamentos e esta função das áreas verdes urbanas precisa ainda ser melhor estudada (CEO, 2010).

VERTICALIZAÇÃO AFETANDO A VEGETAÇÃO ARBÓREA

Uma vez que a fauna nativa tem como principal atrativo nos centros urbanos a vegetação remanescente, principalmente as áreas verdes e vegetação arbórea dos arruamentos, as influências diretas do processo de verticalização na vegetação existente em uma determinada região, afeta sobremaneira a fauna que ali vive,

diminuindo a possibilidade de busca de alimentos, locais de pouso ou descanso e de abrigo para descanso ou nidificação.

As principais influências negativas sobre a vegetação do processo de verticalização das edificações são as seguintes.

a) Sombreamento

O sombreamento é com certeza o maior dano causado por um processo. Com a verticalização das edificações acima da altura das copas das árvores, estas podem passar a apresentar um déficit de fotossíntese e por consequência problemas em seu crescimento, desenvolvimento e reprodução acarretando muitas das vezes em morte do indivíduo

b) Competição pelo espaço aéreo

Com o crescimento das edificações o espaço aéreo fica restrito a maioria das espécies arbóreas sendo que a expansão de suas copas por vezes torna-se dificultada. Desta forma podas radicais são realizadas com prejuízos no desenvolvimento do exemplar



Foto 1 – Exemplo de competição da vegetação arbórea com a edificação por espaço aéreo.



c) Expansão das ilhas de calor

Como já ressaltado anteriormente a verticalização faz com que a superfície de concreto, com alta capacidade térmica, aumente. Todo este procedimento leva a uma diminuição da evaporação, a um aumento da rugosidade e da capacidade térmica da área. Estas três modificações são os principais parâmetros que determinam a ilha de calor encontrada nas grandes metrópoles, segundo Myrup (1969) in LOMBARDO (1985). Uma das consequências deste aumento de temperatura é a total modificação do microclima que acaba por interferir diretamente na vegetação arbórea presente que dependendo da adaptação de cada espécie pode sofrer com as mudanças comprometendo totalmente o desenvolvimento dos exemplares.

d) Criação de corredores de vento.

O stress das árvores é provocado por uma série de fatores como as podas proferidas pelos edifícios, impermeabilização do solo, e também pela formação de corredores de ar, dentre outros, comprometendo assim, o desenvolvimento das árvores. A vegetação que fica praticamente isolada nestes corredores formados pelas edificações acaba por sofrer uma maior dissecação causada pelos ventos comprometendo o balanço hídrico de cada um destes indivíduos. A consequência pode ser do comprometimento da reprodução (lançamento de flores e frutos) até a morte do indivíduo

CONCLUSÃO

Por muito tempo, foi considerado que o desenvolvimento humano e a conservação do meio ambiente eram antagônicos, no entanto as práticas para o desenvolvimento sustentável vêm demonstrando que o equilíbrio pode ser atingido, conhecendo e



respeitando as características biológicas de cada espécie em seu habitat natural, inclusive as do ser humano.

O respeito aos ambientes já criados dentro dos grandes centros e as espécies de flora e fauna que já se estabeleceram e residem nestes espaços faz parte integrante do equilíbrio e da sustentabilidade que se deseja atingir.

Em resumo, pode-se dizer que os impactos gerados no ambiente pela verticalização vão de aspectos facilmente identificados, como impermeabilização total do solo, aumento da densidade demográfica, diminuição do espaço livre, diminuição da insolação, aumento do volume construído, até as consequências mais difíceis de serem estudadas, como a alteração na dinâmica dos ventos e criação de microclimas alterando o conforto térmico da população e a interferência na dinâmica de vida das espécies de fauna e flora que aí se estabeleceram.

Como consequências desses primeiros impactos aparecem: uma sobrecarga da rede viária, de esgoto, de água, de eletricidade, coleta e deposição de lixo, etc. Ocorre também um aumento do runoff das águas de esgotamento e pluviais. Nos espaços livres remanescentes é comum a aglomeração de usuários.

Formam-se pequenas ilhas de calor que, se unindo, podem se constituir em uma grande ilha, alterando assim o meso-clima urbano e ocasionando desconforto térmico. Essas alterações levam a um aumento dos efeitos das chuvas nas planícies aluviais, potencializando as inundações, aumento da poluição atmosférica, sonora e visual da área verticalizada e maior demanda por áreas de depósito de lixo.

Com o adensamento do processo de urbanização, verticalização das construções e progressiva redução dos espaços verdes, processo chamado por alguns de "desertificação antrópica" ou "savanização" do ambiente, reduzem-se as



possibilidades de ocorrência das espécies da fauna nativa que convivem nas áreas verdes dentro dos ambientes urbanos.

Por outro lado é indiscutível que diversas outras espécies de fauna parecem ter uma afinidade tal com o ambiente urbano que permite que nestes espaços tenham densidades populacionais maiores que nos próprios ambientes naturais de onde são originárias (CEO, 2010), podendo causar o que chamamos de pragas.

Desta forma, como recomendação para a dinâmica de ocupação da área de entorno do Bairro Chácara Flora , (aqui denominada área de estudo) devido principalmente a alta diversidade de ocupação de fauna para um grande centro, é que se mantenha atual altura das edificações e que se possível aumente a arborização do viário o que favoreceria positivamente toda a biodiversidade local, respeitando-se assim toda a dinâmica dos microclimas criados e dos locais de alimentação e descanso proporcionado pela vegetação existente a fauna local.

Atenciosamente,

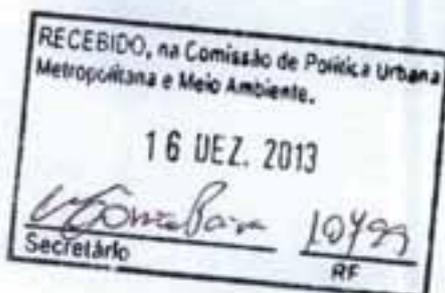
Ítalo Pompeo Sérgio Mazzarella
Diretor / Responsável
Gaia Consultoria e Gestão Ambiental



- CHEMETOV, P. - entrevista ao Jornal Folha de São Paulo de 12.08.93.
- DI FIDIO, M. - Verde urbano, in: Architettura del paesaggio-criteri di pianificazione e costruzione con numerosi schemi e illustrazioni. Milano, Pirola editore, 1985, 302p.
- DOUGLAS, I. - The urban environment. London, Edward Arnold (Publishers) Ltda, 1983, 229p.
- FELLENBERG, G. - Introdução aos problemas da poluição ambiental. São Paulo, EPU-Springer-EDUSP, 1980 (original em alemão de 1977), 196p.
- GEISER, R.R. et. al. - Áreas verdes nas grandes cidades. In: XXVI CONGRESSO NACIONAL DE BOTÂNICA, Rio de Janeiro, 1975.
- LE CORBUSIER - Carta de Atenas. Hucitec-Edusp, 1989.
- LEFEBVRE, H. - O direito à cidade. 1969
- LOMBARDO, M.A. - Ilha de calor nas metrópoles. O exemplo de São Paulo. São Paulo, HUCITEC, 1985, 244p.
- Vegetação e clima. In: III ENCONTRO NACIONAL SOBRE ARBORIZAÇÃO URBANA, obre Arborização Urbana, Curitiba-PR, FUPEF/PR, 1990, p. 1-13.
- LÖTSCH, B. - In search of human scale. In: Garten und Landschaft n. 6, 1984, ed. DGGL, Zeitschrift der Deutschen Gesellschaft für Garten kunst und Landschaftspflege p. 19-26.
- MACEDO, S.S. - São Paulo, paisagem e habitação verticalizada. São Paulo, FAU-USP, Tese de doutorado. 1987, 352p.
- MARCUS, M.G. & DETWYLER, T.R. - Urbanization and environment. Bermont/Cal., Duxburg Press, 1972, 286p.
- MONTEIRO, C.A.de F. - Qualidade ambiental - Recôncavo e Regiões limítrofes. Salvador, Centro de Estatísticas e Informações, 1987, 48p e 3 cartas.
- MONTEIRO, C.A.de F. - Teoria e clima urbano. São Paulo, IGEOG/USP, 1976, 181p.



- NUCCI, J. C. - Qualidade ambiental e adensamento: um estudo de Planejamento da Paisagem do distrito de Santa Cecília (MSP). Tese de doutorado. USP-FFLCH-GEOGR., São Paulo, 1996, 229p.
- ONU - Population, growth and policies in mega-cities: São Paulo. New York, ST/ESA/SER. R/122, 1993, 36p.
- REBOUÇAS, A. - entrevista ao Jornal da USP, nº 343 de 25.03.96 a 01.04.96.
- ROCHA, A.A. - Do lendário Anhembi ao poluído Tietê. São Paulo, EDUSP, 1991, 75p.
- SITTE, C. - A construção das cidades segundo seus princípios artísticos. São Paulo, Ed. Ática, 1992 (1º ed. de 1889), 239p.
- SOBRAL, H.R. - Poluição do ar e doenças respiratórias em crianças da Grande São Paulo - um estudo de Geografia Médica. São Paulo. Tese de Doutorado. USP-FFLCH-GEOGRAFIA, 1988, 168p.
- SOUZA, F.P. de - entrevista ao Jornal FSP de 11.07.91.
- TROPPEMAIR, H. - Biogeografia e meio ambiente. Rio Claro, Ed. do autor, 1989, 258p



Ciranda

Comunidade e Cidadania

São Paulo, 16 de dezembro de 2013

Ref.: Propostas para PDE

Exmo. Sr. Vereador Andrea Matarazzo
Presidente da Comissão de Política Urbana
Câmara Municipal de São Paulo

Prezado Vereador:

Em continuidade aos esforços da sociedade civil no sentido de contribuir para a elaboração do novo Plano Diretor Estratégico da cidade, a *Ciranda - Comunidade e Cidadania*, que atua na área da Subprefeitura de Santo Amaro, submete a essa Comissão de Política Urbana, em nome de suas entidades associadas, as considerações e propostas que seguem.

DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

A participação dos munícipes no processo de elaboração do Plano Diretor Estratégico não poderia ficar limitada a audiências públicas e oficinas dirigidas. Dada a complexidade da matéria, a sociedade civil tem direito também de fazer sua contribuição técnica, que deveria ter ocorrido DURANTE a elaboração do Projeto de Lei e ANTES que este fosse encaminhado à Câmara dos Vereadores.

O instrumento mais adequado seria uma consulta pública (conforme legislação abaixo), que obriga a Administração Pública a fornecer dados e documentos de interesse geral. Igualmente relevante é a exigência de respostas formais da Prefeitura para as questões levantadas pela população.

DA ELABORAÇÃO DO PDE

A elaboração do novo PDE deveria ser precedida dos seguintes procedimentos:

- 1) Análise crítica do plano em vigor, de modo a:
 - identificar os dispositivos até agora não regulamentados;
 - retificar os erros de descrição e outras lacunas que seriam foco da revisão de 2006.
- 2) Definição clara da **linha mestra** a nortear o novo plano, necessariamente no interesse coletivo e público, de modo a evitar que o poderoso setor imobiliário tome NOVAMENTE as rédeas do processo.
- 3) Atualização do **mapa da desigualdade** na cidade e prioridade a seus indicadores mais críticos, indispensável para orientar o planejamento de locais para habitação, comércio, serviços, lazer e demais equipamentos públicos e privados necessários para o equilíbrio das funções urbanas.
- 4) Levantamento dos estoques construtivos e da área permeável de cada Subprefeitura, fundamentais para a previsão do desenvolvimento saudável e equilibrado da cidade.

DOS PROCEDIMENTOS

Uma vez identificadas as carências da cidade e apontado o desequilíbrio social e construtivo no uso do solo urbano, o PDE deve criar parâmetros claros e inegociáveis para aprovação de qualquer nova intervenção na cidade.

O atendimento a esses parâmetros deve implicar, caso a caso:

1) Mapeamento hidrogeológico

O zoneamento do subsolo é crucial para a cidade e, além dos elementos relacionados às condições físicas do subsolo, deve incluir:

- lençóis freáticos;
- galerias técnicas;
- aquíferos;
- áreas contaminadas.

2) Mapeamento de áreas verdes e da rede hídrica de superfície

Áreas verdes e cursos d'água são cruciais para a preservação do subsolo e para a estabilidade das edificações, e constituem indicador fundamental da capacidade de suporte ambiental da cidade. O mapeamento deve incluir:

- cursos d'água canalizados;
- fontes e nascentes afloradas;
- identificação completa das bacias;
- levantamento das demandas de áreas verdes na região da intervenção;
- áreas de risco para moradia.

3) Estudo de impacto sobre a mobilidade

Os indicadores de mobilidade urbana refletem hoje a péssima qualidade dos transportes públicos e demonstram cabalmente a omissão de sucessivos governos municipais e estaduais nesse setor, incompreensível tendo em vista a generosidade em relação ao transporte individual.

Para qualquer nova intervenção na cidade, o PDE deve incluir exigências claras e inegociáveis em relação a critérios realistas para análise de polo gerador de tráfego.

E deve definir critérios para:

- cálculo de demandas;
- hierarquização de vias, incluindo ciclovias;
- definição dos modais de transporte público e privado.

4) Operações Urbanas Consorciadas

É entendimento comum que as operações urbanas já realizadas trouxeram mais prejuízos do que benefícios às áreas em que foram implantadas. O uso desse instrumento deve ser revisto, recuperando seu objetivo fundamental, qual seja a requalificação urbana de áreas degradadas, e resistindo à pressão imobiliária que desfigura o objetivo declarado no Estatuto da Cidade:

Ciranda

Comunidade e Cidadania

Considera-se Operação Urbana o conjunto de intervenções e medidas coordenada pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. (Cap. XII, Seção X, Art. 32, Pgf. 1) (grifo nosso).

Para atender a esse objetivo, o PDE deve estabelecer normas compatíveis e inegociáveis em relação a:

- limitação da extensão territorial da OUC;
- complexidade da intervenção;
- **elaboração prévia** de planos urbanísticos completos;
- **contrapartida eficaz** para o impacto dos empreendimentos;
- execução antecipada das intervenções de contrapartida pelo empreendedor.

LEI Nº 9.784, DE 29 DE JANEIRO DE 1999.

http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei%209.784-1999?OpenDocument

Art. 31. Quando a matéria do processo envolver assunto de interesse geral, o órgão competente poderá, mediante despacho motivado, abrir período de consulta pública para manifestação de terceiros, antes da decisão do pedido, se não houver prejuízo para a parte interessada.

§ 1º A abertura da consulta pública será objeto de divulgação pelos meios oficiais, a fim de que pessoas físicas ou jurídicas possam examinar os autos, fixando-se prazo para oferecimento de alegações escritas.

§ 2º O comparecimento à consulta pública não confere, por si, a condição de interessado do processo, mas confere o direito de obter da Administração resposta fundamentada, que poderá ser comum a todas as alegações substancialmente iguais.

Art. 33. Os órgãos e entidades administrativas, em matéria relevante, poderão estabelecer outros meios de participação de administrados, diretamente ou por meio de organizações e associações legalmente reconhecidas.

Art. 34. Os resultados da consulta e audiência pública e de outros meios de participação de administrados deverão ser apresentados com a indicação do procedimento adotado.

Art. 35. Quando necessária à instrução do processo, a audiência de outros órgãos ou entidades administrativas poderá ser realizada em reunião conjunta, com a participação de titulares ou representantes dos órgãos competentes, lavrando-se a respectiva ata, a ser juntada aos autos.

Art. 36. Cabe ao interessado a prova dos fatos que tenha alegado, sem prejuízo do dever atribuído ao órgão competente para a instrução e do disposto no art. 37 desta Lei.

Ciranda

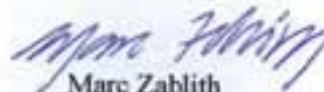
Comunidade e Cidadania

Art. 37. Quando o interessado declarar que fatos e dados estão registrados em documentos existentes na própria Administração responsável pelo processo ou em outro órgão administrativo, o órgão competente para a instrução proverá, de ofício, à obtenção dos documentos ou das respectivas cópias.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As entidades associadas à *Ciranda* entendem que um PDE elaborado de maneira efetivamente participativa e que cumpra ao menos esses requisitos básicos resultará em uma Lei de Zoneamento protetora da qualidade de vida, que permitirá para os próximos anos um desenvolvimento voltado para municípios que poderão usufruir dos benefícios de uma metrópole sem arcar com os danos causados pela especulação do solo urbano que, com nossos impostos, cada um de nós ajuda a manter.

Cordialmente,



Marc Zabliith
Diretor Presidente



Arq. Cristina Antunes
Diretora de Projetos



Folha nº 1730 Anexo 2 – Vol. 10 PL/688/13	
RECEBIMOS em nome de Jun. Ogura Metropolitano de São Paulo 16 DEZ. 2013	
Secretário	10755 RF

São Paulo, 16 de dezembro de 2013

Ref.: propostas para o Plano Diretor Estratégico
Exmo. Sr. Vereador Nabil Bonduk
Comissão de Política Urbana
Câmara Municipal de São Paulo

Prezado Vereador,

Queremos reiterar a proposta feita anteriormente, para que seja permitido constituir áreas de zonas mistas, principalmente em vias coletoras próximas a eixos de transporte de massa, de centralidades lineares de uso misto com estabelecimentos comerciais, nas zonas lindeiras à ZER.

ARGUMENTOS:

- Há vários tipos de zoneamento em pequenas regiões que podem ser alterados sem critério algum. Isso faz com que o pequeno empreendedor tenha receio de investir no local;
- Melhor mobilidade, pois o deslocamento entre bairros promove o trânsito e a lotação do transporte público;
- Promove atividades para o trabalhador e morador, desenvolvendo a região (comércio, lazer no local...);
- Já existe Lei que possibilita a prestação de serviços e comércio de baixo impacto na faixa de até 300 metros onde passa a linha do metrô e até 600 metros no raio da estação (AIU).

Cada vez mais, no mundo todo tem sido implementado o conceito denominado (TOD – Transit Oriented Development), que significa o desenvolvimento orientado pelo transporte.

Em outras palavras, significa que a partir das linhas e estações de transporte de massa, se desenvolvem áreas residenciais, de comércio e serviços, projetadas para maximizar o acesso ao transporte público, o que é absolutamente necessário para otimizar o custo com a implantação desses sistemas. Uma área

como esta normalmente tem como centro uma estação de metrô, rodeada por um desenvolvimento de uso misto com densidade progressivamente menor para fora do centro. Geralmente estão localizados dentro de um raio de aproximadamente 400 a 600m da estação, já que esta é considerada uma escala apropriada para pedestres. Os mesmos conceitos se aplicam para faixas ao longo dos eixos de outros tipos de transporte de massa situados na superfície.

Alguns dos benefícios do melhor aproveitamento dos terrenos ao longo de eixos de transporte de massa incluem:

Redução do uso de automóvel para o trajeto casa-trabalho, assim reduzindo os congestionamentos regionais, a poluição do ar e as emissões de gases de efeito estufa.

Comunidades onde é possível caminhar para realizar as atividades necessárias, que acomodam estilos de vida mais saudáveis e ativos

É fundamental que o Plano Diretor Estratégico preveja claramente a possibilidade da implantação em áreas residenciais, principalmente em vias coletoras próximas a eixos de transporte de massa, de centralidades lineares de uso misto, que possam acomodar comércio e serviços de conveniência, de baixa densidade, compatíveis com o uso residencial .

Os efeitos colaterais positivos desta medida incluem, além da melhoria da mobilidade na cidade, e maior oportunidade de integração social, alterações positivas no micro clima regional, pela diminuição dos veículos na rua, estímulo a caminhada ou utilização de bicicletas, com menor emissão de poluentes na atmosfera.

Não se pode deixar de citar também que estas centralidades de comércio e serviços, por induzirem a ocupação das ruas pelos habitantes da região grande parte do dia, melhoram sensivelmente a segurança do entorno.

Associação
Comercial
DE SÃO PAULO



Superintendência de Distrital/ Santo Amaro
(11) 5521-6700
www.acsp.com.br



PROPOSTA / SUGESTÃO

Liliane Jun Ogura

RF: 11095

CÂMARA MUNICIPAL DE **SÃO PAULO** PL 688/2013 - Autor: Executivo - Plano Diretor Municipal de São Paulo.

Nome Daniel Henrique Lima e Silva
 Entidade Associação São Benedito Legal CEP 04735-004
 e-mail danielh@terra.com.br telefone (11) 5524 7566

Sua proposta se refere ao

Artigo nº _____

 Modifica Acrescenta Exclui

Incluir zonas mistas lindas às Zonas Residenciais para permitir o "bairro completo" ou seja, bairros auto-suficientes -- com residências, serviços e comércio de baixo impacto;

Com isso teremos mais postos de trabalho próximos às suas próprias residências e, portanto, menos trânsito de automóveis e menos congestionamento.

RECEBIDO, na Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente.

16 DEZ. 2013

Liliane Jun Ogura
Secretário11095
RF

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 Sabará



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 m² (escritura)
 - 44.707,88 m² em ZM1
 - 6.631,94 m² em ZCLa
 - 8.110,49 m² em ZOE
- **Área Construída:** 1969 m²
- **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	Gabarito	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 especifica 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, ZCLA – 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 de Piratininga.

Os mapas apresentados são da Lei 13.885 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, sem o prolongamento da Avenida Miguel Yunes

Em 2008, a Prefeitura Municipal de São Paulo entregou as obras da ampliação da Avenida Miguel Yunes, entre as Ruas Tabaré e Avenida Nossa Senhora do Sabará, gerando o terreno remanescente de 59.450,31 m², 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 da 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: Z8 – 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 Residencial Total	Estoque Residencial Consumido	Estoque Residencial 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 Não residencial Total	Estoque Não residencial Consumido	Estoque Não residencial 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 de rua sem saída com limitação de 10m de gabarito.

Classificação das Vias

Para a instalação dos 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 Zaffia: 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 Olaria, que foi canalizado no período de 2004 a 2008, 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 2,5 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 Sabará



Fig14 - Vizinhança Residencial no entorno da R. Albertina Mallan Zaffia



Fig.15 - Vizinhança Residencial no entorno da R. Joaquim Gonçalves da Silva



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



Fig.17 - Vizinhança limítrofe à Av. Miguel Yunes – Usina de Piratininga



Fig. 18 - Vizinhaça de uso misto no entorno da Av. Nossa Senhora do Sabará



Fig. 19 - Vista do córrego Corumbã, na face oposta ao terreno na Av. Nossa Senhora do Sabará



Fig.20 - Vista da Av. Miguel Yunes, na parte do aterro sanitário e alça de acesso a ponte Vitorino Goutart

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 0.356.163-2 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 da 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 m² de área, temos 59.450,31 m², que seria equivalente a 5,9 hectares).

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

De acordo com o Decreto 45.817/06 e com o Decreto 36.613/96 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 m² (art. 10º do Decreto 45.817/06)
- Para o uso de Comércio e de Serviços com área total computável maior que 60.000 m² (Art. 1º, item III do Decreto 36.613/96)

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 m² e mais de 400 unidades, se aplica o art. 8º 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 01: Características de Aproveitamento e Controle das Macrozonas e dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

		Macrozonas			Eixos de Estruturação da Transformação Urbana			Cota Parte Máxima (C) (Área de Terreno / Unidades Habitacionais)
		Coeficiente de Aproveitamento			Coeficiente de Aproveitamento			
		máximo	mínimo	máximo (a)	máximo	mínimo	máximo (a)	
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	0,7			0,7			20
	Qualificação da Urbanização Consolidada	0,6	1	2	0,6	1	4	
	Redução da Vulnerabilidade Urbana							
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Redução da Vulnerabilidade Urbana	0,3		2	0,3		2,5	12
	Recuperação Urbana e Ambiental	0,2		1	0,2		2	40
	Correção Urbana e Uso Sustentável	NA	0,2	0,2	NA	0,2	0,5	NA
	Preservação de Ecossistemas Naturais							

NOTAS:
a) O estabelecimento do coeficiente de aproveitamento (CA) poderá ser considerado o máximo de se considerar, em situações, de particularidade e sobre normas estabelecidas em nível estadual.
b) O fator de cobertura determina o número máximo de unidades habitacionais a ser produzidas em um terreno, independente da altura das edificações habitacionais.

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 da Transformação Urbana - Área de Influência

		Linhas de Trem (Passageiros)	Linhas de Metrô, Monotrilho e VLP elevadas		Correção de Órbitas, VLT e VLP
		Raio (m)	Raio (m)	Faixa (m)	Faixa (m)
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	400 (a) (b) (c)	400 (a) (b) (c)	130 (a) (b) (d)	130 (a) (b) (d)
	Qualificação da Urbanização Consolidada				
	Redução da Vulnerabilidade Urbana				
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Redução da Vulnerabilidade Urbana	NA	NA	NA	NA
	Recuperação Urbana e Ambiental				
	Correção Urbana e Uso Sustentável				
	Preservação de Ecossistemas Naturais				

NOTAS:
a) Quando o raio (R) não for fixado, a largura da faixa de influência será determinada quanto, todo o quadro deverá fazer parte do eixo de estruturação da transformação urbana.
b) Quando houver remanejamento ou deslocamento de pontos ou alteração de quadras em função de melhoramento viário ou projetos urbanísticos e a quadra ou conjunto de quadras resultantes estiverem enquadradas dentro do raio de influência, os referidos quadras estarão automaticamente incluídas no eixo de estruturação da transformação urbana, cabendo à SMOU o reconhecimento e a inclusão de sua inclusão.
c) Raio estabelecido a partir dos pontos (estopos) das linhas de trem, metrô, monotrilho ou VLP elevadas.
d) Faixa estabelecida a partir do eixo de estruturação de transporte coletivo das correções linhas municipais e intermunicipais e VLT.

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

Pelo mapa 3 de Eixo de Estruturação de Transformação Urbana, o lote da Nova Pedreira não está enquadrado como Eixo Estruturador, pois está acima da distância prevista no quadro 4 em relação à linha de trem (faixa de 150m).



Fig. 23: enquadramento do lote da Nova Pedreira no Mapa 3 do PL 688/2013

Já no mapa 3A, verifica-se que tanto na Av. Nossa Senhora do Sabará como na Av. Miguel Yunes estão previstas a implantação para 2016 de linhas de corredores de ônibus.



Fig. 24 - Enquadramento do lote da Nova Pedreira no Mapa 3A do PL 688/2013

Ainda sim, no mapa 3A, o lote da Nova Pedreira com frentes tanto para a Miguel Yunes como pela Av. Nossa Senhora do Sabará, não está enquadrado como eixo estruturador de tráfego.

Outra observação importante, é a respeito dos mapas 3 e 3A, onde não está atualizada a demarcação do prolongamento da Avenida Miguel Yunes executada em 2007, criando a impressão de que este lote faz parte do terreno da Usina Piratininga.

Desta forma, o terreno em questão, que não é lote integrante da Usina Piratininga, que possui matrícula própria e adquirido pela Nova Pedreira Empreendimento Imobiliário LTDA, localizado na Marcoárea de Estruturação Urbana estaria enquadrado como lote objeto de futuro Eixo Estruturador de Transformação Urbana, pela implantação dos corredores da Av. Miguel Yunes e Av. Nossa Senhora do Sabará.

9.0 Conclusão

Em relação à contaminação de solo, encontra-se em andamento: a elaboração da complementação da análise detalhada, a revisão da análise de risco e a elaboração do plano de intervenção. Com a conclusão desta etapa, será encaminhada para os processos de CETESB e de DECONT para que sejam emitidas as licenças ambientais necessárias para a mudança de uso, para a validação da remediação de área contaminada e para a liberação da emissão dos alvarás de aprovação e de execução junto ao órgão municipal.

Pela legislação atual de uso e ocupação do solo, trata-se de um terreno que tem a incidência de três zonas de uso (ZM1, ZCLa e ZOE), e sobre 2 distritos e 2 subprefeituras, estando sujeitas ao Plano Regional de Santo Amaro e de Cidade Ademar, integrante da Lei 13.885/04.

Há pouca disponibilidade de estoque de potencial construtivo no Distrito de Campo Grande para o uso residencial e sem disponibilidade para uso não residencial. Em relação ao distrito de Cidade Ademar, há estoque disponível para ambos os usos. Contudo, apenas a ZCLa é passível de potencial construtivo adicional (a ZM1 tem potencial básico e máximo igual a um e a ZOE não tem potencial construtivo definido). Deverão ser respeitados os parâmetros urbanísticos estabelecidos para as respectivas zonas de uso, em especial o gabarito de 25 m na ZM1.

O projeto do terreno da Av. Miguel Yunes já tem processos de certidão de Diretrizes para Condomínio Residencial e de Alvará de Aprovação e de Execução para um empreendimento de uso misto em análise na Secretaria de Licenciamento, sendo necessárias aprovações em SMT para a emissão da certidão de diretrizes e em DEPAVE para a emissão do Termo de Compromisso Ambiental para a supressão de espécies arbóreas, além de DECONT, conforme citado anteriormente.

Os mapas 3 e 3A do PL 688/2013 não incorporaram o prolongamento da Avenida Miguel Yunes já executado e regularizado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, e não consideram o enquadramento do terreno em questão nos futuros eixos estruturais de transformação urbana, objeto da implantação de corredores de ônibus nas Avenidas Nossa Senhora do Sabará e Miguel Yunes.

Por estar lideiro a estes futuros corredores de ônibus, se enquadra a aplicação do Quadro 4 do PL 688/13, com a faixa de 150m para que então a quadra inteira seja definida como eixo estruturador de transformação urbana.

Parecer Técnico de Legalizações – Av. Guido Caloi x Av. Guarapiranga

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

YUNY INCORPORADORA SA

Data: 11/12/13

1.0 Objetivo

O objeto deste estudo é: a elaboração da análise técnica legal, urbanística e ambiental do imóvel localizado na Av. Guido Caloi, 1111/1331 para a implantação de um empreendimento misto de uso residencial e de comércio, e a avaliação sobre o enquadramento no PL688/2013 dos denominados "Eixos de Estruturação da Transformação Urbana" e da Proposta de "ZEIS".

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. Guido Caloi, 1111/1331 x Av. Guarapiranga
- Distrito: Jardim São Luiz
- Subprefeitura: M Boi Mirim
- Terreno localizado em Zona Urbana
- Topografia: Kazutoshi Shibuya



Fig. 1. Detalhe do Terreno no GEGRAN

4.0 Documentação Imobiliária

O lote foi adquirido pela VR Aluguéis e Serviços LTDA em 2004, junto a Caloi Norte S/A, conforme averbações nas matrículas 105.827, 105.826 e 21.776.

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

- **Proprietário Atual (SPE):** VR Aluguéis e Serviços LTDA (CNPJ 01.041.019/0001-49)
- **Proprietário Anterior:** Caloi Norte S/A
- **Matrículas:**
 - 105.826 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de SP
 - 105.827 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de SP
 - 21.776 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de SP
- **Registro Anterior:** Transcrição 157.082 e Matrícula 245.628
- **Número de Contribuinte:** 103.025.4820-2
- **Área:**
 - Matrícula 105.826: 23.565 m² (escritura)
 - Matrícula 105.827: 9.824 m² (escritura)
 - Matrícula 21.776: 74.302 m² (escritura)
 - Total: 107.691 m² (escritura)
- **Área Construída:** 35.001 m²
- **Ano de Construção:** 1981
- **Uso:** Industrial



Fig.2 - Quadra Fiscal 025 do Setor 103



Fig. 3 - Imagem do Google Earth do terreno da VR Aluguel e Serviços na Av. Guido Caloi x Av. Guarapiranga

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 2 zoneamentos, permitindo a instalação de usos residenciais na ZCLa, de serviços e comércio na ZPI e com os principais parâmetros urbanísticos de acordo com o quadro abaixo:

Zoneamento	CA Bás	CA Máx	Gabarito	TO	TP	Frente	Distrito	Subprefeitura
ZPI	1	1,5	15	70%	15%	5	Jd São Luiz	M Boi Mirim
ZCLa/01	1	2,5	sem limite	70%	15%	5	Jd São Luiz	M Boi Mirim

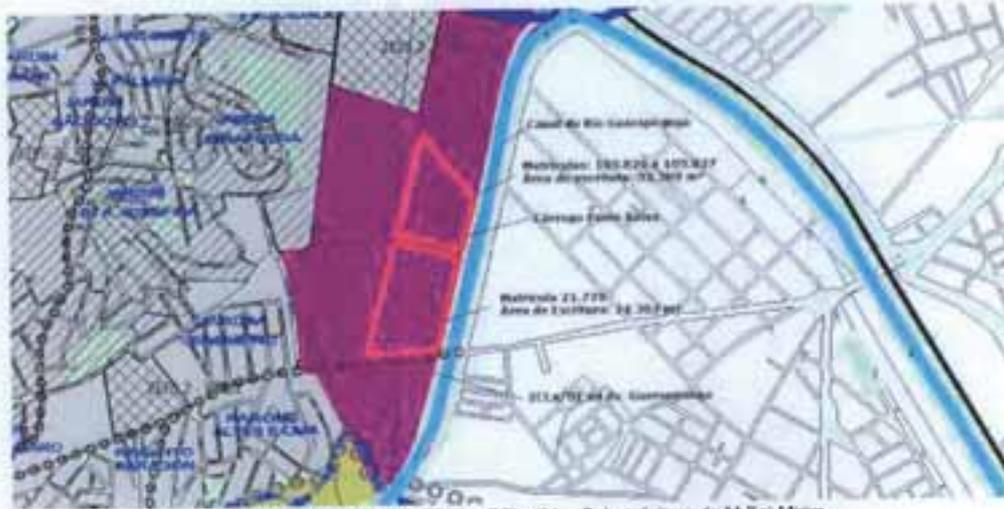


Fig. 4 - Zoneamento atual. ZP1/01, ZCLA/01 – Subprefeitura de M Boi Mirim

A gleba da Av. Guido Caloi está dentro da previsão do Perímetro da Operação Urbana Pólo de Desenvolvimento Sul (sem regulamentação) e da Área de Intervenção Urbana ZCLA/01 (sem regulamentação), que permitiria coeficientes de aproveitamento superiores aos estabelecidos no Quadro 4 da Subprefeitura do M Boi Mirim da Lei 13.885/04, conforme figura abaixo:

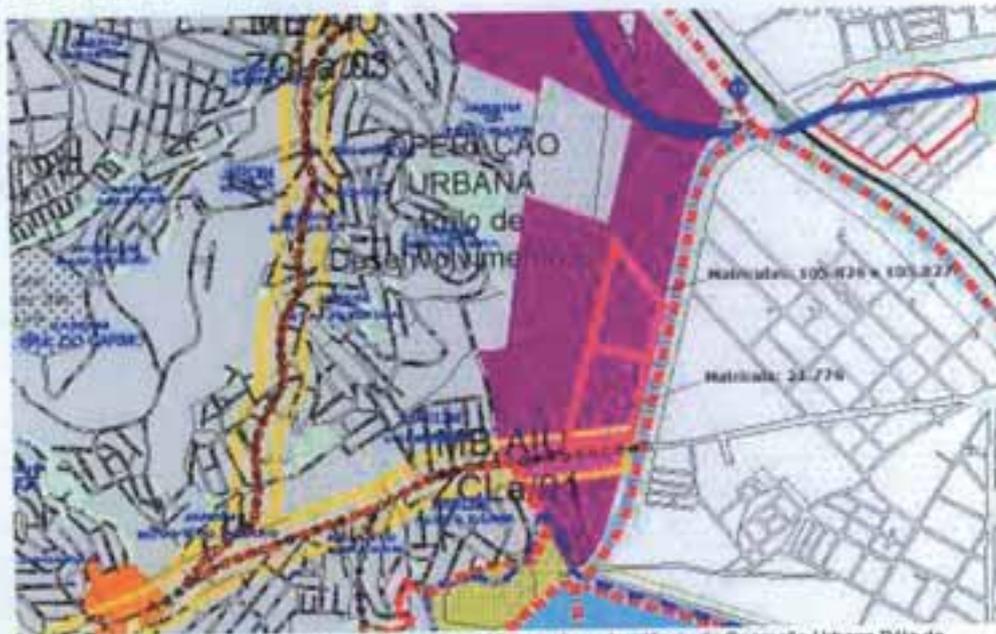


Fig. 5. Detalhe do Mapa 05 da Lei 13.885/04, sobre a incidência da Operação Urbana Pólo de Desenvolvimento Sul e da AIU da ZCLA/01



Fig. 6. Imagem do Google Earth em 26 de Junho de 2007 com as edificações da Caloi

Zoneamento Anterior (Lei Municipal 7805/72)

Verificando o zoneamento anterior aprovado na Lei Municipal 7805/72, o terreno encontrava-se numa antiga Z6-045 que era a zona industrial.

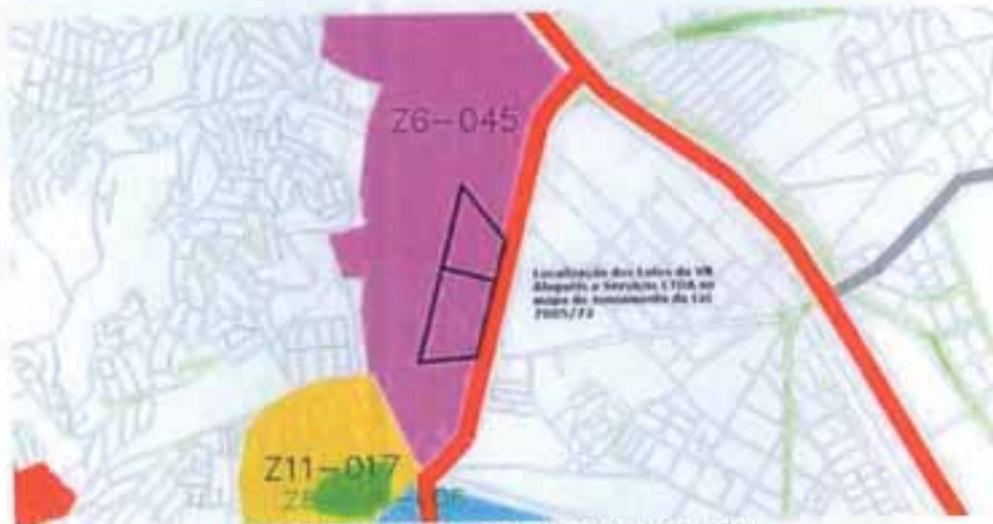


Fig.7 - Zoneamento anterior: Z6 - Subprefeitura M Boi Mirim

Gabarito

De acordo com a o Quadro da Lei Municipal 13.885/04, o gabarito de altura é de 15 m para a ZPI e sem limitações para a ZCLa.

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 Jardim São Luiz, no "site" da Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São Paulo:

Residencial:

Há a disponibilidade de 69.352,57 m² de estoque de potencial construtivo residencial no distrito de Jardim São Luiz

Distrito	Estoque Residencial Total	Estoque Residencial Consumido	Estoque Residencial Disponível
Jd São Luiz	80.000	10.647,43	69.352,57

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 praticamente encerrado para o distrito de Jd São Luiz.

Distrito	Estoque Não residencial Total	Estoque Não residencial Consumido	Estoque Não residencial Disponível
Jd São Luiz	10.000	9.687,56	312,44

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

Proximidade de Vilas ou Ruas Sem Saída

Não há a ocorrência de proximidade de vilas ou de ruas sem saída sobre os Lotes da Av. Guido Caloi, não tendo restrições contidas nos artigos 181, 182 e 183 da Lei 13.885/04, em relação à faixa envoltória de 20m de rua sem saída com limitação de 10m de gabarito.

Classificação das Vias

Para a instalação do 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. Guido Caloi: via estrutural N3, com largura >12m
- Av. Guarapiranga: via estrutural N2, com largura > 12 m

O empreendimento em desenvolvimento pela VR Aluguéis e Serviços LTDA, terá 2 usos:

- Residencial: com acesso pela Av. Guarapiranga na faixa de 40 m da ZCLa
- Comercial: com acesso pela Av. Guido Caloi na ZPI

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 aos lotes da VR Aluguéis e Serviços 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.

Melhoramentos Viários

De acordo com consulta feita em SIURB, há a incidência de Decreto de Utilidade Pública para a desapropriação de cerca de 7000 m² de área para o ajuste de traçado viário na Av. Guarapiranga e na Av. Guido Caloi com alargamento de via.

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

Não há a incidência de Olhos d'Água e Nascentes sobre o terreno da VR Aluguéis e Serviços LTDA. Contudo, há 2 cursos d'água sobre o terreno: o Canal Guarapiranga e o Córrego Ponte Baixa, devendo ser obedecidos os limites de área de preservação permanente contidos na Lei Federal 1265/12 (Código Florestal).



Fig. 8: Foto do Córrego Ponte Baixa – atualmente em obras de canalização por parte da prefeitura

O Córrego Ponte Baixa está sendo objeto de obras de canalização por parte da Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras da Prefeitura Municipal de São Paulo, através do Consórcio Camargo Córrea Mendes Junior como empresa responsável pela execução.

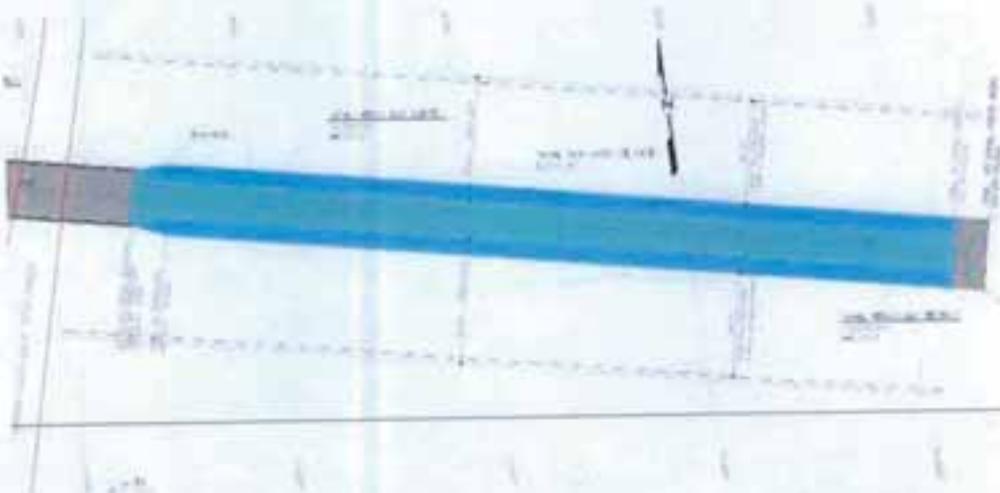


Fig. 9: Detalhe do Projeto em Execução da Canalização do Córrego Ponte Baixa da Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras.

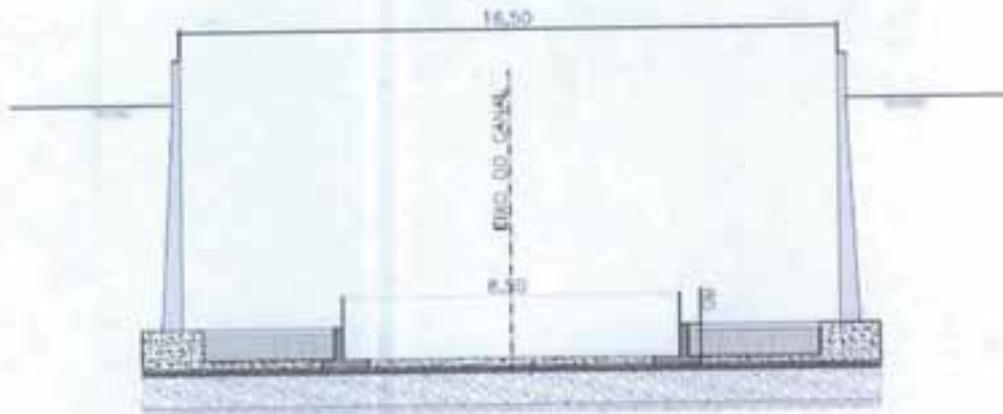


Fig. 10: Detalhe da Seção do Canal em Execução da Canalização do Córrego Ponte Baixa.



Fig. 11: Foto da Execução da Canalização do Córrego Ponte Baixa.



Fig. 12 – Foto da Execução da Canalização do Córrego Ponte Baixa

Entorno

A Lei de 13885/04 manteve sobre a antiga Z6, o zoneamento predominantemente industrial ZPI. Contudo, criou-se a ZCLa/01, que permite a instalação de usos residenciais, comércio e de serviços e ainda se estabeleceu a possibilidade de desenvolver urbanisticamente esta região através da previsão da Operação Urbana Pólo de Desenvolvimento Sul e Área de Intervenção Urbana da ZCLa/01 da Avenida Guarapiranga.



Fig. 13 - Entorno do terreno – vista aérea do terreno da Av. Guarapiranga x Av. Guido Caloi



Fig14 – Vista do Terreno pela Avenida Guarapiranga

Próximo ao terreno está localizada a Represa de Guarapiranga, que é um importante manancial para o sistema de abastecimento de água da cidade de São Paulo. O Canal do Guarapiranga é responsável pelo controle de cheias da represa do Guarapiranga, desaguando no Rio Pinheiros.

Antigamente era feito o bombeamento das águas do Rio Pinheiros e afluentes para a Represa Billings, e dessa para a Usina Henry Border para o controle de cheias dos rios acima citados, e para a geração de energia elétrica em Cubatão. Com a deterioração da qualidade da água destes rios, não há mais este bombeamento, realizado apenas em situações de cheias ocasionais.



Fig15 – Vista do Canal do Rio Guarapiranga



Fig 16 – Vista do Lote pela Av. Guido Calci



Fig 17 – Vista da Vizinhança de Uso Predominantemente Industrial pela Av. Guido Calci



Fig. 18 - Vista da Ponte Transamérica

A região vem recebendo importantes equipamentos de transporte público, a Avenida Guarapiranga já é um corredor de ônibus, e na Avenida Guido Caloi está localizada a Estação Santo Amaro da Linha Lilás com interligação com a Linha Esmeralda da CPTM.



Fig. 19 - Vista do Corredor de Ônibus existente na Av. Guido Caloi



Fig. 20 – Vista da Estação de Metrô Santo Amaro com Interligação com a Linha Esmeralda da CPTM

Passivos Ambientais: Contaminação do Solo

O terreno foi ocupado por muitos anos pela unidade metalúrgica da Bicicletas Caloi, que operou até agosto de 2006, tendo como principais atividades industriais: o armazenamento de produtos químicos; operações de usinagem e estampagem; operações de solda elétrica; tratamento superficial de cromação, fosfatização, pintura química, pintura a pó; e decapagem ácida.

Os estudos ambientais iniciaram em 2007, com a elaboração da avaliação ambiental preliminar, investigação confirmatória e detalhada. Nestas análises, foram confirmadas a presença de: metais, compostos organo-clorados voláteis, compostos aromáticos e TPH, na água subterrânea.

A avaliação de risco para os usos pretendidos, apontaram pela necessidade de um processo de remediação ativo sobre a água subterrânea, considerando as etapas de construção e de ocupação das futuras edificações.

Desta forma, atualmente se encontra em desenvolvimento, a elaboração do Plano de Intervenção, em que estão sendo estudados os métodos mais apropriados para a remediação da contaminação, incluindo testes no local para a escolha mais adequada do processo a ser utilizado no local.

Com a conclusão do Plano de Intervenção, será protocolado um processo em CETESB (a fim de se obter o parecer técnico de mudança de uso) e posteriormente em DECONT; a fim de que seja validado o processo de remediação de área contaminada, bem como da obtenção das licenças necessárias para a aprovação do projeto na Secretaria de Licenciamento da Prefeitura Municipal de São Paulo.

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 abaixo do limite estabelecido pela legislação (um hectare equivale a 10.000 m² de área, temos 107.691 m², que seria equivalente a 10,76 hectares).

Geradores de Impacto de Vizinhança – EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança)

De acordo com o Decreto 45.817/06 e com o Decreto 36.613/96 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 m² (art. 10º do Decreto 45.817/06)
- Para o uso de Comércio e de Serviços com área total computável maior que 60.000 m² (Art. 1º, item III do Decreto 36.613/96)

O empreendimento previsto para a Av. Guido Caloi tem área computável acima dos limites acima estabelecidos, desta forma sendo necessária a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.

7.0 Processos em Andamento nos Órgãos Públicos

Foi protocolado na Secretaria de Licenciamentos em COMIN, o processo 2011 0.150.023-5 para a emissão do Alvará de Aprovação e de Execução de Edificação Nova para um empreendimento comercial NR3.

Por se tratar de um empreendimento Pólo Gerador de Tráfego, foi protocolado o processo 2013 0.338.677-8 a análise do projeto a fim de obter a Certidão de Diretrizes na Secretaria Municipal dos Transportes.

O terreno possui área de preservação permanente e será necessária a supressão de espécies arbóreas, desta forma serão necessários: a obtenção do Parecer Técnico Ambiental e do Termo de Compromisso Ambiental de DEPAVE para a aprovação do projeto na Secretaria de Licenciamento.

Por se tratar de um processo enquadrado como gerador de impacto de vizinhança, será apresentado no processo de aprovação o RIVI – Relatório de Impacto de Vizinhança, a ser analisado e validado na Secretaria do Meio Ambiente

Em relação à questão ambiental, será protocolado em CETESB o processo para a emissão do parecer técnico de mudança de uso e em DECONT para a emissão do parecer técnico de licenciamento ambiental.

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. Guido Caloi 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 1: Características de Aproveitamento Construtivo das Macroáreas e dos Eixos de Estruturação de Transformação Urbana

		Macroáreas			Eixos de Estruturação de Transformação Urbana			Cota Parte Máxima (m) (Área de terreno / Unidades habitacionais)
		Coeficiente de Aproveitamento			Coeficiente de Aproveitamento			
		mínimo	básico	máximo (a)	mínimo	básico	máximo (a)	
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	0,7			0,7			20
	Qualificação da Urbanização Consolidada	0,8	1	2	0,8	1	4	
	Requalificação da Vulnerabilidade Urbana							
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Requalificação da Vulnerabilidade Urbana	0,5	1	2	0,5	1	2,5	10
	Recuperação Urbana e Ambiental	0,2		1	0,2		2	40
	Condição Urbana e Uso Sustentável	NA	0,2	0,2	NA	0,2	0,5	NA
	Preservação de Ecossistemas Naturais		0,2	0,2		0,2	0,1	

Notas:
 a) O limite máximo do coeficiente de aproveitamento (a) poderá ser variado de acordo de ser possível, de acordo com o plano diretor municipal e/ou estadual e/ou federal, observando-se o limite máximo estabelecido por este quadro;
 b) A Cota Parte Máxima determina o número máximo de unidades habitacionais a ser produzidas em um terreno, compreendendo as áreas de proteção das unidades habitacionais.

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 da Transformação Urbana - Área de Influência

		Linhas de Trem (Paralelas)	Linhas de Metrô, Monotrilho e VLP elevado		Corredor de Ônibus, VLT e VLP
		Razo (m)	Razo (m)	Faixa (m)	Faixa (m)
Macro eixo de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	400 (a) (b) (c)	400 (a) (b) (c)	150 (a) (b) (c)	150 (a) (b) (c)
	Qualificação da Urbanização Consolidada				
	Redução da Vulnerabilidade Urbana				
Restrição da Vulnerabilidade Urbana					
Macro eixo de Proteção e Respostas Ambientais	Restrição da Vulnerabilidade Urbana	NA	NA	NA	NA
	Reservação Urbana e Ambiental				
	Contenção Urbana e Uso Sustentável				
	Preservação de Ecossistemas Naturais				

NOTAS:
 a) Quando o eixo do raio ou faixa de abrangência seccionar ou tangenciar determinado quadro, todo o quadro deverá fazer parte do eixo de estruturação de transformação urbana.
 b) Quando houver remanejamento ou desmembramento de gabaritos ou o redesenho de quadros em função de melhoramentos viários ou projetos urbanísticos e o quadro ou conjunto de quadros resultarem totalmente enquadrados dentro da área de influência, os restantes quadros estarão automaticamente excluídos do eixo de estruturação de transformação urbana, cabendo à DADU o reconhecimento e a anulação de sua inclusão.
 c) Raio estabelecido a partir das características das estações, nas linhas de trem, metrô, monotrilho ou VLP elevado.
 d) Faixa estabelecida a partir do eixo de infraestrutura de transporte coletivo dos sistemas ônibus municipais e intermunicipais e VLT.

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

Pelo mapa 3 de Eixo de Estruturação de Transformação Urbana, o lote da VR Aluguéis e Serviços LTDA está enquadrado como Eixo Estruturador de Transformação Urbana devido ao Corredor de Ônibus Existente na Av. Guarapiranga, pois a quadra está inserida na distância prevista no quadro 4 em relação ao corredor de ônibus (faixa de 150m).



Fig. 23 - enquadramento do lote da Nova VR Aluguéis e Serviços LTDA no Mapa 3 do PL 688/2013

Desta forma, o terreno em questão está enquadrado dentro do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, podendo se utilizar dos parâmetros estabelecidos dentro do Quadro 1 do PL688/13, se a mesma for aprovada pela municipalidade.

ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

De acordo com o Mapa 4 das Zonas Especiais de Interesse Social, o terreno de propriedade da VR Aluguéis e Serviços LTDA, localizado na Av. Guido Caloi x Av. Guarapiranga, foi enquadrado como ZEIS 2.

"Inciso II do Art. 40 do PL 688/13 – ZEIS 2 são áreas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, majoritariamente, na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e na Macroárea de Estruturação Metropolitana e na Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada, caracterizadas pela presença de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados a urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir habitações de interesse social dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, espaços públicos, comércio, serviços e atividades produtivas de caráter local;"



Fig. 24 - Enquadramento do terreno no Mapa 4 - Zonas Especiais de Interesse Social

Contudo, de acordo com o Inciso VII do Art. 56 do Decreto 44.667/2004 que regulamenta as disposições relativas às zonas especiais de interesse social do Plano Diretor Estratégico do Município São Paulo (Lei 13.430/02): o parcelamento do solo de interesse social não será permitido nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem danos a saúde.

"Art. 56. O parcelamento do solo de interesse social não será permitido nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

VII - nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde".

De acordo com as exigências da legislação ambiental, a VR Aluguéis e Serviços LTDA está trabalhando na elaboração do Plano de Intervenção em CETESB, a fim de obter o Parecer Técnico de Mudança de Uso (de uso industrial para comércio e residencial), em função da análise confirmatória que verificou a presença de elementos organo-clorados e de metais na água subterrânea.

Por estar lindeiro ao corredor de ônibus existente da Avenida Guarapiranga, se enquadra a aplicação do Quadro 4 do PL 688/13, com a faixa de 150m para que então a quadra inteira seja definida como Eixo Estruturador de Transformação Urbana.

Há uma proposta de enquadramento de ZEIS 2 no PL 688/13, porém além do fato de que já existe um projeto protocolado na Secretaria de Licenciamentos, o terreno em questão é enquadrado como área contaminada na qual é vedada a instalação de empreendimentos de HIS pelo Decreto 44.667/04.

Desde 31 de maio de 2011, se encontra em análise em COMIN, o processo 2011 0.150.023-5 para alvará de aprovação e de execução para edificação nova de um empreendimento de uso misto de centro comercial na ZPI e uso residencial na ZCLa. De acordo com o Art. 56 do PL 688/2013, o protocolo do processo em questão é anterior à aprovação do presente projeto de lei, e ainda anterior a data de 31 de Julho de 2013, citada no presente artigo.

9.0 Conclusão

Pela legislação atual de uso e ocupação do solo, trata-se de um terreno que tem a incidência de duas zonas de uso (ZCLa e ZPI), com parâmetros urbanísticos definidos pelo Quadro 04 do Plano Regional de M Boi Mirim, integrante da Lei 13.885/04.

Pretende-se implantar um empreendimento residencial na ZCLa e um empreendimento comercial na ZPI. De acordo com o quadro 1 anexo ao Decreto 45.817/05, o uso residencial é restrito na ZPI.

De acordo com o site da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, há disponibilidade de estoque de potencial construtivo residencial, porém está praticamente esgotado para o uso "não residencial" no distrito do Jardim São Luiz.

O projeto deverá atender as disposições estabelecidas na Lei Federal 1265/12 (Código Florestal) em relação às áreas de preservação permanente do Córrego Ponte Baixa e do Canal do Guarapiranga.

O terreno possui desapropriação de cerca de 7.000 m² de área para melhoramentos viários na av. Guido Caloi e na Av. Guarapiranga. A canalização do córrego Ponte Baixa está sendo executada pela Secretaria de Infra Estrutura e Obras da Prefeitura Municipal de São Paulo através do Consórcio Camargo Correa Mendes Junior.

Com a identificação da contaminação do solo, através das etapas: de análise preliminar, de análise confirmatória e detalhada, se encontra em processo de elaboração: a análise de risco e o plano de intervenção. Com a conclusão desta etapa, esta documentação será protocolada nos processos de CETESB e de DECONT. Desta forma, busca-se: validar o processo de remediação, obter as licenças ambientais necessárias para a mudança de uso e obter a liberação para emissão dos alvarás de aprovação e de execução junto ao órgão municipal.

O terreno da Av. Guido Caloi já tem processos de Alvará de Aprovação e de Execução, para um empreendimento de uso misto, em análise na Secretaria de Licenciamento. Além disso, serão necessárias, as aprovações: em SMT para a emissão da certidão de diretrizes (empreendimento enquadrado como pólo gerador de tráfego), em DEPAVE para a emissão do Termo de Compromisso Ambiental para a supressão de espécies arbóreas, além de DECONT, conforme citado anteriormente. Também será necessária a apresentação e validação do Relatório de Impacto de Vizinhança por parte do órgão municipal.



Parecer Técnico de Legalizações – Rua Ada Negri

De: **Marcelo Matsumoto** – Gerente de Legalizações
YUNY INCORPORADORA SA
Data: 29/11/13

1.0 Objetivo

O objeto deste estudo é a elaboração da análise técnica legal, urbanística e ambiental do imóvel localizado na R. Ada Negri para a implantação de um empreendimento misto de uso residencial e de serviços, 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: R. Ada Negri, 469 e R. Gibraltar
- Distrito: Santo Amaro
- Subprefeitura: Santo Amaro
- Terreno localizado em Zona Urbana
- Topografia: Kazutoshi Shibuya – Jan/2011
- Elevação: 741 m



Fig 1- Foto Aérea do Terreno pelo Google Earth



Fig. 2 – Vista do terreno pela R. Ada Negri



Fig. 3 – Vista do terreno pela R. Francisco Arvani

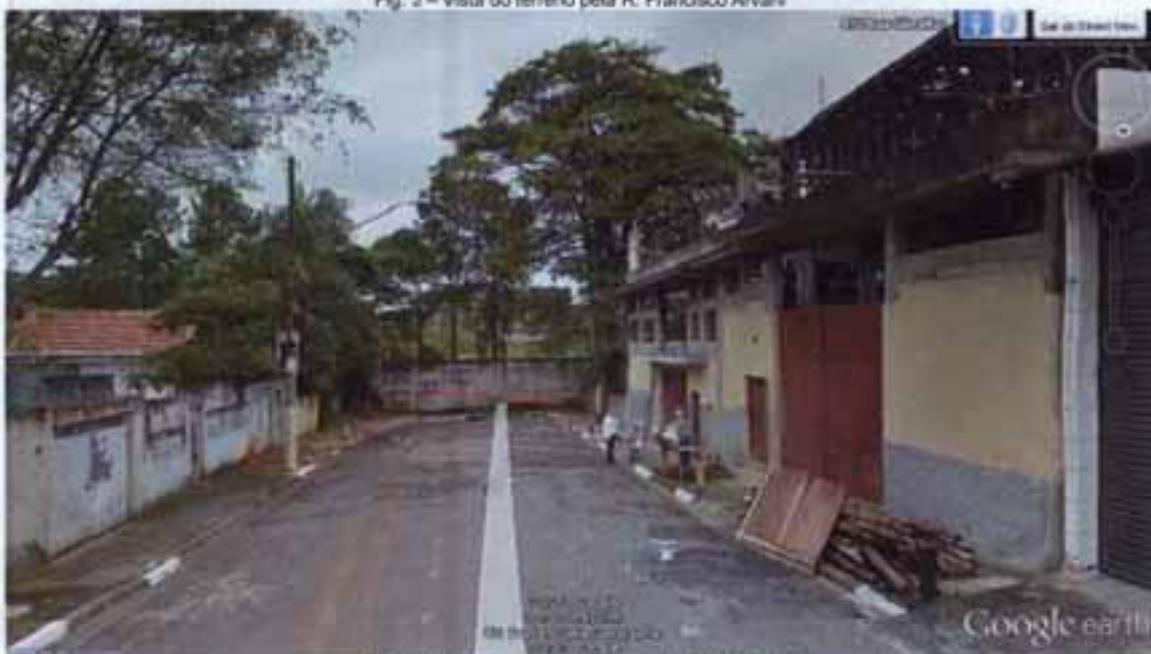


Fig 4. Vista da entrada do terreno pela R. Gibraltar

4.0 Documentação Imobiliária

O lote foi adquirido pela VR Aluguéis e Serviços LTDA em 2000, conforme pode ser verificado no registro R7/245.307 da matrícula 245.307.

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

- **Matrícula:** 245.307 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de SP
- **Registro Anterior:** Matrícula 52.641
- **Proprietário Atual:** VR Aluguéis e Serviços LTDA
- **Proprietário Anterior:** Toledo do Brasil Indústria de Balanças LTDA
- **Número de Contribuinte:** 087.396.0100-5
- **Área do Terreno:**
 - 27.266,07 m² (escritura)
 - 27.661,34 m² (real)
- **Área Construída:** 4.820 m² na certidão de dados cadastrais, porém já foi feita a demolição com regularização pelo Certificado de Conclusão de Demolição de número 2012 89004-00.



Fig.5 Quadra Fiscal 396 do Setor 87

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 encontra-se na zona mista ZM2/05, 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	Gabarito	TO	TP	Frente
ZM2/05	1	1,5	15	50%	15%	5

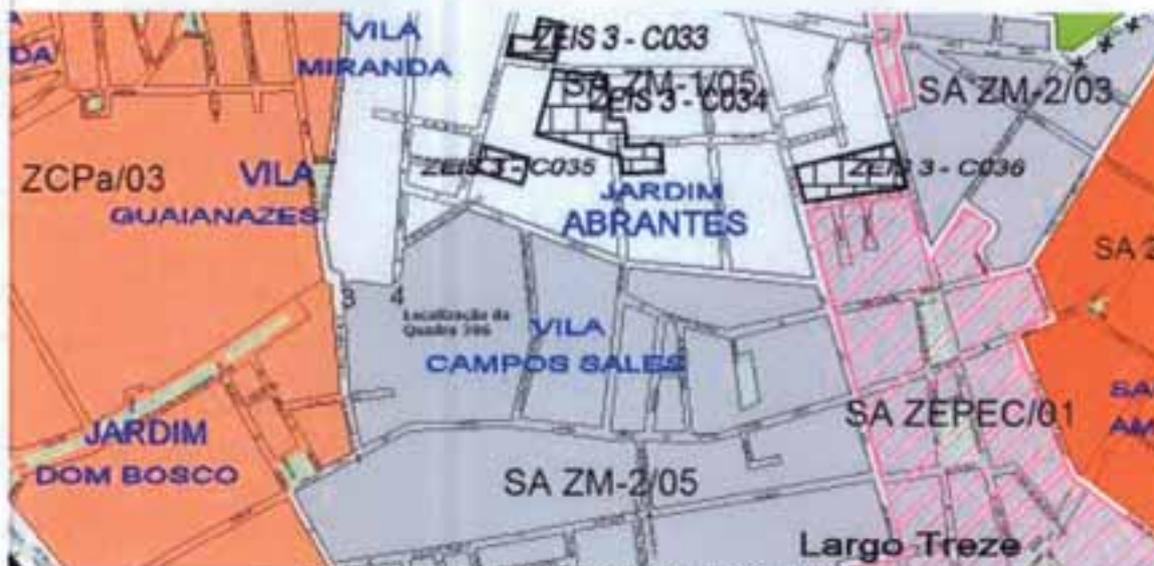


Fig.6 - Zoneamento atual. ZM2/05- Subprefeitura de Santo Amaro

Zoneamento Anterior (Lei Municipal 7805/72)

Verificando o zoneamento anterior aprovado na Lei Municipal 7805/72, o terreno encontrava-se numa antiga Z6-043 que era uma zona predominantemente industrial (ver figura 8).



Fig8 - Zoneamento anterior, Z6

Zoneamento Estadual

Além do enquadramento em zona industrial no zoneamento municipal, verificou-se que o terreno está enquadrado na ZUPI 1 da legislação industrial estadual, destinada prioritariamente para empreendimentos de uso industrial.

Gabarito

De acordo com a Ficha Técnica 2011/029203 da PMSP, o gabarito de altura é de 100 m. Contudo, pelo zoneamento estabelecido pela Lei 13.885/04, o gabarito é de 15 m na ZM2/05.

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:

Yuny Incorporadora S.A

Rua Olimpíadas, 66 – 11º Andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – CEP. 04551-000
Fone: +55 11 3018-4000 / Fax: +55 11 3018-4001 – www.yuny.com.br

Não Residencial:

O estoque de potencial construtivo não residencial se encontra praticamente esgotado conforme tabela abaixo:

Distrito	Estoque Não Residencial Total	Estoque Não Residencial Consumido	Estoque Não Residencial Disponível
Santo Amaro	100.000,00	99.967,52	32,48

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

Residencial:

Resta cerca de 30% do total de estoque de potencial construtivo residencial, conforme pode ser verificado na tabela abaixo de acordo com o site da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Distrito	Estoque Residencial Total	Estoque Residencial Consumido	Estoque Residencial Disponível
Santo Amaro	250.000,00	168.726,51	82.273,49

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

Proximidade de Vilas ou Ruas Sem Saída

Em relação à vizinhança do lote em questão, verificou-se a existência de uma rua sem saída, a Rua Gibraltar.

Contudo, não se aplica a faixa envoltória de 20m de rua sem saída com limitação de 10m de gabarito estabelecidas nos artigos 181, 182 e 183 da Lei 13.885/04, pois a R. Gibraltar tem largura superior a 12m descaracterizando a aplicação destes dispositivos.

Classificação das Vias:

Para a instalação do uso misto, é necessário avaliar a classificação das vias existentes. Para as 2 vias que dão acesso ao terreno segue abaixo a classificação das mesmas pela Lei 13.885/04:

- R. Ada Negri - Coletora
- R. Gibraltar - Local

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
- Para usos não residenciais, atender as especificações dos quadros 2/c (para zona de centralidade linear) e 2/e (para zonas mistas em vias coletoras) da Lei 13.885/04

Por apresentar limites superiores aos estabelecidos na Lei 15.150/10, o projeto da VR Aluguéis e Serviços 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 de bens tombados pelo patrimônio histórico em relação ao lote da VR Aluguéis e Serviços 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 próximo a uma das divisas do lote, passava o córrego Corumbá (conforme descrito na matrícula), porém foi objeto de canalização fechada conforme a averbação R 11 da matrícula 245.307 e as plantas da Divisão de Projetos Pluviais da Prefeitura do Município de São Paulo em anexo.

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 obedecido a faixa não edificável de uma vez e meia a largura da canalização, observado o mínimo de 3m a contar das faces externas. Esta faixa não edificável já se encontra traçada nas referidas plantas de canalização anteriormente citadas.

Entorno

Trata-se de uma região que já foi ocupada por diversas indústrias, entre elas PRADA (ainda na região), Laboratório Le Petit (atual Condomínio Nova América), Philips do Brasil (atual Santander), Rolamentos Schaeffler (atual Correios), Avon (atual Anglo Vestibulares), entre outros conforme pode ser verificado na Planta do Gegrar em anexo.

Atualmente a região vem sendo objeto de mudança de uso, de atividades industriais para atividades de serviços e de uso residencial. A Lei 13.885/04 de uso e ocupação do solo já contemplou esta mudança de uso (De antigo Z6 da Lei 7805/72 para zona mista ZM2-05 da Lei 13.885/04).



Fig. 9 Entorno do terreno – vista aérea da região em que se encontra o imóvel



Fig.10 – ETEC da Av. Mano Lopes Leão



Fig. 11 - Vista do Entorno, com ocupações de serviços como o Citibank Hall (antigo Credicard Hall)



Fig. 12 Vista do Transamérica Expo Center pela Av. Dr Mário Vilas Boas Rodrigues



Fig. 13 Conjunto Residencial na R. Francisco Pitta Britto



Fig 14 - Vizinhança Residencial no entorno da R. Francisco Arvani



Fig 15 – Verificação da mudança de uso na região, na R. Francisco Pitta Brito, numa quadra a indústria Prada e na outra, o empreendimento Nova América.



Fig. 16 – Vista do Córrego a Jusante, quando ele sai da canalização fechada para canalização aberta na R. José Abrandes



Fig. 17 – Corredor de Ônibus da Av. João Dias – Eixo Estruturador e Transformador Urbano

Passivos Ambientais: Contaminação do Solo

Na planta do Gegrans, foi identificado que o lote da Ada Negri já foi ocupado pela Light como antigo depósito de materiais. Foi constatado que o terreno pertenceu a Avon Cosméticos LTDA (em 1972), a Minerva Indústria e Comércio LTDA (em 1991) e a Toledo do Brasil Indústria de Balanças LTDA (em 1991), a Celerina LTDA (em 1998) sendo adquirido pela VR Aluguéis e Serviços LTDA em 2000.

Em propriedade da VR Aluguéis e Serviços LTDA, o imóvel foi utilizado pela TRAMA Promoções Artísticas LTDA, no galpão de 4422 m² sem nenhum uso que pudesse ocasionar uma contaminação ao lote.

Em virtude do histórico de uso industrial sobre o lote, foi solicitada 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 e detalhada, se verificou a existência de componentes organoclorados e de metais com teores superiores aos limites de intervenção estabelecidos por CETESB.

Atualmente, o estudo se encontra em fase de elaboração nas fases de análise de risco e elaboração do plano de intervenção. Com a conclusão desta etapa, será encaminhado um processo em CETESB em busca da emissão do Parecer Técnico de Mudança de Uso e em 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 o uso pretendido e possibilitará o início da 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 m² de área, temos 27.266,07 m², que seria equivalente a 2,7 hectares).

Geradores de Impacto de Vizinhança – EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança)

De acordo com o Decreto 45.817/06 e com o Decreto 36.613/96 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 m² (art. 10º do Decreto 45.817/06)
- Para o uso de Comércio e de Serviços com área total computável maior que 60.000 m² (Art. 1º, item III do Decreto 36.613/96)

O empreendimento previsto para a Ada Negri está com áreas computáveis abaixo dos limites acima estabelecidos, desta forma não é necessária a elaboração do EIV.

7.0 Processos em Andamento nos Órgãos Públicos

Em 2011 foi feita a demolição da construção existente de 4820 m², através do alvará de demolição 2011/27560-00 (processo 2010-0348634-3), e já foi regularizado pelo certificado de Conclusão de Demolição 2012-89004-00.

A abertura dos processos de CETESB e de DECONT dependem da conclusão da elaboração do Plano de Intervenção para a Remediação da Contaminação.

Em relação à supressão de exemplares arbóreos será aberto um processo em DEPAVE para a emissão do Laudo de Avaliação Ambiental e Termo de Compromisso Ambiental.

Pretendemos instalar um empreendimento de uso misto de residencial e de serviços, sendo então necessária a abertura de processo na Secretaria Municipal dos Transportes, para a emissão da Certidão de Diretrizes de Empreendimentos Pólo Geradores de Tráfego.

Atualmente, está em análise na Secretária de Licenciamento em RESID, o processo 2011 0.285.797-8 de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova para um empreendimento de uso misto de residencial e de serviços (protocolado em 06 de outubro de 2011).

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 do Ada Negri 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 01: Características de Aproveitamento Construtivo das Macroáreas e do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

		Macroáreas			Eixos de Estruturação da Transformação Urbana			Cota Parte Máxima (b) (área de terreno / Unidades Habitacionais)
		Coeficiente de Aproveitamento			Coeficiente de Aproveitamento			
		mínimo	básico	máximo (a)	mínimo	básico	máximo (a)	
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	0,7			0,7			20
	Qualificação da Urbanização Consolidada	0,6	1	2	0,6	1	4	
	Redução da Vulnerabilidade Urbana							
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Redução da Vulnerabilidade Urbana	0,5	1	2	0,5	1	2,5	32
	Recuperação Urbana e Ambiental	0,2		1	0,2		2	40
	Contenção Urbana e Uso Sustentável	NA	0,2	0,2	NA	0,2	0,5	N/A
	Preservação de Ecossistemas Naturais		0,1	0,1		0,1	0,1	

NOTAS:

a) O limite máximo do coeficiente de aproveitamento (CA) poderá ser redefinido na revisão da Lei Municipal 23.295/2006, não podendo exceder o limite máximo estabelecido por este quadro.

b) A Cota Parte Máxima determina somente o número mínimo de unidades habitacionais a se produzir em um terreno, independente do tamanho das unidades habitacionais.

Fig 18: Quadro 1 – Características de Aproveitamento Construtivo e do Eixo de Estruturação Urbana

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 da Transformação Urbana - Área de Influência

		Linhas de Trem (Passageiros)	Linhas de Metrô, Monotrilho e VLP elevado		Corredor de Ônibus, VLT e VLP
		Raio (m)	Raio (m)	Faixa (m)	Faixa (m)
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	400 (a) (b) (c)	400 (a) (b) (c)	150 (a) (b) (c)	150 (a) (b) (c)
	Qualificação da Urbanização Consolidada				
	Redução da Vulnerabilidade Urbana				
Redução da Vulnerabilidade Urbana					
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Recuperação Urbana e Ambiental	NA	NA	NA	NA
	Contenção Urbana e Uso Sustentável				
	Preservação de Ecossistemas Naturais				

NOTAS:

- a) Quando o limite do raio ou faixa de abrangência seccionar ou tangenciar determinada quadra, toda a quadra deverá fazer parte do eixo de estruturação da transformação urbana.
 b) Quando houver remanejamento ou desmontamento de galpões ou o redesenho de quadras em função de melhoramentos viários ou projetos urbanísticos e a quadra ou conjunto de quadras resultantes estiverem enquadradas dentro da área de influência, as referidas quadras estarão automaticamente incluídas no eixo de estruturação da transformação urbana, cabendo à SMDU o reconhecimento e a anulação de sua incidência.
 c) Raio estabelecido a partir do(s) ponto(s) das estações, nas linhas de trem, metrô, monotrilho ou VLP elevado.
 d) Faixa estabelecida a partir do eixo de infraestrutura de transporte coletivo dos corredores ônibus municipais e intermunicipais e VLT.

Fig. 19: Quadro 4 – Eixos de Estruturação Urbana

O lote se encontra numa quadra interligada ao corredor de ônibus da Av. João Dias, que de acordo com o "Quadro 4", estabelece a faixa de 150m para determinação da abrangência das quadras.

A respeito da abrangência das quadras afetadas pelas faixas estabelecidas no quadro 4, há a nota do item "a" que estabelece: "quando o limite do raio ou da faixa de abrangência seccionar ou tangenciar determinada quadra, toda a quadra deverá fazer parte do eixo de estruturação da transformação urbana"

O lote em questão está inserido em uma grande "quadra", formada por 2 quadras fiscais interligadas, conforme pode ser verificada na foto aérea do Google:

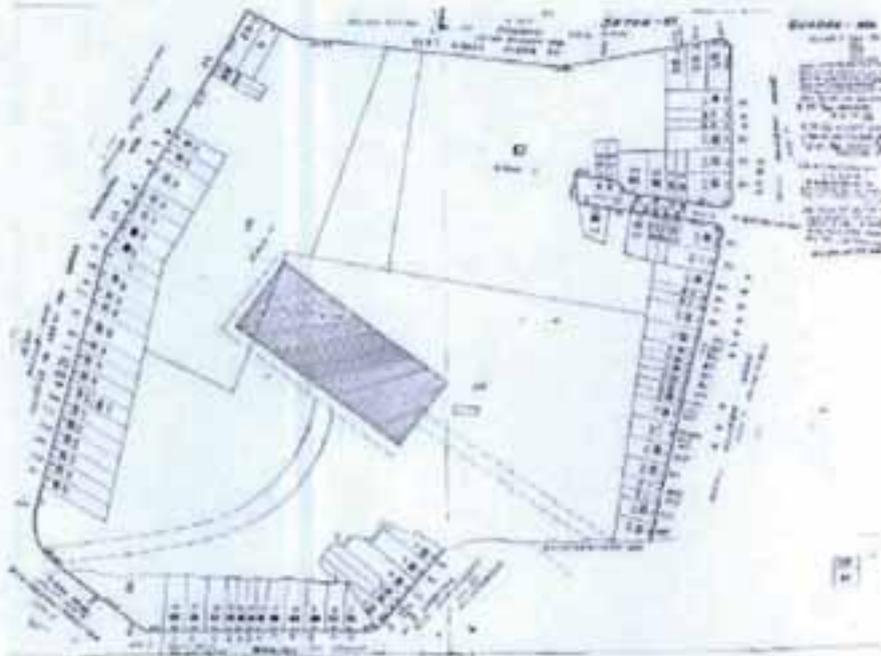


Fig. 22 – Detalhe da Quadra Fiscal 396

De acordo com o mapa 3 (ver figura 23), a quadra 396 formada pelos logradouros R. Ada Negri, R. Novalino, R. Gibraltar, R. Alvarez Lobo, Av. Mário Lopes Leão e R. Francisco Arvani estaria fora do Eixo de Estruturação Urbana do PL 688/2013.



Fig. 23 - Detalhe do Mapa 3 dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana do PL 688/2013

Contudo, através do Gegrar, é possível verificar que as quadras "282" e "396" são interligadas sem interferência de logradouro, desta forma, de acordo a nota "a" do quadro 4, as duas quadras deveriam estar inseridas como Eixo de Estruturação Urbana.



Fig. 24. Detalhe das Quadras "282" e "396"

9.0 Conclusão

O terreno possui contaminação de água subterrânea e se encontra em andamento, a elaboração do Plano de Remediação de Áreas Contaminadas, que será submetido em CETESB e em DECONT, a fim de obter as licenças necessárias para mudança de uso e para sua reabilitação.

Pela legislação atual de uso e ocupação do solo, trata-se de um terreno em zona mista ZM2, que permite o aproveitamento máximo de 1,5 x, taxa de ocupação de 50% e gabarito de 15 m. Atualmente não há estoque de potencial construtivo para o uso não residencial.

O projeto do terreno da Rua Ada Negri já tem processo de Alvará de Aprovação e de Execução para um empreendimento de uso misto em análise na Secretaria de Licenciamento, sendo necessárias aprovações em SMT para a emissão da certidão de diretrizes e em DEPAVE para a emissão do Termo de Compromisso Ambiental para a supressão de espécies arbóreas, além de DECONT, conforme citado anteriormente.

O projeto em análise na Secretaria de Licenciamentos é de uso misto utilizando o potencial máximo de 1,5 x para o uso residencial e 1x para o uso não residencial em função do esgotamento de estoque para este uso, sendo viável para aprovação dentro da legislação atual de uso e ocupação do solo (Lei 13.885/04).

Seguindo a nota "a" do quadro 4, as quadras fiscais 396 e 282 estão enquadradas como uma única quadra, desta forma sendo enquadrada como eixo estruturador de transformação urbana do Projeto de Lei 688/2013.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Gabinete Vereador Andrea Matarazzo

Folha nº 1792
Anexo 2 - Vol. 10 PL 688/13

Liliane Jun Ogura
RF: 11.095

São Paulo, 18 de dezembro de 2013.

Memo. 113/2013.
1ºGV - Gabinete Vereador Andrea Matarazzo

À Secretaria de Comissão de Política Urbana, Metropolitana
E Meio Ambiente

Favor anexar ao processo de discussão do Plano Diretor ofício anexo. Como
contribuição da CIA. Comercial, Agrícola e Industrial Grama.

Atenciosamente,

Andrea Matarazzo
Presidente da Comissão de Política
Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente

RECEBIDO, na Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente.	
18 DEZ. 2013	
<i>Leonardo</i> Secretário	11372 RF

Viaduto Jacareí, 100 5 andar, gabinete 516/517, Centro, São Paulo - SP
Telefones 11 3396-4390 / 4460

CIA. COMERCIAL AGRÍCOLA E INDUSTRIAL GRAMA

RUA XV DE NOVEMBRO, 228 - 15º ANDAR - CJ. 1511 - CENTRO
TELEFONE: 3241-3855 - FAX: 3241-3302
CEP 01013-000 - SÃO PAULO - SP

Folha nº 1793
Anexo 2 - Vol. 10 PL 688/13
Eliane Jun Ogura
RF: 11.095

São Paulo, 16 de dezembro de 2013.

À
**Comissão de Política Urbana Metropolitana e
Meio Ambiente de São Paulo.**

Palácio Anchieta
Viaduto Jacareí, 100
Bela Vista - São Paulo - SP

Prezados Senhores,

Solicitamos de V.Sa. as seguintes modificações abaixo relacionadas:

Todos estes pontos foram baseados no mapa 05 da Sub Prefeitura do Butantã - Plano Regional Estratégico.

- 1) No loteamento denominado "Zona M" constante da inscrição nº 329, em 02/set/1981 houve averbação "FY" para alterar a quadra 20, passando esta a constituir o sistema de recreio 5.

Porém, por decisão judicial em 10 de novembro de 1995, houve cancelamento desta averbação, promovida pela própria Municipalidade de São Paulo. Em consequência desse cancelamento houve a restauração da quadra 20 e de seus respectivos lotes (1 a 10). Estamos pagando o IPTU regularmente desses lotes.

No entanto, no mapa, esta quadra é considerada no sistema de áreas verdes do município.

Deve ser corrigido o mapa.

- 2) Existe um terreno situado na Rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo, contribuinte nº 160.364.0012-7, no qual houve um decreto de desapropriação nº 15925 de 8 de junho de 1979, pela própria Municipalidade, de uma área de 815,00m². Assim, de um total original da matrícula de 5.131,50m², com essa desapropriação, restaram 4.316,50m² conforme o lançamento do IPTU.

Consta ao invés no mapa, que esta área faz toda ela parte do sistema de áreas verdes, quando o correto é que somente uma pequena área, vizinha a este terreno, foi desapropriada para torna-la área verde.

Deve ser corrigido o mapa.

- 3) Com relação à legislação anterior consta que a atual Rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo é classificada como "via local". Todavia não foram observados alguns aspectos da ordem local e viária, a saber:

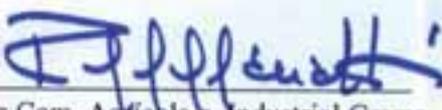
- a) Esta rua tem a largura de 20 metros, inicia-se próximo da Rua José Franco da Silva (Politécnica) e até Rua Guido Mazzone. Atualmente existe um trânsito considerável com o escoamento dos carros da Colina S. Francisco e de outros que escolheram este caminho até a Avenida Politécnica, para sair do engarrafamento da Candido Motta Filho, razão pela qual deveria ser classificada como via estrutural. Necessita então ser classificada corretamente na próxima legislação.

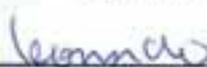
- 4) Finalmente, observamos que todas as áreas em torno do eixo da Av. Dr. Candido Motta Filho, entre a Av. Corifeu de Azevedo Marques e a divisa com o Município de Osasco (Av. Martin Luther King), ou seja na periferia do Município de São Paulo são classificadas como BT-ZM2/02, a não ser as quadras fiscais - 160.007, 160.008 e 160.009, que pelo tráfego e situação geográfica.

Devem merecer a mesma classificação e não como a atual BT-ZER1/02.

Pelo exposto, requeremos que sejam efetuadas as alterações citadas, ficando a disposição para os esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,


Cia Com. Agrícola e Industrial Grama

RECEBIDO, na Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente.	
18 DEZ. 2013	
 Secretário	11372 RF

São Paulo, 18 de Dezembro de 2013

À Comissão de Política Urbana da Câmara Municipal de São Paulo

Assunto: Mudança de Zoneamento da Rua Jacarezinho, Jardim Paulistano, São Paulo, Capital.

Minha família possui, há sessenta anos, Imóvel na Rua Jacarezinho, n. 326, ao lado do Shopping Center Iguatemi.

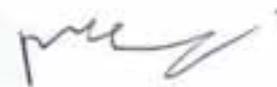
Trata-se de zona estritamente residencial, mesmo estando cercada por todos os lados, exceto por cima (aliás, era/talvez ainda seja, rota de aviões, jatos comerciais mesmo), por dois clubes grandes, dois shoppings, Marginal Pinheiros, Gabriel Monteiro da Silva e Avenida Faria Lima.

Sem contar que o Shopping Iguatemi comprou três casas nessa rua a, partir da rua Ceilão sentido do tráfego, e os condomínios fechados que estão sendo construídos.

Tudo isso só vai fazer aumentar trânsito, dificultar ainda mais a tarefa de se encontrar vaga para estacionar, com ou sem talão de Zona Azul.

Solicito que a área técnica responsável pelo assunto confirme minhas informações. Constatada a veracidade delas, analise a possibilidade de o Novo Plano Diretor e a próxima lei de Zoneamento permitirem que nessa rua se instalem consultórios médicos, agências bancárias ou outros tipos de atividades comerciais/profissionais. As eventuais novas atividades permitidas não poderão prejudicar a lei do zoneamento, mas certamente vão ser interessantes para os moradores, que há muito perderam qualidade de vida por residirem nessa rua.

Afinal de contas, não é justo que essas 10 famílias estejam impedidas de receber uma visita durante a semana, dada à total impossibilidade de se encontrar vaga para estacionar o carro.



A construção desses novos condomínios, a ocupação pelo Shopping Iguatemi desses referidos imóveis, como já foi dito, vão fazer que a situação se agrave ainda mais.

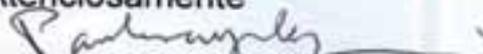
Uma vez que nada disso pode ser revertido, suponho que a única solução seja liberar o uso dessas poucas casas remanescentes da Rua Jacarezinho para que ali se instalem escritórios, consultórios, show rooms e outras atividades compatíveis.

Assim sendo, esses moradores poderiam vender ou alugar seus imóveis para o comércio e se mudarem para regiões verdadeiramente residenciais da cidade, o que a Rua Jacarezinho deixou de ser há algumas décadas.

Certamente essa solução seria a mais interessante para o bairro e até mesmo para cidade. Imagine se os moradores do quadrilátero formado pelas ruas Jacarezinho, Ibiapinópolis, Gabriel Monteiro da Silva, Praça Coronel Pires de Andrade juntassem seus terrenos, hoje ocupados por cerca de 15 imóveis e fizessem condomínios gigantes com cerca de 100, 150 casas no total. Aí sim seria o caos. E esse caos pode muito bem vir a acontecer, em curto espaço de tempo.

Posto tudo isso, reitero pedido para que essas poucas residências remanescentes da rua Jacarezinho possam vir a ser ocupadas por comércio, agências bancárias, escritórios, consultórios, tudo sempre de acordo com a Região, O Plano diretor e o Novo Zoneamento.

Atenciosamente


Paulo Mayr Cerqueira

Ww/Pasta Jacarezinho Zoneamento/Arquivo Ofício para Comissão de Política Urbana da Câmara Redação 2

Fans 11-3816 2635
11-3826 1477

RECEBIDO, na Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente.	
18 DEZ. 2013	
Leonardo	11372
Secretário	RF