



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 8 de JUNHO de 2017.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 172/17 - C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 252/2017

DOCREC

334/2017

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa acerca do Projeto de Lei nº 571/2016, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que objetiva alterar o SQL 078.431.007 para ZEIS 3 no mapa de zoneamento da Prefeitura Regional da Lapa constante na Lei nº 16.402, que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.

Na oportunidade, renovo-lhe meus protestos de apreço e consideração.

MILTON FLÁVIO M. LAUTENSCHLAGER
Secretário Especial de Relações Governamentais

Ao

Excelentíssimo Senhor

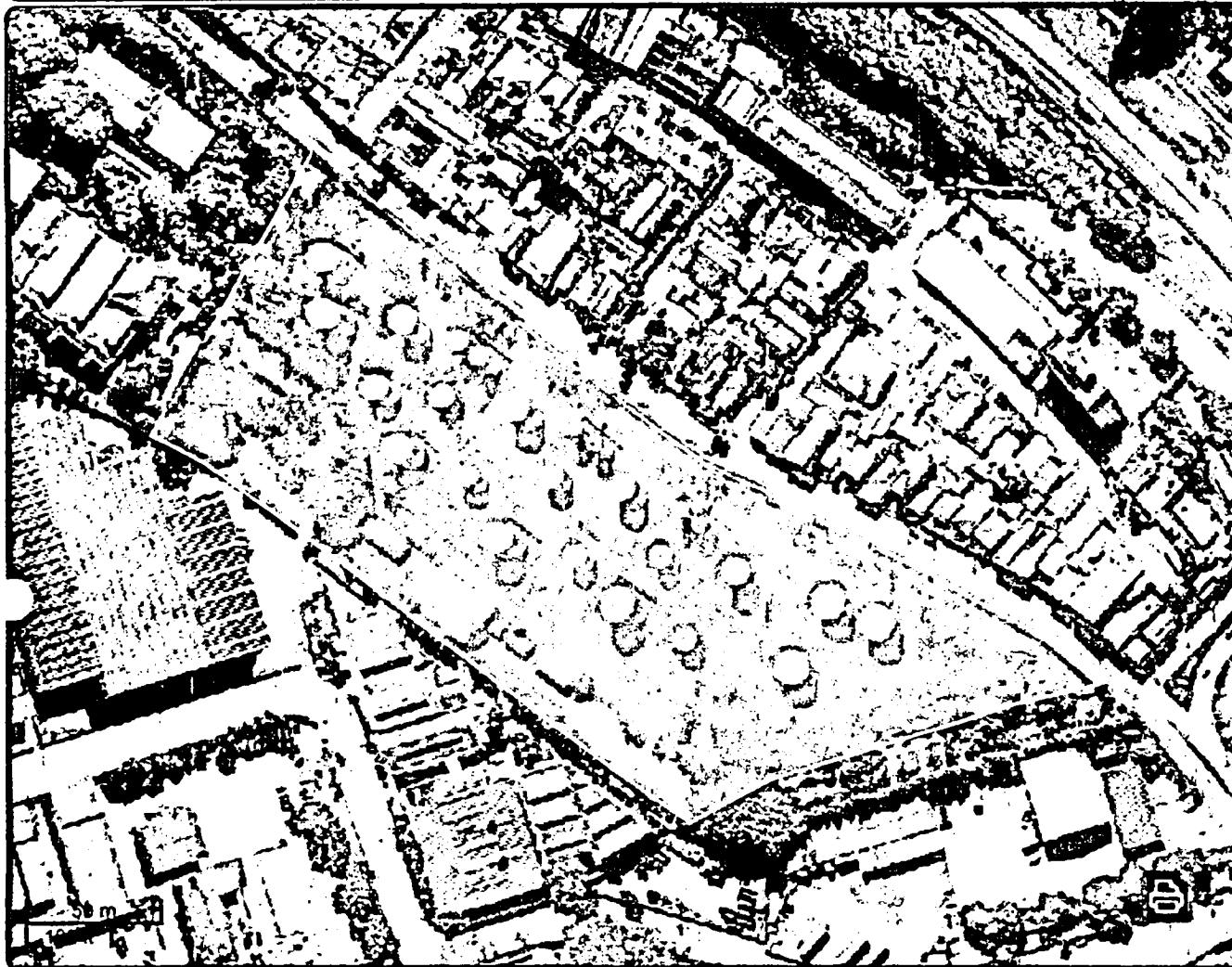
VEREADOR MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

CGSM/MAC/jgc
Resp 571-16

16.09

Mapa Digital da Cidade - Ortofoto 2004 - SQL 078.431.0007

Escala:
2500Link: http://mapas.geosampa.prodam/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=92244

Data e Hora: 25/05/2017 15:42:00

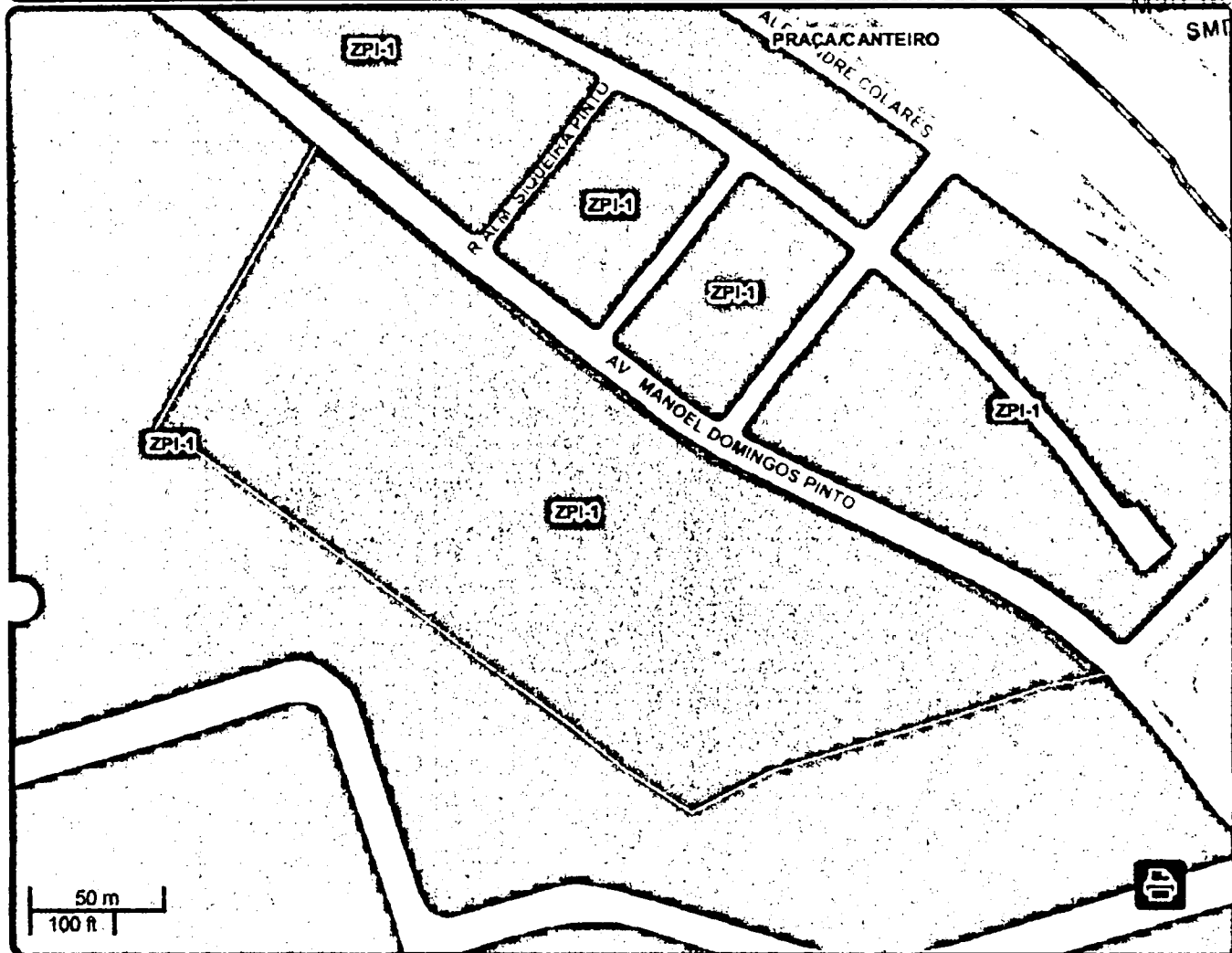
Legendas

Municipios da RMSP

 Ortofoto 2004 - MDC undefined

CÓPIA

Mapa Digital da Cidade - Zoneamento - Lei 16.402/16 - SQL 078.431.0007

Escala:
2500Link: http://mapas.geosampa.prodam/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=14600
Data e Hora: 25/05/2017 15:45:23

Legendas

Político-Administrativo undefined

DMSAMUNICÍPIOS

- ☒ HIDROGRAFIA
- ☐ LOGRADOUROS
- ☐ SUBPREFEITURAS
- ☐ DISTRITOS
- ☐ QUADRAS VIÁRIAS

CÓPIA

Perímetros das Zonas (1)

☐ Municípios da RMSP

QUALIFICAÇÃO TRANSFORMAÇÃO

ZCs

 ZC ZCa ZC-ZEIS

ZCOR

 ZCOR-1 ZCOR-2 ZCOR-3 ZCORa

ZM

 ZM ZMa ZMIS

ZMISa

ZEIS

 ZEIS-1 ZEIS-2

ZEIS-3

ZEIS-4

ZEIS-5

ZDE

 ZDE-1 ZDE-2

ZPI

 ZPI-1 ZPI-2

CLUBES

AC-1

 AC-2

ZEU

 ZEU ZEUA

ZEUP

 ZEUP ZEUPa

ZEM

 ZEM ZEMP

PRESERVAÇÃO

ZPR

ZPR

ZER

 ZER-1 ZER-2 ZERa

ZPDS

 ZPDS ZPDSr

ZEPAM

 ZEPAM

ZEP

 ZEP

ZOE

 ZOE

PRACASECANTEIROS

 Praça/Canteiro

Do Processo nº 2017-0.073.539-6

em 25 05 17 (a).....

Mari Rosângela L.
SMDU/DEUS

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 571/16, de autoria do Legislativo, que autoriza o Poder Executivo a alterar o SQL 078.431.0007 para ZEIS 3, no Mapa de Zoneamento da Subprefeitura da Lapa da Lei nº 16.402, referente ao parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), de 23 de março de 2016. Pedido de subsídios.

INFORMAÇÃO Nº 623/2017/SMUL/DEUSO

SMUL.DEUSO
Senhora Diretora

Trata o presente de solicitação de manifestação conclusiva desta SMUL quanto à propositura do projeto de lei em referência, e resposta às indagações formuladas à fl. 3 pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa da CMSP, conforme consta na fl. 10.

Trata-se do PL nº 571/16, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que autoriza o poder executivo a alterar o SQL 078.431.0007 para ZEIS 3 no Mapa 1 – Perímetros das zonas, exceto ZEPEC da nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei nº 16.402/16. Informamos que de acordo com a LPUOS, para o lote em tela atualmente incide a Zona Predominantemente Industrial 1 – ZPI-1, conforme mapa juntado à fl. 9.

Passamos então a análise e respostas às indagações de fl. 3.

a) se a descrição dos perímetros na alteração pretendida está correta e é suficiente para sua identificação;

Quanto a este item, entendemos que a indicação do SQL nº 078.431.0007 é suficiente para sua identificação, haja vista que se trata de lote fiscal em situação regular nos cadastros municipais.

b) se a proposta é compatível com os ditames da Lei nº 16.050/2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Quanto a este item, entendemos que o principal aspecto a ser analisado seria a caracterização dos tipos de ZEIS em relação à área em que está sendo proposta alteração para ZEIS-3. A seguir transcrevemos o inciso III do Art. 45 do PDE.

Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

(...)

III – ZEIS 3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

(...)

Nesse sentido, entendemos que a alteração da área para ZEIS-3 não se enquadra na definição da zona pelo PDE, além de que não dispomos de elementos ou estudos sobre a área que permitam a avaliação correta da sua aderência aos critérios do PDE para a indicação de ZEIS. Aparentemente a área em tela tem, historicamente, as características adequadas para a sua indicação como ZPI-1, conforme observamos na foto aérea juntada à fl. 09 – MDC – Ortofoto 2004. No entanto a consulta a foto aérea mais recente por meio do site Google Earth, mostra que aparentemente os “reservatórios” que ali havia foram demolidos posteriormente.

Ainda nesse sentido, mesmo que a área tivesse características adequadas a sua indicação como ZEIS, entendemos que essa análise depende de avaliação da Secretaria de Habitação, que é a responsável pelas políticas e planos municipais de habitação.

Quanto aos demais aspectos suscitados pelo texto legal proposto, ressaltamos que os objetivos alegados para a alteração proposta, conforme Justificativa à fl. 5, quais sejam, (i) preservar o bairro do Parque Anhanguera/Vila Jaguará da instalação de uma estação de transbordo de lixo, e (ii) a destinação da área ao atendimento da demanda por moradia na região, não serão necessariamente efetivados com a mera indicação da área em tela como ZEIS. Senão vejamos.

Do Processo nº 2017-0.073.539-6

em 25 / 05 / 14 M.º R.º S.º P.º
SMDU

Quanto ao primeiro ponto, em que pese os possíveis transtornos que a estação de transbordo pode acarretar, esclarecemos que os empreendimentos classificados na subcategoria de uso INFRA (como o caso concreto da Estação de Transbordo – INFRA-6), em princípio podem ser instalados em qualquer local no município desde que atendam o disposto no art. 107 da nova LPUOS, conforme transcrito a seguir.

Art. 107. Os empreendimentos enquadrados na subcategoria de uso INFRA poderão ser implantados em qualquer local do Município desde que:

I - a sua localização esteja prevista em algum dos seguintes instrumentos normativos:

- a) na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE; ou*
- b) no respectivo Plano Setorial pertinente; ou*
- c) nos Planos Regionais das Subprefeituras; ou*
- d) em leis específicas;*

II - quando não se enquadrar no disposto no inciso I, a sua localização seja analisada pelo órgão público competente e obtenha deliberação favorável da CTLU.

§ 1º Caberá à CTLU:

I - estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, quando não estiverem previstos na respectiva zona;

II - excepcionar parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme necessidade demonstrada pelo órgão público competente.

§ 2º Fica permitida a instalação de atividades auxiliares, a serem identificadas em decreto, junto aos empreendimentos e instalações de infraestrutura, inclusive no subsolo.

§ 3º A instalação do empreendimento, inclusive as atividades auxiliares, não estão sujeitas às disposições dos Quadros 3A, 4 e 4A desta lei.

§ 4º Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem nas subcategorias de uso especial de polos geradores de tráfego, empreendimentos geradores de impacto de vizinhança e empreendimentos geradores de impacto ambiental deverão obedecer às

disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental desses empreendimentos, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

(...)

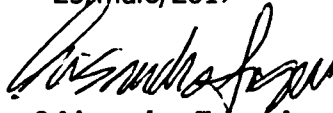
Quanto ao segundo ponto, entendemos que de fato a indicação de ZEIS na área permitiria a ampliação do estoque de terras destinado, predominantemente, à promoção de Habitação de Interesse Social – HIS, porém novamente não dispomos de elementos para uma avaliação sistêmica sobre a essa questão, haja vista que esse tipo de avaliação já ocorreu durante os recentes processos de revisão participativa do PDE e da LPUOS, com a participação fundamental das equipes técnicas da Secretaria de Habitação.

Por fim, entendemos (s.m.j.) que a alteração de perímetros ou tipologia de zonas não está em pauta nas atuais discussões a respeito de ajustes e aprimoramentos do atual marco regulatório da política urbana do município (PDE e LPUOS).

Diante do exposto, devolvo o presente com as informações solicitadas, para subsidiar a resposta a Câmara Municipal de São Paulo, sugerindo o encaminhamento ao Gabinete de SMUL, com o entendimento deste DEUSO de que o PL 571/16 não deva prosperar.

É a informação.

25/maio/2017



Arqº Lisandro Frigerio
Departamento de Uso do Solo

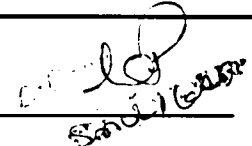
SMUL.G
Senhora Assessora Técnica

Retornamos o presente para instrução da resposta a CMSP, conforme cota retro, que acolho.

25/maio/2017



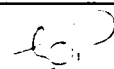
Rosane Cristina Gomes
Departamento de Uso do Solo
Diretora

Segue fls.13.....em 26 / 05 / 2017 (a) 

Folha de informação nº 13

Do processo 2017-0.073.539-6

Em 26/05/2017 _____


S. G. M. - A. T. L.

INTERESSADO: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

ASSUNTO: Referente ao Projeto de Lei nº 571/16, de autoria do Vereador Eliseu Gabriel, que autoriza o Poder Executivo a alterar o SQL 078.431.0007 para ZEIS 3, no Mapa de Zoneamento da Subprefeitura da Lapa da Lei 16.402/16, referente ao Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), de 23 de março de 2016. Pedido de Subsídios.

Informação nº1957/2017/SMUL.G

SGM/ATL

Sra. Assessora Especial,

Em atenção ao solicitado às fls. 07, encaminhamos as informações prestadas pelo Departamento de Uso do Solo – DEUSO às fls. 11/12, que acolhemos, com o entendimento de que o PL 571/16 não deva prosperar.

26/maio/2017


REINALDO SANTINHO BUENO DE SOUZA
Chefe de Gabinete

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento


mfsm

