



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 29 de Maio de 2017.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. I. L. nº 130/17 - C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 182/2017

DOCREC

280/2017

Senhor Presidente

Em atenção ao pedido de subsídios da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento acerca do Projeto de Lei nº 519/2013, de autoria do Vereador Eduardo Tuma, que objetiva criar o Polo Gastronômico do entorno do Estádio, Arena Corinthians.

Na oportunidade, renovo a essa Presidência meus protestos de apreço e consideração.

MILTON FLAVIO M. LAUTENSCHLAGER
Secretário Especial de Relações Governamentais

Ao

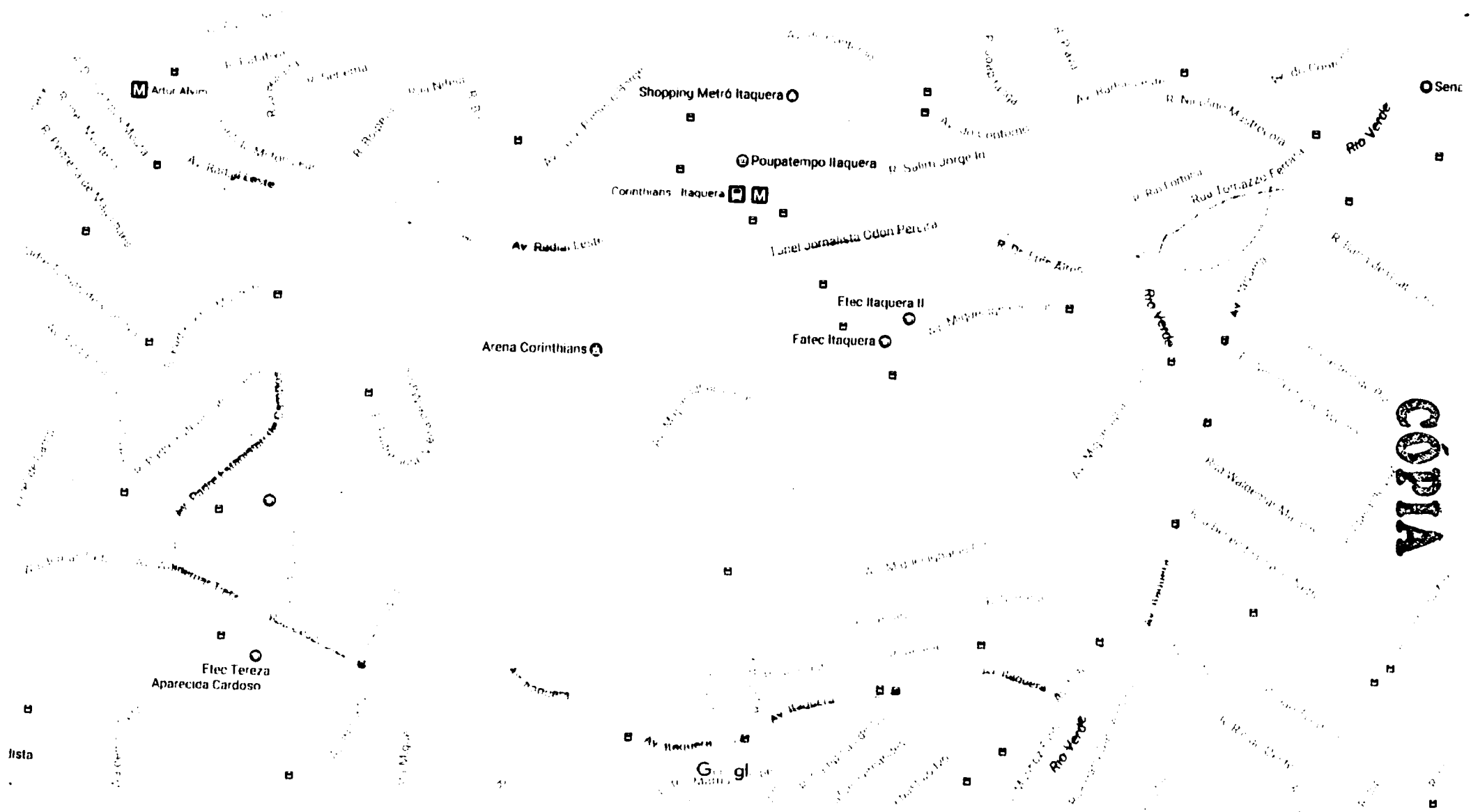
Excelentíssimo Senhor

VEREADOR MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

JAM/Dggc
Resp 519-13

14:43 30/05/2017 018574
Protocolo Legislativo - 39.22



CÓPIA

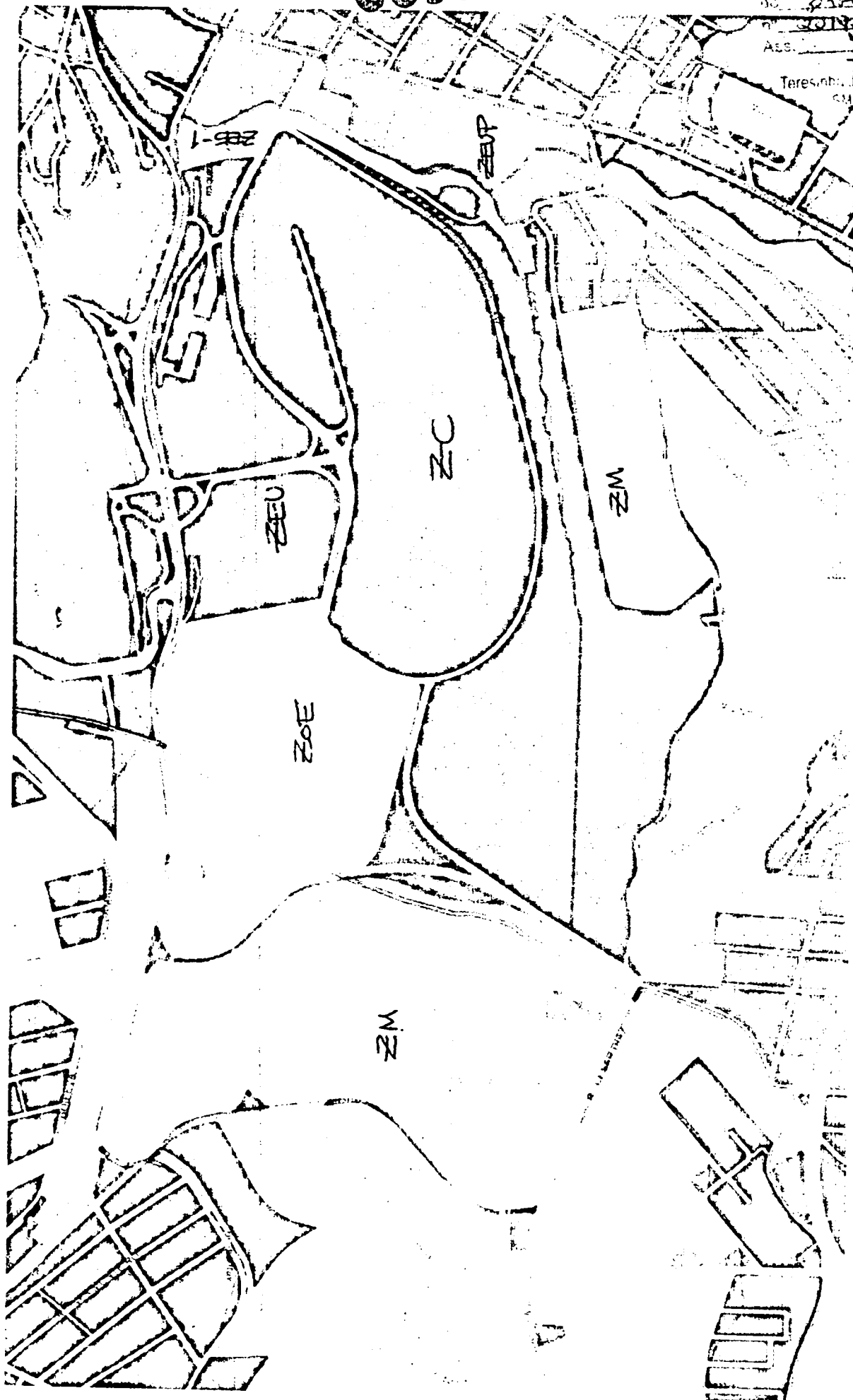
Dados do mapa ©2017 Google

200 m

CÓPIA

12
R. 12
R. 12
R. 12
Ass. 12

Teresinha





PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÓPIA

Folha de Informação n.º **13**

Do Processo nº 2017-0.064.993-7

em 15/5/18 (a).....

Assinatura do Diretor de Urbanismo
CAMPUS DECS

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 519/13, de autoria do Vereador Eduardo Tuma, que objetiva criar o Polo Gastronômico do Entorno do Estádio Arena Corinthians. Pedido de subsídios.

INFORMAÇÃO Nº 583/2017/SMUL/DEUSO

SMUL.DEUSO

Senhora Diretora substituta

Trata o presente de solicitação de análise e pronunciamento desta SMUL sobre o projeto de lei em referência, abordando o seu mérito/cabimento e todos os demais aspectos envolvidos, inclusive a sua viabilidade e/ou exeqüibilidade sob o prisma técnico-operacional e orçamentário-financeiro, conforme consta da solicitação de fl. 9, além de que sejam oferecidas respostas às indagações de fls. 3-4, formuladas pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e de Meio Ambiente da CMSP.

Passamos então a análise e respostas às indagações de fls. 3-4.

1. Se os termos "estabelecimentos enquadrados no perfil socioeconômico do polo" podem ser substituídos pelas categorias de Uso não Residencial – nR "comércio de alimentação" (nR1-2 – lotação de até 100 lugares; nR2-1 – lotação entre 100 e 500 lugares, englobando comércio associado a diversão); ou nR3-5 – lotação superior a 500 lugares, segundo a nova LPUOS, considerando a denominação "Polo Gastronômico" e outras referências à culinária da proposta;

Quanto a este item, entendemos que sim, os termos "estabelecimentos enquadrados no perfil socioeconômico do polo" podem ser substituídos pelas categorias de Uso não residencial – nR citadas, relativas às subcategorias de uso relacionadas ao comércio de alimentação. Porém entendemos que a mera substituição dos referidos termos empregados no art. 2º do PL em tela, não é condição suficiente para definir o teor das

“regras específicas ao uso do solo, às obras e posturas municipais”, e em consequência a estratégia a ser adotada para o fomento de tais atividades, como será exposto a seguir na análise do item 2 das indagações de fls. 3-4.

2. Quanto à conveniência de se **suprimir o artigo 2º** do texto original (considerando que seu conteúdo pode ter implicações sobre a LPUOS em vigor), uma vez que a proibição (que parece ter ensejado o dispositivo quando o Projeto de Lei foi elaborado) de **instalação de nR2 em vias Locais na Zona Mista** não é mais vigente desde a aprovação da Lei 16.050/14, até a revisão (Art. 368, § 2º, III) e aprovação da nova LPUOS, quando passaram a valer as regras do **Quadro 4 – Usos permitidos por zona, onde os usos referidos são permitidos em qualquer categoria de via** em todas as Zonas de uso, com algumas exceções;

Quanto a este item, também entendemos que sim, seria conveniente a supressão do artigo 2º do PL em tela, haja vista os argumentos expostos na própria indagação formulada, quais sejam, de que já não se aplica a proibição de atividades enquadradas na subcategoria de uso nR2 em vias classificadas como locais. Nesse sentido, entendemos que a nova LPUOS vigente, Lei nº 16.402/16, passou a permitir uma maior gama de atividades não residenciais na zona mista e na maior parte das zonas propostas (visando permitir uma melhor distribuição das atividades econômicas e geradoras de emprego no território da cidade), independente da classificação viária, que não é mais utilizada para vincular a permissão do uso do solo, conforme o dispositivo do PDE citado (Art. 368, § 2º, III). Na área em tela, podemos observar as zonas vigentes no mapa juntado à fl. 12, conforme LPUOS – Lei nº 16.402/16, que abrange zonas “permissivas” quanto às atividades passíveis de serem instaladas.

3. Se há previsão de execução de Projeto de Intervenção Urbana que definirá “parâmetros **específicos** de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades” para outras zonas, tal como previsto para a **ZOE** (Art. 15 da Lei nº 16.402/16).

Quanto a este ponto, de fato a nova LPUOS – Lei nº 16.402/16 estabelece em seu Art. 15, os critérios e procedimentos para a definição de parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos localizados em ZOE. Senão vejamos.

CÓPIA



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

Folha de Informação n.º ~~19~~...

Do Processo nº 2017-0.064.993-7

em 15 / 5 / 17

(a).....

Donato Machado
SQUIDE-USC

Art. 15. As Zonas de Ocupação Especial (ZOE) são porções do território que, por suas características específicas, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º Os perímetros de ZOE terão parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades e definidos por Projeto de Intervenção Urbana, aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Até que sejam regulamentados os projetos previstos no parágrafo anterior, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos pela CTLU, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE. (grifo nosso)

No entanto essa previsão legal decorre das possibilidades de alteração de parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo, ensejadas pelo instrumento do Projeto de Intervenção Urbana - PIU, previsto no Plano Diretor Estratégico – PDE, a ser aplicado em condições e território específicos, conforme o Art. 136 do PDE, transcrito a seguir.

Art. 136. Os Projetos de Intervenção Urbana, elaborados pelo Poder Público objetivam subsidiar e apresentar as propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.

§ 1º O Projeto de Intervenção Urbana deverá indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática, dentre as quais:

I – estudo do perímetro para a realização do Projeto de Intervenção Urbana;

II – indicações, por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, das intervenções propostas;

III – indicações, por meio de quadros, mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, dos parâmetros de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo propostos, quando aplicável, para o perímetro do Projeto de Intervenção Urbana;

IV – intervenções urbanas para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;

V – atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residente na área, afetada ou não pelas intervenções mencionadas no inciso anterior, com prioridade para o atendimento das famílias moradoras de favelas e cortiços que possam ser realocadas;

VI – instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

VII – soluções para as áreas de risco e com solos contaminados;

VIII – estudo sobre a viabilidade econômica das intervenções propostas na modelagem urbanística com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local;

IX – estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem urbanística, com identificação de fontes de recursos passíveis de serem utilizadas e proposta, se for o caso, de parcerias com outras esferas do setor público e com o setor privado para a implantação das intervenções previstas;

X – priorização do atendimento das necessidades sociais, da realização das intervenções urbanas e da realização dos investimentos previstos;

XI – etapas e fases de implementação da intervenção urbana;

XII – instrumentos para a democratização da gestão da elaboração e implementação dos projetos de intervenção urbana, com mecanismos de participação e controle social;

XIII – instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana.

§ 2º Os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana poderão estabelecer requisitos adicionais para os Projetos de Intervenção Urbana, a depender das características e escala de cada intervenção proposta.

CÓPIA



Folha de Informação n.º ...15..

Do Processo nº 2017-0.064.993-7

em 15 / 05 / 17

(a).....
Teresinha de Fátima Magalhães
SMUL/DEP/17

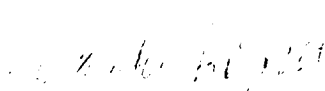
(grifo nosso)

Portanto, entendemos que a aplicação de PIU para outras zonas, tal como previsto para ZOE, não encontra previsão legal na LPUOS, porém pode ser aplicado "*nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística*", conforme previsão do Art. 136 do PDE.

No entanto, acerca do teor completo do PL, entendemos que o mesmo carece de elementos necessários para a efetiva implantação do Polo Gastronômico pretendido ou mesmo incentivos urbanísticos e econômicos para a indução da implantação de atividades relacionadas ao comércio de alimentação e restaurantes. Isso, seja pela ausência de dispositivos que permitam o fomento das atividades econômicas de comércio de alimentação e os incentivos efetivos para tanto, seja pela não aderência desta iniciativa, importante em sua intenção, aos planos e projetos urbanos previstos no PDE e destinados a viabilizar as transformações urbanísticas possibilitadas pelos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, conforme preconiza o art. 136 do PDE, sem os quais o PL em tela se torna inócuo. Adicionalmente, informamos que a Lei nº 13.872/04, que instituiu a Operação Urbana Rio Verde Jacu, foi revogada pela Lei nº 16.492/16.

Face ao exposto, devolvo o presente com as informações solicitadas, sugerindo o encaminhamento ao Gabinete de SMUL, com o entendimento deste DEUSO de que o PL 519/2013 não deva prosperar.

15/maio/2017


Arqº Lisandro Frigerio

Departamento de Uso do Solo



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

CÓPIA

Folha de informação nº

em 15 / 05 / 2017

Do Processo nº 2017-0.064.993-7

[Handwritten signature]
SMUL-G

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 519/13, de autoria do Vereador Eduardo Tuma, que objetiva criar o Polo Gastronômico do Entorno do Estádio Arena Corinthians. Pedido de subsídios.

INFORMAÇÃO Nº 1839/2017/SMUL.G

SGM

Senhora Chefe de Gabinete,

Em atenção ao solicitado às fls. 09, retornamos o presente com as informações prestadas por SMUL/DEUSO às fls. 13/15.

15 / maio / 2017

[Handwritten signature of Paulo Eduardo Brandileone]

PAULO EDUARDO BRANDILEONE
Gestor Técnico
Portaria 008/2017 - SMUL-G

