



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO

URBANA NOVA LUZ

PLANO URBANÍSTICO

JUNHO 2008

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA NOVA LUZ

PLANO URBANÍSTICO

Exposição de Motivos

O Plano Urbanístico detalhado nos mapas anexos, em consonância com os objetivos do Plano Diretor Estratégico, do Plano Regional da Sub-Prefeitura da Sé e da Operação Urbana Centro, tem por objetivo nortear um conjunto de ações combinadas de conservação e de renovação de espaços públicos e privados na área da Nova Luz, correspondente ao perímetro de abrangência da Lei de Incentivos Seletivos, Lei n.º 14.096, de 8 de dezembro de 2005.

Essa ação vem reforçar o potencial indutor de transformações da lei mencionada, cujos benefícios já garantiram a presença, para dentro em breve, na região, de importantes empresas do setor de serviços. Combina-se a um conjunto de obras de requalificação de logradouros públicos da Nova Luz, de início próximo, que trarão melhorias na iluminação pública, no tratamento de calçadas, na arborização de ruas e praças e também, em consonância com a Lei de Incentivos Seletivos, uma galeria de dutos para cabos de fibra óptica, especialmente importantes para empresas de gerenciamento de dados.

O Plano fixa parâmetros de volumetria e implantação nos lotes para as novas edificações a serem construídas, referenciados na valorização dos bens tombados que pontuam a área e nos espaços construídos consolidados. Destaca os imóveis de interesse histórico que devem ser objeto de restauração e propõe diretrizes de vizinhança a serem obedecidas por edificações confrontantes futuras. De maneira análoga, indica condomínios a requalificar, que poderão contar com subsídio da Municipalidade sempre que tiverem uso predominantemente residencial e abrigarem predominantemente famílias com renda compatível com os programas públicos de provisão de moradias. Indica áreas de renovação compulsória, compostas por imóveis cuja utilização pode ser intensificada e que, pela possibilidade de

remembramento de lotes, admitem o uso misto na edificação e propiciam a reserva de áreas de fruição, em compensação à exigüidade de espaços públicos no perímetro de intervenção. Estabelece áreas com servidão de passagem, para encurtar percursos e facilitar o acesso às estações da CPTM e do metrô que atendem a região da Luz. Recupera para uso público a área que até meados do século passado configurava o Largo da Igreja dos Protestantes, no início dessa rua. Assinala os “caminhos verdes”, a serem implantados na Rua General Osório e na Rua Vitória, ligando a Nova Luz ao Largo do Arouche, um dos pontos de excelência urbanística da área central de São Paulo.

Contudo, consciente de que diretrizes assim generalizadoras podem inibir a realização de empreendimentos de grande qualidade urbanística não antecipados na concepção deste Plano, a Prefeitura do Município admite que projetos elaborados em desconformidade com os parâmetros estabelecidos para a Nova Luz possam ser objeto de análise específica, sempre que respaldados na excepcionalidade do empreendimento, na relevância do uso e no propósito de recomposição da volumetria de conjuntos edificados.

Fixa também densidades construtivas pretendidas e usos predominantes, traduzidos em áreas mínimas a edificar. Estima a parcela dessas áreas sobre as quais incidirá contrapartida financeira, dentro parâmetros de cálculo já praticados na Operação Urbana Centro, de forma a gerar os recursos que financiarão o conjunto das ações públicas aqui previstas.

Por fim, vem a Prefeitura do Município de São Paulo submeter este Plano Urbanístico à apreciação dos munícipes e dos agentes interessados em participar dessa ação inédita, consciente de que as contribuições, todas bem-vindas, concorrem para o seu aperfeiçoamento.

Descrição dos documentos

• RU 01 4U 001 – ÁREA DE IMPLANTAÇÃO - SITUAÇÃO ATUAL

Este documento identifica:

1. a localização da área de intervenção do Programa Nova Luz no distrito República;
2. o perímetro da Área de Intervenção Urbana – AIU-03 Santa Ifigênia, estabelecida no inciso III do Artigo 44 da lei 13.885/2004 – Livro IX do Plano Diretor Regional da Sub-Prefeitura da Sé;
3. o perímetro Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 3 – CO16;
4. os trechos da área de intervenção incluídos na Zona de Centralidade Polar a – ZCPa-02, de CA básico=1 e na Zona de Centralidade Polar b – ZCPb-05, de CA básico=2, mais detalhadamente caracterizadas no Quadro 04 do Livro IX anexo à Lei 13.885/2004 ;
5. os perímetros da Lei de Incentivos Seletivos nº 14.096 12/05 e da Lei da Operação Urbana Centro nº 12.349 06/97;
6. as estações de trem e metrô que servem a área.

• RU 01 4U 002 – LEVANTAMENTO USO DO SOLO

Este documento identifica, para cada imóvel situado no perímetro do Programa Nova Luz, o número no logradouro; o número de pavimentos e o uso predominante na edificação e, quando aplicável, o tombamento da edificação e a recomendação de requalificação. Os dados foram obtidos em levantamento de campo efetuado em dezembro de 2005.

Os usos foram agrupados e classificados da seguinte maneira:

Estacionamentos – lotes não edificados ou com edificações ocupadas por estacionamento de automóveis;

Edifícios vagos – lotes cujas edificações encontram-se vagas;

Não residencial especializado de âmbito regional – lotes ocupados por uso não residencial cujas atividades econômicas são de âmbito regional, relacionadas principalmente ao comércio de eletro-eletrônicos, informática e instrumentos musicais;

Não residencial de âmbito local consolidado – lotes ocupados por uso não residencial cujas atividades econômicas são de âmbito local como bancos, padarias, bares, farmácias etc.;

Não residencial passível de transformação – lotes ocupados por edificações precárias, utilizadas como depósito e ou com atividades de âmbito local que ali se estabeleceram devido aos baixos valores de aluguel;

Residencial – Lotes com edificações de uso predominante residencial;

Hotéis e pensões – Lotes com edificações ocupadas por hotéis e pensões;

Institucional – Lotes com edificações de uso institucional como delegacia, escolas, etc..

- **RU 01 4U 003 – EDIFICAÇÕES SIGNIFICATIVAS OBJETO DE PRESERVAÇÃO**

Neste documento estão identificados os imóveis situados no perímetro da Nova Luz, que integram a Notificação CONDEPHAAT 1986, segundo a proposta de atualização desse mesmo órgão, que exclui imóveis já descaracterizados, demolidos ou sem interesse para preservação e inclui de imóveis passíveis de preservação não constantes da listagem original.

- **RU 01 4U 004 – REFERÊNCIAS URBANÍSTICAS**

Este documento tem como objetivo identificar as referências urbanísticas adotadas no Plano Urbanístico da Nova Luz, quais sejam: os imóveis de interesse histórico que deverão ser preservados e valorizados e os gabaritos desses imóveis e dos imóveis existentes com baixo potencial de transformação. Em relação ao uso, identificaram-se as áreas ocupadas por usos consolidados e especializados e as áreas passíveis de renovação prioritárias.

• RU 01 4U 005 - DIRETRIZES DE CONSERVAÇÃO E RENOVAÇÃO

Neste documento estão identificadas as diretrizes adotadas no Plano Urbanístico da Nova Luz, abrangendo:

1. as edificações significativas a serem preservadas;
2. as áreas objeto de projetos especiais;
3. as áreas a serem gravadas com servidão de passagem;
4. áreas destinadas à implantação de equipamentos institucionais;
5. as áreas verdes a implantar;
6. os logradouros que serão requalificados para a criação dos *caminhos verdes*;
7. os gabaritos verticais, para cada testada de cada quadra, a serem obedecidos pelos novos empreendimentos, referenciados em alturas já consolidadas na área.

• RU 01 4U 006 – ZONEAMENTO E DENSIDADES CONSTRUTIVAS

Este documento contém o zoneamento proposto para o plano, enquadrando os lotes lindeiros às avenidas que compõem o perímetro de intervenção numa Zona de Uso Misto e Densidade Construtiva Alta; reproduzindo o perímetro e mantendo as disposições da ZEIS 3 – CO 16 na Zona de Uso Predominantemente Residencial Controlado e Densidade Construtiva Média-Alta; e enquadrando as áreas remanescentes na Zona de Uso Misto e Densidade Construtiva Média-Alta.

Contém também a Proposta de Adensamento Construtivo do Plano Urbanístico da Nova Luz, com as áreas construídas propostas, por uso e totais.

No cenário projetado, estimou-se que, nas Quadras 19 e 26 do Setor 1 e na Quadra 68 do Setor 8, os novos empreendimentos seriam exclusivamente não-residenciais. Nas demais quadras, excluídas as quadras institucionais, o empreendimento de referência tem uso misto, na proporção de 40% da área construída para usos não-residenciais e os 60% restantes para uso residencial – este último, incentivado pela Operação Urbana Centro. Na ZEIS 3, mantêm-se as disposições vigentes, ou seja, a destinação das áreas edificadas obedece às proporções de 40% para Habitações de Interesse Social – HIS; 40% para Habitações de Mercado Popular – HMP e os 20% restantes, para os demais usos.

Estimou-se também que os terrenos objeto de incorporação, em todas as zonas, seriam formados por 5 lotes em média, resultando daí um potencial construtivo gratuito para o empreendedor, obtido em função do remembramento de lotes, igual a 50% da área do terreno. Admitiu-se que esse potencial incentivado poderá ter destinação de livre escolha do beneficiário, mesmo na ZEIS, desde que a área construída até 4 vezes a área de terreno atenda as destinações estabelecidas no Plano Diretor.

Na Zona de Uso Misto de Densidade Alta, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo dos Terrenos (CA_máx) de referência é igual a 6; Na Zona de Uso de Densidade Média-Alta, o CA de referência é igual a 4, e na ZEIS esse coeficiente é igual a 4,5 – CA 4 do plano e 0,5 como incentivo de remembramento.

Contudo, tais índices poderão ser ultrapassados nos termos da Lei 12.349/97 da Operação Urbana Centro.

- **RU 01 4U 007 E RU 01 4U 008 – DIRETRIZES DE VIZINHANÇA**

Considerando a existência, no perímetro do Programa Nova Luz, de diversas edificações significativas a preservar, foram simuladas algumas situações que propõem diretrizes volumétricas de vizinhança para as novas edificações confrontantes, de forma a valorizar os imóveis tombados, preservar as visuais e integrar as novas edificações.

Está sendo proposta também a concessão do direito de utilização do espaço aéreo de imóveis tombados, nos termos dos artigos 21 a 24 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, de forma que edifícios confrontantes possam abrir envasaduras voltadas para esse espaço, solução que poderá reduzir o número de empenas cegas, comuns na região.