

ATA DA 114ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Realizada em 28 de maio de 2014 / horário: 10 h

Rua Líbero Badaró 504 / sala 104 / 10º andar do Condomínio Martinelli / SP – URBANISMO

REPRESENTANTES PRESENTES

1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

Eneida Heck - representante suplente

2. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Tereza Beatriz Ribeiro Herling - representante titular

3. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

Lia Mayumi - representante titular

Valdir Arruda - representante suplente

4. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC

Marco Antonio Ramos de Almeida - representante titular

5. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Suely Mandelbaum - representante suplente

6. FEBRABAN

Celso Oxando - representante suplente

DEMAIS PARTICIPANTES

- SÃO PAULO URBANISMO

Fabio Teizo Belo da Silva - Chefe de Gabinete

Jair Zanelato - GOU / DGF

- FUPAM

Pedro Taddei Neto – arquiteto, autor do projeto da ETEC Santa Ifigênia e da Nova Sede do Centro Paula Souza

Rubens Goldman - coordenador do Centro Estadual de Educação Tecnológica “Paula Souza” – CEETEPS e da Escola Técnica Estadual - ETEC

1. Expediente

2. Ordem do Dia

2.1. Reapresentação do projeto e deliberação sobre a contrapartida financeira por exceção através da aplicação do Inciso I do artº 4º da Lei 12.349/1997 para *dispensa de recuo de frente mínimo* da edificação para a Rua dos Andradas, solicitação integrante do PA 2013-0.104.418-7 / SP – Urbanismo 121 – Escola Técnica Estadual - ETEC NOVA LUZ - Rua General Couto de Magalhães, 90 – uso nR3; PA SEL 2009–0.347.408–1;

Eneida Heck deu início a 114ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro às 10h20' e propôs a inversão de pauta, antecipando o item 2.1., com a reapresentação do projeto da ETEC – Nova Luz e exposição das normas edilícias que levaram a necessidade de análise da contrapartida financeira para exceção a ser obtida através da aplicação do Inciso I do artº 4º da Lei 12.349/1997, tendo em vista a dispensa de recuo de frente mínimo da edificação para a Rua dos Andradas, conforme solicitação integrante do PA 2013-0.104.418-7 / SP – Urbanismo 121 – Escola Técnica Estadual - ETEC NOVA LUZ – localizada à Rua General Couto de Magalhães, 90 – e referente ao uso nR3; PA SEL 2009–0.347.408–1. Informou que na última reunião do Grupo de Trabalho da OU Centro – 26/05 - foram levantadas questões que impediram a finalização da análise da proposta, particularmente, da proposta de metodologia para cálculo da contrapartida, o que levou a alteração da pauta proposta, de deliberação pela Comissão à

apresentação do projeto pelo Arquiteto Pedro Taddei, um dos autores do projeto, e Rubens Goldman, representante do Centro Paula Souza.

Marco Antonio pediu a palavra e questionou a apresentação do projeto já que não haveria deliberação.

Eneida Heck respondeu que a apresentação do projeto é condição necessária para o conhecimento sobre a exceção solicitada; da metodologia adotada para a análise da proposta e para o cálculo do benefício e da contrapartida, tendo em vista gerar subsídios para a tomada de decisão. Descreveu que o empreendimento ocupa uma quadra inteira, e está dispensado de atender o recuo de frente pela regra de ocupação de 50% de lotes na face da quadra, no caso de três das quatro ruas, menos para a Rua dos Andradas. Informou que a solicitação de Certidão da OU Centro foi recomendada pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações (CAIEPS), pela ocupação parcial do recuo frontal mínimo de 5m exigido para a Rua dos Andradas, que não atende às exigências da Lei 13.885/2004.

Marco Antonio disse que não compreendia o papel da Comissão Executiva (CE) da OU Centro na análise desse tipo exceção, por se tratar de uma obra nova já executada. Perguntou qual o critério e a metodologia para cobrança da contrapartida financeira, já que a lei não prevê esse tipo de exceção.

Eneida Heck informou que, mediante o pedido do Grupo de Trabalho Intersecretarial (GTI) da OU Centro houve um parecer jurídico da SP Urbanismo orientando que a análise da CE se limitasse à questão da expedição da Certidão de OU Centro pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU), especificamente, para a exceção referente à dispensa do recuo frontal junto à Rua dos Andradas e, que o projeto se utilizou da aplicação das disposições específicas da lei da OU Centro (artº 3º da 12.349/1997) para áreas construídas destinadas à educação, que foram consideradas não computáveis. Em todas as frentes de quadras a edificação ocupa a faixa do recuo mínimo frontal, diretriz esta que foi recomendada pela Secretaria Municipal de Cultura (SMC)/Departamento de Preservação Histórica (DPH)/ Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), recomendando a manutenção da estrutura fundiária original do local. Ocorre que o Plano Diretor Estratégico (PDE)/2002 exige confirmação - por levantamento aéreo fotogramétrico - da ocupação do recuo frontal pela edificação, a partir do ano 2.000, exigência que não pôde ser atendida no caso da Rua dos Andradas, segundo a CAIEPS, vinculada à Secretaria de Licenciamento Eletrônico (SEL), pois as edificações que existiam junto ao alinhamento dessa rua já haviam sido demolidas, antes dessa data. Trata-se de equipamento público com finalidade estratégica para a reabilitação da Região da Luz e, através de recente consulta de GOU/SP Urbanismo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), foi informado que o empreendimento estaria liberado do atendimento às normas do Projeto NOVA LUZ, mas não do atendimento do recuo mínimo de frente para Rua dos Andradas, daí a necessidade de obtenção da Certidão pela CTLU. Lembrou que na última reunião do GTI, surgiu a controvérsia quanto ao CA básico a ser adotado, já que o imóvel se inclui numa Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) 3 – onde o CA básico é igual a 1,0 – mas o relatório da CAIEPS indicou o CA básico igual a 2,0, por se tratar de área inserida numa Zona de Centralidade Polar (ZCP)b, com predominância de uso misto. Será necessária a definição do CA básico da área para a aplicação da metodologia de terreno virtual pela isenção da faixa parcial do recuo e, portanto, para o cálculo do benefício e, por fim, da contrapartida.

Fábio Teizo, respondendo à questão anteriormente levantada pelo representante da Associação Viva o Centro (AVC), ressaltou que a Certidão de OU Centro não tem validade para efeito de regularização do imóvel e que o tema já foi enfrentado em parecer jurídico constante do processo.

Rubens Goldman esclareceu que o projeto não foi feito de maneira aleatória, mas sim orientado pelos agentes da PMSP, quanto à altura, ocupação de recuo, fruição pública, praça interna. Disse que se surpreendeu sobre a cobrança de taxas sobre a ocupação do recuo frontal. Destacou que é um projeto do Governo do Estado de SP e, que agora se está discutindo o recuo que nos foi dado como orientação pelo CONPRESP.

Eneida Heck disse que a CE da OU Centro poderá sugerir e opinar sobre a formulação do cálculo do benefício para análise da CTLU, mas o cálculo da contrapartida financeira fica – pela Lei da Ou Centro - limitado ao desconto máximo do benefício em 50%, pois não há dispositivos, tal como o do fator social que consta na fórmula da outorga onerosa da Prefeitura, que poderá zerar o pagamento.

Lia Mayumi pediu esclarecimento por que só agora estão sendo discutidos os recuos, índices já executados, como se fosse um projeto novo.

Eneida Heck disse que o CONPRESP dá anuência ao projeto, mas desde que atendida a Legislação de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), que é atribuição da SEL avaliar para a emissão de alvarás. A demanda de CAIEPS é a emissão da Certidão da OU Centro apenas para a exceção do recuo, e nos compete analisar somente essa questão. Propôs dar início à apresentação do projeto, convidando o arqº Pedro Taddei e o Sr Rubens Goldman para exposição e justificativas das soluções, arquitetura e implantação adotadas.

Pedro Taddei apresentou os detalhes de implantação do projeto na quadra, reforçou de que foi recomendado pelo CONPRESP para que o projeto ocupasse todos os recuos frontais. Ressaltou na apresentação do entorno do empreendimento, o pedido feito à Polícia Civil para recuperação do edifício garagem que se encontra em estado avançado de deterioração e, assim, poder compor um conjunto harmônico com a ETEC. Uma das diretrizes foi a de criar a integração da praça interna da ETEC com os passeios públicos e fluxos de pedestres, mas por problemas de segurança da região isso não se consolidou na prática, exigindo o cercamento com gradil da quadra do empreendimento. Descreveu a implantação dos blocos edificadas na quadra, cujas projeções juntamente com a sobrecobertura, cumprem o papel - indicado pelo CONPRESP - de manter os edifícios no alinhamento. Citou a função do subsolo para vestiários, refeitório, serviços, estacionamento para professores e funcionários. O térreo com o jardim e a praça interna central, centro do professorado, centro administrativo, o espaço de exposições e o mezanino (espaço museológico dos achados arqueológicos), que apresenta interligação aos auditórios.

Eneida Heck perguntou se o espaço museológico foi descontado como área não computável, informando que, caso esse critério não tenha sido aplicado, as áreas poderão ser descontadas e o CA do projeto reduzido.

Pedro Taddei disse que não foi descontado. Prosseguiu descrevendo os demais pavimentos das salas de aula, anfiteatros, quadras esportiva, biblioteca. Justificou a diretriz na criação da praça central e da área permeável, que resultou na escolha da posição do jardim, que coincidiu com a necessidade de troca de solo, devido ao uso anterior por um posto de gasolina. A criação do jardim e sobrecobertura visaram oferecer condições climáticas mais agradáveis de sombreamento. Descreveu a escolha pelo uso da tela tensionada de fios de arame inox nas fachadas da Rua dos Timbiras e Rua dos Andradas, como elemento de sombreamento, permitindo a proteção da luz solar durante o dia, mas permitindo a iluminação a noite, de dentro do edifício para fora. Fez a apresentação dos cortes e da planta do térreo, apontando a implantação dos edifícios e justificando que a distância - em torno de 25 metros entre os prédios administrativos - poderia ser diminuída, para o atendimento a exigência do recuo total de 5m, junto à Rua dos Andradas. Portanto, concluiu que não se tratou da obtenção de benefício métrico ou financeiro pela ocupação do recuo na Rua dos Andradas, mas que no caso, prevaleceu a intenção de atendimento à diretriz dada pelo CONPRESP. Destacou que o prédio foi prêmio de Obra Referencial do Ano no Brasil pela Associação Paulista de Críticos de Arte.

Eneida Heck agradeceu a apresentação e parabenizou os autores do projeto e a equipe responsável. Destacou a importância e o benefício da fruição pública no terreno do empreendimento, sabendo que a colocação do gradil é temporária.

Rubens Goldman informou sobre o programa de ampliação dos cursos na ETEC e assim oferecer vagas para mil alunos em cursos noturnos, o que, infelizmente, ainda, não foi possível implementar, por diversos fatores.

Pedro Taddei informou que essa ETEC decorreu de um convênio entre o Brasil e Itália para criação da primeira escola técnica de indústria da alimentação e gastronomia, com todos os equipamentos vindos da Itália, gratuitamente.

Lia Mayumi disse que já conhecia a excelência do projeto que, em 2008, já passou pelo DPH/CONPRESP, mas que gostaria de deixar uma defesa de não se cobrar pelo recuo, pois este tipo de projeto atende a todas as expectativas para a Região Central. Propôs à CE que o assunto do recuo não seja discutido na OU Centro e, que, seja encontrada uma solução pela SEL, pois a alteração do alinhamento não faz sentido ser julgada somente através da foto aérea do ano 2.000, pois a referida ocupação já existia em fotos de anos anteriores. Conclui que a opção técnica de não deixar os recuos foi no sentido de conseguir melhor qualidade urbanística para o projeto.

Eneida Heck propôs encaminhar o projeto para nova avaliação da CAIEPS a respeito do recuo e, assim, dispensar a necessidade de análise de exceção pela OU Centro.

Suely Mandelbaum defendeu que se foi a Prefeitura que deu as diretrizes equivocadas, que ela seja responsável pela exceção. Ainda, destacou as orientações do projeto baseadas no projeto urbanístico da Nova Luz, que ainda não se concretizou.

Fábio Teizo concordou em avaliar a questão buscando elementos novos que atestam que o recuo já era ocupado até do ano 2.000.

Rubens Goldman se colocou a disposição para quaisquer esclarecimentos, reforçou que todas as medidas tomadas no projeto foram por diretrizes da Prefeitura.

Eneida Heck, novamente, agradeceu a apresentação do projeto pelos convidados, e informou que serão tomadas as medidas para definição do CA básico da área, junto à SMDU e de possível reavaliação junto ao CAIEPS, finalizando assim o assunto sobre a ETEC nesta reunião.

1.1. Aprovação da ata da 113ª Reunião Extraordinária da Comissão Executiva da OU Centro.

Eneida Heck retirou a votação da ata pela falta de quórum, adiando-se para a próxima reunião a votação.

3. Assuntos Diversos

3.1. Informações sobre o andamento da proposta da Secretaria Municipal de Cultura (SMC) para aplicação de recursos financeiros da OU Centro tendo em vista a consolidação da fase 2 da Praça das Artes.

Eneida Heck solicitou que Lia Mayumi informasse sobre o andamento da proposta pela SMC.

Lia Mayumi deu o informe de que de fato, a SMC fizera a solicitação de utilização de recurso financeiro da OU Centro, na ordem de quatro milhões de reais, para conclusão da Praça das Artes, porém, no momento o projeto tramita entre SMDU e a SMC, onde também se cogita solicitar complementação de recursos pelo FUNDURB.

Marco Antonio Ramos de Almeida questionou sobre o significado de reapresentação do projeto, dado que ele mesmo não se lembra da apresentação e sugeriu que seja enviado material do projeto para uma pré-análise. Destacou que gostaria que os temas já tratados anteriormente recebessem continuidade de tratamento, tal como o tema do calçadão e do Vale do Anhangabaú .

Eneida Heck informou que o termo de referência de Reurbanização do Vale do Anhangabaú segue os trâmites e consultas, e que assim que o processo avançar será apresentado nas próximas reuniões da OU Centro.

Lia Mayumi disse que gostaria de tomar ciência do Termo de Referência do Vale do Anhangabaú, dado que foram solicitadas duas alterações: não permitir a demolição da escadaria, do talude e do guarda corpo ao lado do Theatro Municipal. E, ainda, destacou que para a remoção da estátua deverá ser solicitado autorização para a Comissão de Esculturas da SCM. Ainda informou sobre a necessidade de atualização e compatibilização do projeto do Teatro Cultura Artística, junto a SP-OBRAS, e que para tanto, necessita de um retorno urgente.

Eneida Heck propôs entrar em contato com a equipe da SP - OBRAS para o mais breve possível responder às dúvidas da SMC. Nada mais havendo a acrescentar a reunião foi encerrada às 12h40'.

Arquivo anexo: Apresentação do projeto da ETEC / **Pedro Taddei Neto – arquiteto, autor do projeto da ETEC Santa Ifigênia e da Nova Sede do Centro Paula Souza**

Ata elaborada por Jair Zanelato / revisões Eneida Heck / Fabio Teizo / ata 114ª ordinária / maio 2014 / DGF / GOU _ fontes: arquivo de áudio e anotações / www.spurbanismo.sp.gov.br



**ETEC SANTA IFIGÊNIA
E NOVA SEDE DO CENTRO
PAULA SOUZA**

Arquitetos: PEDRO TADDEI NETO e FRANCISCO SPADONI

Local: Rua dos Andradas, 140 - Santa Ifigênia - São Paulo/SP

Área do terreno: 6.882,84m²

Área construída: 25.773,212m²

Área computável: 7.545,13m²

Coeficiente de Aproveitamento: 1,10

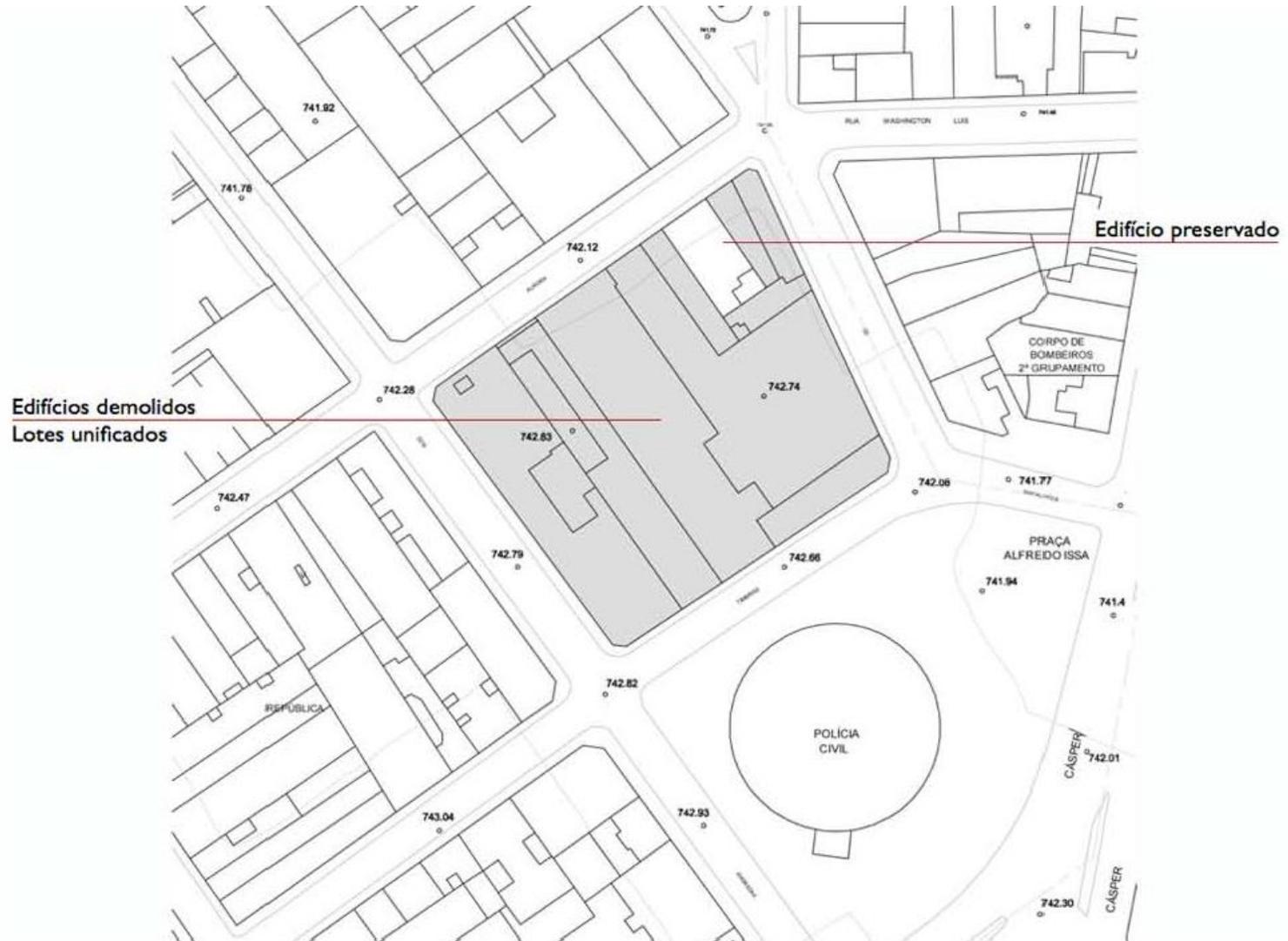
Taxa de Ocupação: 63%

Taxa de Permeabilidade: 25,79%

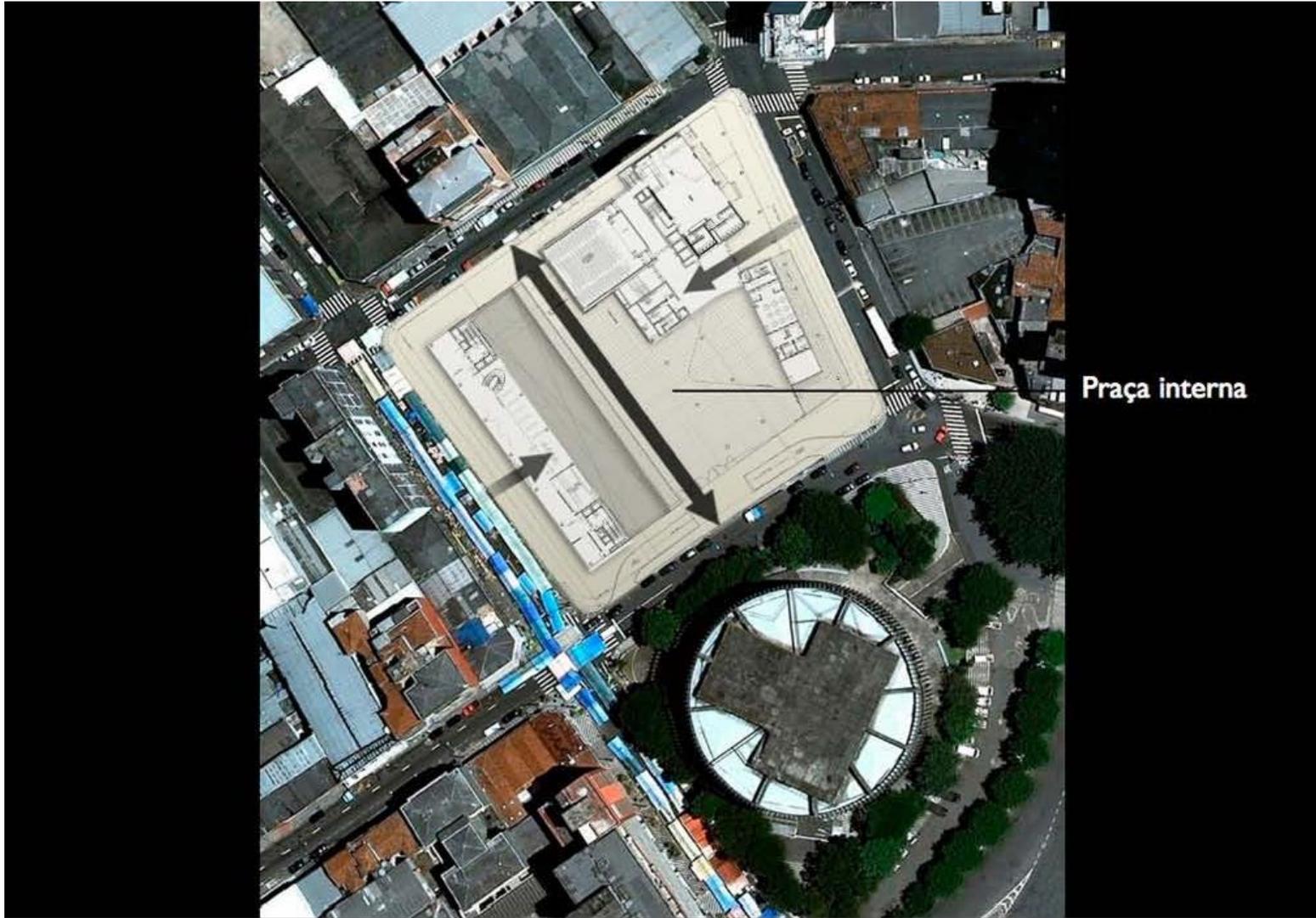
LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO



PROJETO



Praça interna

PROJETO



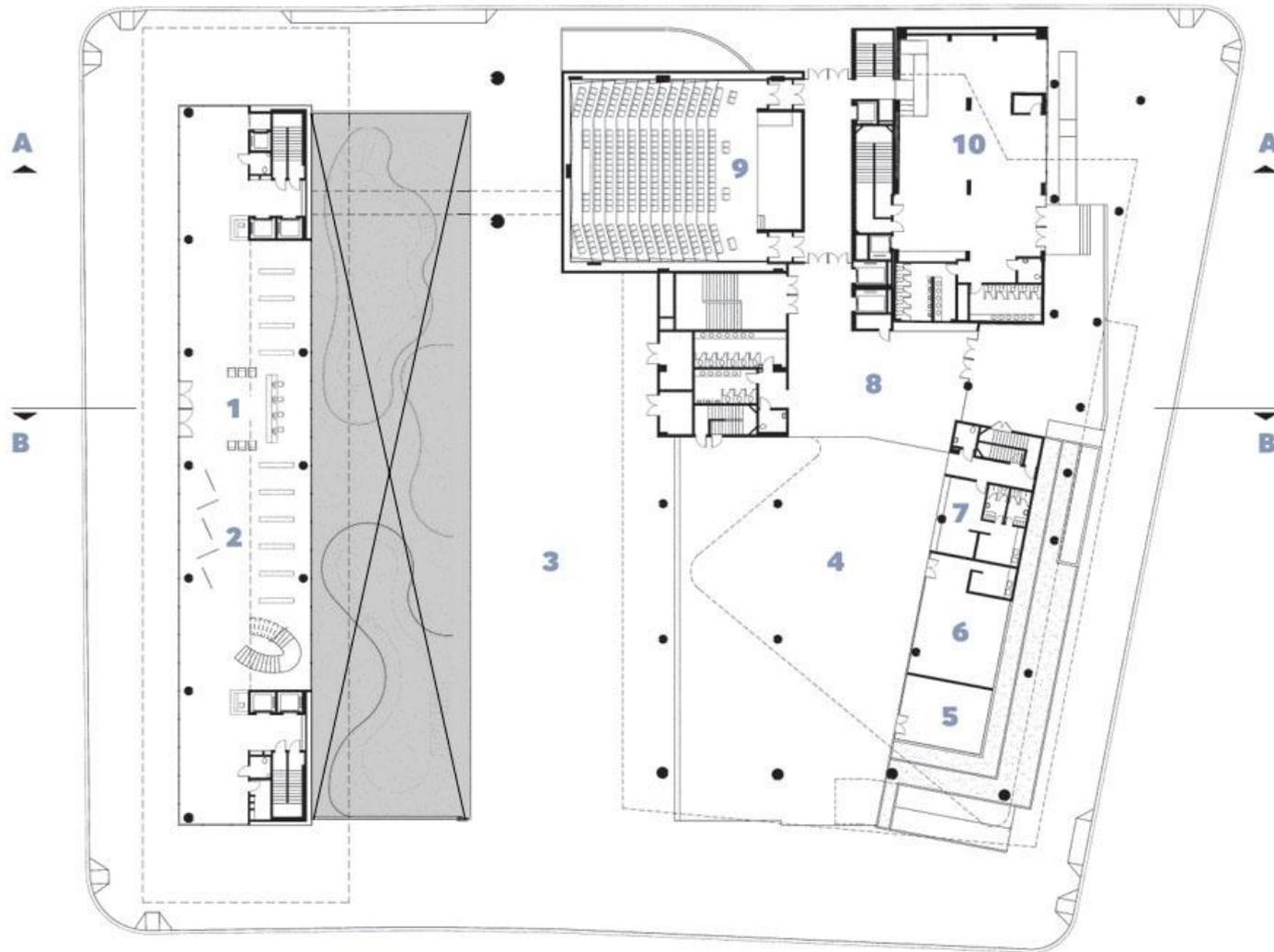
PROJETO



SUBSOLO

- 1** Apoio
- 2** Jardim
- 3** Estacionamento
- 4** Área técnica
- 5** Reservatório

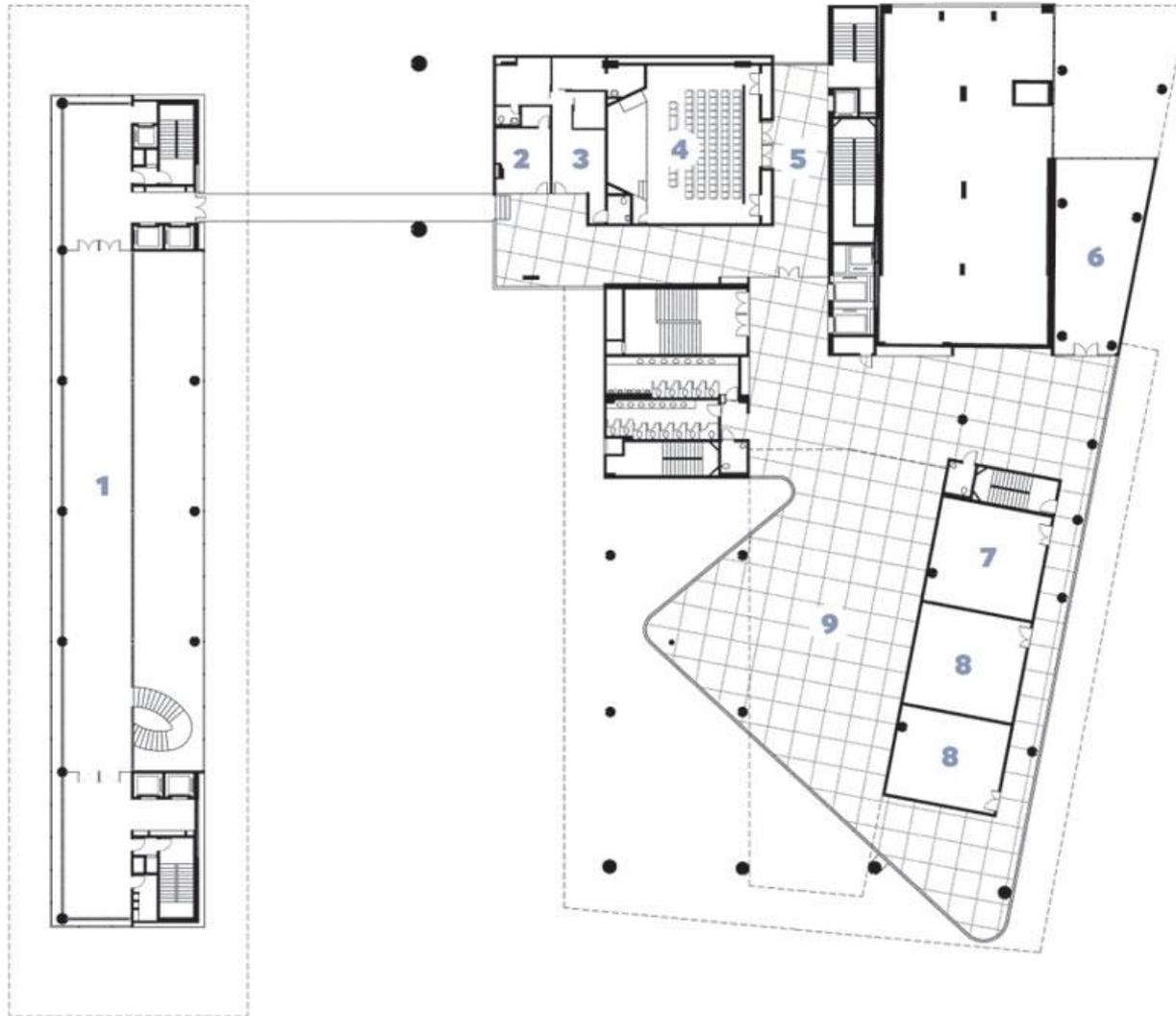
PROJETO



TÉRREO

- 1 Recepção
- 2 Museu
- 3 Praça
- 4 Convivência
- 5 Grêmio
- 6 Refeitório
- 7 Cantina
- 8 Recepção
- 9 Auditório
- 10 Foyer

PROJETO



MEZANINO

- 1 Museu
- 2 Posto bancário
- 3 Ambulatório
- 4 Auditório
- 5 Foyer
- 6 Livraria
- 7 Laboratório de idiomas
- 8 Laboratório de informática
- 9 Convivência

PROJETO



3º PAVIMENTO

1 Gestão administrativa

2 Infraestrutura

3 Quadra poliesportiva

4 Palestras

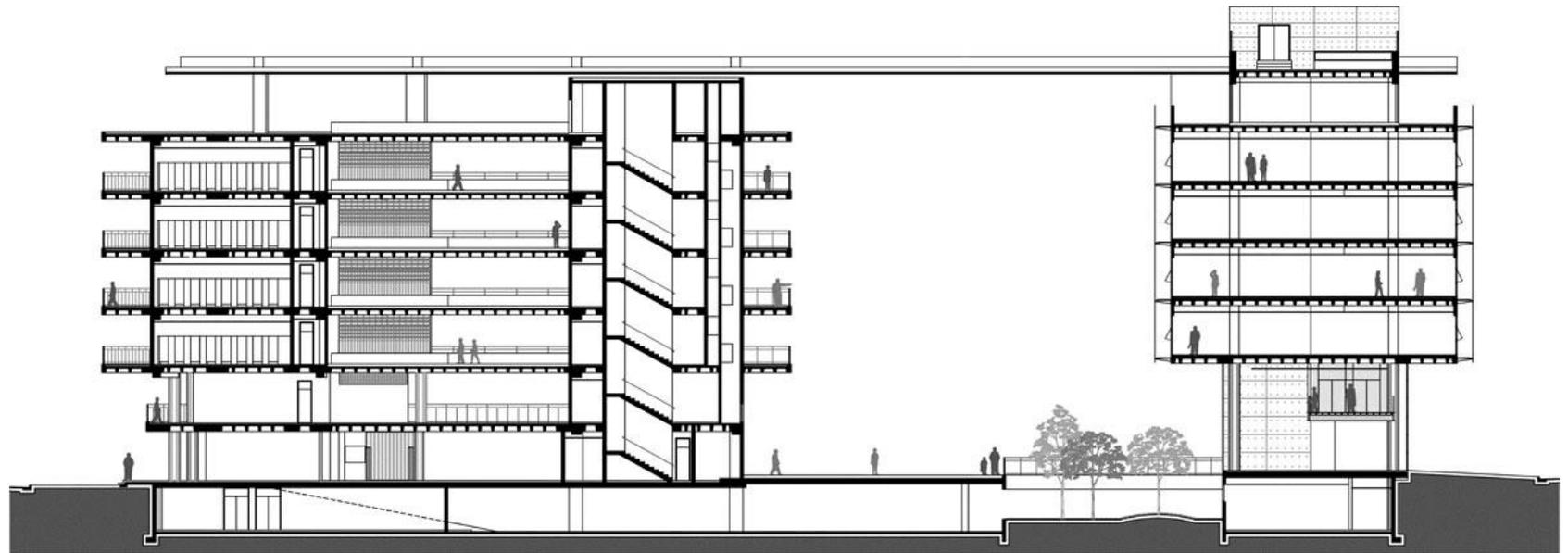
5 Biblioteca

6 Laboratório de hotelaria

7 Laboratório de gastronomia



PROJETO



FOTOS



FOTOS



FOTOS



FOTOS



FOTOS



FOTOS

