

ATA DA 86ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 27 / 10 / 2010 – 9:00 HORAS
RUA LÍBERO BADARÓ 504 / 26º andar do Condomínio Edifício Martinelli / SP URBANISMO

REPRESENTANTES PRESENTES

1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

RUBENS CHAMMAS - representante titular

ENEIDA HECK – representante suplente

2. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

MIGUEL LUIZ BUCALEM

MARCELO BERNARDINI

3. SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA

VALDIR ARRUDA - representante suplente

4. CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

VILMA DE OLIVEIRA MENDONÇA - representante titular

5. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC

MARCO ANTÔNIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

ANTÔNIO JOSÉ AYRES G. ZAGATTO - representante suplente

6. CENTRO GASPARGARCIA

FABIANA ALVES RODRIGUES - representante suplente

7. FEDERAÇÃO BRASILEIRA DOS BANCOS – FEBRABAN

CELSO OXANDO - representante suplente

8. INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – IAB

ORIODE JOSÉ ROSSI - representante titular

9. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

CIBELE MARTINS SAMPAIO - representante suplente

PARTICIPANTES

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Sergio Paulo Livovschi

SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO:

Domingos Pires de Oliveira Dias Neto – Diretor de Desenvolvimento e Gestão / DDG

Vladimir Ávila – Gerente de Operações Urbanas / DDir

Luciana Costa – Secretária Executiva / GOU / DDG

Verificado o atendimento do quorum regimental, esta 86ª reunião ordinária se iniciou às 9h:20'. Domingos Pires de Oliveira Dias Neto justificou a ausência momentânea de Rubens Chammas, por motivo de reunião na SP Obras. Solicitou a inversão e alteração da pauta desta reunião para a inclusão do tema abaixo, que foi apresentado por Miguel Bucalem, titular da SMDU.

1. Ações planejadas pela Prefeitura relacionadas à Área Central.

Miguel Bucalem informou que, em maio deste ano, no auditório do Instituto de Engenharia de São Paulo¹, com a presença do Sr Prefeito, foi divulgada pela SMDU a proposta da Prefeitura de 3 novas operações urbanas para a cidade: Lapa-Brás, Mooca-Vila Carioca e Rio Verde-Jacu. Os Termos de Referência foram disponibilizados para consulta pública². Após o período dessa consulta, mediante licitação, serão contratadas empresas para o desenvolvimento dos projetos. Os projetos deverão subsidiar a elaboração de projetos de lei para cada uma dessas operações urbanas, que

¹ Ver site: <http://ie.org.br/site/ieadm/arquivos/arqjornalie41.pdf>

² Ver: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/novas_operacoes_urbanas/termos_de_referencia

Conforme consta no site citado, temos que os Termos de Referência das Operação Urbana Lapa/Brás e Mooca/Vila Carioca, respectivamente, têm como objeto de contratação a elaboração de: “a) Projeto Urbanístico Estruturador da Operação Urbana”(…), “a partir de proposta preliminar; b) Anteprojeto para as Áreas de Transformação Induzida; c) Estudo de viabilidade econômica, mercadológica e fundiária, para definição de estoques de potencial adicional de construção da Operação Urbana Consorciada; d) Estudo preliminar de viabilidade econômica, mercadológica e fundiária para avaliação da viabilidade de reurbanização das Áreas de Transformação Induzida; e) Estudo de transferência de atividades econômicas instaladas; f) Estudo de avaliação da capacidade de suporte da infraestrutura de transportes, circulação, acessibilidade e mobilidade, atual e futura, na área de abrangência e de influência da Operação Urbana Consorciada; g) Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA; h) Plano de Comunicação”.

O objeto de contratação do Termo de Referência Operação Urbana Rio Verde-Jacu é a elaboração de: “a) Estudo de avaliação da capacidade de suporte da infraestrutura de transportes, circulação, acessibilidade e mobilidade, atual e futura, na área de abrangência e de influência da Operação Urbana Consorciada Rio Verde Jacu; b) Estudo de viabilidade econômica, mercadológica e fundiária, para definição de estoques de potencial adicional de construção da Operação Urbana Consorciada; c) Estudo preliminar de viabilidade econômica, mercadológica e fundiária para avaliação da viabilidade de reurbanização da Área de Transformação Induzida; d) Anteprojeto para Área de Transformação Induzida; e) Revisão da proposta preliminar de atualização da Lei nº 13.872/04; f) Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA, para fins de atualização da Lei da Operação Urbana Consorciada Rio Verde Jacu”.

posteriormente, serão encaminhados à apreciação da Câmara Municipal. Há a expectativa de que os projetos estejam concluídos no segundo semestre de 2011.

Foi ressaltado que a sob o ponto de vista do planejamento urbano com tais propostas a Prefeitura terá a oportunidade de promover ações de significativa transformação em áreas degradadas da cidade, como também, a geração de empregos e a melhoria das condições de moradia. Em suma, objetiva-se diminuir a necessidade de deslocamentos diários entre a região Leste e o Centro, aproximando os empregos das moradias; ocupando áreas que têm infraestrutura ociosa.

Tal como ocorreu no IE, nesta reunião, Miguel Bucalem passou à explanação sobre: a formação e evolução da mancha urbana ao longo de décadas; o espraiamento do território e o movimento pendular que caracteriza a distribuição emprego/habitante que se traduz em aumento do número de viagens moradia/emprego dada a ocupação pela população de áreas periféricas e a pouca oferta de emprego nessas regiões da cidade e ao detalhamento das propostas.

As diretrizes e propostas preliminares para essas áreas foram desenvolvidas pela SMDU e SP – Urbanismo. São projetos estratégicos - cujas diretrizes já constam do Plano Diretor - que propõem a ocupação de parte da orla ferroviária, que se encontra subutilizada entre os bairros Lapa e Brás, Mooca e Vila Carioca. Abrangem os distritos Lapa, Barra Funda, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Sé, Brás e Mooca e, juntas apresentam uma área bruta de 2.146 ha com o agrupamento de parte das áreas de Operações Urbanas já existentes e ou previstas pelo Plano Diretor Estratégico: Água Branca, Diagonal Norte Centro e parte da Diagonal Sul. Dentre as propostas dessas novas operações urbanas salientam-se a reocupação equilibrada das áreas subutilizadas; o enterramento dos trilhos da CPTM entre a Lapa e o Brás – que seria transformado num sistema subterrâneo numa extensão aproximada de 12 Km - mudança do terminal da Barra Funda para o Pátio da Lapa e a demolição do Minhocão, o Elevado Costa e Silva, bem como a revitalização da área de seu entorno. Essa condição deverá ocorrer com a implantação de uma via de porte estrutural - na superfície e no antigo leito ferroviário - com parques; ciclovias e uso lindeiro intenso, de forma a promover melhorias na acessibilidade e permitir a criação da conexão de eixos viários transversais. Principalmente, essas intervenções deverão contemplar questões ambientais com a definição de um plano de drenagem para áreas ao longo das várzeas dos Rios Tietê e Tamanduateí e o aumento das áreas permeáveis decorrente da criação dos parques.

A priori, a proposição de uma lei de Operação Urbana Consorciada para a região Lapa-Brás deverá ser baseada no adensamento populacional, no equilíbrio de usos diversificados e na aproximação entre os postos de trabalho e os locais de moradia. A proposta da Operação Urbana Lapa-Brás possui oito setores diferenciados, cada qual com características físicas, ambientais e sócio-econômicas próprias e, que, portanto, possuem diretrizes específicas para o desenvolvimento de estudos e definição de um plano urbanístico. Tal plano deverá prever os projetos estruturadores estratégicos para a indução de atividades e das potencialidades - de cada área – para que, respectivamente, ocorra o desenvolvimento econômico e social, tendo como objetivo a requalificação e a reestruturação do espaço urbano.

Já na proposta de Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca o foco está na reestruturação das áreas industriais, cuja ocupação ocorrida ao longo de vários anos é predominantemente industrial. Essa faixa de área, que se estende do Centro até a divisa de São Paulo com a cidade de São Caetano do Sul se caracteriza por grandes lotes e galpões edificadas ao longo do eixo ferroviário. Dividida por trilhos, a área possui acessibilidade comprometida e, atualmente, encontra-se em processo de deterioração, além de utilização inadequada. Nesse sentido, destacam-se como objetivos do projeto a superação da barreira ferroviária e a elaboração de um plano urbanístico que vise proporcionar melhores condições de desenvolvimento e de reocupação equilibrada das áreas subutilizadas.

A Operação Urbana Consorciada Rio Verde - Jacu tem como principal objetivo incentivar a criação de pólos de atividades econômicas para a geração de empregos e renda na região Leste, então caracterizada como "área dormitório", visando minimizar os deslocamentos emprego/moradia.

Portanto, visa uma melhor distribuição emprego/habitante, inclusive ações públicas voltadas à formação e qualificação profissional - através de empresas incubadoras e centros de profissionalização - para apoio às atividades industriais que se instalarem na região. Além disso, fazem parte do escopo do projeto a melhoria da infra-estrutura viária e a adoção de padrões construtivos que promovam aumento das áreas verdes e, conseqüentemente, maior permeabilidade do solo. A intervenção que consiste na extensão da Avenida Jacu Pêssego até o Rodoanel Sul possibilitará à região condições privilegiadas de acesso às principais rotas de conexão entre São Paulo, a outras cidades e estados, e principalmente ao Porto de Santos e ao Aeroporto de Guarulhos.

Miguel Bucalem fez um breve histórico sobre os diversos empreendimentos e ações públicas que, ao longo de várias gestões, possuem como objetivo a requalificação do Centro – PROCENTRO; OU Centro; PROCENTRO/BID - e salientou as 3 intervenções de grande abrangência territorial na área central, em andamento pela Prefeitura, que são: Nova Luz; Anhangabaú e Parque D Pedro II. Antes, porém, citou ações da iniciativa privada destacando a atuação da Associação Viva o Centro que, ao longo de 20 anos, tem apresentado propostas e realizações que muito contribuem para a recuperação da área Centro.

Quanto à Nova Luz, Bucalem resgatou as ações recentes da Prefeitura – leis e edital de incentivo seletivo; decreto de utilidade pública; lei de concessão urbanística, edital de plano urbanístico – que antecederam a contratação do plano urbanístico, ora em desenvolvimento, pelo consórcio vencedor formado pelas empresas Concremat Engenharia, Cia City, Aecom e Fundação Getúlio Vargas (FGV). Apresentou as principais características da área; dos subsetores que consubstanciam o projeto e informou que o projeto preliminar foi concluído e, que, em meados de novembro, deverá ser apresentado à consulta pública, através da divulgação de suas diretrizes urbanísticas.

Sobre o plano urbanístico do Parque D. Pedro II, Bucalem anunciou que, em próximas reuniões da OU Centro, deverá trazer a equipe contratada para a elaboração do projeto para a apresentação da proposta.

Bucalem informou que, ancorado no empreendimento Praça das Artes, o projeto do Anhangabaú teve gênese na SMC com base no conceito de que poderá haver uma ocupação mais intensa da área do vale e do seu entorno, com segurança e permeabilidade das atividades. O projeto está em fase de consolidação e será discutido antes de sua implementação. Ao projeto deverá ser incorporada a revitalização da “Cinelândia”, pois há edificações de antigos cinemas – tal como o Art Palace - que poderão ser recuperadas e adequadas como casas de entretenimento, a exemplo da Radio City em Nova Iorque.

Rubens Chammas, nesse momento já presente à reunião, salientou o importante o papel da SMDU que é o de ouvir as propostas das secretarias, com vistas a concatenar seus projetos e ações. Após a apresentação de Bucalem, houve questões levantadas pelos representantes concernentes aos temas apresentados. Marco Antonio Ramos de Almeida, após agradecer a menção concernente à AVC proferida por Bucalem, considerou como ótima a proposta da Prefeitura de intervir no centro. Salientou que não considera o centro como problema, mas sim como solução. Segundo ele, a grande oportunidade para a reconstrução de São Paulo está consubstanciada no aproveitamento da orla ferroviária. Considera como contrassenso o enterramento dos trilhos e o não aproveitamento dessa área para a implantação de veículos sobre trilhos na superfície. Essa alternativa possibilitaria o atendimento do trânsito local, com qualidade, solução que já foi adotada em diversas cidades do mundo. Aventou a possibilidade de a Prefeitura avaliar a substituição de automóveis por bondes modernos. Quanto à Nova Luz, Marco Antonio sugeriu a incorporação ao projeto dos lotes adjacentes aos logradouros que definem o perímetro da área. Complementou sua exposição com comentários sobre o Anhangabaú. Considera um erro o atual fechamento do centro - com restrição de acesso veicular - o que prejudica sua requalificação, inclusive, afetando a manutenção da área. Ressaltou ser fundamental permitir a acessibilidade ao núcleo central, sendo que o projeto em andamento deveria reavaliar a abertura do Anhangabaú ao trânsito local. Além disso, segundo ele, o reestudo do calçadão não foi mencionado, mas deveria ser incluído no projeto do Anhangabaú.

Oriode Rossi parabenizou a apresentação de Miguel Bucalem sobre as novas operações urbanas e comentou que o Pari deveria ser incluído no projeto do Parque D. Pedro II. Fabiana Alves Rodrigues indagou sobre a solução a ser adotada para o trânsito local na OU Lapa/Brás, com a intervenção de enterramento da ferrovia.

Bucalem respondeu que, de início, foram apresentadas as diretrizes gerais do projeto, e mediante contrato serão desenvolvidos estudos abrangentes aos aspectos de tráfego e transporte, questões que serão analisadas com profundidade e oportunamente, colocadas em discussão e disponibilizadas à consulta pública. Antônio José Ayres G. Zagatto destacou que o projeto apresentado propõe um planejamento estruturado e de bom padrão.

Bucalem informou - e convidou os presentes a se inscreverem à participação - do evento a ser realizado no dia 09/11, sob a promoção da Associação Comercial de São Paulo, em parceria com a SMDU, que deverá receber urbanistas para uma discussão sobre a questão de enterramento da ferrovia e o aproveitamento da superfície, principalmente, enfatizando a experiência bem sucedida realizada na cidade de Turim/Itália, com palestra do urbanista Franco Corsico.

2. Expediente

2.1. Aprovação da ata da 85ª Reunião Ordinária

A ata da 85ª reunião ordinária foi aprovada pelos presentes. Dado o adiantado da hora, alguns temas pautados foram deslocados para uma próxima reunião, constando da ordem do dia desta reunião apenas os temas relacionados abaixo.

3. Ordem do Dia

3.1. Apresentação das recentes deliberações da CAIEPS/SEHAB; CTLU/SMDU e GTI da OU Centro sobre o Processo do Museu Judaico / proposta nº 105 / SP – Urbanismo

Sobre o caso, Eneida Heck fez um breve relato sobre a nova manifestação de APROV 5 sobre o projeto - que recentemente foi referendada pela CAIEPS e CTLU - quanto à dispensa do atendimento de recuos frontal (nos termos do artº 185 da 13.885/04) e lateral (amparo legal no inciso I do artº 2º da 8.844/78). Por essa lei, aos empreendimentos em imóveis situados na antiga em Z5-002 – caso da Sinagoga, templo Beth- El - não se aplicam as exigências de recuos mínimos laterais e de fundos, acima do 2º pavimento (conforme Quadro 2a da 8.001/1973 e artº 35 da 8.328/1975). Essa dispensa também foi referenciada no item 10.10.3 do COE, que permite justaposição da nova edificação à lindeira, existente, quando houver empena cega. Com essa fundamentação o projeto ficou isento de solicitação de exceção pela OU Centro, e o processo deverá ser encerrado.

3.2. Seminário para divulgação da OU Centro: apresentação de proposta preliminar.

A equipe da DDO/GOU apresentou uma proposta preliminar de temas e características a serem incorporadas ao seminário. Os representantes discutiram algumas alternativas de formatação do seminário - número de horas, temas – que deverá ter a interessante função de atuar como peça de “marketing” da OU Centro, considerando como mercado alvo os pequenos e médios empreendedores imobiliários. O tema deverá ser objeto de futura reunião e receber propostas e sugestões dos representantes da Comissão Executiva. Domingos Pires de Oliveira Dias informou aos representantes que temas referentes a projetos significativos para a cidade e, principalmente, para a área central serão objeto de apresentação – trimestral - pelo secretário de SMDU, Miguel Bucalem.

A seguir esta 86ª reunião ordinária foi encerrada.

www.spurbanismo.sp.gov.br

Ata elaborada por Eneida Heck / revisão Vladimir Ávila / ata 86ª ord. / novembro 2010 / DDG / GOU