

APRESENTAÇÃO

O presente documento consolida o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, previsto no Termo de Referência anexo ao Processo Administrativo 2009-0.209.264-9 (TR do Edital), e Termo de Referência Secretaria Municipal do Meio Ambiente – Departamento de Controle da Qualidade Ambiental – SVMA/DECONT – 25/11/2010, dentro do processo de licenciamento ambiental do Projeto Urbanístico Específico e Estudos Complementares para fins de realização de Concessão Urbanística na área delimitada pelo perímetro da Nova Luz, definido pelas avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República, no município de São Paulo.

O licenciamento ambiental do empreendimento deverá ser conduzido pela SVMA, devendo o EIA-RIMA ser avaliado e aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e do Desenvolvimento Sustentável – CADES, anteriormente à concessão da Licença Ambiental Prévia – LAP pretendida.

O EIA do Projeto Nova Luz, conforme será denominado no âmbito deste relatório, é composto de sete volumes, conforme apresentado no Sumário Geral, a seguir.

O RIMA do Projeto Nova Luz está encadernado a parte, num volume único.

SUMÁRIO - VOLUME 1

1. INTRODUÇÃO	1
2. OBJETIVO	2-1
3. INFORMAÇÕES GERAIS	3-1
3.1 RESPONSÁVEL PELO EMPREENDIMENTO	3-1
3.2 RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PROJETO NOVA LUZ	3-1
3.3 RESPONSÁVEL PELO EIA-RIMA	3-1
4. METODOLOGIA GERAL	4-1
5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	5-1
5.1 LOCALIZAÇÃO	5-1
5.1.1 Área de Intervenção.....	5-1
5.1.2 Principais Características da Área de Intervenção	5-3
5.2 HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO E JUSTIFICATIVAS DO PROJETO NOVA LUZ	5-7
5.3 OBJETIVOS DO PROJETO NOVA LUZ	5-10
5.3.1 Visão do Projeto Nova Luz.....	5-11
5.4 MACRODIRETRIZES do Projeto Nova Luz	5-11
5.5 CONCEPÇÃO GERAL	5-17
5.5.1 Espaço Público	5-17
5.5.2 Legislação Urbanística.....	5-57
5.6 MODELO DE IMPLEMENTAÇÃO DO PROJETO NOVA LUZ: CONCESSÃO URBANÍSTICA	5-59
5.6.1 Viabilidade e Custos envolvidos.....	5-59
5.7 VIABILIDADE ECONÔMICA DA CONCESSÃO URBANÍSTICA	5-61
5.8 MODELO DE FINANCIAMENTO / CONCESSÃO	5-67
5.8.1 Fontes de Recursos, Deveres e Responsabilidades	5-67
5.8.2 Conclusão.....	5-69
6. ESTUDO DE ALTERNATIVAS	6-71
7. INSTRUMENTOS LEGAIS E NORMATIVOS	7-76
7.1 LEGISLAÇÃO INCIDENTE	7-76
7.1.1 Os Marcos Legais e o Licenciamento Ambiental.....	7-76

7.1.2 A Relação entre a Questão Ambiental e a Urbanística.....	7-81
7.1.3 Compatibilidade com o Planejamento Urbano	7-95
7.1.4 Legislação Urbanística.....	7-113
7.1.5 Da Compensação Ambiental.....	7-132
7.1.6 Da Legislação Ambiental de Interesse ao Ordenamento do Território.....	7-135
8. PROJETOS CO-LOCALIZADOS	8-146
8.1 INTRODUÇÃO	8-146
8.2 SÍNTESE DOS PLANOS E PROGRAMAS	8-148
9. DEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	9-171
9.1 ÁREA DIRETAMENTE AFETADA	9-172
9.2 ÁREAS DE INFLUÊNCIA DIRETA E INDIRETA.....	9-175
9.2.1 Meio Físico	9-175
9.2.2 Meio Biótico	9-177
9.2.3 Meio Socioeconômico	9-180

ANEXOS VOLUME 1

4-1 - Metodologia para Definição da Base Cartográfica

7-1 - Ofício CONVIAS

7-2 - Ofício SMT

LISTA DE FIGURAS – VOLUME 1

Figura 4-1 – Fluxograma de Desenvolvimento do Projeto Urbanístico Específico – PUE e do Estudo de Impacto Ambiental – EIA.....	4-5
Figura 5.1-1 – Localização do Projeto Nova Luz.....	5-2
Figura 5.1-2 Galeria de Comércio na Rua Sta Ifigênia.....	5-4
Figura 5.1-3 – Comércio de Motos na Rua General Osório.....	5-4
Figura 5.1-4 - Equipamentos de Cultura, Lazer e Entretenimento situados na ADA e seu entorno	5-6
Figura 5.2-1 - Estação São Paulo–EFS, 1875 (Prédio Original) Estação Julio Prestes–EFS, 1904 (Segunda Construção).....	5-7
Figura 5.2-2 - Planta da Imperial Cidade de São Paulo, 1841. DPH	5-8
Figura 5.2-3 - Mapa da Capital da Província de São Paulo, 1877 – DPH.....	5-8
Figura 5.2-4- Ponte do Açú – Atual Viaduto Santa Ifigênia – sem data	5-9
Figura 5.4-1 – Conjunto Arquitetônico da Praça Julio Mesquita; Antiga Praça Vitória, atual Praça Julio Mesquita, e a primeira escultura de rua esculpida por uma mulher na cidade São Paulo, a Fonte Monumental (1926), obra de Nicolina Vaz; Estação da Luz.....	5-12
Figura 5.4-2 – Grandes Áreas de Estacionamento com Potencial Construtivo Subutilizado .	5-12
Figura 5.4-3 – Edifícios Residenciais na Rua dos Guaianazes	5-14
Figura 5.4-4 – Eixo Comercial da Rua Sta Ifigênia.....	5-15
Figura 5.5-1 - Área de Intervenção do Projeto Nova Luz	5-17
Figura 5.5-2 Proteção da malha urbana existente e Definição de Portais	5-18
Figura 5.5-3 Conectividade da área com o entorno E Definição de uma rede de Áreas Verdes	5-18
Figura 5.5-4 - Potencialização do acesso à rede de Transporte Público e definição de Setores e Espaços Âncora	5-19
Figura 5.5-5– ESTRATÉGIA DE Microclima.....	5-20
Figura 5.5-6 – Espaços Âncora e Conexões.....	5-22
Figura 5.5-7 Espaços Livres	5-23
Figura 5.5-8 – Estrutura Urbana	5-24

Figura 5.5-9 Setores do Perímetro Nova Luz	5-25
Figura 5.5-10 Definição de Uso do Solo.....	5-26
Figura 5.5-11 Proposta para Nova Hierarquia Viária.....	5-27
Figura 5.5-12 – Circulação de Pedestres	5-29
Figura 5.5-13 – Vias para circulação de Bicicletas.....	5-30
Figura 5.5-14 Transporte Coletivo.....	5-30
Figura 5.5-15 – Áreas Verdes e Praças propostas pelo Projeto Nova Luz	5-31
Figura 5.5-16 – Planta de Pavimentação	5-36
Figura 5.5-17 – Jardins de Chuva e Cisterna Verde	5-37
Figura 5.5-18 – Planta de Arborização proposta pelo Projeto Nova Luz	5-39
Figura 5.5-19 – Planta de Iluminação proposta pelo Projeto Nova Luz	5-41
Figura – 5.5-20 – Exemplos de Mobiliário Urbano Propostos.....	5-42
Figura 5.5-21 – Proposta de instalação de Equipamentos Sociais.....	5-43
Figura 5.5-22 – Proposta de Implantação do Centro de Promoção Humana (Quadra 75)	5-44
fiGURA 5.5-23 - Proposta de seção típica para o odernamento de redes subterrâneas....	5-46
Figura 5.5-24 – Proposta de Rememoração dos Lotes a serem renovados.....	5-48
Figura 5.5-25 - Diagrama dos Índices Adotados: Taxa de Permeabilidade do SOLO e Taxa de Ocupação	5-49
Figura 5.5-26 – Tipologias Propostas para Inserção das Novas Edificações	5-50
Figura 5.5-27 – Proposta de Uso do Solo para pavimentos Terreo e superiores	5-53
Figura 5.5-28 – Planta das Unidades Habitacionais (Padrão HIS E HMP) Propostas pelo Projeto Nova Luz	5-54
Figura 5.5-29 – Planta de Faseamento.....	5-56
Figura 7.1-1 Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé e os Distritos Pári e Brás - AID	7-86
Figura 7.1-2 Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé - ADA.....	7-87
Figura 7.1-3 – Legislação incidente na área do projeto e seu entorno	7-114
Figura 8.2-1– Rótula e Contra-Rótula	8-151
Figura 8.2-2 – Intervenção do PROCENTRO nas imediações do Largo General Osório	8-153

Figura 8.2-3 - Linha 4 Amarela	8-155
Figura 8.2-4 – Expresso Turístico	8-156
Figura 8.2-5 Projeto Nova Luz (CPTM).....	8-157
Figura 8.2-6 - Inserção Urbana	8-157
Figura 8.2-7 - Implantação.....	8-158
Figura 8.2-8 – Nova Luz - Cortes.....	8-158
Figura 8.2-9 - Proposta Conceitual	8-160
Figura 8.2-10 – Trajetos Propostos – Circuito Brás.....	8-160
Figura 8.2-11 – Trajetos Propostos – Circuito Integração Transporte Público.....	8-161
Figura 8.2-12– Trajetos Propostos – Circuito Integração Transporte Público.....	8-161
Figura 8.2-13– Trajetos Propostos – Circuito Integração Transporte Público.....	8-162
Figura 8.2-14 – Operação Urbana Centro e Área de Intervenção dos Projetos Anhangabaú e Parque Dom Pedro II.	8-169
Figura 8.2-15 – Operações Urbanas Reagrupadas.....	8-170
Figura 8.2-16 – Operações Urbanas Reagrupadas – Destaque para a Operação Urbana Lapa-Brás.....	8-170
Figura 9.1-1 – Área Diretamente Afetada - ADA	9-174
Figura 9.2.1-1 – Meio Físico – Área de Influência INDIRETA E DIRETA	9-176
Figura 9.2.2-1 - Meio Biótico – Área de Influência Indireta E DIRETA– All	9-178
Figura 9.2.2-2 - Meio Biótico – Área de Influência Direta – AID	9-179
Figura 9.2.3-1 - Meio Socioeconômico – Área de Influência Indireta – All	9-181
Figura 9.2.3-2 – Carta imagem satélite	9-182
Figura 9.2.3-3 - Meio Socioeconômico – Área de Influência Direta – AID	9-183

LISTA DE QUADROS – VOLUME 1

Quadro 4-1 – Escalas de Representação	4-3
Quadro 5.1-1 – Relação das Quadras da Área de Intervenção.....	5-1
Quadro 5.1-2 – Lista de Logradouros inseridos na área de intervenção	5-3
Quadro 5.5-1 Cronograma das Intervenções Previstas pelo Projeto (Faseamento).....	5-56
Quadro 7.1-1– Instrumentos Jurídico-Urbanísticos Vigentes, em Conformidade com a Lei nº 13.885/2004.....	7-89
Quadro 7.1-2 Coeficiente de Aproveitamento	7-117
Quadro 7.1-3 – Coeficientes de Aproveitamento Máximo Previstos na OUC Centro	7-117
Quadro 7.1-4 Taxa Ocupação e Permeabilidade	7-119
Quadro 7.1-5 - Recuos	7-121
Quadro 7.1-6 – Vagas em usos residenciais.....	7-123
Quadro 7.1-7 – Aspectos Gerais da Legislação Aplicada ao Projeto Nova Luz.....	7-136
Quadro 8.2-1 Quadro Resumo de Políticas Públicas da Mobilidade	8-163
Quadro 8.2-2 – Planos e Programas de Interesse à Área de Estudo	8-164
Quadro 9.1-1 – Área das Quadras Prediais Inseridas na ADA.....	9-173



1 INTRODUÇÃO

I. INTRODUÇÃO

Para o licenciamento ambiental de ações e atividades modificadoras do meio ambiente, sejam urbanas ou rurais, a legislação brasileira prevê a elaboração de documentos técnicos específicos, de responsabilidade do empreendedor, conforme o tipo de atividade a ser licenciada. O estudo de Impacto Ambiental - EIA e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA são exigidos para as atividades listadas nas Resoluções CONAMA nº 001/1986, nº 011/1986, nº 006/1987, Nº 009/1990 e Resolução SMA nº 54 de 30/11/2004, que dispõe sobre o licenciamento ambiental de empreendimentos no âmbito da Secretaria do Meio Ambiente - SMA do Estado de São Paulo. Além dessas orientações, destacam-se aquelas definidas na legislação municipal, Resolução nº 061/2001 do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, a qual estabelece que a implantação, ampliação ou reforma de empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores ou deterioradores do meio ambiente, e que ocasionem impactos ambientais, estão sujeitos a prévio licenciamento ambiental pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA.

De acordo com as exigências da SVMA e conforme previsto no Termo de Referência anexo ao Processo Administrativo 2009-0.209.264-9 (TR do Edital), apresenta-se o Diagnóstico Socioambiental, parte integrante do EIA-RIMA.

A elaboração do EIA faz parte da etapa de viabilidade ambiental do Projeto Nova Luz. Caberá aos estudos ambientais oferecer o devido suporte ao órgão licenciador para tomada de decisão quanto à viabilidade ambiental deste empreendimento.



2 OBJETIVO

2. OBJETIVO

O presente relatório destina-se a caracterizar a situação socioambiental da área prevista para implantação do Projeto Nova Luz, antes de sua efetiva execução, avaliar a implantação do empreendimento e os potenciais impactos associados, visando indicar as medidas adequadas para evitar, atenuar ou compensar os efeitos dessa intervenção. Faz parte desse escopo avaliar ainda a hipótese da não implantação do Projeto Nova Luz na região em estudo.



3 INFORMAÇÕES GERAIS

3. INFORMAÇÕES GERAIS

3.1 RESPONSÁVEL PELO EMPREENDIMENTO

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Rua São Bento, 405, 18.º andar. São Paulo – SP - CEP: 01011-100

Fones: 3291.4851/52/53

3.2 RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PROJETO NOVA LUZ

CONSÓRCIO Concremat – Cia. City – AECOM – FGV

CNPJ/MF: 12.088.034/0001-69

Sede na Av. Nações Unidas, 13.771, Bloco I, 5º andar, CEP 04.794-00

3.3 RESPONSÁVEL PELO EIA-RIMA

Concremat Engenharia e Tecnologia S/A

CNPJ N.º 33.146.648/0001-20

Sede: Rua Euclides da Cunha, 106, São Cristóvão, RJ, CEP 20.940-060

4 METODOLOGIA GERAL

4. METODOLOGIA GERAL

Os procedimentos metodológicos adotados no presente Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA do Projeto Nova Luz, foram adequados à legislação ambiental vigente e à natureza do empreendimento em pauta.

Como orientação de caráter geral, da legislação ambiental vigente foram extraídos os princípios e objetivos expressos na Lei de Política Nacional do Meio Ambiente e diretriz geral prevista tanto na Resolução CONAMA, nº 01/86, quanto na Resolução nº CONAMA 237/97, que estabeleceu os critérios e fixou as competências para o licenciamento ambiental.

A Constituição Federal de 1988 determinou em seu art. 225, § 1º, inciso IV, que cabe ao Poder Público “exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa deterioração do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade”.

Contribuindo com o processo de licenciamento ambiental, o Estatuto da Cidade, Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, trata em seu Art. 37, sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que “*será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades*” recomendando a inclusão de diversas questões: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

No caso do empreendimento em pauta, a competência para o licenciamento ambiental encontra-se no âmbito municipal, cabendo ao EIA-RIMA seguir as orientações da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, com destaque para Resolução nº 61/CADES/01, de 05/10/2001 e Portaria 80/07 – SVMA.

A Resolução nº 61/2001 do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES estabelece que a implantação, ampliação ou reforma de empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, e que ocasionem impactos ambientais, estão sujeitos a prévio licenciamento ambiental pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA. De acordo com essa resolução, para a obtenção da respectiva Licença Ambiental, tais empreendimentos e atividades dependerão de prévia análise ambiental, por meio de Estudos de Impacto Ambiental - EIA, conforme as características da intervenção pretendida.

O EIA-RIMA além das finalidades legais, deve orientar o desenvolvimento da proposta de intervenção, cujos resultados deverão concorrer para a requalificação urbana e qualificação ambiental da área.

Distintamente de outros processos de licenciamento ambiental, no presente caso, o empreendimento – Projeto Urbanístico Específico – PUE e Plano de Urbanização das ZEIS-3, não estão concluídos ainda, no momento em que se iniciam os estudos ambientais. Durante o desenvolvimento do EIA-RIMA a elaboração do PUE evolui de forma integrada compatibilizando às necessidades constatadas

na elaboração e aprovação do EIA-RIMA, e mantendo a coerência entre os escopos previstos. Por sua vez, o desenvolvimento do Plano de Urbanização de ZEIS deve também se dar de forma articulada às propostas do PUE, inclusive quanto à adequação às viabilidades econômica e ambiental para o conjunto de intervenções propostas. Com tais medidas pode-se atingir a adequação da proposta de intervenção aos aspectos ambientais.

Para caracterizar a situação socioambiental da área prevista para implantação do Projeto Nova Luz, o presente trabalho empreende uma completa descrição dessa área.

Para sistematizar as informações sobre a região de estudo, foram levantados dados primários e secundários, buscando analisar e interpretar a situação atual.

No que diz respeito ao **Diagnóstico Socioambiental** foram analisados os aspectos relevantes das áreas de influência do projeto, para o pleno entendimento da situação atual, antes da sua implantação, de forma a garantir:

- Dirigismo nos estudos ambientais – cabe ao Diagnóstico Socioambiental direcionar os levantamentos de dados e as análises para os aspectos relevantes nas áreas de interesse, considerando-se o tipo de empreendimento pretendido e a realidade como se apresenta na atualidade. Dessa forma evitam-se enfoques generalizados que não levam ao pleno entendimento da realidade atual. A descrição inicial do local é de significativa importância para a conclusão dos estudos ambientais, pois permitirá um juízo de valor entre as condições e vantagens de se aprovar a implantação do projeto. O diagnóstico socioambiental contribui para que o EIA não se detenha apenas nas modificações que o projeto poderá acarretar, mas que permita perceber os elementos fundamentais de comparação entre o antes e o depois do projeto implantado.
- Definição da abrangência e temporalidade dos estudos – A definição das áreas de influência foi feita com base na própria contextualização do histórico de ocupação da área de estudo, considerando o polígono estabelecido em lei para a Nova Luz, as áreas vizinhas e o município de São Paulo. Essa espacialização orientou os limites de informação sistematizados pelos diversos aspectos socioambientais analisados. A temporalidade dos estudos foi definida de acordo com a disponibilidade de informações, considerando os grandes marcos de desenvolvimento econômico social, urbanístico e ambiental da região em pauta.

- Espacialização dos estudos temáticos desenvolvidos – Para a espacialização dos conteúdos estudados foi utilizado um Sistema de Informação Geográfica que possibilitou a integração, análise e processamento das diversas fontes de dados, tabulares ou espaciais, para a elaboração dos mapas temáticos. Essa condição foi possível mediante a escolha de escalas de trabalho compatíveis com os temas em evidência, podendo em alguns casos, atingir o detalhamento do lote ou do imóvel, de modo a favorecer a plena compreensão dos fatores ambientais em estudo. As escalas de trabalho foram determinadas com exatidão, assim como definidas as escalas de representação cartográfica dos estudos temáticos, facilitando sua compreensão e tornando-as acessíveis à consulta simultânea ao texto apresentado no relatório. O **Quadro 4-1** apresenta as escalas de representação adotadas para cada recorte espacial em cada estudo temático e o **Anexo 4.1** o detalhamento da metodologia desenvolvida para a construção da base de dados.

QUADRO 4-1 – ESCALAS DE REPRESENTAÇÃO

	A3	A2	A1	A0
BASE CARTOGRÁFICA GERAL				
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA	1:5.000	1:3.000	1:2.000	1:1.000 (*)
CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO				
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA	1.4000	n/a	n/a	n/a
MEIO FÍSICO				
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII	1:30.000	n/a	n/a	n/a
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID	1:15.000	n/a	n/a	n/a
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA	1:5.000	n/a	n/a	n/a
MEIO BIÓTICO				
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII	1:300.000	n/a	n/a	n/a
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID	1:7.500	n/a	n/a	n/a
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA	n/a	n/a	1:500 (**)	1:1.250
MEIO SOCIOECONÔMICO				
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII	1:300.000	n/a	n/a	n/a
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID	1:30.000	1:20.000	n/a	1:10.000
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA	1:5.000	n/a	n/a	n/a

Nota: estas escalas podem variar a depender do tema a ser abordado e do nível de espacialização e detalhamento dos estudos.

n/a: não se aplica

(*) A escala de representação corresponde ao A0 estendido (oversize A0).

(**) articulação de 11 folhas

- Estabelecimento de uma Base de Dados específica para atendimento do Diagnóstico Socioambiental, orientada para:
 - ▶ Levantamento de dados secundários na instância municipal e em entidades e órgãos estaduais. Foram também sistematizadas informações obtidas em entidades e órgãos federais;
 - ▶ Levantamento de dados primários na Área Diretamente Afetada - ADA para obtenção de parâmetros de referência necessários à adequada caracterização da área e posterior análise dos impactos ambientais.

- Especificidade no tratamento metodológico dos temáticos no âmbito do EIA.

Foram adotados procedimentos específicos nos temáticos analisados ao longo do presente relatório, que estão desenvolvidos em cada um dos capítulos, visando facilitar seu entendimento. Dentro desses aspectos foram mencionados desde obras de referência utilizadas até formas de obtenção de dados e demais informações de campo, e procedimentos adotados.

- Troca de informações coletadas e analisadas da situação socioambiental das áreas de influência do projeto com o próprio projeto – o desenvolvimento do EIA-RIMA evolui de forma integrada à elaboração do Projeto Urbanístico Específico – PUE e Plano de Urbanização de ZEIS – PUZEIS, desde a etapa do Diagnóstico Socioambiental, até a Avaliação de Impactos e Proposição de Medidas e Programas. Essa combinação de movimentos permite que o PUE seja compatibilizado às necessidades constatadas na elaboração do EIA-RIMA, visando à concepção da implantação integral do Projeto Nova Luz.

Destaca-se que várias das informações do Projeto Urbanístico Específico – PUE e Plano de Urbanização de ZEIS que foram analisadas neste Estudo Ambiental poderão ser alteradas, seja pelas necessidades de adequação do projeto, por parte de reivindicações da população, que, Autoriza o Executivo a Aplicar a Concessão Urbanística no perímetro definido pelas avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República.

A **Figura 4-1** apresenta um fluxograma para ilustrar esse movimento integrado entre os estudos ambientais e os projetos em pauta.



FIGURA 4-1 – FLUXOGRAMA DE DESENVOLVIMENTO DO PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO – PUE E DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL – EIA

- Definição das Áreas de Influência: a definição das áreas de influência do Projeto Nova Luz seguiu três referências básicas:
 - (i) A Natureza do Empreendimento – o empreendimento é urbanístico e caracteriza-se pela proposição de requalificação urbana da região identificada como Nova Luz, de um ambiente com disfuncionalidades históricas (estrutura fundiária fragmentada, comércio pujante, uso residencial deteriorado, subutilização da infraestrutura instalada) para um modelo urbano com elevação da qualidade de vida, tanto para moradores e trabalhadores atuais quanto para os futuros. Esse plano global de intervenção, que objetiva a valorização dos atributos positivos dessa área, executado por meio de ações sincronizadas para neutralizar aquelas disfuncionalidades não está definido a priori, quando da execução dos estudos ambientais, mas é construído ao longo do processo de análise ambiental – que se inicia na etapa do Diagnóstico Socioeconômico e é concluído na etapa de Avaliação de Impactos.
 - (ii) A Localização do Empreendimento – a região identificada como Nova Luz foi definida a partir da aplicação da Concessão Urbanística, autorizada pela lei 14.918, de 07 de maio de 2009, que define as diretrizes específicas a esta concessão e o perímetro da intervenção urbanística, compreendido pelas avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República, no município de São Paulo.
 - (iii) Os Impactos Antevistos com a Implantação do Empreendimento – uma alteração urbanística do porte dessa objetivada pelas concessões urbanísticas pode trazer modificações significativas na área de estudo, incidentes a curto, médio ou longo prazos. O plano de ocupação do solo, tanto para as áreas públicas quanto privadas, é regido por diversas diretrizes vigentes na legislação urbanística do município de São Paulo. Dentre essas orientações, objetiva-se que haja uma execução planejada e progressiva do

projeto urbanístico, de forma a evitar, durante o período das intervenções, o agravamento de problemas sociais e minimizar os impactos transitórios negativos dela decorrentes.

Para efeito de análise ambiental do empreendimento em pauta, a despeito do desenvolvimento da intervenção em etapas, devem ser antevistos os impactos, tendo em vista a obtenção da Licença Ambiental Prévia - LAP.

Dentre esses impactos, citam-se aqueles decorrentes da intervenção em diversos imóveis, que trarão efeitos não apenas do ponto de vista socioeconômico, pelo eventual deslocamento de moradores e trabalhadores ou paralisação de atividades econômicas, quanto de âmbito físico-territorial, pela geração de resíduos provenientes da demolição, que demarcarão áreas adequadas para disposição final; geração de ruído, material particulado e vibração, na fase construtiva, que poderão se dar localmente ou no entorno da área. Da mesma forma se enquadram as ações de implantação das obras, quanto à infraestrutura existente – drenagem urbana, interferências nas redes de água e esgoto, iluminação pública, gás, dentre outras, que ocorrerão estritamente dentro do perímetro, mas devem considerar a existência do Plano Diretor do município de São Paulo e sua legislação de zoneamento urbano.

Esses elementos definirão a abrangência a ser estudada em cada fator ambiental destinado a analisar os meios físico, biótico e socioeconômico, que não serão necessariamente semelhantes.

5 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

5.1 LOCALIZAÇÃO

O Projeto Nova Luz localiza-se no polígono delimitado pelas avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República, Subprefeitura da Sé, Município de São Paulo, conforme **Figura 5.1-1**.

5.1.1 Área de Intervenção

A área de intervenção do Projeto Nova Luz é de 529.304 m² da qual fazem parte 45 quadras, além do Largo General Osório e da Praça Júlio Mesquita. O **Quadro 5.1-1** a seguir mostra a relação das quadras de acordo com o código de setor utilizado pela PMSP para identificá-las.

QUADRO 5.1-1 – RELAÇÃO DAS QUADRAS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

SETOR	QUADRAS
001	19 e 26
008	53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 e 95



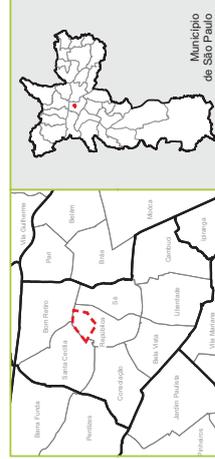
FOTO 5.1-1 – VISTA AÉREA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO A PARTIR DA PORÇÃO OESTE

5 Caracterização do Empreendimento

ADA - Área Diretamente Afetada
Quilômetros



1:5.000
0 50 100 150 200
Metros
Projeção UTM Datum SAD-69



PROJETO NOVA LUZ
ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL - EIA
Caracterização do Empreendimento
Área Diretamente Afetada sobre Ortofoto

Data: 9 / 6 / 2011
Revisão: R01

Figura: 5.1-1
Folha: 01/01



Fontes:
- PMSF, MDC - Mapa digital de Cidade, 2004.
- RIMA do ITC
332.000

5- Caracterização do Empreendimento

Fazem parte da área de intervenção 25 logradouros, alguns parcialmente e outros integralmente, conforme apresenta o **Quadro 5.1-2**.

QUADRO 5.1-2 – LISTA DE LOGRADOUROS INSERIDOS NA ÁREA DE INTERVENÇÃO

SENTIDO	LOGRADOURO	PORÇÃO	EXTENSÃO (m)	NUMERAÇÃO	
				PAR	IMPAR
NOROESTE-SUDESTE	Rua Barão de Campinas	parcial	218,48	2 a 218	1 a 217
	Alameda Barão de Limeira	parcial	309,47	2 a 312	1 a 311
	Rua Conselheiro Nébias	parcial	614,14	2 a 622	1 a 621
	Rua dos Guaianazes	parcial	557,06	2 a 552	1 a 551
	Rua do Boticário	parcial	83,80	154 a 238	153 a 237
	Av. Rio Branco	parcial	1.299,00	186 a 816	187 a 815
	Rua Santa Ifigênia	parcial	642,00	148 a 778	147 a 777
	Rua dos Andradas	integral	634,08	2 a 642	1 a 641
	Rua do Triunfo	integral	325,16	2 a 320	1 a 319
	Rua dos Protestantes	integral	192,76	2 a 194	1 a 193
SUDESTE-NORDESTE	Rua General Couto de Magalhães	integral	457,65	2 a 502	1 a 501
	Rua General Osório	integral	747,69	2 a 756	1 a 755
	Rua dos Gusmões	integral	802,79	2 a 802	1 a 801
	Rua Vitória	parcial	722,74	2 a 722	1 a 721
	Rua Aurora	parcial	649,40	2 a 658	1 a 657
	Rua Washington Luis	parcial	114,04	270 a 392	269 a 391
PERÍMETRO	Rua dos Timbiras	parcial	582,96	2 a 582	1 a 581
	Av. São João	parcial	711,45	668 a 1352	fora da área
	Av. Ipiranga	parcial	516,52	fora da área	831 a 1349
	Av. Cásper Líbero	parcial	462,00	fora da área	223 a 679
	Rua Mauá	parcial	503,38	340 a 480	fora da área
	Av. Duque de Caxias	parcial	750,73	270 a 970	fora da área
LARGOS E PRAÇAS	Praça Princesa Isabel	parcial	93,40	640 a 734	fora da área
	Praça Julio Mesquita	parcial	199,54	2 a 132	133 a 191
	Largo General Osório	parcial	126,12	30 a 96	29 a 165

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004.

5.1.2 Principais Características da Área de Intervenção

Em função do processo histórico de ocupação a área de intervenção e seu entorno configuram alguns dos espaços mais ricos em equipamentos culturais da cidade de São Paulo, com museus como a Pinacoteca e o Museu da Língua Portuguesa. Além disso, a região conta com salas de espetáculo e música, como a Sala São Paulo e o Instituto Tom Jobim e um espaço a ser construído pelo Governo do Estado que será dedicado à dança.

Soma-se a esses equipamentos um patrimônio histórico de imenso valor, com diversos prédios tombados em diferentes níveis e instâncias. A área é dotada ainda de algumas áreas verdes e espaços de encontro, como o Parque da Luz e a Praça da República.

5-Characterização do Empreendimento

Nos arredores, no Largo do Arouche, restaurantes considerados de referência gastronômica encontram-se em pleno movimento durante dia e noite. Bares reúnem rodas de samba e relembram um dos grandes compositores brasileiros, Adoniran Barbosa, que muito cantou e escreveu sobre esta área da cidade. O Bar do Léo é também ponto de atração na região. Localiza-se, ainda nesta área, o celebrado encontro das avenidas Ipiranga com a São João, eternizado em prosa e verso (Caetano Veloso), e nele o Bar Brahma que usualmente recebe os Demônios da Garoa.

Ao norte da área, cruzando os trilhos da Estação da Luz, encontra-se um dos polos de moda da cidade de São Paulo, do qual se destaca a Rua José Paulino. À leste, o viaduto Santa Ifigênia conecta a área ao “centro velho” e conduz a população ao pólo comercial de eletroeletrônicos da Santa Ifigênia (**Figura 5.1-2**), único no Brasil, e de motos e moto peças da rua General Osório(**Figura 5.1-3**).



FIGURA 5.1-2 GALERIA DE COMÉRCIO NA RUA STA IFIGÊNIA



FIGURA 5.1-3 – COMÉRCIO DE MOTOS NA RUA GENERAL OSÓRIO

As Principais Vias de Acesso e Equipamentos Urbanos na Área de Intervenção e no seu entorno são:

- Av. Tiradentes/ Prestes Maia/ 23 e Maio/ Washington Luis (Corredor Norte-Sul)
- Av. São João (corredor de ônibus Pirituba/Lapa/Centro)
- Av. Ipiranga (rótula central)
- Av. Rio Branco (corredor de ônibus Inajar/Rio Branco/Centro)
- Av. da Consolação (corredor de ônibus Campo Limpo/Rebouças/Centro)
- Estação Julio Prestes CPTM (140 m) - Linha 7 Rubi: interligando a região da Luz com Jundiaí
- Estação Luz (30 m) CPTM - Linhas 10 Turquesa e 11 Coral: interligando a região da Luz com o município de Rio Grande da Serra e de Mogi das Cruzes, respectivamente.
- Estação Luz (200 m) e São Bento (515 m) METRO - Linha 1 Azul: interligando as regiões norte e sul do município de São Paulo
- Estação Luz (200 m) METRO - Linha 4 Amarela (previsão de inauguração jul/2011): interligando a região da Luz com a zona oeste (Vila Sônia) do município de São Paulo
- Estação Republica (305 m) e Santa Cecília (295 m) METRO – Linha 3 Vermelha: interligando as regiões leste e oeste (Barra Funda) do município de São Paulo
- Terminal Princesa Isabel SPTrans (335 m)
- Terminal Amaral Gurgel SPTrans (230 m)
- Terminal Dom Pedro II SPTrans (925 m)
- Terminal Praça do Correio SPTrans (305 m)
- Terminal Largo do Paissandu SPTrans (230 m)

Destacam-se os Equipamentos de Cultura, Lazer e Entretenimento (**Figura 5.1-4**):

- Museu da Língua Portuguesa
- Pinacoteca do Estado
- Complexo Cultural Julio Prestes (Sala São Paulo)
- Escola de Música do Estado de São Paulo – Tom Jobim
- Museu de Arte Sacra
- Parque da Luz
- Largo do Arouche
- Praça Princesa Isabel
- Praça Julio Mesquita
- Praça da República



Pinacoteca do Estado



Estação da Luz, Parque da Luz e Pinacoteca do Estado



Estação da Luz



Museu da Língua Portuguesa

Estação Pinacoteca



Praça Princesa Isabel



Largo do Arouche (acima) e Praça Júlio Mesquita



FIGURA 5.1-4 - EQUIPAMENTOS DE CULTURA, LAZER E ENTRETENIMENTO SITUADOS NA ADA E SEU ENTORNO

5.2 HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO E JUSTIFICATIVAS DO PROJETO NOVA LUZ

A área denominada Nova Luz está inserida em porções dos bairros de Campos Elíseos e de Santa Ifigênia. A origem do bairro de Santa Ifigênia remonta ao século XIV, quando as terras que formam o bairro foram doadas aos interessados em ocupá-las. A região, entretanto, só passou a ter esta denominação quando a capela ali localizada passou a abrigar a irmandade de Santa Ifigênia e Santo Elesbão, em 1795.

Com o incremento expressivo de moradores nessa região, em 1809 a igreja foi elevada à condição de Freguesia. Santa Ifigênia passou então a ser a terceira Freguesia da cidade de São Paulo naquela época, além das freguesias do Ó e da Penha.

Com a inauguração da estrada de ferro Santos-Jundiaí, pela *São Paulo Railway Company*, em 1867, que estabeleceu uma comunicação entre o interior do estado (produtor de café) e o porto de Santos, tendo como ponto de parada na cidade de São Paulo a Estação da Luz, a região de Santa Ifigênia e dos Campos Elíseos passou a ter uma nova dinâmica neste cenário econômico. A elite cafeeira que passou a frequentar esta região começou a se instalar, principalmente, no bairro de Campos Elíseos, o primeiro bairro planejado da cidade de São Paulo.

Em 1875 foi inaugurada também a Estação São Paulo (atual estação Julio Prestes), da Estrada de Ferro Sorocabana – EFS (**Figura 5.2-1**), destinada ao transporte da produção agrícola do interior até São Paulo.

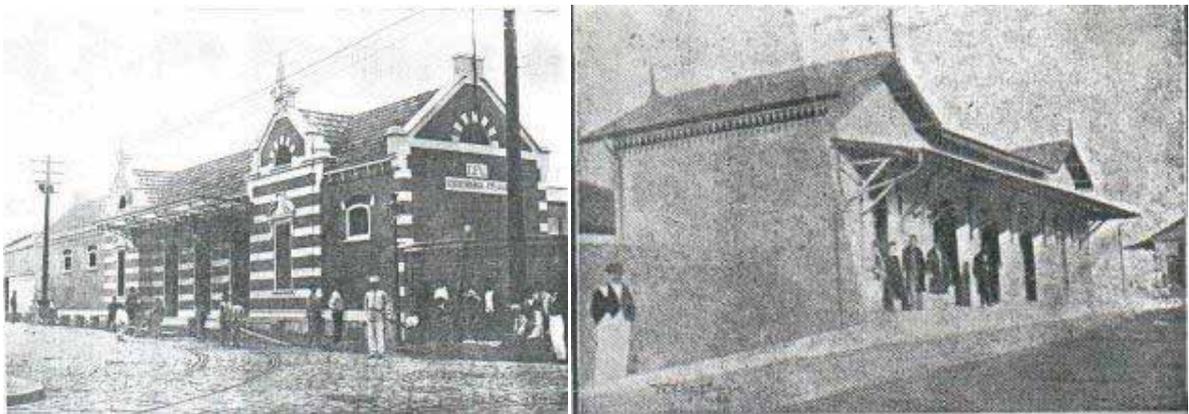


FIGURA 5.2-1 - ESTAÇÃO SÃO PAULO–EFS, 1875 (PRÉDIO ORIGINAL) ESTAÇÃO JULIO PRESTES–EFS, 1904 (SEGUNDA CONSTRUÇÃO)

Fonte: Disponível em <http://www.estacoesferroviarias.com.br>

Para exemplificar a importância que essa região tomou após a construção das estradas de ferro, em 1873 foi instituída uma linha de diligências sobre trilhos puxadas por tração animal que vinha do centro histórico, atravessava a ponte do Açu, atual viaduto Santa Ifigênia, e passava pela Rua Alegre, atual Av. Cásper Líbero, em direção à Estação da Luz. Além disso, em 1900 foi inaugurada a primeira linha de bondes elétricos em São Paulo, no trajeto São Bento/Barra Funda, que passava na Av. São João e Rua do Seminário.

O bairro de Santa Ifigênia também abrigou a primeira escola da capital, a Escola de Primeiras Letras da Freguesia de Santa Ifigênia, e o Mercado de Verduras, que abastecia grande parte da população de São Paulo, dentre outros equipamentos públicos.

Entre 1910 e 1920, com o apogeu do café, o início da industrialização e entrada dos imigrantes europeus e asiáticos no mercado de trabalho, o setor comercial e de serviços da região se diversificou e se fortaleceu.

Porém, nos anos seguintes, com o declínio da produção de café a partir de 1930 e com os tumultos e a instabilidade política causados pelas revoluções de 1924, 30 e 32, a região passou a sofrer um processo de esvaziamento.

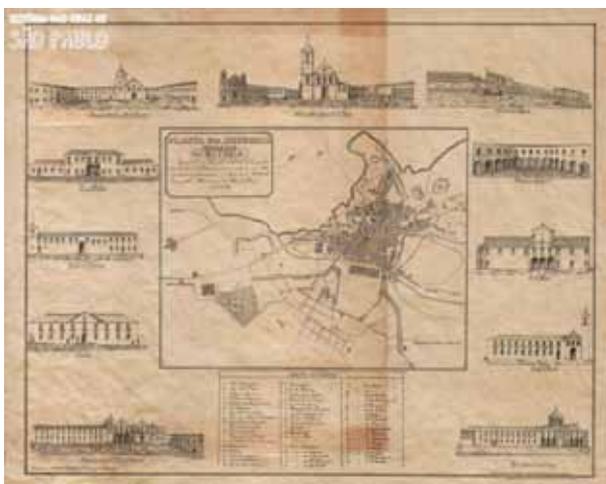


FIGURA 5.2-2 - PLANTA DA IMPERIAL CIDADE DE SÃO PAULO, 1841. DPH

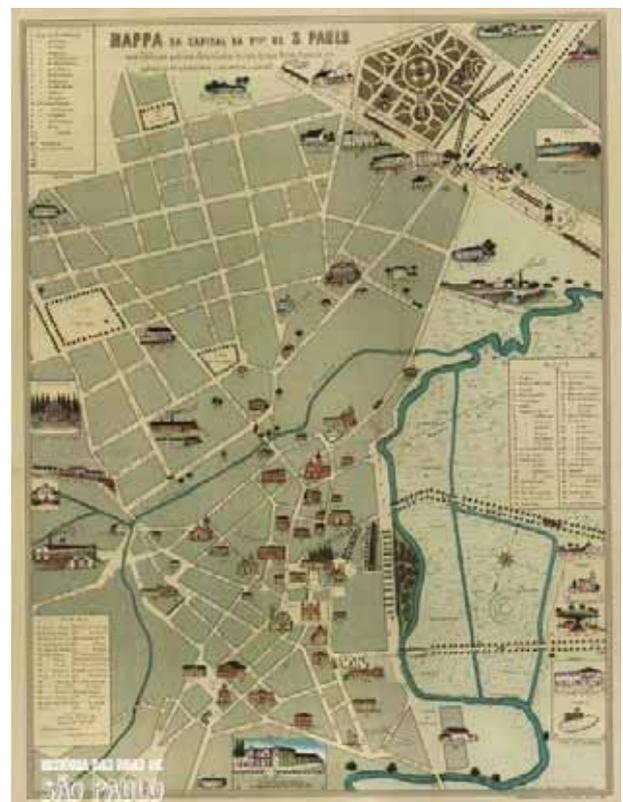


FIGURA 5.2-3 - MAPA DA CAPITAL DA PROVÍNCIA DE SÃO PAULO, 1877 – DPH

A partir do final da década de 1940, a cidade de São Paulo foi marcada por um novo processo de crescimento com base no tripé: desenvolvimento periférico, propriedade privada e autoconstrução, que levou à expansão significativa da área urbanizada em curto espaço de tempo.

Durante os anos 70, 480 km² de áreas periféricas (quase um quarto da área do município) foram incorporados à cidade. Quase metade desse território corresponde a áreas ao sul, entre as represas Billings e Guarapiranga, colocando em risco a área de proteção aos mananciais.

Dessa forma, a densidade demográfica na cidade de São Paulo diminuiu, passando de 110 hab/ha em 1914 para 24,6 hab/ha em 1960. Além disso, a taxa de crescimento da população nas regiões periféricas representou 43% do total nos anos 70, enquanto o crescimento no centro representou 1,02% no mesmo período.

O processo de esvaziamento do centro também esteve relacionado à implantação do metrô, na década de 1970, de grandes terminais de transporte público e dos calçadões na área central, que impediram o trânsito de veículos. Esta política desenhou para o centro um destino de máxima acessibilidade por transporte público e restrição para os automóveis. Nesta mesma época, a indústria automobilística disseminava o uso do carro particular, e o transporte público era relegado àqueles que não podiam comprá-lo. Dessa forma, as elites e as classes médias, e junto com elas os investimentos, abandonaram o centro e se direcionaram para a Avenida Paulista, Jardins e mais recentemente para as avenidas Brigadeiro Faria Lima e Engº Luís Carlos Berrini.

Para reverter esse cenário, uma das primeiras iniciativas do poder público foi a edição da Lei da Operação Urbana Centro, em 1997. Entretanto, somente a partir de 2001 ocorreram investimentos públicos sistemáticos para a revitalização do centro de São Paulo. Tais iniciativas se concentraram no denominado “centro velho” e atualmente se expandem por todo o “centro novo”.



FIGURA 5.2-4- PONTE DO AÇU – ATUAL VIADUTO SANTA IFIGÊNIA – SEM DATA

Fonte: "Meu São Paulo?... Nunca Mais", COSTA JR., Paulo José, 2003.

Adicionando-se nesse contexto as políticas destinadas ao cumprimento da função social da cidade, com a edição do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001, e das políticas de Planejamento Urbano com a edição do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei nº13.430, de 13/09/2002, do Uso e Ocupação do Solo e dos Planos Regionais, Lei nº 13.885, de 25/08/2004, o Projeto Nova Luz inicia a discussão de um novo modelo de intervenção, baseado na Lei de Concessão Urbanística (Lei nº14.917/2009). Esta iniciativa visa à realização de uma renovação urbana capaz de construir uma cidade social e ambientalmente integrada, que atenda às demandas da economia do novo século, voltadas para a sustentabilidade e mudanças climáticas.

O Projeto Nova Luz deverá contribuir para implantar o conceito de cidade compacta a partir da melhor utilização das vantagens locacionais da área de intervenção e com investimentos na qualificação do território com o objetivo de oferecer suporte ao uso residencial e às atividades econômicas geradoras de renda e emprego, existentes e a serem atraídas.

5.3 OBJETIVOS DO PROJETO NOVA LUZ

O Projeto Nova Luz ambiciona elevar a qualidade do ambiente urbano na região, valorizando os atributos positivos da área - polos comerciais especializados, a exemplo daquele de eletroeletrônicos em torno da Rua Santa Ifigênia; os edifícios de importância histórica que compõem o patrimônio histórico edificado da cidade; os equipamentos públicos, predominantemente culturais, de alta qualidade em seu entorno; a rede de transporte público disponível - e transformando áreas deterioradas e subutilizadas, públicas e privadas, possibilitando a implantação de novos usos e atividades. Adicionam-se ainda a esse propósito a complementaridade e sinergia que o Projeto Nova Luz deverá ter com outras iniciativas públicas como o Programa de Incentivos Seletivos (Lei Municipal nº14.096/05) e a implantação da Escola Técnica - ETEC Nova Luz, o Centro de Capacitação de Professores e a nova sede administrativa do Centro Paula Souza, pelo Governo do Estado, na quadra 90 delimitada pelas ruas Timbiras, Andradas, Aurora e General Couto de Magalhães.

Dessa forma, são objetivos do Projeto Nova Luz:

- Preservar, recuperar e valorizar o patrimônio histórico, cultural e artístico existente no local;
- Promover o equilíbrio entre habitação, atividades econômicas e equipamentos públicos;
- Implantar unidades habitacionais destinadas a população de baixa renda, de acordo com as normas urbanísticas aplicáveis às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- Manter e expandir as atividades econômicas instaladas, especialmente nos setores ligados à tecnologia;
- Ampliar a proporção territorial entre áreas públicas e privadas;
- Ampliar as áreas públicas destinadas a praças e ao convívio;
- Estimular a diversidade funcional da área bem como incentivar as atividades terciárias relacionadas com os setores de cultura, lazer e entretenimento;

- Promover intervenções de forma planejada e progressiva com o objetivo de evitar, durante o período de obras, o agravamento de problemas sociais e minimizar os impactos transitórios negativos delas decorrentes.

5.3.1 Visão do Projeto Nova Luz

Com base nos objetivos apresentados o Projeto Nova Luz, em primeiro plano, construiu-se a seguinte visão:

A Nova Luz deve ser um bairro sustentável, dinâmico e diversificado, para morar, trabalhar e se divertir. Um local onde as pessoas estarão cercadas por elementos históricos e culturais, entretenimento, espaços abertos convidativos, passeios e praças. Um bairro que oferece oportunidades de estudo e trabalho, é facilmente acessível de toda a cidade e tem mobilidade privilegiada para o pedestre.

5.4 MACRODIRETRIZES DO PROJETO NOVA LUZ

Para se alcançar os objetivos traçados para o Projeto Nova Luz, e de acordo com a visão estabelecida, foram definidas as seguintes macrodiretrizes:

- Valorizar e recuperar o patrimônio histórico edificado, o patrimônio cultural e imaterial;
- Promover melhor utilização do potencial construtivo planejado para a área com aumento da densidade demográfica
- Priorizar os deslocamentos a pé e de bicicleta, a acessibilidade universal e o uso do sistema de transporte público;
- Implantar equipamentos públicos que ofereçam suporte ao incremento populacional previsto;
- Ampliar e qualificar as áreas verdes públicas, os espaços de lazer e de convivência;
- Qualificar o ambiente urbano;
- Oferecer oportunidades para garantir a permanência dos moradores atuais e atrair novos;
- Fortalecer as atividades econômicas existentes e atrair novos negócios;
- Promover ocupação multifuncional;
- Realizar a adequação e o ordenamento da infraestrutura e dos serviços públicos;
- Implantar o projeto com base em padrões de desenvolvimento sustentável.

VALORIZAR E RECUPERAR O PATRIMÔNIO HISTÓRICO EDIFICADO, O PATRIMÔNIO CULTURAL E IMATERIAL

Os edifícios tombados são testemunhos da ocupação na formação da rede urbana e sua tipologia arquitetônica representa o padrão estético e cultural da época. A preservação desses edifícios e sua restauração qualificam a área, oferecendo maior identidade à paisagem urbana.

O patrimônio imaterial, com a preservação das expressões culturais, tradições regionais, músicas e festas populares, deverá ser transmitido de geração a geração. Exemplo das músicas cantadas por Adoniran Barbosa.

Destacam-se alguns ícones presentes na área de estudo conforme apresentado na **Figura 5.4-1**,



FIGURA 5.4-1 – CONJUNTO ARQUITETÔNICO DA PRAÇA JULIO MESQUITA; ANTIGA PRAÇA VITÓRIA, ATUAL PRAÇA JULIO MESQUITA, E A PRIMEIRA ESCULTURA DE RUA ESCULPIDA POR UMA MULHER NA CIDADE SÃO PAULO, A FONTE MONUMENTAL (1926), OBRA DE NICOLINA VAZ; ESTAÇÃO DA LUZ

PROMOVER A MELHOR UTILIZAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PLANEJADO PARA A ÁREA COM AUMENTO DA DENSIDADE DEMOGRÁFICA

O melhor aproveitamento do potencial construtivo definido pela legislação urbanística em vigor consiste na principal forma de viabilizar o aumento da densidade demográfica e ampliar as áreas destinadas aos usos não residenciais para potencializar os investimentos públicos já realizados na área.



FIGURA 5.4-2 – GRANDES ÁREAS DE ESTACIONAMENTO COM POTENCIAL CONSTRUTIVO SUBUTILIZADO

PRIORIZAR OS DESLOCAMENTOS A PÉ E DE BICICLETA, A ACESSIBILIDADE UNIVERSAL E O USO DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

Para aumentar a produtividade da cidade de São Paulo é necessário reduzir as deseconomias causadas pelos congestionamentos e suas implicações sobre a saúde. De acordo com os dados de 2008 da Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos, o trânsito da região metropolitana gera um custo de R\$ 4,1 bilhões por ano, o que significa aproximadamente 5% do PIB estadual.

Somando-se a esta constatação o contexto do cenário de mudanças climáticas, para o qual já se verificou que um de seus principais causadores é a contribuição de gases poluentes provenientes da queima de combustíveis fósseis, principalmente veiculares, torna-se emergente definir estratégias para a redução gradual do uso de automóveis, seja pela aproximação do local de moradia ao emprego, possibilitando deslocamentos a pé ou de bicicleta, ou pelo incentivo à utilização do farto sistema de transporte público existente no entorno da área de intervenção.

IMPLANTAR EQUIPAMENTOS PÚBLICOS QUE OFEREÇAM SUPORTE AO INCREMENTO POPULACIONAL PREVISTO

As propostas de inserção socioeconômica da população em áreas de grande vulnerabilidade social assumem atualmente um conceito-síntese que é o da integração pelo desenvolvimento humano. É a partir dele que se torna possível ultrapassar a simples amenização ou reprodução da situação existente para se alcançar um novo patamar que favoreça a equidade e a redução da desigualdade.

É necessário o provimento de equipamentos sociais de forma a contemplar tanto a população atual quanto a futura, garantindo o acesso à educação, à saúde, à assistência social e à cultura. Além disso, a proximidade dos equipamentos à população residente tornará a região socialmente atrativa e minimizará a necessidade de deslocamentos para outras áreas da cidade.

QUALIFICAR O AMBIENTE URBANO

A região da Nova Luz sempre foi um lugar de encontros e de práticas sociais, entretanto atualmente predomina o fluxo intenso de pessoas associado aos equipamentos de transporte e às áreas de comércio especializado.

Para que se definam lugares em detrimento de simples fluxos, é necessário construir vínculos entre o ambiente construído e as pessoas, resgatando a identidade da área e proporcionando espaços de convivência. Entender que a evolução de um espaço para a categoria de lugar só se dá a partir de práticas sociais é fundamental para que sejam projetados espaços com qualidades que as estimulem. Esta condição é fundamental para, respeitando-se as singularidades pré-existentes, reverter a situação de deterioração de determinadas áreas do polígono.

A proposição de uma rede de áreas verdes associada ao aumento das áreas destinadas aos pedestres constitui um dos principais fatores para a promoção de uma melhor qualidade ambiental e também social do projeto, compondo um conjunto de áreas públicas que propiciarão as trocas, as atividades de lazer e de convivência. Dessa forma, contribui-se para a integração do cidadão com a região e para a melhoria da qualidade de vida da população atual e futura. Além disso, essas áreas arborizadas também contribuirão para a biodiversidade local, fornecendo alimento e propiciando abrigo para a avifauna urbana.

OFERECER OPORTUNIDADES PARA A PERMANÊNCIA DOS MORADORES ATUAIS E ATRAIR NOVOS

A permanência dos moradores na área do Projeto Nova Luz corresponde a uma macrodiretriz importante para o seu sucesso. A existência de áreas destinadas à Habitação de Interesse Social, definidas pelo PDE, na área de intervenção será fundamental para permitir que, mesmo com uma efetiva melhoria urbana, e conseqüente elevação do custo da terra, a população atual que eventualmente seja afetada, tenha todas as condições para se manter na região. O criterioso faseamento das intervenções garantirá que sempre haja, com antecedência ao deslocamento, oferta de unidades habitacionais para esta finalidade.

O Projeto também toma por base que incrementar o uso residencial, com variados tipos e tamanhos de apartamentos, que tenham como suporte áreas de comércio, serviços e de equipamentos sociais, proporcionará o desenvolvimento socioeconômico da região. Oferecer a possibilidade para que as pessoas morem, estudem, trabalhem e realizem atividade de lazer sem a necessidade de grandes deslocamentos, deverá garantir a vitalidade do espaço urbano, a longevidade das atividades e o movimento 24 horas. O incentivo ao uso misto deverá elevar a segurança da região, principalmente no período noturno.



FIGURA 5.4-3 – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS NA RUA DOS GUAIANAZES

FORTALECER AS ATIVIDADES ECONÔMICAS PRESENTES E ATRAIR NOVOS NEGÓCIOS

A inclusão e o fortalecimento das atividades econômicas existentes na área de intervenção serão também fundamentais para o sucesso do empreendimento. Para isso o Projeto prevê requalificar as ruas e espaços públicos oferecendo maior segurança e conforto para os clientes. Um cuidadoso planejamento das obras também foi elaborado para que novas áreas comerciais/serviços estejam disponíveis na medida em que seja necessário deslocar alguma atividade.

Para atrair novos negócios para uma área que tem como perfil econômico um baixo valor agregado e uma produtividade que não permitem a atração de trabalhadores mais qualificados, o Projeto Nova Luz tirou partido da lei de incentivos seletivos, que oferece uma série de benefícios a segmentos econômicos específicos, e da existência de equipamentos culturais, de forte atração turística, e propôs a capacitação de jovens e adultos em atividades complementares, artísticas, culturais e de informática, que apresentam potencial para consolidar a área como polo de serviços especializados e atividades vinculadas à economia criativa.

O Projeto também viabilizará a produção de espaços que atendam as necessidades de empresas de grande porte, com lajes livres de no mínimo 500m², e também salas comerciais menores destinadas a pequenas e médias empresas e profissionais autônomos.

A **Figura 5.4-4** mostra a Rua Santa Ifigênia, um importante eixo de atividades econômicas que será mantido.



FIGURA 5.4-4 – EIXO COMERCIAL DA RUA STA IFIGÊNIA

PROMOVER OCUPAÇÃO MULTIFUNCIONAL

A ocupação multifuncional proporcionará diversos benefícios à área como: vitalidade do espaço urbano; aumento da segurança, especialmente no período noturno e a possibilidade dos moradores realizarem suas atividades e trabalharem sem necessidade de grandes deslocamentos.

No âmbito dos empreendimentos de habitação de interesse social, o uso do pavimento térreo para comércio/serviço poderá se configurar numa forma de diminuir os custos de manutenção dos edifícios.

REALIZAR A ADEQUAÇÃO E O REORDENAMENTO DA INFRAESTRUTURA E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

Considerando que as redes existentes, muitas delas antigas, possuem um dimensionamento que será incompatível com a demanda futura; que o cenário de mudanças climáticas, com chuvas mais intensas e concentradas, demanda um novo enfoque para os sistemas de drenagem, exigindo soluções integradas, estruturais e não estruturais; e que muitas vezes as concessionárias de serviços públicos apresentam visões segmentadas sobre os serviços que prestam, o Projeto Nova Luz propõe:

- Ordenamento das redes em galerias compartilhadas, observando os requisitos técnicos necessários, para proporcionar ganhos em escala principalmente no que se refere à manutenção das redes;
- Substituição de redes que serão incompatíveis com a demanda futura e que possuem elevado nível de perdas, como a da água;
- Introdução de soluções que utilizam processos naturais (como os jardins de chuva) para potencializar o desempenho das infraestruturas tradicionais, especialmente a de drenagem; e
- Introdução de dispositivos economizadores (em torneiras, chuveiros) e sistemas auxiliares (reuso de águas pluviais) que permitam gerar economias no consumo de água potável.

IMPLANTAR O PROJETO COM BASE EM PADRÕES DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTAVEL

A estratégia de sustentabilidade desenhada para o Projeto Nova Luz foi desenvolvida em resposta a problemas sociais e ambientais críticos identificados como: alto índice de emissão de carbono, decorrente da queima de combustíveis fósseis, principalmente por veículos automotores; baixo índice de uso de energias de fontes renováveis; elevado consumo de água potável; baixa qualidade do ar; altos índices de ruído; ocorrência de alagamentos pontuais; baixo índice de reciclagem dos resíduos sólidos domésticos, de demolição ou da construção civil; escassez de áreas verdes e arborização urbana; elevado consumo energético; baixo acesso a serviços sociais de qualidade; e alta vulnerabilidade social.

A superação desses problemas é perseguida nas diversas áreas de atuação do Projeto Nova Luz tomando-se por base as tecnologias disponíveis e a legislação vigente. Entretanto, as estratégias deverão ser atualizadas com o passar do tempo, de acordo com as novas leis, regras e tecnologias disponíveis, considerando inclusive a possibilidade de elevar os patamares estabelecidos.

5.5 CONCEPÇÃO GERAL

A concepção geral do Projeto Nova Luz se apóia na proposição de intervenções a serem realizadas no espaço público, na infraestrutura e nas quadras prediais.



FIGURA 5.5-1 - ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PROJETO NOVA LUZ

A intervenção proposta pretende resgatar a área do Projeto Nova Luz como área residencial no coração da cidade de São Paulo. A incorporação de novos usos, o aumento da população residente, a ampliação e a dinamização dos usos existentes e a adoção de conceitos urbanos sustentáveis servirão de suporte fundamental para a re-significação desta localização com posterior incorporação na plena dinâmica da cidade.

5.5.1 Espaço Público

Foram estabelecidos os seguintes princípios norteadores para a definição do partido urbanístico do espaço público objetivando qualificar o ambiente urbano e integrar as potencialidades e oportunidades identificadas na área:



FIGURA 5.5-2 PROTEÇÃO DA MALHA URBANA EXISTENTE E DEFINIÇÃO DE PORTAIS



FIGURA 5.5-3 CONECTIVIDADE DA ÁREA COM O ENTORNO E DEFINIÇÃO DE UMA REDE DE ÁREAS VERDES

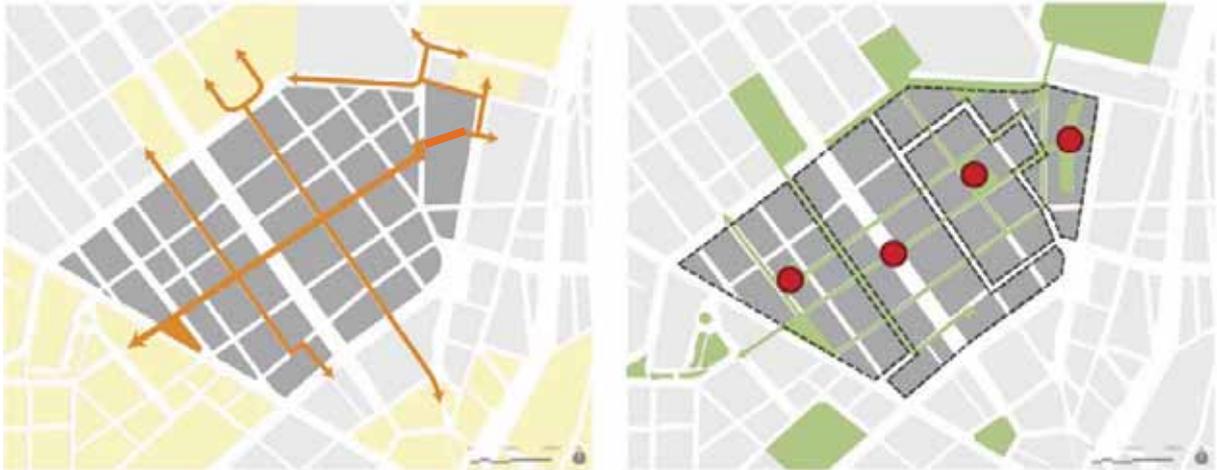


FIGURA 5.5-4 - POTENCIALIZAÇÃO DO ACESSO À REDE DE TRANSPORTE PÚBLICO E DEFINIÇÃO DE SETORES E ESPAÇOS ÂNCORA

Para o Projeto Nova Luz os espaços âncora e as conexões são os principais elementos estruturadores do espaço público. Os espaços âncoras são aqueles que se destacam pelos usos e atividades diferenciados que proporcionam se configurando em pontos de atração do público. Os espaços âncora podem ser divididos em duas categorias, local e de bairro, com base na sua escala e no grau de atratividade que podem gerar.

O desenvolvimento destes princípios levou em conta as especificidades do local com relação aos fatores climáticos, ao patrimônio histórico, ao uso do solo, à densidade, à articulação com o entorno, aos equipamentos culturais existentes e os parâmetros legais.

DEFINIÇÃO DE PRINCÍPIOS DE DESENHO ADEQUADOS AOS FATORES CLIMÁTICOS LOCAIS

Visando atender aos princípios de sustentabilidade, diminuindo o consumo energético das edificações, e de priorização dos deslocamentos a pé, aumentando o conforto dos pedestres, foram adotados os seguintes princípios de desenho:

- Implantar rotas de pedestres nas ruas mais estreitas, as quais já possuem um sombreamento natural;
- Aumentar o sombreamento de ruas e pátios, principalmente por meio de elementos que funcionem como filtros, como árvores e toldos;
- Utilizar elementos como “brise-soleil”, arcadas, sacadas e toldos nas fachadas com maior incidência de insolação, como aquelas voltadas ao norte, nordeste ou noroeste, minimizando o uso de energia para resfriamento;
- Nas ruas mais estreitas, concentrar a arborização no lado da rua com maior incidência solar e considerar os dois lados nas avenidas mais largas;
- Dar preferência para a implantação dos edifícios na orientação leste-oeste para a instalação de painéis de energia solar na cobertura;
- Considerar o uso de terraço-jardim como artifício para melhorar o conforto ambiental da edificação;

5- Caracterização do Empreendimento

- Dimensionar pátios internos em proporção maior que 2:1 (altura x largura) de forma a fornecer sombreamento natural durante os horários mais quentes do dia;
- As fachadas maiores dos edifícios mais altos devem ser orientadas para permitir melhor gestão da incidência solar.

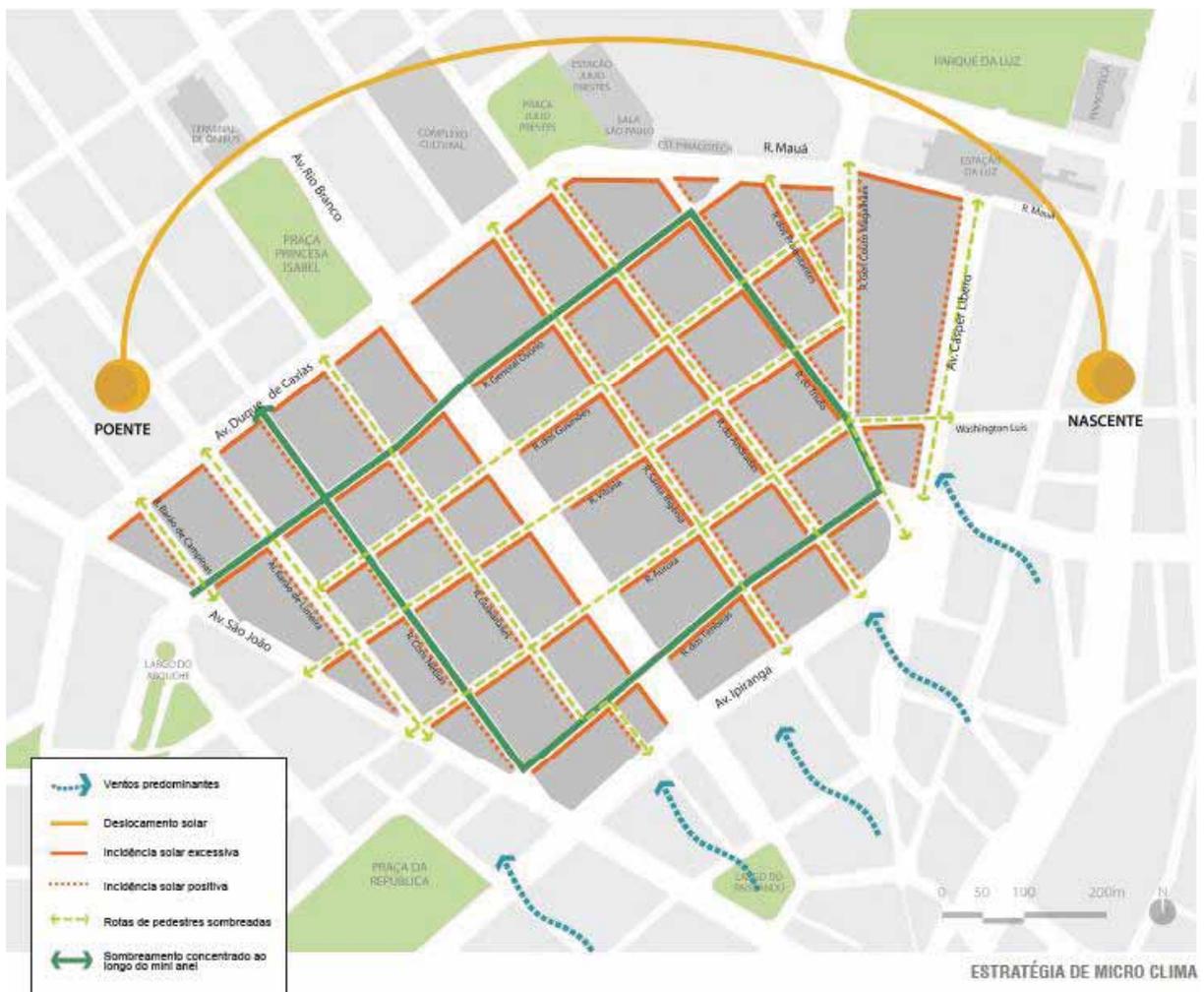
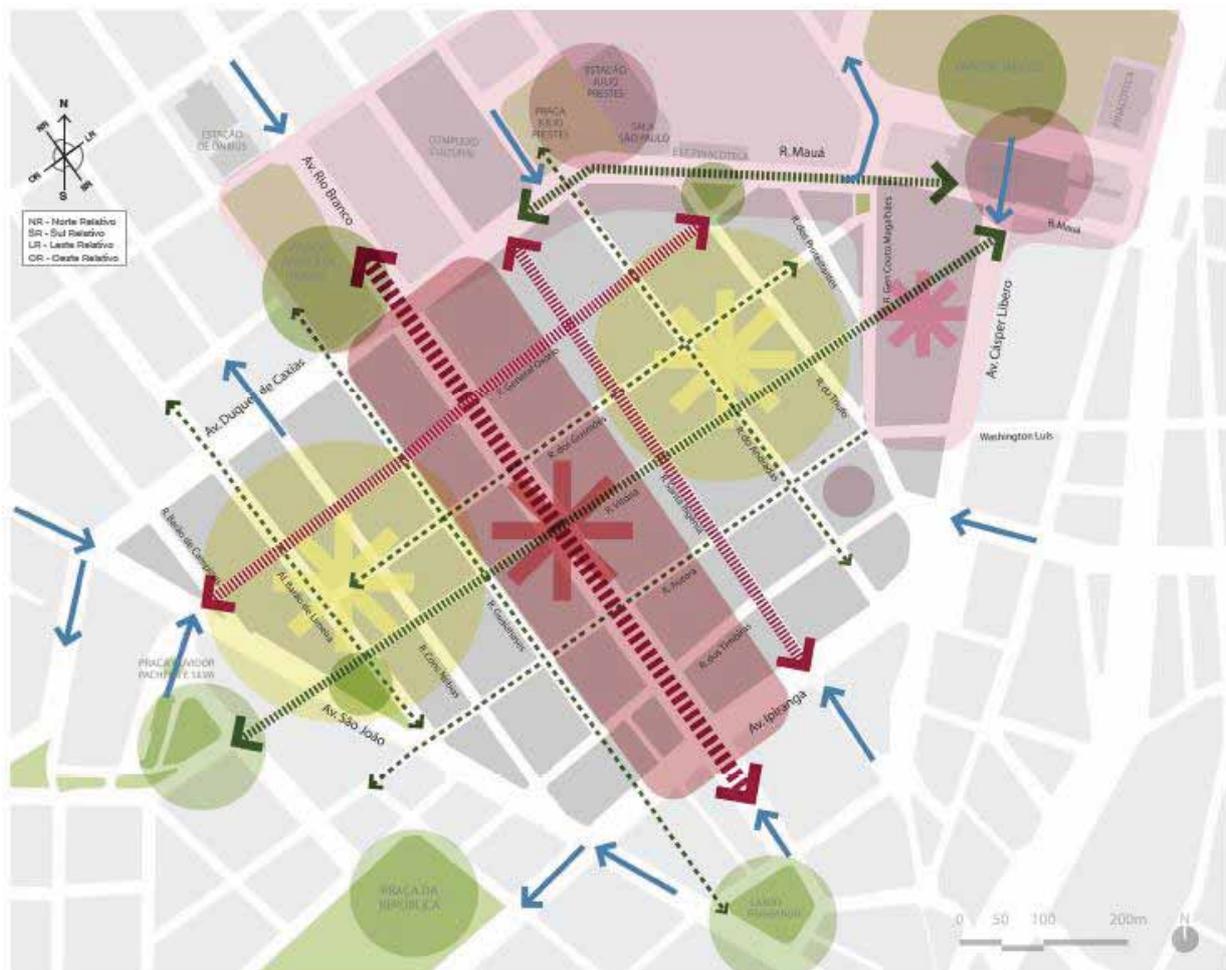


FIGURA 5.5-5- ESTRATÉGIA DE MICROCLIMA

O conjunto dos princípios norteadores aliado às macrodiretrizes estabelecidas se desdobrou nas seguintes orientações de projeto:

- Manter a malha urbana na forma de quadrícula
- Reconhecer a Avenida Rio Branco como o principal eixo viário de acesso à área e de conexão com o resto da cidade;

- Concentrar o uso destinado aos serviços/escritórios ao longo das avenidas Duque de Caxias, Rio Branco e Ipiranga;
- Concentrar a circulação mais intensa de veículos no perímetro da área de intervenção e na Avenida Rio Branco;
- Promover uma conexão de pedestres perpendicular àquela já promovida pela Avenida Rio Branco, de maneira complementar e com acesso equidistante entre as porções noroeste e sudeste da área, possibilitando a interligação entre espaços âncora propostos ou existentes;
- Criar fachadas ativas gerando permeabilidade visual e senso de continuidade espacial;
- Maximizar a visualização das perspectivas dos principais monumentos existentes como marcos de orientação e de identidade urbana.
- Implantar edifícios ícones/marcantes nos pontos de transição entre o Projeto Nova Luz e a cidade para definir portais de acesso à área, e em pontos estratégicos internos para oferecer novas referências que orientem os deslocamentos pela área e fortaleçam a identidade local.
- Ampliar os espaços livres junto às calçadas;
- Implantar praças junto aos setores residenciais;



ESPAÇOS ÂNCORA

-  Espaço aberto existente
-  Equipamento cultural existente
-  Cultura/entretenimento propostos
-  Área residencial proposta
-  Pólo de comércio/serviços proposto

CONEXÕES

-  Corredores comerciais existentes a reforçar
-  Conexão exclusiva de pedestre proposta
-  Conexões de pedestre propostas
-  Conexões com o resto da cidade existentes a reforçar

FIGURA 5.5-6 – ESPAÇOS ÂNCORA E CONEXÕES

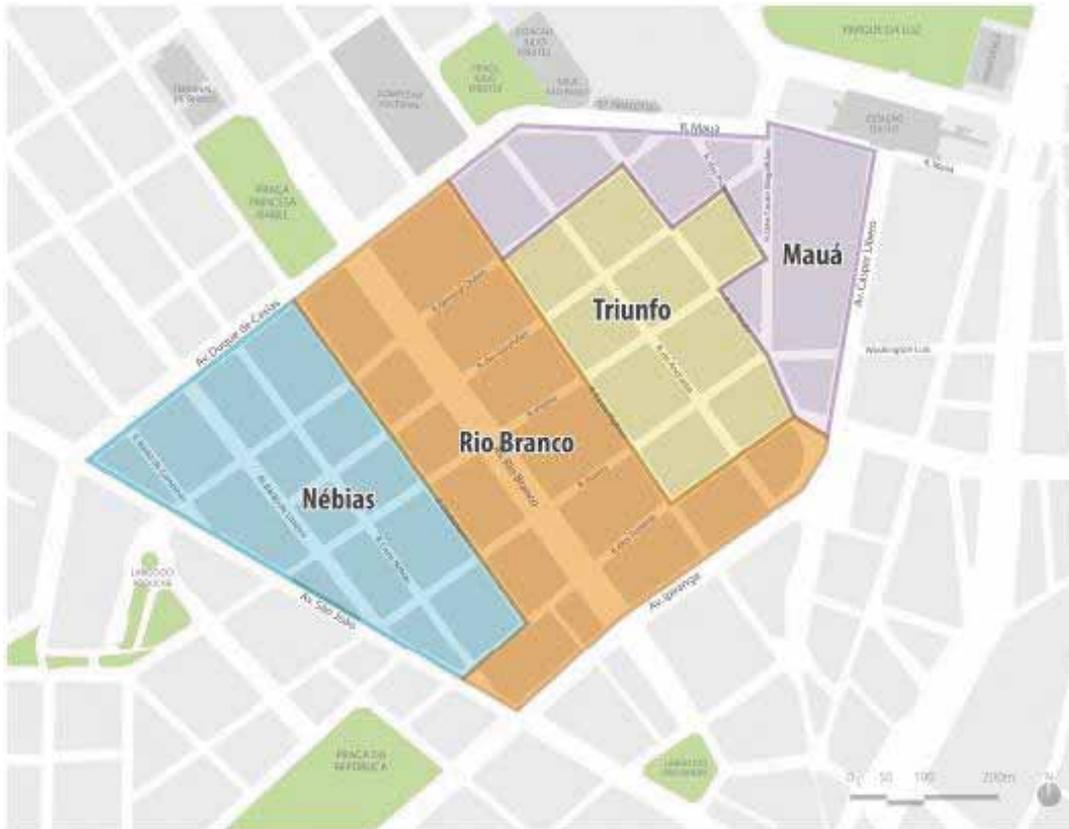


FIGURA 5.5-9 SETORES DO PERÍMETRO NOVA LUZ

USOS PRETENDIDOS

Com base nos setores definidos para a área de intervenção foram detalhados os usos predominantes pretendidos em cada um deles:

- Os usos **residenciais** foram concentrados nos setores Triunfo (ZEIS) e Nébias, nas áreas mais protegidas localizadas no miolo do espaço formado pelos eixos viários de intenso movimento.
- Os usos destinados aos serviços/escritórios foram concentrados na Av. Rio Branco e nas vias do perímetro, por oferecerem fácil acesso e boa visibilidade.
- Os usos culturais e aqueles destinados ao entretenimento se localizarão no setor Mauá, adjacente aos equipamentos culturais e às estações de trem e metrô de forma a provocar uma sinergia entre os usos existentes e os propostos e consolidar o espaço âncora localizado na Rua Mauá.
- Os usos comerciais deverão ocorrer em todas as áreas térreas dos novos edifícios, em todos os setores previstos. Para fortalecer os eixos comerciais das ruas Santa Ifigênia e General Osório o Projeto Nova Luz propôs dois eixos secundários, predominantemente paralelos a estas vias, formados pela conexão entre pátios propostos nos miolos das quadras.

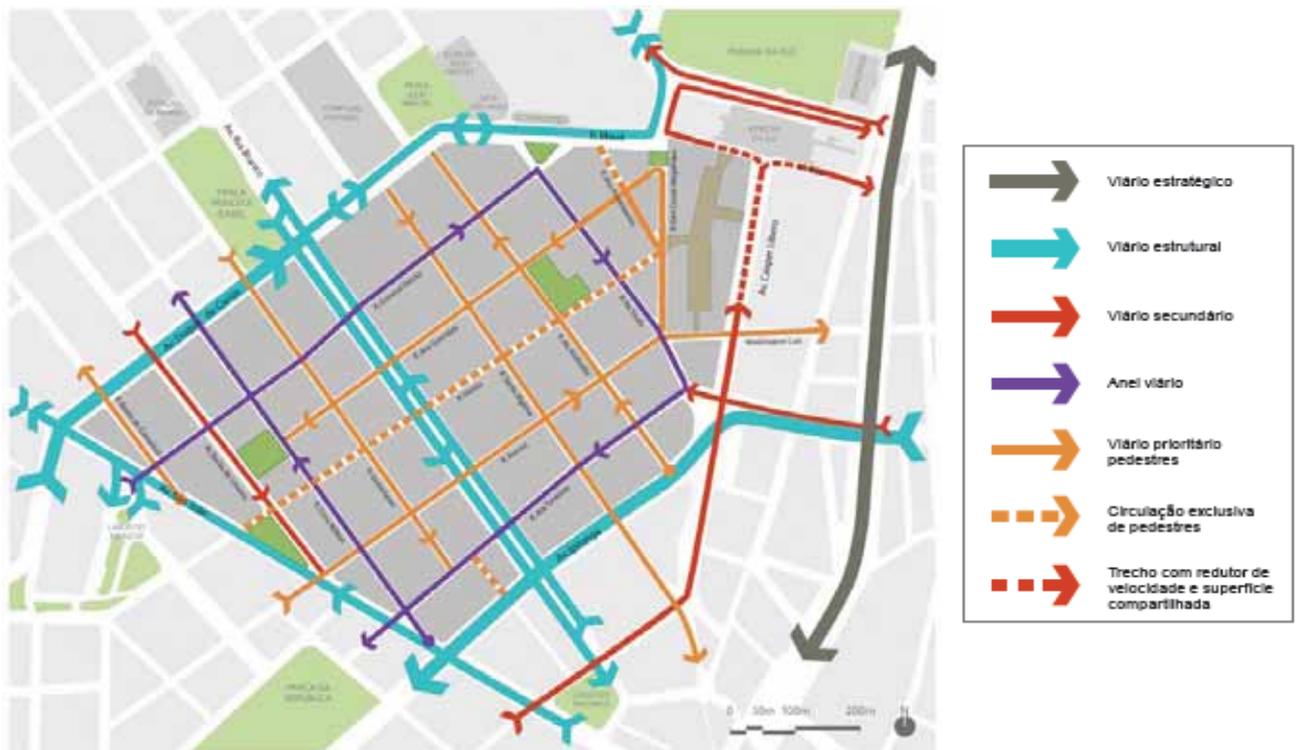


FIGURA 5.5-11 PROPOSTA PARA NOVA HIERARQUIA VIÁRIA

Destacam-se as seguintes propostas:

Manter o papel estrutural das vias do perímetro e da Av. Rio Branco

- Serão mantidos os corredores de ônibus existentes na Av. São João e Ipiranga, de forma compartilhada, e na Av. Rio Branco de forma exclusiva;
- Na Avenida São João a circulação será alterada em trecho próximo ao Largo do Arouche, eliminando a mão dupla até a Av. Duque de Caxias;
- Na Av. Duque de Caxias, entre a Av. Rio Branco e a Rua dos Andradas; e na Rua Mauá, entre a Rua dos Andradas e a Rua General Couto de Magalhães, o número de faixas de rolamento será reduzido de 7 para 4 para a implantação do Bulevar Cultural. Esta redução será compatível com a implantação do projeto da rótula e contra-rótula, da PMSP;
- Não será permitido o estacionamento em meio fio nas vias estruturais.

Implantar um mini-anel viário

- Será formado pelas ruas General Osório, Triunfo, Timbiras e Conselheiro Nébias e terá função complementar às vias estruturais do perímetro, permitindo o acesso à área interna do polígono e resguardando as áreas residenciais da circulação de passagem;
- Estas vias terão um leito carroçável de 7 m, com duas faixas de rolamento, e o estacionamento em meio fio não será permitido;
- Os percursos e as paradas dos ônibus que adentrarem a área deverão se concentrar nestas vias.

Viário secundário

- Fazem parte desta categoria as Av. Cásper Líbero, no trecho entre a R. Washington Luis e a R. Mauá e a Al. Barão de Limeira;
- Estas vias deverão oferecer suporte ao sistema principal (estrutural e anel viário) e terão características similares às do anel viário.

Vias prioritárias para pedestres e ciclistas

- Localizadas junto às áreas predominantemente residenciais, constituirão as ligações internas e oferecerão rotas seguras e agradáveis para os deslocamentos de pedestres e ciclistas entre as diversas instalações públicas e áreas livres/ praças existentes e projetadas;
- Terão calçadas largas, ciclofaixas, leitos carroçáveis com 4,5 m largura, uma única faixa de rolamento, sentido único de circulação e baias para estacionamento em pontos específicos.

Rua comercial especial

- Terão características similares àquelas das vias prioritárias para pedestres e ciclistas, entretanto, se diferenciam por não preverem ciclofaixa, apresentarem baias para carga e descarga, ao invés de baias para estacionamento, e pela arborização diferenciada.

Vias exclusivas para pedestres

- Projetadas para o uso exclusivo de pedestres, o tráfego de veículos deverá ser permitido apenas em casos de emergência. Para proteger os pedestres nestas eventualidades estas vias contarão com obstáculos, permanentes ou móveis.
- O leito carroçável será alteado ao nível da calçada e o tratamento paisagístico proporcionará conforto térmico e visual aos usuários.

Circulação de Pedestres

Para estimular os deslocamentos a pé, proporcionando rotas seguras e confortáveis para os pedestres, prevêem-se: calçadas de no mínimo 2 metros; travessias com redutores de velocidade; aplicação das normas de desenho universal; o aprimoramento da ambientação urbana com a utilização de vegetação, iluminação, pavimentação e mobiliário urbano adequados à hierarquia da via e à estratégia de microclima.

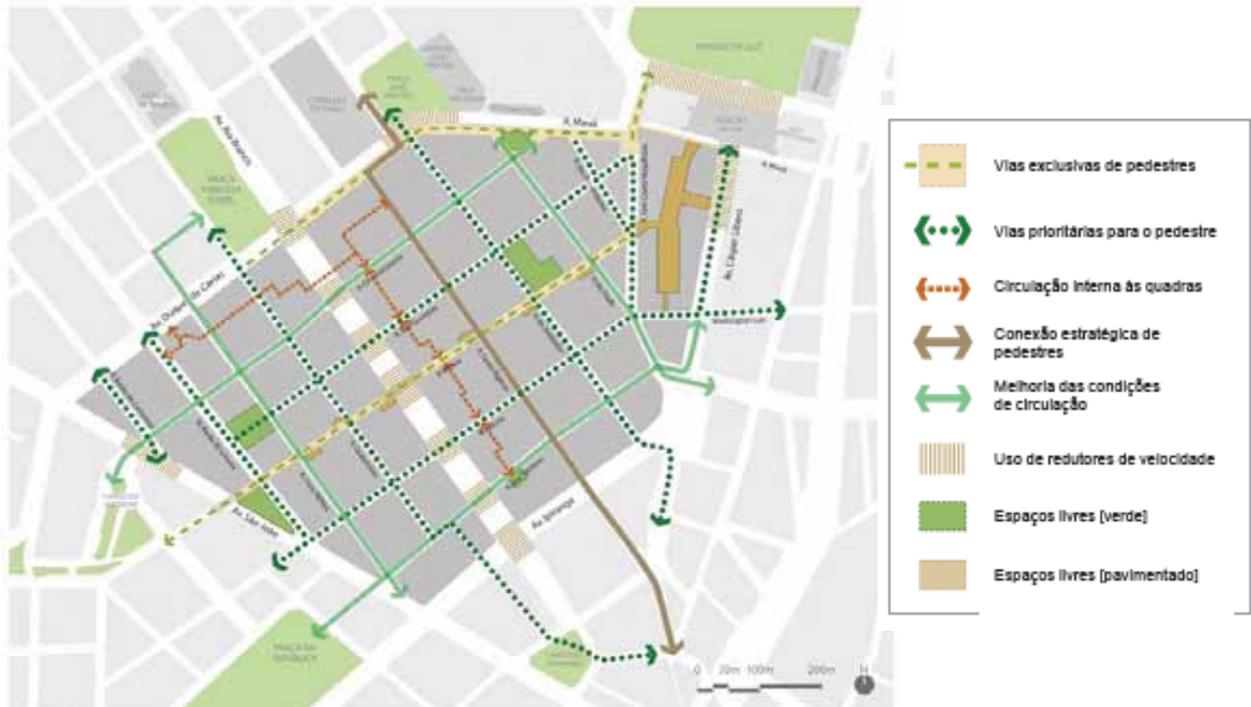


FIGURA 5.5-12 – CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Circulação de Bicicletas

Para incentivar o transporte cicloviário de uso diário, tanto de pessoas como de pequenas cargas, de caráter local e também de média distância, o projeto propõe uma rede cicloviária com dimensionamento adequado que proporcione segurança aos seus usuários.

O sistema projetado se divide em duas tipologias: faixa exclusiva com separadores (ciclovias) e faixa compartilhada (ciclofaixas). As ciclovias estarão localizadas nas avenidas Rio Branco, Duque de Caxias, São João, Ipiranga e Cásper Líbero. As ciclofaixas estarão localizadas nas ruas internas da área, demarcadas com cor diferenciada e “olho de gato” ao longo de seu percurso.

Serão instalados bicicletários em todas as quadras, preferencialmente próximos aos estabelecimentos comerciais e institucionais. Também recomenda-se a provisão de bicicletários e vestiários para público equivalente a 5% da máxima lotação dos empreendimentos não residenciais propostos e para, no mínimo, 15% dos moradores dos empreendimentos residenciais.



FIGURA 5.5-13 – VIAS PARA CIRCULAÇÃO DE BICICLETAS

Transporte Coletivo

Considerando as modificações previstas na hierarquia e no sentido de tráfego de algumas vias foi proposta uma reorganização das linhas de ônibus que adentram área, de acordo com os seguintes critérios:

- Sistema Viário Estrutural e Mini Anel Viário: pode receber linhas de ônibus, desde que não atinja a saturação;
- Sistema Viário Secundário: pode receber ônibus em pequena quantidade;

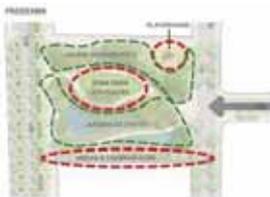
Vias de Circulação Prioritária para Pedestres: a circulação de ônibus deverá ser limitada



FIGURA 5.5-14 TRANSPORTE COLETIVO

Praça Nébias

Localizada junto à área predominante residencial do setor Nébias, esta praça contará com 3.475 m² e permitirá múltiplas atividades de lazer e cultura. Estão previstos playground, bancos lineares em concreto, bicicletário e uma área que poderá ser aproveitada por restaurantes e cafés, localizados na edificação lindeira, à sudeste, para acomodar mesas ao ar livre. Seus canteiros verdes adicionarão uma área permeável de 2.215 m² à área de intervenção.



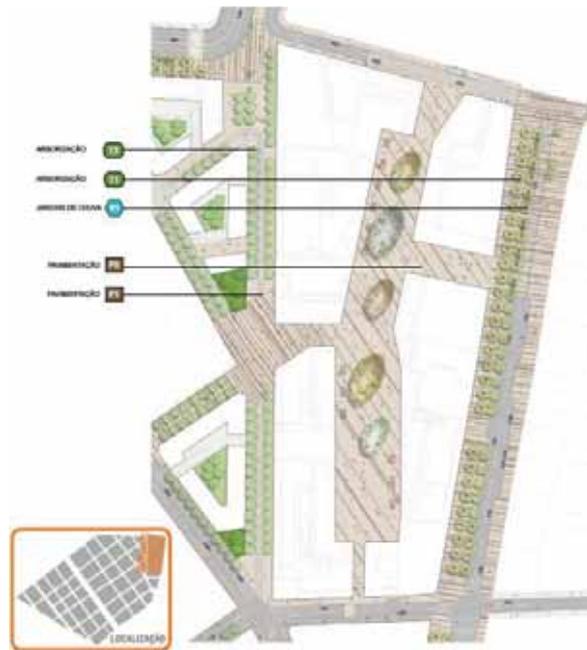
Praça Triunfo

Localizada junto à área residencial do setor Triunfo, na ZEIS (Quadra 75), com 2.475m², a praça adicionará uma área permeável de 295 m² abrigará um playground, um bicicletário, um espelho d'água e uma área livre na qual poderão ser realizadas atividades de vizinhança, como feiras de bairro. Esta praça estará associada ao Centro de Promoção Humana (CPH), equipamento social também proposto pelo Projeto Nova Luz.



Praça de Entretenimento

Esta área será uma importante âncora da região. Deverá complementar os usos planejados para as edificações lindeiras, com cafés, restaurantes e cinemas, e funcionar durante as 24 horas do dia. Seu domínio deverá ser privado, porém deverá ter acesso público, de forma controlada. Localizada junto às estações de trem e metrô, se configurará como um portal para a Rua Vitória e provocará um efeito sinérgico com os equipamentos culturais existentes no entorno.



Praças de Pequena Escala

Concentradas ao longo da Rua Vitória, estas praças deverão ser associadas a uma série de espaços comerciais, como cafés e pequenos restaurantes, que além de atrair os pedestres, os guiarão ao longo deste eixo.

Pátios

Em grande parte da área foram projetados pátios nos miolos das quadras, destinados ao uso exclusivo dos moradores, quando associados a empreendimentos residenciais, ou abertos ao público, quando associados a edifícios comerciais e de serviços, a exemplo daqueles nas quadras entre a Av. Rio Branco e a R. Sta. Ifigênia, e entre a Av. Duque de Caxias/R. Mauá e R. General Osório.



Terraço Jardim

Os terraços jardim foram planejados com o objetivo de proporcionar a absorção de águas pluviais e a diminuição da temperatura nos andares inferiores de forma a aumentar a eficiência energética dos edifícios e proporcionar conforto visual e térmico aos usuários.

Em alguns edifícios estas áreas serão acessíveis configurando-se em prolongamentos dos pátios localizados no térreo. Em outros, não terão acesso ao público, mas garantirão os mesmos benefícios energéticos e sensoriais.

Largo General Osório

A área do Largo General Osório será integrada ao bulevar cultural proposto na Av. Duque de Caxias/ Rua Mauá, ampliando as áreas de pedestres com a transformação das ruas de seu entorno em calçadas. Isto deverá estimular outras atividades junto a este largo, complementares àquelas já desempenhadas pelos equipamentos culturais existentes e propostos.



Praça Julio Mesquita

Esta praça será restaurada - luminárias, piso, paisagismo e a fonte - reforçando o papel de portal da Nova Luz e da Rua Vitória.



ELEMENTOS DO ESPAÇO PÚBLICO

O Projeto Nova Luz definiu padrões para os seguintes elementos: pavimentação, calçadas verdes, arborização, iluminação e mobiliário urbano. Cada conjunto de elementos foi associado ao espaço público considerando-se a hierarquia viária proposta.

Pavimentação

A pavimentação foi projetada para favorecer a circulação de pedestres, reforçar a hierarquia viária, oferecer identidade aos espaços públicos e diferenciar as áreas destinadas aos pedestres, ciclistas, mobiliário urbano e veículos. Dessa forma, foram sugeridos desenhos de piso que proporcionarão unidade a cada zona do sistema viário.

De acordo com a macrodiretriz de sustentabilidade, foi recomendado que no mínimo 20% dos materiais deverão ser obtidos dentro de um raio de 800 km. Também deverão ser utilizados, no mínimo, 20% de material proveniente das demolições e refugos das obras locais, principalmente nos pisos de concreto e nos leitos carroçáveis.

Para proporcionar a acessibilidade universal, além de todas as normas existentes, e para minimizar a manutenção e eventuais acidentes provocados pela irregularidade na superfície, o projeto recomenda: a instalação dos pisos em base de cimento, a utilização de pisos com dimensão máxima de 10x20cm nas áreas compartilhadas por pedestres e veículos e de pisos mais escuros nas áreas destinadas à passagem de veículos. As ciclofaixas serão identificadas conforme normas dos órgãos de trânsito.

5- Caracterização do Empreendimento

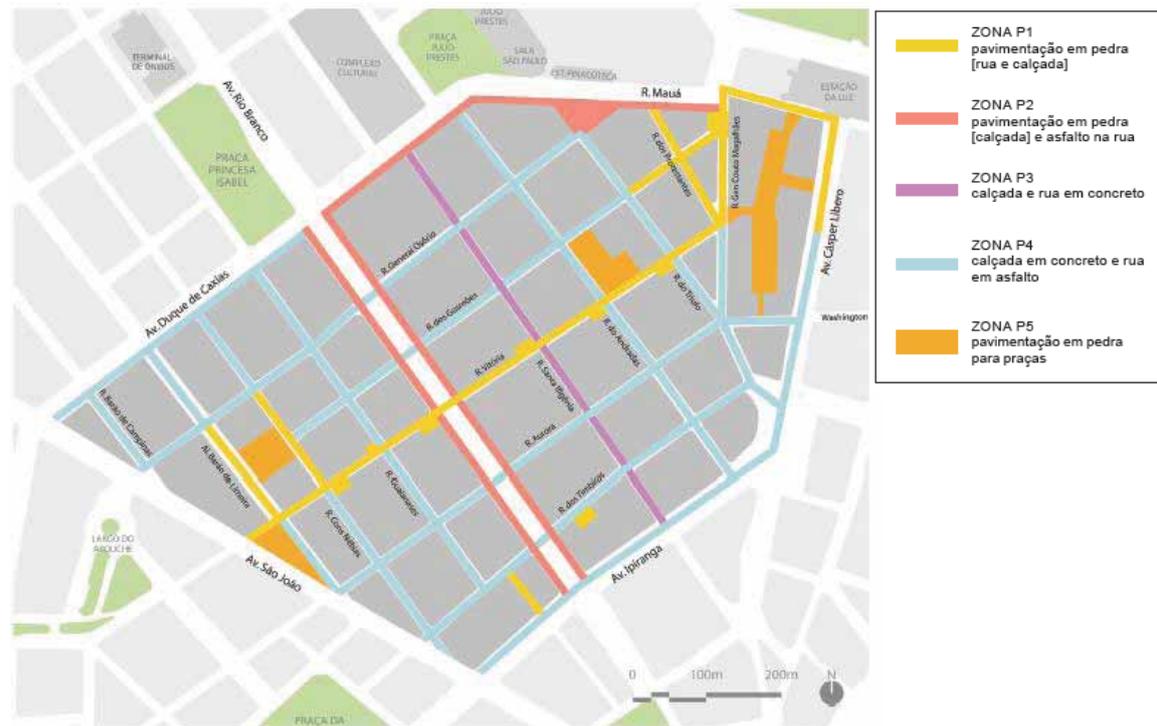


FIGURA 5.5-16 – PLANTA DE PAVIMENTAÇÃO

Calçadas Verdes

Foi prevista a implantação de calçadas verdes, de acordo com a legislação municipal, nas vias da área de intervenção, adaptadas para comportarem sistemas de absorção das águas pluviais, denominados jardins de chuva; e cisternas.

5- Caracterização do Empreendimento

Os jardins de chuva são dispositivos que objetivam captar as águas pluviais superficiais e conduzi-las ao solo por meio de um processo de infiltração. A água não absorvida verte para o sistema de drenagem convencional em volume inferior aquele sem a presença do dispositivo. Não foi previsto o plantio arbóreo nessas áreas devido à baixa estabilidade que o solo desempenhará em função da infiltração pluvial.

As cisternas foram projetadas para atuarem associadas aos jardins de chuva, desempenhando papel de retenção similar, porém contando com a presença de árvores. Para isso o arranjo e o dimensionamento dessas estruturas diferem dos jardins de chuva.

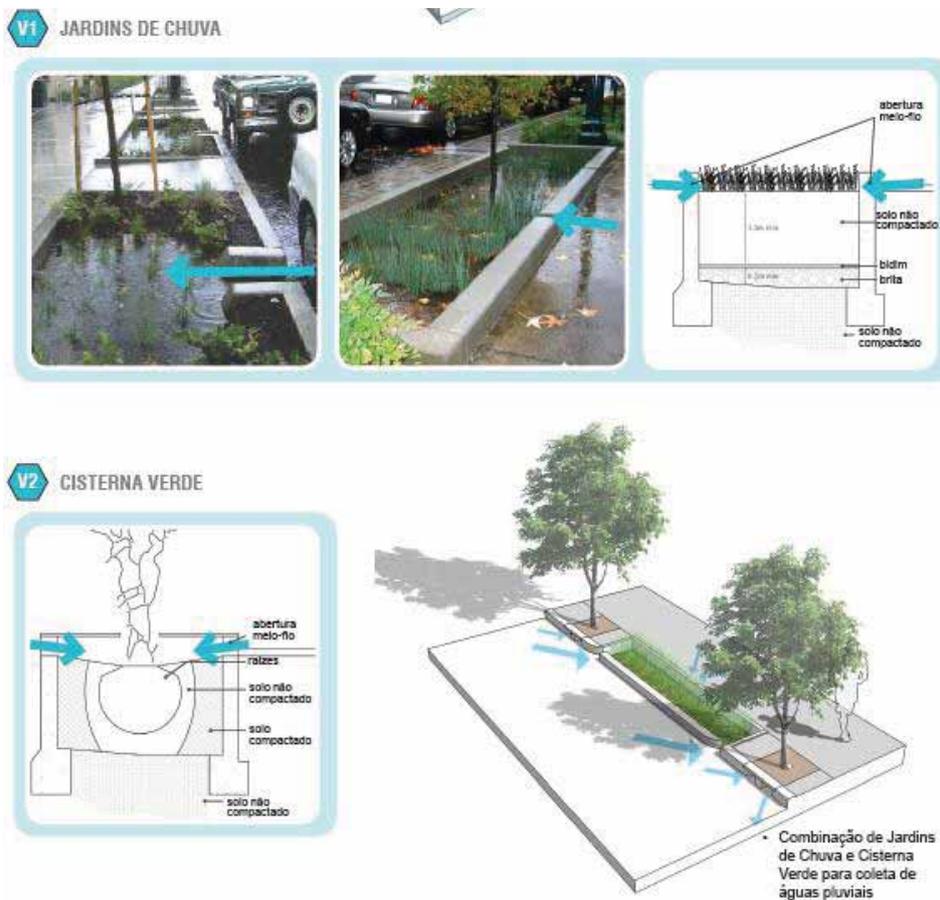


FIGURA 5.5-17 – JARDINS DE CHUVA E CISTERNA VERDE

Arborização

O projeto de arborização foi concebido com o objetivo de elevar a qualidade urbana e ambiental da área, oferecendo conforto e sombra às rotas de pedestres e aumentando a biodiversidade local. Também deverá contribuir, junto com os demais elementos, para reforçar a hierarquia das vias e espaços.

Foram selecionadas espécies nativas, de boa adaptação ao ambiente urbano, que não necessitem de irrigação e com características que atendam às funções planejadas para cada área (sombra, identidade local, estética visual).

A locação dos indivíduos seguiu os critérios do Manual de Arborização Urbana.

O Projeto sugere que as mudas deverão ser adquiridas a uma distância razoável e que se avalie a possibilidade de implantar um viveiro em área próxima à de intervenção com o objetivo de minimizar os transportes de longa distância.



FIGURA 5.5-18 – PLANTA DE ARBORIZAÇÃO PROPOSTA PELO PROJETO NOVA LUZ

Iluminação

A iluminação proposta pelo Projeto Nova Luz visou promover níveis adequados de visibilidade, especialmente durante a noite, de forma a aumentar segurança da área e reforçar a hierarquia das ruas e dos espaços.

Os postes históricos existentes serão mantidos ao longo das principais ruas e avenidas, porém deverão ser realocados para se harmonizarem com o desenho urbano proposto. Também deverão ser modernizados de forma a propiciar melhor iluminação e menor consumo.

A Rua Vitória e as praças, existentes e propostas, receberão uma iluminação diferenciada no piso para promover segurança adicional aos pedestres e tratamento visual à vegetação e às obras de arte.

Os dispositivos/equipamentos selecionados objetivaram a minimização da poluição visual, a eficiência, a durabilidade e a necessidade de manutenção.

O Projeto também sugere o emprego de LEDs e de energia solar na iluminação pública.



FIGURA 5.5-19 – PLANTA DE ILUMINAÇÃO PROPOSTA PELO PROJETO NOVA LUZ

Mobiliário Urbano

O padrão de mobiliário urbano proposto pelo Projeto Nova Luz considerou os seguintes princípios:

- Padrão único com o intuito de criar um conjunto de elementos esteticamente relacionados, mas flexível o bastante para atender às diferentes necessidades de cada espaço;
- Qualidade no desenho proporcionando, conforto, facilidade de construção, implantação e manutenção;
- Durabilidade, considerando a utilização de materiais que contenham em sua composição elementos reciclados, provenientes de um raio de até 500 km da área.

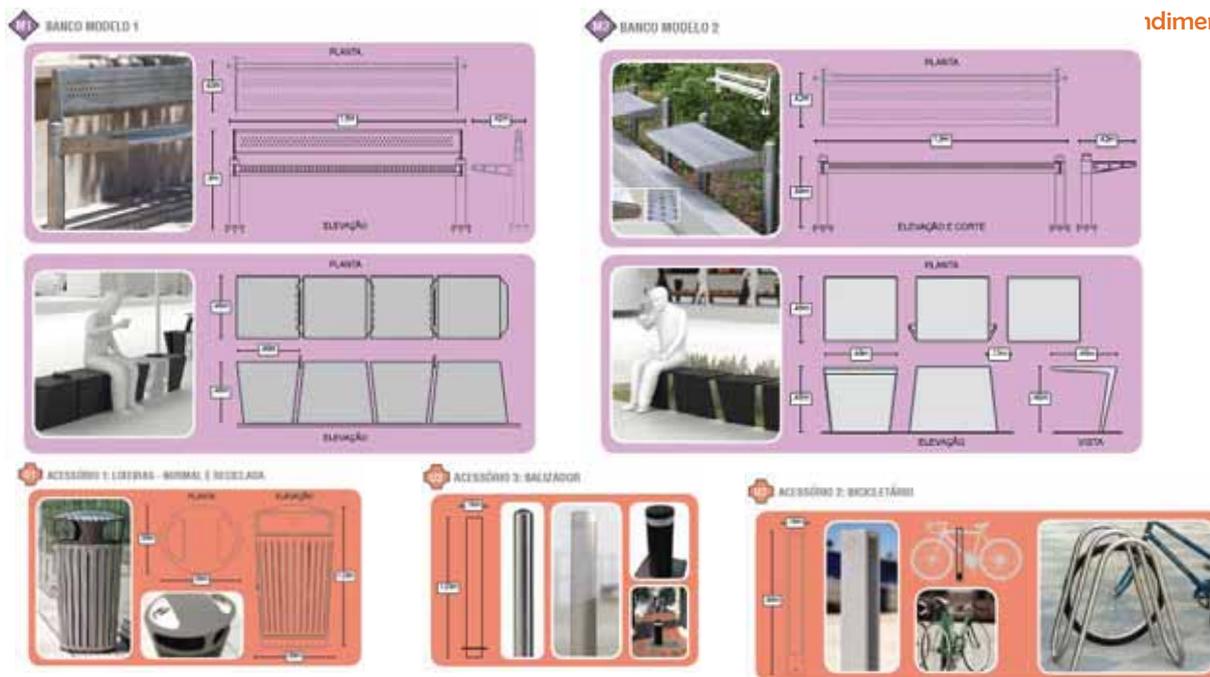


FIGURA – 5.5-20 – EXEMPLOS DE MOBILIÁRIO URBANO PROPOSTOS

EQUIPAMENTOS SOCIAIS

A proposta de instalação de equipamentos sociais na área da Nova Luz considerou:

- Os equipamentos existentes na área de intervenção e em um raio de 1km do seu limite;
- A carência de equipamentos registrada na área obrigando os atuais moradores a realizarem grandes deslocamentos para serem atendidos;

O incremento populacional previsto para a área, de 13.000 habitantes, que somados aos 12.000 atuais moradores, resultará numa demanda futura de 25.000 habitantes.

Foram propostos os seguintes equipamentos sociais:

- Centro Integrado de Promoção Humana; incluindo 1 Escola Infantil (EMEI) e 1 CRAS;
- 3 Creches;
- 1 Escola de Ensino Fundamental em tempo integral;
- Centro de Atenção ao Idoso;
- Escola de Informática;
- Escola de Teatro / Dança;
- Escola de Música;
- UBS;

- Correo;
- Restaurante Popular.

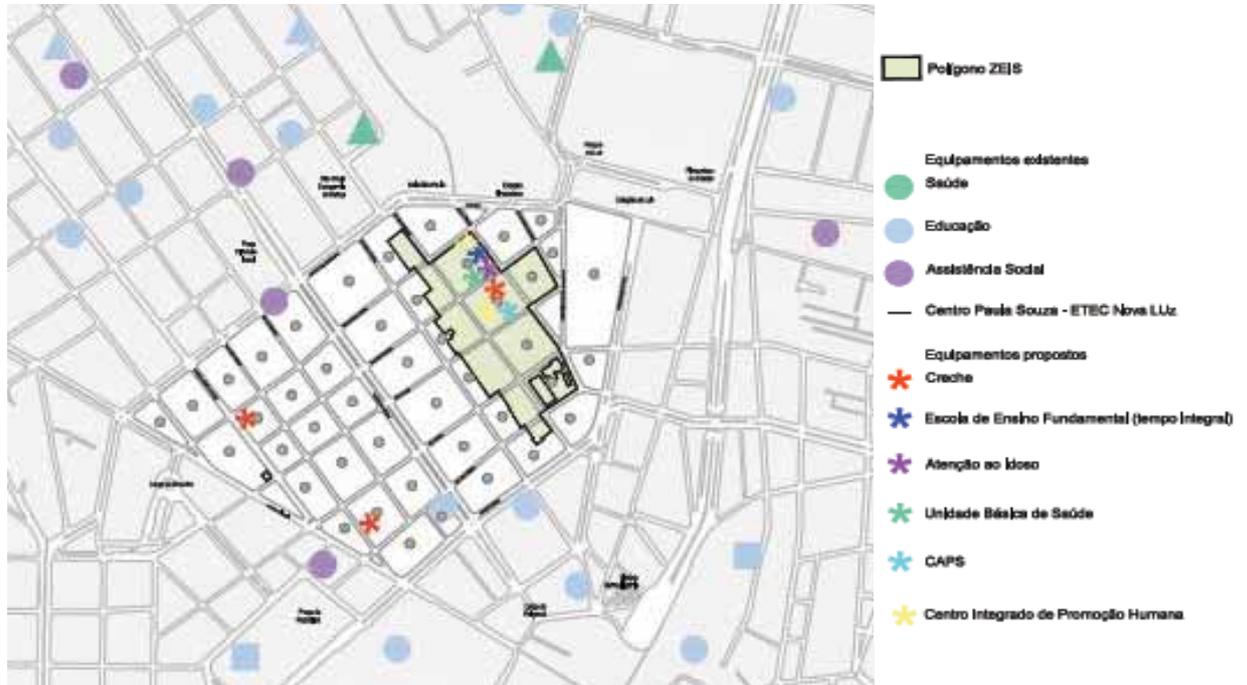


FIGURA 5.5-21 – PROPOSTA DE INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS

Centro Integrado de Promoção Humana

Considerando o conjunto da população futura estimada, vinculado à diretriz de se projetar uma área que tenha atração competitiva para residência e trabalho, o Projeto Nova Luz propõe a instalação de um centro moderno de integração para o desenvolvimento humano. Este equipamento destina-se a:

- atender a todas as faixas etárias e ser um símbolo de inclusão social;
- promover atividades sociais de entretenimento, lazer, esporte e cultura e sobretudo voltadas à capacitação de jovens e adultos para o mercado de trabalho;
- atuar de forma complementar aos demais equipamentos sociais.

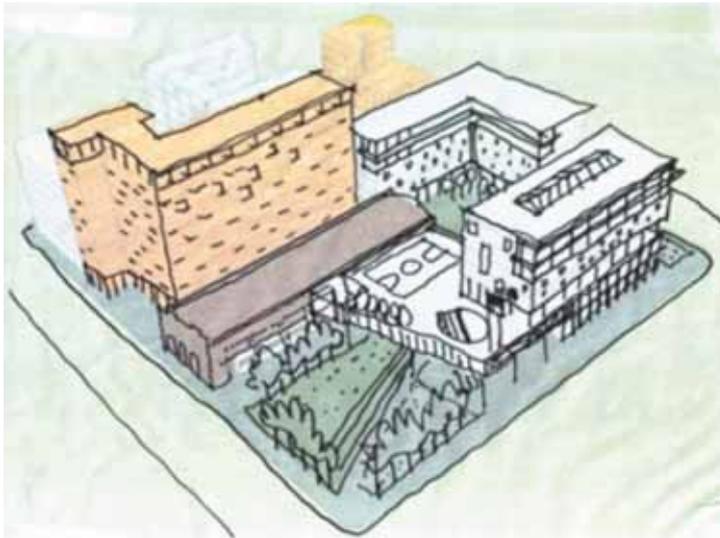


FIGURA 5.5-22 – PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO DO CENTRO DE PROMOÇÃO HUMANA (QUADRA 75)

INFRAESTRUTURA

As intervenções na infraestrutura partiram de algumas constatações das quais se destacam:

- Alto nível de interferência entre as redes;
- Ausência de ordenamento das redes;
- Alto nível de perdas nas tubulações;
- Previsão de intervenção em praticamente todo o sistema viário da área com interferência direta nas redes existentes;
- Incremento na demanda de água, energia, gás etc, em função do aumento populacional previsto.

Dessa forma, para realizar a adequação e o ordenamento da infraestrutura e dos serviços públicos e implantar o projeto com base em padrões de desenvolvimento sustentável, o Projeto Nova Luz propõe:

Abastecimento de Água

Rede Pública: Substituição e ordenamento da rede de distribuição de água potável;

Uso racional: Instalação de dispositivos economizadores (redução potencial no consumo de até 63%);

Sistema Integrado: Implantação de sistema integrado de água predial (reuso de águas pluviais, tratamento, armazenamento e medição individualizada).

Esgotamento Sanitário

Rede Pública: Substituição e ordenamento da rede de coleta de esgotos;

Sistema Integrado: Implantação de sistema integrado de água predial – adoção de solução para tratamento “in loco” com reuso no âmbito dos novos empreendimentos.

Drenagem Urbana

Sistema superficial: Readequação do alinhamento horizontal da geometria das vias, correção de pontos baixos e implantação de novo sistema de guias e sarjetas;

Dispositivos: Implantação de pisos permeáveis e calçadas verdes com jardins de chuva e cisternas;

Sistema enterrado: Redimensionamento e substituição da rede enterrada de drenagem

Energia e Iluminação Pública

Rede Pública de Energia: Adequação da alimentação, ordenamento e ampliação da capacidade das redes de distribuição de energia;

Cogeração: Geração de energia através de painéis fotovoltaicos nas coberturas dos novos empreendimentos;

Sistema de conservação e eficiência energética: Recomenda-se a adoção de novas tecnologias no projeto de novos empreendimentos (parâmetros de eficiência PROCEL EDIFICA) e a adoção de novas tecnologias nas edificações existentes;

Rede Pública de Iluminação e Sinalização Viária: Adequação, ordenamento da alimentação e ampliação dos sistemas;

Telecomunicações (telefonia e fibra ótica)

Ordenamento das redes e ampliação da capacidade.

Rede de Gás

Ordenamento das redes existentes e renovação das redes defasadas

Gestão de Resíduos

Resíduos domésticos não recicláveis: Coleta e disposição dos resíduos conforme contrato vigente em LIMPURB e implantação de estratégia otimizada para localização de containeres;

Resíduos domésticos recicláveis: implantação de coleta seletiva e de centrais de triagem com operação pelas cooperativas de catadores;

Resíduos domésticos orgânicos: Implantação de estratégia otimizada de coleta e transporte para local de armazenamento e compostagem;

Resíduos de demolição e construção civil: Implantação de centro de triagem e processamento no canteiro de obras e estratégia de reciclagem dos materiais para reuso na obra.

Para o ordenamento das redes subterrâneas, foi proposta uma seção típica, conforme **Figura 5.5-22** abaixo. Isso garantirá que o investimento realizado para implantar o projeto e para oferecer uma nova qualidade urbana seja otimizado na fase de operação, minimizando os custos de manutenção e facilitando seu monitoramento, com redes totalmente conformes, enterradas e mapeadas.

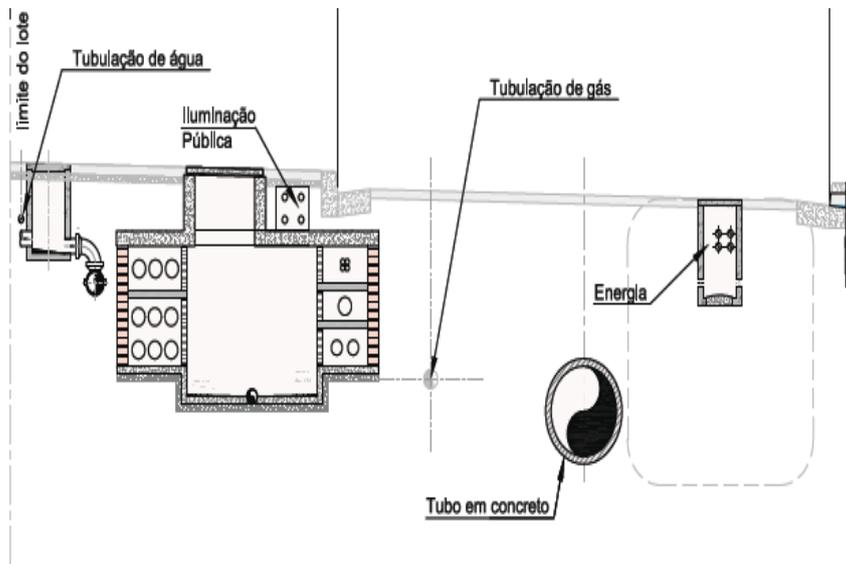


FIGURA 5.5-23 - PROPOSTA DE SEÇÃO TÍPICA PARA O ODERNAMENTO DE REDES SUBTERRÂNEAS

INTERVENÇÃO EM QUADRAS PREDIAIS

Definição dos Imóveis a Renovar

A definição dos imóveis a serem mantidos e aqueles a serem renovados levou em conta os seguintes indicadores:

<p>Restrição Legal (tombamento ou processo de tombamento)</p> 	<p>Coefficiente de Aproveitamento maior que 4 ou Área Construída maior que 2.000m²</p> 
<p>Significativo Número de Unidades Habitacionais no imóvel</p> 	<p>Imóveis com Características Arquitetônicas Singulares</p> 

O critério de renovação também levou em conta a viabilidade da intervenção nos lotes com pequenas dimensões ou naqueles com restrições decorrentes da presença de imóveis tombados ou em processo de tombamento no entorno, como na Rua Santa Ifigênia. Quando o aproveitamento foi prejudicado, o lote foi mantido.

Nos casos em que a inserção de algum imóvel, inicialmente descartado com os indicadores utilizados, possibilitou um melhor resultado da proposta urbanística estes foram definidos para renovação.

Do total de 942 imóveis existentes na área de intervenção, que totalizam uma área de terreno de 356.417 m² e uma área construída de 1.216.056m², elegeu-se um conjunto de 546 imóveis a renovar, que juntos possuem uma área de lote de 191.508 m² e 284.096 m² de área construída que será demolida.

Adotou-se como estratégia o remembramento dos lotes a serem renovados conforme **Figura 5.5-24** a seguir:



FIGURA 5.5-24 – PROPOSTA DE REMEMBRAMENTO DOS LOTES A SEREM RENOVADOS

Intervenções Propostas

A partir da área resultante para renovação, foram definidos os índices urbanísticos a serem utilizados em cada novo empreendimento e propostas quatro tipologias de inserção das novas edificações nas quadras:

- **Quadra Permeável:** acomodam usos não residenciais no térreo e possuem pátios internos com acesso público.
- **Quadra Não Permeável:** acomodam usos residenciais nos pavimentos superiores e possuem pátios de uso restrito aos moradores.
- **Inserção em Quadra:** os lotes resultantes para renovação apresentam dimensões menores e os edifícios propostos se inserem junto aos edifícios mantidos.
- **Quadra Especial:** configuram-se em âncoras do espaço público e acomodam usos destinados à cultura e entretenimento.

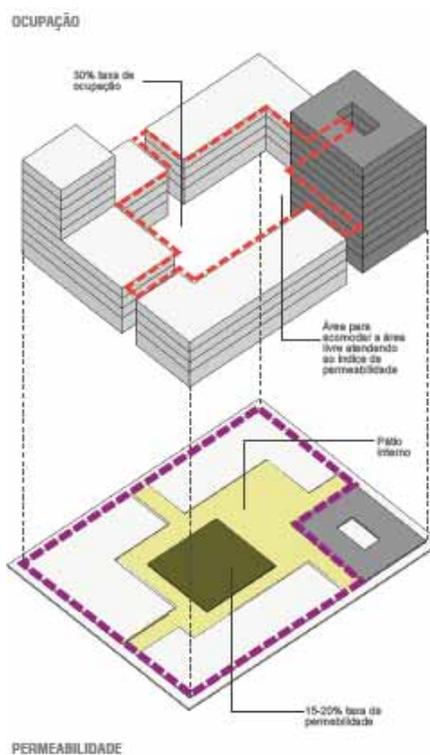


FIGURA 5.5-25 - DIAGRAMA DOS ÍNDICES ADOTADOS: TAXA DE PERMEABILIDADE DO SOLO E TAXA DE OCUPAÇÃO

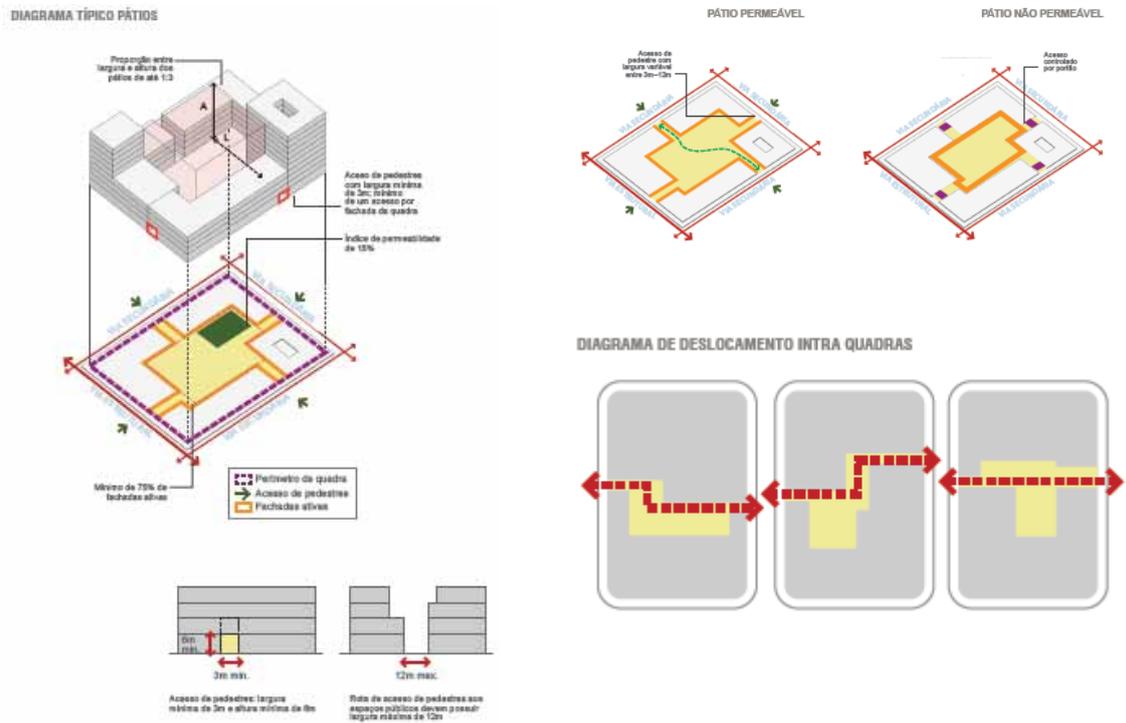


FIGURA 5.5-26 – TIPOLOGIAS PROPOSTAS PARA INSERÇÃO DAS NOVAS EDIFICAÇÕES

Além das diferenças tipológicas entre as quadras, o projeto estabeleceu algumas diretrizes para a implantação de novos empreendimentos:

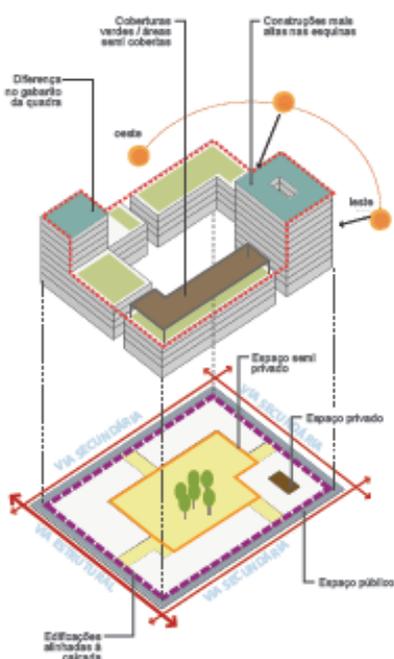
- Diretrizes para implantação dos pátios internos;
- Diretrizes para a configuração das edificações e suas alturas;
- Diretrizes para a articulação entre edificações existentes a manter (com ou sem restrições dos órgãos de preservação do patrimônio histórico edificado) e empreendimentos propostos;
- Diretrizes para acessos a estacionamentos.

DIRETRIZES PARA IMPLANTAÇÃO DOS PÁTIOS

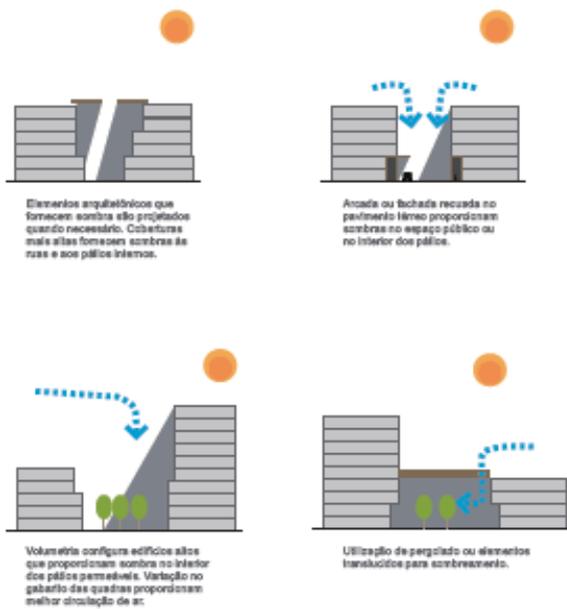


DIRETRIZES PARA A CONFIGURAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E SUAS ALTURAS

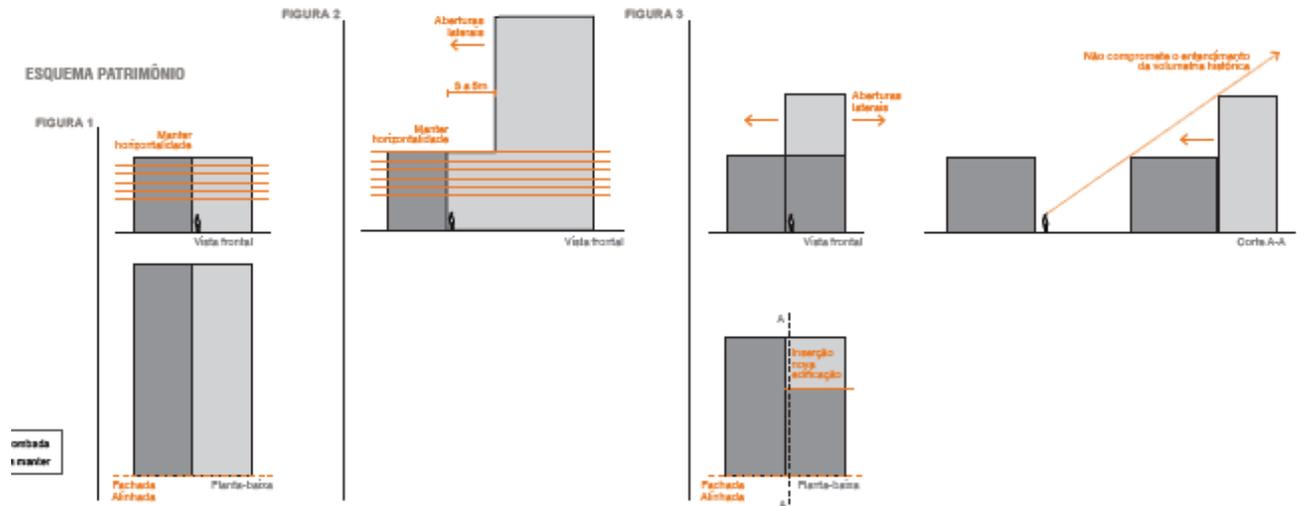
DIAGRAMA VOLUMÉTRICO TÍPICO



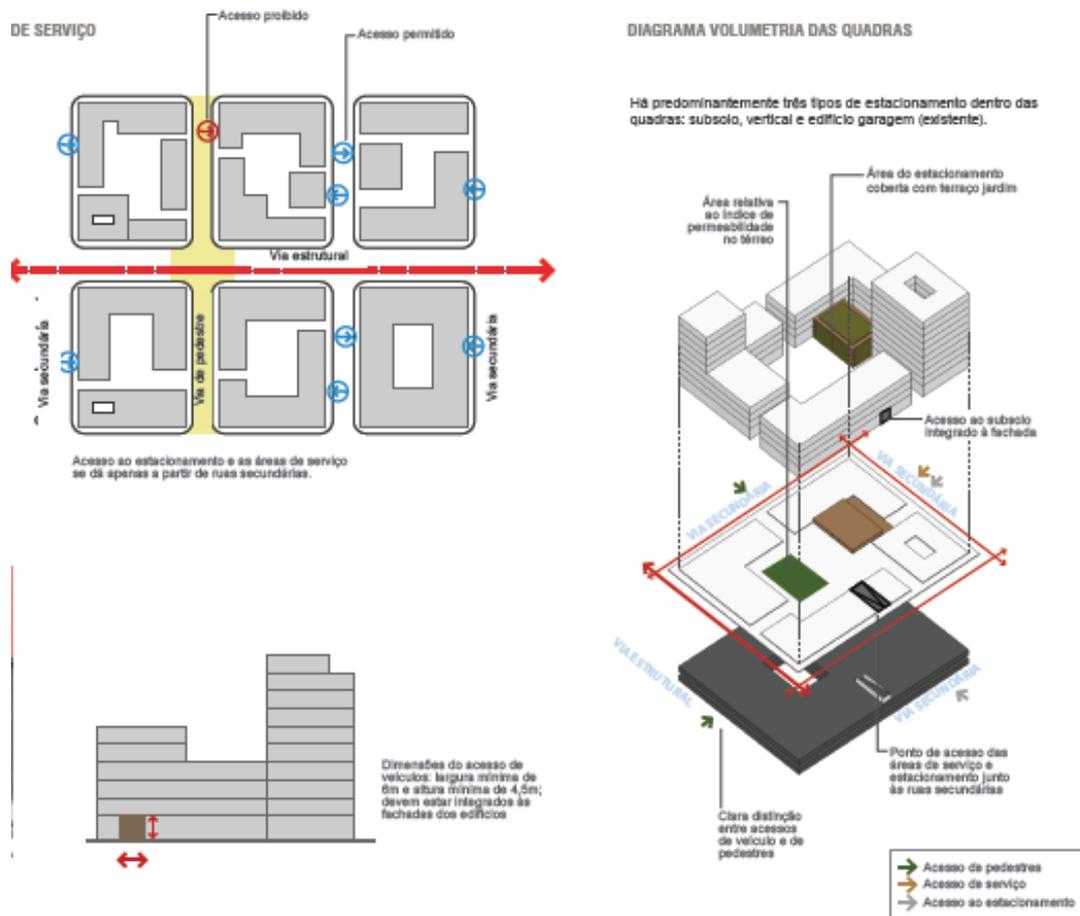
SOLUÇÕES PARA SOMBREAMENTO



DIRETRIZES PARA A ARTICULAÇÃO ENTRE EDIFICAÇÕES EXISTENTES A MANTER (COM OU SEM RESTRIÇÕES DOS ÓRGÃOS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO EDIFICADO) E EMPREENDIMENTOS PROPOSTOS



DIRETRIZES PARA ACESSOS A ESTACIONAMENTOS



Usos das Edificações

De acordo com as macrodiretrizes, os setores e os usos predominantes, foram sugeridos os usos para as edificações. De acordo com a vocação da área os terrenos serão predominantemente comerciais, como ilustrado na **Figura 5.5-27** abaixo.

As edificações propostas resultaram em:

Área de Terreno: 191.508 m²

Área Construída: 783.402 m² (Residencial: 375.080 m²; Não Residencial: 408.322m²):

Área de Estacionamento: 295.660 m² (Total de vagas: 10.026 - exigido: 9.323. Vagas subterrâneas: 8.180; vagas estacionamento Vertical: 1.846)

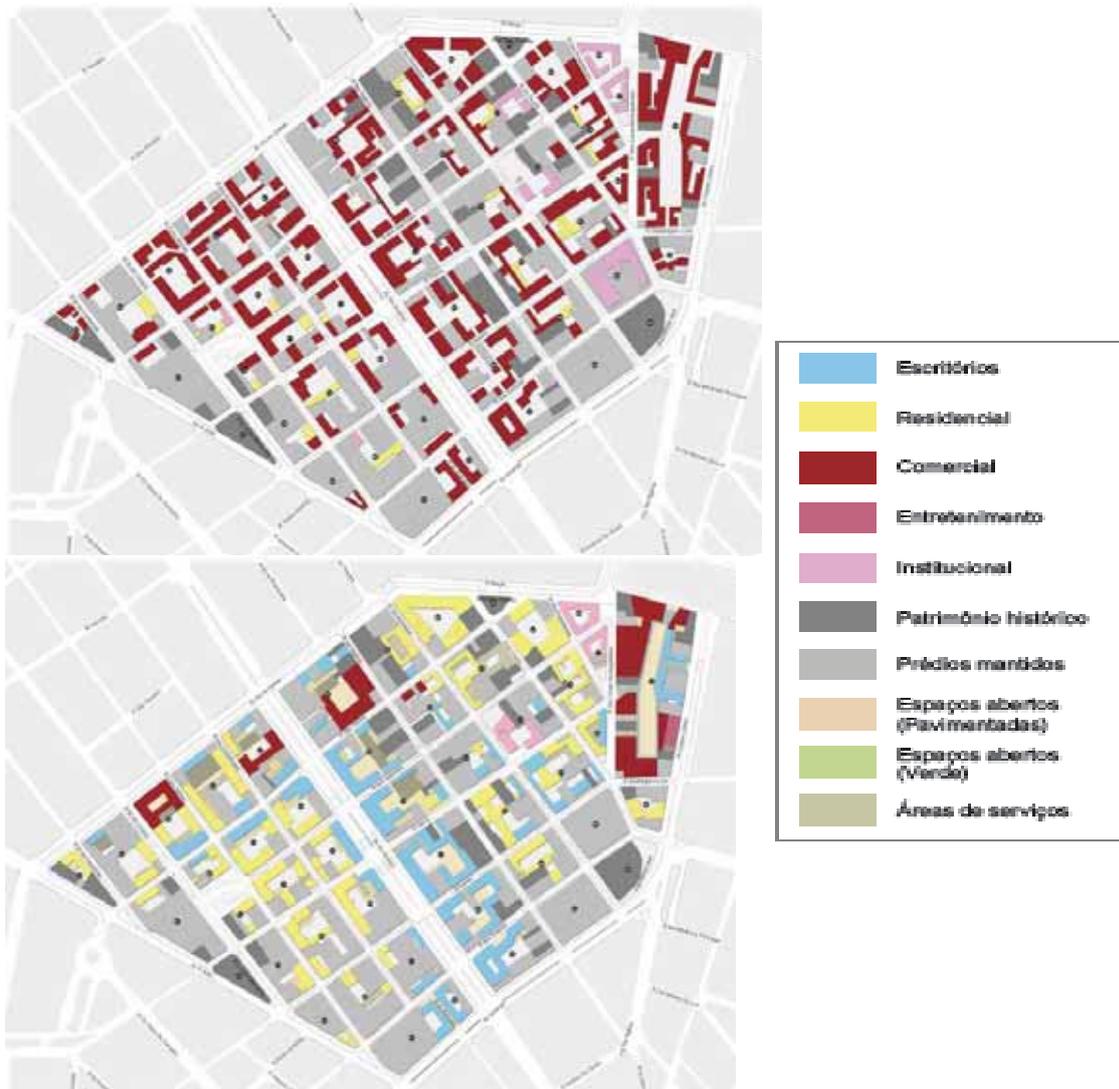


FIGURA 5.5-27 – PROPOSTA DE USO DO SOLO PARA PAVIMENTOS TERREO E SUPERIORES

Unidades Habitacionais

O projeto previu a construção de 4.986 novas unidades habitacionais (UHs), sendo 2.152 unidades de interesse social: HIS – 1.160; HMP – 992.



FIGURA 5.5-28 – PLANTA DAS UNIDADES HABITACIONAIS (PADRÃO HIS E HMP) PROPOSTAS PELO PROJETO NOVA LUZ

PADRÃO HIS 1 sanitário Até 1 vaga de garagem Área útil até 50m ²	PADRÃO HMP Até 2 sanitários Até 1 vaga e garagem Área útil até 65m ²
---------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Considerando que 378 unidades habitacionais serão afetadas para a implantação do projeto urbano proposto, cujos habitantes deverão ser realocados nas UHs propostas no padrão HIS ou HMP, serão disponibilizadas ao mercado 4.986 novas unidades, o que representará um incremento de 70% de UHs no perímetro de intervenção.

ESTRATÉGIA DE IMPLANTAÇÃO

A estratégia de implantação adotada levou em conta a execução planejada e progressiva das intervenções previstas de forma a evitar, durante o período das obras, o agravamento de problemas sociais e minimizar os impactos transitórios negativos delas decorrentes.

Para isso foi regulado o volume de obras em cada fase ao mesmo tempo em que foi conciliada a oferta de áreas residenciais e não residenciais à demanda de realocação gerada pela aquisição das áreas necessárias para a intervenção. Dessa forma, sempre haverá estoque de áreas para acomodar os moradores e as atividades econômicas deslocados em cada fase numa solução de continuidade.

Dentro de cada fase, o projeto se materializará em quatro grandes categorias: áreas públicas; infraestrutura urbana; quadras prediais: habitação de interesse social, equipamentos públicos e edificações privadas; e restauro/recuperação de imóveis tombados.

A duração de cada fase foi estimada em 60 meses (cinco anos), período em que deverão ser desenvolvidas as seguintes atividades:

- Composição amigável com os proprietários: 6 meses;
- Aquisição de áreas, remembramento de lotes, desenvolvimento dos projetos e aprovações: 24 meses;
- Realização das obras: 30 meses.

Considerando que o período efetivo de obras de cada fase durará 30 meses, foi proposta uma sobreposição entre elas sem que, entretanto, coincida este período. Dessa forma a implantação da totalidade das intervenções propostas pelo Projeto Nova Luz se dará em 15 anos conforme ilustrado no **Quadro 5.5-1 e na Figura 5.5-29** que apresenta a planta de faseamento.

5.5.2 **Legislação Urbanística**

Foram apresentadas os diplomas vigentes no âmbito da Legislação urbanísticas e correlatas no Capítulo 7, porém segue-se alguns aspectos mais relevantes neste presente item.

O Projeto Nova Luz considerou a legislação urbanística em vigor, da qual se destacam os seguintes aspectos:

- De acordo com o Plano Diretor Estratégico (Lei 13.430, de 13/09/2002), que institui o macrozoneamento, a área de intervenção está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
- De acordo com a Lei nº 13.885 (25/08/2004), que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo:
- A área de estudo está situada em uma Zona de Centralidade Polar – ZCP. Esta zona é caracterizada pelo uso misto destinado à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizados pela coexistência entre os usos residenciais e não-residenciais, porém com predominância de usos não residenciais. A ZCP possui duas subcategorias com índices urbanísticos específicos:
 - ZCPa: CA mínimo = 0,2; CA básico = 1,0; CA máximo entre 1,0 e 2,5
 - ZCPb: CA mínimo = 0,2; CA básico = 2,0; CA máximo entre 2,0 e 4,0

De acordo com Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SÉ – PRE – SÉ, Anexo à Lei nº 13.885 (25/08/2004), que dispõe sobre o zoneamento municipal, estão localizadas no perímetro da Nova Luz duas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, cujos perímetros de abrangência estão descritos no QUADRO – 04C do Livro IX da referida Lei.

A Zona de Interesse Social – ZEIS do tipo 3 consiste em uma área com predominância de terrenos ou edificações subutilizadas, situada em área dotada de infraestrutura, serviços urbanos e oferta de empregos ou que esteja recebendo investimentos dessa natureza, onde haja interesse público na promoção e manutenção de HIS e HMP e na melhoria das condições habitacionais da população moradora, que incluam oferta de equipamentos sociais e culturais, de espaços públicos, e implantação de comércio e serviço de caráter local (inciso III do artigo 171 da Lei 13.430 de 13/09/2002).

No caso do Projeto Nova Luz, a ZEIS 3 C0-16 contempla 231 imóveis localizados nas quadras 67, 75, 76, 83 e 90 (integralmente) e nas quadras 59, 66, 74, 82, 89, e 94 (parcialmente), e a ZEIS 3 C0-15 contempla um imóvel, localizado na quadra 61. Desta forma, totaliza-se em ZEIS 231 imóveis, nessa zona são adotados: CA mínimo = 0,3; CA básico = 1,0; CA máximo = 4,0.

Ressalta-se, também, a LEI Nº 14.933, DE 5 DE JUNHO DE 2009, que institui a Política de Mudança do Clima no Município de São Paulo. Tem como objetivo expresso no Art. 4º, assegurar a contribuição do município de São Paulo no cumprimento dos propósitos da Convenção Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima, de alcançar a *estabilização das concentrações de gases de efeito estufa* na atmosfera em um nível que impeça uma interferência antrópica perigosa no sistema climático, em prazo suficiente a permitir aos ecossistemas uma adaptação natural à mudança do clima e a assegurar que a produção de alimentos não seja ameaçada e a permitir que o desenvolvimento econômico prossiga de maneira sustentável. Como meta prioritária tem-se a *redução de 30%* (trinta por cento) das emissões antrópicas agregadas oriundas do município.

5.6 MODELO DE IMPLEMENTAÇÃO DO PROJETO NOVA LUZ: CONCESSÃO URBANÍSTICA

A viabilização da intervenção urbanística pretendida pelo Projeto Urbanístico Específico - PUE, considerando que é missão do poder público dotar o espaço urbano de equipamentos e infraestrutura, independente ou não da existência de orçamento, pode ser delegada à iniciativa privada por meio do instrumento da Concessão Urbanística, previsto em Lei.

Para isso, as intervenções necessárias são determinadas em um Plano Urbanístico Específico – o PUE e deverão ser executadas por conta e risco de um particular (concessionário) vencedor da licitação. Tal execução será fiscalizada, verificada e acompanhada segundo o cumprimento das diretrizes gerais e específicas da intervenção urbanística proposta, pelo poder público e pela sociedade civil, através, do Conselho Gestor da Nova Luz.

Ressalta-se que o PUE deve prever a realização das intervenções com foco na implementação das diretrizes do Plano Diretor Estratégico e da Lei específica para a Concessão Urbanística da Nova Luz.

O processo para a implementação do Projeto Nova Luz tem como agentes e papéis principais:

- a Prefeitura (poder público) que coordena e fiscaliza a elaboração do Projeto Nova Luz e do Concessionário;
- a população da área afetada em diferentes atuações (moradores, trabalhadores ou usuário dos equipamentos, comércio e serviços) como participantes do processo de planejamento e implantação;
- os órgãos de classe ou técnicos, organizações não governamentais, dentre outros, como participantes do processo de planejamento e implantação;
- o Concessionário como responsável pela execução das propostas previstas no PUE da Nova Luz.

5.6.1 Viabilidade e Custos envolvidos

Uma vez que a forma como serão viabilizados os recursos para a implantação do projeto Nova Luz provirá da Concessão Urbanística, será lançado mão da alienação ou locação de imóveis privados, inclusive aqueles resultantes da desapropriação.

Comparativamente, pesquisas relativas aos efeitos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima¹ indicam que ocorreu elevação na densidade demográfica, no preço do solo e na intensidade da verticalização no perímetro do projeto e de seu entorno. Residências unifamiliares de classe média deram lugar a edifícios de apartamento de classe média alta e a edifícios comerciais de alto padrão, verificando-se um processo de valorização imobiliária estimado em cerca de 15% no preço do metro quadrado, atribuído em grande parte aos investimentos públicos realizados.

¹ BIDERMAN, Ciro; SANDRONI, Paulo. A avaliação do impacto das grandes intervenções urbanas nos preços dos imóveis do entorno: o caso da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

CEPESP– Centro de Estudos em Política e Economia do Setor Público – GV Pesquisa (NPP) # 09_2005 Site: <http://cepesp.fgvsp.br/>.

SAVELLI, Alfredo Mario. Subsídios para a implementação de parceria público privada: operações urbanas em São Paulo. Dissertação de mestrado. POLIUSP. 2003

5.7 VIABILIDADE ECONÔMICA DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

A intervenção denominada “Nova Luz” será operacionalizada mediante o instituto da Concessão Urbanística. O futuro Concessionário (escolhido através de processo licitatório específico) estará obrigado a seguir o Projeto Urbanístico Específico e o respectivo contrato de concessão urbanística e as diretrizes estabelecidas e aprovadas na Licença Ambiental Prévia, objetivo deste EIA-RIMA.

Para a modelagem da análise de viabilidade econômica e financeira da Concessão Urbanística adotaram-se as seguintes premissas com relação ao modelo de concessão:

- Haverá um único concessionário que poderá ser uma pessoa jurídica ou um consórcio de empresas, conforme a Lei 14.917 de 7 de maio de 2009 que dispõe sobre a Concessão Urbanística.
- São obrigações do concessionário executar todas as intervenções previstas no Projeto Urbanístico Específico, sendo responsável pelas intervenções em espaços privados como restauração de fachadas, e públicos, a exemplo de investimento no sistema viário, áreas verdes, dentre outros.
- Para tanto, a remuneração do concessionário se dará pela aquisição e venda de terrenos para implantação do projeto urbanístico nos espaços privados. Trata-se de uma simplificação que se baseia na premissa de que o valor agregado ao imóvel por conta do desenvolvimento imobiliário será refletido no preço do terreno.

O objetivo da concessão urbanística é a implantação das obras e intervenções previstas no PUE, necessárias para a melhoria urbanística daquela região. E, como uma das formas de remuneração pela implantação do projeto urbanístico específico, o concessionário terá a faculdade de obter receitas por meio da posterior alienação de terrenos obtidos no perímetro da concessão urbanística.

Embora esteja previsto em lei que a futura Concessionária possa explorar outras fontes de receitas complementares ou acessórias à fonte principal, na modelagem elaborada foram descartadas todas as outras formas alternativas, complementares ou acessórias de remuneração da concessionária previstas em lei, como por exemplo, a exploração direta ou indireta de áreas públicas, pois tornariam o projeto da Concessão Urbanística muito mais complexo, agregando outros fatores que poderiam afetar a área, os comerciantes ou até os moradores, o que traria incertezas ao processo e ao papel da concessionária. A clareza na definição das obrigações e dos direitos da concessionária é fator importante de precificação da Concessão Urbanística, pois deixa explícitos os seus custos e suas receitas. Por conta da obrigação de implantação integral do Plano Urbanístico Específico nas áreas públicas e privadas, a concessionária apenas poderá obter receitas com a exploração imobiliária das áreas privadas a serem transformadas, já previamente definidas, para a implantação da transformação pretendida em cada fase.

5-**Caracterização do Empreendimento**

Ainda que o escopo da concessionária seja promover a transformação urbanística, incluindo aí o desenvolvimento imobiliário dos imóveis residenciais e não residenciais a serem construídos, a adoção de um modelo simplificado de viabilidade econômico-financeira permite segregar os fatores que se relacionam exclusivamente à concessão, dos fatores relacionados à atividade de desenvolvimento imobiliário. Desta forma, não se contaminam as avaliações econômicas e financeiras da atividade da concessão com as atividades que demandam outro tipo de estrutura, tecnologia e capital e para cuja operação existem várias empresas operando no mercado. O processo de desenvolvimento imobiliário remunera uma atividade econômica com ciclo bem definido, que se inicia com a compra de terrenos e termina com a venda dos imóveis resultantes para o mercado. A concessionária pode negociar parcerias para a incorporação, cabendo a si a parcela econômica correspondente ao valor do terreno no negócio. Ou seja, o valor do terreno traduz a parcela de receita que reflete as atividades geradas como obrigações da concessionária, separando-a da atividade de produção imobiliária, que têm sua dinâmica própria e requer uma gestão de riscos e expectativa de remuneração distintas.

O Concessionário fará a aquisição dos terrenos previamente definidos no Projeto Urbanístico Específico por meio de permutas ou outras formas de composição amigável com os atuais proprietários e, em último caso, por desapropriação. Cabe frisar que a desapropriação é apenas um dos instrumentos de que a concessionária poderá lançar mão quando da efetiva implantação do PUE, conforme já explicitado no item 7.1.3 *“Compatibilidade com o Planejamento Urbano”*.

A partir dessas premissas, foram delineadas as condições necessárias para que as diretrizes estabelecidas pela Municipalidade, consubstanciadas no PUE, possam ser concretizadas sem a necessidade de aporte de recursos públicos orçamentários ou, em caso contrário, indicar o montante necessário da contrapartida da PMSP para que a concessão urbanística na área da Nova Luz seja viável do ponto de vista econômico e financeiro.

No caso dos imóveis não residenciais foram analisados dois cenários:

- (i) Cenário base - situação atual da região. Nesse cenário é considerado como prêmio de imagem para os imóveis não residenciais o atual da região;
- (ii) Cenário alternativo - considera uma melhoria do prêmio de imagem dos imóveis não residenciais

No caso dos imóveis residenciais além da valorização direta obtida pela instalação de amenidades na área, há uma melhoria da imagem da região nos dois cenários (estimou-se que a área passará a ser vista como equivalente em valor às áreas da Bela Vista e Consolação).

Além disso, na modelagem da análise de viabilidade econômica e financeira da concessão, adotou-se a metodologia de fluxo de caixa descontado, segundo a qual o valor de um projeto de investimento, ou mesmo de uma empresa, está relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa esperados para este ativo, utilizando taxas de desconto que levam em consideração o valor do dinheiro no tempo e o risco do ativo. Essa metodologia busca revelar de maneira efetiva a capacidade de geração de riqueza do empreendimento, ou da empresa, para os seus investidores, sejam eles da iniciativa privada ou do poder público.

5- Caracterização do Empreendimento

Destaque-se que um dos principais componentes de modelos que utilizam o fluxo de caixa descontado é o chamado fluxo de caixa livre², que é a expectativa da quantia monetária que é de propriedade dos investidores nos projetos, e representa os benefícios financeiros provenientes do projeto. Assim, quando são realizadas alterações nos componentes do PUE, mudando-se, por exemplo, a quantidade de edifícios residenciais e não-residenciais, as receitas previstas, bem como os custos de implantação do projeto, são afetados, pois as expectativas de preços desses imóveis são distintas. Como consequência, são afetados os fluxos de caixa livre do projeto, e assim o fluxo de caixa descontado (valor presente dos fluxos de caixa), que representa a estimativa do valor do empreendimento, é afetado, tanto para mais como para menos, em função das modificações propostas.

Portanto, entende-se ainda que a viabilidade econômica e financeira do empreendimento está relacionada com os fluxos de caixa esperados ao longo do período de concessão. O retorno esperado será obtido caso os fluxos de caixa projetados se confirmarem.

Nesta modelagem, adotou-se a premissa de que a principal fonte de receita da concessionária será aquela obtida com a venda dos terrenos previamente adquiridos. E, para estimar o preço de venda dos terrenos, adotou-se o método involutivo, que considera, a partir de um projeto imobiliário definido para o local, i) a receita provável a ser obtida com a comercialização das unidades imobiliárias hipotéticas; ii) a estimativa dos custos totais a serem incorridos com a incorporação imobiliária, incluindo todas as despesas de comercialização, de supervisão da construção, de remuneração do capital, etc.; e iii) os custos totais de construção dessas unidades imobiliárias. O valor do terreno resulta como o resíduo da provável receita da comercialização do empreendimento.

A receita obtida com a venda dos terrenos, juntamente com eventual contrapartida da PMSP, deverá ser suficiente para fazer frente aos investimentos necessários para a implantação do Projeto Urbanístico Específico, ao pagamento de todos os tributos e à remuneração do capital investido pela concessionária.

Os cenários construídos de valorização imobiliária levaram em conta três aspectos: a mudança da configuração dos edifícios da região, a mudança na quantidade e localização das amenidades da região e a melhoria da imagem da região:

- A mudança da configuração dos edifícios da região considera que, com a progressiva implantação do PUE, será construída uma série de novos edifícios segundo uma tipologia distinta daquela existente na região. Nessas condições, a construção de edifícios com uma configuração diferente poderá trazer certa valorização imobiliária para a área.
- A mudança na quantidade e localização das amenidades da região leva em conta uma série de estabelecimentos comerciais e equipamentos públicos que valorizam ou desvalorizam um imóvel. Com base no PUE, foram levantadas as amenidades que deverão estar presentes na

² O fluxo de caixa livre é apurado após se deduzir das receitas do empreendimento, o pagamento de todos os custos, despesas operacionais, impostos, além dos desembolsos realizados por conta de acréscimos no investimento operacional em capital de giro e com imobilizações.

5-Characterização do Empreendimento

região da Nova Luz com a implantação do projeto e essa nova “cesta” de amenidades deve valorizar os imóveis comerciais e residenciais daquela área.

- A melhoria da imagem da região resultaria da nova configuração de imóveis, da nova distribuição das amenidades e da mudança da imagem da área. Nessa perspectiva, com a implantação do PUE, considera-se que o valor de venda dos terrenos incorpora toda a expectativa de valorização estimada para a área.

A análise de viabilidade econômica e financeira do empreendimento considerou que o prazo da concessão será de 15 anos. Isso significa dizer que durante 15 anos a concessionária deverá ser responsável por: i) realizar as aquisições que se façam necessárias na região; ii) realizar todas as intervenções previstas no PUE, incluindo remodelagem de vias, implantação de áreas verdes, implantação dos EHIS e outros, iii) custear a equipe necessária para o acompanhamento da implantação do PUE; iv) obter receitas, por sua conta e risco, com a venda dos terrenos adquiridos para remuneração do capital investido na melhoria da infraestrutura.

RESULTADOS OBTIDOS

Os resultados obtidos pelos estudos de viabilidade econômica³, nos cenários analisados são apresentados a seguir:

- (i) **Cenário base** - considera que, dada a implantação das intervenções previstas no PUE e PUZEIS, a configuração dos edifícios da região muda, toda a cesta de amenidades muda, e a imagem da Nova Luz para imóveis não residenciais se altera, destacando-se:
 - a) A valorização dos imóveis não residenciais viria principalmente da instalação do parque de amenidades, que seriam proporcionadas pela consolidação da área. Já para os imóveis residenciais, a imagem da Nova Luz se alteraria para aquela da região da Bela Vista.
 - b) A projeção dos valores dos imóveis no cenário base considerou dois patamares de preços, um no período inicial, com preços estabilizados num patamar de incentivo, e um outro no período final, que ocorreria após a consolidação do mercado imobiliário na área.
 - c) Seria necessário um patrocínio por parte da municipalidade da ordem de R\$ 333 milhões⁴ em moeda de junho de 2010 na Concessão Urbanística para que seja viável sua implantação do ponto de vista econômico e financeiro.
 - d) Esse patrocínio deveria ser desembolsado pela PMSP em parcelas anuais e consecutivas ao longo dos 6 (seis) primeiros anos da concessão.

³ Conforme Sub-produto 5.6 – Estudos de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária, 9/05/2011.

⁴ Em moeda de junho de 2011 (IPCA em valores de junho/2011) esse montante equivale a aproximadamente R\$ 355 milhões.

5-Characterização do Empreendimento

- e) Em termos reais, atingir-se-ia uma TIR de 11,5% ao ano em termos reais (acima da inflação) e um VPL de R\$ 4,0 milhões, em moeda de junho de 2010.
 - f) Caberia à municipalidade a aquisição dos imóveis de interesse social, de acordo com a curva de construção.
- (ii) **Cenário alternativo** - considera-se que, dada a implantação das intervenções previstas no PUE e PUZEIS, a configuração dos edifícios da região muda, toda a cesta de amenidades muda e a imagem da Nova Luz para os imóveis não residenciais se altera, destacando-se:
- a) A imagem da Nova Luz para os imóveis não residenciais se alteraria para aquela da região da Bela Vista e, para os imóveis residenciais, se alteraria para aquela da região da Bela Vista/Consolação. A imagem da Nova Luz para os imóveis residenciais melhoraria significativamente, elevando o preço dos imóveis.
 - b) Os preços dos imóveis residenciais, em relação aos preços do cenário base, apresentariam um aumento significativo com a mudança da imagem da área, enquanto que os preços dos não residenciais apresentariam um pequeno aumento, visto que o novo parque de amenidades proposto pelo PUE traria uma mudança significativa nos valores dos imóveis daquela região.
 - c) A projeção dos valores dos imóveis na no cenário alternativo considerou dois patamares de preços, um no período inicial, com preços estabilizados num patamar de incentivo, e um outro no período final, que ocorreria após a consolidação do mercado imobiliário na área.
 - d) Essa curva de valorização do cenário alternativo considera que os preços dos imóveis da região apresentariam uma valorização mais agressiva a partir do ano 3, quando os preços dos imóveis migrariam para um novo nível de preços que considera a alteração do prêmio de imagem da região.
 - e) Seria necessário um patrocínio por parte da municipalidade da ordem de R\$ 226 milhões⁵ em moeda de junho de 2010 na Concessão Urbanística para que seja viável sua implantação, do ponto de vista econômico e financeiro.
 - f) A contrapartida também deveria ser desembolsada pela PMSP em parcelas anuais e consecutivas ao longo dos 10 (dez) primeiros anos da concessão.
 - g) Em termos reais atingir-se-ia uma atingir-se-ia uma TIR de 11,5% ao ano em termos reais (acima da inflação) e um VPL de R\$ 6 milhões.

⁵ Em moeda de junho de 2011 (IPCA em valores de junho/2011), esse montante equivale a aproximadamente R\$ 241 milhões.

ESTRATÉGIA DE IMPLANTAÇÃO

Os estudos de viabilidade econômica consideraram como estratégia de implantação:

- Iniciar a implantação da concessão urbanística a partir dos lotes com pouca atividade econômica, visando minimizar o impacto causado sobre as atividades comerciais da região;
- Viabilizar o máximo possível de unidades comerciais e residenciais, de forma a sempre se apresentar um saldo positivo entre as unidades que saírem (unidades demolidas) e as novas unidades produzidas com a implantação do projeto.
- Para efeito do faseamento, dividiu-se a implantação do projeto em fases de 3 em 3 anos, porém, dentro das finalidades de análise econômica e financeira da concessão, esse faseamento proposto foi analisado ano a ano, sem desprezar os critérios urbanísticos e o retorno financeiro previstos.
- Haveria um ciclo de desenvolvimento das quadras de 3 anos, que envolveria a aquisição de terrenos, demolição e limpeza, período para construção e entrega das novas unidades.

5.8 MODELO DE FINANCIAMENTO / CONCESSÃO

É importante destacar inicialmente que o instituto da concessão urbanística, criado pelo Plano Diretor do Município de São Paulo (Lei Municipal nº 13.430/2002) e previsto na lei de uso e ocupação do solo (Lei nº 13.885/2004), foi regulamentado pela Lei Municipal nº 14.917/2009. Por meio da Lei Municipal nº 14.918/2009, foi autorizada a utilização do instituto para a requalificação urbana do perímetro conhecido como Nova Luz, localizado no Centro da Cidade de São Paulo.

Atualmente, encontra-se em fase de elaboração o Projeto Urbanístico Específico do Projeto Nova Luz (“PUE”) [1], o qual, após a sua conclusão, deverá ter a sua execução licitada para a escolha de um concessionário – assim entendida uma empresa ou um consórcio de empresas –, que se responsabilizará por pela implantação do PUE, nos termos do contrato de concessão.

Desde logo se observa, pois, que os deveres e responsabilidades do concessionário responsável pela execução do PUE decorrem da referida legislação. Destaque-se, ainda, que, apenas ao ensejo da licitação para a escolha do concessionário – o que ainda não ocorreu –, certos deveres e responsabilidades do concessionário serão mais detalhadamente expostos, de modo a garantir a mais perfeita aplicação das diretrizes legais.

Abaixo se apresenta um breve resumo dos deveres e responsabilidades legais do concessionário, procurando-se esclarecer de que modo os mesmos foram refletidos no PUE:

5.8.1 Fontes de Recursos, Deveres e Responsabilidades

Como referido acima, o Plano Diretor do Município de São Paulo, em seu art. 239, criou o instituto da concessão urbanística, autorizando o Poder Executivo a delegar a particular, mediante licitação, a execução de intervenção em área urbana. Os parágrafos 1º e 2º do mencionado artigo definem a forma pela qual a execução do PUE elaborado ao ensejo de cada concessão urbanística deverá ser financiada, bem como as responsabilidades do concessionário:

*“§ 1º - A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante **exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos**, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.*

*§ 2º - A empresa concessionária ficará **responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações** devidas em decorrência das desapropriações e pela **aquisição dos imóveis** que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, cabendo-lhe também a*

elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.¹²¹

O sistema de responsabilidades e deveres da concessão urbanística, pois, em linhas gerais, está definido no próprio Plano Diretor. O mencionado sistema de responsabilidades e deveres encontra-se refletido na Lei Municipal no 14.917/2009, que regulou o instituto da concessão urbanística:

*“Art. 2º. Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a **execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária**, de modo que **o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão**, com base em prévio projeto urbanístico específico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico.*

*Parágrafo único. A empresa concessionária obterá sua **remuneração, por sua conta e risco**, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da **alienação ou locação de imóveis**, inclusive dos imóveis desapropriados e das unidades imobiliárias a serem construídas, da **exploração direta ou indireta de áreas públicas** na área abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de **receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados.**”*

Como se pode verificar da legislação aplicável, a sistemática do instituto da concessão urbanística no que tange aos recursos necessários para a execução da intervenção pra requalificação urbana está diretamente ligada à exploração econômica dos imóveis abrangidos pelo PUE. Em outras palavras, o concessionário obterá a sua remuneração e levantará os recursos necessários à execução de todas as intervenções destinadas à requalificação do Projeto Nova Luz, mediante a alienação, locação, cessão remunerada, concessão do direito de superfície, etc. dos imóveis privados – nestes incluídos aqueles que tenham sido desapropriados pelo concessionário – e públicos – nestes incluídos imóveis cuja utilização seja concedida ao concessionário ou, ainda, aqueles que venham a ser empregados na prestação de serviços públicos que venham a ficar a cargo do concessionário[3]. Os imóveis em questão poderão, ainda, ser utilizados pelo concessionário como garantia para a obtenção de financiamentos e empréstimos necessários à execução das obras e melhorias previstas no PUE[4].

Naturalmente, cada um dos empreendimentos que venham a ser realizados pelo concessionário poderá ter uma estrutura jurídica e de financiamento diferente, dentre as quais poderão estar incluídas a simples alienação de imóveis, parcerias imobiliárias, incorporação imobiliária, aluguel de escritórios ou unidades residenciais, etc. A efetiva estruturação de cada um destes empreendimentos imobiliários caberá ao concessionário, no curso da execução do PUE, sempre respeitadas as diretrizes contidas no PUE e as regras a serem estabelecidas no edital de licitação e correspondente contrato de concessão.

5-Characterização do Empreendimento

Em contrapartida às receitas por ele auferidas com a exploração de imóveis, caberá ao concessionário pagar todas as desapropriações^[6] e custear a realização de todas as obras e melhorias previstas no PUE, no que se incluem a elaboração dos seus correspondentes projetos básicos e executivos.

É importante destacar que, muito embora a apuração dos recursos necessários à execução das obras do Projeto Nova Luz deva ocorrer por conta e risco do concessionário, a Lei Municipal nº 14.917/2009 admite, em seu art. 4º, que a concessão urbanística também se dê na modalidade de parceria público privada, prevista na Lei Federal nº 11.079/2007, que permite uma contraprestação pecuniária por parte do Poder Público ao parceiro particular. Assim, em acréscimo às fontes de receitas indicadas anteriormente, o edital de licitação para a execução do PUE poderá contemplar, se assim se fizer necessário, o pagamento de contrapartida por parte do Município ao concessionário.

Um elemento que deve ser considerado na discussão relativa às obrigações do concessionário e às fontes de receitas para a execução do PUE consiste na obrigação do concessionário de, previamente à desapropriação de quaisquer imóveis, tentar obter uma negociação amigável com os seus respectivos proprietários. Tal obrigação consta expressamente da lei municipal específica que autorizou a concessão urbanística para o perímetro da Nova Luz (art. 2º, § 4º, da Lei Municipal nº 14.918/2009): *“Preferentemente à desapropriação, o concessionário deverá efetuar entendimentos com o proprietário do imóvel, para eventual composição amigável, na qual poderão ser empregados os institutos admissíveis em direito, inclusive o consórcio imobiliário previsto no art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001”*. O cumprimento da mencionada regra pelo concessionário faz concluir que o fato de o imóvel estar incluído como área sujeita à desapropriação não implica, necessariamente, na necessidade de utilização deste instrumento para a implantação do PUE, o que poderá levar à redução dos custos a serem incorridos com o pagamento de indenizações por desapropriações, bem como à adoção de novos instrumentos urbanísticos na ocupação do território, tais como o consórcio imobiliário, trazendo à execução do PUE, pois, uma grande variedade de estruturas de financiamento e obtenção de recursos necessários às obras.

5.8.2 Conclusão

Como se verifica no acima exposto, o concessionário assumirá inúmeras obrigações perante o Município, todas elas refletidas no PUE e no respectivo edital de licitação. Tais obrigações consistem, em síntese, (i) na execução de todas as obras objeto da concessão urbanística e previstas no PUE; e (ii) o custeio de tais obras, no que se inclui o pagamento das indenizações devidas em função de desapropriações.

Em contrapartida, o concessionário poderá explorar economicamente imóveis públicos e privados, inclusive aqueles que venham a ser desapropriados, localizados no perímetro do Projeto Nova Luz, apurando, a partir de tal exploração, os recursos necessários à execução das obras em questão, bem como a sua própria remuneração. Cabe acrescentar a possibilidade de que o contrato de concessão assuma a forma de parceria público-privada, hipótese em que, em acréscimo às fontes de receitas acima descritas, o concessionário poderia fazer jus a uma contrapartida a ser paga pelo Poder Público Municipal.

5-Characterização do Empreendimento

Deverão constar do edital de licitação para a escolha do responsável pela execução do PUE as efetivas obrigações do concessionário e o detalhamento daquelas expostas acima.

[1] Com efeito, o art. 7º da Lei no 14.917/2009 reflete a necessidade de que, previamente à abertura da licitação para escolha do concessionário, o PUE seja elaborado, sendo esta a fase em que o Projeto Nova Luz atualmente se encontra: "Art. 7º. A autorização para a abertura de licitação para a concessão urbanística será precedida de estudos e providências de responsabilidade do poder concedente para a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público específico para a elaboração do projeto urbanístico específico da intervenção a ser realizada por meio da concessão, compreendendo, no mínimo, o seguinte: I - estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área; II - estudos de impacto ambiental ou de vizinhança; III - relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada; IV - realização de uma audiência pública na área central do Município e na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, possibilitando a interação com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados eventualmente interessados".

[2] A Lei Municipal no 13.885/2004, que estabeleceu normas complementares ao Plano Diretor, reproduziu, em seu art. 39, §§ 1º e 2º, as responsabilidades do concessionário, bem como as fontes por meio das quais o concessionário obterá sua remuneração já contidas no Plano Diretor.

[3] O instituto da concessão urbanística, pois, na sua sistemática de financiamento acaba se aproximando bastante da concessão de serviço público precedida de obra pública, de que trata o art. 2º, inc. III, da Lei Federal no 8.987/1995: "concessão de serviço público precedida da execução de obra pública: a construção, total ou parcial, conservação, reforma, ampliação ou melhoramento de quaisquer obras de interesse público, delegada pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade de concorrência, à pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre capacidade para a sua realização, por sua conta e risco, de forma que o investimento da concessionária seja remunerado e amortizado mediante a exploração do serviço ou da obra por prazo determinado".

[4] Art. 15. § 3º, da Lei Municipal no 14.917/2009: "(...) § 3º. A concessionária poderá promover a realização de incorporações imobiliárias nos imóveis desapropriados, a fim de possibilitar, ainda em fase de construção, a alienação das futuras unidades dos empreendimentos imobiliários, bem como sua dação em garantia de financiamentos".

[5] É o que determina o parágrafo primeiro do art. 11 da Lei Municipal no 14.917/2009: "(...) § 1º. O concessionário, com fundamento no art. 3º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e na declaração a que se refere este artigo, promoverá a desapropriação judicial ou amigável dos imóveis a serem desapropriados, pagando e negociando integralmente a respectiva indenização, bem como assumindo a condição de proprietária dos respectivos imóveis, com poderes para promover as alterações registrárias necessárias para a realização de incorporações imobiliárias e a implementação do projeto urbanístico específico, nos termos do contrato de concessão urbanística".

6 ESTUDO DE ALTERNATIVAS

6. ESTUDO DE ALTERNATIVAS

O presente Estudo Ambiental busca analisar a viabilidade socioambiental das ações e intervenções decorrentes da implantação do Projeto Urbanístico Específico - PUE, na área delimitada pelo perímetro definido pelas avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República, no município de São Paulo, mediante a aplicação do instrumento da Concessão Urbanística, antes de sua futura implantação. Essa análise é orientada por três fatos pré-determinados:

- (i) O modelo de gestão adotado para requalificação da infraestrutura e reordenamento do espaço urbano é a concessão urbanística, instrumento de política urbana previsto no Plano Diretor Estratégico (Art. 198, XII da Lei 13.430, de 13/09/2002) e regulamentado pela Lei 14.917 de 7 de maio de 2009.
- (ii) O empreendimento em pauta corresponde a um conjunto de intervenções sobre áreas públicas e privadas definido no projeto urbanístico específico da intervenção que contém dentre outros elementos: objetivos da intervenção; definição de parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais; programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana; localização e definição da infraestrutura urbana e dos equipamentos comunitários (Lei 14.917, de 7 de maio de 2009, Art. 8º).
- (iii) A aplicação do instrumento da Concessão Urbanística para a intervenção urbana na área da Nova Luz foi autorizada em legislação municipal (Lei 14.918, de 7 de maio de 2009), tendo sido definida no âmbito do reconhecimento, por parte do Poder Público, acerca da necessidade de realizar ações e investimentos que permitam requalificar a região central do município. Na região da Nova Luz, em especial, verificam-se áreas com baixa utilização da infraestrutura instalada, sendo diversos imóveis utilizados como depósito e estacionamento de veículos, além de outras áreas nas quais é baixo o índice de uso residencial, tais como aquelas indicadas pela legislação de uso e ocupação do solo como destinadas à implantação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social e Mercado Popular, que coexistem com áreas nas quais há pujante presença de atividades comerciais, em especial o comércio especializado nos eixos comerciais das ruas Santa Ifigênia e Gen. Osório. Assim, a região mostra-se extremamente adequada para a aplicação do instrumento da concessão urbanística, de forma a promover esta requalificação através de um plano global de intervenção com ações sincrônicas.

Para uma avaliação sócio-ambiental aplicada ao caso de uma intervenção urbanística, o “Estudo de Alternativas” poderá se pautar pela definição da alternativa de modelo de gestão mais apropriada ao objeto daquela intervenção. Tal escolha acontece após um longo processo histórico de iniciativas implementadas ou não pelo poder público, que mesmo quando realizadas, não foram capazes de apresentar resultados visíveis ou de significativa importância no âmbito do município de São Paulo. Nesse contexto, não são dignas de nota as ações sob as expensas da iniciativa privada.

Apresenta-se a seguir as premissas da componente locacional e do modelo de gestão e intervenção adotados.

A COMPONENTE LOCACIONAL

O bairro de Santa Ifigênia constitui uma localização de significativa importância, dada a referência histórica, como um dos primeiros bairros organizados a surgir em São Paulo, em 1810, mas que ao longo do tempo assistiu a ciclos alternados de melhorias e estagnação:

- a) Um dos ciclos de melhorias urbanas mais antigas remonta às décadas de 1930-1940, com a efetivação do Plano de Avenidas, que promoveu o alargamento das avenidas Ipiranga, Duque de Caxias e Cásper Líbero, que abrangia, entre outras ações, diretrizes de embelezamento, arruamento e expansão urbana, zoneamento e legislação tributária⁶.
- b) Nas últimas cinco décadas a dinâmica instituída pela ocupação do território do município e a diversificação das atividades do setor terciário criou novos pólos de serviços mais afastados do centro histórico. Como resultado desse deslocamento, os bairros da região central apresentam um conjunto de áreas com padrões tecnológicos de infraestrutura e condições de segurança defasados em relação às atuais exigências, propiciando a ocupação destas áreas por atividades, que puderam prescindir desses fatores urbanísticos ou para as quais seu custeio seria inviável. O processo de substituição de usos nas edificações deixou poucas soluções exemplares, sobretudo quanto às formas de inserção e de expansão do uso habitacional. Como resultado dessa situação observa-se a deterioração de vários trechos do centro da cidade e, no interstício do espaço degradado, chegaram a instalar-se atividades que demandam desde ações de assistência social e de saúde até de segurança pública. No espaço restrito ao bairro de Santa Ifigênia, esses trechos mais deteriorados convivem, lado a lado, com um pujante comércio de eletroeletrônicos e motopeças de abrangência e importância regional e com um entorno dotado de alta qualidade de equipamentos culturais.
- c) Os investimentos realizados no complexo da Estação da Luz, com a integração da estação da CPTM e do METRÔ, aportando significativos recursos em transporte público, aumentaram a acessibilidade do local, com a atração de um público diverso proveniente dos diferentes setores da cidade. De outra parte, os investimentos em equipamentos públicos de alta qualidade, como a Sala São Paulo, o Jardim da Luz, a Pinacoteca do Estado e o Museu da Língua Portuguesa, ou ainda, as instalações da Guarda Civil Metropolitana e do Centro Paula Souza e da Escola Técnica Estadual - ETEC, oferecem significativa qualidade urbana no entorno do bairro de Santa Ifigênia. Estes atributos positivos da região, entretanto, não foram suficientes para promover melhorias estruturais na área central.

⁶ Essas ações correspondem às iniciativas de Prestes Maia, que foi encarregado por João Florêncio de Ulhoa Cintra, por autorização do prefeito Pires do Rio, de elaborar um projeto urbanístico para a cidade de São Paulo. Assim surgiu, em 1930, o "Estudo de um plano de avenidas para a cidade de São Paulo", conhecido até hoje como "Plano de avenidas". Esse projeto estabelecia uma completa remodelação do centro urbano, com abertura de avenidas de 35 a 50 metros de largura" (cf http://www.secsp.org.br/secsp/revistas_secsp/pb/artigo.cfm, palestra "O prefeito que mudou São Paulo" publicada no Portal SECSP n.º 321 mai/jun 1997).

- d) Somam-se às iniciativas e investimentos em transporte público e equipamentos culturais, as mudanças físicas operadas em edifícios centrais, sobretudo nas proximidades da Praça do Patriarca e Anhangabaú, para acomodação de equipamentos institucionais e empresas públicas ou mistas, inclusive da própria sede do governo municipal, que transformaram a área num centro político-administrativo-financeiro da cidade, a partir da década de 1990. Essas mudanças produziram um efeito benéfico no uso racional dos espaços públicos e da rede de transporte de massa existente, porém não foram capazes de incorporar a componente habitacional. O resultado diário observado é de um dinâmico movimento de pessoas e mercadorias durante o dia e de um extremo vazio no período noturno.
- e) Em que pese a densidade demográfica (hab/ha) ser comparável a diversos outros bairros da cidade, não obstante haver vários imóveis vazios, em média a população residente está instalada nessa área há cerca de 13 anos. Isto denota um grau de fixação razoável, sem grande mobilidade ou flutuação, comparada a outras regiões do município, no entanto os edifícios residenciais estão, em sua maioria, em precárias condições de habitabilidade.

O MODELO DE GESTÃO E A INTERVENÇÃO ADOTADOS

O modelo de gestão adotado é a Concessão Urbanística, que em conformidade com o capítulo VII Art. 39 da Lei 13.885/2004 Parte I “Normas Complementares ao Plano Diretor Estratégico”, autoriza o Poder Executivo *“a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjunto de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico”*.

Quando a Concessão Urbanística foi expressamente prevista pelo PDE, tornou possível a aplicação de um instrumento urbanístico para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano.

A Lei nº 13.885/2004, promulgada dois anos após, vem reiterar o Plano Diretor Estratégico no que diz respeito à definição do instituto da Concessão Urbanística, inserindo-o dentre os instrumentos urbanísticos e definindo no inciso XXXVI do Art.2º os projetos urbanísticos específicos como *“aqueles aprovados pelo Executivo como necessários à concretização das finalidades das Áreas de Intervenção Urbana – AIUs, das Operações Urbanas Consorciadas, das reurbanizações de territórios e de projetos de intervenção urbana estratégica”* (Art. 2º, inc. XXXVI)

Nestes termos, justifica-se adotar o modelo de gestão relacionado à Concessão Urbanística e à implementação do Projeto Urbanístico Específico, considerando-se que:

- a) Diferentes programas e projetos governamentais criados nos últimos 30 anos para estimular a requalificação da área central, não foram capazes de reverter uma tendência de esvaziamento e deterioração.

- b) A exaustão de espaço adequado para expansão urbana nesta última década, e o agravamento do congestionamento viário provocado pela necessidade de longos deslocamentos diários faz necessária a incorporação de setores urbanos centrais capazes de receber o acréscimo populacional. Acrescentam-se aqui as novas políticas de mitigação e adaptação às mudanças climáticas, que orientam na direção do paradigma da “cidade compacta” com aumento das densidades demográficas e redução dos deslocamentos diários, aproximando a população do seu local de trabalho. Este contexto vem exigir a formulação de novos instrumentos capazes de mobilizar recursos presentes em áreas urbanas imersas em processos de deterioração urbana. A experiência internacional mostra que estes processos são passíveis de reversão quando orientados por um projeto urbano com capacidade de recriar a localização e conjugados a parcerias público-privadas num período específico de tempo, podendo citar como exemplos: Docklands em Londres, Kop Van Zuid em Rotterdam e Puerto Madero em Buenos Aires, experiências que têm em comum a propriedade pública da terra que representa uma vantagem no processo de mobilização de recursos. As experiências onde a terra não é pública requerem a criação de mecanismos que permitam a manutenção dos proprietários existentes sem impedir a transformação da área, como por exemplo, a constituição de fundos imobiliários, que permitem transformar proprietários em acionistas com a posterior incorporação imobiliária.
- c) O Plano Regional da Subprefeitura da Sé quando dispõe sobre a Área de Intervenção Urbana Santa Ifigênia, através de reurbanização, propõe a reabilitação e a preservação de imóveis com a ampliação do uso residencial e estímulo da diversidade funcional e explicita a orientação de “promover as transformações urbanísticas desejadas por meio da Concessão Urbanística e do Consórcio Imobiliário”, visando a “redução das desapropriações”, (Lei.13.885, de 25/08/2004)⁷.
- d) O instrumento da concessão urbanística reforça os incentivos existentes para o uso residencial e para a restauração dos imóveis tombados propiciados pela Operação Urbana Centro e a Lei de Incentivos Seletivos.
- e) Nas determinações do Plano Diretor Estratégico da Sé no bairro de Santa Ifigênia, coexistem vários instrumentos de planejamento, dentre os quais, cita-se a delimitação de um perímetro de ZEIS-3, representando um estoque potencial de área construída para centenas de unidades habitacionais, porém nunca antes implantado.
- f) Em defesa da localização da área em estudo, como escolha para primeira intervenção sob um Projeto Urbanístico Específico, julga-se que há outros bairros sendo foco de diversas ações do poder público, todos nas proximidades do bairro de Santa Ifigênia, dentre eles os Projetos Anhangabaú e Parque Dom Pedro II, a Operação Urbana Lapa-Brás. Pela sua importância histórica, sobretudo pela presença de centenas de edifícios tombados ou em

⁷ Lei Nº, Anexo IX – Livro IX – Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Sé, Seção V – Dos Projetos Estratégicos de Intervenção Urbana, Artº 44 – III, AIU-03 “j”.

processo de tombamento, absoluto legado das gerações passadas, o bairro de Santa Ifigênia não poderia ficar alheio à necessária intervenção ora em estudo, a qual visa elevar a qualidade do ambiente urbano.

Neste contexto a aplicação da Concessão Urbanística com base no Projeto Urbanístico Específico concebido para o perímetro conhecido como Nova Luz, constitui uma oportunidade desafiadora para implementar um projeto compatível com o paradigma da “Cidade Compacta”, neste trecho da região central do município, atendendo a diretrizes presentes no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Sé e Plano Diretor Estratégico.

7 INSTRUMENTOS LEGAIS E NORMATIVOS

7. INSTRUMENTOS LEGAIS E NORMATIVOS

Dentro das diretrizes seguidas pelo presente EIA-RIMA, cabe o atendimento à legislação que regulamenta a matéria, em especial aos princípios e objetivos expressos na Lei de Política Nacional do Meio Ambiente, diretrizes previstas na Resolução CONAMA nº 01/86.

7.1 LEGISLAÇÃO INCIDENTE

7.1.1 Os Marcos Legais e o Licenciamento Ambiental

A legislação ambiental brasileira, visando o direito de todos a um ambiente sadio, conforme estabelecido na Constituição Federal de 1988 regulamentou a necessidade da análise de impactos ambientais de projetos que explorem os recursos naturais e alterem a paisagem.

No caso das ações e atividades modificadoras do meio ambiente, sejam urbanas ou rurais, a legislação brasileira prevê a elaboração de documentos técnicos específicos, a serem submetidos aos órgãos ambientais para licenciamento. Na análise do contexto dessa legislação ambiental, no caso de empreendimento urbano, sobretudo de intervenção em área já urbanizada, são perseguidos os seguintes objetivos:

- (i) acompanhar o desenvolvimento da proposta de intervenção para a qualificação ambiental da área, em conformidade aos objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico;
- (ii) orientar o processo de licenciamento ambiental, de forma a garantir a publicidade aos estudos ambientais, e a participação da sociedade civil, que poderá contribuir nas propostas em estudo;
- (iii) conceber os estudos ambientais, sobretudo a avaliação dos impactos ambientais, com uma perspectiva de gestão ambiental urbana;
- (iv) relacionar a legislação ambiental e urbana com os planos e programas colocados.

O Sistema Constitucional Brasileiro, ao impor como condicionante do licenciamento de atividades potencialmente deterioradoras do ambiente a exigência de prévio Estudo de Impacto Ambiental, atribuiu um papel maior às normas vigentes sobre a matéria desde o advento da lei de 31/08/81, que instituiu a PNMA - Política Nacional de Meio Ambiente e da Resolução n.º 001/86 do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente.

Em seu art. 1º, a Resolução CONAMA 001/86 define impacto ambiental como “qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente afetem: saúde, a segurança e o bem estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota; as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente; a qualidade dos recursos naturais”.

A PNMA – Política Nacional de Meio Ambiente tem por objetivo “a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no País, condições ao desenvolvimento sócio-econômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana”.

Em matéria ambiental, a intervenção do Poder Público “tem o sentido principal da prevenção do dano ou do eventual impacto. A defesa do meio ambiente pelo Poder Público não é uma faculdade, mas um dever constitucional. Este dever estende-se aos particulares que na qualidade de concessionários assumem a prestação de serviços e obras públicas essenciais”⁸.

O licenciamento no âmbito da legislação federal foi detalhado no decreto que regulamentou a Lei da Política Nacional do Meio Ambiente - n.º 88.361/1983, revogado e substituído pelo Decreto N.º 99.274/1990.

Em 1988, a Constituição Federal, ao tratar dessa questão vincula o estudo de impacto ambiental ao licenciamento ambiental, quando expressa, no Art. 225, Inciso IV, que incumbe ao Poder Público: “IV - exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa deterioração do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade”.

No Decreto nº 99.274/90 (Art. 19), esse conceito é estabelecido, tendo, na prática, concedido ao Poder Público o dever de expedir as seguintes licenças⁹:

I - Licença Ambiental Prévia (LAP) – na fase preliminar do planejamento da atividade, contendo requisitos básicos a serem atendidos nas fases de localização, instalação e operação, observados os planos estaduais ou federais de uso do solo;

II - Licença de Instalação (LI) – autorizando o início da implantação, de acordo com as especificações constantes do Projeto Executivo aprovado;

III - Licença de Operação (LO) – autorizando, após as verificações necessárias, o início da atividade licenciada e o funcionamento de seus equipamentos de controle de poluição, de acordo com o previsto nas Licenças Prévias e de Instalação”.

No estado de São Paulo, a Constituição Estadual também adotou tal importância à questão ambiental, ao determinar a necessidade de EIA e RIMA em empreendimentos potencialmente

8 JAAKKO PÖYRY - Estudo de Impacto Ambiental – EIA - Companhia Termelétrica do Planalto Paulista, Paulínia – SP, Volume I, pág. 19, 1998.

9 Há um período na legislação ambiental brasileira, em que o ordenamento das licenças ambientais ficou sujeito à documentação específica dos órgãos estaduais de meio ambiente – OEMAs. No caso da legislação federal, o estabelecimento das licenças LP, LI e LO antes de 1990 (Decreto nº 99.274/90), só esteve previsto na Resolução CONAMA 006/87, de 16/09/1987, para o licenciamento ambiental de obras de grande porte, especialmente aquelas nas quais a União guardava interesse relevante como a geração de energia elétrica, e no intuito de harmonizar conceitos e linguagem entre os diversos intervenientes no processo.

impactantes, estando essa exigência também contemplada pela Lei Estadual nº 9.509/97, de 20/03/1997, que dispõe sobre a Política Estadual do Meio Ambiente.

Resta lembrar ainda da Resolução nº 237/97 de 19/12/1997 do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, que, dentre outros objetivos, visa revisar os *"procedimentos e critérios utilizados no licenciamento ambiental, como instrumento de gestão ambiental, instituído pela PNMA; necessidade de incorporar ao sistema de licenciamento ambiental os instrumentos de gestão ambiental, visando o desenvolvimento sustentável e a melhoria contínua"*.

O município de São Paulo, desde seu Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI, Lei nº 7.688/71, de 30/12/1971, trata de empreendimentos e atividades que causam impactos ambientais, mediante diversos diplomas legais. Já em 1971 o Plano Diretor incluía em seu conteúdo, o controle da poluição ambiental, destacando a poluição das águas, do ar, do solo e a produção de ruídos, dentre os objetivos de *"criar e manter ambiente urbano favorável ao exercício, por toda a população, das funções urbanas de habitar, de circular, de trabalhar e de cultivar o corpo e o espírito"* (Art.2º). Por cerca de uma década, o município dispôs, principalmente, de formas de regulamentar as atividades ligadas à poluição ambiental.

Em 1988, mediante nova lei que revoga a anterior, passa a vigorar o Plano de Desenvolvimento Integrado, Lei 10.676/88, que estabelece como um de suas diretrizes físico-ambientais: *"controlar a produção de impactos sociais e ambientais produzidos por interferências do Homem no meio ambiente, em particular pela implantação de macro equipamentos, com a criação de um serviço técnico especializado no trabalho de Impactos Ambientais e capacitado a emitir pareceres conclusivos, subordinado ao órgão central de planejamento"*. Objetivando implementar o controle, esse plano impõe a elaboração de Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA, para todos os empreendimentos de significativo efeito na área urbana. Aos empreendimentos estabelecidos na Resolução CONAMA 001/86, acrescenta ainda *"os equipamentos do sistema estrutural viário e de transporte coletivo, os conjuntos habitacionais acima de 400 unidades, e as operações urbanas com área de intervenção acima de 10ha"*¹⁰.

O PDDI de 1988 estabelece um avanço no conceito de Meio Ambiente, antes limitado ao controle da poluição ambiental, passando a tratar da existência de impactos ambientais e sociais no núcleo urbano. Esse conceito aplica a concepção mais abrangente e precisa de meio ambiente, tratada anteriormente pela PNMA, que em 1981 definiu o meio ambiente como *"o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas"*, (Art. 3º, Inciso I).

Em sua Lei Orgânica, promulgada em abril de 1990, o município de São Paulo passa a exigir a apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança, para obras ou equipamentos de iniciativa pública ou privada, considerados como empreendimentos de *"significativa repercussão ambiental ou na infra-estrutura"* (Art.159).

¹⁰ Conforme consta em MOREIRA, A.C.M.L., consultado em novembro/2010, na referência: [lproweb.procempa.com.br/.../moreira7-impactosambientais_e_gestaomunicipalsp.pdf](http://proweb.procempa.com.br/.../moreira7-impactosambientais_e_gestaomunicipalsp.pdf).

Os procedimentos indicados para o licenciamento ambiental, tanto para os empreendimentos citados pela legislação federal (RIMA) quanto pela municipal, no caso RIV, tem diferença “*apenas de forma, já que o conteúdo de ambos é igual*”¹¹. Por meio das disposições estabelecidas pela legislação municipal, a Prefeitura poderia, a partir de então, controlar os impactos ambientais de empreendimentos urbanos.

Até a criação da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA, através da Lei n.º11.426, de 18/10/1993, que recebe a atribuição de analisar os relatórios de impacto de vizinhança, a apreciação do RIVI dos empreendimentos previstos em lei, fora realizada pelo Departamento de Aprovação de Edificações da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – APROV.

Em 1994, por meio do Decreto n.º 34.713, de 30/11/1994, o município de São Paulo estabelece o RIVI – Relatório de Impacto de Vizinhança, visando agilizar a tramitação dos relatórios de impacto de vizinhança, compatibilizar as atividades das Secretarias, da Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB, Municipal de Transportes – SMT e do Verde e do Meio Ambiente – SVMA e precisar os projetos de iniciativa público ou privada de significativo impacto ambiental ou de infraestrutura. Tais parâmetros foram retomados em Decreto n.º 36.613, de 06/12/1996, que dentre outras alterações, indicou a dispensa de apresentação de RIVI para os casos de projetos de empreendimentos contidos em perímetros de leis de Operação Urbana.

Em 2001, com o estabelecimento do Estatuto da Cidade¹², Lei nº 10.257, de 10/07/2001, que regulamentou os arts. 182 e 183 da CF, incorporando diretrizes gerais da política urbana, os Estudos de Impacto de Vizinhança, aplicados pela legislação municipal, passaram a ter de analisar, obrigatoriamente, aspectos intrínsecos à ocupação urbana. Além disso, o Estatuto da Cidade reconhece os limites dos instrumentos de planejamento e gestão ambiental urbana no âmbito do EIV, não excluindo as exigências anteriores de licenciamento ambiental a partir dos Estudos de Impacto Ambiental. Em três artigos, transcritos a seguir, esses aspectos são explicitados:

11Cf Nota 3.

12 A denominação Estatuto da Cidade surgiu a partir de um paralelo com o Estatuto da Terra: “o conteúdo dessa lei vem não para definir exatamente como as cidades devem viver e crescer, mas sim para tentar assegurar que essa vida e esse crescimento ocorram com equilíbrio sob o ponto de vista social, mediante a justa distribuição dos benefícios e ônus derivados do processo de urbanização”.(ARAÚJO, S.M.V.G. – O Estatuto da Cidade e a Questão Ambiental, Consultoria Legislativa Anexo III – Têreo, Estudo/2003, Brasília - DF)

Art. 36 – Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal”.

“Art. 37 – O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural”.

“Art. 38 – A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental”.

Com base nesse disposto pelo Estatuto da Cidade, a partir de 2001 foi incorporado o procedimento de licenciamento ambiental prévio, instruído pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA e baseado na Resolução nº 061/2001 do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES que estabeleceu, em seu Art. 1º: *“a implantação, ampliação ou reforma de empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores ou deterioradores do meio ambiente, e que ocasionem impactos ambientais, estão sujeitos a prévio licenciamento ambiental”.*

No caso do Projeto Nova Luz, a legislação municipal vigente, sobretudo a Lei nº 14.917/09, que dispõe sobre o instrumento da Concessão Urbanística, instrui no artigo 7º, dentre outras ações, a necessidade de submeter o empreendimento aos estudos de impacto ambiental ou de vizinhança.

Este processo deverá ser iniciado junto à SVMA, “devendo o EIA-RIMA ser avaliado e aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e do Desenvolvimento Sustentável – CADES, anteriormente à concessão da Licença Ambiental Prévia pretendida”¹³.

¹³ Anexo ao Termo de Referência do Projeto Nova Luz, pág. 15.

São previstas ainda, no âmbito do Projeto Nova Luz a consulta e aprovação do PUE e Plano de Urbanização de ZEIS – PUZEIS, junto aos órgãos específicos: CTLU, CONPRESP, CONDEPHAAT e CET,¹⁴.

Cabe ao EIA-RIMA dar o devido suporte ao órgão licenciador para tomada de decisão quanto à viabilidade ambiental do empreendimento.

7.1.2 A Relação entre a Questão Ambiental e a Urbanística

Tomando-se como referência inicial a Lei nº 14.917/09, que dispõe sobre o instrumento da Concessão Urbanística e o indicativo à exigência do licenciamento, seja mediante estudos de impacto ambiental ou de vizinhança, pode-se retomar a CF – Constituição Federal e o Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 10/07/2001, que regulamentou os arts. 182 e 183 da CF, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana.

O Estatuto da Cidade adotou o conceito de avaliação de impacto ambiental adaptada a empreendimentos e impactos urbanos, que originou sua aplicabilidade em diversos instrumentos de licenciamento ambiental, como aqueles compreendidos nos “impactos de vizinhança” – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. O termo é empregado para *“descrever impactos locais em áreas urbanas, como sobrecarga do sistema viário, saturação da infraestrutura – como redes de esgotos e drenagem de águas pluviais - alterações microclimáticas derivadas de sombreamento, aumento da frequência e intensidade de inundações devido à impermeabilização do solo, entre outros”,* (Sánchez, 2008, p. 88).

Fica então estabelecido que o desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, *“deve ser planejado de forma a evitar ou corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente”*¹⁵.

No Parágrafo único do Estatuto da Cidade, a questão do meio ambiente é estabelecida mediante *“normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”*.

Em seu Art. 2º o Estatuto da Cidade define uma série de diretrizes gerais que devem nortear a política urbana: *“A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”*. De uma forma geral, todas as diretrizes mencionadas neste artigo dizem respeito à qualidade ambiental dos núcleos urbanos. Basta lembrar que grande parte da deterioração ambiental tem relação quase conseqüente com a forma de apropriação inadequada do solo. Não se eximem desse paradigma os loteamentos de alto padrão, porém tem sido recorrente a ocupação, pela população de baixa renda, das áreas mais vulneráveis e frágeis –

¹⁴ “O projeto urbanístico específico deve ser submetido para análise e deliberação, em caráter preferencial, preliminarmente à abertura da licitação, para a definição das diretrizes relativas à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente e adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, devendo ser submetido, ao final, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU)”, Art. 8º, § 1º, Lei Nº14.917, de 7/05/2009.

¹⁵ Cf Nota. 5.

comumente mais baratas ou desvalorizadas pela própria dificuldade de ocupação, ou, pela ausência de políticas públicas. Como as diretrizes gerais do Estatuto da Cidade objetivam alcançar cidades socialmente mais justas, sua adoção deve contribuir para cidades mais adequadas sob o aspecto do meio ambiente natural e urbano.

Sendo assim, como diretriz primeira da política urbana, a lei coloca a *garantia do direito a cidades sustentáveis*. Essa diretriz engloba o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Quanto ao desenvolvimento sustentável, o Estatuto da Cidade prevê, dentre outras diretrizes da política urbana:

- a) *“a ordenação e o controle do uso do solo, direcionados a evitar, entre outros problemas, a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, a deterioração das áreas urbanizadas e a poluição e a deterioração ambiental;*
- b) *a adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do município e do território sob sua área de influência;*
- c) *a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico”¹⁶.*

A sustentabilidade ambiental como direito à cidade, volta a ser tratada no âmbito dos princípios e diretrizes da Política Municipal de Habitação, em 2010, em consonância com as Metas do Milênio¹⁷, buscando a promoção do *“equilíbrio entre justiça social e sustentabilidade ambiental, através da articulação entre a política habitacional e as políticas de desenvolvimento social, desenvolvimento econômico, mobilidade urbana, saneamento e preservação ambiental, de forma a garantir o direito à moradia como o direito à cidade”¹⁸.*

Nos termos estabelecidos pela Constituição Federal, Art. 182, o plano diretor urbano é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Quando o Estatuto da Cidade traçou algumas das diretrizes, não impôs um modelo para esses planos, porém deixou em destaque a necessidade do plano diretor abranger a totalidade do território do município e ser obrigatório para aquelas cidades integrantes da área de influência de atividades ou mesmo empreendimentos sujeitos a impactos ambientais significativos.

Ao tratar das diretrizes gerais para a política de desenvolvimento urbano, o Estatuto da Cidade, de acordo com a competência da União, promoveu um vínculo entre a questão ambiental e urbana,

¹⁶ Idem Nota 9

¹⁷ PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO, Plano Municipal da Habitação da Cidade de São Paulo, pág.10, março/2010 (versão preliminar para debate público).

¹⁸ Idem Nota 9

quando previu que os recursos técnicos e financeiros para sua realização pudessem ser proporcionados pelas medidas compensatórias exigidas do empreendedor.

Em 2002, a Prefeitura da Cidade de São Paulo instituiu o Plano Diretor Estratégico – PDE, Lei n.º 13.430, de 13/09/2002, destinado a orientar e garantir o disciplinamento da ocupação urbana e ordenamento do território do município de São Paulo. Em relação ao Plano Diretor – PDDI de 1988 o Plano 2002 inova, incorporando dentre os objetivos, a melhoria da qualidade urbana e ambiental. Destaca-se ainda que o PDE aponta para a necessidade de um detalhamento posterior, que seria feito pelos Planos Regionais, que passam a incorporar as diretrizes definidas em seu Art.6º: “Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo” e os “Planos Regionais”.

No Anexo IX – Livro IX ao PDE/2002, que trata do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé, na qual se situa a área de estudo – ADA, são tratadas as políticas públicas regionais, o plano urbanístico-ambiental e o uso e ocupação do solo, visando à *“correção dos desequilíbrios sociais e entre distritos, buscando alcançar o desenvolvimento harmônico da região, por meio de Projetos Estratégicos, Programas de Requalificação, Áreas de Intervenção Urbana e pela Operação Urbana Centro”*.

Ao lado de objetivos de desenvolvimento urbano, foram traçados outros tantos de desenvolvimento ambiental da região, desde o estímulo à instalação de atividades diversificadas de alta tecnologia, de atração nacional e regional, *“reforçando o papel de centro metropolitano e de cidade mundial”*, à recuperação de áreas deterioradas, sobretudo aquelas ocupadas por habitações precárias, ou o controle de inundações¹⁹, dentre outros.

A área de estudo – ADA está contida na categoria de *elemento estruturador*, nos *pólos de centralidade da cidade*, conforme estabelecido no PDE/2002. No Art.101, § 1º, são conceituados os elementos estruturadores, como *“eixos que constituem o arcabouço permanente da Cidade, os quais, com suas características diferenciadas, permitem alcançar progressivamente maior aderência do tecido urbano ao sítio natural, melhor coesão e fluidez entre suas partes, bem como maior equilíbrio entre as áreas construídas e os espaços abertos”*.

Segundo o § 4º, a rede estrutural e os pólos de centralidades estão constituídos pelo *“centro histórico principal e pelos centros e eixos de comércio e serviços consolidados ou em consolidação, e pelos grandes equipamentos urbanos, tais como parques, terminais, centros empresariais, aeroportos e por novas centralidades a serem criadas”*.

19 No início desse mesmo ano, por meio da Lei n.º 13.276, em 04/01/2002, o município de São Paulo estabelecia diretrizes para a execução de reservatório para as águas coletadas por cobertura e pavimentos nos lotes edificados ou não, com área impermeabilizada superior a 500,00m², visando diminuir a vazão de águas pluviais para as ruas e calçadas e estimular a reutilização para finalidades não potáveis.

A definição desses pólos de centralidades seria novamente tratada dois anos depois, pela Lei n.º 13.885/2004, de 25/08/2004, que estabeleceu normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, instituiu os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

Na Seção IV (Lei 13.885/2004), Art. 11 retoma o conceito de Rede Estrutural de Eixos e Pólos Centralidade (Art. 126 do PDE), segundo o qual:

“Art. 11 – Nos termos das diretrizes estabelecidas pelo, este Plano Regional Estratégico mantém a centralidade polar do centro histórico e do centro expandido da Avenida Paulista, e cria novas centralidades na região da planície aluvial dos Rios Tietê e Tamanduateí, compreendendo:

I. zona centralidade polar – ZCPa/01 a ZCPa/03;

II. zona centralidade polar – ZCPb/01 a ZCPb/06”.

Dentro da zona centralidade ZCPa-02, está contida a ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural), conforme estabelecido na Lei 13.430/02, Art.21, § 2º, compreendidos nos *“novos empreendimentos situados na ZCPa-02, para garantir as visuais dos imóveis enquadrados como ZEPEC, em especial, aqueles que integram o “Programa Monumenta Luz”, estão sujeitos às diretrizes dos Órgãos de Preservação do Patrimônio Cultural”.*

Quanto aos Planos Regionais, o PDE abriu a oportunidade para a aplicação de vários instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, referentes ao uso e ocupação do solo e ao controle público do uso e ocupação do solo.

Isso seria então tratado na Lei n.º 13.885/2004, de 25/08/2004. Na Parte III, que Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LUOS são explicitados, dentre os objetivos de melhoria da qualidade urbana e ambiental:

“assegurar localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas, segundo critérios urbanísticos definidos em função:

- a) da manutenção e recuperação da qualidade ambiental;*
- b) da preservação e garantia da fluidez e segurança do sistema viário estrutural;*
- c) do nível de incomodidade de certos usos sobre os demais e dos conflitos gerados na convivência com o uso residencial;*
- d) da intensidade dos usos, da capacidade de suporte da infra-estrutura e do porte das edificações”, (Inciso I).*

Nesta legislação de uso do solo – LUOS/2004 estabelece ainda a determinação de *“disciplinar, nos empreendimentos de impacto, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança”.* (Inciso VII).

As **Figuras 7.1-1e 7.1-2** apresentadas a seguir ilustram o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé e os Distritos Pari e Brás.

7 Instrumentos Legais e Normativos



Sistema de Áreas Verdes do Município

- Parques e Área Municipais
- Cemitério
- Clube de Campo
- Clube Esportivo Social

Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

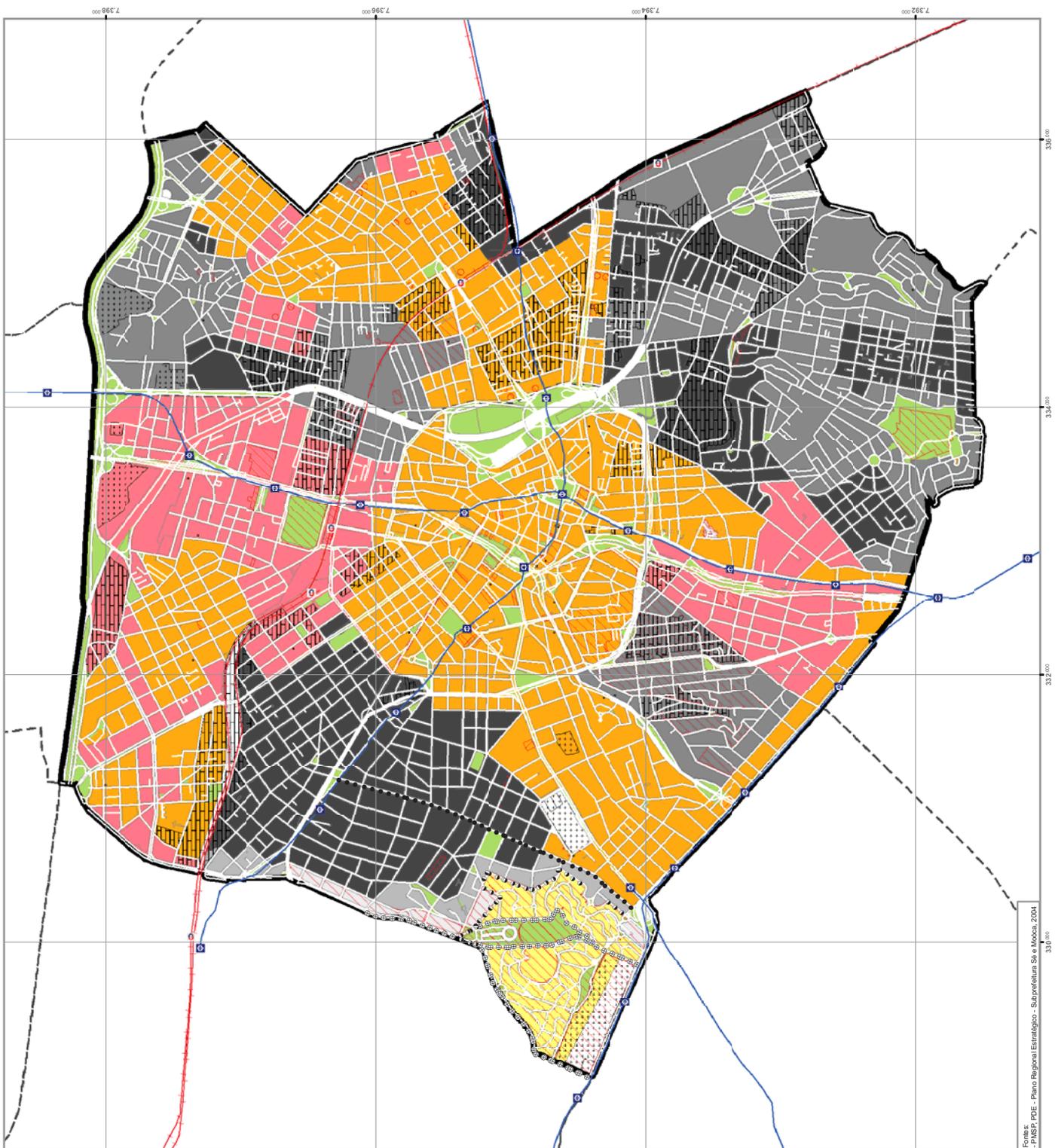
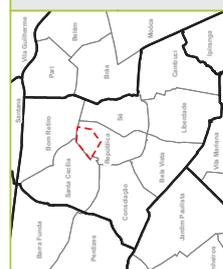
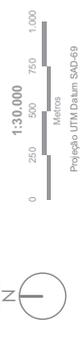
- ZCP-a
- ZCP-b
- ZER-1
- ZER-2
- ZER-3
- ZM-1
- ZM-2
- ZM-3a
- ZM-3b
- ZPI

Zonas Especiais

- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEPAG
- ZEPAM
- ZEPEC
- ZEPEC NOVAS
- ZOE

Zonas de Centralidades Lineares

- ZCL-a
- ZCLZ-1
- ZCLZ-2



PROJETO NOVA LUZ

ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL - EIA

Instrumentos Legais e Normativos

Plano Regional Estratégico - Subprefeitura SE e Distritos Pari e Bras

Data: 9 / 6 / 2011
Revisão: R01

Figura: 7-1-1
Folha: 01/01

Sobre o controle público do uso e ocupação do solo proposto pelo Estatuto da Cidade, aqueles mencionados no Título IV da Parte I da Lei dos Planos Regionais do Município de São Paulo, Lei n.º 13.885/2004, são tratados os Instrumentos Urbanísticos. Alguns especialistas reconhecem que tais instrumentos “representariam uma modernização e uma renovação do zoneamento tradicional”²⁰.

O **Quadro 7.1-1** apresenta uma síntese desses instrumentos tratados na Lei n.º 13.885/2004.

²⁰ Conforme Flávio Villaça, As Ilusões do Plano Diretor, 07/08/2005, in http://www.flavioillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf (consultado em novembro/2010). O autor considera ainda que esses dispositivos poderão estar “fortemente dependentes da adesão do setor imobiliário”.

QUADRO 7.1-1– INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS VIGENTES, EM CONFORMIDADE COM A LEI Nº 13.885/2004

Instrumento Jurídico-Urbânico	Conceitos Básicos	Observações
Outorga onerosa do direito de construir	<p>“Solo Criado”</p> <ul style="list-style-type: none"> - Criação artificial de área horizontal. <p>O excesso de construção pode levar à apropriação desigual do solo urbano e da infraestrutura urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> - Criação de um coeficiente de aproveitamento único para todo o território do município - A partir do coeficiente único, o proprietário deve adquirir o direito de construir do município, mediante contrapartida <ul style="list-style-type: none"> - Áreas passíveis de aplicação: Área da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, incluindo as Áreas de Intervenção Urbana (AIU), as Áreas de Operações Urbanas aprovadas por leis específicas e as zonas de uso cujo coeficiente de aproveitamento máximo for maior que o básico. - Construção acima do coeficiente básico de aproveitamento. - Contrapartida por parte do beneficiário: <ul style="list-style-type: none"> a) Financeira, cuja fórmula deve ser estabelecida por lei municipal b) Outras formas de contrapartida (obras, créditos, imóveis) 	<p>Num terreno de 1.000 m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente básico de aproveitamento igual a 1 - Coeficiente máximo de aproveitamento igual a 5. <p>Lei municipal estabelecendo condições específicas</p>
Operações urbanas consorciadas	<ul style="list-style-type: none"> - Obras e melhoramentos urbanísticos, coordenados pelo Poder Público, com participação do setor privado - Aplicação em áreas definidas em lei municipal, baseada no Plano Diretor - Alteração de índices urbanísticos e regularização de construções, mediante contrapartida pelo setor privado - Emissão de CEPACs - Certificados de Potencial Adicional de Construção, conversíveis em direito de construir na área de intervenção 	<p>(Operação Centro, regulada pela Lei Municipal n.º 12.349/1997</p>

QUADRO 7.1-1– INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS VIGENTES, EM CONFORMIDADE À LEI Nº 13.885/2004 (CONT)

Instrumento Jurídico-Urbanístico	Conceitos Básicos	Observações
Transferência do direito de construir	<ul style="list-style-type: none"> - Alienar ou exercer em outro local seu direito de construir - Imóvel necessário para melhoramentos público ou preservação (patrimônio histórico, artístico, cultural e ambiental) 	Aplicação em áreas definidas em lei municipal, baseada no PDE 2002 (caso da “Operação Centro”)
Consórcio imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> - Transferência, pelo particular, para o Poder Público, de imóvel sujeito ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - Posteriormente à realização das obras, proprietário recebe unidades imobiliárias - O valor das unidades terá como base o valor do imóvel antes das obras, não computados ganhos e lucros cessantes 	<p>O consórcio imobiliário pode ser aplicado nas áreas delimitadas pelo Plano Diretor</p> <p>Lei municipal e na área da Concessão Urbanística da Nova Luz (Lei nº 14.918/09, Art.2º § 4º)</p>
Concessão urbanística	<ul style="list-style-type: none"> - Prevista no PDE 2002 - Execução de obras de urbanização e reurbanização, mediante licitação - Obras executadas pelo concessionário, por sua conta e risco - Remuneração do concessionário: <ul style="list-style-type: none"> a) Exploração direta ou indireta de espaços públicos b) Alienação ou locação de imóveis privados, inclusive os resultantes de desapropriação c) Fontes alternativas de receitas (transferência do direito de construir, publicidade em mobiliário urbano²¹, para os contratos vigentes – mantidos até a elaboração de normas específicas) - Possibilidade de utilização dos demais instrumentos legais - Desapropriação: <ul style="list-style-type: none"> a) Decretação de utilidade pública a cargo do município b) Concessionário promove a desapropriação às suas expensas, assumindo a condição de proprietário 	Adotada em áreas de intervenção urbana, indicadas pelo PDE 2002 (“Operação Centro”)

21 A Concessão do mobiliário urbano, conhecido como segunda fase do projeto Cidade Limpa (Lei nº 14.223, de 26/09/2006 - Dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana do Município de São Paulo), aguarda apreciação e votação na Câmara Municipal. A proposta dispõe sobre a outorga e a gestão da concessão dos espaços do mobiliário urbano, como pontos de ônibus e relógios, para exploração do mercado publicitário, proibido, atualmente, para anunciar em mídia outdoor na cidade de São Paulo. (Consulta efetuada em novembro/2010, site UOL Notícias, Em São Paulo, Plano Diretor e concessão do mobiliário urbano estão entre os projetos que aguardam votação na Câmara – 26/08/2010.

QUADRO 7.1-1– INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS VIGENTES, EM CONFORMIDADE À LEI Nº 13.885/2004 (CONT)

Instrumento Jurídico-Urbanístico	Conceitos Básicos			Observações
	Etapas	Artigos da Lei	Conteúdo	
	1	7º Estudos e providências do Poder Concedente	<ul style="list-style-type: none"> - Definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros específicos - Estudos (situação fundiária, EIA/RIMA e viabilidade) - Elaboração de relatório (resultados, prós e contras) - Audiência Pública 	Procedimentos previstos a serem executados quando da implantação do projeto
	2	8º Elaboração do projeto urbanístico específico (PUE)	<ul style="list-style-type: none"> - Modificações no sistema viário - Localização e definição da infraestrutura urbana e equipamentos - Localização e definição dos espaços públicos - Definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais - Programa de atendimento econômico e social da população afetada 	
Concessão urbanística	3	8º, §1º	<ul style="list-style-type: none"> - Patrimônio histórico, artístico e cultural - Parcelamento do solo - Trânsito - Meio Ambiente - Uso e ocupação do solo - CTLU 	Procedimentos previstos a serem executados quando da implantação do projeto
	4	11	Declaração de Utilidade pública	
	5	Licitação para execução do PUE, precedida de consulta pública		

QUADRO 7.1-1– INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS VIGENTES, EM CONFORMIDADE À LEI Nº 13.885/2004 (CONT)

Instrumento Jurídico-Urbânico	Conceitos Básicos	Observações
Áreas de Intervenção Urbana - AIU	São as áreas “destinadas à implantação de projetos estratégicos de requalificação urbana, de parques lineares, de rede viária estrutural e da rede estrutural de transporte público coletivo, a aprovação de edificação com área construída acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o máximo permitido por lei para o perímetro deve se dar de acordo com o Projeto Urbanístico Específico – PUE” (Lei nº 13.885/2004, de 25/08/2004)	Na área de estudo (ADA) estão localizadas a AIU – 03 (Santa Ifigênia - Requalificação Urbana) e PEIU – 01 – Programa Monumenta Luz e PRIH – Plano de Reabilitação Integrada do Habitat Luz Requalificação Urbana

Fonte de Referência: Lobo & Ibeas, Advogados (Comunicação oral).

A preocupação com a melhoria para a área central da cidade já se manifestara anteriormente ao PDE/2002, quando se estabeleceu, em 1997, o programa de melhorias para a área central da cidade e criava incentivos e formas para sua implantação. Era aprovada a Operação Urbana Centro, compreendendo um “conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando à melhoria e valorização ambiental da área central da cidade”. Nessa legislação, dentre outros objetivos específicos, propunha-se melhorar, na área objeto de ação, “a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da sua qualidade ambiental”.

Ao longo da década de 2000, diversas iniciativas no âmbito do poder público municipal foram propostas e baseadas em termos legais, visando à melhoria ambiental da cidade, sobretudo de suas áreas centrais.

A Lei nº 14.096, de 08/12/2005 e o Decreto nº 46.996, de 13/02/2006 que a regulamentou, dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, na área central do município de São Paulo, visando à promoção e ao fomento do desenvolvimento associado com inclusão social nessa área. Para tanto foram priorizados, além do uso residencial, as atividades comerciais (loja de departamentos, galeria de arte, supermercado, etc.) e de prestação de serviços (hospital, serviços gráficos e de computação, escolas, hospedagem, etc.), menos poluentes quando comparados a oficinas de veículos, reparação de máquinas e motores, etc.

A chamada Lei de Incentivos Seletivos compreende Despesas e Benefícios:

- (i) Despesas – efetuadas de valor igual ou superior a R\$ 50.000,00, compreendendo:
 - a) Elaboração de projeto, limitado a 5% do valor do investimento;
 - b) Aquisição de terrenos;
 - c) Execução de obras (materiais e mão de obra);
 - d) Melhoramento em instalações incorporáveis ou inerentes aos imóveis;
 - e) Aquisição e instalação de equipamentos necessários à implantação, expansão ou modernização tecnológica da empresa ou do empreendimento;
 - f) Benefícios – Concessão de Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento;
 - g) 50% do valor dos investimentos em construção, restauração, preservação ou conservação de imóveis destinados ao uso exclusivamente residencial;
 - h) 50% do valor dos investimentos em incremento da atividade econômica em construção, restauração, preservação ou conservação de imóveis destinados às atividades comerciais previstas na lei;
 - i) 80% do valor dos investimentos em construção, restauração, preservação ou conservação de imóveis destinados às atividades de prestação de serviço previstas na lei.

Essa série de leis e decretos do município ao longo desse período, de uma forma geral, estabeleceu diretrizes de desenvolvimento econômico associadas à melhoria do quadro de vida da população e à proteção ao meio ambiente. Porém, essa questão fica definitivamente tratada em meados de 2009, quando o município de São Paulo institui a Política de Mudança do Clima, Lei nº 14.933, de 05/06/2009.

É importante destacar o marco legal trazido pela Lei Municipal de Mudanças Climáticas - LMC, que introduz uma nova lógica para a análise das questões ambientais no âmbito municipal. Embasada nos dados levantados pelo inventário de gases do efeito estufa, realizado pela Prefeitura Municipal de São Paulo em 2005, esta lei define uma meta de redução de 30% até o ano 2012, conforme disposto em seu Art. 5º:

“Art. 5º. Para a consecução do objetivo da política ora instituída, fica estabelecida para o ano de 2012 uma meta de redução de 30% (trinta por cento) das emissões antrópicas agregadas oriundas do município, expressas em dióxido de carbono equivalente, dos gases de efeito estufa listados no Protocolo de Quioto (anexo A), em relação ao patamar expresso no inventário realizado pela Prefeitura Municipal de São Paulo e concluído em 2005”.

Considerando que 80% das emissões são provenientes do consumo de combustível, conforme esse mesmo inventário da prefeitura (2005) faz-se necessário diminuir a quantidade de deslocamentos diários através da definição de uma forma urbana mais compacta.

Esse conceito – cidade compacta – comparece em vários artigos da LMC, ou ainda associado ao conceito de sustentabilidade:

Art. 3º Inciso V – “distribuição de usos e intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à infraestrutura e equipamentos, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga e a otimizar os investimentos coletivos, aplicando-se o conceito de cidade compacta”. Ou ainda:

Art.18 – “A sustentabilidade da aglomeração urbana deverá ser estimulada pelo Poder Público Municipal e norteada pelo princípio da cidade compacta, fundamental para o cumprimento dos objetivos desta lei”, com destaque para metas, dentre elas: “redução dos deslocamentos por meio da melhor distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade”.

Esta diretriz presente na LMC aponta para a necessidade de aumento das densidades demográficas nas áreas concentradoras de emprego. A área central é aquela onde a relação emprego/habitante é distinta das demais áreas da cidade, com cerca de 2 empregos/habitante²².

O estímulo aos aspectos urbanísticos e redução de outorga onerosa de potencial construtivo é indicado para empreendimentos “que promovam o uso de energias renováveis, utilizem equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem em redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de absorção ou armazenamento”, a ser tratada nas equações previstas no Plano Diretor Estratégico/2002 (Art.213).

Aos apelos da legislação cabe observar que a reformulação dos padrões de ocupação deve levar à utilização de instrumentos econômicos visando à mitigação de emissões de gases de efeito estufa. Inúmeros problemas socioambientais estão “associados aos padrões de desenvolvimento e transformação do espaço, que têm sido agravados pelo aumento de temperatura e intensificação de eventos climáticos extremos”²³.

Estudos analisados no âmbito da Região Metropolitana de São Paulo, (INPE, 2010)²⁴, concluíram que vários eventos extremos estão associados à precipitação intensa.

²² Essa análise está presente Capítulo 8.3.3 – Base Econômica.

²³ INPE (Centro de Ciência do Sistema Terrestre), UNICAMP (Núcleo de Estudos de População), USP (Faculdade de Medicina), IPT/SP, UNESP/Rio Claro – Vulnerabilidades das Megacidades Brasileiras às Mudanças Climáticas: Região Metropolitana de São Paulo – Sumário Executivo, junho/2010.

²⁴ Citação anterior.

7.1.3 Compatibilidade com o Planejamento Urbano

CONCESSÃO URBANÍSTICA

O instituto da concessão urbanística foi criado pelo Plano Diretor do Município de São Paulo, Lei Municipal nº 13.430/2002²⁵ (“**PDE**”), está previsto na lei de uso e ocupação do solo, que também trouxe normas complementares ao Plano Diretor, a Lei nº 13.885/2004 (“**LUOS**”), e foi regulamentado recentemente pela Lei Municipal nº 14.917/2009. Por meio da Lei Municipal nº 14.918/2009, foi autorizada a utilização do instituto para a revitalização e reurbanização do perímetro conhecido como Nova Luz, localizado no Centro da Cidade de São Paulo.

O “Projeto Nova Luz”²⁶ será o primeiro a utilizar o instituto da concessão urbanística no Brasil. Para tanto, o município de São Paulo publicou edital de licitação para a Concorrência nº 01/2009/SMDU, que tem por objeto a escolha da pessoa jurídica ou do consórcio que ficará responsável pela elaboração do projeto urbanístico específico para o Projeto Nova Luz que deverá abranger, além do próprio plano de revitalização da área, estudo de viabilidade econômica e mercadológica, EIA-RIMA e plano de comunicação (“**PUE**”).

Para melhor entendimento do instituto da Concessão Urbanística, são tratados aspectos essenciais, como conceitos subjacentes, procedimentos e a questão da desapropriação.

²⁵ Art. 239 - O Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico. § 1º - A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística. § 2º - A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística. § 3º - A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente, e, no que couber, pelo disposto no artigo 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 08 de maio de 1992.

²⁶ O Projeto Nova Luz consiste no primeiro projeto de reurbanização a ser conduzido pelo Município de São Paulo com base na concessão urbanística e abrange o perímetro delimitado pelas Avenidas Casper Líbero, Ipiranga, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República, São Paulo – SP.

CONCEITO E FUNDAMENTO JURÍDICO DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

A concessão urbanística é um contrato administrativo por meio do qual o município, sempre por meio de licitação, transfere a pessoa(s) jurídica(s) a execução de obras de urbanização ou reurbanização de interesse público, obras estas a serem executadas por conta e risco da(s) pessoa(s) jurídica(s) então contratadas, com base em projeto urbanístico específico previamente definido pelo Poder Público Municipal.

O controle de todo o processo de urbanização ou reurbanização, e no presente caso, de requalificação urbana, permanece sob responsabilidade do Poder Público Municipal. Desta forma, o município deverá (i) elaborar ou licitar a elaboração de projeto urbanístico específico; (ii) escolher, também mediante licitação, a(s) pessoa(s) jurídica(s) que, individualmente ou reunidas em consórcio, se responsabilizarão pela execução do projeto urbanístico específico; e (iii) fiscalizar a implantação do projeto e a sua adequação ao interesse público.

Esse controle de todo o processo pelo Poder Público se dá por meio, ainda, da definição da própria equação econômico-financeira do projeto urbanístico específico, um dos elementos do contrato de concessão a ser celebrado. Dentre as responsabilidades do concessionário deverá estar contemplada a elaboração de estudo de viabilidade econômica e mercadológica, por meio do qual serão definidos os produtos imobiliários a serem entregues, os investimentos a serem realizados, o retorno econômico esperado pelo concessionário etc. Esse estudo de viabilidade deve também ser submetido ao crivo da autoridade municipal, para prévia aprovação.

O instituto da concessão urbanística transfere para a(s) pessoa(s) jurídica(s) que reúna(m) reconhecida capacidade técnica e financeira os riscos e ônus decorrentes da implantação do projeto de urbanização, reurbanização ou requalificação, tais como aqueles envolvidos em desapropriações. A remuneração da(s) pessoa(s) jurídica(s) responsável (is) pela execução do projeto se dará, essencialmente, por meio da alienação ou locação de imóveis e da exploração direta ou indireta de bens públicos, sempre nos termos da concessão.

A possibilidade de particulares participarem da execução de planos urbanísticos e, assim, da promoção de políticas públicas, está prevista no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001. O art. 2º, inc. XVI, desse Estatuto, elenca, como diretriz da política urbana “a *isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social*”²⁷.

²⁷ ODETE MEDAUAR, comentando o dispositivo, ressalta que “a função urbanística cabe precipuamente ao Poder Público; trata-se de uma função pública, essencialmente. Isso não impede que seja realizada também por agentes privados, desde que atendido o interesse da coletividade, sob a égide da legislação pertinente” (Estatuto da Cidade, São Paulo: RT, 2004, p. 37).

Mais do que isso, a participação dos particulares na execução de planos urbanísticos está amparada pelo princípio da subsidiariedade, “*pelo qual se confere preferência aos particulares na implementação do planejamento urbanístico, desde que estes possam fazê-lo de maneira adequada e suficiente*” (REGINA HELENA COSTA, *Princípios de Direito Urbanístico na Constituição de 1988, in Temas de Direito Urbanístico 2*, ADILSON ABREU DALLARI e LÚCIA VALLE FIGUEIREDO (coords.). São Paulo: RT, 1996, p. 127).

Assim considerado, se a participação dos particulares no processo de urbanização, mais do que permitida, é recomendada, nada impede que a execução de um plano urbanístico, ou seja, a promoção de uma obra pública possa ser concedida a particulares, tal como ocorre no caso das concessões precedidas de obra. Caberá, assim, ao particular (i) a execução das obras objeto da concessão urbanística e previstas no projeto urbanístico específico; (ii) o pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em função de desapropriações, dos preços dos imóveis adquiridos necessários à execução do projeto urbanístico específico e do preço dos imóveis adquiridos no exercício de direito de preempção pelo município; e, ainda, (iii) o recebimento dos imóveis doados sob o regime de consórcio imobiliário. O concessionário obterá sua remuneração, como já referido, por meio da exploração dos imóveis públicos e privados resultantes da intervenção, em linha com a legislação relativa a concessões, que prevê a possibilidade de o concessionário se remunerar por meio da exploração econômica da obra por ele erigida.

PROCEDIMENTO DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

De acordo com a legislação paulistana, a concessão urbanística deve ser precedida da realização de estudos e providências necessárias à elaboração do projeto urbanístico específico, tais como a definição dos objetivos e diretrizes que o nortearão, estudos de viabilidade econômica e mercadológica, estudo de situação fundiária e EIA-RIMA. Após tais providências preliminares, deverá ser elaborado o projeto urbanístico específico, sendo certo que tanto o plano quanto referidas providências poderão ser realizadas por particulares, mediante procedimento licitatório próprio.

Uma vez concluído, o projeto urbanístico específico deverá ser aprovado pelos órgãos competentes de proteção do patrimônio histórico, artístico e cultural, de trânsito, uso e ocupação do solo e meio ambiente, realizando-se as necessárias audiências e consultas públicas, o que garante respeito, ademais, à gestão democrática das cidades.

O município, com base no projeto aprovado, e nos termos da lei, realizará a declaração de utilidade pública daqueles imóveis necessários à intervenção urbana, tomando, ainda, todas as medidas necessárias para permitir a regular execução do projeto, viabilizando, por fim, a utilização dos demais instrumentos urbanísticos.

Para a execução do projeto urbanístico específico, deverá ser realizado novo procedimento licitatório para a escolha da(s) pessoa(s) jurídica(s).

A remuneração da(s) pessoa jurídica(s) remuneradas, será proveniente, dentre outras fontes de receita, da (i) alienação ou locação de imóveis ou de unidades imobiliárias decorrentes de loteamentos ou incorporações, e da (ii) exploração direta ou indireta de bens públicos incluídos na área de intervenção abrangida pelo projeto urbanístico específico. Não se pode descartar, ainda, a possibilidade de a concessão ocorrer sob a modalidade patrocinada, como previsto na Lei Federal, nº 11.079/2004 (Lei das PPP's), situação em que o município também contribui financeiramente para a execução do projeto urbanístico específico.

É recomendável, por fim, que a(s) pessoa(s) jurídica(s) responsável(is) pela elaboração do projeto urbanístico específico também participe(m) da **fiscalização** da sua execução, hipótese expressamente prevista art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 8.666/1993.

DESAPROPRIAÇÃO

A concessão urbanística é um instrumento que permite transferir a particulares a execução de determinado plano urbanístico, podendo o concessionário – sempre nos termos do contrato de concessão e sob o crivo do Poder Público – fazer uso de todos os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, tais como a **transferência do direito de construir**, a **outorga onerosa do direito de construir**, o **direito de preempção** e o **consórcio imobiliário**. Não se restringe desta forma, à mera possibilidade de desapropriação de grandes áreas para a implantação do plano.

Conforme previsto na legislação que autoriza a Concessão Urbanística na área da Nova Luz (Lei nº 14.918, de 7/05/2009, Art. 2º, §4º), *“preferentemente à desapropriação, o concessionário deverá efetuar entendimentos com o proprietário do imóvel, para eventual composição amigável, na qual poderão ser empregados os institutos admissíveis em direito, inclusive o consórcio imobiliário previsto no art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001”*.

O projeto urbanístico específico deverá contemplar quais instrumentos urbanísticos poderão ser utilizados. Por exemplo, o consórcio imobiliário, previsto no art. 46 da Lei Federal nº 10.257/2001, é de grande valia, na medida em que não importa necessariamente no desembolso de prévia e justa indenização ao particular. É que, nestes casos, garante-se ao particular o direito de aderir ao consórcio e, assim, de adquirir futura unidade imobiliária pelo valor da base de cálculo do IPTU, descontando o montante incorporado em função da melhoria urbanística. Na realidade, o particular que – sempre voluntariamente – ingressar em consórcio imobiliário torna-se verdadeiro “parceiro” do concessionário, recebendo futuras unidades dos imóveis que serão construídos na área de intervenção e aproveitando-se da valorização econômica propiciada pela implantação do projeto urbanístico específico. Sistemática semelhante poderia ser cogitada com a constituição de fundos imobiliários.

A desapropriação é, pois, apenas mais um dos instrumentos de que o concessionário poderá lançar mão para a implantação do projeto urbanístico específico, fazendo-se necessária sempre que a implantação do projeto urbanístico específico depender da aquisição de determinado bem imóvel pelo Poder Público. Registre-se também que, na desapropriação, o particular acabará se beneficiando da valorização imobiliária da região da intervenção. Com efeito, a decretação de utilidade pública, a

partir da qual as melhorias realizadas no imóvel deixariam de acrescer ao valor a ser pago, ocorrerá apenas após a aprovação do projeto urbanístico específico, sendo que, até então, a área certamente restará valorizada.

Nessas condições o objetivo da intervenção urbanística não deve ser a revenda dos imóveis desapropriados, mas, sim, a melhoria urbanística. Como é da essência do projeto urbanístico específico e da própria desapropriação por utilidade pública, os imóveis não devem ser simplesmente revendidos. A revenda, se contemplada no projeto, ocorrerá apenas após a implantação da melhoria urbanística e da construção de novas edificações. Em outras palavras, no local onde existia um pequeno prédio em ruínas, passaria a existir um edifício novo, com instalações modernas, justificando a remuneração do concessionário em função do investimento realizado. Assim, como se disse, a desapropriação deve ser um instrumento a mais de que o concessionário dispõe para promover a urbanização, reurbanização, ou requalificação, o que sempre deverá encontrar respaldo no projeto urbanístico específico previamente aprovado.

Reforça-se, com tais considerações, que a finalidade pública objetivada com a execução do projeto urbanístico específico seja, efetivamente, a requalificação da área e não a mera especulação imobiliária.

A concessão urbanística é um importante instrumento para permitir a requalificação urbana de áreas subaproveitadas ou degradadas. Não se confunde, desta forma, com o instituto da desapropriação ou a qualquer outro instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade.

A grande inovação trazida pela concessão urbanística consiste na transferência para a iniciativa privada da responsabilidade e dos ônus decorrentes de grandes processos de urbanização, reurbanização ou requalificação urbana. Evitam-se, também, os limites orçamentários inerentes ao exercício da atividade pública, exigidos, em grande medida, pela lei de responsabilidade fiscal. Ainda que haja essa transferência de responsabilidades, o Poder Público Municipal continua detendo o absoluto controle do processo de urbanização, reurbanização ou requalificação urbana, como este em pauta, concebendo, direta ou indiretamente, o projeto urbanístico específico e fiscalizando a sua implantação.

A seguir é analisada a compatibilidade do instituto da concessão urbanística e do PUE, em elaboração, com a legislação urbanística que trata do planejamento urbano.

PLANEJAMENTO URBANO

O instituto da concessão urbanística está diretamente ligado à idéia de planejamento e, conseqüentemente, de planejamento urbano. Com efeito, a partir do momento em que a concessão urbanística depende, para a sua implantação, da elaboração de um plano urbanístico, faz-se importante compreender a adequação do instituto em tela à noção de planificação, como decorrência da idéia de planejamento.

Carlos Ari Sundfeld destaca que a planificação é decorrência direta do Estado Democrático de Direito: “*no Estado Democrático de Direito, o exercício das diferentes funções estatais – e, em consequência, a produção dos atos de direito público – exige a observância de processo perfeitamente regulado pelas normas jurídicas*” (in *Fundamentos do Direito Público*, p. 91). Em outras palavras, faz-se necessário que quaisquer intervenções urbanísticas sejam parte do planejamento urbano, estejam contempladas na legislação urbanística, e, assim, estejam refletidas em um plano específico, trazendo à política urbana e ao agir estatal maior transparência e publicidade. A elaboração de um projeto urbanístico específico para cada concessão urbanística (art. 7º da Lei Municipal nº 14.917/2009) e a ampla publicidade que se deve dar ao projeto, inclusive por meio da realização de audiências públicas (art. 7º, inc. IV, da Lei Municipal nº 14.917/2009) demonstram a adequação do instituto em comento à noção de planejamento urbano, como corolário de um estado democrático de direito.

Fernando Alves Correia, ao tratar dos planos urbanísticos, identifica quatro funções a eles inerentes: a identificação da realidade ou da situação existente, a conformação do território, a conformação do direito de propriedade do solo e, por fim, a gestão do território (in *Manual de Direito do Urbanismo*, p. 328-333).

Quanto à primeira função, os planos urbanísticos se prestam a realizar um levantamento da situação existente, identificando os usos e ocupações já implantados, bem como as necessidades daqueles que habitam o território. A partir da identificação de tais elementos, é que se pode elaborar um plano urbanístico mais vinculado à realidade. Caso contrário, estar-se-ia diante de um plano urbanístico concebido como “*mera expressão das idéias e dos desejos do seu autor ou autores*” (Ibidem, p. 328) – o que certamente contradita a própria noção de planejamento e de Estado Democrático de Direito.

A conformação do território é a segunda função dos planos urbanísticos. Representa tal função a necessidade de que os planos influenciem e organizem o território como um todo, adequando as parcelas do espaço urbano umas às outras, constituindo um verdadeiro tecido urbano. Tal função implica, ainda, na definição das regras e dos princípios relativos à organização e à racionalização da ocupação e utilização do espaço. Ou seja, a opção por esta ou aquela premissa para o crescimento da cidade, a escolha por determinado modelo de urbanização etc.

A terceira função dos planos urbanísticos é a conformação do direito de propriedade do solo. É por meio dela que serão estabelecidas “*prescrições que vão tocar a própria essência do direito de propriedade, através da classificação do uso e destino do solo, da divisão do território em zonas e da definição dos parâmetros a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação de cada uma delas*” (Ibidem, p. 330).

A quarta e última função é relativa à gestão do território. Após se dedicar ao seu conteúdo, os planos urbanísticos devem conter mecanismos de execução e monitoramento. É nesse estágio que os

responsáveis pela elaboração dos planos urbanísticos deverão se ater à implementação das medidas previstas no plano urbanístico, bem como dos mecanismos de monitoramento, seja por parte do Poder Público ou pela população. O Estatuto da Cidade tratou expressamente dos mecanismos de controle da execução dos planos urbanísticos, prevendo, além da sua revisão periódica, a necessidade de que os planos diretores contenham, no mínimo, sistemas de controle e acompanhamento (art. 42, inc. III, do Estatuto da Cidade).

Todas as funções acima indicadas estão presentes no instituto da concessão urbanística. Há, na Lei Municipal nº 14.917/2009, expressa referência à necessidade de estudo do território. De fato, o art. 7º da mencionada norma determina que a concessão urbanística seja precedida da elaboração do projeto urbanístico específico, com a realização de estudos de viabilidade, de impacto ambiental, etc. O termo de referência que norteia a elaboração do projeto urbanístico específico, ademais, prevê a elaboração de uma série de estudos com vistas a conhecer um pouco mais a população afetada, mapear as atividades econômicas existentes na região, etc.

A segunda e a terceira funções dos planos urbanísticos também estão atendidas pelo instituto da concessão urbanística. O PUE em fase de elaboração contempla todas as intervenções que deverão ser realizadas com vistas a conformar e transformar o perímetro do Projeto Nova Luz. A preocupação com as restrições ao direito de propriedade aparece tanto no PUE, quanto na própria Lei Municipal nº 14.917/2009, que estabelece, em seu art. 15, § 2º, a possibilidade de que o concessionário inclua, *“na alienação dos imóveis resultantes da concessão, cláusulas que possibilitem o atendimento dos objetivos da intervenção urbana, inclusive no que se refere à manutenção das características de construção e de uso do bem”*. O art. 8º estabelece que, aprovado o PUE, as análises posteriores quanto a pedidos de licenciamento de construções deverão observar as diretrizes urbanísticas e edificações definidas no PUE.

Por fim, o instituto da concessão urbanística também prevê a necessidade de gestão do território objeto da intervenção urbana, com a constituição de um Conselho Gestor para fiscalizar a execução do correspondente projeto, bem como com a definição, ao ensejo dos procedimentos licitatórios para a escolha do concessionário, dos seus direitos e obrigações em relação à atualização da intervenção urbanística.

Como se pode verificar do acima exposto, do ponto de vista do planejamento urbano e, assim, da elaboração de planos urbanísticos, o instituto da concessão urbanística está em linha com a melhor doutrina de direito urbanístico a respeito da matéria, atendendo todas as funções inerentes aos planos urbanísticos. Faz-se necessário, então, discorrer sobre a legislação que regula o planejamento urbano.

NORMAS SOBRE PLANEJAMENTO URBANO

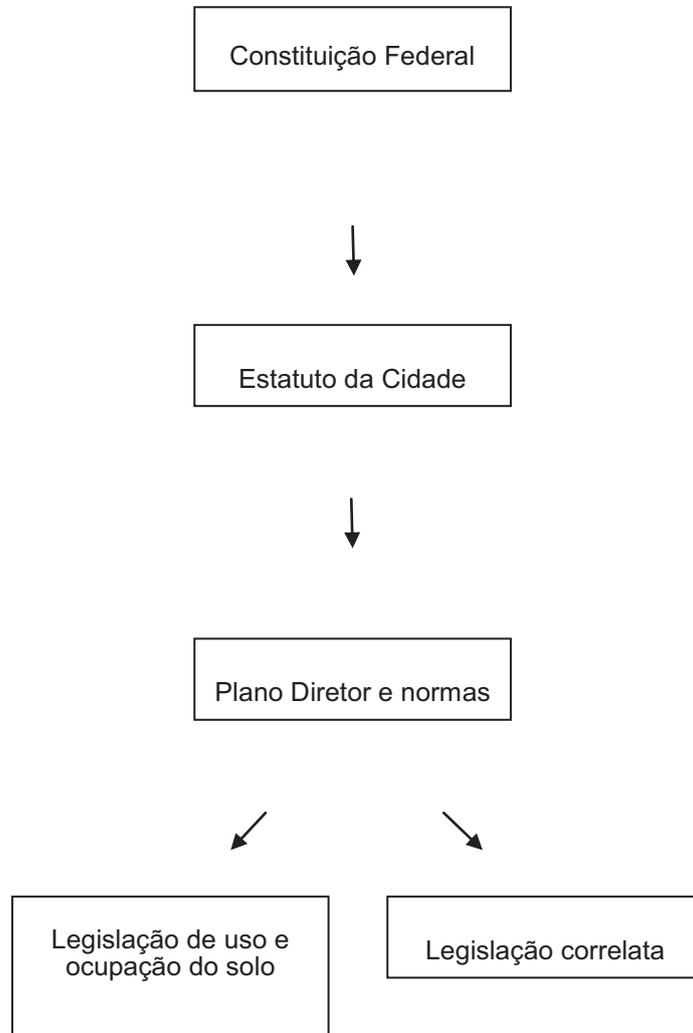
Cabe à Constituição Federal repartir, entre a União, os Estados e os Municípios, a competência administrativa e legislativa.

No que tange à competência legislativa, o art. 24, inc. I, da Constituição Federal determina ser de competência comum da União e dos Estados legislar sobre Direito Urbanístico, cabendo à União, *ex vi* do disposto no § 1º do mesmo artigo, estabelecer normas gerais sobre a matéria, como é o caso do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, e da Lei de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos, Lei Federal nº 6.766/1979.

Ainda no âmbito da competência legislativa, o art. 30, inc. I, da Constituição Federal diz competir aos municípios legislar sobre assuntos de interesse local, atribuindo o inc. II do mesmo artigo competência para os municípios suplementarem a legislação federal e estadual, no que couber. Mais adiante, ao regular a Política Urbana, o art. 182 dispõe, em seu parágrafo primeiro, que “o *plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, (...), é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana*”, determinando, no parágrafo segundo, que “a *propriedade urbana cumpre a sua função social quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor*”.

No que se refere à competência administrativa, cabe chamar a atenção para o disposto no art. 30, inc. VIII, segundo o qual cabe aos municípios “*promover, no que couber adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*” (art. 30, inc. VIII, CF). À União Federal cabe elaborar planos nacionais e regionais de ordenação do território (art. 21, inc. IX, CF) e instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano (art. 30, inc. XX, CF) – as quais, note-se, já foram, em grande parte, instituídas por meio do Estatuto da Cidade.

Como se pode verificar, assim, ainda que caiba à União Federal editar normas e planos urbanísticos gerais, a legislação urbanística e o próprio urbanismo são, em larga medida, produzidos no âmbito municipal, competindo ao município. Toda a análise a respeito da adequação à legislação do instituto da concessão urbanística e do PUE elaborado no seu âmbito deve passar, portanto, pelas seguintes instâncias:



A análise da compatibilidade do instituto da concessão urbanística e do PUE com as disposições que regulam o planejamento urbano devem se dar, pois, nos quatro níveis acima indicados. É o que se expõe a seguir:

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

O art. 182 da Constituição Federal determina que a política de desenvolvimento urbano tem como objetivo “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

A função social das cidades é usualmente identificada às funções urbanísticas que uma cidade deve propiciar apresentadas no item 77 da Carta de Atenas, elaborada a partir das conclusões do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, realizado em Atenas no início da década de 1930: habitação, condições adequadas de trabalho, recreação e circulação (in José Afonso da Silva, *Direito Urbanístico Brasileiro*, p. 77). Daniela Campos Libório di Sarno vai além e propõe que a proteção ao meio ambiente e à qualidade de vida também passem a ser funções vitais de uma cidade e, assim, passíveis de proteção:

“As funções da cidade foram consagradas, durante o século XX, delimitando, no urbanismo e no Direito Urbanístico, seus objetos de preocupação (lazer, moradia, circulação e trabalho) e a área de atuação (cidade).

Entretanto, as transformações sociais ocorridas durante este último século fizeram evoluir este enfoque. Houve acréscimo de valores, além da inserção de novos elementos na coordenação de espaços habitáveis. Meio ambiente e qualidade de vida, hoje, estão necessariamente no rol das preocupações do Poder Público e da sociedade.” (in Elementos de Direito Urbanístico, p. 87).

A mesma linha, ainda que em outras palavras, é defendida por Odete Medauar. Para a Autora, “nas funções sociais da cidade se entrevê a cidade como *locus* não somente geográfico e de reunião de pessoas, mas como o espaço destinado à habitação, ao trabalho, à circulação, ao lazer, à integração entre os seres humanos, ao crescimento educacional e cultural” (in *Estatuto da Cidade*, p. 25-26). Ainda segundo Odete Medauar, o desenvolvimento de cidades está intimamente ligado ao conceito de “cidades sustentáveis”, derivado do direito ambiental, por meio do qual se deve entender “aquelas em que o desenvolvimento urbano ocorre com ordenação, sem caos e destruição, sem deterioração, possibilitando uma vida urbana digna para todos” (Ibidem, p. 27). De novo, como se verifica, as funções essenciais das cidades, quais sejam, trabalho, transporte, habitação, lazer, meio-ambiente e qualidade de vida, aparecem repetidas.

Ainda que as diretrizes indicadas no *caput* do art. 182 da Constituição Federal sejam genéricas, carregam consigo orientações relativas ao planejamento urbano, o qual deverá propiciar o atendimento das funções sociais de uma cidade.

Assim, o Plano Direito Municipal e a legislação urbanística correlata – categoria em que se insere a lei municipal que regulamentou o instituto da concessão urbanística – deverão, na sua elaboração, redação e aplicação, atender às referidas diretrizes, permitindo que o desenvolvimento urbano propicie aos habitantes da cidade trabalho, transporte, habitação, lazer, qualidade de vida e proteção ao meio-ambiente.

As diretrizes em questão estão presentes, tanto na lei municipal que regulamentou a concessão urbanística, na lei que autorizou a aplicação do instituto para a execução do Projeto Nova Luz, como, também, no termo de referência para a elaboração do PUE.

De fato, ao tratar da elaboração do projeto urbanístico específico, a Lei Municipal nº 14.917/2009 exige que tal projeto contenha a definição das modificações que serão realizadas no sistema viário, dos equipamentos públicos e comunitários que serão construídos, das diretrizes urbanísticas, ambientais e sociais que deverão ser observadas na implantação do projeto urbanístico específico e do programa de atendimento da população diretamente afetada. Há a preocupação, como se vê, de que o projeto urbanístico específico permita o desenvolvimento das funções sociais da cidade.

As funções sociais da cidade estão presentes na Lei Municipal nº 14.918/2009. É o que se verifica do art. 2º da referida norma: *“Art. 2º. Constituem diretrizes específicas da concessão urbanística autorizada pela presente lei: I - preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e artístico existente no local; II - equilíbrio entre habitação e atividade econômica, de forma a propiciar a sustentabilidade da intervenção; III - implantação de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda, de acordo com as normas urbanísticas aplicáveis às Zonas Especiais de Interesse Social; IV - incentivo à manutenção e expansão da atividade econômica instalada, especialmente nos setores ligados à tecnologia; V - execução planejada e progressiva do projeto urbanístico específico, de forma a evitar, durante o período das intervenções, o agravamento de problemas sociais e minimizar os impactos transitórios negativos delas decorrentes”*.

Por fim, a preocupação com o atendimento das funções sociais da cidade também está presente no termo de referência que orienta a elaboração do PUE. O aludido termo de referência contém uma extensa lista de objetivos que deverão ser atendidos pelo PUE, merecendo destaque os seguintes: (i) promover a criação, ampliação e requalificação de áreas verdes e espaços livres de uso público, aumentando os índices de permeabilidade e área verde por habitante, para que funcionem como locais de convivência e relações sociais; (ii) valorizar e qualificar os acessos à rede de transporte coletivo e a equipamentos institucionais existentes e propostos; (iii) estimular a diversidade tipológica habitacional, para atendimento de variadas faixas de renda e perfis de moradores, complementarmente às habitações de interesse social, priorizando a manutenção da atual população residente e a requalificação de edifícios em precárias condições de habitabilidade; (iv) prever a instalação de atividades de comércio e serviços de âmbito local para atendimento da população residente prevista; e (v) organizar e otimizar as atividades econômicas já existentes no território.

Como se pode verificar o instituto da concessão urbanística e o PUE estão em linha com as funções sociais da cidade, exigências constitucionais que deverão ser observadas na execução da política urbana.

ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade, como se disse acima, regulamentou o art. 182 da Constituição Federal, detalhando as diretrizes que deverão ser observadas na execução da política urbana, dentre as quais a *“garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”* (art. 2º, inc. I, do Estatuto da Cidade). O mencionado dispositivo, pois, acaba por repetir, em certa medida, as funções sociais da cidade.

Vale destacar, ainda, as seguintes diretrizes: *“justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização”* (art. 2º, inc. IX); e *“recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos”* (art. 2º, inc. XI). Ditas diretrizes são atendidas pelo instituto da concessão urbanística, que permite ao Poder Público se apropriar, por meio do instituto da desapropriação, dos investimentos que serão realizados no perímetro determinado. Mais importante, ao transferir para o setor privado o ônus das indenizações devidas por força das desapropriações, o Poder Público acaba se eximindo da realização de desembolsos de recursos, aproveitando-se, ao final, de uma área reurbanizada e recebendo novos equipamentos públicos. Atende-se, assim, às diretrizes supra referidas, na medida em que se evita que a valorização decorrente de investimentos de interesse público seja, toda ela, captada apenas pela iniciativa privada.

Há que se fazer menção, ainda, ao atendimento de outras diretrizes, como aquela contida no inciso XII do art. 2º: *“proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico”*. É sabido que o perímetro do Projeto Nova Luz é rico em bens protegidos pelos órgãos de proteção do patrimônio histórico. O perímetro é, também, carente de áreas verdes. O PUE, a legislação de regência e o termo de referência antes mencionado contêm determinações bastante claras a respeito da necessidade de atendimento de tais exigências, a se demonstrar a sua perfeita adequação às diretrizes do Estatuto da Cidade antes referidas.

Embora o instrumento da Concessão Urbanística não esteja previsto pelo Estatuto da Cidade, seus princípios e conceitos - parceria entre poder público e iniciativa privada – estão contidos em uma das diretrizes do Estatuto da Cidade. (III – *cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social*). Com efeito, por meio da concessão urbanística, se transfere para pessoa jurídica que reúna reconhecida capacidade técnica e financeira os riscos e ônus decorrentes da implantação do projeto de

urbanização ou reurbanização, tais como aqueles envolvidos em desapropriações. Ao final, toda uma área é urbanizada ou reurbanizada, com o claro atendimento do interesse público.

Ressalte-se que a possibilidade de particulares participarem da execução de planos urbanísticos e, assim, da promoção de políticas públicas, encontra amparo no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001. O art. 2º, inc. XVI, desse Estatuto, aliás, é expresso ao elencar como diretriz da política urbana “a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social”. Odete Medauar, comentando o dispositivo, ressalta que “a função urbanística cabe precipuamente ao Poder Público; trata-se de uma função pública, essencialmente. Isso não impede que seja realizada também por agentes privados, desde que atendido o interesse da coletividade, sob a égide da legislação pertinente” (in Estatuto da Cidade, p. 37).

Mais do que isso, a participação dos particulares no processo de urbanização e de reurbanização está amparada pelo princípio da subsidiariedade, “pelo qual se confere preferência aos particulares na implementação do planejamento urbanístico, desde que estes possam fazê-lo de maneira adequada e suficiente” (in Regina Helena Costa, *Princípios de Direito Urbanístico na Constituição de 1988*, p. 127).

Logo, se a participação dos particulares no processo de urbanização, mais do que permitida, é recomendada, nada impede que a execução de um plano urbanístico, ou seja, a promoção de uma grande obra pública, possa ser concedida a particulares, o que se viabilizaria por meio da concessão urbanística.

O Estatuto da Cidade apresenta, por fim, uma relação de institutos jurídicos que poderão ser utilizados na execução da política urbana, merecendo destaque os seguintes: (i) a desapropriação, ressaltando-se que o instituto da concessão urbanística pode se utilizar da desapropriação para permitir a regularização fundiária e a revitalização de imóveis, estando prevista, no PUE, a desapropriação de imóveis; (ii) a instituição de zonas de interesse social: o PUE prevê a ocupação da zona de especial interesse social existente no perímetro do Projeto Nova Luz com habitações populares e de interesse social e a alocação de novos equipamentos públicos; (iii) a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir, lembrando-se que o perímetro do Projeto Nova Luz está inserido em uma área de operação urbana consorciada, a Operação Centro²⁸, aproveitando-se, pois, dos benefícios trazidos por tal operação, que facilitam e incentivam a aquisição e transferência de potencial construtivo; e (iv) a regularização fundiária.

28 A Operação Urbana Consorciada Centro foi instituída pela Lei Municipal nº 12.349/1997 (“Operação Centro”).

Destaque-se, ainda, a criação pelo Estatuto da Cidade, do instituto do consórcio imobiliário, por meio do qual o proprietário de imóvel descumpridor de sua função social pode se socorrer do Poder Público Municipal – no caso específico, do concessionário – para que este realize intervenções na sua propriedade, adequando o imóvel às exigências urbanísticas e edilícias contidas no Plano Diretor. Veja-se que a Lei Municipal nº 14.918/2009, que aprovou a concessão urbanística do Projeto Nova Luz, é expressa ao impor ao concessionário a obrigação de, previamente à desapropriação, buscar entendimentos amigáveis com os proprietários, o que se poderá fazer inclusive por meio do consórcio imobiliário (art. 2º, § 4º).

À luz do acima exposto, resta bastante claro que a concessão urbanística – e o seu correspondente arcabouço jurídico –, bem como o PUE atendem aos objetivos do Estatuto da Cidade que, lembre-se, regulamentou a execução da política urbana, aproveitando-se de diversos institutos jurídicos nele previstos. Note-se, nesse particular, que o art. 10 da Lei Municipal nº 14.917/2009 dispõe que “o concessionário pode utilizar os instrumentos jurídicos autorizados na legislação vigente em conformidade com os respectivos limites legais, tais como, o direito de preempção, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso e outros conexos para adequado cumprimento da concessão urbanística”. Em outras palavras, a concessão urbanística e o Projeto Nova Luz estão em linha com as diretrizes de planejamento urbano previstas na Constituição Federal e regulamentadas pelo Estatuto da Cidade.

PDE E LUOS

O PDE, como já se disse acima, criou o instituto da concessão urbanística, com vistas à “realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico” (art. 239 do PDE). Há, desde logo, expressa previsão, no PDE, da possibilidade de se conceder a particular a realização de obras de urbanização ou de reurbanização – como as de que aqui se cuida. Dito de outro modo, a concessão urbanística foi expressamente prevista pelo PDE como sendo um dos instrumentos urbanísticos para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano (art. 198, inc. XII, do PDE).

A LUOS repete o PDE no que tange à definição do instituto da concessão urbanística (art. 39 da LUOS), inserindo-o dentre os instrumentos urbanísticos. A LUOS ainda regula a elaboração dos chamados projetos urbanísticos específicos que, consoante o art. 2º, inc. XXXVI, da LUOS, são assim definidos: “projetos urbanísticos específicos – PUE são aqueles aprovados pelo Executivo como necessários à concretização das finalidades das Áreas de Intervenção Urbana – AIUs, das Operações Urbanas Consorciadas, das reurbanizações de territórios e de projetos de intervenção urbana estratégica”.

A área abrangida pelo Projeto Nova Luz está inserida, ainda que em parte, em diversas áreas de intervenção – v.g., a Operação Centro, pólos de centralidade, áreas lindeiras à rede de transporte

público, etc. –, além de, por óbvio, corresponder a um “território” que será reurbanizado, o qual foi expressamente delimitado pela Lei Municipal nº 14.918/2009.

Do ponto de vista do planejamento urbano, pois, a intervenção pretendida por meio da concessão urbanística do Projeto Nova Luz está em linha com o sistema de planejamento urbano do município de São Paulo. O perímetro abrangido pelo Projeto Nova Luz está inserido em áreas de intervenção urbana, que, como tal, permitem a elaboração de projetos urbanísticos específicos e, assim, conceber-se aquele território em específico de maneira diferenciada.

Há que se atentar, ademais, para os objetivos da política de desenvolvimento urbano ambiental para região central do município de São Paulo, detalhada no art. 89 da LUOS, dentre os quais constam o resgate e a valorização do patrimônio histórico, a recuperação de “*áreas deterioradas, em especial aquelas ocupadas por habitações precárias*”, e o estímulo à “*produção de novas unidades habitacionais para diferentes faixas de renda*”. Além de a concessão urbanística permitir que tais objetivos sejam atingidos em parceria com a iniciativa privada, o PUE em fase de elaboração contempla tais finalidades, permitindo-se verificar, novamente, a adequação do instituto da concessão urbanística e do PUE ao planejamento urbanístico paulistano.

Note-se, ainda, que dentre os instrumentos de intervenção urbana previstos para promover o desenvolvimento urbanístico e ambiental da região central da Cidade de São Paulo, consta a Operação Centro (art. 92, inc. I), cujos benefícios serão aproveitados na implantação do Projeto Nova Luz (vide item III.6 abaixo).

LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

O parcelamento do solo para fins urbanos é regulado pela Lei Federal nº 6.766/1979 e, no âmbito municipal, pela LUOS – que recepcionou diversos dispositivos da antiga lei de parcelamento do solo, a Lei Municipal nº 9.413/1981.

A Lei Municipal nº 14.917/2009, que trata da concessão urbanística impõe a obrigação de atendimento à aludida legislação: “Art. 3º, § 2º - O reparcelamento de área necessário para a execução do projeto urbanístico específico da concessão deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos (...)”. Há, portanto, a necessidade de que um projeto urbanístico elaborado no âmbito de uma concessão urbanística observe, no que diz respeito ao parcelamento e reparcelamento do solo, as diretrizes contidas na legislação federal e as exigências específicas contidas na legislação municipal.

O PUE em fase de elaboração pressupõe o remembramento de lotes, sem que tais lotes, contudo, sejam objeto de nova divisão. Afasta-se, com isso, a aplicação, ao caso concreto, da legislação de parcelamento do solo, na medida em que, sem que se possa falar na abertura de novos lotes, não se está diante de um projeto de parcelamento do solo – seja ele loteamento ou desmembramento.

É importante destacar, nesse sentido, que o PUE contempla a constituição de grandes condomínios, constituídos por diferentes blocos. A rigor, portanto, o PUE está sujeito às regras da legislação de condomínios edilícios, *in casu* o Código Civil e a Lei Federal nº 4.591/1964, em especial o seu artigo 8º, que trata, justamente, do condomínio formado por blocos.

Veja-se, por oportuno, que o art. 163 da LUOS regula os chamados “Condomínios Comerciais e de Serviços”, ou seja, aqueles empreendimentos constituídos por duas ou mais atividades não residenciais que ocupem um mesmo lote.

O parágrafo quarto daquele mesmo artigo é expresso ao conferir tratamento jurídico distinto aos mencionados condomínios, que não se confundem com projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, *verbis*: “a constituição do Condomínio Comercial e de Serviços não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente”. Como se vê, a constituição dos chamados condomínios de blocos para usos não residenciais, prevista no PUE preliminar, foi expressamente contemplada pela LUOS.

Como se pode observar do exposto acima, verifica-se que o instituto da concessão urbanística, tal como concebido, atende às exigências que são feitas pela legislação de parcelamento do solo para fins urbanos. A Lei Municipal nº 14.917/2009 exige que qualquer projeto urbanístico que venha a ser executado segundo o regime da concessão urbanística atenda à legislação de parcelamento do solo, do que decorreria a necessidade de reserva de áreas verdes e institucionais, instalação de equipamentos públicos, atendimento aos padrões edilícios e de ocupação do solo estabelecidos no Plano Diretor, etc.

Paralelamente, o PUE, em específico, não viola a legislação em comento, na medida em que a sua execução não pressupõe o parcelamento do solo – e nem poderia, pois, como exposto acima, além de não se poder falar em loteamento, já que não haverá a abertura de novas vias públicas, não se poderia cogitar de desmembramento, na medida em que os lotes que serão lembrados não serão objeto de divisão.

PLANO REGIONAL

O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé contempla uma série de projetos específicos que poderão ser implementados com vistas ao desenvolvimento da região da Subprefeitura da Sé, tais como o “Monumenta Luz” e a própria Operação Centro de que se tratará a seguir. Merece destaque a Área de Intervenção Urbana 03 – Santa Ifigênia, cujo perímetro definido pelo Plano Regional corresponde a praticamente metade da área do Projeto Nova Luz.

Nem se argumente aqui que o fato de a AIU Santa Ifigênia não abranger todo o perímetro do Projeto Nova Luz possa implicar negativamente na implantação de tal Projeto. De fato, a área do Projeto Nova Luz está inserida em outras áreas de intervenção urbana – *v.g.*, a Operação Centro –, que

acabam por complementar a AIU Santa Ifigênia, permitindo que todo o perímetro do Projeto Nova Luz seja submetido a um planejamento urbanístico específico.

A AIU Santa Ifigênia tem como um de seus objetivos “*promover transformações urbanísticas desejadas por meio da Concessão Urbanística e do Consórcio Imobiliário*”. A concessão urbanística, portanto, é um instituto cuja utilização é expressamente recomendada pelo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé para a promoção de transformações urbanísticas, como a de que aqui se cuida, consistindo em uma diretriz da AIU Santa Ifigênia. Não restam dúvidas, portanto, de que o instituto da concessão urbanística está adequado à estrutura do planejamento urbano da região da Subprefeitura Sé.

Inúmeras diretrizes relativas ao planejamento urbano indicadas no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé são atendidas pelo PUE em fase de elaboração. Com efeito, o PUE preliminar, dentre outros propósitos, estimula o desenvolvimento de usos residenciais e de lazer (art. 2º, inc. III), valoriza e incentiva a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano (art. 2º, inc. III) e, acima de tudo, dá curso à implantação do Programa de Reabilitação da Área Central, com a recuperação do ambiente urbano, em especial das áreas deterioradas – como é o caso de parte do perímetro do Projeto Nova Luz (art. 2º, inc. VII).

Em aperta síntese, o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé prevê a importância de que o centro da Cidade de São Paulo seja submetido a transformações urbanísticas estruturais, o que poderá ocorrer inclusive por meio do instituto da concessão urbanística, do que se depreende, pois, a absoluta adequação de tal instituto e do próprio PUE ao sistema jurídico criado pelo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé.

OPERAÇÃO CENTRO

A Operação Centro regula o conjunto de intervenções que poderá ser realizado no seu perímetro com vistas a melhorar, do ponto de vista urbanístico e ambiental, a área central da Cidade de São Paulo. Há desde logo, como se nota, uma correspondência direta entre as diretrizes contidas no Plano Regional – fortes em indicar a importância de revitalização do Centro da Cidade de São Paulo – e aquelas da Operação Centro.

A Operação Centro prevê uma série de benefícios em favor de proprietários de imóveis localizados no seu perímetro, tais como elevados coeficientes de aproveitamento, alteração de índices e parâmetros de uso e ocupação do solo, transferência do direito de construir, etc. Tais benefícios poderão ser aproveitados na elaboração e execução do PUE, passando este, pois, a integrar a Operação Centro e, assim, a estar em linha com os objetivos do planejamento urbanístico municipal.

A Operação Centro foi expressamente recepcionada pelo PDE, como se verifica do seu art. 301, do que se depreende a adequação dos projetos aprovados com base nas suas disposições ao planejamento municipal:

“Ficam mantidas as disposições das leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas vigentes à data de publicação desta lei, inclusive as relativas aos coeficientes de aproveitamento máximo e aquelas relativas ao cálculo e pagamento da contrapartida financeira pelo benefício urbanístico concedido.”

Em linha com o PDE, a LUOS em seu art. 257 estabelece o seguinte: *“ficam mantidas as disposições específicas das leis que instituem as Operações Urbanas – OU e as Operações Urbanas Consorciadas – OUC”*, do que se pode concluir que a Lei Municipal nº 12.349/1997 e os benefícios urbanísticos nela previstos encontram-se em vigor e, mais importante, adequados ao planejamento urbanístico municipal.

É importante notar que a Lei Municipal nº 14.918/2009, que autorizou a execução do Projeto Nova Luz, previu serem aplicáveis ao perímetro do projeto os parâmetros urbanísticos decorrentes de eventual adesão à Operação Centro, exceto aqueles referidos no art. 4º, inc. I, e no art. 6º, § 1º, da lei que instituiu a Operação Centro, que prevêem, respectivamente, (i) a modificação de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo e de disposições do Código de Obras do Município (Lei Municipal nº 11.228/1992); e (ii) a possibilidade de transferência de potencial construtivo de terrenos contidos no perímetro da Operação Centro para imóveis localizados fora de tal perímetro. A Operação Centro e o instituto da concessão urbanística são, pois, institutos jurídico-urbanísticos complementares, que permitem, em conjunto, a implantação das diretrizes urbanísticas previstas no PDE, na LUOS e no Plano Regional.

ASPECTOS RELEVANTES

De tudo o quanto acima exposto, é possível verificar a perfeita adequação do instituto da Concessão Urbanística e do PUE ao planejamento urbano, seja porque;

- (i) tal instituto atende à legislação urbanística, encontrando suas raízes no Estatuto da Cidade e sua definição no PDE – que, lembre-se, por força constitucional, é o instrumento básico da política urbana –, ou, então,
- (ii) as diretrizes urbanísticas para a ocupação do perímetro do Projeto Nova Luz definidas na LUOS e no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé estão, todas elas, contempladas na legislação de regência do instituto da concessão urbanística.

7.1.4 Legislação Urbanística

De acordo com o art. 30, inc. I, da Constituição Federal, compete aos municípios legislar sobre assuntos de interesse local. Compete ainda aos municípios “*promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*” (art. 30, inc. VIII, CF). Assim, ainda que caiba à União Federal editar normas gerais sobre Direito Urbanístico – como é o caso do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 –, a legislação urbanística é, em larga medida, produzida no âmbito municipal.

Nesse sentido, o art. 182 da Constituição Federal, que trata da Política Urbana, dispõe, em seu parágrafo primeiro, que “*o plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, (...), é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana*”, determinando, no parágrafo segundo, que “*a propriedade urbana cumpre a sua função social quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor*”.

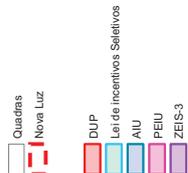
A interpretação da legislação municipal de zoneamento, uso e ocupação do solo deve partir, sempre, da análise do plano diretor municipal, respeitadas as diretrizes gerais estabelecidas no art. 182 da Constituição Federal, bem como no Estatuto da Cidade. Em outras palavras, no âmbito da interpretação da legislação urbanística local, o plano diretor municipal prevalece hierarquicamente.

No caso específico do município de São Paulo, o Plano Diretor Estratégico foi instituído pela Lei Municipal nº 13.430/2002 (“**PDE**”), tendo sido posteriormente complementado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 13.885/2004 (“**LUOS**”) e pelos planos regionais estratégicos. Todas as demais leis municipais urbanísticas, inclusive, a própria lei da concessão urbanística (Lei Municipal nº 14.917/2009), devem atender às disposições do PDE e da LUOS.

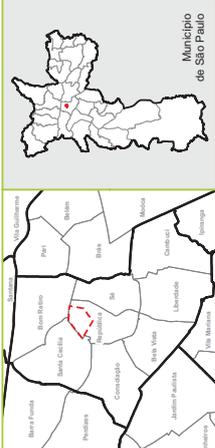
Vale ressaltar que, no âmbito da área do polígono da Nova Luz coexistem alguns projetos e áreas de intervenção, estabelecidas pela legislação municipal, que se mantêm vigentes até o presente momento.

A **Figura 7.1-3** a seguir, apresenta esses limites geográficos que superpõem ou tangenciam a área de estudo.

7 Instrumentos Legais e Normativos

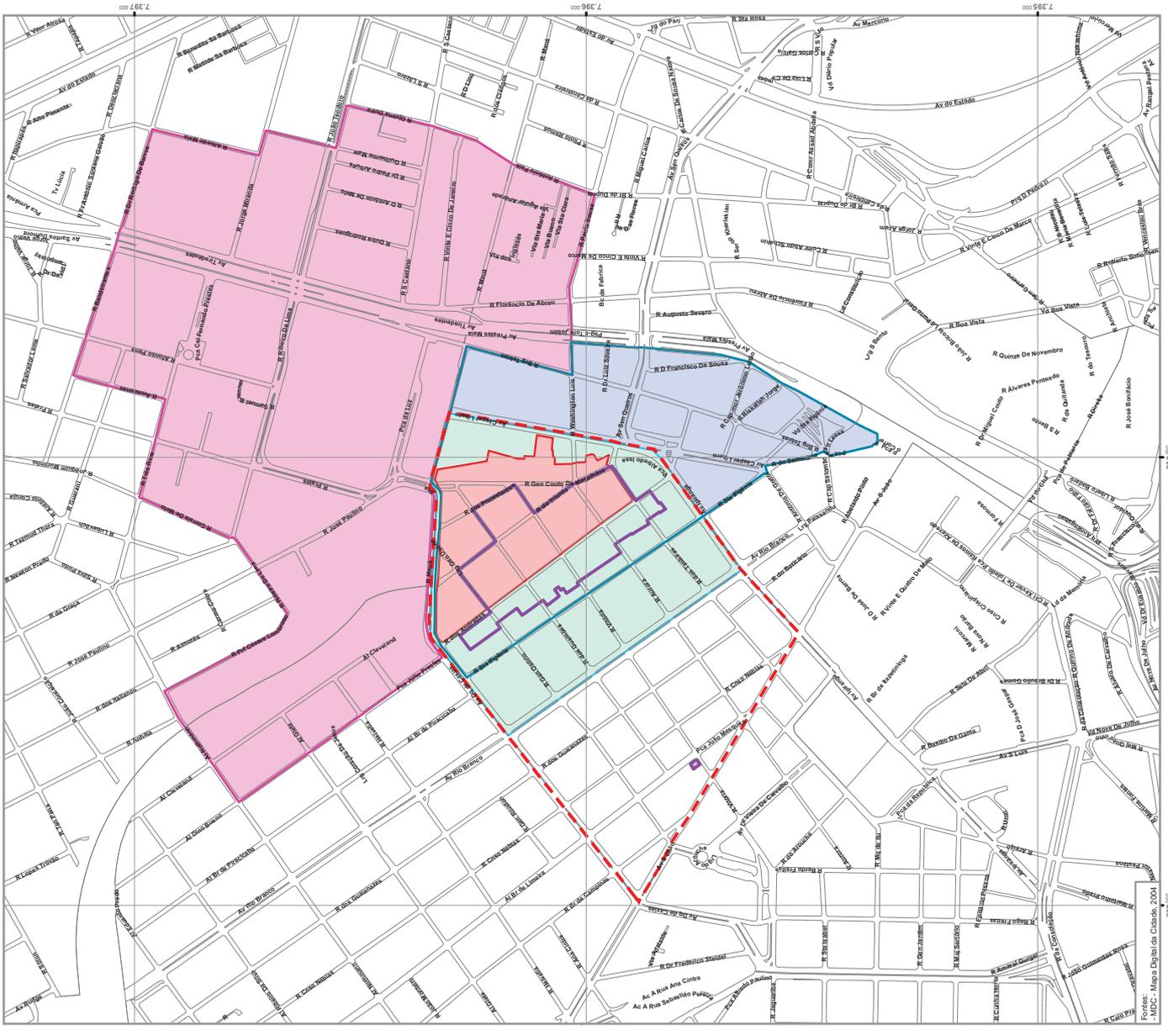
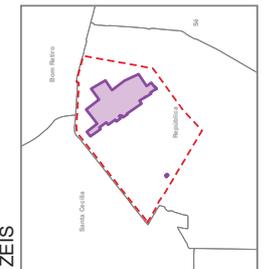
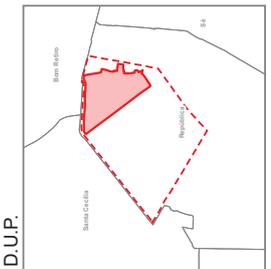
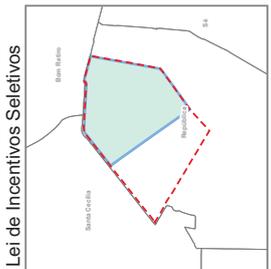
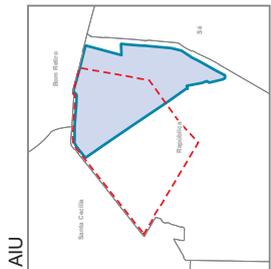
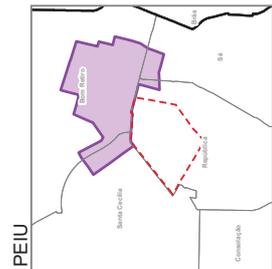


- Lei 13.885/04 de 25/08/2004
- AIU - Área de Intervenção Urbana
- AIU-03 - Santa Ifigênia - Requalificação Urbana
- PEIU - Projeto Estratégico de Intervenção Urbana
- PEIU-01 - Santa Ifigênia - Requalificação Urbana
- PEIU-02 - Plano de Reabilitação Integrada do Habitar Luz - Requalificação Urbana
- ZEIS-3 - Zona Especial de Interesse Social
- ZEIS-3 - CO15
- ZEIS-3 - CO16
- DUP - Decreto de Utilidade Pública - Lei 48.349/07
- Lei de Incentivos Seletivos - nº 4.096/05 de 08/12/2005
- Requalificação Urbana Nova Luz - Lei 14.918/09 de 07/05/2009



PROJETO NOVA LUZ
ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL - EIA
Instrumentos Legais e Normativos
 Legislação Incidente na Área do Projeto e seu Entorno

Data: 9 / 6 / 2011
 Revisão: R01
 Figura: 7.1-3
 Folha: 01/01



DESCRIÇÃO DAS FORMAS DE APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A Operação Urbana Centro foi instituída pela Lei Municipal nº 12.349/1997 (“OUCentro”) e regula o conjunto de intervenções que poderá ser realizado no seu perímetro com vistas a melhorar, do ponto de vista urbanístico e ambiental, a área central da Cidade de São Paulo. A OU Centro prevê uma série de benefícios em favor de proprietários de imóveis localizados no seu perímetro, tais como elevados coeficientes de aproveitamento, alteração de índices e parâmetros de uso e ocupação do solo, transferência do direito de construir, etc.

A OU Centro foi expressamente recepcionada pelo PDE, como se verifica do seu art. 301:

“Ficam mantidas as disposições das leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas vigentes à data de publicação desta lei, inclusive as relativas aos coeficientes de aproveitamento máximo e aquelas relativas ao cálculo e pagamento da contrapartida financeira pelo benefício urbanístico concedido.”

Em linha com o PDE, a LUOS em seu art. 257 estabelece o seguinte: “ficam mantidas as disposições específicas das leis que instituem as Operações Urbanas – OU e as Operações Urbanas Consorciadas – OUC”, do que se pode concluir que a Lei Municipal nº 12.349/1997 e os benefícios urbanísticos nela previstos encontram-se em vigor.

É importante notar que a Lei Municipal nº 14.918/2009, que autorizou a execução do Projeto Nova Luz, previu serem aplicáveis ao perímetro do projeto os parâmetros urbanísticos decorrentes de eventual adesão à OU Centro.

O parágrafo 2º do art. 3º da Lei Municipal nº 14.918/2009, entretanto, determinou expressamente não serem aplicáveis ao Projeto Nova Luz o art. 4º, inc. I, e o art. 6º, § 1º, da lei que instituiu a OU Centro, que prevêem, respectivamente, (i) a modificação de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo e de disposições do Código de Obras do Município (Lei Municipal nº 11.228/1992); e (ii) a possibilidade de transferência de potencial construtivo de terrenos contidos no perímetro da OU Centro para imóveis localizados fora de tal perímetro²⁹

²⁹ Destaque-se que a possibilidade de o direito de construir ser transferido para fora da área da OU Centro é objeto de Ação Direta de Inconstitucionalidade, já julgada procedente pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (ADIn no 66.785.0/0), ou seja, reconhecendo a inconstitucionalidade dos dispositivos legais que prevêem tal possibilidade de transferência. Referida decisão foi objeto de recurso extraordinário ainda não julgado pelo Supremo Tribunal Federal.

No que tange especificamente à transferência do direito de construir de imóveis sujeitos à preservação por órgãos de proteção do patrimônio histórico, veja-se que é expressamente admitida a transferência de tal direito para outros imóveis localizados dentro do perímetro da OU Centro (art. 4º, inc. II, da OU Centro).

A transferência ou alienação a terceiro do direito de construir é uma possibilidade que se abre unicamente ao proprietário do imóvel – e não poderia ser diferente, na medida em que o direito de construir compõe o perfil do direito de propriedade (nesse sentido, CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO, in “Natureza Jurídica do Zoneamento; Efeitos”. RTDP 61, jan/mar 1982). Confira-se, a esse respeito, o art. 217 do PDE:

“Art. 217 – O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo deduzida a área construída utilizada quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando for considerada de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.”³⁰

Como se vê, o direito de construir – e, assim, a faculdade de transferi-lo ou aliená-lo – pertence unicamente ao proprietário do correspondente imóvel. Do mesmo modo, apenas o proprietário do imóvel é que poderá vincular a uma construção nele erigida o direito de construir fruto de aquisição ou transferência. Assim, para que o consórcio responsável pela execução do PUE do Projeto Nova Luz pudesse se aproveitar de tal direito, realocando o direito de construir subutilizado em outros imóveis localizados dentro do perímetro do Projeto, far-se-ia necessário que, antes, ele se tornasse

³⁰ A redação da LUOS está adequada ao art. 35 do Estatuto da Cidade: “Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social”.

proprietário do imóvel com relação ao qual é permitida a transferência do direito de construir e do imóvel que receberá tal potencial construtivo, o que poderia ocorrer inclusive por meio de desapropriação.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Os coeficientes de aproveitamento são estabelecidos pela LUOS e pelo Plano Regional da Sé. O perímetro do Projeto Nova Luz abrange as seguintes zonas: (i) Zona de Especial Interesse Social 3 (“ZEIS 3”); (ii) Zona de Centralidade Polar “a” (“ZCPa”); e (iii) Zona de Centralidade Polar “b” (“ZCPb”). Consoante o Quadro nº 02/j anexo à LUOS e o Plano Regional da Sé (cf. Anexos I e II à presente), os seguintes coeficientes são aplicáveis às referidas zonas:

QUADRO 7.1-2 COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Zona	Coeficiente Mínimo	Coeficiente Básico	Coeficiente Máximo
ZEIS 3	0,2	1	4
ZCPa	0,2	1	2,5
ZCPb	0,2	2	4

Fonte: LUOS e Plano Regional SÉ

QUADRO 7.1-3 – COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PREVISTOS NA OUC CENTRO

Uso	Coeficiente Máximo
Uso residencial R2.02 ³¹	6
Uso misto (residencial R2.02 + estacionamento)	6(residencial R2.02); 6 (estacionamento)
Hotéis	6 (instalações hoteleiras); 2 (serviços); 4 (garagem)

Fonte: LUOS e Plano Regional SÉ

Note-se, contudo, que o perímetro do Projeto Nova Luz está inserido na área da OUC Centro, que prevê, como antes mencionado, coeficientes de aproveitamento máximo superiores àqueles indicados no **Quadro 7.1-3**. Com relação a este aspecto, em específico, é importante destacar que, consoante o art. 221, § 3º, do PDE, nas Áreas de Intervenção Urbana (“AIU”), dentre as quais se insere o perímetro do Projeto Nova Luz, os coeficientes de aproveitamento máximo estão limitados a quatro. O art. 226, inc. III, também determina que, nas áreas de operações urbanas consorciadas, os coeficientes de aproveitamento máximo serão iguais a quatro.

³¹ Consoante o art. 153, inc. II, da LUOS, o uso residencial R2.02 corresponde, atualmente, ao uso R2v, assim definido: “conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente – edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio” (art. 151, inc. III, da LUOS).

Poder-se-ia, assim, tendo em vista a hierarquia existente entre o PDE e as demais normas urbanísticas locais, que os coeficientes excepcionais previstos na OUC Centro também estariam limitados pelo PDE e pela LUOS, não podendo, pois, ser superiores a quatro. Todavia, a OUC Centro foi expressamente recepcionada pelo PDE, inclusive no que tange aos coeficientes de aproveitamento máximo. Assim, continuam em vigor os coeficientes previstos na OUC Centro, definidos em função do uso da edificação, a saber:

A definição dos coeficientes de aproveitamento máximo para o perímetro do Projeto Nova Luz, pois, deve ter como base nos **Quadro 7.1-2 e 7.1-3** acima, das quais se verifica que, no caso dos usos ali especificados, é possível, mediante contrapartida, ultrapassar o coeficiente máximo igual a quatro, atingindo-se o coeficiente seis. É importante notar que, no caso de uso misto, a Resolução nº 105/2008 da Comissão de Edificação e Uso do Solo (“CEUSO”) da Secretaria Municipal de Habitação, traz regras específicas a respeito da forma com que os coeficientes de aproveitamento deverão ser calculados para cada uso: “1. É obrigatória a indicação das parcelas de terrenos utilizadas para as diferentes subcategorias de uso ou atividades e o atendimento aos parâmetros legais correspondentes a cada uma delas, que sejam os de taxa de ocupação, como os de coeficientes de aproveitamento básico e máximos e os de permeabilidade”. Assim, no que tange aos usos mistos, caberá ao empreendedor indicar qual a parcela de terreno que será ocupada por cada um dos usos, parcela esta que servirá de base para o cálculo dos coeficientes de aproveitamento aplicáveis às edificações destinadas a usos residenciais e a usos não residenciais.

TAXAS DE OCUPAÇÃO E DE PERMEABILIDADE

Assim como ocorre com os coeficientes de aproveitamento, as taxas de ocupação e permeabilidade são estabelecidas pela LUOS e pelo Plano Regional da Sé, os seguintes coeficientes são aplicáveis às zonas abrangidas pelo perímetro do Projeto Nova Luz³².

(i) art. 195, inc. I, da LUOS: “Em lotes com duas ou mais frentes, nos casos em que o pavimento térreo seja destinado às atividades não residenciais de acesso público, não exclusivo dos condôminos ou ocupantes da edificação, bem como à circulação de pedestres, entre as vias: I – o recuo mínimo lateral e de fundos será exigido a partir da altura de 12m acima do perfil natural do terreno com prejuízo da taxa de ocupação, mas sem prejuízo da taxa de permeabilidade e do recuo mínimo de frente”; e (ii) art. 16 da OUC Centro: “Fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente contida no perímetro da Operação Urbana Centro e que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção, o direito de utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido, quando maiores que aqueles fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e nesta lei”.

³² A esse respeito, lembre-se da supracitada Resolução CEUSO nº 105/2008, segundo a qual, nos casos de usos mistos, também para o cálculo das taxas de ocupação e de permeabilidade deve ser aplicada a regra de que sejam indicadas as parcelas de terrenos utilizadas para as diferentes subcategorias de uso ou atividades, sendo que, nos casos em que haja em uma edificação o uso misto, incluso o uso R2.02 (R2v), a taxa de ocupação será determinada pelo coeficiente de aproveitamento adotado para o uso R2.02 (R2v).

A LUOS e a OU Centro prevêm, em algumas situações excepcionais, a possibilidade de a taxa de ocupação de determinado imóvel superar aquelas indicadas no **Quadro 7.1-4** abaixo:

QUADRO 7.1-4 TAXA OCUPAÇÃO E PERMEABILIDADE

Zona	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade
ZEIS 3	0,7	0,15
ZCPa	0,7	0,15
ZCPb	0,7	0,15

Fonte: LUOS E Plano Regional Sé

Com relação à taxa de permeabilidade, em específico, não há nenhuma exceção expressamente prevista na legislação municipal. Ao contrário, o Plano Regional da Sé estabelece, em seu art. 7º, inc. II, ser diretriz para a ocupação da área “minimizar a ocorrência de alagamentos por meio do atendimento da taxa de permeabilidade mínima do solo”. Esta exigência é reforçada pelo art. 195, inc. I, da LUOS, acima citado, que não excepcionou o atendimento à taxa de permeabilidade naquela situação.

LARGURA DAS VIAS E USOS ADMITIDOS

O Quadro 4, anexo à LUOS, descreve quais usos residenciais e não residenciais são permitidos em função da largura das vias (cf. Anexo III à presente). Assim, para que a instalação de um determinado uso seja possível, as seguintes disposições deverão ser observadas: (i) Quadros 2/a 2/h anexados à LUOS, no que se refere a padrões de incomodidade, vagas de estacionamento, horários de funcionamento, condições de instalação para usos não residenciais, etc. (cf. Anexo IV à presente); (ii) características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação de lotes definidas no Plano Regional; e (iii) parâmetros para instalação de usos residenciais e não residenciais em função da segurança da via e da fluidez do tráfego, constantes do Quadro 4 acima referido.

As disposições do Quadro 4 não são aplicáveis às ZEIS e a uma determinada área ³³, que abrange boa parte do perímetro do projeto Nova Luz (art. 178, incs. I e II, da LUOS). Como se vê, mais da metade da área do Projeto Nova Luz está dispensada das exigências contidas no Quadro 4. Assim, para a definição de quais usos serão permitidos nas ZEIS e na referida área, dever-se-á verificar, apenas, as exigências contidas nos Quadros 2/a a 2/h anexados à LUOS e no Plano Regional, os

³³ Art. 178, inc. II, “b”: começa na confluência da Rua General Osório e Avenida Rio Branco, segue pela Avenida Rio Branco, Rua Vitória, Rua Santa Ifigênia, Rua Aurora, Rua dos Andradas, Rua Beneficência Portuguesa, Rua Brigadeiro Tobias, Rua Capitão Mor Jerônimo Leitão, Rua Carlos de Souza Nazareth, Rua Barão de Duprat, Rua Cavaleiro Basílio Jafet, Rua General Carneiro, Parque D. Pedro II, Avenida Rangel Pestana, Rua Doutor Frederico Alvarenga, Parque D. Pedro II, Rua do Glicério, Praça Doutor Mario Margarido, Rua Helena Zerrenner, Rua dos Estudantes, Praça da Liberdade, Avenida da Liberdade, Praça Carlos Gomes, Rua Rodrigo Silva, Viaduto Dona Paulina, Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, Rua Aguiar de Barros, Rua Santo Amaro, Rua Doutor Nestor Esteves Natividade, Rua Japurá, Travessa Abolição, Rua da Abolição, Rua São Domingos, Rua Major Diogo, Rua Doutor Ricardo Batista, Rua Conselheiro Ramalho, Rua Santo Antonio, Rua Martinho Prado, Rua Nestor Pestana, Rua da Consolação, Rua Rego Freitas, Largo do Arouche, Rua General Osório até o ponto inicial.

quais, destaque-se, contêm regras a respeito da largura das vias e de usos nelas admitidos, tais como a vinculação da área construída máxima de edificações com usos não residenciais -se, assim, para a área não abrangida pela ZEIS e pelo perímetro acima referido, as disposições do Quadro 4 continuam aplicáveis.

A análise cuidadosa destes quadros permite afirmar que não há restrição de usos articulada à largura de vias, já que todas elas apresentam largura superior a 12m (caixa viária).

Ainda com relação aos usos admitidos, vale destacar o seguinte dispositivo do Decreto Municipal nº 45.817/2005: art. 7º, § 1º, segundo o qual os conjuntos residenciais verticais “poderão dispor de espaços cobertos destinados a atividades pertencentes aos grupos de atividades comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais, integrantes da subcategoria de uso nR1, correspondendo ao máximo de 2m² (dois metros quadrados) de área construída por habitação, que deverão ser considerados para o cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidas para cada zona de uso e, quando contidos na zona mista, deverão ser observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidos segundo a categoria de via”. O mesmo decreto contém outras regras relativas à implantação de usos mistos em conjuntos residenciais verticais, que demandam a análise de V.Sas., já que podem impactar na elaboração do PUE¹³³⁴.

Naturalmente, no caso da implantação de usos mistos em um conjunto de edificações, faz-se necessário que todos os usos sejam admitidos para a zona correspondente, bem como sejam atendidas todas as características e exigências relativas ao uso e ocupação do solo previstas na LUOS (art. 162 da LUOS).

34 13 Cite-se como exemplo o art. 8º, inc III, alínea “g” e § 1º: “Art. 8º. Os conjuntos residenciais horizontais e verticais com área de terreno ou terrenos superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ou aquele com mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, cujos espaços e instalações internas são de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto deverão atender às seguintes disposições: (...);III - da área total objeto de plano do conjunto residencial, é obrigatória a reserva de porcentagens mínimas de terreno e de quotas mínimas de terreno, assim como fração mínima da superfície de terreno destinada a um único uso exclusivo a: (...);g) 4m² (quatro metros quadrados) de quota de terreno por habitação para espaços cobertos destinados a atividades pertencentes aos grupos de atividades de comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais, da subcategoria de uso nR1, admitindo-se supermercados da subcategoria de uso nR2, desde que sejam permitidos na zona de uso em que se localizem e sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidas para cada zona de uso, e quando contidos na zona mista deverão ser observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidas segundo a categoria da via; (...);§ 1º. Nos conjuntos residenciais horizontais e verticais, para o atendimento das exigências da alínea “g” do inciso III do “caput” deste artigo, admite-se agrupamento numa mesma edificação das unidades comerciais e de serviços de âmbito local constantes da listagem da subcategoria de uso nR1 do Quadro nº 02 anexo a este decreto para os grupos de atividades de comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais e supermercados da subcategoria de uso nR2, desde que permitidos na zona de uso, observadas as seguintes condições: I - a área privativa para cada uma das atividades não ultrapassar 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); II - a edificação deverá obrigatoriamente ter pelo menos um acesso por uma via oficial de circulação de veículos; III - deverão ser obedecidos recuos de 5m (cinco metros) de frente e 3m (três metros) de ambos os lados em relação à divisa do lote onde estiver implantado o conjunto residencial, bem como em relação às vias internas do conjunto; IV – a edificação deverá ficar afastada no mínimo 6m (seis

metros) em relação às demais edificações do conjunto; V - as áreas destinadas ao comércio e serviços serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação do conjunto residencial”.

RECUOS

Os recuos frontal, laterais e de fundo, tal como ocorre com o coeficiente de aproveitamento e com as taxas de ocupação e permeabilidade, também são definidos pela LUOS e pelo Plano Regional da Sé³⁵. Consoante o Quadro nº 02/j anexo à LUOS e o Plano Regional da Sé, seriam os seguintes os recuos:

QUADRO 7.1-5 - RECUOS

Zona	Frontal	Laterais e de fundos (até 6m de altura)	Laterais e de fundos (acima de 6m de altura)
ZEIS 3	5m	Não exigido	$R=(h-6)/10$ ³⁶
ZCPa	5m	Não exigido	$R=(h-6)/10$
ZCPb	5m	Não exigido	$R+(h-6)/10$

Fonte: LUOS E Plano Regional Sé

Em regra, portanto, todas as edificações deverão observar recuos frontais de 5 metros. Com relação aos recuos laterais e de fundo, os mesmos não são exigidos para edificações com altura inferior a 6 metros. Para edificações com altura superior a 6 metros, deverá ser observada a fórmula indicada no **Quadro 7.1-5 acima**, respeitado, contudo, o recuo mínimo de 3 metros (cf. caput do art. 186 da LUOS, abaixo transcrito). Note-se, por oportuno, que a exigência de recuo lateral e de fundo aplicar-se-ia apenas à parte da edificação que exceder 6 metros de altura. É o que se depreende do caput do art. 186 da LUOS:

“Art. 186. As edificações, instalações ou equipamentos, a partir de 6m (seis metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno devem observar recuos laterais e de fundos, que podem ser escalonados e dimensionados de acordo com a fórmula a seguir, respeitado o mínimo de 3m (três metros).”

(i) Recuo frontal: Nas ZCPs e nas ZEIS, o recuo mínimo de frente não será exigido “quando no mínimo 50% da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, no levantamento aerofotográfico do município de São Paulo, de 2000” (art. 185 da LUOS). Ou seja, bastaria que 50% da face de uma quadra, no ano de 2000, não tivesse recuo frontal, para que toda as novas construções ao longo de toda a face da quadra ficassem dispensadas da exigência de recuo frontal.

(ii) Recuos laterais e de fundo: Para aqueles lotes referidos no art. 195 da LUOS (i.e., lotes cujo “pavimento térreo seja destinado às atividades não residenciais de acesso público, não exclusivo dos condôminos ou ocupantes da edificação, bem como à circulação de pedestres, entre as vias”), o

³⁵ Ainda a respeito dos recuos aplicáveis, fazemos referência aos parágrafos 65 a 73 abaixo.

³⁶ Onde: R = recuos e H = altura da edificação em metros, contada a partir do perfil natural do terreno.

recoo mínimo lateral e de fundo será exigido apenas a partir da altura de 12m acima do perfil natural do terreno.

É importante destacar que, consoante os parágrafos 1³⁷ e 2³⁸ do art. 186 da LUOS, os recuos obrigatórios poderão ser exigidos desde o térreo, com base nos grupos de atividades instalados nas correspondentes edificações, tais como atividades industriais, locais de reuniões e eventos e associações comunitárias, culturais e esportivas.

A LUOS contém importantes exceções às regras acima indicadas, que podem ser aproveitadas pelo Projeto Nova Luz. Caso a construção não se encaixe dentre as exceções abaixo enumeradas, haverá a necessidade de atendimento dos recuos previstos no **Quadro 7.1-5** acima.

Com relação aos lotes que ocupem toda a quadra, o recuo de frente é exigido apenas para duas das frentes do lote, desde que “o pavimento térreo seja destinado às atividades não residenciais de acesso público, não exclusivo dos condôminos ou ocupantes da edificação, bem como à circulação de pedestres, entre as vias” (art. 195, inc. III, da LUOS). É importante destacar que, para a percepção do referido benefício, deve haver o atendimento dos requisitos indicados no art. 195 de maneira concomitante, i.e., há a necessidade de que, ao mesmo tempo, o terreno seja ocupado por atividades não residenciais de uso público (e, portanto, não restrito apenas a condôminos) e se permita a circulação de pedestres entre as vias públicas. Exemplo bastante claro de tal situação é o Conjunto Nacional localizado na Av. Paulista.

O benefício garantido pelo art. 195, inc. II, da LUOS, está em contradição aparente com o do art. 185. Com efeito, de acordo com este, como dito acima, caso 50% de cada uma das quatro faces de uma quadra, de acordo com o levantamento aerofotográfico de 2000, não possuísse recuo frontal, todas as construções da quadra ficariam dispensadas da exigência de recuo frontal. Todavia, consoante o art. 195, inc. II, tal dispensa apenas seria aplicável apenas a duas das faces. Quer nos parecer que a regra contida no art. 185 da LUOS deve prevalecer, já que, em determinadas situações, como, por exemplo, no caso de todos os lotes de uma quadra, cujas respectivas construções se enquadrem na hipótese do art. 185, serem lembrados, estar-se-ia regulando uma hipótese específica de lote que

³⁷ Art. 186, § 1º - As edificações destinadas aos grupos de atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas, localizadas nas zonas e vias onde esses grupos são permitidos fora das zonas predominantemente industriais – ZPI, deverão observar os recuos obrigatórios definidos no caput desse artigo a partir do pavimento térreo, excetuadas: I. as edificações com área construída computável de no máximo 250m²; II. as edificações com área construída computável de no máximo 500m², quando localizadas nas demais zonas e vias onde as atividades referidas no caput são permitidas.

³⁸ Art. 186, § 2º - As edificações destinadas aos grupos de atividades locais de reunião e eventos e associações comunitárias, culturais e esportivas, localizadas nas zonas e vias onde esses grupos são permitidos fora das zonas predominantemente industriais – ZPI e das zonas centralidades ZCP e ZCL, deverão observar os recuos obrigatórios definidos no caput desse artigo a partir do pavimento térreo, excetuadas as edificações com área construída computável de no máximo 500m²

ocupe toda uma quadra, ao passo que o art. 195, inc. II, regularia qualquer caso de lote que ocupe toda uma quadra. Sugerimos que esta questão também seja submetida à apreciação da CTLU.

VAGAS DE ESTACIONAMENTO E POLOS GERADORES DE TRÁFEGO

A regularidade de uma edificação também depende do número de vagas por ela oferecida. O número de vagas nas edificações destinadas a usos residenciais é definido pelo art. 190 da LUOS, que determina o seguinte:

QUADRO 7.1-6 – VAGAS EM USOS RESIDENCIAIS

Categoria de Uso	Características	Número de vagas
R1	Habitação com área edificada de até 200m ²	1 vaga
R2h R2v	Habitação com área edificada entre 200 e 500 m ²	2 vagas
	Habitação com área edificada superior a 500m ²	3 vagas
R2v	5m	$G > Sc/2,5^{39}$

Com relação aos usos não residenciais, o número de vagas é definido em função do uso pretendido para a edificação, observados os Quadros 02/c e 02/i, que tratam, respectivamente, da implantação de usos não residenciais nas Zonas de Centralidade Polar (ZCPa e ZCPb) e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) (cf. Anexo VI à presente). Assim, por exemplo, para a instalação de um estabelecimento na ZCPa enquadrado no uso “comércio de abastecimento de âmbito local”, será exigido o seguinte número de vagas, conforme o Quadro 02/c: (i) para área construída menor ou igual a 100m², será exigida uma vaga a cada 50m² de área computável ou fração; e (ii) para área construída maior do que 100m², será exigida uma vaga a cada 4m² da área destinada aos consumidores. Ainda a exemplificar a variação do número de vagas em função do uso pretendido, para um estabelecimento localizado na mesma zona e enquadrado no uso “comércio diversificado” ou “comércio especializado”, de acordo com o Quadro 02/c: (iii) no caso de usos não residenciais compatíveis (nR1), será exigida uma vaga para cada 50m² de área construída computável ou fração; e (iv) no caso de usos não residenciais toleráveis (nR2)⁴⁰, será exigida uma vaga para cada 35m² de área construída computável ou fração.

³⁹Onde, G = área mínima destinada a estacionamento de veículos e Sc = área construída resultante do coeficiente de aproveitamento adotado.

⁴⁰ Conforme classificações trazidas pelo art. 154 da LUOS. “Art. 154: Da categoria Uso Não Residencial - nR, compreende atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais que, tendo como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategoria: I. usos não residenciais compatíveis - nR1, atividades compatíveis com a vizinhança residencial; II. usos não residenciais toleráveis - nR2, atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial; III. usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3, as atividades potencialmente geradoras de impacto urbanístico ou ambiental; IV. usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável - nR4, atividades que podem ser implantadas em áreas de preservação, conservação ou recuperação ambiental”.

A OU Centro dispensou da exigência de estacionamento o uso residencial, categoria R2.02 (equivalente, atualmente, ao R2v). Note-se, contudo, que, caso se opte pela construção de estacionamento para veículos, a área destinada a esta finalidade não será computada para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento (art. 3º, inc. I, alíneas, “b” e “c”, da OUC Centro). A respeito da prevalência das disposições da OUC Centro em relação à LUOS – inclusive, pois, no que diz respeito ao benefício em tela –, fazemos referência ao parágrafo 27 acima.

O número de vagas mínimo estabelecido na legislação deverá ser atendido em cada uma das novas edificações, não se podendo cogitar, ao menos em princípio, da possibilidade de o PUE como um todo, e não cada uma das edificações, atender ao número de vagas exigido. Com efeito, no que tange aos usos não residenciais, o art. 174 da LUOS lista, dentre as disposições que deverão ser atendidas para permitir a instalação de tais usos, o atendimento ao número de vagas para estacionamento de veículos. Nesse sentido, um uso é considerado “conforme” pela LUOS apenas quando atender ao disposto nos Quadros 02/a a 02/i já referidos (art. 213, § 3º, da LUOS) e, assim, ao número mínimo de vagas exigido. O mesmo ocorre com o uso não residencial, em que o art. 190 da LUOS exige que cada edificação destinada a tais usos respeite o número de vagas exigido, sob pena de a edificação ser considerada “não conforme” (art. 214, § 1º, da LUOS).

Não se poderia cogitar, assim, da possibilidade de o PUE, como um todo, atender o número de vagas exigido pela legislação.

Ainda a respeito de vagas de estacionamento, é preciso destacar que a Lei Municipal no 8.844/1978, expressamente recepcionada pela LUOS (art. 270), excepcionou as edificações localizadas em determinadas zonas – Z5-001 e Z5-002, sendo que esta última abrange parte do perímetro do Projeto Nova Luz⁴¹ – da necessidade de atendimento de vagas para estacionamento de veículos. O art. 4º da mencionada norma dispõe o seguinte:

“Art. 4º - O Executivo fixará, por decreto, de acordo com a conveniência de transporte e de tráfego, os trechos de logradouros públicos, nas zonas de uso Z5-001 e Z5-002, onde:

I – Os imóveis lindeiros ficarão dispensados do atendimento das exigências relativas à reserva de vagas para estacionamento e a pátio de carga e descarga;

II – Será vedada a instalação de estacionamentos, garagens e pátios de carga e descarga.”

⁴¹ Os perímetros das antigas zonas Z5-001 e Z5-002 foram definidos pelo Quadro 8-A da Lei Municipal nº 8.001/1973, sendo que apenas a Z5-002 abrange parte do perímetro do Projeto Nova Luz, tendo os seguintes limites: começa na confluência da Rua General Osório e Avenida Rio Branco, segue pela Avenida Rio Branco, Rua Vitória, Rua Santa Ifigênia, Rua Aurora, Rua dos Andradas, Rua Beneficência Portuguesa, Rua Brigadeiro Tobias, Rua Capitão Mor Jerônimo Leitão, Rua Carlos de Souza Nazareth, Rua Barão de Duprat, Rua Cavaleiro Basílio Jafet, Rua General Carneiro, Parque D. Pedro II, Avenida Rangel Pestana, Rua Doutor Frederico Alvarenga, Parque D. Pedro II, Rua do Glicério, Praça Doutor Mario Margarido, Rua Helena Zerrener, Rua dos Estudantes, Praça da Liberdade, Avenida da Liberdade, Praça Carlos Gomes, Rua Rodrigo Silva, Viaduto Dona Paulina, Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, Rua Aguiar de Barros, Rua Santo Amaro, Rua Doutor Nestor Esteves Natividade, Rua Japurá, Travessa Abolição, Rua da Abolição, Rua São Domingos, Rua Major Diogo, Rua Doutor Ricardo Batista, Rua Conselheiro Ramalho, Rua Santo Antonio, Rua Martinho Prado, Rua Nestor Pestana, Rua da Consolação, Rua Rego Freitas, Largo do Arouche, Rua General Osório até o ponto inicial.

O mencionado artigo foi regulamentado pelo Decreto Municipal nº 15.763/1979, do qual os seguintes dispositivos podem ser destacados:

“Art. 4º - As reformas ou reconstruções de edificações regularmente existentes, situadas nos demais trechos de logradouros públicos não constantes do Anexo 1⁴², integrante deste decreto, contidos nas zonas de uso Z5-001 e Z5-002, poderão ser efetuadas sem o atendimento das exigências estabelecidas no artigo 26 da Lei no. 7.805, de 1 de novembro de 1972, tendo em vista o disposto no item I do artigo 1º da Lei no. 8.844, de 19 de dezembro de 1978.”

“Art. 6º - As novas edificações, situadas nos demais trechos de logradouros públicos não constantes do Anexo 1, integrante deste decreto, contidos nas zonas de uso Z5-001 e Z5-002, quando destinadas às categorias de uso C1, E1, S1, I1, E2-4 e E2-5²²⁴³, poderão ser efetuadas sem o atendimento das exigências estabelecidas no artigo 26 da Lei no. 7.805, de 1 de novembro de 1972, tendo em vista o disposto no item I do artigo 1º da Lei no. 8.844, de 19 de dezembro de 1978.

Parágrafo único – O disposto neste artigo aplica-se, também, às categorias de uso C2 e S2⁴⁴, até o limite máximo de 2.500,00m² de área construída. Acima deste limite, as edificações deverão observar as exigências do artigo 26 da Lei no. 7.805 de 1 de novembro de 1972, para a área construída que exceda o referido limite.”

“Art. 7º - No tocante a pátios de carga e descarga, as reformas ou reconstruções de edificações regularmente existentes nas zonas de uso Z5-001 e Z5-001, ainda que com mudança de uso ou ampliação de área construída, poderão ser efetuadas sem o atendimento das exigências estabelecidas no artigo 26 da Lei nº 7.805, de 1 de novembro de 1972, tendo em vista o disposto no item I do artigo 1º da Lei nº 8.884, de 19 de dezembro de 1978.”

“Art. 8º - As novas edificações, quando situadas nos trechos de logradouros públicos contidos nas zonas de uso Z5-001 e Z5-002, relacionados no Anexo 2²⁴⁴⁵, integrante deste decreto, deverão observar as exigências estabelecidas no art. 26 da Lei no. 7.805, de 1 de novembro de 1972, no tocante a pátios de carga e descarga.”

⁴²O Anexo I, cuja redação foi alterada pelo Decreto Municipal nº 59.551/1991, faz referência a vias públicas localizadas, essencialmente, na “colina histórica” da Cidade, ou seja, o chamado “centro velho”.

⁴³ O Decreto Municipal nº 41.910/2002 assim classifica as mencionadas categorias de uso: (i) C1 – comércio varejista de âmbito local; (ii) E1 – instituições de âmbito local; (iii) S1 – serviços de âmbito local; (iv) I1 – industrial não incômodo (uso este definido pelo Decreto Municipal nº 11.106); (v) E2-4 – assistência social; e (vi) E2-5 – culto.

⁴⁴ O Decreto Municipal nº 41.910/2002 assim classifica as mencionadas categorias de uso: (i) C2 – comércio varejista diversificado; e (ii) S2 – serviços diversificados.

⁴⁵O Anexo 2 indica as seguintes vias que estão abrangidas pelo perímetro do Projeto Nova Luz: (i) Avenida Ipiranga, entre a Rua da Consolação e a Praça Alfredo Issa; (ii) Avenida Rio Branco, entre o Largo do Paissandu e a Rua General Osório; e (iii) Avenida São João, entre a Rua Líbero Badaró e a Rua General Osório.

Como se verifica, a totalidade dos benefícios concedidos pela legislação em tela diz respeito à observância do art. 26 da Lei Municipal nº 7.805/1972, que determina a necessidade de “reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento de automóveis ou carga e descarga de caminhões nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos”. A Lei Municipal nº 7.805/1972, contudo, foi expressamente revogada pela LUOS (art. 271), o que pode gerar questionamentos a respeito de os imóveis localizados na Z5-002 estarem ou não dispensados da exigência de reserva de espaço para estacionamento.

Com efeito, ainda que a Lei Municipal nº 8.844/1978 – e, bem assim, o decreto que a regulamentou – tenha sido expressamente recepcionada pela LUOS, a exigência de reserva de espaço para estacionamento de veículos por ela excepcionada consta de norma já revogada. Na prática, portanto, estar-se-ia concedendo aos imóveis localizados na Z5-002 um benefício de aplicação duvidosa, já que, como se disse, as exigências dispensadas não mais estão em vigor.

Por outro lado, não se pode descartar o fato de que a recepção da Lei Municipal nº 8.844/1978 pela LUOS consistiria em uma indicação, por parte do legislador, de que a área abrangida pela Z5-002 deve ser pensada, sob o ponto de vista urbanístico, de maneira diferenciada e, possivelmente, com a dispensa de reserva de área para estacionamento de veículos. Caso contrário, não haveria razão para a recepção, pela LUOS, de todo o texto da Lei Municipal nº 8.844/1978

A aplicabilidade e a correta interpretação da Lei Municipal nº 8.844/1978 e dos benefícios por ela concedidos devem ser objeto de questionamento à Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU, a quem compete, como já se disse, dirimir dúvidas desta natureza⁴⁶. Sem que a CTLU se manifeste a respeito da aplicabilidade da Lei Municipal nº 8.844/1978, julgamos conveniente, por cautela, que o PUE não se aproveite dos benefícios em questão.

Paralelamente, vale destacar que o art. 160 da LUOS prevê que empreendimentos que possam gerar tráfego, os chamados “pólos gerados de tráfego”, estão sujeitos à fixação prévia de diretrizes, na forma da Lei Municipal nº 15.150/2010 e do Decreto que a regulamentou, nº 51.770/2010.

Consoante a Lei Municipal nº 15.510/2010, são pólos geradores de tráfego e, portanto, podendo ser enquadrados na categoria de uso não residencial nR3 (cf. Quadro 2 anexado ao Decreto Municipal nº 45.817/2005:

- (i) as edificações residenciais com 500 ou mais vagas⁴⁷;

⁴⁶ Veja-se, por oportuno, que o art. 270, § único, da LUOS, é expresso ao atribuir à CTLU competência para “analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação das disposições desta lei”, inclusive, pois, no que tange à recepção de diversas leis municipais, como é o caso da nº 8.844/1978.

⁴⁷ Ainda no que tange aos pólos geradores de tráfego, chamamos a sua atenção para o art. 10 do Decreto Municipal nº 45.817/2005, segundo o qual “os usos residenciais R com 500 (quinhentas) vagas ou mais de estacionamento de veículos ou com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados) são considerados Polos Geradores de Tráfego e Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança respectivamente”.

- (ii) as edificações não residenciais com 120 ou mais vagas, localizadas em áreas especiais de tráfego⁴⁸;
- (iii) as edificações não residenciais com 280 ou mais vagas, localizadas fora das áreas especiais de tráfego;
- (iv) serviços socioculturais, de lazer e de educação, com mais de 2.500m² de área construída computável;
- (v) locais destinados à prática de exercícios físicos ou esporte, com mais de 2.500m² de área construída computável;
- (vi) serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500m²;
- (vii) locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 pessoas ou mais; e
- (viii) atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 pessoas ou mais.

Os projetos de empreendimentos geradores de tráfego deverão ser previamente analisados pela Companhia de Engenharia de Tráfego (art. 4º da Lei Municipal nº 15.150/2010), a quem competirá definir as medidas mitigadoras dos impactos sobre o sistema viário e as eventuais adequações nos projetos viários e/ou de arquitetura que deverão ser realizadas por conta do empreendedor.

Vale destacar que, no caso de se fazerem necessárias obras e serviços no sistema viário, o custo de tais melhorias caberá aos empreendedores, não podendo, contudo, representar mais de 5% do custo total do empreendimento. Todos os empreendimentos classificados como pólos geradores de tráfego deverão recolher para o Fundo Municipal de Desenvolvimento de Trânsito, para a realização de projetos específicos de trânsito e transporte, (i) o valor correspondente a 1% do custo total do empreendimento, caso não seja necessária imediatamente nenhuma obra viária ou serviço; ou (ii) caso o valor de tais obras não atinja 1% do custo total do empreendimento, o valor da diferença entre o custo das obras e 1% do custo total do empreendimento (art. 8º da Lei Municipal nº 15.150/2010).

É importante destacar que as medidas mitigadoras definidas pela Companhia de Engenharia de Tráfego deverão estar concluídas antes do término das obras do empreendimento (art. 9º, § 1º, da Lei Municipal nº 15.150/2010).

⁴⁸ O art. 2º, § único, define as áreas especiais de tráfego: (i) AET-1 – Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1 e N3 e Coletoras, inseridas no Minianel Viário; (ii) AET- 2 – na área externa ao Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N2 e N3; e (iii) AET-3 – áreas de Operação Urbana: em todas as vias, independentemente de sua classificação.

Ainda no que tange ao tema “estacionamento” é preciso fazer menção aos chamados estacionamentos públicos. A Lei Municipal nº 13.688/2003 autorizou o Poder Executivo a conceder, mediante licitação, a exploração de serviço de estacionamento de veículos nos Distritos da Sé e República, precedida de planejamento e construção da respectiva infraestrutura (sendo que as edificações deverão ser necessariamente subterrâneas). A referida lei foi regulamentada pelo Decreto Municipal nº 45.980/2005.

Destaque-se que o art. 2º, § 2º, da mencionada lei determina que, após o advento do termo da concessão, “as áreas serão restituídas ao município, com todas as construções, equipamentos e benfeitorias a elas incorporadas, sem nenhum direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, podendo o município deles fazer o uso que entender conveniente, de forma direta ou por intermédio de terceiros”. O fato de os estacionamentos públicos, ao final do período da concessão – que não poderá ultrapassar trinta anos (art. 2º, caput, da Lei Municipal nº 13.688/2003) –, serem restituídos ao município inviabiliza qualquer tentativa de se estudar a possibilidade de integração dos referidos estacionamentos a construções privadas, de modo a que estas, para que fossem consideradas “conformes”, fizessem uso de tais estacionamentos. De fato, caso tal possibilidade fosse factível – e não o é –, no caso de encerramento das atividades de estacionamento, todas as construções privadas que dele se aproveitariam passariam a ser “não conformes”, o que não se poderia admitir.

OUTRAS DIRETRIZES

Não obstante as regras acima referidas, é importante destacar que o Plano Regional da Sé e a OUC Centro contêm diretrizes específicas para a ocupação do perímetro do Projeto Nova Luz, que acabam por impactar especialmente as exigências concernentes aos recuos. Existem, também, diretrizes específicas relativas à proteção do patrimônio histórico⁴⁹, até o momento compiladas em uma única

⁴⁹ A respeito do questionamento específico de V. Sas. no sentido de a aprovação pelas autoridades competentes de cada uma das edificações a serem construídas no âmbito do Projeto Nova Luz sejam precedidas de estudos arqueológicos, cumpre-nos destacar que tal exigência encontra fundamento na Legislação federal, estadual e municipal. Os dispositivos que tratam da matéria determinam, em suma, que todos os projetos que possam afetar,

direta ou indiretamente sítios arqueológicos, ou que sejam classificados como potencialmente causadores de significativo impacto ambiental (e cujo licenciamento dependa da elaboração de EIA/ RIMA) devem contemplar a realização de estudos arqueológicos, na forma da lei e sob orientação/ supervisão/autorização direta do INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL – IPHAN.

No âmbito federal, a matéria é regida pela Lei nº 3.924/1961 (que dispõe sobre os monumentos arqueológicos e pré-históricos), Portarias nos 07/1988 e 230/2002 do IPHAN e, indiretamente, pelas Resoluções nos 01/1986 e 237/2003 do CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE – CONAMA (mencione-se aqui, ainda, que a proteção ao patrimônio arqueológico é prevista na Constituição Federal Brasileira, bem como na Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade). No âmbito estadual é a Resolução nº 34/2003 da SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE – SMA que dispõe específica e detalhadamente sobre a matéria e, no âmbito municipal, indiretamente, a Lei nº 14.917/2009, que dispõe sobre a concessão urbanística no município de São Paulo (e determina ser uma de suas diretrizes a preservação do patrimônio arqueológico).

Dentre as diversas exigências técnicas e legais determinadas na legislação e que podem ser exigidas pelas autoridades responsáveis, destaque-se, conforme definido na Portaria IPHAN nº 230/2002 e na Resolução SMA nº 34/2003, aquilo que seria o produto do licenciamento prévio do projeto: (i) o Diagnóstico (que consiste no relatório

de caracterização e avaliação da situação atual do patrimônio arqueológico ou de sua inexistência na área de estudo) e, a partir do Diagnóstico; (ii) os Programas de Prospecção e de Resgate compatíveis com o cronograma das obras e demais fases do licenciamento em análise.

manifestação por parte do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – Condephaat.

O Plano Regional da Sé define como sendo um dos objetivos do desenvolvimento urbano da região central da cidade “valorizar e incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano, consolidando a identidade do centro metropolitano” (art. 2º, inc. V). O referido objetivo é reiterado pelo art. 5º, inc. III, do Plano Regional da Sé: “São objetivos do Desenvolvimento urbano com Qualidade Ambiental: (...) III – permitir a identificação, leitura e apreensão da paisagem, garantindo sempre que possível a continuidade visual dos referenciais históricos do centro da cidade”.

Mais adiante, quando trata dos bens integrantes do patrimônio histórico, o Plano Regional da Sé destaca o seguinte:

“Art. 31 – A preservação, recuperação e manutenção de elementos urbanísticos de valor histórico e cultural têm como objetivo a preservação dos seguintes referenciais:

I – a morfologia urbana;

II – o traçado urbano;

III – a identidade do bairro a partir de unidades urbanísticas socialmente apreendidas, seja pelo seu valor na história do bairro, seja pelo seu valor estético formal ou por seu valor de uso social relacionado com a afetividade por ele criada.”

Em suma, é possível que as autoridades competentes venham a exigir de cada uma das referidas edificações estudos arqueológicos detalhados. Tal exigência, contudo, está diretamente ligada ao resultado do EIA-RIMA que está sendo elaborado pelo Consórcio e que deverá abranger estudos desta natureza. Caso, assim, o EIA-RIMA indique a existência de bens arqueológicos no perímetro abrangido pelo Projeto Nova Luz, para cada intervenção a ser realizada na área – o que inclui edificações – deverá ser dada continuidade aos estudos iniciados pelo EIA-RIMA e implementadas medidas de proteção a tal patrimônio. Isto, ademais, não afasta a possibilidade de que determinados

empreendimentos específicos, por estarem sujeitos à elaboração de EIA-RIMA e/ou EIV, também venham a ser obrigados à realização de novos estudos detalhados e à implementação de medidas específicas para cada uma das intervenções.

A OU Centro contém diretrizes bastante semelhantes àquelas acima referidas relativas ao Plano Regional da Sé. O art. 2º, parágrafo único, inc. VI, define como sendo uma das diretrizes urbanísticas da OU Centro “a composição das faces das quadras, de modo a valorizar os imóveis de interesse arquitetônico e a promover a harmonização do desenho urbano”. A necessidade de harmonização do desenho urbano e da volumetria das construções à daquelas existentes é reafirmada no art. 5º, inc. V, da lei da OU Centro.

Chamamos a sua atenção, também no que diz respeito a recuos, para a Lei Municipal nº 8.844/1978, expressamente recepcionada pela LUOS. Os arts. 1º e 2º da referida lei dispensaram as reformas, reconstruções e as novas edificações localizadas nas zonas Z5-001 e Z5-002 das exigências de recuos contidas nas Leis Municipais nº 8.001/1973 e 8.328/1973. A exemplo do que ocorreu com a Lei Municipal nº 7.805/1972, ditas normas também foram revogadas, o que torna questionável a aplicabilidade do benefício relativo à dispensa da observância de recuos. A esse respeito, fazemos referência aos parágrafos 58 a 61 acima.

Acresçam-se dispositivos do Código de Obras do Município, cuja redação é indicativa da necessidade de que às construções localizadas no Centro de São Paulo sejam garantidos padrões de insolação e aeração diferenciados, permitindo que as novas construções preservem a “continuidade visual”, a “identidade do centro metropolitano” e, assim, a própria “harmonização do desenho urbano”:

- Item 10.10.2 do Código de Obras: “As condições de aeração e insolação naturais previstas nesta lei poderão ser aceitas de forma diversa pela PMSP quando esta vier a elaborar plano de revitalização, reurbanização ou intervenção em áreas urbanas de especial interesse social [como é o caso da ZEIS]”.
- Item 10.10.3 do Código de Obras: “Quando o terreno, onde a edificação a ser implantada, estiver situado nos logradouros oficiais antigos, cuja redação faz parte integrante do Decreto nº 9.558, de 12 de junho de 1971 [o qual, note-se, abrange as vias públicas do perímetro do Projeto Nova Luz], e houver edificação vizinha de grande porte implantada sem atendimento às normas da Lei nº 5.819, de 22 de junho de 1961, a PMSP poderá, a seu critério, permitir a justaposição da nova edificação à edificação lindeira, sem prejuízo dos índices de ocupação e aproveitamento previstos na LPUOS”.

Paralelamente, por meio do Parecer Técnico UPPH nº GCR-2496-2010, o Condephaat informou quais seriam as restrições, relativas à proteção do patrimônio histórico, que impactariam o Projeto Nova Luz no que tange aos elementos acima descritos²⁹⁵⁰: “Ao longo da Rua Santa Ifigênia os projetos para novas construções serão analisados tendo em vista sua integração à morfologia urbana pré-existente, de forma a agregar valor ao conjunto da paisagem e à ambiência dos bens culturais tombados. Para tanto, deverão respeitar o alinhamento e a volumetria das construções existentes tendo em vista evitar o surgimento de empenas cegas e minimizar o impacto das existentes. Todas as

⁵⁰ É importante destacar que o mesmo parecer contém regras específicas a respeito do gabarito das construções. Destaque-se, também, que, por meio do Ofício GS nº 411/2010, o Condephaat encaminhou aos cuidados do Consórcio uma lista de imóveis cujas “fachadas, componentes arquitetônicos e cobertura” são objeto de processo de tombamento e, portanto, sujeitas à preservação.

construções deverão obedecer ao alinhamento do lote até a altura de 15 metros, ocupando o terreno de divisa a divisa. O gabarito poderá atingir 30m, desde que obedecido o recuo de 15m do alinhamento, gabarito básico da maior parte da área descrita no Artigo 1º, ilustrada no mapa anexo”.

Da análise do mencionado parecer, é possível verificar a preocupação do Condephaat em garantir que as construções ao longo da Rua Santa Ifigênia sejam integradas à morfologia urbana pré existente, dispensando-as, pois, da necessidade de observância de recuos frontal e laterais. A aludida diretriz, note-se, abrange apenas os imóveis localizados ao longo da Rua Santa Ifigênia e não todo o perímetro do Projeto Nova Luz.

Como se verifica do acima exposto, há diretrizes urbanísticas e de proteção do patrimônio histórico indicativas da importância de se preservar a identidade da região central e, assim, as principais características das construções ali existentes.

Uma destas características é, justamente, a falta de recuos frontal, laterais e de fundo. As regras indicadas no Capítulo VIII acima – que impõem, justamente, a observância de recuos – parecem, assim, estar em contradição com as diretrizes acima indicadas, relativas ao desenvolvimento urbano da região central do município de São Paulo.

7.1.5 Da Compensação Ambiental

A análise que se segue foi feita com base na necessidade de avaliar *em que condições* estaria o Projeto Nova Luz obrigado a arcar com a compensação ambiental objeto do art. 36 da Lei nº 9.985/2000, de teor seguinte.

“Art. 36 – Nos casos de licenciamento ambiental de empreendimentos de significativo impacto ambiental, assim considerado pelo órgão ambiental competente, com fundamento em EIA/RIMA, o empreendedor é obrigado a apoiar a implementação e manutenção de unidade de conservação do grupo de Proteção Integral, de acordo com o disposto neste artigo e no regulamento desta Lei.

§ 1º O montante de recursos a ser destinado pelo empreendedor para esta finalidade **não pode ser inferior a 0,5% (meio por cento) dos custos totais previstos para a implantação do empreendimento**, sendo o percentual fixado pelo órgão ambiental licenciador, de acordo com o grau de impacto ambiental causado pelo empreendimento.”

Registre-se que, em decisão publicada no dia 20.06.08, o SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF) julgou, de um lado, válido o instituto da compensação ambiental, mas, de outro lado, **inválido** o parâmetro previsto para o cálculo dessa compensação, a saber: **“mínimo de 0,5% dos custos totais previstos para a implantação do empreendimento”**.

Tendo declarado inconstitucional o critério “*percentual sobre o valor total do empreendimento*”, o STF estabeleceu um outro – e único – parâmetro para a fixação do valor da compensação ambiental: o da proporcionalidade relativa ao impacto ambiental negativo do empreendimento. Assim, quanto maior (ou menor) o dano, maior (ou menor) a compensação devida – independentemente do “*valor total do empreendimento*”. É possível, então, que empreendimento vultoso do ponto de vista financeiro esteja sujeito a pagar valores relativamente pequenos a título de compensação; por outro lado, empreendimentos de menor custo (mas de alto impacto ambiental), podem sujeitar-se a compensações maiores, em termos relativos.

Com base nesse critério, cabe ao órgão licenciador (federal, estadual ou municipal, conforme o caso) definir o valor da compensação ambiental, e deve fazê-lo “*de acordo com o impacto ambiental a ser dimensionado no EIA/RIMA*”. Com efeito, é o EIA que indicará a magnitude e significação do dano⁵¹ e, por conseqüência, os elementos para a definição do valor da compensação.

51 Nos termos do art. 6º da Resolução CONAMA nº 1/86.

Dessa forma, baliza-se de certo modo a atuação – e a discricionariedade – do órgão ambiental que, segundo o STF, “não poderá, arbitrariamente, definir o valor {da compensação}, uma vez que deverá agir sob o manto da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (art. 37 da CF). Deve, isto sim, fixar o quantum compensatório em estrita conformidade com os dados técnicos do EIA/RIMA” (grifamos).

Adicionalmente, o STF, de modo expresso e por mais de uma vez, reconhece que a definição pelo órgão ambiental do valor da compensação deve se dar no âmbito de procedimento “em que se assegurem o contraditório e a ampla defesa”, (...) “cabendo ao Poder Judiciário coibir, no caso concreto, eventuais excessos do administrador público quando da fixação do respectivo valor”.

Por fim, a observância da decisão do STF é **obrigatória** para os órgãos do Poder Judiciário e da Administração Pública federal, estadual e municipal⁵². Assim, eventuais leis estaduais e/ou municipais não seriam suficientes, ao menos em princípio, para validar medidas compensatórias, pretéritas ou futuras, fixadas com base em critérios incompatíveis com aquele da proporcionalidade ora definido pelo STF.

Além disso, merece destaque o art. 31 do Decreto nº 4.340/2002 que regulamenta a compensação ambiental:

“Art. 31 - Para os fins de fixação da compensação ambiental de que trata o art. 36 da **Lei nº 9.985/00**, o IBAMA estabelecerá o grau de impacto a partir de EIA/RIMA, ocasião em que considerará, **exclusivamente, os impactos ambientais negativos sobre o meio ambiente.**

§ 1º - O impacto causado será levado em conta apenas uma vez no cálculo.

§ 2º - O cálculo deverá conter os indicadores do impacto gerado pelo empreendimento e das características do ambiente a ser impactado.

§ 3º - Não serão incluídos no cálculo da compensação ambiental os investimentos referentes aos planos, projetos e programas exigidos no procedimento de licenciamento ambiental para mitigação de impactos, bem como os encargos e custos incidentes sobre o financiamento do empreendimento, inclusive os relativos às garantias, e os custos com apólices e prêmios de seguros pessoais e reais.”

52 É o que determina o p. único do art. 28 da Lei no 9.868/99: “A declaração de constitucionalidade ou de inconstitucionalidade, inclusive a interpretação conforme a Constituição e a declaração parcial de inconstitucionalidade sem redução de texto, têm eficácia contra todos e efeito vinculante em relação aos órgãos do Poder Judiciário e à Administração Pública federal, estadual e municipal.”

Assim, os aspectos descritos no EIA/RIMA que devem ser considerados pelo órgão ambiental para a referida compensação serão somente “**os impactos negativos e não mitigáveis aos recursos naturais**”.

Em outras palavras, se certo empreendimento causa impactos positivos e/ou neutros no meio ambiente, claramente, não deverá incidir compensação ambiental sobre estes. E, se forem causados impactos ambientais negativos, mas tais impactos forem mitigados ou compensados, não será devida compensação ambiental, sob pena de se incorrer em indevido *bis in idem*.

Nesse sentido, Édis Milaré e Priscila Santos Artigas ensinam que:

“a sobreposição da compensação ambiental nas medidas compensatórias, exigidas ou não por lei, fere o princípio de que ninguém deverá arcar duas vezes pelo mesmo impacto/prejuízo ambiental”⁵³.

No mesmo sentido, Marcelo Abelha Rodrigues:

“infere-se pela própria principiologia do direito ambiental que só serão objeto de compensação os impactos que não sejam possíveis de serem mitigados, ou seja, aqueles para os quais não existam condicionantes que viabilizem a neutralização do impacto, evitando o dano ao meio ambiente. Por isso, a regra da compensação ambiental refere-se aos *impactos ecológicos não mitigáveis*”⁵⁴.

Sendo assim, o único impacto ambiental sobre o qual deverá incidir compensação ambiental será o **impacto negativo e não mitigado**.

Especificamente no Estado de São Paulo, a questão foi tratada pela Resolução SMA nº 56/06, que – em linha com as regras federais – estabeleceu a gradação de impacto ambiental para fins de cobrança da compensação ambiental, dispondo que:

“Art. 4º - A gradação de impacto ambiental será realizada com base nas seguintes premissas:

Considerar **somente os impactos negativos e não mitigáveis** aos recursos ambientais”;

Assim, viu-se que o STF eliminou o parâmetro de valor percentual mínimo para a compensação ambiental, devendo este ser proporcional aos danos causados ao meio ambiente por certo empreendimento.

53 Milaré, Édis e Artigas, Priscila Santos. Compensação ambiental: questões controvertidas. RDAMB 43. São Paulo: Ed. RT, jul.-set./2006. p. 105

54 Rodrigues, Marcelo Abelha. Aspectos jurídicos da compensação ambiental do art. 36, § 1º da Lei Brasileira das Unidades de Conservação (Lei 9.985/2000). São Paulo: Ed. RT, abr.-jun./2007. p. 138

Além disso, a compensação ambiental é devida apenas relativamente aos impactos ambientais negativos e não mitigados, uma vez que a obrigação de pagar a compensação ambiental cumulada com a realização de medidas mitigatórias caracterizaria o *bis in idem*.

Nessas circunstâncias, ao menos em princípio, o Projeto Nova Luz só estará sujeito à compensação ambiental se dele resultarem impactos ambientais negativos e não mitigados, nos termos do EIA/RIMA, devendo a compensação ambiental ser proporcional ao impacto em questão, se existente.

7.1.6 Da Legislação Ambiental de Interesse ao Ordenamento do Território

Ao longo do desenvolvimento do Diagnóstico Ambiental foram relacionados os principais parâmetros tratados no âmbito da legislação que disciplina o ordenamento do território e das atividades potencialmente poluidoras.

A fim de garantir a melhor fluidez no entendimento das questões tratadas pela legislação específica, são mantidos no corpo dos capítulos apresentados a seguir, os dispositivos legais que dão suporte ao diagnóstico esteja ele abrangido pelo meio físico (ruído, vibração, clima, conforto térmico), biótico (vegetação, unidades de conservação do município, proteção à fauna), e socioeconômico (patrimônio histórico e arqueológico, habitação de interesse social, dentre outros).

Para entendimento do conjunto destes dispositivos legais sistematizou-se no **Quadro 7.1-7** a legislação ambiental aplicada à Nova Luz.

QUADRO 7.1-7 – ASPECTOS GERAIS DA LEGISLAÇÃO APLICADA AO PROJETO NOVA LUZ.

LEIS/ DECRETOS/ RESOLUÇÕES	
<u>Federal</u>	
<p>Portaria do Ministério do Trabalho nº 3.214, de 08.06.1978. Aprova as normas regulamentadoras – NR's – do Capítulo V, Título II, da Consolidação da Lei do Trabalho, com redação dada pela Lei nº 6.514, de 22.12.1977</p>	<p>Aprova e regulamenta as Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde do Trabalho. A NR 15 – anexo 1, estabelece os limites de tolerância para ruído contínuo ou intermitente, definindo este, como o ruído que não seja derivado de impacto, devendo os mesmos serem medidos em decibéis (dB) com instrumento de nível de pressão sonora operando no circuito de compensação. O anexo 2 desta mesma norma define o ruído de impacto, seus limites de tolerância, avaliação em decibéis (dB), bem como estabelece os limites de tolerância para estes ruídos. Já a NR 26, especifica e define as cores que devem ser utilizados nos locais de trabalho para prevenir acidentes, identificando os equipamentos de segurança, delimitando áreas, identificando as canalizações empregadas nas indústrias para a condução de líquidos e gases e advertindo contra- riscos. Tratam-se de normas pertinentes ao meio ambiente do trabalho.</p>
<p>Licenciamento</p>	<p>De acordo com o artigo 2º: “Dependerá de elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente, e do IBAMA em caráter supletivo, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como: (...) XV - projetos urbanísticos, acima de 100ha (cem hectares) ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério do IBAMA e dos órgãos municipais e estaduais competentes (...)”. Esta resolução estabelece ainda exigências para a elaboração destes estudos e alguns procedimentos para sua análise e aprovação, dentre os quais se ressalta a necessidade de realização de audiências pública.</p>
<p>Constituição da República Federativa do Brasil de 05 de outubro de 1988</p>	<p>Para assegurar a efetividade do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, o artigo 225, IV determina possibilidade de ser exigido estudo prévio de Impacto Ambiental para a instalação de atividade ou obra potencialmente poluidora causadora de significativa deterioração ambiental, na forma estabelecida pela legislação regulamentar (Resoluções CONAMA nº 237/97 e 001/86).</p>
<p>Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997</p>	<p>Esta resolução determina a competência do Estado para o licenciamento de atividades que causem impactos em mais de um município, porém que não ultrapassem os limites territoriais do estado. O anexo I apresenta um rol de Atividades ou Empreendimentos Sujeitos ao Licenciamento Ambiental, dentre as quais se encontra inserido nas “Atividades Diversas” o parcelamento do solo.</p> <p>Esta mesma Resolução, em seu artigo 3º, condiciona a emissão de licença ambiental à elaboração e aprovação de EIA/RIMA, para os empreendimentos considerados efetiva ou potencialmente causadores de significativa deterioração do meio ambiente. Caso o empreendimento não seja enquadrado nesta definição de significativa deterioração do meio ambiente, o órgão ambiental definirá os estudos ambientais pertinentes ao processo de licenciamento.</p> <p>O Poder Público emitirá as seguintes licenças:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Licença Ambiental Prévia (LAP) – Concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprova sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os

7 Instrumentos Legais e Normativos

		<p>requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação. O prazo de validade da Licença Prévia (LP) deverá ser, no mínimo, o estabelecido pelo cronograma de elaboração dos planos, programas e projetos relativos ao empreendimento ou atividade, não podendo ser superior a 5 (cinco) anos.</p> <p>2. Licença de Instalação (LI) – Autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes da qual constituem motivo determinante. O prazo de validade da Licença de Instalação (LI) deverá ser, no mínimo, o estabelecido pelo cronograma de instalação do empreendimento ou atividade, não podendo ser superior a 6 (seis) anos.</p> <p>3. Licença de Operação (LO) – Autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação. O prazo de validade da Licença de Operação (LO) deverá considerar os planos de controle ambiental e será de, no mínimo, 4(quatro) anos e, no máximo, 10 (dez) anos.</p>
<p>Licenciamento</p>	<p>Portaria IPHAN nº 230, de 17.12.2002</p>	<p>Esta lei dispõe sobre as fases de obtenção de licenças ambientais concedida aos empreendimentos potencialmente capazes de afetar direta ou indiretamente o sítio arqueológico. Tem como objetivo o estudo arqueológico a ser desenvolvido nas diferentes fases de licenciamento ambiental.</p> <p>Determina que deva proceder-se à contextualização arqueológica e etnohistórica da área de influência do empreendimento, por meio de levantamento exaustivo de áreas conhecidas ou não e dados secundários e levantamento arqueológico de campo.</p> <p>Estabelece também a necessidade de um diagnóstico dos bens materiais, de valor cultural (históricos, paisagísticos, espeleológicos e paleontológicos), de interesse nacional, regional ou local, protegidos ou não, na Área de Influência Direta.</p>
<p>Meio Ambiente</p>	<p>Lei Federal nº 9.433, de 08 de janeiro de 1997 Lei Estadual nº 7.663, de 30 de dezembro de 1991 Portaria DAEE nº 1, de 03 de janeiro de 1998</p>	<p>Além das exigências de outorga descritas na Portaria DAEE nº 717, de 12 de dezembro de 1996, estas normas prevêem a cobrança dos usos de recursos hídricos sujeitos a outorga, sendo que esta cobrança ainda não é aplicada por depender de regulamentação.</p> <p>O artigo 49 da Lei nº 9.433/97 considera como infração às normas de utilização de recursos hídricos superficiais ou subterrâneos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 – a derivação ou uso de recursos hídricos sem a respectiva outorga de direito de uso; 2 - utilizar-se dos recursos hídricos ou executar obras ou serviços relacionados com os mesmos em desacordo com as condições estabelecidas na outorga; 3 - perfurar poços para extração de água subterrânea ou operá-los sem a devida autorização. <p>Estas infrações sujeitarão o infrator às seguintes penalidades, independentemente de sua ordem de enumeração:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - advertência por escrito, na qual serão estabelecidos prazos para correção das irregularidades; 2 - multa, simples ou diária, proporcional à gravidade da infração, de R\$ 100,00 a R\$ 10.000,00; 3 - embargo provisório, por prazo determinado, para execução de serviços de obras necessárias ao efetivo cumprimento das condições de outorga ou para o cumprimento de normas referentes ao uso, controle, conservação e proteção dos recursos hídricos; 4 - embargo definitivo, com revogação da outorga, se for o caso, para repor incontinenti, no seu antigo estado, os recursos hídricos, leitos e margens, ou tamponar os poços de extração de água subterrânea.

7 Instrumentos Legais e Normativos

<p>Lei nº 9.985, de 18/07/2000, Decreto nº 4.340, de 22/08/2002 e Resolução CONAMA nº 371, de 05/04/2006</p>	<p>Regulamentam a compensação ambiental, instituindo o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC determina que nos casos de empreendimentos de significativo impacto ambiental, com fundamento em estudo de impacto ambiental e respectivo relatório EIA/RIMA, o empreendedor é obrigado a apotar a implantação e manutenção de unidade de conservação. De acordo com o artigo 31, o IBAMA estabelecerá o grau de impacto a partir de EIA/RIMA, ocasião em que considerará, exclusivamente, os impactos ambientais negativos sobre o meio ambiente. A Resolução CONAMA estabelece diretrizes para o cálculo, cobrança, aplicação, aprovação e controle de custos de recursos financeiros advindos desta compensação ambiental.</p>
<p>Resolução SMA nº 34, de 27 de agosto de 2003</p>	<p>Esta resolução dispõe sobre as medidas necessárias à proteção do patrimônio arqueológico e pré-histórico. A licença ambiental para empreendimentos e atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa deterioração do meio dependerá de prévio estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto sobre o meio ambiente (EIA/RIMA), ao qual se dará publicidade garantida por meio da realização de audiências públicas, quando couber, de acordo com a regulamentação.</p>
<p>NBR 10.004:2004 da ABNT</p>	<p>Classifica os resíduos sólidos quanto aos seus riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública, para que estes possam ter manuseio e destinação adequados. Classifica-se como de classe 1 os perigosos, de classe 2 os não perigosos, de classe 2A os não inertes, de classe os 2B os inertes.</p>
<p>NBR 10.006:2004 da ABNT</p>	<p>Esta Norma fixa os requisitos exigíveis para obtenção de extrato solubilizado de resíduos sólidos, visando diferenciar os resíduos classificados na ABNT NBR 10004 como classe II A - não inertes – e classe II B – inertes.</p>
<p>NBR 8.843 da ABNT</p>	<p>Estabelece procedimentos adequados ao gerenciamento dos resíduos sólidos e as alternativas que podem ser usadas em casos de emergência com vista a preservar a saúde pública e a qualidade do meio ambiente.</p>
<p>Lei Federal 4.771/65. Com redação dada pela medida provisória nº 2.166-67 de 24/08/01 e o Decreto Estadual nº 49.566/05.</p>	<p>Trata das intervenções em áreas de preservação permanente. O artigo 4º determina que a supressão de vegetação em área de preservação permanente somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto.</p>
<p>Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979</p>	<p>Esta norma impede o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, e em áreas de preservação ecológica. De acordo com o artigo 4º, os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem; II - os lotes terão área mínima de 125 m² e frente mínima de 5 m, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências.</p>

	<p>Lei Federal nº 6.938 de 31.08.1981</p>	<p>O artigo 10 desta lei determina que a instalação de atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva e potencialmente poluidores, bem como os capazes, sob qualquer forma, de causar deterioração ambiental, dependerão de prévio licenciamento de órgão estadual competente, sem prejuízo de outras licenças exigíveis. Além disso, durante o licenciamento destas atividades o órgão estadual competente poderá determinar a necessidade de adequação do projeto para que haja redução das atividades geradoras de poluição.</p>
	<p>Resolução CONAMA nº 005, de 15.07.1989. Resolução CONAMA nº 003, de 28 de junho de 1990</p>	<p>Estas resoluções estabelecem dois tipos de padrões de qualidade do ar: os primários e os secundários: a) são padrões primários de qualidade do ar as concentrações de poluentes que, ultrapassadas, poderão afetar a saúde da população, podendo ser entendidos como níveis máximos toleráveis de concentração de poluentes atmosféricos, constituindo-se em metas de curto e médio prazo; b) são padrões secundários de qualidade do ar, as concentrações de poluentes atmosféricos abaixo dos quais se prevê o mínimo efeito adverso sobre o bem estar da população, assim como o mínimo dano à fauna e flora, aos materiais e meio ambiente em geral, podendo ser entendidos como níveis desejados de concentração de poluentes, constituindo-se em meta de longo prazo. Estes padrões seriam aplicados de maneira diferenciada nas áreas classe I, II e III. Entretanto, como não há resolução definindo áreas de classe I, II e III, serão aplicados os padrões primários de qualidade do ar, previstos na Resolução CONAMA nº 003/90.</p>
	<p>Resolução CONAMA nº 001, de 08.03.1990</p>	<p>Esta resolução considera como prejudiciais à saúde e ao sossego público, os ruídos com níveis superiores aos considerados aceitáveis pela norma NBR 10.151 da ABNT. Na execução dos projetos de construção ou de reformas de edificações para atividades heterogêneas, o nível de som produzido por uma delas não poderá ultrapassar os níveis estabelecidos pela NBR 10.152 da ABNT.</p>
	<p>Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998</p>	<p>A mencionada lei regula e dá diretrizes à proteção do meio ambiente no Brasil, legislando sobre crimes contra a fauna, a flora, práticas de poluição (ar, água, solo), e ainda, contra o patrimônio.</p>
	<p>Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 07.12.1940</p>	<p>O artigo 165 determina que, aquele que destruir, inutilizar ou deteriorar coisa tombada pela autoridade competente em virtude de valor artístico, arqueológico ou histórico, estará sujeito a: <i>Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.</i> O artigo 166 determina que, quem alterar, sem licença da autoridade competente, o aspecto de local especialmente protegido por lei, estará sujeito a: <i>Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa. Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa. Pena - detenção, de 1 (um) mês a 1 (um) ano, ou multa.</i></p>
<p>Urbanismo</p>	<p>Lei Federal nº 3.924, de 26.07.1961</p>	<p>O artigo 8º desta lei, que dispõe sobre os monumentos arqueológicos e pré-históricos, determina que: <i>“O direito de realizar escavações para fins arqueológicos, em terras de domínio público ou particular, constitui-se mediante permissão do Governo da União, através da Diretoria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ficando obrigado a respeitá-lo o proprietário ou possuidor do solo.”</i> O pedido de permissão deve ser dirigido à <i>Diretoria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional</i>, acompanhado de indicação exata do local, do vulto e da duração aproximada dos trabalhos a serem executados, da prova de idoneidade técnico-científica e financeira do requerente e do nome do responsável pela realização dos trabalhos.</p>

	<p>Lei nº 10.257, de 10/07/2001</p>	<p>Esta lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Trata, dentre outros aspectos, do parcelamento, edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado – em empreendimentos de grande porte, a lei assegura a conclusão em etapas. O Estatuto legisla também acerca da desapropriação com pagamento de títulos, das operações urbanas consorciadas e do plano diretor – instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana</p>
<p><u>ESTADUAL</u></p>		
<p>Licenciamento</p>	<p>Resolução SMA nº 42, de 29 de dezembro de 1994</p>	<p>Para compatibilizar os processos de licenciamento com as etapas de planejamento e implantação das atividades modificadoras do meio ambiente, a SMA expediu esta resolução determinando que o pedido de licença seja analisado desde que instruído com o Relatório Ambiental Preliminar - RAP, sendo facultado a este órgão exigir a apresentação de EIA/RIMA, ou dispensá-la. Desta maneira, o licenciamento ambiental no estado de São Paulo pode implicar em diversas etapas, envolvendo inclusive a elaboração de RAP e EIA/RIMA, ou por apenas parte delas (com a dispensa de EIA/RIMA ou do próprio RAP, por exemplo), de acordo com a solução ditada pelo órgão ambiental competente. Esta decisão terá sempre como base a natureza, o porte e as peculiaridades de cada atividade.</p>
<p>Meio Ambiente</p>	<p>Decreto Estadual nº 8.468, de 08.09.1976. Regulamenta a Lei Estadual nº 997, de 31.05.1976</p>	<p>Esta norma proíbe a liberação de poluentes no ar em condições que alterem os padrões de qualidade do ar estabelecidos. Proíbe a queima ao ar livre de resíduos sólidos, líquidos ou de qualquer outro material combustível. Estabelece ainda que o solo somente poderá ser utilizado para destino final de resíduos de qualquer natureza, desde que sua disposição seja feita de forma adequada, estabelecida em projetos específicos de transporte e destino final.</p>
	<p>Lei Estadual nº 6.134, de 2 de junho de 1988. Decreto Estadual nº 32.955, de 7 de fevereiro de 1991</p>	<p>Nenhuma atividade desenvolvida poderá poluir, de forma intencional ou não, as águas subterrâneas. Os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos provenientes de quaisquer atividades, somente poderão ser transportados ou lançados se não poluírem águas subterrâneas. As águas subterrâneas destinadas a consumo humano deverão atender aos padrões de potabilidade fixados na legislação sanitária.</p>
	<p>Decreto Estadual nº 30.443/89 e 39.743/94</p>	<p>Este decreto visa proteger, conservar e preservar os exemplares arbóreos existentes no município de São Paulo, considerando-os patrimônio ambiental e declarando determinadas espécies imunes de corte.</p>
	<p>Portaria DAEE 717/96</p>	<p>Approva a Norma e os Anexos de I a XVIII que disciplinam o uso dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos do Estado de São Paulo, na forma da Lei Estadual nº 6.134, de 02.06.88, que dispõe sobre a preservação dos depósitos naturais de águas subterrâneas no Estado de São Paulo,</p>

7 Instrumentos Legais e Normativos

	<p>Resolução SMA nº 31, de 28 de dezembro de 2000</p>	<p>Esta Resolução estabelece a aprovação do Plano de Controle da Poluição por Veículos em Uso - PCPV para o Estado de São Paulo, na forma do fixado na Resolução nº 256, de 30 de junho de 1999, do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA. Este Plano objetiva propiciar ao Estado um conjunto de ações para a gestão e planejamento, através de programas e diretrizes para a redução da poluição atmosférica veicular.</p>
	<p>Resolução SMA nº 23, de 14 de dezembro de 2001</p>	<p>Dispõe sobre a implantação do Programa de Inspeção Veicular Ambiental a que se refere o Plano de Controle da Poluição por Veículos em Uso - PCPV para o Estado de São Paulo, aprovado pela Resolução SMA nº 31, de 28 de dezembro de 2000. Esta Resolução estabelece que cabe à CETESB – Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - adotar as medidas necessárias à implantação do Programa de Inspeção Veicular Ambiental - PIV, consoante as diretrizes constantes do Plano de Controle da Poluição por Veículos em Uso - PCPV para o Estado de São Paulo.</p>
<p><u>MUNICIPAL</u></p>		
<p>Licenciamento</p>	<p>Lei Municipal 12.349, de 6 de junho de 1997</p>	<p>Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados. A lei visa melhorar a qualidade de vida de moradores e usuários, implementando melhorias na infraestrutura urbana, valorização da paisagem e na qualidade ambiental.</p>
	<p>Lei Municipal 14.917, de 7 de maio de 2009 e Lei Municipal nº 14.918, de 7 de maio de 2009</p>	<p>Autorizam o executivo a aplicar a concessão e também faz disposições sobre o projeto na área da Nova Luz, no perímetro definido pelas avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República. A intervenção destina-se à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território objeto de requalificação da infraestrutura urbana e de reordenamento do espaço, com base em projeto urbanístico para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.</p>
<p>Meio Ambiente</p>	<p>Lei Municipal nº10.365/87 e Decreto nº 26.535/88</p>	<p>Disciplinam sobre poda e corte de vegetação arbórea no município. Considera-se como bem de interesse comum a vegetação de porte arbóreo existente no território do município, tanto de domínio público como privado. É de interesse também a preservação permanente da vegetação que, por sua localização, extensão ou composição florística, constitui elemento de proteção ao solo, à água e a outros recursos naturais ou paisagísticos.</p>
	<p>Lei Municipal 11.380/93</p>	<p>Dispõe sobre a execução de obras nos terrenos erodidos e erodíveis e sobre a exigência de alvará para movimento de terra. São consideradas potencialmente degradadoras do meio ambiente, e, portanto sujeitos às exigências disciplinares e às sanções desta lei as seguintes atividades: alteração da topografia do terreno e da sua superfície, alteração do sistema de drenagem e a existência de terrenos erodidos ou erodíveis.</p>

7 Instrumentos Legais e Normativos

<p>Lei Municipal nº 12.196/96 Decreto Municipal nº 37.587/98 e portaria Municipal nº 31.SVMA/98</p>	<p>Dispõem sobre a campanha permanente de incentivo para a arborização de ruas, praças e jardins na cidade. A lei determina que serão colocados à disposição dos interessados em arborizar ruas, praças e jardins, mudas de árvores e plantas ornamentais que serão cedidas gratuitamente pelo Poder Público Municipal.</p>
<p>Decreto Municipal nº 41.633, de 23 de janeiro de 2002</p>	<p>Este decreto regulamenta os procedimentos administrativos e executivos e fixa regras gerais e específicas a serem obedecidas quando da execução de obras nos terrenos erodidos e erodíveis e sobre a exigência de alvará de movimento de terra.</p>
<p>Resolução nº 105, de 03/09/2008 da Lei Municipal nº 13.885 de 25/08/2004</p>	<p>Esta Resolução orienta sobre usos mistos do solo. O uso do solo do município foi classificado em duas categorias de uso Residencial - R e não residencial - nR. São admitidos usos mistos em lotes localizados em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos nas mesmas e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas na LUOS (Lei de Uso e Ocupação do Solo).</p>
<p>Lei Municipal nº 14.459, de 3/07/07 acrescenta o item 9.3.5 à Seção 9.3.5 Instalações Prediais do Anexo I da Lei Municipal 11.228, de 15/6/92</p>	<p>Dispõe sobre a instalação de sistema de aquecimento de água por energia solar nas novas edificações do município de São Paulo, destinadas às categorias de usos residencial e não-residencial. As edificações novas deverão ser providas de instalações destinadas a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar.</p>
<p>Portaria 26 / SVMA 2008</p>	<p>Estabelece critérios e procedimentos de compensação ambiental pelo manejo de corte, transplante ou qualquer outra intervenção, de caráter excepcional, para a viabilização de projeto de edificação, parcelamento do solo, obras de infraestrutura; obras de utilidade pública e/ou interesse social.</p>
<p>Lei Municipal nº 14.933 de 6/05/2009</p>	<p>A Lei tem como objetivo contribuir para estabilizar as concentrações de gases de efeito estufa em um nível que impeça uma interferência perigosa no sistema climático, em prazo suficiente a permitir aos ecossistemas uma adaptação natural à mudança do clima e a assegurar que a produção de alimentos não seja ameaçada e a permitir que o desenvolvimento econômico prossiga de maneira sustentável. A Lei Municipal de Mudanças Climáticas nº 14.933/09 - LMC definiu como meta a redução de 30 % das emissões de gases do efeito estufa até o ano de 2012. 80 % das emissões são provenientes do consumo de combustível, o que se faz necessário diminuir a quantidade de deslocamento diário através da definição de uma forma urbana mais compacta.</p>
<p>Lei Municipal 14.917, de 7 de maio de 2009</p>	<p>O artigo 7º desta Lei estabelece autorização para a abertura de licitação para a concessão urbanística, devendo ser precedida de estudos e providências para a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público específico para a elaboração do projeto urbanístico da intervenção. O inciso II deste artigo determina a elaboração estudos de impacto ambiental.</p>
<p>Decreto Municipal 50.977 de 6/11/09</p>	<p>Estabelece os procedimentos de controle ambiental para a utilização de produtos e subprodutos de madeira de origem nativa nas obras e serviços realizados pela Administração Pública Municipal. Ainda exige o cadastramento no CADMADEIRA, criado pelo Decreto Estadual nº 53.047, de 2 de junho de 2008.</p>

7 Instrumentos Legais e Normativos

		<p>O artigo da Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 trata das considerações referentes a crime ambiental. Cabe ao município controlar e fiscalizar as obras. Os itens a serem considerados produtos e subprodutos florestais estão contidos no artigo 2º item I da respectiva lei.</p>
	Portaria 44/SVMA-G/2010	<p>Diz respeito ao manejo de vegetação e de outras intervenções para efeito de parcelamento do solo ou de edificações de qualquer natureza, no âmbito das competências da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, definindo as respectivas medidas compensatórias e mitigadoras; Análise de medidas para mitigar os efeitos do impacto negativo.</p>
	Lei Municipal nº10.508/86 e Decreto Municipal nº 27.505/88	<p>Dispõem sobre a construção de passeios, e em seu capítulo IV trata das calçadas verdes.</p>
	Lei Municipal 10.907 de 18/12/90	<p>Dispõe sobre a destinação de espaços demarcados para ciclovias no município de São Paulo.</p>
	Lei Municipal nº11.509/1994	<p>Determina o uso de pisos drenantes em passeios públicos, estacionamentos descobertos, ruas de pouco movimento de veículos e vias de circulação de pedestres em áreas de lazer, praças e parques, e dá outras providências. Os prédios públicos a serem construídos após a publicação da presente Lei deverão ter como área impermeabilizada, no máximo, 50% (cinquenta por cento) de sua área livre. O texto trata das determinações sobre as áreas de lazer praças e parques e detalhamentos de sobre a construção de pisos drenantes. Quanto às penalidades, elas são tratadas em especial no artigo 3º da lei.</p>
Urbanismo	Lei Municipal nº 10.257, de 10 de julho de 2001	<p>Poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigatoriedade.</p>
	Lei Municipal nº13.319/2002 e Decreto Municipal nº44.419/2001	<p>Dispõe sobre a obrigatoriedade da reserva de áreas verdes nos estacionamentos que específica, e dá outras providências. O texto trata das condições de implementação de normas e regras a serem implementadas e suas definições. Também trata de suas definições técnicas e parâmetros.</p>
	Lei Municipal 13.293/02 e Decreto Municipal nº 27.505/88	<p>Dispõem sobre a criação de calçadas verdes, visando à recuperação da permeabilidade do solo, do equilíbrio ambiental e da qualidade de vida no município de São Paulo.</p>
	Decreto Municipal nº 41.814, de 15 de março de 2002. Regulamenta a Lei Municipal nº 13.276, de 4 de janeiro de 2002 Lei Municipal 13.293/02 e Decreto Municipal nº42.768/03	<p>Obriga a existência de reservatório de águas pluviais. Torna obrigatória a execução dos reservatórios para as águas coletadas por coberturas e pavimentos nos lotes, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500,00 m².</p>
		<p>Dispõem sobre a criação das "Calçadas Verdes" no município de São Paulo, e dá outras providências.</p>

7 Instrumentos Legais e Normativos

<p>Lei Municipal nº 13.525/03 e Decreto Municipal nº 45.850/05</p>	<p>Dispõe sobre a ordenação de anúncios na paisagem do município de São Paulo. O decreto dispõe sobre a cooperação com a iniciativa privada, visando a execução e manutenção de melhorias urbanísticas, ambientais e paisagísticas, bem como a conservação de áreas públicas.</p>
<p>Lei Municipal 13.614/03 e Decreto Municipal 44.755/04</p>	<p>Todos os projetos, para utilização das vias públicas municipais, inclusive dos respectivos subsolos e espaço aéreo e das obras de arte de domínio municipal, para a implantação e instalação de equipamentos de infraestrutura urbana destinados à prestação de serviços públicos e privados, devem ser submetidos à análise e aprovação de CONVIAS, conforme Lei Municipal nº 13.614 de 02 de julho de 2003 e Decreto nº 44.755, de 18 de maio de 2004.</p>
<p>Lei nº 13.430, de 13/11/2002 e Decreto nº 44.667, de 26/04/2004</p>	<p>Institui o Plano Diretor Estratégico, destinado a orientar e garantir o disciplinamento da ocupação urbana e ordenamento do território do município de São Paulo. O PDE define a figura da concessão urbanística como a delegação mediante licitação, a empresa ou o consórcio de empresas, da realização de obras de urbanização ou reurbanização de região da cidade. Nesse contexto, a remuneração da concessionária viria da exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a uso privado e que derivassem do empreendimento, bem como da renda originada da exploração de espaços públicos.</p> <p>No que se refere às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e aos respectivos Planos de Urbanização, a lei e o decreto dispõem sobre normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular, tratando da concessão do direito de construir.</p>
<p>Lei Municipal 14.023 de 08/07/05 e Decreto Municipal 47.817 de 26/10/06</p>	<p>Trata da obrigatoriedade de tornar subterrâneo todo o cabeamento instalado no município. Parágrafo único. Aplica-se o disposto nesta lei à rede elétrica, cabos telefônicos, TV a cabo e assemelhados.</p>
<p>Decreto Municipal nº 45.817 de 04/04/2005 da Lei Municipal nº 13.885 de 25/08/2004</p>	<p>Este Decreto regulamenta a classificação dos usos e ocupações do solo em categorias, subcategorias, tipologias residenciais, bem como em grupos de atividades e atividades não residenciais.</p>
<p>Decreto Municipal nº 45.904, de 19/05/2005 da Lei 13.885, de 25/08/2004</p>	<p>Este Decreto regulamenta a Lei 13.885 no que se refere à padronização dos passeios públicos no município de São Paulo, os quais devem garantir mobilidade e acessibilidade para todos os usuários.</p>

7 Instrumentos Legais e Normativos

	Lei nº 14.096, de 08/12/2005 e Decreto 46.996, de 13/02/2006	<p>Dispõem sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, na área central do município de São Paulo, com o objetivo de promover e fomentar o desenvolvimento adequado dessa área – compreendida pelo perímetro iniciado na intersecção da Avenida Rio Branco com a Avenida Duque de Caxias, seguindo pela Rua Mauá, Avenida Cásper Líbero, Avenida Ipiranga e Avenida Rio Branco até o ponto inicial. Os incentivos fiscais são destinados ao uso de imóveis residenciais e comerciais.</p>
Lei Municipal 15.150 de 06/05/10		<p>Dispõe sobre os procedimentos para a aprovação de projetos arquitetônicos e para a execução de obras e serviços necessários para a minimização de impacto no Sistema Viário decorrente da implantação ou reforma de edificações e da instalação de atividades.</p> <p>Estabelece que a Sehab (Secretaria de Estado e Habitação) somente poderá expedir o Alvará de Aprovação e Execução, o Certificado de Mudança de Uso ou o Auto de Regularização para os empreendimentos qualificados como Pólos Geradores de Tráfego mediante a apresentação, pelo empreendedor, da respectiva Certidão de Diretrizes e, nos casos de Certificado de Mudança de Uso e de Auto de Regularização, também do TRAD (Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo).</p> <p>Dispõe ainda que a Sehab e as Subprefeituras somente poderão emitir o Certificado de Conclusão da Edificação, os demais documentos necessários à regularização da edificação e/ou permitir o funcionamento dos empreendimentos qualificados como Pólos Geradores de Tráfego após a implantação integral das obras e serviços estabelecidos na Certidão de Diretrizes, atestada mediante a apresentação do TRAD.</p>

Fonte: Compilação EIA-RIMA Projeto Nova Luz – Legislações Indicadas, vários anos.



8 PROJETOS CO-LOCALIZADOS

8. PROJETOS CO-LOCALIZADOS

8.1 INTRODUÇÃO

Os planos e programas que incidem na região onde se insere a área de estudo, considerada pelo Projeto Nova Luz, está coberta por vários planos e programas vigentes, em distintos estágios de desenvolvimento, e de uma forma geral associados a dispositivos legais.

O chamado “centro histórico” ficou durante muitos anos destituído de políticas de desenvolvimento ou de regulamentação urbana. Pode-se destacar a década de 1970 como o período no qual se reiniciam ações de melhorias urbanas, sobretudo com a instalação do Plano Diretor de 1971, ainda que associadas a aspectos setoriais e quase sempre voltadas para a regulamentação e controle de obras viárias, de saneamento e de infraestrutura.

O aspecto a se destacar é que as proposições que acompanharam a legislação diziam respeito a formatos “normativos”, tratando da implantação de atividades poluidoras, com a necessária regulamentação de padrões de emissão de poluentes, por exemplo; de “fiscalização e controle” das atividades; “preventivos”, caracterizados pela delimitação de espaços territoriais protegidos, como os parques e praças; ou ainda “corretivos”, com intervenções diretas de implantação e manutenção de infraestrutura de saneamento, serviços de coleta de resíduos, formação de praças, plantio de árvores, por exemplo.

A implantação da linha do METRÔ Norte-Sul, atual linha 1 Azul, em operação desde setembro de 1974, que atravessa um trecho próximo à área de estudo, e a distância de cerca de 150 metros da estação do METRÔ Luz, pode ser considerado um marco em termos estruturais, ainda que sua influência extrapole a área, pela sua importância regional. O modal metroviário, como sistema de transporte de massa de alta capacidade, derivou da aplicação das políticas de planejamento integrado do Estado, preconizadas pelos princípios que nortearam a criação das Regiões Metropolitanas, e a de São Paulo em 1973⁵⁵, e da adoção dos transportes e sistema viário, como um dos serviços comuns de interesse metropolitano.

⁵⁵O termo foi empregado pela primeira vez na Legislação Federal, Lei Complementar do Brasil nº 14, de 08/06/1973, no Art. 5º, quando trata dos serviços comuns aos Municípios, Inciso IV - transportes e sistema viário.

A despeito das iniciativas que levaram à implantação do sistema metroviário, cunhadas nas políticas oriundas da própria criação da região metropolitana de São Paulo, na década de 1980 prosseguem as políticas setoriais.

Em 1987 o município de São Paulo implanta as Áreas Especiais de Tráfego – AET (Lei nº 10.334/1987), com o objetivo de adequar o uso do solo ao bom desempenho do sistema viário mantendo o modelo de planejamento anterior.

Outros exemplos podem ser citados nesse processo pontual de implantação de equipamentos, como o Centro Cultural Júlio Prestes, localizado na antiga Estação Júlio Prestes, numa obra de influência regional na cidade, em julho de 1999, com o qual as áreas próximas não promoviam qualquer ligação social ou mesmo cultural.

Conforme desenvolvido no capítulo da Socioeconomia⁵⁶ é necessário considerar que existem projetos de oferta para novos serviços relacionados ao transporte público que resultarão em significativos impactos para a dinâmica da cidade como um todo. A Secretaria de Transportes Metropolitanos realizou estudo para implantação do Expresso Aeroporto, um trem de passageiros com ligação na atual rede de transporte ao terminal de passageiros do Aeroporto de Cumbica, em Guarulhos. Uma das propostas consistia em uma ligação direta da Estação da Luz ao aeroporto, com tempo estimado de viagem correspondente a 20 minutos e tarifa da ordem de 28 reais. Atualmente o projeto encontra-se suspenso.

De uma forma geral, a partir do PDE/2002 foram retomados os planos de inserção e melhoria urbana como Operação Urbana Centro, Vale do Anhangabaú, dentre outros. Aliados à revitalização de interesse histórico ou arquitetônico e à criação de equipamentos de cultura e lazer, a cidade de São Paulo tem promovido ações destinadas a estimular investimento público privado na região central.

⁵⁶ Capítulo 8.3 - Socioeconomia, Item Sistema Viário e Transportes

8.2 SÍNTESE DOS PLANOS E PROGRAMAS

PITU 2025 – PLANO INTEGRADO DE TRANSPORTES URBANOS

O Plano Integrado de Transporte Metropolitano – PITU corresponde a um processo permanente de planejamento, cujas propostas precisam ser periodicamente revisadas, de forma a acompanhar as mudanças de conjuntura política, porém mantendo seus objetivos básicos. Seu objetivo é o de propor políticas de transporte eficientes estruturadas para abranger toda a região metropolitana, sendo coerente com a melhoria da qualidade de vida da população e qualidade ambiental da região. Seus temas prioritários consistem na inclusão social e desenvolvimento econômico, controle da ocupação urbana e conservação dos recursos naturais e infraestrutura na RMSP.

As diretrizes instituídas para o PITU 2025 consideram os seguintes tópicos:

- Sustentação da vida urbana buscando um melhor equilíbrio na distribuição de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos;
- Realização de investimentos de interesse social próximos aos eixos de infraestrutura existentes e, de outro lado, à busca de alternativas para adequação ou realocação de assentamentos existentes em áreas protegidas pela legislação ambiental ou em áreas de risco;
- Múltiplo aproveitamento das áreas centrais, dotadas de infraestrutura urbana com capacidade ociosa, mediante sua requalificação associada à utilização de instrumentos urbanísticos que garantam uma distribuição socialmente mais justa da valorização imobiliária resultante.
- A qualificação de ocupações urbanas em áreas de proteção ambiental, novas formas de atendimento sem ampliar os usos urbanos, tendo em vista o comprometimento dessas áreas com a produção de água.

Além das diretrizes, o PITU 2025 considera temas importantes a serem tratados inseridos em suas ações, que vão ao encontro do que se estabelece para o projeto Nova Luz sendo esses apresentados a seguir.

- **Urbanização e Uso do Solo**

Um dos objetivos centrais em relação à política de urbanização e uso do solo do Plano Diretor Estratégico é buscar maior diversificação e equilíbrio de usos, residencial, comercial e de serviços na cidade de São Paulo, de forma a reduzir o deslocamento das pessoas em grandes distâncias, aproximando locais de emprego, moradia e atividades essenciais.

- **Circulação e Transportes**

Política de circulação e transportes deverá tratar as questões da mobilidade e da acessibilidade para todos os segmentos sociais. A gestão do setor exigirá tratamento integrado entre planejamento urbano, transportes, expansão do sistema viário e trânsito, articulada com as diretrizes da política urbana. As políticas do setor serão integradas com as políticas regionais, tendo visão abrangente, metropolitana.

- **Patologias urbanas**

A concentração de oportunidades de emprego em trecho da cidade, e estendendo a ocupação a periferias precárias e cada vez mais distantes, cria impactos nos sistemas de circulação dado a necessidade de transportar esta população que reside cada vez mais longe de seu local de trabalho.

As propostas para o ordenamento urbano consistem no estabelecimento de regras gerais que visam um transporte eficiente do ponto de vista tanto financeiro quanto energético, de forma a reduzir a necessidade de deslocamentos e extensões de viagens, criando facilidades para o transporte não motorizado e também os modos públicos, reduzindo o uso inadequado do automóvel. Tais objetivos deverão ser alcançadas com o estabelecimento dos seguintes programas:

- **Adensamento seletivo**

Criação de centralidades, que se desenvolvam em torno das infraestruturas mais importantes do sistema estrutural de transporte coletivo.

- **Balanceamento empregos – habitações**

Redistribuição da oferta de empregos por todo o território, evitando a necessidade da realização de viagens de longa distância.

- **Contenção da área urbanizada**

Realização de um planejamento conjunto dos projetos de transporte e uso e ocupação do solo, promovendo a adensamento nas centralidades e o balanceamento entre empregos e habitações.

- **Programas habitacionais e subsídio para os grupos de renda baixa**

Promover os estímulos a novas soluções e arranjos urbanístico-arquitetônicos, promovendo a qualificação visual e funcional dos imóveis destinados aos grupos mais pobres e acomodá-los com dignidade em espaços geográficos contínuos aos ocupados pelos extratos de renda mais elevados.

TREM DE ALTA VELOCIDADE (TAV)

É um estudo importante para o cenário nacional, a implantação do Trem de Alta Velocidade (TAV) que promoverá a ligação das cidades de Campinas, São Paulo e Rio de Janeiro. A Estação da Luz foi inicialmente cogitada para receber o empreendimento, que posteriormente foi transferido para a área do Campo de Marte, possibilitando integração na Estação Carandiru com a Linha 1 – Azul do METRÔ. O projeto encontra-se em reavaliação pelo Governo Federal, que relançará o Edital para os leilões com novo formato

RÓTULA E CONTRA-RÓTULA

O projeto apresenta a seguinte configuração:

Rótula

Sentido: Anti-horário

Percurso: Av. Sen. Queirós, Av. Ipiranga, Av. São Luis, Viaduto Maria Paula, Praça João Mendes, Av. Rangel Pestana, Av. Mercúrio.

Transporte Público: 22 linhas de ônibus / 278 ônibus / 800 mil passageiros/dia.

Contra-Rótula

Sentido: Horário

Percurso: R. Ribeiro de Lima, R. João Teodoro, Av. do Estado, R. do Glicério, Av. Radial Leste-Oeste, Av. Amaral Gurgel, Av. Duque de Caxias, R. Mauá, R. Prates.

A Secretaria Municipal de Transportes há bastante tempo, prevê a reestruturação do trânsito e do transporte público através de intervenções nas Rótula e Contra-Rótula. Essa é uma proposta antiga que define circulação em sentidos opostos para cada um desses anéis, sendo que com sua implantação espera-se aumentar cerca de 20% a velocidade média dos veículos no centro de São Paulo.

O projeto integra o Programa de Reabilitação da Área Central (Procentro) e contará com intervenções conjuntas da Companhia de Engenharia de Tráfego (CET) e da São Paulo Transporte (SPTrans), para garantir maior e melhor mobilidade aos usuários do transporte público, motoristas, passageiros, ciclistas e pedestres que circulam pela área central.

Para isso, afetando diretamente o projeto Nova Luz, a Av. Duque de Caxias passará a ter mão dupla entre a Rua Mauá e a Av. Rio Branco. A expectativa da SPTrans é implantar faixas exclusivas de ônibus em quase todas as vias que compõem o arco norte da “Contra-Rótula”, primeira etapa no planejamento de obras da empresa. O arco norte tem cerca de seis quilômetros de extensão.

O segundo trecho de intervenções já definido pela SPTrans envolve cerca de 1,8 quilômetro da Av. do Estado. O programa estará totalmente concluído no segundo semestre de 2011. As frentes de atuação vão passar por processo de licitação pública e devem contar com recursos da ordem de R\$ 62 milhões, provenientes de empréstimo contratado entre o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o município de São Paulo.

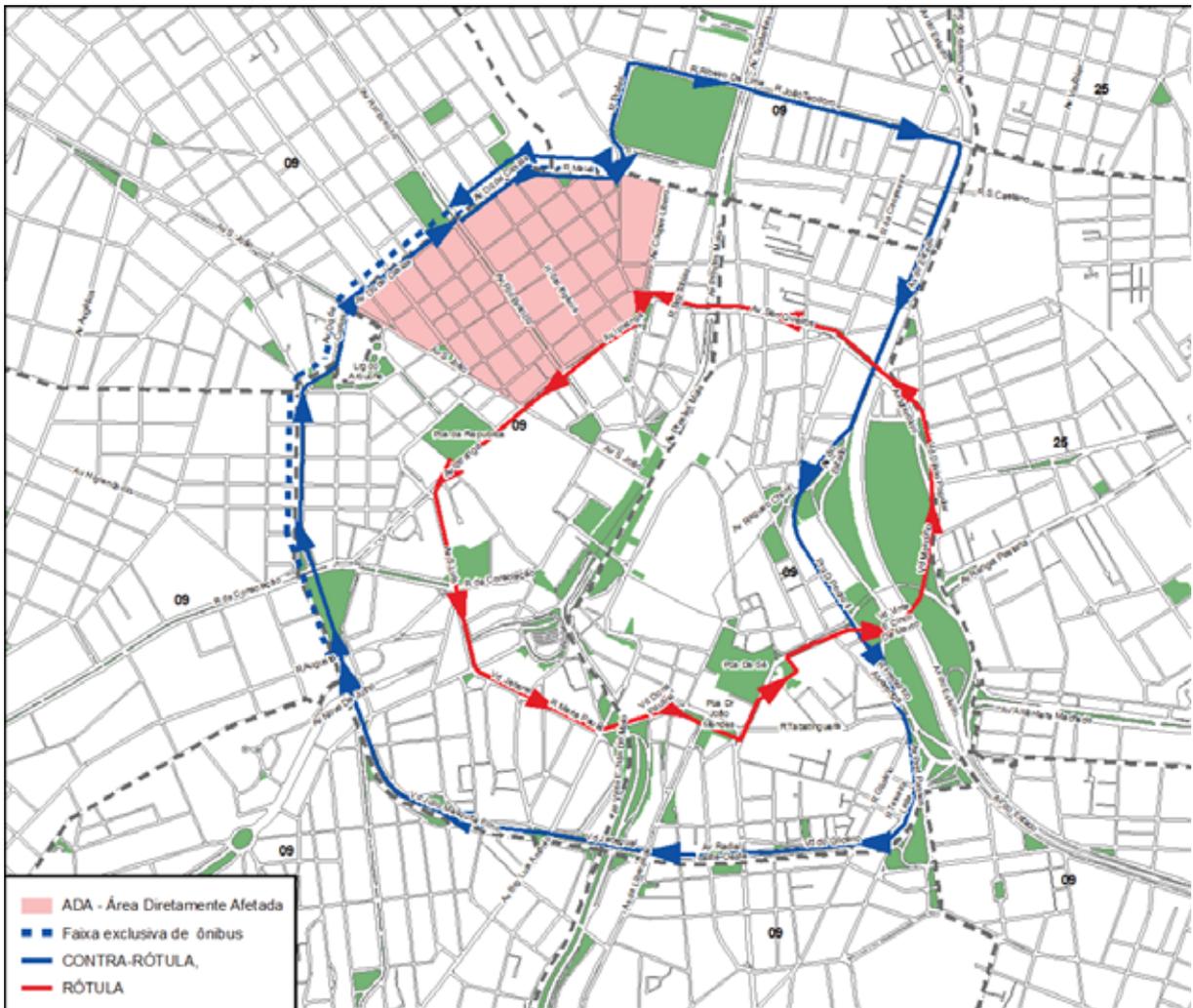


FIGURA 8.2-1– RÓTULA E CONTRA-RÓTULA

EXPRESSO AEROPORTO

É importante considerar que existem projetos de oferta para novos serviços relacionados ao transporte coletivo sobre trilhos que resultarão em grandes impactos para a dinâmica da cidade como um todo. A Secretaria de Transportes Metropolitanos realizou o estudo para a implantação do Expresso Aeroporto, um trem de passageiros com ligação na atual rede de transporte ao terminal de passageiros do Aeroporto de Cumbica, em Guarulhos. Tal proposta consiste em uma ligação direta da Luz ao aeroporto, com tempo estimado de viagem correspondente a 20 minutos e tarifa da ordem de 28 reais. Atualmente o projeto encontra-se suspenso.

PROCENTRO

O Programa de Reabilitação da Área Central do Município de São Paulo, ou simplesmente PROCENTRO, possui a finalidade de promover o desenvolvimento social e econômico da área central da cidade. Espera-se atingir tal objetivo através da promoção de atividades compatíveis com a região, de maneira a promover a requalificação urbana, ambiental e social do local. O PROCENTRO foi estruturado em cinco grandes áreas:

- Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial;
- Transformação do perfil econômico e social da área central;
- Recuperação do ambiente urbano;
- Transporte e circulação;
- *Fortalecimento Institucional do Município.*

A área relacionada ao Transporte e Circulação compreende as intervenções para promoção de melhorias na circulação e acessibilidade da área, bem como reformas do sistema de transporte público municipal e a execução de obras e a aquisição de equipamentos necessários para a implantação do novo sistema.

A área de Transporte e Circulação possui como metas:

1) Fortalecimento Institucional

Apoio à preparação da base técnica e gerencial dos órgãos de regulamentação do Sistema Integrado de Transporte Público, investindo no fortalecimento da SPTrans para assumir as funções previstas no marco legal na consolidação da base de dados desse sistema. Suas ações são:

- Desenvolvimento de Estratégia de Fortalecimento Institucional de Regulação e Gestão do Sistema Integrado de Transporte Público;
- Estudos sobre Aspectos Urbanísticos e de Circulação;
- Pesquisa e Sistematização dos Dados das Condições de Tráfego dos Serviços de Transporte Público na Área Central - Situação Pós-Implantação.

2) Operação de Trânsito

Implantação de equipamentos e serviços na consolidação de um Sistema Integrado Metropolitano de Controle – SIM, na Rótula e Contra-Rótula e em áreas de influência, contemplando o controle centralizado de semáforos em tempo real, de câmeras CFTV, painéis de mensagens variáveis e estação de controle de dados. Suas ações são:

- Fornecimento e instalação do Sistema de Controle Semafórico em Tempo Real
- Fornecimento e instalação da Sinalização Semafórica (colunas, grupos focais e cabos)
- Fornecimento e instalação dos equipamentos para Monitoração e Informação (Circuito Fechado de TV-CFTV, Painéis de Mensagens Variáveis-PMVs e Estações de Coleta de Dados
- Fornecimento e instalação das sinalizações Horizontal, Vertical e de Orientação

3) Transporte Público

Implantação de melhorias na infraestrutura viária nos Arcos Norte e Sul e na Rótula, o tratamento conjunto da circulação do tráfego geral e transporte coletivo, alteração de itinerários de ônibus que garantam melhor atendimento à demanda lindeira e a redistribuição do número de linhas de ônibus na Rótula e Contra-Rótula e no interior da Área Central. Suas ações são:

- Intervenções na Fase I - Projeto Funcional da Rótula Central
- Obras Civis para implantação dos Sistemas de Controle Semafórico em Tempo Real, Sinalização Semafórica e Monitoração e Informação além da execução de adequações geométricas.
- Fornecimento e Instalação de rede de dutos e bases para o SIM
- Supervisão e Apoio Técnico à Fiscalização para os contratos Controle Semafórico em Tempo Real, Sinalização Semafórica ,Monitoração e Informação, Sinalizações Horizontal, Vertical e de Orientação e Obras civis.



FIGURA 8.2-2 – INTERVENÇÃO DO PROCENTRO NAS IMEDIAÇÕES DO LARGO GENERAL OSÓRIO

Fonte: Procentro, 2010.

PROGRAMA RENOVA CENTRO

O Renova Centro, foi elaborado em parceria com a FAU (Faculdade de Arquitetura e Urbanismo) da USP (Universidade de São Paulo) e abrange o Parque Dom Pedro 2º, Vale do Anhangabaú e a região da Santa Ifigênia.

O projeto tem como metas a construção de 2.500 moradias populares no centro de São Paulo, por meio da desapropriação de 53 prédios vazios no centro para transformá-los em moradia popular; a reforma e transformação em apartamentos de 30m² a 65 m² de área, que custarão de R\$2.000 a R\$2.500 o m²; a desapropriação de 43 prédios está indicada no DOC de 05/02/2010. A proposta é além de implantar habitação social no Centro, revitalizar as ruas onde estão localizados os prédios abandonados.

LINHA 4 DO METRO

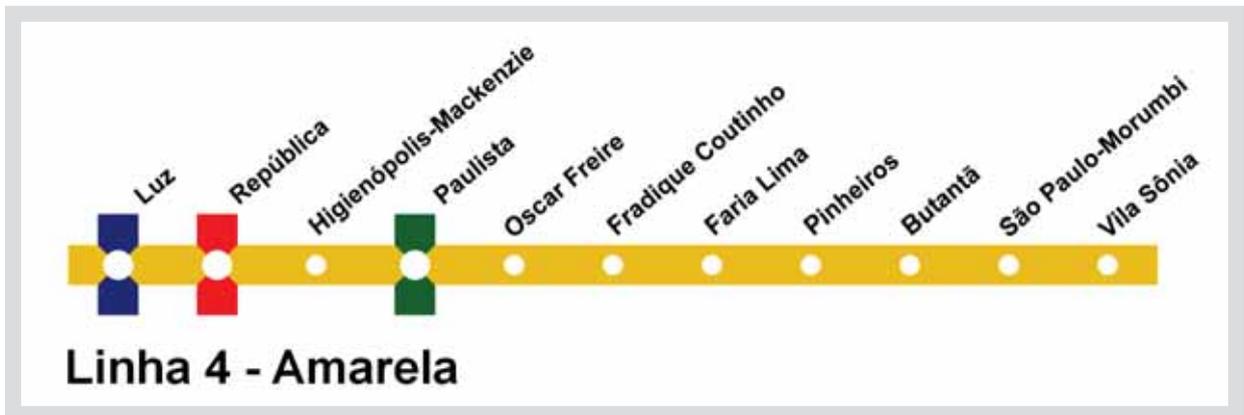
Quando finalizada, a ampliação da rede metroviária do município de São Paulo compreenderá o trecho definido pelas estações Luz e Vila Sônia, composto por 14,3 km de extensão e 11 estações totalmente subterrâneas.

Aliado ao projeto da nova linha há uma proposta de reorganização do sistema de ônibus integrado à Linha 4, (**Figura 8.2-3**) que deverá promover:

- Integração com as linhas metroferroviárias com transferência livre;
- Integração com o sistema de ônibus municipal e intermunicipal com as tarifas atualmente praticadas;
- Promoção da racionalização do sistema de ônibus sem comprometer os desejos de viagem dos usuários;
- Priorização de atendimento pelo metrô na área de influência da Linha 4 - Amarela;
- Eliminação das linhas de ônibus concorrentes;
- Distribuição das linhas de ônibus nos terminais de integração.

O sistema foi concessionado por um prazo de 30 anos à ViaQuatro, pertencente ao Grupo CCR, que será responsável por sua operação e manutenção.

O primeiro trecho, entre as estações Faria Lima e Paulista, foi inaugurado em maio de 2010. Posteriormente foram inauguradas as estações Butantã e Pinheiros. Estão previstas as inaugurações das estações Luz e República, integradas às Estações existentes nas Linhas 1-Azul e 3 –Vermelha. A previsão é que a linha esteja totalmente concluída em 2014, com a entrega das últimas cinco estações (Higienópolis-Mackenzie, Oscar Freire, Fradique Coutinho São Paulo-Morumbi e Vila Sônia).



Fonte: <http://www.viamarela.com.br/>

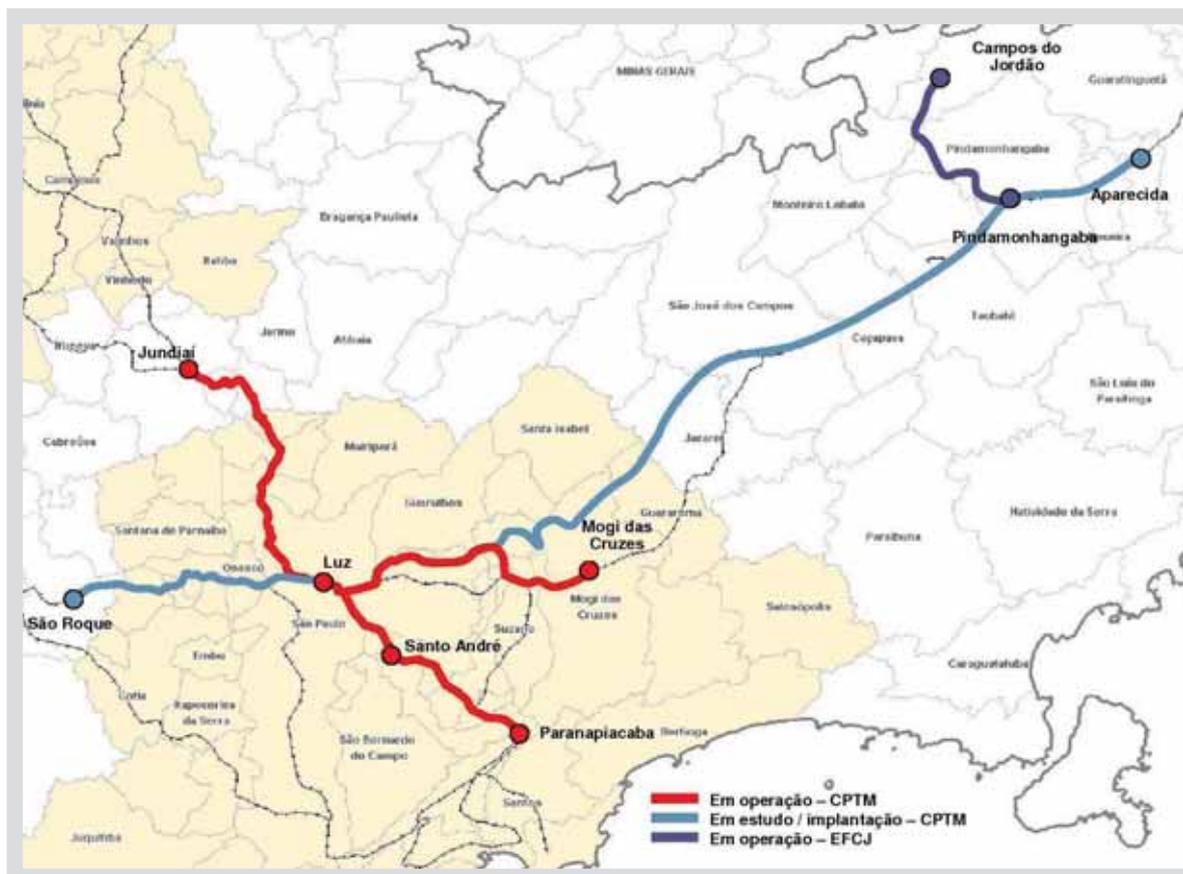
FIGURA 8.2-3 - LINHA 4 AMARELA

EXPANSÃO E MODERNIZAÇÃO DA CPTM

O projeto denominado São Paulo Trens e Sinalização objetiva a melhoria da qualidade dos serviços prestados aos usuários do sistema metro-ferroviário da Região Metropolitana de São Paulo. Tal proposta pauta-se na prestação desses serviços de forma segura com redução de custo, através do aumento da capacidade de transporte da Linha 7 – Rubi (Luz – Francisco Morato) e Linha 12 – Safira (Brás – Calmon Viana) da rede da CPTM e da Linha 1 - Azul (Jabaquara – Tucuruvi), Linha 2 – Verde (Vila Prudente – Vila Madalena) e Linha 3 – Vermelha (Barra Funda – Itaquera) da rede do METRO.

O investimento previsto é equivalente a US\$1,5 bilhões, obtidos a partir de recursos do BIRD com a participação do Japan Bank for International Cooperation. Tais recursos serão utilizados para a aquisição de novos trens, modernização do sistema de controle de tráfego, sinalização das estações e trechos de via permanente e rede aérea, assim como para a realização de estudos e ações para o fortalecimento institucional dos órgãos públicos envolvidos e para o desenvolvimento das políticas de transporte urbano integrado na RMSF.

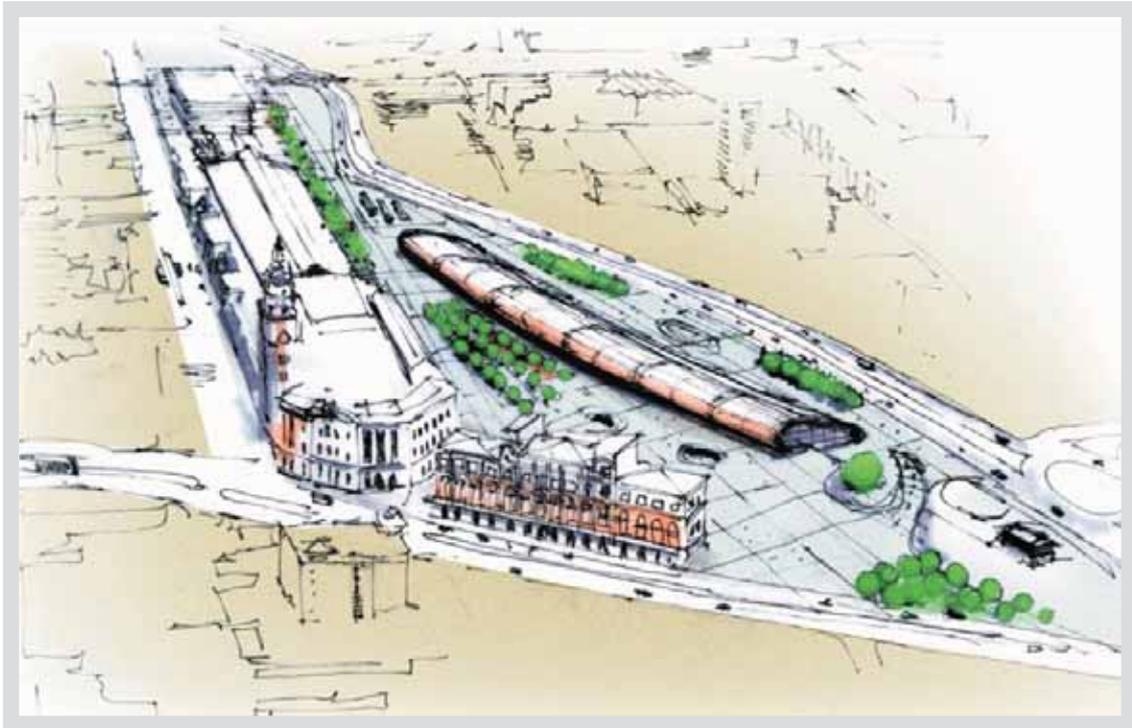
A CPTM ainda estuda a ampliação dos percursos do **Expresso Turístico**, sendo esse um trem especial ligando São Paulo aos principais pólos de atração turística no entorno da malha ferroviária existente.



Fonte: Apresentação CPTM 14.10.10

FIGURA 8.2-4 – EXPRESSO TURÍSTICO

Finalmente, a CPTM estuda a possibilidade de modificação das estações da Luz e Julio Prestes, aumentando sua capacidade e favorecendo o acesso de novas linhas de trem ao local. O projeto considera o enterramento das linhas o que permitirá o ganho de área livre na superfície, permitindo inclusive a construção de uma grande área comercial e de serviços sobre a estação. As **Figuras 8.2-5** até **8.2-8** a seguir, apresentam as propostas para a modificação das estações.



Fonte: Apresentação CPTM 14.10.10

FIGURA 8.2-5 PROJETO NOVA LUZ (CPTM)



Fonte: Apresentação CPTM 14.10.10

FIGURA 8.2-6 - INSERÇÃO URBANA

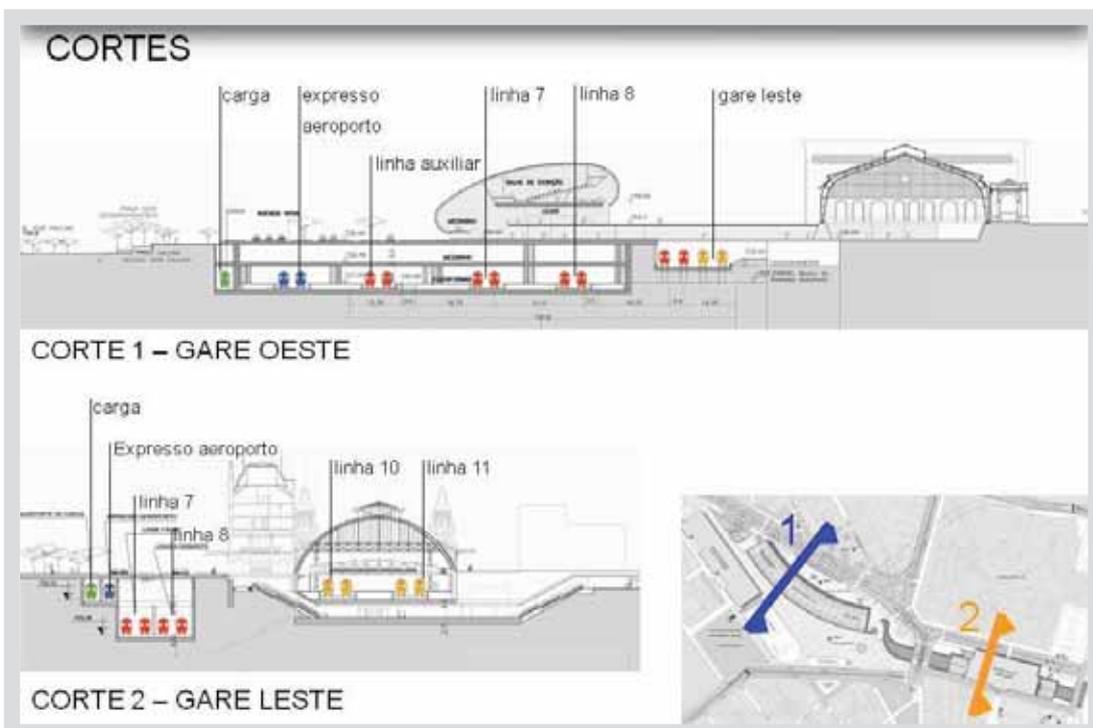
PROJETO NOVA LUZ

Estudo de Impacto Ambiental - EIA



Fonte: Apresentação CPTM 14.10.10

FIGURA 8.2-7 - IMPLANTAÇÃO



Fonte: Apresentação CPTM 14.10.10

FIGURA 8.2-8 – NOVA LUZ - CORTES

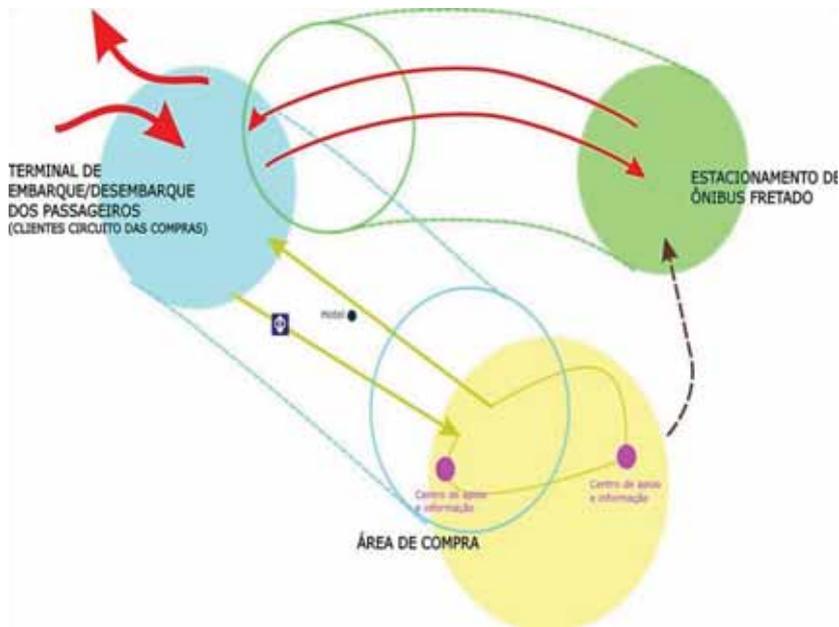
CIRCUITO DE COMPRAS

O projeto para o Circuito de Compras consiste num estudo relativo às áreas localizadas na região central da cidade de São Paulo que recebem grande número de compradores atraídos pelo comércio predominantemente atacadista. As áreas correspondentes ao estudo são: Brás, Pari, Bom Retiro, Rua São Caetano, Rua Santa Ifigênia e imediações da Rua 25 de Março.

O levantamento de informações buscou compreender como se dá o movimento de pessoas e mercadorias entre as áreas de interesse, além de produzir propostas preliminares para melhoria do atendimento aos seus usuários que deverão ser aprimoradas posteriormente em projeto administrado pela PMSP. Assim, o estudo inicial constatou que a região recebe compradores não apenas da Grande São Paulo, mas também de outros municípios de dentro e fora do Estado, inclusive com alguns registros de compradores de fora do país.

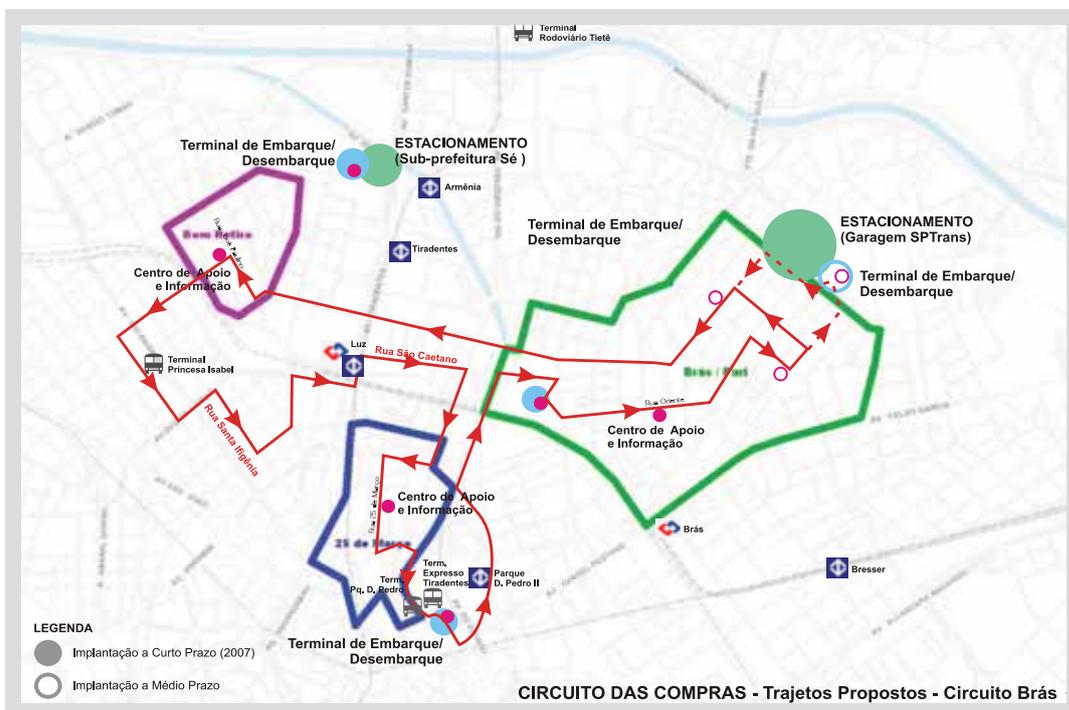
Percebeu-se ainda que a grande maioria das pessoas que se destinam à região utilizam ônibus fretado, especialmente para aqueles que possuem origens mais distantes. Quanto aos moradores da região metropolitana, observou-se que a maior parte de seus deslocamentos é realizada por trem. Verificando-se os movimentos entre às regiões de interesse, verificou-se que o modo de transporte mais procurado é o taxi. Os ônibus que acompanham os compradores, em geral, permanecem estacionados nos dois maiores estacionamentos existentes: Terminal 25 de Março e o estacionamento da Rua Monsenhor Andrade.

Em geral, os usuários não permanecem mais de um dia na cidade realizando suas compras, mas quando isso se faz necessário, os hotéis mais procurados são os da Av. Ipiranga e da Av. Rio Branco.



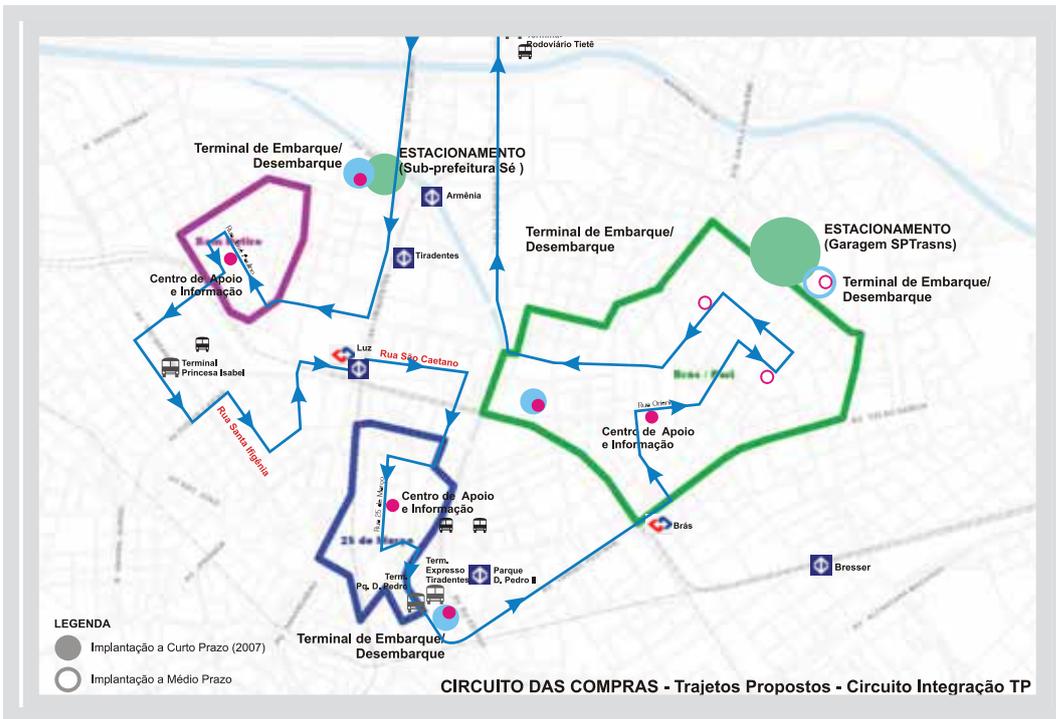
Fonte: Apresentação – Logística do Circuito de Compras da Cidade de São Paulo (SPTrans), 2007

FIGURA 8.2-9 - PROPOSTA CONCEITUAL



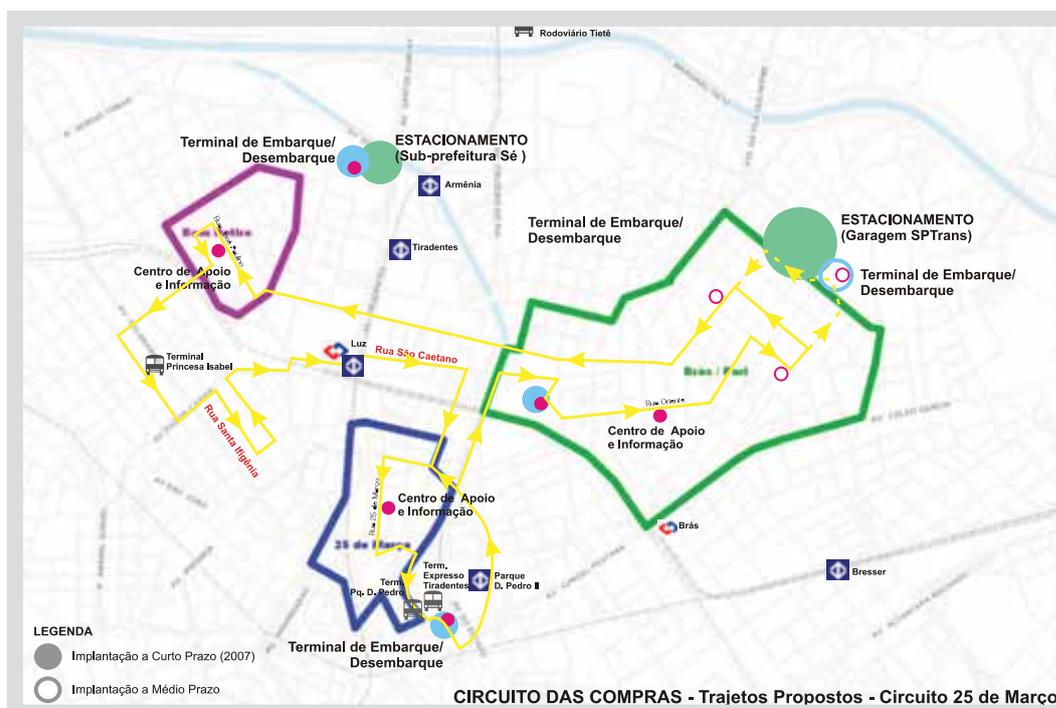
Fonte: Apresentação – Logística do Circuito de Compras da Cidade de São Paulo (SPTrans), 2007

FIGURA 8.2-10 – TRAJETOS PROPOSTOS – CIRCUITO BRÁS



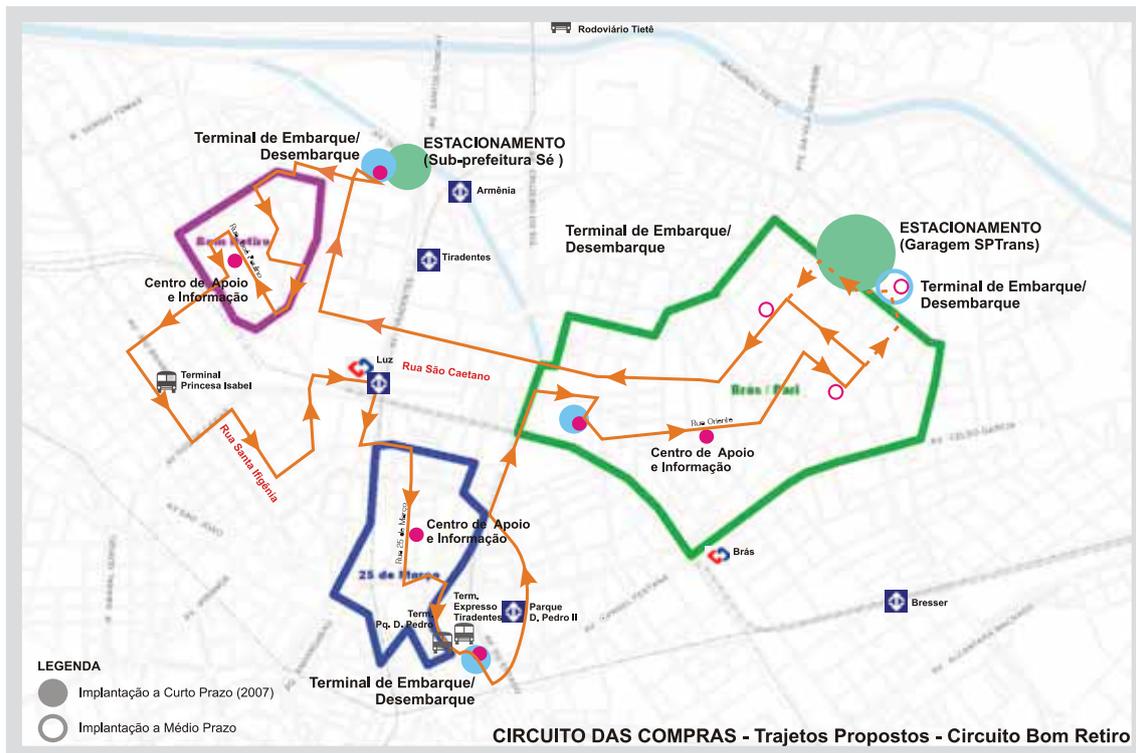
Fonte: Apresentação – Logística do Circuito de Compras da Cidade de São Paulo (SPTrans), 2007

FIGURA 8.2-11 – TRAJETOS PROPOSTOS – CIRCUITO INTEGRAÇÃO TRANSPORTE PÚBLICO



Fonte: Apresentação – Logística do Circuito de Compras da Cidade de São Paulo (SPTrans), 2007

FIGURA 8.2-12– TRAJETOS PROPOSTOS – CIRCUITO INTEGRAÇÃO TRANSPORTE PÚBLICO



Fonte: Apresentação – Logística do Circuito de Compras da Cidade de São Paulo (SPTrans), 2007

FIGURA 8.2-13– TRAJETOS PROPOSTOS – CIRCUITO INTEGRAÇÃO TRANSPORTE PÚBLICO

A partir da avaliação promovida das condições de circulação dos compradores e a infraestrutura disponível, foram realizadas as seguintes proposições:

- Implantar novos estacionamentos para veículos fretados: locais de guarda e recebimento de mercadorias, infraestrutura de apoio aos motoristas e guias, serviços de segurança 24 horas;
- Implantar terminais de embarque e desembarque de passageiros dos veículos fretados: infraestrutura de apoio a passageiros, serviço de segurança, serviços de informações;
- Implantar Centros de Apoio e Informação – CAI: sanitários, áreas de alimentação, áreas de descanso, serviços de segurança, informações;
- Implantar um serviço especial de transporte receptivo: interligar as áreas do Circuito de Compras, integrada à rede de transporte público, trajetos diferenciados conforme as variações de demanda, ofertado e operado por microônibus.

POLÍTICAS PÚBLICAS

A seguir o **Quadro 8.2-1** apresenta um resumo das principais políticas públicas relacionadas à mobilidade que foram levadas em conta por este estudo.

QUADRO 8.2-1 QUADRO RESUMO DE POLÍTICAS PÚBLICAS DA MOBILIDADE

POLÍTICA ORGÃO RESPONSÁVEL	OBJETIVO
PDE – Plano Diretor Estratégico SMDU – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano	Desenvolver a cidades, formando pólos industriais, comerciais e de serviços. Assim trazendo o desenvolvimento social e cultural, manutenção das características originais de alguns bairros e proteção ao meio ambiente
PROCONVE – Programa de Controle da Poluição do Ar por Veículos Automotores CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente	Reduzir os níveis de emissão de poluentes, promover o desenvolvimento tecnológico nacional tanto na engenharia automobilística e promover a conscientização da população.
PITU – Plano Integrado de Transporte Urbano STM – Secretaria dos Transportes Metropolitanos	Promover a inclusão social de desenvolvimento econômico, controle da ocupação urbana e conservação dos recursos naturais, infraestrutura e institucionalidade da RMSP.
LMC – Livro de Movimentação de Combustível ANP – Agência Nacional do Petróleo	Ele existe para que o posto registre, diariamente, a movimentação de compra, venda e estoque de produtos. Este livro é obrigatório, tendo sido adotado inclusive por algumas Secretarias de Fazenda Estaduais com o “Livro Fiscal”.
Ministério dos Transportes	Participar do planejamento estratégico, estabelecendo diretrizes para sua implantação. Definir as prioridades dos programas de investimentos estabelecer diretrizes para a representação do Brasil nos organismos internacionais e em convenções, acordos e tratados referentes aos meios de transportes.
Ministério das Cidades	Tratar da política de desenvolvimento urbano e das políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental, transporte urbano e trânsito.

Fonte: TTC, 2011

Visando estabelecer um paralelo entre a legislação já identificada anteriormente e os distintos planos e programas incidentes na área onde se situa o Projeto Nova Luz, destacam-se aqueles principalmente relacionados a questões urbanísticas, **Quadro 8.2-2**.

Esta relação não esgota as diversas iniciativas em andamento no âmbito da Cidade de São Paulo, porém permite identificar o estado atual dessas ações.

QUADRO 8.2-2 – PLANOS E PROGRAMAS DE INTERESSE À ÁREA DE ESTUDO

1997	Operação Urbana Centro	
	Competência	Municipal
	Objetivo	Implantar obras de melhoria na área delimitada pelo Perímetro da OU Centro; Incentivar a preservação do Patrimônio Histórico, cultural e ambiente urbano por meio de incentivos, tais como aumento do potencial de construção, regularização de edificações, a cessão de espaço público aéreo ou subterrâneo, em troca das contrapartidas pagas à Prefeitura.
	Status	De acordo com a última atualização da Prefeitura foram protocoladas um total de 106 propostas até set/2009. Deste total 53 foram indeferidas, 5 indeferidas por abandono, 21 em custódia, 9 permaneciam em análise e 18 foram aprovadas. Se tratando das propostas com solicitação de transferência de potencial construtivo de imóvel tombado, foram protocoladas 35 propostas, destas, 9 foram indeferidas, 5 aprovadas e 21 permanecem em análise
	Resultados	Remodelação da Praça Patriarca, com recursos desta operação.
	Legislação	Lei 12.349 - 6/06/1997
2001	PROCENTRO	
	Competência	Municipal
	Objetivo	Desenvolver o aspecto social e econômico na área central, criando condições de atração e suporte das atividades compatíveis com o centro metropolitano, promovendo a reabilitação urbanística da área com, inclusão social.
	Status	Em desenvolvimento prefeitura
	Resultados	Em construção: Requalificação da Praça Roosevelt
	Legislação	Lei nº 12.350/97 - Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo.
	Legislação	Decreto Nº 40.753, de 19/06/2001.

QUADRO 8.2-2 – PLANOS E PROGRAMAS DE INTERESSE À ÁREA DE ESTUDO (CONT)

ANO	PLANOS E PROGRAMAS	
2010	Vale do Anhangabaú	
	Competência	Municipal
	Objetivo	Restabelecer marco de identidade e recuperar área e espaços públicos.
	Área de Intervenção	Da Operação Urbana não houve investimento significativo, porém retoma-se em outro nível o projeto Vale do Anhangabaú, compreendido pelo Vd. Santa Ifigênia, Rua Santo Godói, Av. Rio Branco, Av. Ipiranga, Av. São Luís, Rua da Consolação, Ladeira da Memória, Praça da Bandeira e Rua Líbero Badaró.
	Pontos de interesse	Teatro Municipal e Praça das Artes, Vale do Anhangabaú, Av. São João, Vd. Do Chá / Galerias Formosa e Prestes Maia, Largo Paçandu, Galeria Olido, Ed. Sampaio Moreira, Bibl. Mário de Andrade, Ed. Central dos Correios, Ed. Winton Paes de Almeida, SESC 24 de Maio, Ed. Esther, Calçadão e Cinelândia.
s/d	Trem de Alta Velocidade (TAV)	
	Competência	Federal
	Objetivo	Promover ligação ágil entre as cidades de São Paulo, Campinas e Rio de Janeiro.
	Status	Em reavaliação pelo Governo Federal
	Resultados	Não definidos
	Legislação	Não estabelecida
s/d	Operação Urbana Lapa-Brás	
	Competência	Municipal
	Objetivo	Requalificação Urbana da orla ferroviária que se encontra subutilizada entre os bairros Lapa e Brás.
	Status	Em consulta Pública
	Resultados	Em desenvolvimento Enterramento do Sistema Sobre Trilhos no trecho Lapa- Brás (aproximadamente 12 km).
	Legislação	Não definida
s/d	Linha 4 - Amarela do METRÔ	
	Competência	Estadual
	Objetivo	Ampliação da rede metroviária do município
	Status	Parcialmente Implantada e parcialmente em obras
	Resultados	Melhoria da performance da rede metroviária devido ao maior número de pontos de integração.
	Legislação	Compreendida pela legislação de transporte metropolitano

QUADRO 8.2-2 – PLANOS E PROGRAMAS DE INTERESSE À ÁREA DE ESTUDO (CONT)

ANO	PLANOS E PROGRAMAS	
s/d	Requalificação do Pq. D. Pedro II	
	Competência	Municipal
	Objetivo	Requalificação urbana
	Status	Algumas ações estão em andamento: Requalificação do Gasômetro, Demolição Vd. Diário Popular, Desapropriações e demolições de imóveis irregulares ou deteriorados, incremento do museu da história do Estado e Museu Catavento.
	Resultados	Não existente. Ações de médio e longo prazo: Plano Urbanístico; Ações de curto prazo: elaboração de diretrizes para contratação de projetos para duas áreas de ação estratégica: a) Setor Norte – integração entre atividades e edifícios – Palácio das Indústrias, Casa das Retortas e Mercado Municipal; Implantação de equipamentos de apoio aos Museus e ao Mercado Municipal b) Setor Oeste – Reurbanização e Reconfiguração de viário e Praças Fernando Costa e Ragueb Chofi, Requalificação passeios, implantação serviços de apoio às atividades comerciais e valorização imóveis de interesse histórico.
	Legislação	Intervenções PMSP
2000	PITU 2025 – Plano Integrado de Transportes Urbanos	
	Competência	Estado
	Objetivo	Propor políticas de transporte eficiente e estruturado na região metropolitana, coerente com a melhoria da qualidade de vida da população e qualidade ambiental da região.
	Status	Em processo de simulação e ações integradas.
	Resultados	Aumento de acessibilidade, Melhoria do ambiente urbano, Melhoria de atendimento aos pólos.
	Legislação	Plano coberto pela legislação estadual
2005	Lei de Incentivos Seletivos	
	Competência	Municipal
	Objetivo	Promoção e fomento do desenvolvimento adequado da área adjacente à Estação da Luz.
	Status	Plano Concluído
	Resultados	Projetos de investimentos em: 11 empresas, 3 Call Centers, 1 gráfica, 1 empresa de publicidade, 1 equipamento cultural, 1 Shopping Center, 5 investidores imobiliários.
	Legislação	Lei nº 14.096 - 08/12/2005.

QUADRO 8.2-2 – PLANOS E PROGRAMAS DE INTERESSE À ÁREA DE ESTUDO (CONT)

ANO	PLANOS E PROGRAMAS	
s/d	Programa Renova Centro	
	Competência	Municipal
	Objetivo	Renovar áreas centrais para transformação de antigos prédios em moradia popular e estimular a ocupação da região.
	Status	Em desenvolvimento
	Resultados	Em processo de ação. Resultados ainda não obtidos: a) Projeto de construção de 2.500 moradias populares no centro de São Paulo, por meio da desapropriação de 53 prédios vazios no centro para transformá-los em moradia popular; b) Reforma e transformação em apartamentos de 30m ² a 65 m ² de área, que custarão de R\$ 2.000 a R\$ 2.500 o m ² ; c) Decretos de desapropriação de 43 prédios no DOC de 05/02/2010
	Legislação	PDE/2002
2000	Programa Monumenta	
	Competência	Federal (Ministério da Cultura Brasil) UEP São Paulo – Unidade Executora de Projeto
	Objetivo	“preservar áreas prioritárias do patrimônio histórico e artístico urbano e estimular ações que aumentem a consciência da população sobre a importância de se preservar.
	Status	Em desenvolvimento
	Resultados	Obras em espaços Públicos; Conjunto do Jardim da Luz, Praça Cel Fernando Prestes; Obras em Imóveis Privados: duas propostas em fase de análise
	Legislação	Intervenções PMSP
2010	Expansão Modernização da CPTM	
	Competência	Estadual
	Objetivos	Ampliação da rede metroviária do município e modernização da rede existente.
	Status	Em Obras
	Legislação	Não definida

QUADRO 8.2-2 – PLANOS E PROGRAMAS DE INTERESSE À ÁREA DE ESTUDO (CONT)

s/d	Projeto Complexo Cultural Luz	
	Competência	Estadual
	Objetivos	Consolidar a criação do maior pólo cultural na América Latina que irá compreender a Sala São Paulo, a Escola de Música do Estado de São Paulo – Tom Jobim, a Pinacoteca do Estado, o Parque da Luz, o Museu da Língua Portuguesa e o Museu de Arte Sacra. Juntos, estes equipamentos formarão um cinturão urbano específico alternando espaços verdes e edifícios culturais, estabelecendo um novo destino cultural próximo à região dos Campos Elíseos. Além de abrigar as futuras sedes da São Paulo, Companhia de Dança e da Escola de Música do Estado de São Paulo - Tom Jobim, o Complexo Cultural Luz abrigará mais três teatros.
	Status	Em desenvolvimento
	Resultados	Em processo a - construção de três teatros para dança e ópera, com capacidade para 1.750 lugares b - escola de dança, salas de ensaios para companhias residentes, biblioteca, estúdios, áreas administrativas, espaço para café e estacionamento para 1.000 veículos.
	Legislação	Não definida
2010	Projeto FATEC/ETEC	
	Competência	Estadual
	Objetivos	Revitalização da Área da Nova Luz Ampliação da oferta de vagas no ensino técnico.
	Status	Em Construção
	Resultados	Em processo
Legislação		
ANO	PLANOS E PROGRAMAS	
s/d	Ação Integrada Centro Legal	
	Competência	Integrada - ação conjunta entre Prefeitura, Governo do Estado, Poder Judiciário, Ministério Público e Sociedade Civil.
	Objetivo	Garantir o encaminhamento para assistência médica e de apoio psicossocial.
	Status	Em desenvolvimento
	Resultados	Abordagem a pessoas em situação de risco Encaminhamento para Assistência Médica Ambulatorial / Centros de Apoio Psicossocial Vistorias e eventual interdição de imóveis em situação irregular Apreensão de mercadorias irregulares
	Legislação	Intervenções PMSP

Fontes: Prefeitura Municipal de São Paulo (SMDU), Informações gerais recebidas; PMSP Desenvolvimento Urbano, Ações para a Área Central, subsídios para o desenvolvimento do Projeto Nova Luz e www.monumeta.gov.br/consultado_em_nov/2010.

s/d = sem data definida ou em processo de licitação

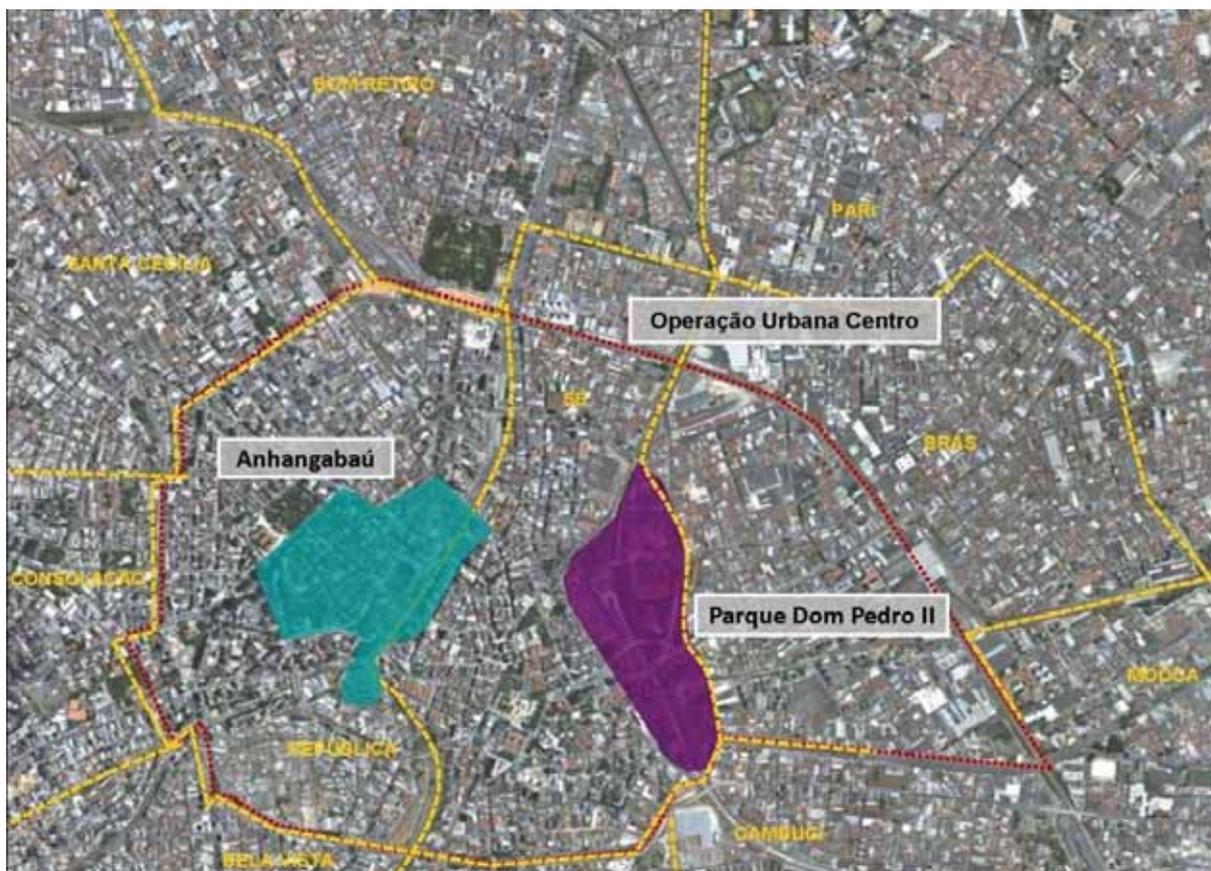


FIGURA 8.2-14 – OPERAÇÃO URBANA CENTRO E ÁREA DE INTERVENÇÃO DOS PROJETOS ANHANGABAÚ E PARQUE DOM PEDRO II.

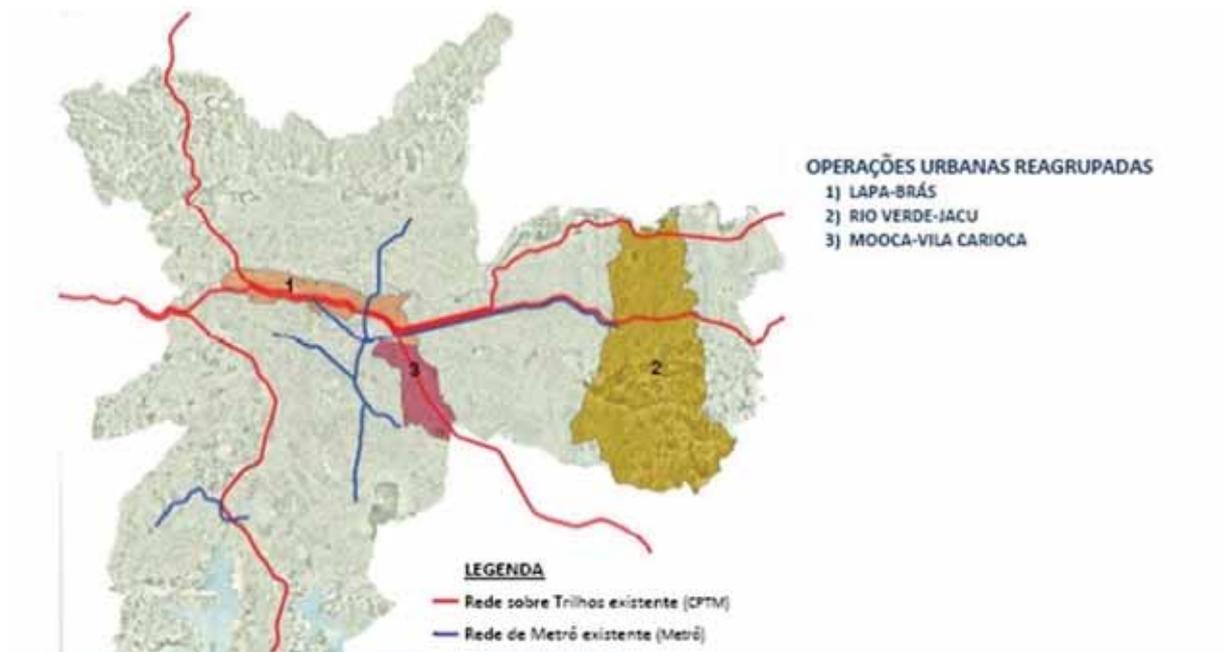


FIGURA 8.2-15 – OPERAÇÕES URBANAS REAGRUPADAS



FIGURA 8.2-16 – OPERAÇÕES URBANAS REAGRUPADAS – DESTAQUE PARA A OPERAÇÃO URBANA LAPA-BRÁS

9 DEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

9. DEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

Foram definidas as Áreas de Influência para a formulação da base de dados necessária aos estudos socioambientais, tendo como referência as reuniões técnicas realizadas com o Grupo de Trabalho da SMDU, a avaliação das informações obtidas, quanto à experiência técnica da equipe envolvida no projeto. O conceito adotado em cada uma delas define a profundidade e a abrangência em que os temas devem ser abordados, caso a caso. Cabe lembrar que na abordagem socioambiental do projeto, os processos se desenvolvem, se interconectam e se rebatem espacialmente em diversas porções territoriais nos meios físico, biótico e socioeconômico, seja efetivamente pela ocupação econômica e social, seja pelas políticas públicas e administrativas incidentes no perímetro, bem como pelas condicionantes ambientais e urbanísticas atuais.

A definição das Áreas de Influência foi sugerida com base na análise da ocupação físico-territorial da área de estudo, considerando o polígono estabelecido em lei para a Nova Luz, as áreas vizinhas e o município de São Paulo, assim como a divisão em bacias hidrográficas, dentre outros elementos de análise.

As Áreas de Influência sofrerão recortes específicos dependendo dos estudos realizados para os meios físico, biótico e socioeconômico e poderão, eventualmente, sofrer ajustes ao longo do desenvolvimento dos estudos ambientais.

Essa espacialização orienta os limites de informação a serem sistematizados pelos diversos aspectos socioambientais analisados.

9.1 ÁREA DIRETAMENTE AFETADA

A Área Diretamente Afetada – ADA é comum a todos os meios físico, biótico e socioeconômico, e corresponde ao perímetro estabelecido em lei para o Projeto Nova Luz, onde deverão ocorrer as intervenções urbanísticas e socioambientais definidas pelo PUE e PUZEIS. Esta área é definida pelo polígono formado pelas avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito República, no município de São Paulo, **Figura 9.1-1**.

Este polígono é formado por: 47 quadras prediais, que somam uma área de 358.540 m², 41 canteiros, que somam 6.165 m²; e 164.599 m² ocupados pelo sistema viário; totalizando uma área de 529.304 m² para a ADA.

O **Quadro 9.1-1** apresenta a localização do setor de cada uma das 47 quadras e a área ocupada individualmente por elas.

Ressalta-se que duas das 47 quadras, são inteiramente ocupadas por praças. Desta forma, ao longo deste relatório, será usual a citação de 45 quadras compreendidas na área Diretamente Afetada do Projeto Nova Luz.

QUADRO 9.1-1 – ÁREA DAS QUADRAS PREDIAIS INSERIDAS NA ADA

Setor	Nº Ordem	Quadra	Área (m²)	Observação	
1	1	19	31.399		
	2	26	3.953		
8	3	6	1.021	Largo General Osório	
	4	7	2.702	Praça Júlio de Mesquita	
	5	53	3.340		
	6	54	9.281		
	7	55	7.607		
	8	56	10.282		
	9	57	8.914		
	10	58	14.711		
	11	59	9.002		
	12	60	8.759		
	13	61	10.089		
	14	62	4.365		
	15	63	5.974		
	16	64	5.620		
	17	65	11.053		
	18	66	7.549		
	19	67	9.079		
	20	68	7.554		
	21	69	2.350		
	22	70	3.898		
	23	71	5.751		
	24	72	5.405		
	25	73	9.987		
	26	74	7.509		
	27	75	8.867		
	28	76	6.463		
	29	77	2.169		
	30	78	6.302		
	31	79	9.278		
	32	80	8.109		
	33	81	13.003		
	34	82	9.476		
	35	83	9.538		
	36	84	2.356		
	37	85	3.565		
	38	86	8.445		
	39	87	6.812		
	40	88	9.898		
	41	89	7.445		
	42	90	6.880	FATEC/ ETEC	
	43	91	8.326		
	44	92	2.349		
	45	93	8.389		
	46	94	7.218		
	47			6.496	Poupa Tempo Luz, Área de circulação e Praça Alfredo Issa
	Total			358.540	

9.2 ÁREAS DE INFLUÊNCIA DIRETA E INDIRETA

9.2.1 Meio Físico

São delimitadas as seguintes áreas de influência, tendo como previsão seu mapeamento, em escalas regionais de apresentação, conforme apresentado no item anterior:

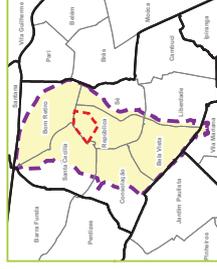
- Área de Influência Indireta – All – é delimitada pelas sub-bacias do córrego Souza, afluente direto do rio Tietê, adicionando-se as sub-bacias dos córregos Luz e Anhangabaú, afluentes do rio Tamanduateí (**Figura 9.2.1-1**). Procurou-se caracterizar as regiões de montante e de jusante do local do projeto como áreas de influência indireta, uma vez que os impactos relacionados aos recursos hídricos, na forma de contaminação de aquíferos, riscos geológicos/geotécnicos, inundações e alagamentos, ocorridos nas sub-bacias poderão ter, eventualmente, influência na área do projeto, mesmo que de forma indireta ou pouco acentuada.
- Área de Influência Direta - AID – delimitada pela sub-bacia do córrego da Luz e por trechos das sub-bacias dos córregos Anhangabaú (margem esquerda) e Souza (margem direita), **Figura 9.2.1-1**. Esta área engloba parte da cobertura sedimentar terciária e a planície aluvial dos rios Tamanduateí e Tietê, como será apresentado no item 8.1 – Caracterização e Análise do Meio Físico. A compartimentação geológica entre os vales do Anhangabaú e Souza, e eventuais contaminações nos aquíferos, inundações e alagamentos poderão afetar de maneira direta a região do projeto.

9 Definição das Áreas de Influência

- Rios
- Corpos D'Água
- Curvas de Nível
- Intermediárias
- Mestra
- Subprefeituras
- Distritos
- ALI - Área de Influência Indireta
- AID - Área de Influência Direta
- ADA - Área Diretamente Afetada
- Sub-bacias



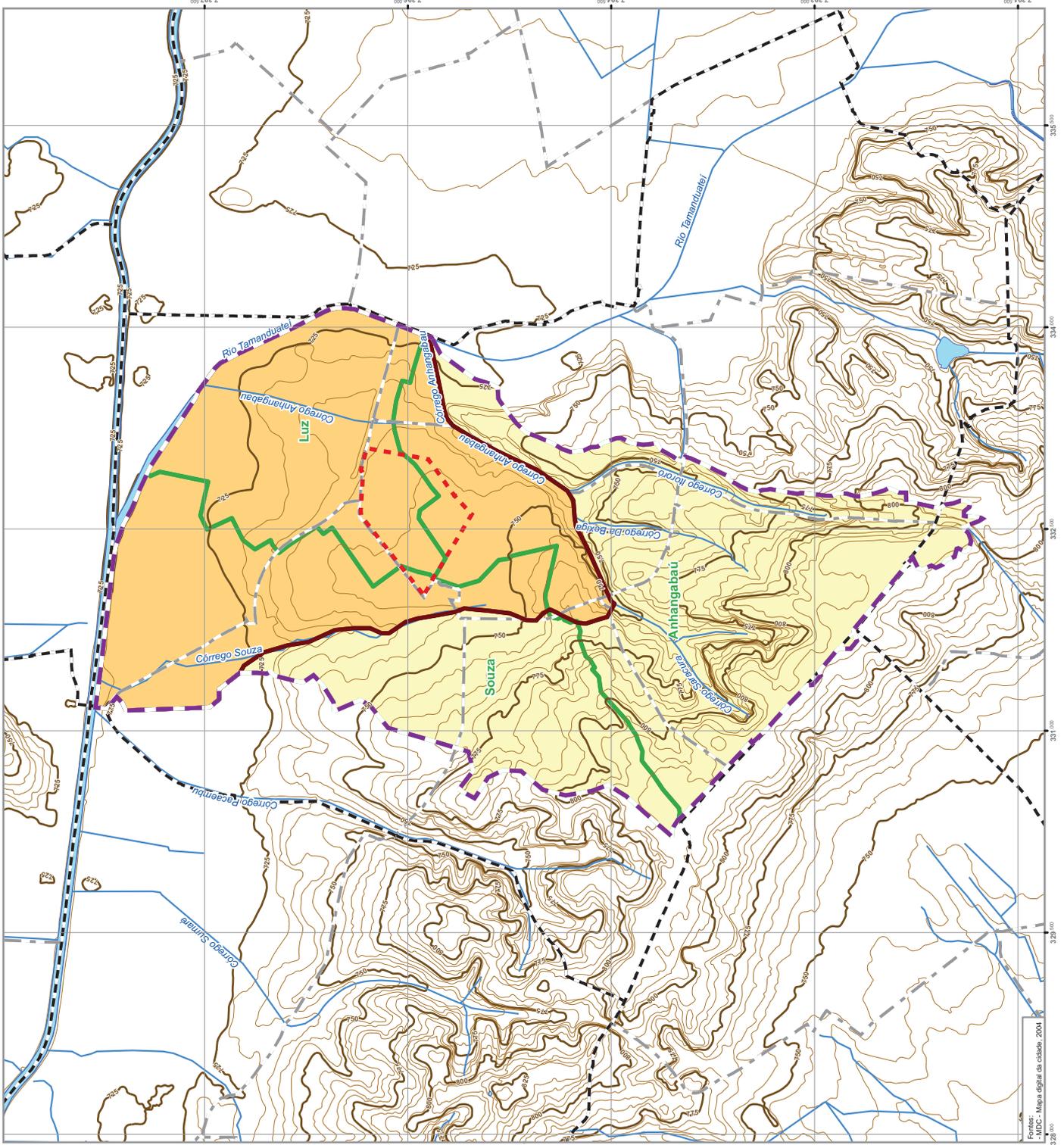
1:30.000
0 300 600 900 1200
Metros
Projeção UTM Datum SAD-89



PROJETO NOVA LUZ
ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL - EIA
 Meio Físico
 Áreas de Influência Direta e Indireta

Data: 9 / 6 / 2011
 Revisão: R01

Figura: 9.2.1-1
 Folha: 01/01



Fontes:
 -MDC - Mapa digital da cidade, 2004

9.2.2 Meio Biótico

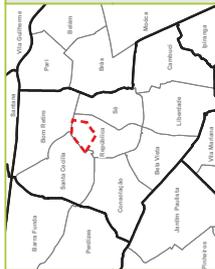
- Área de Influência Indireta - AII –(**Figura 9.2.2-1**) corresponde ao município de São Paulo. Optou-se pela adoção de um limite político-administrativo, uma vez que a presença de vegetação em áreas urbanas encontra-se muito associada aos instrumentos de planejamento territorial e de regulação do uso e ocupação do solo. Neste sentido, destaca-se o Plano Diretor Estratégico (PDE) e a Lei de Mudanças Climáticas (LMC) do município de São Paulo. Além disso, tanto a gestão de parques e áreas verdes como a proposição de programas com interferência sobre o biótico são, de forma geral, realizadas pela esfera municipal.
- A Área de Influência Direta – AID (**Figura 9.2.2-2**) corresponde a uma faixa de 500 m a partir do perímetro da área de intervenção englobando as áreas verdes mais significativas existentes no entorno da ADA, a exemplo dos parques da Luz, República, praças Princesa Isabel e Julio Prestes e largo do Arouche. Com isso é possível avaliar a funcionalidade dessas áreas tal como se apresentam hoje, e a relação delas com o microclima, com a drenagem, e com a avifauna associada.

9 Definição das Áreas de Influência

- Municípios - Região Metropolitana
- Limites São Paulo e AI - Área de Influência Indireta
- AID - Área de Influência Direta
- Corpo D'Água
- Limite de Área Proteção e Recuperação dos Mananciais
- Limite de Macrozona
- Macrozona de Proteção Ambiental
- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana



1:300.000
Projeção UTM, Datum SAD-69



PROJETO NOVA LUZ ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL - EIA

Áreas de Influência

Meio biótico

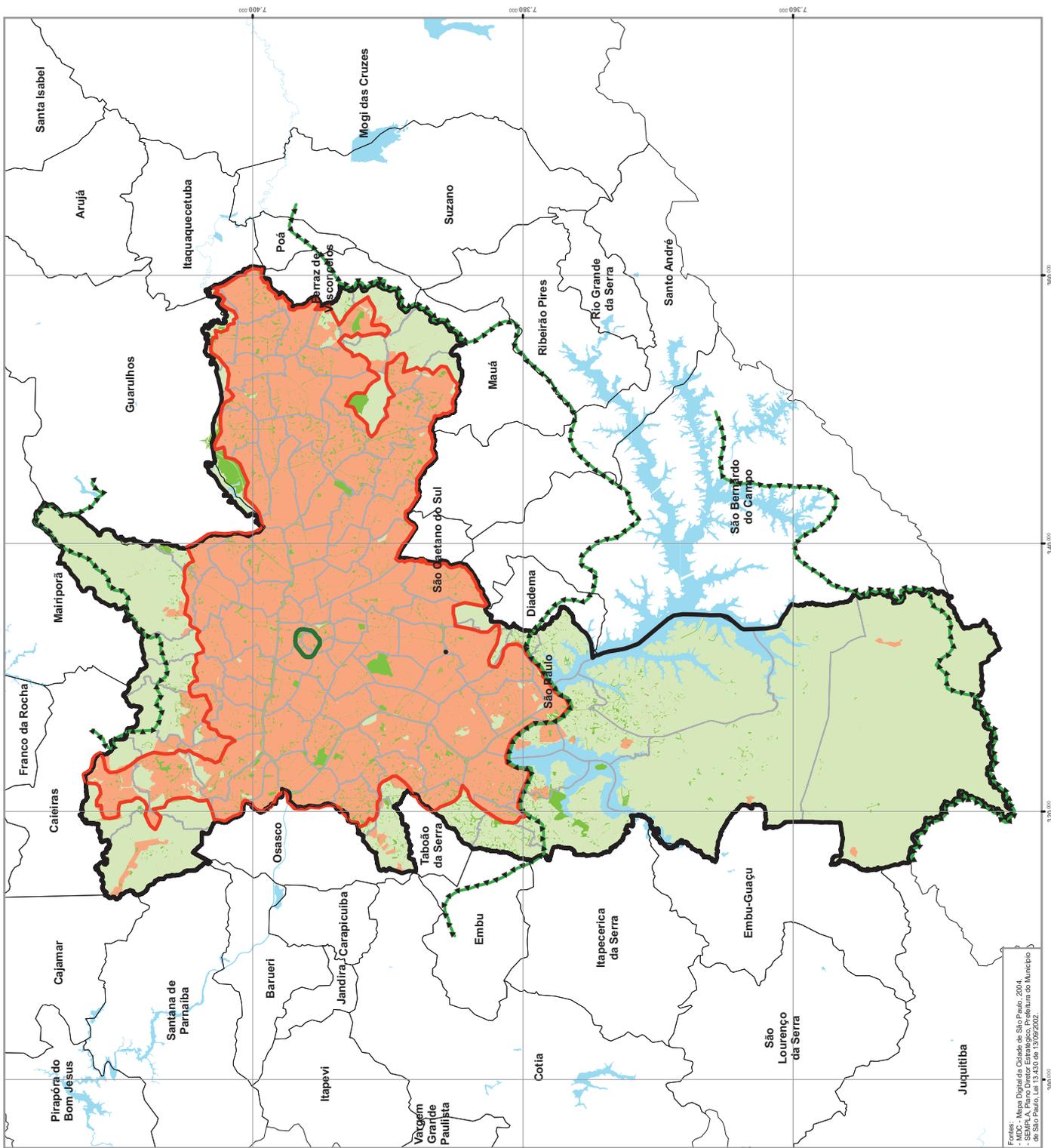
AI - Área de Influência Indireta e AID - Área de Influência Direta

Data: 9 / 6 / 2011

Figura: 9.2.2-1

Revisão: R01

Folha: 01/01



Fontes:
- MEC - Mapa Digital da Cidade de São Paulo, 2004.
- IBGE - Estatísticas de São Paulo, 2009.
- Prefeitura de São Paulo, Lei 13.830 de 13/09/2002.

9.2.3 Meio Socioeconômico

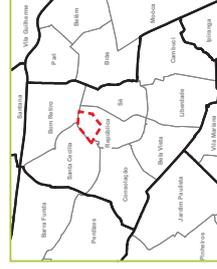
- Área de Influência Indireta (All) – (**Figura 9.2.3-1**) município de São Paulo adotou-se esta área de influência considerando-se que grande parte das políticas públicas, leis e zoneamentos com incidência na ADA devem ser entendidos em um contexto mais amplo, do município de São Paulo. Ademais, processos e tendências, sejam demográficos, sociais ou econômicos, ocorridos no município podem, em muitos casos, apresentar rebatimentos na área de intervenção do projeto, devendo ser considerados na avaliação dos impactos socioambientais.

Nesse sentido, destaca-se o crescimento e expansão da metrópole, **Figura 9.2.3-2**, observando-se a mancha urbana densa e consolidada, circundada pelas represas e relevo pronunciado, a norte e sul do município de São Paulo.

- Área de Influência Direta (AID) – (**Figura 9.2.3-3**) Polígono formado pela envoltória dos distritos que compõem a Subprefeitura da Sé, isto é, República, Bela Vista, Santa Cecília, Consolação, Sé, Bom Retiro, Liberdade e Cambuci; além dos distritos de Pari e Brás, pertencentes à Subprefeitura da Moóca. Tais distritos localizam-se no entorno da área de intervenção do projeto e apresentam, de modo geral, características semelhantes à mesma. Assim como para All, optou-se pela adoção de limites político-administrativos, uma vez que estes são utilizados como referência para o planejamento de políticas públicas e gestão do território. Destaca-se também a disponibilidade de dados sistematizados para essa agregação espacial.

9 Definição das Áreas de Influência

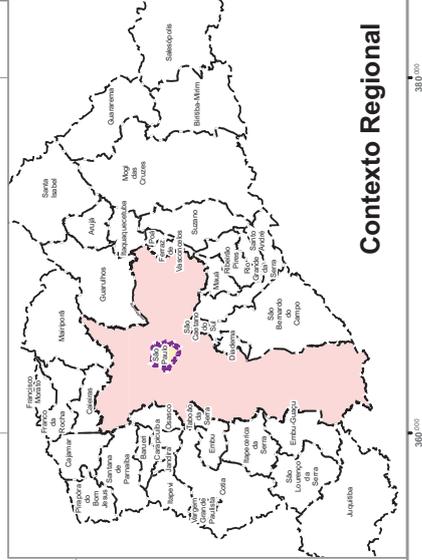
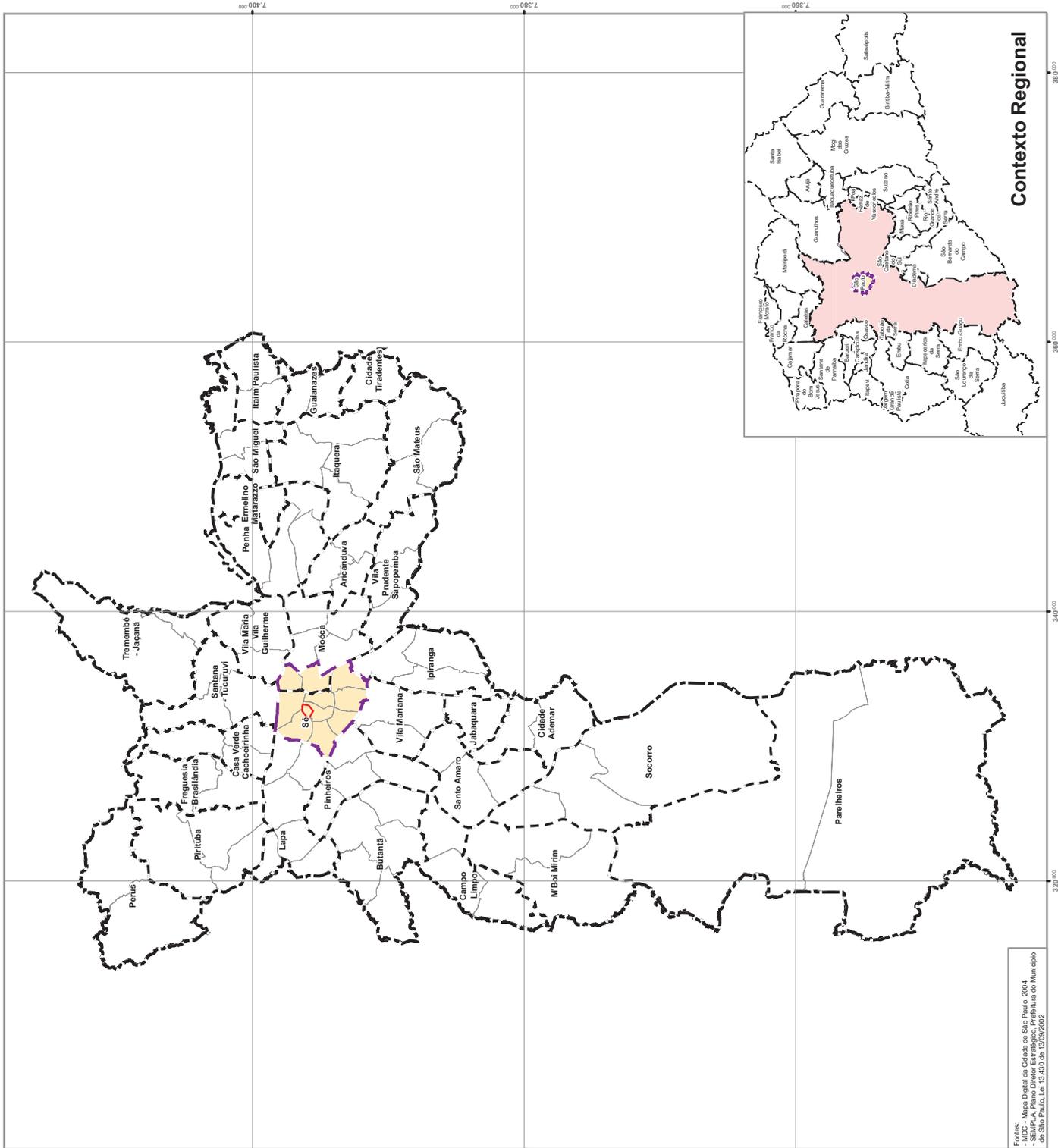
-  Municípios
-  Subprefeituras
-  Distritos
-  AID Socioeconomia
-  ADA - Área Diretamente Afetada



PROJETO NOVA LUZ
ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL - EIA
Áreas de Influência
 Socioeconomia
 AI - Área de Influência Indireta

Data: 9 / 6 / 2011
 Revisão: R01

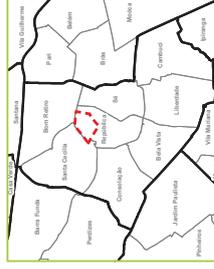
Figura: 9.2.3-1
 Folha: 01/01



Fonte: Mapa Digital do Estado de São Paulo, 2004.
 - SEMPLA, Plano Diretor Estratégico, Prefeitura do Município de São Paulo, Lei 13.430 de 13/09/2002

9 Definição das Áreas de Influência

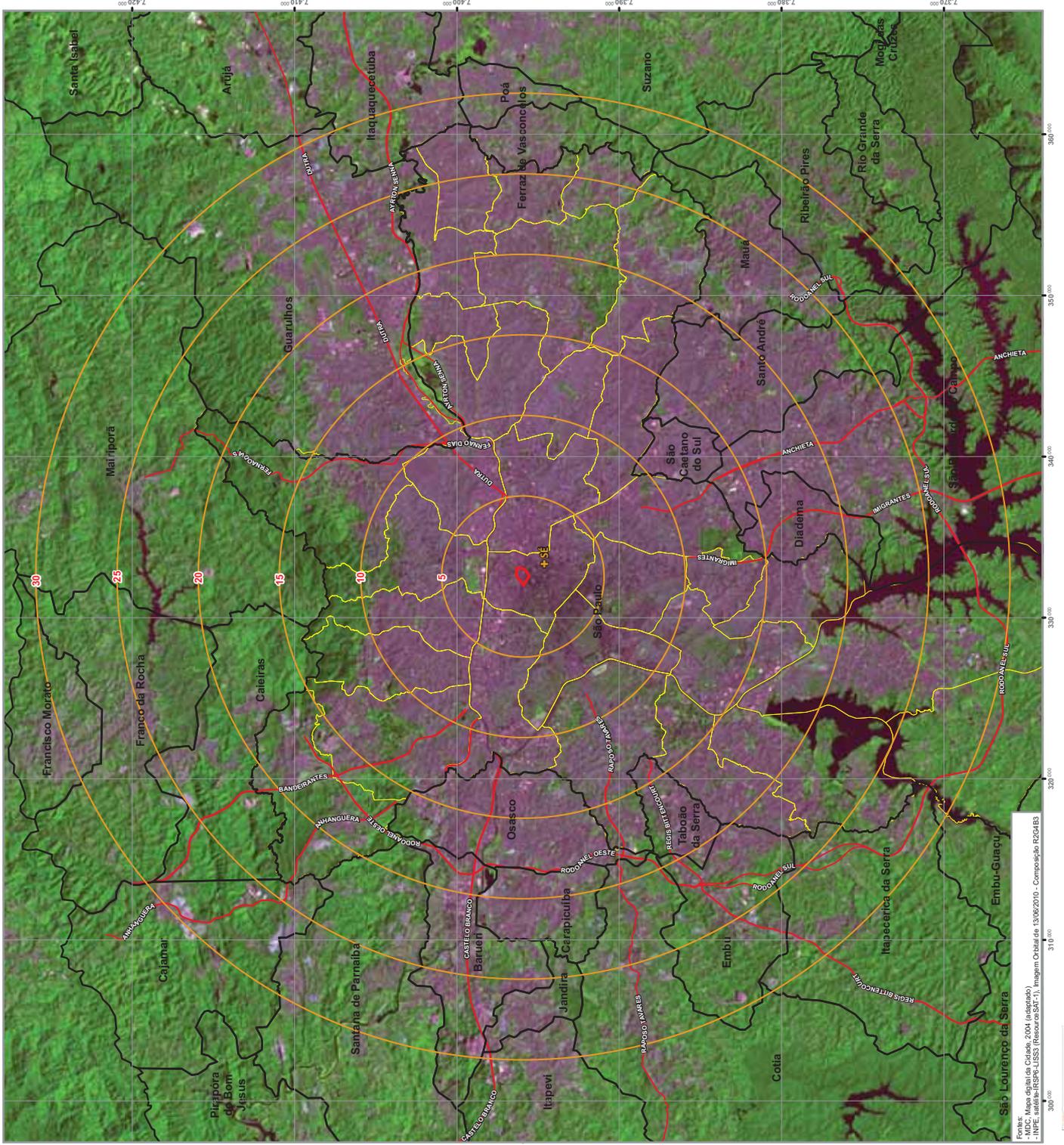
-  Polígono da Nova Luz
-  Municípios
-  Subprefeituras
-  Raios de Distância 5-5 Km
-  Principais Rodovias



PROJETO NOVA LUZ
ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL - EIA
 Áreas de Influência
 Socioeconomia
 Carta Imagem Satélite

Data: 9 / 6 / 2011
 Revisão: R01

Figura: 9.2.3-2
 Folha: 01/01



FONTE:
 -MDC, Mapa digital da Cidade, 2004 (adaptado)
 -INPE, satélite-SPM/LISS (Recursos SRT-1), Imagem Orbital de 13/06/2010 - Composição FC24B3

