

**ATA DA 113ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO
URBANA CENTRO**

Realizada em 26 de março de 2014 / horário: 10 h
Rua Líbero Badaró 504 / sala 104 / 10º andar do Condomínio Martinelli / SP – URBANISMO

REPRESENTANTES PRESENTES

1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO Gustavo Partezani Rodrigues - representante titular Eneida Heck – representante suplente.
2. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA Lia Mayumi - representante titular Valdir Arruda - representante suplente
3. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO Tereza Beatriz Ribeiro Herling - representante titular
4. SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO Ana Lucia Ancona - representante suplente
5. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC Marco Antonio Ramos de Almeida - representante titular Antonio José Aires G. Zagatto – representante suplente
6. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO Sérgio Paulo Livovschi- representante titular
7. SECOVI Eduardo Della Manna - representante titular
8. FEBRABAN Celso Oxando - representante suplente
9. CENTRO GASPARGARCIA Francisco de Assis Comaru - representante titular

DEMAIS PARTICIPANTES

- SP URBANISMO Vladimir Ávila - GOU Fabio Teizo - Chefe de Gabinete Jair Zanelato - GOU / DGF
- SIURB / GT OU Centro Valmir Rossignoli
- SMDU / GT OU Centro Luis Oliveira Ramos
- SMSP / SUB SÉ / GT OU Centro Luís Octávio da Silva
- SMT / CET / GT OU Centro Regina Maiello Villela

1. Expediente

1.1. Aprovação da ata da 112ª reunião ordinária da Comissão Executiva da OU Centro

O Coordenador da Comissão Executiva, **Gustavo Partezani Rodrigues**, abriu a reunião às 10h e 30min, e seguindo a pauta proposta colocou em apreciação a Ata da 112ª Reunião da OU Centro. Abriu a palavra para considerações. **Lia Mayumi** solicitou que seja inserida no texto da Ata as suas sugestões enviadas por correio eletrônico. **Sérgio Livovschi** reiterou o pedido de inserção na Ata da 112ª de texto elucidativo que fora enviado, via correio eletrônico, a pedido de Suely Mandelbaum. **Gustavo Partezani Rodrigues** colocou em votação a aprovação do texto da Ata da 112ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OU Centro, acrescido das sugestões apresentadas e acatadas. Todos os representantes presentes votaram pela aprovação da ata. Em prosseguimento, convidou o representante do SECOVI, arqº Eduardo Della Manna, a apresentar o primeiro ponto da ordem do dia, que segue abaixo.

2. Ordem do Dia

2.1. Apresentação “Retrofit”

Eduardo Della Manna iniciou a apresentação posicionando que o assunto já fora tratado em um fórum para a elaboração do Programa de Requalificação Socioeconômica do Centro Novo - Oficina de Trabalho de Visão Compartilhada de Futuro, realizada na gestão Marta Suplicy, em 2004, com apoio da então Presidente da EMURB, arqª *Nádia Somekh*. Informou que nessa oficina de trabalho foram debatidos temas relacionados à moradia; comércio; serviços; turismo; entretenimento; cultura e lazer, cujas conclusões focalizaram as seguintes diretrizes:

- Incremento à função habitacional para atendimento das diversas faixas de renda e dos diversos grupos etários, com particular atenção à população idosa;
- Reversão do processo de crescimento horizontal da cidade com melhor aproveitamento das áreas já servidas de infraestrutura e equipamentos sociais e urbanos, através do repovoamento da Região Central, considerando que a região poderá cumprir um significativo papel, mas não exclusivo, para a minimização do déficit habitacional do Município e da Região Metropolitana;
- Requalificação da Área Central evitando um processo acentuado de sua valorização imobiliária, de modo a compatibilizá-la com a inclusão social da população de baixa renda que habita ou trabalha nessa região;
- Criação de legislação urbanística e edilícia que induza e incentive a produção de habitação na região, incentivando a reforma e reciclagem de edifícios existentes;
- Interação dos três níveis de governo, considerando a necessidade de articulação dos programas habitacionais e sociais; maximização de subsídios para atendimento adequado à população de baixa renda, bem como de incentivos reais que garantam a produção continuada por parte dos agentes privados e disponibilização permanente de informações precisas sobre a dimensão, características e evolução do quadro habitacional da Região Central.
- Destacou que, com o objetivo de enfrentar estes desafios, na época, o grupo sugeriu um conjunto de recomendações e propostas, a ser articulado em quatro vetores:
 - ✓ **legislação específica - urbanística e edilícia;**
 - ✓ **trabalho e renda;**
 - ✓ **fomento à produção de moradias e financiamento;**
 - ✓ **informação e gestão.**

Nas ações de legislação foram apresentados como pontos fundamentais, os seguintes:

- a) Revisão da legislação edilícia, referente à produção, reforma e reciclagem de edifícios habitacionais existentes na Área Central;
- b) Flexibilização da legislação com o objetivo de viabilizar projetos - em face da diversidade do parque construído existente - levando em conta a necessidade de reciclagem de edifícios antigos com outros usos para o uso habitacional;
- c) Criação de incentivos para possibilitar o barateamento da produção, reforma ou reciclagem de edifícios para o uso habitacional;
- d) Agilização do processo administrativo para a aprovação dos projetos;
- e) Compatibilização das legislações das várias esferas governamentais para evitar exigências diferentes dos vários órgãos, quando do exame do mesmo projeto;
- f) Aprimoramento dos instrumentos urbanísticos que facilitem a viabilização de projetos residenciais a serem desenvolvidos na região;
- g) Regulamentação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico, para o cumprimento da função social da propriedade e o combate à manutenção de terrenos e imóveis efetivamente vazios, ociosos e subutilizados na região.

Nas questões de trabalho e renda foram apresentados como objetivos:

- a) Estimular a criação de empregos na região, reforçando a função econômica e simbólica do Centro, articulados com os programas habitacionais e sociais;
- b) Introduzir mecanismos que favoreçam a geração de renda para os condomínios, como lojas de aluguel, áreas para instalação de antenas de transmissão;
- c) Incentivar formas associativas de organização do trabalho para atuar no setor da construção: reforma e reciclagem de edificações;
- d) Desenvolver formas alternativas de moradia como *repúblicas* de jovens e *repúblicas* de idosos.

Nas diretrizes de fomento e financiamento foram destacadas as seguintes:

- a) Manutenção de programas de aluguel e estímulo às cooperativas habitacionais;
- b) Criação de linhas de financiamento para diferentes públicos, mantendo a articulação de ações e recursos nos três níveis de governo.

Nas questões referentes à informação e gestão foram enfatizadas as:

- a) Necessidade de garantir a continuidade dos programas e empreendimentos, independentemente dos períodos de gestão administrativa do Município e do Estado, de forma democrática e participativa;
- b) Importância da realização de um Censo dos Cortiços na região Central.

Dentre as ações de legislação específica, em nome do SECOVI, Eduardo Della Manna apresentou como proposta a minuta de decreto municipal para viabilizar o Retrofit com o objetivo de dispor sobre condições específicas de intervenção em edificações existentes no perímetro da Área Central. Informou que, diversas ações previstas em 2004 não se concretizaram mesmo com parceiros em potencial, como a Shell. Enfatizou que também não houve consolidação dos acordos de cooperação técnica para a implementação dos projetos de “lofts produtivos” para jovens e para repúblicas para idosos. Ainda, comentou sobre a importância da criação de uma Agência de Desenvolvimento e, finalizando sugeriu que a proposta do decreto, ora apresentada, fosse discutida pelos representantes presentes (cópia em anexo). **Gustavo Partezani Rodrigues** agradeceu ao Della Manna pela exposição do tema e abriu a palavra aos representantes para análise da minuta de decreto para o Retrofit, proposto pelo SECOVI. **Marco Antonio Ramos de Almeida** destacou a importância da discussão do tema do Retrofit, frente às

impossibilidades de aprovação de reformas com adaptações em edifícios antigos, o que os levam a ficar abandonados, sem opções de atender a toda a legislação e, portanto, sem a possibilidade de serem habitados, o que torna a situação mais grave. Considerou que a solução seria ter uma comissão para análise de caso a caso, como poderia ser o papel da Comissão de Edificações e Uso do Solo (CEUSO) da SEL, dispensando o estabelecimento de parâmetros. Lembrou que cada edifício é um edifício e, portanto, cada projeto será específico nas questões de segurança e salubridade, mas que não dispensam os incentivos fiscais e a criação de uma fila especial para passar na frente - *first-in-first-out*. Quanto à proposta de decreto, apresentada pelo SECOVI, concordou com o perímetro, que tem a área da OU Centro como área de abrangência. Ainda, destacou a necessidade de rapidez na aprovação por parte dos órgãos de patrimônio histórico. **Sérgio Livovschi** concordou com a necessidade de processos de análise que garantam rapidez e benefícios mas, como já foi destacado na última reunião na fala de Suely Mandelbaum, tem que haver alguns parâmetros para não deixar que a decisão seja exclusiva de CEUSO, pois caso contrário, poderá abrir a possibilidade de que “qualquer projeto” seja aprovado. **Francisco de Assis Comaru** falou da importância da retomada da discussão, pois mesmo que tenha ocorrido há 10 anos, o assunto incorpora aspectos atuais. Considerou a importância de ser resgatada a locação social, tal como ocorre na Europa, como locação pública. Destacou a necessidade de que seja agilizado o processo de aprovação, sem abrir mão da criação de parâmetros - desde que estes não engessem a continuidade do processo - para que possam ser evitadas decisões arbitrárias, discordando da análise caso a caso, evitando passar a responsabilidade diretamente para a CEUSO. **Lia Mayumi** disse que o DPH apóia a iniciativa da criação do decreto, com observação no artigo 7º, que trata das intervenções que deverão ser analisadas pelos órgãos competentes, incluindo além das ZEPEC, as antigas zonas Z8-200, como também seria necessário incluir outras áreas tombadas pela legislação Federal e Estadual. Propôs que o texto cite “ZEPEC e todos os outros bens aprovados por legislação de proteção”. **Eneida Heck** lembrou que a complementação sugerida seria desnecessária, pois as zonas Z8-200 e todos os bens tombados já foram enquadrados como ZEPEC no PRE - conforme o artº 115 da Lei 13.885/2004, conforme lembrou Luís Ramos – e, em todos os níveis de tombamento. **Ana Lúcia Ancona** ressaltou a importância de revisão das iniciativas de Retrofit, apresentadas no passado. Quanto à SEL, informou que ainda não foi possível fechar uma proposta de decreto. Concordou com os preâmbulos e justificativas da minuta do decreto para facilitar o processo de aprovação de reforma das edificações, mas a forma como isso será feito é que não está “redonda”. Destacou que o artigo 2º precisará ser melhorado, pois só atender as condições da época de aprovação da edificação não resolverá problemas como, por exemplo, a questão de não agravar as condições de acessibilidade. Concorda com a ideia básica da minuta, mas concluiu que há necessidade de aprofundamento das questões, para assim balizar critérios para CEUSO. **Gustavo Partezani Rodrigues** lembrou que, a par da emissão do “habite-se” pela Prefeitura, há outras regras que não são municipais e que interferem na aprovação, atravancando qualquer tipo de licenciamento, tais como, a obtenção do seguro de edificações e do financiamento. Assim, considerou importante agregar à discussão a necessidade de formalizar consultas sobre as regras exigidas pelo Corpo de Bombeiros e demais normas, bem como dos procedimentos da esfera estadual e federal para que as propostas de recuperação dos edifícios possam resolver as exigências de rota de fuga e normas de elevadores. **Ana Lúcia Ancona** respondeu que há limites para flexibilização de parâmetros, mas é obrigatório encaminhar aos bombeiros, bem como atualizar as condições de segurança e acessibilidade, seguindo a legislação federal. Lembrou que como alternativa para análise de exceções há a comissão de acessibilidade, que no processo de aprovação avalia as possibilidades de viabilização. Citou que há casos aprovados por essa comissão - em que a aprovação é de responsabilidade do Município - como o do elevador que não atendia o tamanho mínimo, mas no qual cabia uma cadeira de rodas e, dessa forma usou-se o bom senso, mas lembrou de que há questões que extrapolam, como a de obtenção de financiamento. **Eneida Heck** lembrou que, para viabilizar os casos de reformas de edifícios será preciso estudar alternativas para o atendimento de várias exigências, tais como: a de implantação da taxa mínima de permeabilidade de 15%, mesmo quando não existir possibilidade de implantá-la no terreno da edificação ou, sobre a obrigatoriedade do COE – de instalação de câmeras e portas corta fogo junto ao bloco de escada existente, para os casos de reforma de edifícios, com altura acima de nove pavimentos, exigência que talvez pudesse ser solucionada por escadas externas. Lembrou que, para a área da OU Centro, no PL 688/2013 do novo PDE - constam das Disposições Transitórias, §s 2º a 4º do atual artº 349 - em que, apenas foi contemplada a garantia para novas construções do direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo de edifício existente que venha a ser demolido e, desde que este se apresente regularizado, condição não é o caso da maioria dos edifícios existentes no Centro. Nada consta sobre o Retrofit. **Marco Antonio Ramos de Almeida** sugeriu que no parágrafo 2º da minuta do decreto proposto se busque uma redação mais adequada, pois

um decreto não pode mudar a lei. Ainda, considerou ser melhor não citar nenhuma regulamentação antiga, pois não interessaria fazer uma pesquisa histórica, sendo importante a vontade de melhorar o edifício e, assim fazer uma aprovação com “olhar do hoje”, como uma anistia, concluindo que “o que não é possível adaptar não se aplica”. Ou, partir para a alternativa de derrubar o edifício, o que não seria aplicável aos tombados. **Eneida Heck** comentou que, por vezes, há questões da legislação antiga que favorecem a análise e aprovação de projetos que não conseguem se adequar à legislação superveniente. **Eduardo Della Manna** disse que há meios de avaliar projetos de Retrofit por legislação específica, mas teme que essa forma acabe por criar dificuldades. **Tereza Herling** destacou que no artigo 2º da minuta precisa ficar claro o que é reforma e o que reconstrução. **Gustavo Partezani Rodrigues** propôs o encaminhamento de uma carta do SECOVI a ser enviada a esta Comissão para formalizar o processo de discussão da minuta do decreto, e anexar a apresentação do Eduardo Della Manna à Ata desta reunião,. Em prosseguimento esse expediente seria endereçado à SEL, ao CONPRESP, ao vereador Nabil Bonduki e à Câmara Municipal. Informou que hoje a tarde, será apresentado o texto do substitutivo do PL - 688, PDE, que acolhe a OU Centro, com previsão de revisão da Lei 12.349/1997¹. Colocou que, para as próximas reuniões poderiam ser preparada uma avaliação da lei da OU Centro para fomentar uma discussão com a sociedade, já com propostas de adequação dessa lei ao PDE. Em caso de aprovação, passariam a ter força de lei nas ações do Centro, contribuindo para sua posterior transformação em operação urbana consorciada. Logo, o decreto sobre o Retrofit poderia ser trabalhado em paralelo, ou mesmo ser acolhido no novo PDE. **Ana Lúcia Ancona** lembrou que o Código de Obras e Edificações está em revisão, podendo acolher algo que seja elaborado nesse sentido. **Eneida Heck** destacou ser importante incorporar ao PDE a questão de reforma de edificações, pois para o caso da OU Centro, apenas, consta incentivo à demolição e reconstrução. **Eduardo Della Manna** sugeriu o encaminhamento da minuta do decreto à SEL, a partir da própria Comissão, vislumbrando a possibilidade futura de vir a ser incorporado na revisão da OU Centro e no COE. Ponderou que o processo da aprovação do novo PDE poderá se tornar demorado e arrastar-se por mais tempo, portanto, é preciso caminhar em várias frentes: na revisão do PDE; na revisão da lei da OU Centro, bem como na publicação do decreto para o Retrofit. **Ana Lúcia Ancona** concordou que as revisões do COE e da Lei da OU Centro não implicam em abrir mão do que poderá ser regulamentado por decreto e, sendo assim, uma proposta poderia ser encaminhada por CEUSO, no intuito de aprimoramento, por decreto, onde seriam tratados os aspectos de reforma, não de reconstrução. **Gustavo Partezani Rodrigues** sugeriu o encaminhamento da minuta do decreto do SECOVI à Comissão com incorporação das sugestões debatidas que, juntadas, seguiriam à SEL. **Marco Antonio Ramos de Almeida** indagou se a Comissão não seria competente para propor diretamente uma proposta da minuta do decreto de Retrofit, diretamente ao Prefeito, pois de outra forma, teme que seja engavetada. **Gustavo Partezani Rodrigues** sugeriu o envio à SEL, anexando as críticas e sugestões dos representantes. Complementou que, assim que obtivermos uma posição consistente dos pontos apresentados, o assunto voltaria à pauta, de forma monitorada, com atualizações e posicionamentos, através de informes. Todos os presentes concordaram.

2.2. Deliberação: PA 2012-0.178.957-1 / SP – Urbanismo 117 – Henrique Brenner – contribuinte 006.031.0002-3 - Rua Major Quedinho x Rua Álvaro de Carvalho, 281 - uso R2v – projeto para empreendimento residencial, com solicitação de alteração da Certidão/ SEMPLA / 006 /95 (Operação Urbana Anhangabaú); aumento de Potencial construtivo com CA resultante acima de 6,0 que foi objeto da Audiência Pública.

Gustavo Partezani Rodrigues deu sequência à reunião, apresentando o texto proposto para publicação da Resolução **02/2014/OPERAÇÃO URBANA CENTRO** (em anexo). Abriu espaço para esclarecimentos. Todos os presentes concordaram e aprovaram o texto da referida Resolução para publicação.

2.3. Aspectos sobre o “Calçadão” da Região Central.

Gustavo Partezani Rodrigues abriu o tema para avaliação das ações propostas para recuperação da área definida como Calçadão da Região Central. Passou a palavra ao conselheiro Marco Antonio que havia solicitado a retomada da discussão do tema. **Marco Antonio Ramos de Almeida** iniciou suas considerações destacando a importância da Comissão se dedicar a apreciar assuntos técnicos referentes às ações no Centro. Disse que o calçadão se encontra em estado ruim, principalmente, devido às ações de concessionárias para reparos nas redes de infraestrutura. Descreveu que, ainda, há o agravante dos imóveis despejarem águas pluviais - e de limpeza - diretamente sobre o piso do Calçadão, o que em dias de chuva torna impossível o caminhar. Lembrou que, no ano de 2012, já houve discussões e estudos para o desenvolvimento de um projeto de recuperação para o Calçadão, mas que é preciso avançar e,

¹ no link: <http://cidadeaberta.org.br/proposta-de-substitutivo-do-plano-diretor-estrategico/> ou

http://cidadeaberta.org.br/wp-content/uploads/2014/04/PDE2013_SUBST_20140402_texto.pdf

qualificar, definir o que é Calçada ou rua, tendo como base a questão de como seria o calçada em uma via sujeita a tráfego pesado de veículos. Propôs resgatar os estudos e a retomada da discussão do tema, em reuniões extraordinárias, para que seja alcançada uma solução plena de como o calçada poderia funcionar, considerando a possibilidade de utilização dos recursos financeiros da OU Centro. **Gustavo Partezani Rodrigues** esclareceu que os estudos sobre o Calçada não pararam e, atualmente, o que se está discutindo vai muito além do pavimento, pois incorpora questões sobre o sistema de *ruas pedestrianizadas* na Rótula do Centro, para se decidir o que se mantém, o que deverá sair e o que deverá ser incorporado. **Marco Antonio Ramos de Almeida** enfatizou que o piso poderá ser estudado paralelamente. **Gustavo Partezani Rodrigues** complementou que, nos estudos das áreas *pedestrianizadas* será necessário uma avaliação das vocações do Centro e, assim, focar como objeto o Calçada. Repetiu que o projeto original do Calçada está inserido no sistema da Rótula, com vários terminais de ônibus - Pedro II e Pedro Lessa - em uma área que possui pujantes atividades - comerciais, de serviços, e novas áreas residenciais - além de transporte de média e alta capacidade, com corredores de passagem - o Norte, o Sul, a Radial Leste - uma rede complementar de circulação de pedestres e muito equipamento público e turístico. Informou que, hoje, o Calçada está pensado à luz da mobilidade e, ainda, se está discutindo tecnicamente as ciclovias, pois há. Destacou que nesta área abrangente de estudo passam as redes enterradas de fornecimento de energia e água, mas ainda existem redes aéreas de comunicações e semaforicas, trólebus e da CET. Enfatizou que, especificamente, no Calçada não houve invasão das redes aéreas. Destacou que as redes das áreas *pedestrianizadas* chegam a ter 200 mil m², somadas aos mais 250 mil m² do Vale do Anhangabaú, o que torna um desafio. A partir das necessidades de análises poderão ser chamadas reuniões extraordinárias para discussão, convidando a CET; PRODAM; Eletropaulo, visando as questões de regulação; ocupação da via pública; regras de gestão, etc, para iniciarmos o processo para transformação do Calçada. Enfatizou que, a discussão envolve além das atividades culturais, pessoas em “situação de morador de rua”; novas demandas de infraestrutura e, ainda, diretrizes para uso do solo, manutenção, gestão e habitação. **Marco Antonio Ramos de Almeida** confirmou que a complexidade é óbvia, mas que é preciso simplificar, resolver qual o modelo do Calçada, com o aprofundamento da questão do piso, com auxílio de órgãos de pesquisas, ou mesmo, se a solução implicar num túnel para toda a infraestrutura. E, sendo assim, o Calçada terá que ter um projeto, um cronograma, de forma a não interromper o fluxo das atividades no Centro. **Gustavo Partezani Rodrigues** concordou que foi exatamente o que está sendo proposto: frentes contínuas de trabalho. **Francisco Comaru** disse da importância de se estudar as questões do uso; do piso, mas salientou que se trata de uma questão emergencial - de prazo imediato, e cujas atribuições pertencem a Sub Sé - mas há as medidas de médio e longo prazo, por envolver uma série de interfaces que levam mais tempo. A questão da qualidade da calçada é fundamental em toda e qualquer cidade brasileira, pelos riscos de quedas, acidentes. Há um problema de diretrizes mais gerais de uso, dos trabalhadores informais e de suas relações conflituosas, os moradores de rua, os aspectos de criação e viabilização de banheiros públicos e, tudo isso tem que ser colocado, mesmo que seja um trabalho complexo, que vai além do tipo de piso. **Gustavo Partezani Rodrigues** disse que a visão das soluções do piso é diversa, fazendo-se necessário o encaminhamento para marcar uma reunião extraordinária para contribuições e assuntos gerais relacionados.

3. Assuntos Diversos

Lia Mayumi a título de notícia, informou que o projeto viário da Rua Nestor Pestana/Praça Roosevelt foi enviado para o DPH, numa versão que incorpora o projeto de reforma do Teatro Cultura Artística, em andamento pelo escritório Paulo Bruna. A partir desta versão conjunta serão verificadas as divergências com SP - Obras, e assim resolver o problema de desperdício de recursos financeiros, enfatizando a importância de atualização dessa informação para todos os órgãos envolvidos. **Gustavo Partezani Rodrigues** disse que vai solicitar o processo para ser instruído nesse sentido, para que circule incorporando a solução técnica modificada. **Lia Mayumi** propôs agendar para uma próxima reunião, uma apresentação a ser feita pela arquiteta Mariana Falqueiro do DPH que, recentemente visitou o México, sobre suas impressões do Centro Histórico da Cidade do México. **Gustavo Partezani Rodrigues** encerrou a reunião às 12h 40’.

Anexos

Anexo 1 - MINUTA DE DECRETO

Regulamenta o disposto no artigo 12 da Lei 11.228, de 25 de junho de 1992, no que se refere às condições de ocupação e reforma das edificações na área central da cidade.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, e Considerando a necessidade de incentivar o aproveitamento mais adequado dos imóveis existentes, face à infraestrutura instalada e à preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano na área central da cidade;

Considerando a necessidade de flexibilização da legislação edilícia, no sentido de viabilizar projetos em face da diversidade dos edifícios existentes, levando em consideração a necessidade de reciclagem de edifícios antigos;

Considerando a necessidade de criação de procedimentos específicos para a aprovação de reformas e reciclagem de edifícios que, considerada a realidade do parque construído, viabilizem as adaptações necessárias, dentro de critérios de habitabilidade e segurança;

DECRETA: Art. 1º. Este decreto dispõe sobre as condições específicas de intervenção em edificações existentes no perímetro da área central da cidade de São Paulo.

Parágrafo Único. As disposições deste decreto serão aplicadas ao perímetro da Operação Urbana Centro, aprovada pela Lei nº 12.349, de 06 de junho de 1997.

Art. 2º. As reformas ou reconstruções de edificações e as reformas ou reconstruções para adaptação de edificações regularmente existentes com mudança parcial ou total de uso, poderão ser aceitas sem o atendimento integral das disposições do Código de Obras e Edificações e da Legislação Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a critério da Comissão de Edificação e Uso do Solo - CEUSO, desde que, no entanto, não comprometam as condições de salubridade nem acarretem redução da segurança.

Parágrafo Único. Soluções técnicas alternativas poderão ser submetidas à apreciação da Comissão de Edificação e Uso do Solo - CEUSO.

Art. 3º. Consideram-se regularmente existentes as edificações que possuem "Habite-se", Auto de Vistoria, Alvará de Conservação, Auto de Conclusão, Certificado de Conclusão, Auto de Regularização, ou documento equivalente, expedidos pela Prefeitura.

Art. 4º. Para fins das disposições deste decreto considera-se a área construída lançada no Cadastro de Edificações (CEDI) em 1.976 como regularmente existente.

Parágrafo Único. Uma edificação será considerada regularmente existente, ainda que sua área edificada real seja menor, ou apresente divergência de, no máximo, 5% (cinco por cento) para maior, em relação à área constante no documento utilizado para a comprovação de sua regularidade, nos termos do Código de Obras e Edificações.

Art. 5º. A reforma de edificação existente regular com mudança para uso que esteja sujeito às mesmas restrições do uso anterior em relação à LPUOS na zona em que se situam, poderá ser aceita desde que não sejam agravadas as condições de segurança e salubridade até então regularmente existentes.

Parágrafo Único. Aplicam-se as disposições deste artigo na mudança de uso sem reforma da edificação.

Art. 6º. A mudança de uso em edificações com comprovada existência regular e que não atendam às disposições do COE e da LPUOS relativas a dimensões e recuos para o novo uso pretendido, poderá ser aceita, a critério da Comissão de Edificação e Uso do Solo - CEUSO, desde que não sejam agravadas as condições de incomodo à vizinhança, salubridade, segurança e condições de tráfego no entorno.

Art. 7º. Qualquer intervenção em edificações existentes enquadradas como ZEPEC dependerá da anuência prévia dos órgãos competentes.

Art. 8º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

LEI 11.228/1992

Art. 12 - Os projetos para áreas sob intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, bem como os programas habitacionais de interesse social, poderão ser objeto de normas técnicas especiais diversas das adotadas por esta lei e apropriadas à finalidade do empreendimento e fixadas por ato do Executivo.

Parágrafo Único - São considerados programas habitacionais de interesse social, dentre outros, a reurbanização de favelas, intervenção em cortiços e construção organizada por mutirões.

Anexo 2 – Publicação da RESOLUÇÃO 02/2013/OPERAÇÃO URBANA CENTRO – DOC em 29/03/2014

SÃO PAULO URBANISMO

GABINETE DO PRESIDENTE

RESOLUÇÃO 02/2014/OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO pelas atribuições que lhe são conferidas pelo inciso II do § 1º artº 17 da Lei 12.349/1997; atendidas as exigências previstas no inciso III, § 1º e § 2º do artº 17 da mesma lei, na sua 113ª reunião ordinária, realizada em 26 de março de 2014, e pelas manifestações contidas às fl.s 256/257 da Diretoria de Gestão e Finanças / DGF e às fl.s 297/298 e 303 da GOU da SP – Urbanismo, deliberou favoravelmente pelo encaminhamento do PA nº 2012-0.178.957-1/ SP – Urbanismo 117 à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para deliberação do plenário sobre as seguintes providências:

1. Cancelamento da Certidão SEMPLA / 006 / 95 – Operação Urbana Anhangabaú, cujos direitos não foram exercidos pelo interessado no imóvel situado à Rua Álvaro de Carvalho nº 281, contribuinte nº 006.030.0002-3, antiga categoria de uso S2.5, hotel, em antiga Z5-002, com base no artº 18 da Lei 12.349/1997;

2. Expedição de Certidão pela OU Centro para o mesmo contribuinte para novo projeto de empreendimento, com as seguintes características:

Para o terreno com área igual a 952,18 m2 fica aprovada a construção de edificação destinada a condomínio residencial, uso R2 v, com as seguintes características:

- a) Área construída computável de 8.571,31 m2
- b) Área construída total de 14.338,756 m2
- c) Coeficiente de Aproveitamento (CA) igual a 9,0017
- d) Taxa de ocupação (TO) do solo igual a 70%
- e) Área de projeção igual a 666,526 m2
- f) Área permeável (15%) igual a 142,83 m2
- g) Área verde (22,71%) igual a 216,25 m2
- h) Um bloco com 20 pavimentos tipo (180 unidades tipo); 5 subsolos; térreo; mezanino; cobertura/lazer e ático
- i) Vagas de estacionamento de veículos igual a 114, sendo 112 vagas; 1 para zelador; 1 para PNE e 17 vagas para motos.

Ata elaborada por Jair Zanelato / Eneida Heck / ata 113ª ordinária / março 2014 / DGF / GOU _ fontes: arquivo de áudio e anotações / www.spurbanismo.sp.gov.br