

## **7. COMPATIBILIDADE COM O PLANEJAMENTO URBANO**

### **7.1. Contexto do Projeto: a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE)**

O prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho, incluindo a ligação com a Rodovia dos Imigrantes, é parte de um conjunto de intervenções previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE), instituída pela Lei Municipal nº 13.260/2001, inserida no Plano Diretor Estratégico do Município São Paulo (PDE, Lei nº 13.430/2002), regulamentada pelo Decreto Municipal nº 44.845/2004, e com Licença Ambiental Prévia aprovada (LAP nº 17/SVMA.G/2003) junto à Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – SVMA e ao Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

O perímetro de abrangência da OUCAE abrange setores urbanos localizados na região sul da capital paulista, ao longo do eixo da avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga avenida Água Espraiada) e do seu prolongamento até a Rodovia dos Imigrantes, bem como os setores ao longo da avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini e da Marginal Pinheiros, incluindo o eixo da avenida Dr. Chucri Zaidan e sua extensão até a avenida João Dias, no sentido Norte-Sul.

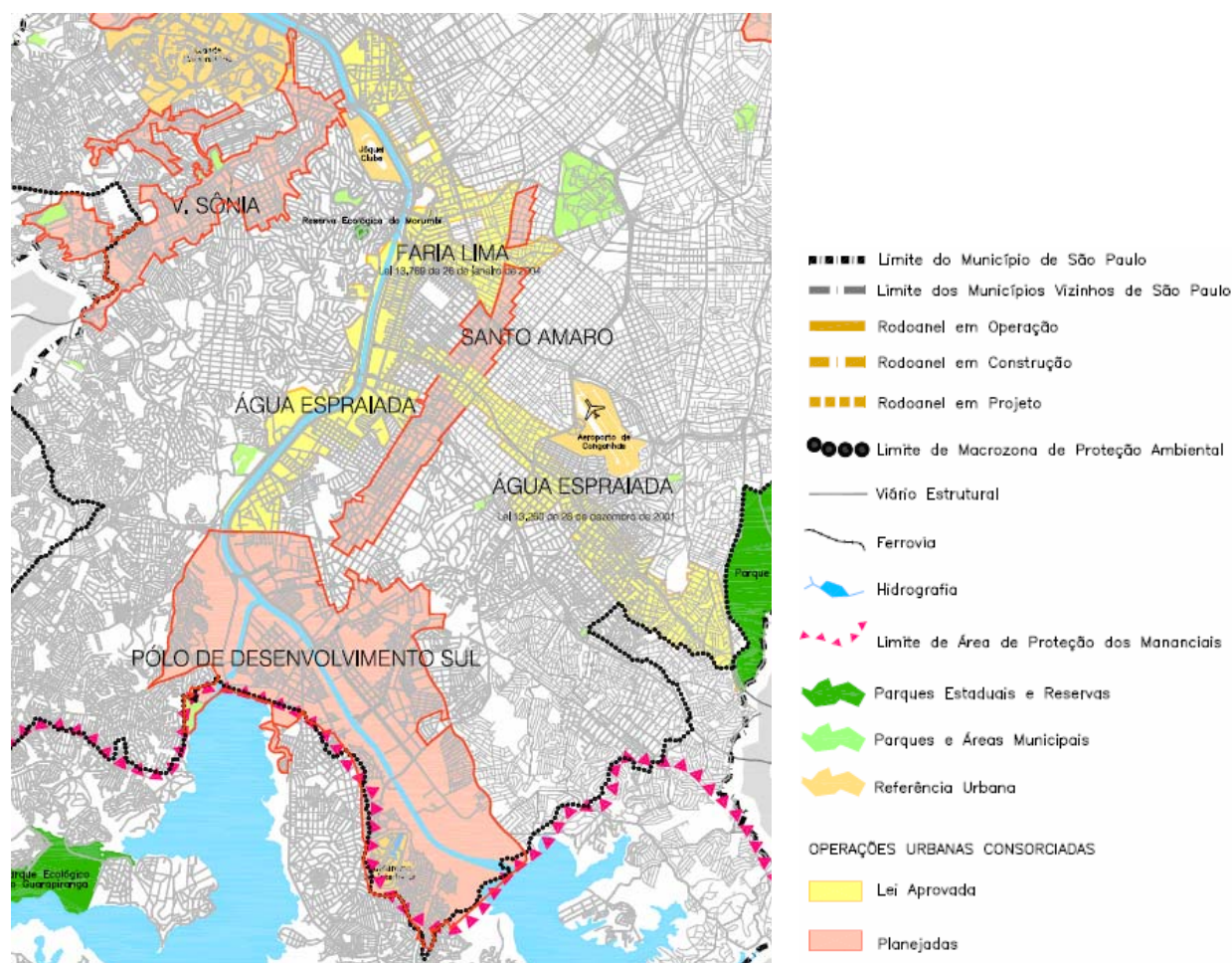
A OUCAE é parte de um conjunto de Operações Urbanas Consorciadas existentes no Município de São Paulo – MSP e coordenadas pela EMURB (Empresa Municipal de Urbanização), que abrange outros bairros e zonas da cidade. Além da OUCAE, as operações urbanas aprovadas por lei, no MSP, são: OUC Água Branca (Lei nº 11.774/1995); OUC Faria Lima (Lei nº 11.732/1995); OUC Centro (Lei nº 12.349/1997) e OUC Rio Verde-Jacu (Lei nº 13.872/2004).

A primeira operação urbana aprovada no MSP foi a do vale do Anhangabaú, no centro (Lei nº 11.090/1991), na gestão Luiza Erundina. Antecedentes remontam ao Plano Diretor da gestão Mário Covas (1985) e às “operações interligadas” da gestão Jânio Quadros (Lei nº 10.809/1986). A institucionalização do instrumento da OU ocorreu no âmbito do antigo Plano Diretor, Lei nº 10.676/1988 (MARICATO & WHITAKER, 2002).

Outras operações urbanas estão previstas pelo atual PDE para a região sudoeste do MSP, mas ainda não aprovadas por lei: Pólo de Desenvolvimento Sul, abrangendo áreas ao longo do canal do Jurubatuba, ao sul da OUCAE; Santo Amaro, abrangendo

os quarteirões adjacentes ao corredor das avenidas Santo Amaro e São Gabriel; e Vila Sônia, na Subprefeitura de Butantã, ao longo do eixo da Linha 4 do Metrô, em implantação.

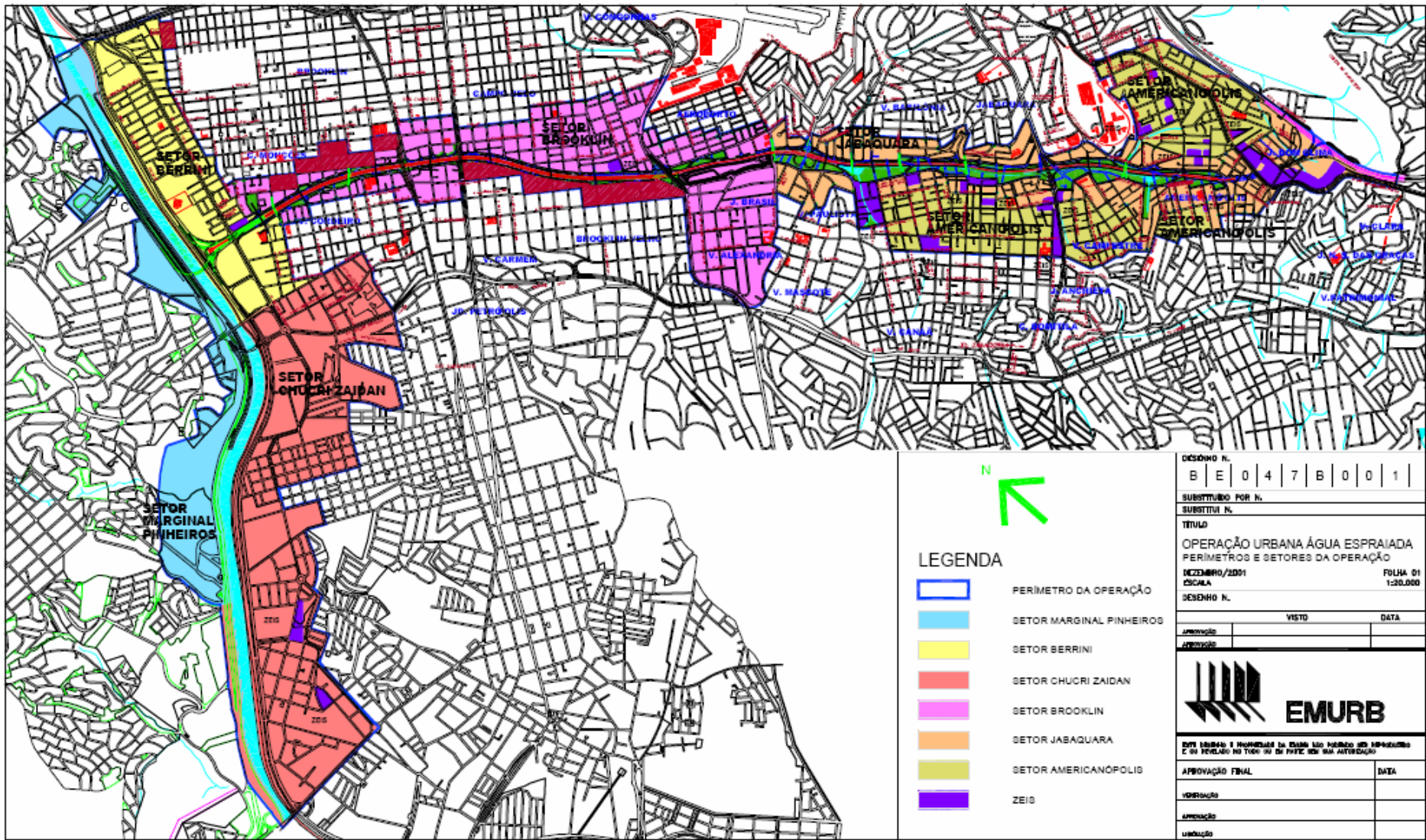
O mapa da Figura 7.1-1 mostra a localização da OUCAE e das demais operações urbanas aprovadas ou previstas na região sudoeste da capital.



Fonte: SEMPLA/PMSP, Plano Diretor Estratégico, detalhe do Mapa nº 05 – “Operações Urbanas Consorciadas”, 2007.

**Figura 7.1-1:** Operações Urbanas Consorciadas na região sudoeste do MSP - 2007

O mapa da Figura 7.1-2 traz a delimitação e a setorização da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada (OUCAE), conforme a Lei Municipal nº 13.260/2001.



Fonte: EMURB.

**Figura 7.1-2:** Perímetro e Setorização da Operação Urbana Água Espreada – dez/2001

Segundo o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira da OUCAE, elaborado pela FIPE (Julho/2008), o estoque total máximo de área construída na área da operação urbana é de 4.850.000 m<sup>2</sup>, dividido da seguinte forma:

- 2.000.000 m<sup>2</sup>, ou 41,24% do total da OUCAE, no setor Chucri Zaidan;
- 1.500.000 m<sup>2</sup>, ou 30,9%, no setor Brooklin;
- 600.000 m<sup>2</sup>, ou 12,4%, no setor Marginal Pinheiros;
- 500.000 m<sup>2</sup>, ou 10,3%, no setor Jabaquara;
- e 250.000 m<sup>2</sup>, ou 5,15%, no setor Berrini.
- Não há potencial adicional para o setor Americanópolis.

Até final de maio de 2008, haviam sido consumidos apenas cerca de 11,5% do estoque total disponível, ou 564.300 m<sup>2</sup>, principalmente nos setores Berrini e Marginal Pinheiros, de modo que a OUCAE ainda guarda um estoque de área construída adicional de 4.285.700 m<sup>2</sup>, divididos pelos diferentes setores, cada qual com seu estoque específico. A área da operação urbana apresentava, em 2006, uma densidade de área construída baixa em relação a outras áreas da cidade, com um coeficiente de aproveitamento real médio de 0,58, que variava de 1,41, no setor Berrini, a 0,57, no setor Jabaquara.

A área de intervenção direta de que trata o presente EIA é formada pelos setores Jabaquara e Americanópolis.

O **Setor Jabaquara** é constituído por uma área destinada à requalificação urbana, para a qual se prevê o limite de 500.000 m<sup>2</sup> de área adicional construída para outorga onerosa.

Pela antiga Lei de Uso e Ocupação do Solo do MSP (Lei nº 7.805/1972), o Setor Jabaquara era classificado como Z2, zona de uso misto, que permitia coeficiente de aproveitamento 2 para fins residenciais e 1 para fins não-residenciais. No contexto do novo zoneamento da cidade, instituído pela Lei nº 13.885/2004, a Z2 foi substituída pela Zona Mista ZM1/03, mantendo-se os coeficientes de aproveitamento anteriores. Neste setor, está prevista a implantação de obras viárias, de drenagem e áreas verdes.

Para o **Setor Americanópolis**, a OUCAE não prevê área construída adicional. Aplicam-se, deste modo, os índices definidos pelo PDE para a Zona Mista: CA básico igual a 1,0 e CA máximo definido conforme o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura do Jabaquara, limitado a 2,5. Pela lei da OUCAE, este setor será priorizado para a implantação de programas habitacionais.

De acordo com o Parecer Técnico CADES nº 04/2003 (Resolução nº 81 /CADES/2003), que aprova o EIA/RIMA da OUCAE, o programa de intervenções da operação urbana compreende os seguintes elementos:

- Desapropriações para a realização das obras;
- Conclusão da avenida Água Espreada (atualmente denominada Av. Jornalista Roberto Marinho) e complementos viários necessários, a saber:
  - a) Implantação de viadutos com acessos à nova via, na Av. Eng. Luis Carlos Berrini, Av. Santo Amaro, Av. Pedro Bueno e Av. George Corbusier;
  - b) Implantação de conexões às ruas transversais restringindo o acesso à nova via;
  - c) Implantação de complexo viário com pontes interligando as marginais do Rio Pinheiros à nova via;
  - d) Implantação de passarelas de transposição;
  - e) Implantação de vias locais margeando a nova via.
- Implantação de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS), melhoramentos e reurbanização, assegurando-se às famílias atingidas pelas obras o reassentamento definitivo;
- Prolongamento da avenida Dr. Chucri Zaidan até a avenida João Dias;
- Alargamento da avenida Washington Luis, no trecho compreendido no perímetro da OUCAE;
- Implantação de sistema de áreas verdes e espaços públicos;
- Implementação de programas públicos de atendimento econômico e social para a população de baixa renda diretamente afetada pela Operação;

- Implantação de outras obras e ações necessárias para consecução dos objetivos da Operação.

O Parecer traz ainda uma série de recomendações e exigências técnicas específicas, acrescidas à LAP como condicionantes. Por sua importância para a análise de compatibilidade do empreendimento em tela com o planejamento urbano municipal, destacam-se as seguintes:

- Elaborar Estudos de Impacto Ambiental específicos para licenciamento prévio das obras de prolongamento da avenida Dr. Chucrí Zaidan até a avenida João Dias e do prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho até sua interligação com a Rodovia dos Imigrantes;
- Elaborar estudos para:
  - a) Construção de uma ponte entre as pontes do Morumbi e João Dias, de modo a possibilitar a redução de veículos na ponte Morumbi;
  - b) Construção de uma alça da ponte João Dias; para evitar o uso das vias locais como alternativa de acesso à ponte;
  - c) Construção de uma alça da avenida dos Bandeirantes para a avenida Marginal Pinheiros (sentido ponte Morumbi), de modo a possibilitar a redução do tráfego de passagem na avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, com origem na avenida dos Bandeirantes e destino à ponte do Morumbi;
  - d) Abertura de uma via que ligue a ponte da Água Espraiada com a avenida Giovanni Gronchi, de modo a reduzir o tráfego de veículos nas pontes Cidade Jardim e do Morumbi;
  - e) Proposição de novas vias de penetração no setor Marginal Pinheiros, visando desconcentrar a demanda da avenida Morumbi e também estruturar a circulação do setor.
  - f) Entroncamento do prolongamento da avenida Dr. Chucrí Zaidan com a avenida João Dias, que impossibilite a sua conexão em nível e considere a sua diretriz de prolongamento até a avenida Interlagos;

- g) Alternativa operacional para o estreitamento do prolongamento da Av. Dr. Chucri Zaidan, no trecho da R. Prof. Manoelito de Ornelas com vistas a garantir desempenho de tráfego compatível com o restante da via
- h) Prolongamento da Av. George Corbusier até a avenida Água Espraiada;
- i) Implantação de pelo menos três Áreas Verdes com tamanho mínimo de um hectare cada e vegetação de porte arbóreo, nos Setores Jabaquara e Americanópolis.
- j) Avaliar a necessidade de ampliação da infra-estrutura pública de atendimento à saúde e à educação.
- Exigir, para a Av. Dr. Chucri Zaidan (trecho ponte do Morumbi – Av. João Dias) e para a Av. Jornalista Roberto Marinho (trecho existente, entre a Av. Dr. Chucri Zaidan e a Av. Avenida Washington Luiz), a readequação prevista no EIA, em função de suas demandas e suas características geométricas específicas, e da demanda de tráfego decorrente do adensamento gerado pela Operação Urbana;
- Desenvolver:
  - a) Programa de Comunicação Social, com instalação de Postos de Informação e constituição de Comissão Permanente de Informação;
  - b) Plano Complementar Urbanístico para todos os setores integrantes da Operação Urbana, de modo a garantir, entre outros, a qualidade ambiental e o devido suporte viário às demandas oriundas do adensamento proposto;
  - c) Planos de Obras vinculados aos leilões de CEPACs, contendo definição das etapas de obras e intervenções; desapropriações; cronograma; plano de circulação; plano de relocação de infraestrutura, plano de reassentamento, diretrizes de ocupação das áreas contíguas às obras e dos remanescentes de desapropriação;
  - d) Plano de Reassentamento da População Removida em razão das obras e intervenções, com previsão de mecanismo que dificulte o repasse das unidades habitacionais para terceiros;
  - e) Programa Habitacional que garanta a alocação de recursos para as obras habitacionais e que a retirada dos moradores de favelas só se realize concomitantemente a implantação da nova intervenção;

- f) Programa de Atendimento Econômico e Social para a população de baixa renda diretamente afetada pela operação urbana;
  - g) Plano de dimensionamento e implementação de Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos que contemple praças, parques, passeios públicos arborizados e ajardinados para cada setor;
  - h) Estudo relativo aos córregos contribuintes do Córrego Água Espraiada com vistas à adoção de solução tecnológica adequada para a sua canalização.
- Efetuar gestão junto ao Departamento de Operação do Sistema Viário (DSV) da Secretaria Municipal de Transportes (SMT), para avaliar a conveniência de se estabelecer restrição ao tráfego de veículos de carga na via expressa da Avenida Água Espraiada.
  - Estudo de circulação de tráfego de veículos e de transporte coletivo com vistas a avaliar a conexão das transposições propostas com as vias existentes de modo a cumprir função coletora.
  - Elaborar cadastramento atualizado da população moradora a ser removida para Habitação de Interesse Social, assegurando-se o reassentamento definitivo de todas as famílias atingidas pelas obras e outras intervenções.
  - Facultar opção de reassentamento, nos mesmos moldes da população favelada, à população moradora de loteamentos irregulares ou clandestinos, atingida pelos melhoramentos viários da Operação Urbana.

Destaca-se também, no contexto da OUCAE, o Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado em 30 de abril de 2004, entre a EMURB, o Ministério Público do Estado de São Paulo e representantes das associações de moradores dos bairros Vila Cordeiro e Brooklyn Novo, ao longo do trecho existente da Av. Jornalista Roberto Marinho, que motivaram a instauração do Inquérito Civil nº 261/03 preocupados com os possíveis conflitos da OUCAE com o bairro de Vila Cordeiro, classificado pela antiga lei de uso e ocupação do solo do MSP (Lei nº 7.805/1972) como Z1, isto é, zona exclusivamente residencial horizontal. A fim de se precaver contra o aumento do trânsito em vias locais e a descaracterização do bairro, os representantes das associações de moradores exigiram a formalização, através do TAC, de algumas diretrizes relativas às Quadras Fiscais do Setor 85 da Z1-027,



dentro do perímetro da OUCAE, como a definição de vias a serem bloqueadas para o tráfego, gabaritos máximos para futuras edificações e preservação das áreas verdes existentes. Estas diretrizes devem ser incluídas “no projeto urbanístico da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nas diretrizes da Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), e comunicadas aos órgãos da Prefeitura do Município de São Paulo, responsáveis pela aprovação de projetos de demais órgãos envolvidos”.

Outro documento integrante do processo da OUCAE é o Termo de Cooperação entre a EMURB e a SEHAB (Secretaria Municipal de Habitação), no qual se estabelece o compromisso de “viabilizar, de modo articulado, a implantação de unidades de habitação de interesse social, melhoramentos e reurbanização, assegurando-se o reassentamento definitivo das famílias atingidas pelas obras e outras intervenções” no perímetro da OUCAE. O Termo define as competências de cada parte, cabendo à EMURB levantar e desapropriar os terrenos necessários à construção de HIS e repassar os recursos à SEHAB, que fica encarregada de executar os projetos e as obras de HIS, o cadastramento das famílias afetadas e o trabalho social nas situações de remoção de favelas.

## **7.2. Disposições do Estatuto da Cidade e de Outros Diplomas Federais**

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) regulamenta o capítulo de política urbana da Constituição de 1988 (artigos 182 e 183). Com o Estatuto, os municípios dispõem de um marco regulatório para a política urbana em nível federal, que estabelece princípios e diretrizes para uma nova concepção dos processos de uso, desenvolvimento e ocupação do território urbano, dando respaldo constitucional à realização do planejamento urbano, procurando garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

O estatuto delega essa tarefa aos municípios, mas estabelece uma estratégia de planejamento e gestão urbanos e formaliza um conjunto de instrumentos de intervenção sobre seus territórios, que visam a induzir o uso e a ocupação do solo, ampliar as possibilidades de regularização fundiária de interesse social e incorporar a participação pública nos processos decisórios sobre o futuro da cidade. Além dos instrumentos de planejamento “clássicos”, como a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e o plano diretor, a Lei nº 10.257/2001 define institutos jurídicos e políticos novos, como a outorga onerosa do direito de construir, as operações

urbanas, a instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS), o IPTU progressivo, o direito de preempção e a regularização fundiária, entre outros instrumentos (art. 4º, V).

De acordo com o Estatuto (art. 32, § 1º), operação urbana consorciada é “o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”. Assim, poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, “a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente”, bem como “a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente”.

Para financiar as intervenções pretendidas na área de uma Operação Urbana Consorciada, o Poder Público municipal obtém os recursos através do instrumento da outorga onerosa de potencial construtivo adicional, isto é, o direito de construir uma área superior ao potencial construtivo resultante da aplicação dos parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento básico e taxa de ocupação do terreno) definidos por lei para as zonas dentro da operação urbana. O plano diretor é que deve estabelecer os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área (art. 28, §§ 2º e 3º).

Assim, existe um estoque de área construída permitido pela legislação de uso e ocupação do solo, com base no CA básico, e um estoque adicional, definido pela municipalidade em lei específica, com base no CA máximo e válido somente dentro do perímetro da operação urbana. Isso significa que o empreendedor imobiliário só pode ultrapassar o potencial básico legislado mediante o pagamento de contrapartida financeira. Os recursos obtidos desta forma pelo Poder Público municipal só podem ser aplicados em intervenções na própria operação urbana consorciada. O financiamento desses recursos se dá através da emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), que são alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação. Os CEPACs podem ser livremente negociados, mas são conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação (art. 34).

Toda operação urbana deve constar obrigatoriamente no plano diretor, incluir um programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada, ser precedida de estudo de impacto de vizinhança, e ter gestão compartilhada com a participação de representantes da sociedade civil (art. 33).

Tendo em vista que o empreendimento objeto do presente EIA envolve o reassentamento de um contingente populacional bastante significativo, há também uma interface evidente com os instrumentos de política urbana cujo objetivo comum é o de promover o direito à cidade para as populações residentes em habitações subnormais e em situação irregular. Nesse sentido, interessam, além do Estatuto da Cidade, as disposições da Resolução CONAMA nº 369/2006 e da Medida Provisória nº 459/2009.

A Resolução CONAMA nº 369/2006 tem como principal objetivo compatibilizar a ocupação e o uso econômico com a preservação, abrindo a possibilidade de intervenção ou supressão de vegetação em áreas de preservação permanente (APP) nos casos de obras essenciais de infra-estrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia, implantação de área verde pública em área urbana e regularização fundiária sustentável de área urbana de interesse social e intervenções de baixo impacto ambiental, entre outros casos (art. 2º). O art. 9º, entretanto, veda a regularização de ocupações localizadas em áreas consideradas de risco de inundações, deslizamentos e movimentos de massa rochosa (riscos à saúde pública), e cria dificuldades à regularização fundiária ao estabelecer requisitos quanto à infraestrutura mínima existente nas ocupações irregulares e à apresentação de um "Plano de Regularização Fundiária Sustentável" que contemple uma série de aspectos de avaliação de passivos e impactos ambientais.

A Medida Provisória nº 459/2009, editada no âmbito do recente Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), do governo Lula, trata também da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária, em seus artigos 50 a 72. Esta MP representa um passo importante na regulamentação da Política Nacional de Habitação - PNH (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004), O Capítulo III da MP, que trata especificamente da regularização fundiária de assentamentos urbanos, define como objetivo desta a "ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental" (art. 52, I).

A PNH tem como objetivo promover condições de moradia digna a todos os segmentos da população, em especial os de baixa renda, contribuindo para a inclusão social desses segmentos através do atendimento às demandas habitacionais. Define, além de incentivos à produção do mercado imobiliário, a implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), através da Lei Federal nº 11.124/2005. A esse sistema estão integrados o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e seu Conselho Gestor, os quais resultaram de projeto de lei de iniciativa popular. A PNH está fundamentada em três componentes principais: a integração urbana de assentamentos informais, especialmente a garantia do acesso ao saneamento básico, à regularização fundiária e à moradia adequada; a produção da habitação; e a integração da política habitacional à política de desenvolvimento urbano. Por “integração urbana de assentamentos informais” entende-se o princípio de manutenção da população em seu local de moradia, que representa um importante avanço no enfrentamento das questões colocadas pelas ocupações informais, contrapondo-se à prática vigente em décadas passadas, em que a cidade informal era desconsiderada, inclusive pelos legisladores urbanos, justificando políticas de “erradicação de favelas” (SOUZA et alii, 2007).

Alguns instrumentos de política habitacional de interesse social são particularmente importantes, a saber:

- *Usucapião especial de imóvel urbano*: de acordo com o art. 9º, “aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”; o art. 10º abre também a possibilidade de ação de usucapião coletiva;
- *Concessão de uso especial para fins de moradia*: instrumento ainda não regulamentado, depois do veto inserido nos arts. 15 a 20 do Estatuto da Cidade, e objeto específico da Medida Provisória nº 2.220/2001; trata-se de instrumento através do qual aquele que “possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja

proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural"; o art. 2º abre também a possibilidade de concessão e forma coletiva;

- *Direito de preempção*: de acordo com o art. 25, o direito de preempção confere ao Poder Público municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, sendo exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para regularização fundiária, programas e projetos de HIS, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer, áreas verdes, unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;
- *Zona especial de interesse social (ZEIS)*: sem definição no Estatuto da Cidade, o instrumento da ZEIS tem seus primeiros antecedentes em leis e planos diretores municipais aprovados no Brasil nos anos 1980 e 1990 (Recife, Santo André, Diadema), e o respaldo legal para a sua institucionalização deve ocorrer no âmbito dos planos diretores; de acordo com a definição dada pela recente Medida Provisória nº 459/2009, é a "parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo".

A constituição das ZEIS torna possível a regularização urbanística de áreas de ocupação informal, reconhecendo a diversidade e a complexidade dessa forma de ocupação e a impossibilidade de adequá-la aos padrões ideais definidos pelas respectivas leis de uso e ocupação do solo para a cidade formal. Em segundo lugar, traz a perspectiva de indicação de áreas vazias com potencial para a implantação de habitação popular, através das ZEIS de vazios urbanos, contribuindo para o aumento da oferta de terras no mercado urbano de baixa renda. Em terceiro lugar, está fundamentada no processo de co-gestão entre o poder público municipal e a comunidade, previsto tanto na elaboração dos planos de urbanização e de regularização fundiária, quanto na sua gestão e implementação, entendendo-se ser essa a garantia fundamental da manutenção e qualificação da ocupação pós-intervenção, com o fortalecimento da cidadania (SOUZA et alii, 2007).

### **7.3. Disposições do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo**

#### **7.3.1. Objetivos, Diretrizes e Estratégias Setoriais**

O Plano Diretor Estratégico (PDE, Lei nº 13.430/2002) é o instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no MSP. Abrange a totalidade do território municipal, definindo: a política de desenvolvimento urbano; a função social da propriedade urbana; as políticas públicas; o plano urbanístico-ambiental; e a gestão democrática. É parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas. O plano segue as diretrizes expostas no Estatuto da Cidade.

O PDE descreve objetivos, diretrizes e ações estratégicas de políticas setoriais. Em vista das características do objeto de licenciamento deste EIA, selecionaram-se, a seguir, algumas determinações do PDE quanto à urbanização e uso do solo, ao saneamento básico, à habitação, à circulação viária e transportes, à política ambiental e às áreas verdes.

#### *Urbanização e uso do solo (arts. 76 a 78):*

- estimular o crescimento na área já urbanizada, dotada de serviços, infraestrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir os seus custos;
- estimular a requalificação, com melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, de áreas de urbanização consolidada, com condições urbanísticas de atrair investimentos imobiliários;
- otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos realizados e gerar novos recursos, buscando reduzir progressivamente o déficit social representado pela carência de infraestrutura urbana, de serviços sociais e de moradia para a população de mais baixa renda;

- estimular a urbanização e qualificação de áreas de infra-estrutura básica incompleta e com carência de equipamentos sociais;
- urbanizar, requalificar e regularizar favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua integração nos diferentes bairros;
- evitar a expulsão de moradores de baixa renda das áreas consolidadas da cidade, providas de serviços e infra-estrutura urbana;
- coibir o surgimento de assentamentos irregulares, implantando sistema eficaz de fiscalização e definir as condições e parâmetros para regularizar os assentamentos consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público e o meio ambiente;
- promover o adensamento construtivo e populacional em áreas de urbanização em desenvolvimento com capacidade de suporte da infra-estrutura instalada;
- promover a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais populares, garantindo acesso ao transporte coletivo, e aos demais serviços e equipamentos públicos;
- criar condições de novas centralidades e espaços públicos em áreas de urbanização não consolidada ou precária;
- recuperar, pelos instrumentos legais constantes do Estatuto da Cidade, os recursos advindos da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público e sua aplicação em obras de infra-estrutura urbana, sistema viário necessário ao transporte coletivo, recuperação ambiental e habitação de interesse social;
- desenvolver programas de assessoria técnica, social, urbanística e jurídica para a população de baixa renda com problemas de moradia;
- estabelecer parâmetros que facilitem a reciclagem das edificações para novos usos;
- desenvolver e implementar Planos de Urbanização em Zonas Especiais de Interesse Social;
- desenvolver Planos Regionais para as Subprefeituras e, quando couber, articulá-los com as disposições relativas às áreas de mananciais;

- garantir a compatibilidade do uso do solo do entorno dos aeroportos com a atividade aeroportuária;

*Saneamento básico (arts. 64 a 72):*

- priorizar a expansão dos sistemas de coleta e tratamento de esgotos nos assentamentos localizados em bacias de mananciais destinados ao abastecimento, como os de Billings e Guarapiranga, ou daquelas que contribuam para eles, como a Bacia do rio Pinheiros, bacias afluentes de parques urbanos e demais equipamentos públicos, a montante de áreas inundáveis, áreas com serviço ineficiente e áreas a montante de assentamentos precários em todo o Centro Expandido;
- despoluir cursos d'água, recuperar talvegues e matas ciliares;
- reduzir a poluição afluente aos corpos d'água através do controle de cargas difusas;
- criar e manter atualizado cadastro das redes e instalações, com o auxílio da concessionária;
- equacionar a drenagem e a absorção de águas pluviais combinando elementos naturais e construídos;
- garantir o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais, e interromper o processo de impermeabilização do solo, conscientizando a população quanto à importância do escoamento das águas pluviais;
- disciplinar a ocupação das cabeceiras e várzeas das bacias do município, preservando a vegetação existente e visando à sua recuperação;
- implementar fiscalização do uso do solo nas faixas sanitárias, várzeas e fundos de vale e nas áreas destinadas à futura construção de reservatórios;
- definir mecanismos de fomento para usos do solo compatíveis com áreas de interesse para drenagem, tais como parques lineares, área de recreação e lazer, hortas comunitárias e manutenção da vegetação nativa;



- desenvolver projetos de drenagem que considerem, entre outros aspectos, a mobilidade de pedestres e portadores de deficiência física, a paisagem urbana e o uso para atividades de lazer;
- implantar medidas não-estruturais de prevenção de inundações, tais como controle de erosão, especialmente em movimentos de terra, controle de transporte e deposição de entulho e lixo, combate ao desmatamento, assentamentos clandestinos e a outros tipos de invasões nas áreas com interesse para drenagem;
- implantar o Plano Diretor de Drenagem do Município de São Paulo – PDDMSP - integrado com o Plano Diretor de Macro-drenagem da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê – PDMAT;
- implantar sistemas de retenção temporária das águas pluviais (piscinões) e os elementos construídos necessários para complementação do sistema de drenagem na Macrozona de Estruturação Urbana;
- desassorear, limpar e manter os cursos d'água, canais e galerias do sistema de drenagem;
- promover campanhas de esclarecimento público e a participação das comunidades no planejamento, implantação e operação das ações contra inundações;
- proteger a saúde humana por meio do controle de ambientes insalubres derivados de manejo e destinação inadequados de resíduos sólidos;
- promover um ambiente limpo e bonito por meio do gerenciamento eficaz dos resíduos sólidos e recuperação do passivo paisagístico e ambiental;
- preservar a qualidade dos recursos hídricos pelo controle efetivo do descarte de resíduos em áreas de mananciais;
- implementar uma gestão eficiente e eficaz do sistema de limpeza urbana;
- promover oportunidades de trabalho e renda para a população de baixa renda pelo aproveitamento de resíduos domiciliares, comerciais e de construção civil, desde que aproveitáveis, em condições seguras e saudáveis;

- minimizar a quantidade de resíduos sólidos por meio da prevenção da geração excessiva, incentivo ao reuso, fomento à reciclagem e ao reaproveitamento de resíduos inertes da construção civil;
- recuperar áreas públicas degradadas ou contaminadas;
- garantir o direito de toda a população, inclusive dos assentamentos não urbanizados, à equidade na prestação dos serviços regulares de coleta de lixo;
- implantar e estimular programas de coleta seletiva e reciclagem, preferencialmente em parceria, com grupos de catadores organizados em cooperativas, com associações de bairros, condomínios, organizações não governamentais e escolas;
- implantar Pontos de Entrega Voluntária de lixo reciclável – PEVs;
- adotar práticas que incrementem a limpeza urbana visando à diminuição do lixo difuso;
- cadastrar e intensificar a fiscalização de lixões, aterros e depósitos clandestinos de material;

*Habitação (arts. 79 a 81):*

- assegurar o direito à moradia digna como direito social, entendendo-se por moradia digna aquela que dispõe de instalações sanitárias adequadas, que garanta as condições de habitabilidade, e que seja atendida por serviços públicos essenciais, entre eles: água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, com acesso aos equipamentos sociais básicos.
- garantir o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e do patrimônio construído, visando a uma maior racionalidade urbana, econômica e paisagística, e evitando deseconomias para o município;
- articular a política de habitação de interesse social com as políticas sociais, para promover a inclusão social das famílias beneficiadas;

- articular de forma democrática as instâncias municipal, estadual e federal de política e financiamento habitacional, para otimizar os recursos e para enfrentar as carências habitacionais;
- promover a melhoria das habitações existentes das famílias de baixa renda e viabilizar a produção de Habitação de Interesse Social - HIS, de forma a reverter a atual tendência de periferização e ocupação dos espaços inadequados pela população de baixa renda;
- promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, utilizando, quando necessário, os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade;
- propiciar a participação da sociedade civil na definição das ações e prioridades e no controle social da política habitacional, e contribuir para o fortalecimento e organização independente dos movimentos populares que lutam por moradia digna, pelo acesso à Cidade e pela garantia da função social da propriedade urbana;
- garantir a captação de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos destinados a investimentos habitacionais de interesse social, promovendo-a em fontes privadas e governamentais, incluindo aquelas externas ao município;
- garantir o acesso e a permanência das famílias de baixa renda às linhas de financiamento público de Habitação de Interesse Social.
- desenvolver projetos habitacionais que considerem as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas;
- produzir unidades habitacionais para a população de baixa renda, com qualidade e conforto, assegurando níveis adequados de acessibilidade, de serviços de infra-estrutura básica, equipamentos sociais, de educação, saúde, cultura, assistência social, segurança, abastecimento e esportes, lazer e recreação;
- utilizar parte dos recursos provenientes da valorização imobiliária em programas habitacionais de interesse social nas áreas bem dotadas de infraestrutura e serviços urbanos;

- promover a regularização física e fundiária de assentamentos já consolidados e das unidades construídas, garantindo moradia digna às famílias de baixa renda;
- intervir em áreas degradadas e de risco, de modo a garantir a integridade física, o direito à moradia e a recuperação da qualidade ambiental dessas áreas, e requalificar áreas de cortiços e urbanização de favelas por meio de ações integradas com outros órgãos da Prefeitura, do Estado e do Governo Federal;
- facilitar o acesso da população de baixa renda à moradia, por meio de mecanismos de financiamento de longo prazo, investimento de recursos orçamentários a fundo perdido, permissão de uso e subsídio direto, pessoal, intransferível e temporário na aquisição ou locação social;
- promover serviços de assessoria técnica, jurídica, ambiental, social e urbanística gratuita a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, no sentido de promover a inclusão social desta população;
- promover, no caso de necessidade de remoção de área de risco ou por necessidade de obra de urbanização, do atendimento habitacional das famílias a serem removidas, preferencialmente na mesma região ou, na impossibilidade, em outro local, com a participação das famílias no processo de decisão.
- aplicar nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS - os instrumentos relativos à regularização fundiária e, quando couber, a concessão especial para fim de moradia, previstos no Estatuto da Cidade;
- agilizar a aprovação dos empreendimentos de interesse social estabelecendo acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos;
- investir no sistema de fiscalização integrado nas áreas de preservação e proteção ambiental constantes deste plano, de forma a impedir o surgimento de ocupações irregulares;
- nas Operações Urbanas, priorizar o atendimento habitacional às famílias de baixa renda, que venham a ser removidas em função das obras previstas no respectivo Programa de Intervenções, devendo preferencialmente, ser

assentadas no perímetro dessas operações, nas proximidades ou, na impossibilidade destas opções, em outro local a ser estabelecido com a participação das famílias;

*Circulação viária e transportes (arts. 82 a 84):*

- garantir e melhorar a circulação e o transporte urbano proporcionando deslocamentos intra e interurbanos que atendam às necessidades da população;
- priorizar o transporte coletivo ao transporte individual, e garantir a universalidade do transporte público;
- tornar mais homogênea a acessibilidade em toda a área urbanizada da cidade;
- aumentar a acessibilidade e mobilidade da população de baixa renda;
- proporcionar maior segurança e conforto aos deslocamentos de pessoas e bens, com redução dos tempos e custos;
- reduzir a ocorrência de acidentes e mortes no trânsito;
- tornar o sistema de transporte coletivo um provedor eficaz e democrático de mobilidade e acessibilidade urbana;
- adequar o sistema viário, tornando-o mais abrangente e funcional, especialmente nas áreas de urbanização incompleta, visando à sua estruturação e a ligação interbairros;
- ampliar e melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, portadores de deficiência especial e crianças;
- garantir o abastecimento, distribuição de bens e escoamento da produção do Município de São Paulo, equacionando o sistema de movimentação e armazenamento de cargas, de modo a reduzir seus impactos sobre a circulação de pessoas e o meio ambiente;
- vincular o planejamento e a implantação da infra-estrutura física de circulação e de transporte público às diretrizes de planejamento contidas no Plano Diretor;

- garantir e melhorar a ligação do Município de São Paulo com a região metropolitana, com o país e com o exterior.
- articular todos os meios de transporte que operam no Município em uma rede única, de alcance metropolitano, integrada física e operacionalmente;
- adequar a oferta de transportes à demanda, compatibilizando seus efeitos indutores com os objetivos e diretrizes de uso e ocupação do solo, contribuindo, em especial, para a requalificação dos espaços urbanos e fortalecimento de centros de bairros;
- restringir o trânsito de passagem em áreas residenciais;
- estudar soluções para a travessia de pedestres, com segurança, nas vias expressas;
- realizar tratamento urbanístico adequado das vias da rede estrutural e corredores de transportes, de modo a garantir a segurança dos cidadãos e a preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural, paisagístico, urbanístico e arquitetônico da Cidade;
- induzir uma política para qualificar os aeroportos situados no território do Município, que se consubstancie num Plano Aeroportuário Metropolitano, garantindo integração com os aeroportos do Complexo Metropolitano Expandido.
- implantar corredores segregados e faixas exclusivas de ônibus, reservando espaço no viário estrutural para os deslocamentos de coletivos, conforme demanda de transporte, capacidade e função da via;
- participar da implantação das novas linhas do Metrô, bem como da revitalização das linhas ferroviárias para transporte de passageiros ajudando a viabilizar os investimentos com a definição de Operações Urbanas Consorciadas ou Áreas de Intervenção Urbana no entorno dos projetos;
- implantar sistema de integração intermodal nos aeroportos do Município e da região metropolitana de São Paulo;
- promover discussões com vistas a compor um plano integrado de transporte aéreo e de superfície para o Complexo Metropolitano Expandido;

*Política ambiental (arts. 54 a 57):*

- proteger e recuperar o meio ambiente e a paisagem urbana, controlando e reduzindo os níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas;
- aplicar os instrumentos de gestão ambiental estabelecidos nas legislações federal, estadual e municipal, bem como criar outros instrumentos, adequando-os às metas estabelecidas pelas políticas ambientais;
- controlar o uso e da ocupação de fundos de vale, áreas sujeitas à inundação, mananciais, áreas de alta declividade e cabeceiras de drenagem;
- ampliar as áreas permeáveis no território do Município;
- controlar a poluição da água, do ar e a contaminação do solo e subsolo;
- implantar parques lineares dotados de equipamentos comunitários de lazer, como forma de uso adequado de fundos de vale, desestimulando invasões e ocupações indevidas;
- controlar as fontes de poluição sonora e criar instrumentos para controlar o ruído difuso;
- implantar programa de controle das emissões veiculares (Programa de Inspeção e Medição), considerando o estímulo à substituição da frota de transporte coletivo por veículos que utilizem tecnologia limpa, no âmbito do Programa Ar Limpo;

*Áreas verdes (arts. 58 a 60):*

- ampliar as áreas verdes, melhorando a relação área verde por habitante no município;
- manter e ampliar a arborização de ruas, criando faixas verdes que conectem praças, parques ou áreas verdes;
- recuperar áreas verdes degradadas de importância paisagístico-ambiental;
- implantar áreas verdes em cabeceiras de drenagem e estabelecer programas de recuperação;

- criar interligações entre as áreas verdes para estabelecer interligações de importância ambiental regional;
- utilizar áreas remanescentes de desapropriações para a implantação de Parques e Praças.

### 7.3.2. Elementos Estruturadores

No PDE, Título III, Capítulo I, são apresentados os elementos Estruturadores (Seção II) e Integradores (Seção III) do Plano Urbanístico-Ambiental, quais sejam: a Rede Hídrica Estrutural; a Rede Viária Estrutural; a Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público; e a Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidade. Os Elementos Integradores são: a Habitação; os Equipamentos Sociais; os Espaços Públicos; as Áreas Verdes; e os Espaços de Comércio, Serviços e Indústrias. Nesta análise, descrevem-se diretrizes apenas para os elementos Estruturadores.

Com relação à Rede Hídrica Estrutural, o art. 106 institui o Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale, compreendendo um conjunto de ações, sob a coordenação do Executivo, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando promover transformações urbanísticas estruturais e a progressiva valorização e melhoria da qualidade ambiental da cidade, mediante a implantação de "parques lineares" contínuos e "caminhos verdes" a serem incorporados ao Sistema de Áreas Verdes do Município. Parques lineares são intervenções urbanísticas que visam recuperar para os cidadãos a consciência do sítio natural em que vivem, ampliando progressivamente as áreas verdes. Os caminhos verdes são intervenções urbanísticas visando interligar os parques da cidade e os parques lineares a serem implantados mediante requalificação paisagística de logradouros por maior arborização e permeabilidade das calçadas.

Dentre os objetivos do Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale, estão:

- ampliar progressiva e continuamente as áreas verdes permeáveis ao longo dos fundos de vales da cidade, de modo a diminuir os fatores causadores de enchentes e os danos delas decorrentes, aumentando a penetração no solo das águas pluviais e instalando dispositivos para sua retenção, quando necessário;



- ampliar os espaços de lazer ativo e contemplativo, criando progressivamente parques lineares ao longo dos cursos d'água e fundos de vales não urbanizados, de modo a atrair, para a vizinhança imediata, empreendimentos residenciais;
- garantir a construção de habitações de interesse social para reassentamento, na mesma sub-bacia, da população que eventualmente for removida;
- construir, ao longo dos parques lineares, vias de circulação de pedestres e ciclovias;
- motivar programas educacionais visando aos devidos cuidados com o lixo domiciliar, à limpeza dos espaços públicos, ao permanente saneamento dos cursos d'água e à fiscalização desses espaços;
- buscar formas para impedir que as galerias de águas pluviais sejam utilizadas para ligações de esgoto clandestino.

Segundo o art. 109, as Áreas de Intervenção Urbana para a implantação dos parques lineares compreendem o conjunto formado pelas: faixas *non aedificandi* de 15 (quinze) metros ao longo de cada uma das margens dos cursos d'água e fundos de vale, como área; áreas de planície aluvial com prazos de recorrência de chuvas de pelo menos 20 (vinte) anos e as áreas de vegetação significativa ao longo dos fundos de vale; e nas áreas contidas na faixa envoltória de até 200 (duzentos) metros de largura, medidos a partir do limite do parque linear, destinadas à implantação de empreendimentos residenciais e não residenciais a serem executados pela iniciativa privada, com possibilidade de utilização da transferência do direito de construir originado nos lotes das áreas destinadas ao parque linear ou por outorga onerosa.

Quanto à Rede Viária Estrutural, o art. 110 estabelece a hierarquia das vias estruturais do MSP, que estão classificadas em três níveis:

- 1º Nível: aquelas utilizadas como ligação da Capital com os demais municípios do Estado de São Paulo e com os demais estados da Federação;
- 2º Nível - aquelas não incluídas no nível anterior, utilizadas como ligação com os municípios da Região Metropolitana e com as vias do 1º nível;
- 3º Nível - aquelas não incluídas nos níveis anteriores, utilizadas como ligações internas no município.

As demais vias do município, não estruturais, são as que coletam e distribuem o tráfego internamente aos bairros e ficam classificadas em quatro tipos: coletoras, vias locais, ciclovias e vias de pedestres. Segundo o art. 113, as prioridades para melhoria e implantação de vias serão determinadas pelas necessidades do transporte coletivo, pela complementação de ligações entre bairros e pela integração entre os municípios da Região Metropolitana.

Quanto à Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público (art. 121), deve-se estimular o adensamento populacional, a intensificação e diversificação do uso do solo e o fortalecimento e formação de pólos terciários – Eixos e Pólos de Centralidades - desde que atendidas as restrições de caráter ambiental e as diferentes características dos vários modos de transporte coletivo público, entre outros requisitos.

Segundo os arts. 123 a 125, a Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo dará suporte físico ao Sistema Integrado de Transporte Coletivo, criado pela Lei Municipal nº 13.241/2001, e composto por: (i) Subsistema Estrutural, definido pelo conjunto de linhas de Transporte Coletivo Público de Passageiros, que atendem a demandas elevadas e integram as diversas regiões da cidade, utilizando somente as vias estruturais; (ii) Subsistema Local, formado pelo conjunto de linhas de Transporte Coletivo Público de Passageiros, que atendem a demandas internas de uma mesma região e alimentam o Subsistema Estrutural, utilizando preferencialmente as vias coletoras ou estruturais.

Quanto à Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades, será estimulada a geração de novas centralidades e dinamizadas as já existentes, pela implantação contígua de agências e repartições da Prefeitura, escolas públicas, pontos de embarque, praças e passeios públicos, equipamentos de serviços públicos, como elementos catalisadores do comércio e serviços privados. Ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana as faixas de largura de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos eixos de centralidade, visando à inclusão social e à melhoria da qualidade dos centros atuais e futuros. As Áreas de Intervenção Urbana para implantação dos pólos de centralidade serão definidas nas leis dos Planos Regionais. Para a qualificação ou requalificação de eixos e pólos de centralidade poderão ser realizadas parcerias com a iniciativa privada. As centralidades deverão ser integradas pelos eixos estruturais viários, de transporte coletivo ou ambiental e aeroportuários.

De acordo com o art. 146, inciso VI, as Áreas de Intervenção Urbana são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental. Pelo art. 221, as Áreas de Intervenção Urbana compreendem as áreas de Operação Urbana Consorciada, de implantação de parques lineares e para a implantação de rede viária estrutural, entre outras.

### 7.3.3. Macrozoneamento

O Capítulo II trata do Macrozoneamento, do Zoneamento e das Zonas Especiais, bem como das diretrizes para revisão da legislação de uso e ocupação do solo e das diretrizes para a regularização de assentamentos precários, conjuntos habitacionais, loteamentos e edificações. O PDE (art. 147) divide o território municipal em duas macrozonas: Macrozona de Proteção Ambiental e Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

De acordo com o art. 149, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, as edificações, usos e intensidade de usos subordinar-se-ão a exigências relacionadas com os elementos estruturadores e integradores, à função e características físicas das vias, e aos planos regionais a serem elaborados pelas Subprefeituras. Esta macrozona apresenta diferentes graus de consolidação e qualificação, razão porque foi dividida em quatro "macroáreas": Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana; Macroárea de Urbanização Consolidada; Macroárea de Urbanização em Consolidação; Macroárea de Urbanização e Qualificação.

O empreendimento objeto do presente EIA localiza-se na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, que inclui as áreas de todas as Operações Urbanas Consorciadas existentes ou propostas (art. 155, § 1º). O restante das áreas da AID, localizadas fora do perímetro da OUCAE, localizam-se na Macroárea de Urbanização Consolidada (distrito de Campo Belo) e na Macroárea de Urbanização em Consolidação (distrito de Jabaquara), com exceção de uma faixa no extremo sul do

distrito de Jabaquara, enquadrada como Macrozona de Proteção Ambiental, por estar inserida em Área de Proteção aos Mananciais da RMSP.

Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação (art. 155), objetiva-se alcançar transformações urbanísticas estruturais, para se obter melhor aproveitamento das privilegiadas condições locacionais e de acessibilidade, por meio de: reversão do esvaziamento populacional através do estímulo ao uso habitacional de interesse social e da intensificação da promoção imobiliária; melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente; estímulo de atividades de comércio e serviço; preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico; e reorganização da infraestrutura e do transporte coletivo. Nesta macroárea, devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos: Operação Urbana Consorciada, incluindo outorga onerosa do direito de construir; parcelamento, edificação e utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos; ZEIS 3; transferência do direito de construir; zoneamento de usos; e ZEPEC.

Na Macroárea de Urbanização Consolidada (art. 156), objetiva-se alcançar transformações urbanísticas para controlar a expansão de novas edificações e a saturação da infra-estrutura existente, por meio de: controle do processo de adensamento construtivo e de saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização e da revisão de usos geradores de tráfego; preservação e proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas; estímulo ao adensamento populacional onde este ainda for viável, como forma de dar melhor aproveitamento à infraestrutura existente e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia. Nesta macroárea, devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos: outorga onerosa do direito de construir, utilizando-se fator de planejamento para desestimular o adensamento construtivo; manutenção do zoneamento restritivo nos bairros estritamente residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços; Planos de Bairros; e projetos estratégicos nos centros de bairros visando sua requalificação.

Na Macroárea de Urbanização em Consolidação (art. 157), objetiva-se estimular a ocupação integral do território, ampliando a urbanização existente e as oportunidades de emprego por meio de: estímulo à promoção imobiliária para população de baixa e média renda; ampliação e consolidação da infraestrutura existente, em especial a de transporte público de massa; promoção de atividades

produtivas e terciárias não incômodas, aproveitando-se de localizações privilegiadas junto aos eixos estruturadores de transporte coletivo e aproximando locais de trabalho às áreas ocupadas por residências. Nesta macroárea, devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos: parcelamento e edificação compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos; outorga onerosa do direito de construir, com fator de planejamento inferior ao utilizado na Macroárea de Urbanização Consolidada; ZEIS 1 e 2, com planos de Urbanização; direito de preempção; zoneamento de uso; projetos estratégicos; Planos de Bairros; usucapião especial de imóvel urbano e concessão de uso especial; e Áreas de Intervenção Urbana.

#### 7.3.4. Zoneamento

O PDE estabelece, além do macrozoneamento, um microzoneamento geral, a ser detalhado posteriormente em lei específica de uso e ocupação do solo e nos Planos Regionais das Subprefeituras (ver itens 7.3.6 e 7.3.7, na seqüência deste capítulo).

Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, ocorrem as seguintes zonas de uso: Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER; Zona Industrial em Reestruturação – ZIR; e Zonas Mistas - ZM (art. 159).

De acordo com o art. 160, as ZER são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares, com densidades demográfica e construtiva baixas, médias e altas, tipologias diferenciadas, níveis de ruído compatíveis com o uso exclusivamente residencial, e com vias de tráfego leve e local. Aplicam-se nesta zona os coeficientes de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0.

De acordo com o art. 162, as ZIR são porções do território em processo de reestruturação com a implantação de usos diversificados, mas ainda destinadas à manutenção e instalação de usos industriais. Incorporam as zonas de uso industrial Z6 e Z7, definidas pela antiga lei de uso e ocupação do solo, e as ZUPI, criadas por Lei Estadual, mantidos os seus perímetros. Aplicam-se nesta zona os coeficientes de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo igual a 2,5.

De acordo com o art. 164, as ZM destinam-se à implantação de usos residenciais e não residenciais, de comércio, de serviços e indústrias, conjugadamente aos usos residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade

ambiental, sobretudo nas vizinhanças com as ZER. Aplicam-se nesta zona os seguintes coeficientes de aproveitamento básico: igual a 1,0, nas antigas zonas de uso Z2, Z8-060, Z9, Z11, Z13, Z17, Z18 e Z19; e igual a 2,0, nas antigas zonas Z3, Z4, Z5, Z8-007, Z10, Z12, e no corredor de uso especial Z8-CR3; e os seguintes coeficientes máximos: igual a 1,0, nas zonas Z9; igual a 2,0, nas zonas Z11, Z13, Z17 e Z18; igual a 2,5, nas zonas Z2 e Z8-060; e igual a 4,0, nas zonas Z3, Z4, Z5, Z8-007, Z10, Z12, Z19, e no corredor Z8-CR3.

Leis de Operações Urbanas Consorciadas ou de Áreas de Intervenção Urbana que contiverem no seu perímetro Zonas Industriais em Reestruturação ou Zonas Mistas poderão definir coeficientes de aproveitamento superiores aos supracitados.

O PDE define também Zonas Especiais, que podem ser: Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM; Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC; Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG; Zona Especial de Interesse Social - ZEIS; Zona Especial de Preservação - ZEP; e Zona de Ocupação Especial - ZOE.

Os artigos 171 a 181 do PDE trazem as disposições específicas sobre as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, definidas como porções do território destinadas prioritariamente à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Habitações de Interesse Social – HIS - ou do Mercado Popular – HMP.

O plano define quatro tipos de ZEIS, sendo que, na AID do empreendimento em tela, que corresponde aos distritos de Jabaquara e Campo Belo, os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras de Jabaquara e Santo Amaro especificam apenas ZEIS dos tipos 1 e 3, cujas definições são as seguintes (art. 171):

- ZEIS 1: áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social ou do mercado popular, em que haja interesse público expresso em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;
- ZEIS 3: áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infraestrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde

haja interesse público em promover ou ampliar o uso por HIS ou HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora.

O art. 173 determina que, no caso de ZEIS cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas:

- o percentual de HIS a ser produzido, fixado na lei específica de Operação Urbana, poderá ser parcialmente atendido nas ZEIS com recursos provenientes da Operação Urbana;
- o coeficiente de aproveitamento máximo será aquele definido para a Operação Urbana na qual a ZEIS está inserida, aplicando-se os demais índices, parâmetros e disposições estabelecidos para as ZEIS;
- a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o coeficiente máximo definido, será gratuita para a produção de HIS e para HMP com até 50 m<sup>2</sup> de área útil total, por unidade habitacional.

Aplicam-se nas ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos de política urbana previstos no PDE e no Estatuto da Cidade. Cada ZEIS deverá contar com um Plano de Urbanização, estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, o qual deverá prever diretrizes, estudos e projetos conforme disposto no art. 175. Deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação, junto com a SEHAB. O Executivo disponibilizará assessoria técnica, jurídica e social à população moradora. O plano de urbanização poderá abranger mais de uma ZEIS.

Nas ZEIS 1, a aprovação de qualquer empreendimento de HIS deverá observar as normas, índices e parâmetros definidos pela antiga lei de uso e ocupação do solo para a zona de uso Z2. Nas áreas de favelas, o Executivo definirá diretrizes específicas para os Planos de Urbanização, visando à regularização do parcelamento do solo e das moradias pré-existentes, garantindo-se condições de segurança e salubridade das mesmas. Nas Áreas de Proteção aos Mananciais, deverão ser atendidos os parâmetros da legislação estadual pertinente e, em especial, das leis

específicas de proteção e recuperação dos mananciais. Aplicam-se nas ZEIS 1 os coeficientes de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo igual a 2,5.

Nas ZEIS 3, a aprovação de qualquer empreendimento deverá observar as normas, índices e parâmetros definidos pela antiga lei de uso e ocupação do solo para a zona de uso Z4. Aplicam-se nas ZEIS 1 os coeficientes de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo igual a 4,0. A concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro) será gratuita para empreendimentos em que pelo menos 50% da área construída sejam destinados a HIS ou HMP com até 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil total, ressalvados os casos de reforma com mudança de uso para HIS ou para HMP com até 50 m<sup>2</sup>(cinquenta metros quadrados) de área útil total, de edifícios já construídos com coeficientes de aproveitamento superiores a 4,0 (quatro). A área máxima para os empreendimentos habitacionais multifamiliares horizontais e verticais é de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), e as demolições somente serão permitidas quando vinculadas ao início de nova construção ou em caso de risco comprovado por laudo técnico. A exigência de recuos poderá ser dispensada, desde que garantidas as condições de aeração e insolação dos cômodos, definidas na legislação.

Observa-se, ainda, que o parcelamento do solo nas ZEIS não será permitido nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial: em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas; em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados; em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização; em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção; nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna; nas áreas encravadas, sem acesso à via pública; nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

A análise de compatibilidade do empreendimento em tela com o zoneamento é apresentada no âmbito dos Planos Regionais Estratégicos aplicáveis à AID, uma vez que o zoneamento se encontra melhor detalhado nesses planos.



### 7.3.5. Regularização de imóveis

Em função dos contingentes populacionais passíveis de remoção pela implantação do empreendimento em foco, cabe destacar alguns artigos do PDE (Título III, Cap.II, Seção VI), que tratam especificamente das diretrizes para a regularização de assentamentos precários, conjuntos habitacionais, loteamentos e edificações.

O art. 192 determina que uma legislação específica possibilitará a regularização das edificações, parcelamento, uso e ocupação do solo, em situações tecnicamente viáveis e compatíveis com as prioridades e diretrizes definidas no PDE, condicionada à realização de obras e ações necessárias para garantir estabilidade jurídica, estabilidade física, salubridade e segurança de uso de forma a incorporar os assentamentos e imóveis ao tecido urbano regular.

De acordo com o art. 196, é responsabilidade do Executivo urbanizar e promover a regularização fundiária das favelas, incorporando-as ao tecido urbano regular, garantindo aos seus moradores condições dignas de moradia, acesso aos serviços públicos essenciais e o direito ao uso do imóvel ocupado. O Executivo poderá encaminhar leis para desafetação das áreas públicas municipais, da classe de bens de uso comum do povo, ocupadas por habitações de população de baixa renda, e outorgar a concessão de uso especial para fins de moradia, prevista na Lei Federal nº 10.257/2001 e na Medida Provisória nº 2.220/2001.

O art. 197, § 1º, estabelece, porém, que não serão passíveis da regularização “as edificações que estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles, e que estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão”, o que, de certa forma, contraria as disposições anteriores e outros instrumentos de política habitacional de interesse social.

### 7.3.6. Operações Urbanas e Planos Regionais

Os artigos 198 a 259 do PDE descrevem detalhadamente os instrumentos de política urbana e ambiental previstos no Estatuto da Cidade, não cabendo aqui reproduzi-los, visto que já foram citados na análise das disposições referentes ao Estatuto da

Cidade. Deve-se destacar, entretanto, algumas disposições referentes às Operações Urbanas Consorciadas e aos Planos Regionais.

De acordo com o art. 225, cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições do Estatuto da Cidade. Ficam assim delimitadas áreas para as novas Operações Urbanas Consorciadas (Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru-Vila Maria, Rio Verde-Jacu, Vila Leopoldina, Vila Sônia e Celso Garcia, Santo Amaro e Tiquatira), além das existentes (Faria Lima, Água Branca, Centro e Água Espraiada), com os perímetros descritos nas suas leis específicas. Outras Operações Urbanas Consorciadas poderão ser definidas nas Áreas de Intervenção.

Conforme o art. 226, nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento: mínimo – 0,2 (dois décimos); básico – correspondente ao definido no PDE para a zona em que se situam os lotes; máximo – 4,0 (quatro). Poderão ser estabelecidos coeficientes de aproveitamento máximo superiores a 4,0 (quatro) para os lotes contidos num raio de 600 m (seiscentos metros) em torno das estações do transporte ferroviário, desde que o coeficiente de aproveitamento bruto não ultrapasse 4,0 (quatro).

Adicionalmente às determinações do Estatuto da Cidade, o PDE (art. 227) acrescenta algumas finalidades específicas das Operações Urbanas Consorciadas:

- implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- implantação de espaços públicos;
- valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural;
- dinamização de áreas visando à geração de empregos.

O art. 273 determina que os Planos Regionais serão elaborados pelas Subprefeituras com a supervisão e assessoria técnica da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEMPLA - e da Secretaria das Subprefeituras. Os Planos Regionais poderão ser definidos para cada Subprefeitura ou para um conjunto delas. Os planos regionais deverão ser elaborados com a participação dos munícipes dos diversos bairros que compõem cada região, em todas as fases de planejamento. Segundo o art. 274, os Planos Regionais, observando os elementos estruturadores e integradores do PDE, complementarão as suas proposições de modo a atender às peculiaridades do sítio de cada região e às necessidades e opções da população que nela reside ou trabalha. Serão objeto de parecer técnico emitido pelo Poder Executivo, por meio da manifestação conjunta da Secretaria de Planejamento Urbano e demais Secretarias pertinentes, e deverão ser apreciados em Assembléia Regional de Política Urbana e pelo Conselho Municipal de Política Urbana antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal (art. 276).

Pelo art. 277, nos Planos Regionais deverão constar, no mínimo:

- delimitação das novas áreas em que se aplicam os instrumentos do Estatuto da Cidade;
- hierarquização do sistema viário local e plano de circulação e transporte;
- proposta de destinação de áreas e equipamentos públicos e áreas verdes;
- áreas reservadas para bolsões, conforme a Lei nº 11.322/1992;
- projetos de intervenção urbana;
- proposta de tombamento ou outras medidas legais de prestação e preservação de bens móveis e imóveis da região;
- aplicação, no território da Subprefeitura, das diretrizes de uso e ocupação do solo, previstas no Plano Diretor;
- proposta de composição, com Subprefeituras vizinhas, de instâncias intermediárias de planejamento e gestão, sempre que o tema ou serviço exija tratamento além dos limites territoriais da Subprefeitura;
- proposta de ação articulada de planejamento e gestão com as Subprefeituras e municípios limítrofes, com base em diretrizes governamentais para a Política Municipal de Relações Metropolitanas;

- proposta de ações indutoras do desenvolvimento local, a partir das vocações regionais;
- indicação de prioridades, metas e orçamento regional, para a Subprefeitura;
- proposta de prioridades orçamentárias relativas aos serviços, obras e atividades a serem realizadas no território da Subprefeitura.

Segundo o art. 278, os Planos Regionais poderão ser desdobrados em planos de bairro, detalhando-se as diretrizes propostas e definidas nos Planos Regionais, com a participação da sociedade local.

#### **7.4. Disposições da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**

A nova disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo do MSP foi instituída pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei nº 13.885/2004), conforme definido previamente no PDE. Até então, era aplicada a Lei nº 7.805/1972 (antiga “lei de zoneamento”). Além da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo (Parte III), a Lei nº 13.885/2004 introduziu normas complementares ao PDE (Parte I) e instituiu os Planos Regionais das Subprefeituras (Parte II), incluindo mapas e quadros em anexo.

Dentre as normas complementares ao PDE, destacam-se:

- a Zona Industrial em Reestruturação - ZIR, de que trata o artigo 162 do PDE, passa a se denominar Zona Predominantemente Industrial – ZPI (art. 19);
- são considerados passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados nas ZEIS 2 e 3, nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas e nos distritos de Campo Belo, Jabaquara, Santo Amaro, Itaim Bibi, Vila Andrade, Morumbi e outros (nova redação dada ao "caput" do art. 201 do PDE, ainda passível de regulamentação por lei específica);
- novo detalhamento dos instrumentos urbanísticos, de gestão democrática e do sistema de planejamento das subprefeituras, previstos no Estatuto da Cidade e no PDE (Títulos IV, V E VI).

As disposições referentes aos Planos Regionais Estratégicos para a Região Sul (Parte II) são tratadas no item 7.5.

O controle de uso e ocupação do solo será feito por meio da:

- disciplina de usos nas Macrozonas, Zonas de Uso e Zonas Especiais;
- disciplina da densidade de construção, inclusive da densidade máxima passível de ser atingida mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;
- determinação da função e das características físicas das vias que dão acesso aos imóveis;
- determinação da implantação da edificação no lote;
- da definição de parâmetros de incomodidade por zona de uso e nas Zonas Mistas, por categorias de vias;
- da verificação das condições de instalação dos grupos de atividades segundo zonas de uso e na Zona Mista, por categorias de vias;
- da determinação de características físicas e ambientais do imóvel, tais como localização, declividade, permeabilidade, cobertura vegetal, suscetibilidade a processos erosivos, riscos de deslizamento, etc; e
- da disciplina dos instrumentos urbanísticos nas Áreas de Intervenção Urbana (AIU).

Os artigos 100 a 106 detalham as zonas de uso na Macrozona de Proteção Ambiental. O art. 108 detalha as zonas de uso incidentes na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. Os artigos 109 a 144 detalham as Zonas Especiais. O Capítulo III trata das categorias de uso aplicáveis em cada zona. Segundo o art. 150, o uso do solo no MSP classifica-se em duas categorias: Uso Residencial - R, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos; e Uso Não Residencial - nR, que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais ou institucionais. Observa-se que a antiga Z1 corresponde à atual ZER-1 (uma unidade habitacional por lote). Os arts. 202 a 207 tratam especificamente do parcelamento do solo.

A SEMPLA está promovendo o processo de revisão do PDE, conforme previsto neste (art. 293) e no artigo 143 da Lei Orgânica do Município de São Paulo, que instituiu o sistema permanente de planejamento. Para isso, foram criados três Grupos de Trabalhos Intersecretariais, com a função de revisar o PDE e também os Planos Regionais Estratégicos (PREs) das 31 Subprefeituras e da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei 13.885/2004). Um outro grupo é constituído por membros da sociedade civil, que representam as macro-regiões Norte, Sul, Leste e Oeste do Município de São Paulo, bem como a ASBEA e associações de moradores, que estão tratando de temas que deverão ser apresentados e discutidos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU) e pelo Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU).

No âmbito da revisão, além dos estudos pertinentes, outras matérias estão sendo avaliadas pelos Grupos de Trabalho, do que resultaram os seguintes produtos:

- Lei 14.044/2005, que dispõe sobre a exclusão das áreas cobertas de garagem das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- Decreto 45.726/2005, que dispõe sobre equivalência entre as zonas de uso definidas pelo PDE e pela LUOS, e as zonas de uso extintas da legislação anterior;
- Decreto 45.817/2005, que dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais;
- Decreto 46.932/2006, que regulamenta os artigos 184, 185 e 186 da LUOS, no que diz respeito aos recuos.

Em 11/10/2007, foi publicado no Diário Oficial do Município de São Paulo a integra do Projeto de Lei nº 0671/2007, que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Estratégico. Um dos pontos mais polêmicos trata da regulamentação do instrumento de Concessão Urbanística, segundo o qual a tarefa de executar obras de reurbanização passa à iniciativa privada, por meio de concessão, e a desapropriação de imóveis passa a ser permitida a empresas, com o pagamento de indenizações aos proprietários. Este instrumento visa a acelerar o processo de desapropriação e tem

sido alvo de críticas uma vez que pode significar benefícios ao mercado Imobiliário em detrimento da população residente. Trata-se de instrumento já previsto no Plano Diretor de 2002, sendo necessária a sua regulamentação.

## **7.5. Disposições dos Planos Regionais Estratégicos**

### **7.5.1. Disposições Gerais da LUOS sobre os PREs da Região Sul do MSP**

Antes de descrever as propostas de cada PRE aplicável à AID do empreendimento (PREs das Subprefeituras Jabaquara e Santo Amaro), cabe sintetizar as disposições mais gerais da LUOS (Lei 13.885/2004) referentes aos PREs da Região Sul do MSP (Capítulo V, arts. 66 a 84).

Dentre os objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano e ambiental para as áreas de urbanização consolidada do MSP, destacam-se:

- melhorar o padrão urbanístico dos espaços públicos dos bairros;
- consolidar os distritos de Moema e Vila Mariana como áreas de convívio equilibrado entre usos residenciais e não residenciais;
- manter e promover os bairros com características exclusivamente residenciais;
- criar mecanismos para viabilização de intervenções urbanas de pequeno porte, planos e projetos urbanos nos bairros com a participação de moradores;
- ordenar o uso e a ocupação do solo de forma a reduzir os conflitos entre usos incômodos e residenciais;
- implantar a Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento Sul, envolvendo áreas das Subprefeituras de Santo Amaro, Campo Limpo e Capela do Socorro;
- promover o ordenamento territorial e a proteção ambiental integrada das parcelas do município, em conjunto com os municípios com áreas nas bacias Billings e Guarapiranga, observada a legislação ambiental, inclusive a estadual de proteção aos mananciais.

Dentre as intervenções na Rede Viária Estrutural, destacam-se:

- melhorar as ligações territoriais entre a zona sul e o restante da cidade, por meio de uma nova transposição sobre o Rio Pinheiros;
- promover gestões junto ao Metrô quando da implantação da futura Linha 5 do Metrô, visando garantir espaços de uso público no entorno das futuras estações;
- prolongar a avenida Nações Unidas no seu trecho a oeste do Rio Pinheiros, em direção a Pedreira e Cidade Dutra;
- melhorar a avenida Washington Luís para apoio do corredor de ônibus;
- prolongar a avenida Água Espraiada até a Rodovia dos Imigrantes;
- estabelecer a ligação da via Anchieta até a avenida Salim Farah Maluf, utilizando as margens do Córrego dos Meninos, fazendo conexão com a avenida do Estado, com um trecho em túnel até alcançar a avenida Salim Farah Maluf, interligando a região do ABC com as marginais e rodovias Dutra e Fernão Dias;
- implantar a ligação da avenida Eng<sup>o</sup> Luís Carlos Berrini com a avenida Eng<sup>o</sup> Euzébio Stevaux, paralela à marginal do Rio Pinheiros e situada à leste da avenida Nações Unidas;
- ampliar a marginal do Rio Pinheiros e a conexão com as Áreas de Intervenção Urbanas - AIUs, permitindo maior integração e articulação dos territórios;
- duplicar a estrada de Itapeverica, desde a estação extrema da linha 5 do Metrô até a divisa do município.

Dentre as intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público, destaca-se a criação da Área de Intervenção Urbana – AIU - 23 de Maio, ao longo do eixo das Avenidas Interlagos, Washington Luiz, Moreira Guimarães, Rubem Berta e 23 de Maio, abrangendo áreas das Subprefeituras Socorro, Cidade Ademar, Santo Amaro e Vila Mariana e Sé, até os limites de atuação do Programa Ação Centro/Operação Urbana Centro. Um dos principais objetivos desta AIU é consolidar um eixo de



transporte coletivo que conecte a região à Zona Sul da cidade, compreendendo as regiões de Cidade Ademar, Campo Grande, Interlagos, Cidade Dutra, Grajaú, Varginha e Parelheiros, com a região do Aeroporto, Ibirapuera, Paulista e o Centro Metropolitano.

Os instrumentos de intervenções urbanas estratégicas regionais destinados a promover transformações urbanísticas são: Operação Urbana Consorciada Água Espreada; Área de Intervenção Urbana - Aeroporto de Congonhas; AIU - Vila Andrade/Paraisópolis; Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento Sul.

O art. 75 institui a Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento Sul, compreendendo áreas situadas nas Subprefeituras de Santo Amaro, Campo Limpo, Capela do Socorro e M'Boi Mirim, com os seguintes objetivos e diretrizes:

- promover o desenvolvimento econômico sustentável da Zona Sul e do extremo sul, atraindo investimentos e gerando empregos de qualidade para a região;
- promover a inserção educacional da população da região, especialmente no que diz respeito à formação, pesquisa e desenvolvimento, voltada aos setores de informação, multimídia e educacional, ao ensino superior e à capacitação profissional em áreas intensivas em tecnologia;
- prover infraestrutura e equipamentos urbanos na Zona Sul, intensificando sua integração territorial com o centro expandido da cidade e toda a Sub-região Sul e Região Metropolitana;
- incentivar a preservação ambiental e agregar valor aos recursos naturais por meio de ações sustentáveis do Setor Público e do Setor Privado;
- criar incentivos fiscais visando à atração de investimentos intensivos e geradores de empregos, mediante lei específica.

O art. 76 institui a Área de Intervenção Urbana - Aeroporto de Congonhas, definida como centralidade de âmbito metropolitano e nacional, que integra as modalidades de transporte aéreo de passageiros e de cargas e para fins de ordenamento, direcionamento, desenvolvimento e requalificação da região. A AIU - Aeroporto de Congonhas compreende o aeroporto e seu entorno imediato, contidos nas

Subprefeituras de Santo Amaro, Vila Mariana e Jabaquara. São objetivos e diretrizes da AIU - Aeroporto de Congonhas:

- integrar as atividades do Aeroporto de Congonhas com o tecido urbano limítrofe, reorientando a logística dos transportes de passageiros e de cargas;
- tornar mais eficiente o sistema viário para atender a logística e o manuseio de cargas, combustíveis e serviços em geral na área do Aeroporto de Congonhas;
- criar um micro anel de acessibilidade entre a área limite do espaço público do Aeroporto de Congonhas e a área do entorno a ser requalificada, dotado de padrão viário homogêneo e de sinalização específica;
- integrar, compatibilizar e setorizar os usos do entorno com às atividades aeroportuárias;
- adotar medidas de adequação das atividades aeroportuárias em relação aos usos do entorno, no que se refere aos níveis de ruído e aos riscos de acidentes;
- permitir usos, no entorno, compatíveis com o incômodo do ruído gerado pelas atividades aeroportuárias;
- estimular atividades econômicas relacionadas ao setor aeroportuário;
- estimular a instalação de atividades geradoras de emprego e renda na ZOE - Aeroporto de Congonhas;
- ampliar as funções metropolitanas do Aeroporto de Congonhas maximizando suas atividades;
- prover habitações para os habitantes de favelas contidas nesta área.

Constituem ações estratégicas da AIU - Aeroporto de Congonhas:

- planejar a interface urbana para os novos terminais de passageiros, considerando a seguinte configuração interna do aeroporto: a) terminal histórico preservado, em conjunto com a praça Comandante Lineu Gomes; b) terminal de passageiros - norte, no lado da Av. dos Bandeirantes, junto à rua

Jurandir; c) terminal de passageiros - sul, no lado da Av. Jornalista Roberto Marinho, junto à rua Tamoios;

- implantar transporte de passageiros, interligando o Aeroporto de Congonhas às linhas 1 e 5 do Metrô e à linha C da CPTM, na direção da av. Luís Carlos Berrini;
- criar acesso ao terminal histórico, da Av. dos Bandeirantes, passando pelas vias que margeiam o Córrego da Invernada, indo ter à praça Comandante Lineu Gomes junto à av. Washington Luis;
- criar novos acessos públicos ao Aeroporto de Congonhas, considerando as características topográficas do terreno.

O Plano de Gestão Urbano-Ambiental e o Plano Diretor do Aeroporto de Congonhas (art. 79) deverão conter medidas relativas a: controle e mitigação dos impactos de vizinhança gerados pela operação aeroportuária; medidas compensatórias, quando não for possível a mitigação dos impactos existentes; definição dos usos de apoio diretamente relacionados às atividades aeroportuárias; controle da drenagem da área do Aeroporto de Congonhas e contenção das águas pluviais, de forma a evitar impactos no entorno; garantir a participação dos órgãos competentes municipais na definição das ações conjuntas quanto: a) à determinação dos níveis de ruído tolerados decorrentes da operação do aeroporto; b) aos usos permitidos no espaço público do Aeroporto de Congonhas; c) a horários e tipos de aeronaves pertinentes; d) ao estudo das condições de segurança; e) à implementação do Plano de Desenvolvimento e de Gestão do Aeroporto de Congonhas.

A LUOS cria também o Micro Anel Viário e o Macro Anel Viário da AIU - Aeroporto de Congonhas, incluindo as seguintes vias:

- Micro Anel Viário: Av. Washington Luis, Rua Tamoios e seu prolongamento até a Av. Pedro Bueno, incluindo a rua Monsenhor Antônio Pepe, avenida Pedro Bueno, ligação da avenida Pedro Bueno até a rua Jurandir, prolongamento da rua Jurandir até a avenida Washington Luis;
- Macro Anel Viário: circunscreve a área de influência direta do Aeroporto de Congonhas, sendo composto pelas seguintes vias: Av. Ibirapuera, Av.

Roberto Marinho e seu prolongamento, Av. Eng. George Corbisier, Av. Eng<sup>o</sup> Armando Arruda Pereira, Av. Dr. Hugo Beolchi, Av. Jabaquara e Av. Indianópolis.

O Micro Anel Viário e o Macro Anel Viário fazem parte da Rede Viária Estrutural, de modo a garantir maior acessibilidade e fluidez do tráfego das ligações locais e intermunicipais, para os quais são necessárias, aberturas de vias, obras de melhorias e intervenções pontuais, tais como:

- interligação entre a Av. dos Bandeirantes e a Av. Moreira Guimarães;
- interligação entre a Av. Washington Luis e a Av. Água Espraiada;
- prolongamento da Av. Água Espraiada;
- interligação da Av. Água Espraiada e a Av. Lino Moraes Leme;
- redimensionamento da Av. Lino Moraes Leme para acesso ao Terminal Sul do Aeroporto de Congonhas;
- interligação da Av. George Corbisier com o prolongamento da Av. Água Espraiada;
- ligação da Av. Eng<sup>o</sup> Armando Arruda Pereira com a Av. Jabaquara e a Av. Indianópolis;
- interligação da Av. República do Líbano com a Av. Ibirapuera;
- interligação da Av. Ibirapuera com a Av. dos Bandeirantes;
- interligação da Av. Ibirapuera com Av. Água Espraiada.

Finalmente, a LUOS cria a Área de Intervenção Urbana - Vila Andrade/Paraisópolis, contida nos distritos de Vila Andrade, Morumbi e Vila Sônia, com o objetivo de implantar o Plano de Urbanização e Regularização Fundiária do conjunto de ZEIS que integram o Complexo Paraisópolis, bem como de qualificar a centralidade linear da Av. Giovanni Gronchi. O Projeto Urbanístico Específico da AIU - Vila Andrade/Paraisópolis deverá orientar a aplicação dos recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir no perímetro da AIU, atendendo aos objetivos e diretrizes específicos constantes na lei.

### 7.5.2. PRE Subprefeitura Jabaquara

O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Jabaquara, instituído através da Lei nº 13.885/04, trata das Políticas Públicas Regionais para os limites desta Subprefeitura.

No Título I, Capítulo I, são apresentados os objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (art. 1º), dentre os quais se destacam:

- garantir que as transformações executadas através de melhoramentos não se limitem ao espaço físico e se convertam em melhorias na qualidade de vida, principalmente para as parcelas mais excluídas da atual população da Subprefeitura Jabaquara;
- evitar o risco de expulsão populacional pela valorização imobiliária;
- garantir à atual população o direito de usufruir a estrutura existente e dos melhoramentos indicados.

Em seguida, no Capítulo II, são apresentados objetivos de Desenvolvimento Econômico e Social (art. 3º), destacando-se o inciso III, segundo o qual se deve “visar a manutenção da população local e a melhoria da qualidade de vida e das relações sociais”.

Com relação ao Sistema de Áreas Verdes, destaca-se o art.15, que trata da implantação de sistemas de áreas verdes ao longo de vias estruturais e coletoras, bem como da promoção de arborização. São previstos sistemas de caminhos verdes ao longo de diversos eixos viários, como é o caso da Av. Roberto Marinho, já previamente definido no PDE. No entanto, não está prevista nenhuma disposição específica para implantação de parque linear ao longo do córrego Água Espriada. A única proposta de parque linear constante no PDE e no PRE, para a Subprefeitura de Jabaquara, está localizada no fundo de vale do córrego do Cordeiro (Cupecê), conforme ilustrado no mapa da Figura 7.5.2-1.

Quanto ao sistema viário e aos transportes, o PRE indica como via a abrir o prolongamento da Av. Roberto Marinho. A construção do túnel, por sua vez, não está prevista nas diretrizes de aberturas de vias. O PRE prevê também a implantação de três Estações de Transferência da SP Trans até 2016, próximo aos cruzamentos das avenidas Jorn. Roberto Marinho com as avenidas Dr. Lino de Moraes Leme e Eng.

George Corbisier, e também nos cruzamentos da R. Hugo Vitor da Silva com a Av. Eng. Armando de Arruda Pereira e da Av. Santa Catarina com a R. Jorge Duprat Figueiredo.

As Zonas de Uso no PRE estão classificadas em:

- Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER), de baixa, média ou alta densidade;
- Zonas Mistas (ZM), de baixa, média ou alta densidade;
- Zonas de Centralidades Polar (ZCP) e Linear (ZCL);
- Zonas Especiais, subdivididas em: Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC); Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); e Zonas de Ocupação Especiais (ZOE).

Como se pode ver no mapa da Figura 7.5.2-2, não há definições de zoneamento do PRE Jabaquara para a área da OUCAE, além da implantação de caminhos verdes ao longo da Av. Roberto Marinho e de seu prolongamento. Nas demais áreas, externas à OUCAE, estão definidas Zonas de Centralidade Polar ao longo do eixo da Linha 1 do Metrô e adjacências (cores laranja e salmão no mapa), e Zonas Mistas de densidade variável (tons de cinza). Há também uma área de Zona Exclusivamente Residencial de Média Densidade (Cidade Vargas).

Uma pequena parte da Subprefeitura Jabaquara, em seu extremo sul, está inserida na Macrozona de Proteção Ambiental, sendo definida como Zona Mista de Proteção Ambiental.

Analisando a área de influência direta e a classificação das zonas de uso, são observadas interferências do empreendimento com várias Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) situadas ao longo do Córrego Água Espriada, afetadas pela implantação do Parque Linear proposto, conforme ilustra a Figura 7.5.2-3, que localiza várias ZEIS (1 e 3) dentro do perímetro da OUCAE e do distrito de Jabaquara.

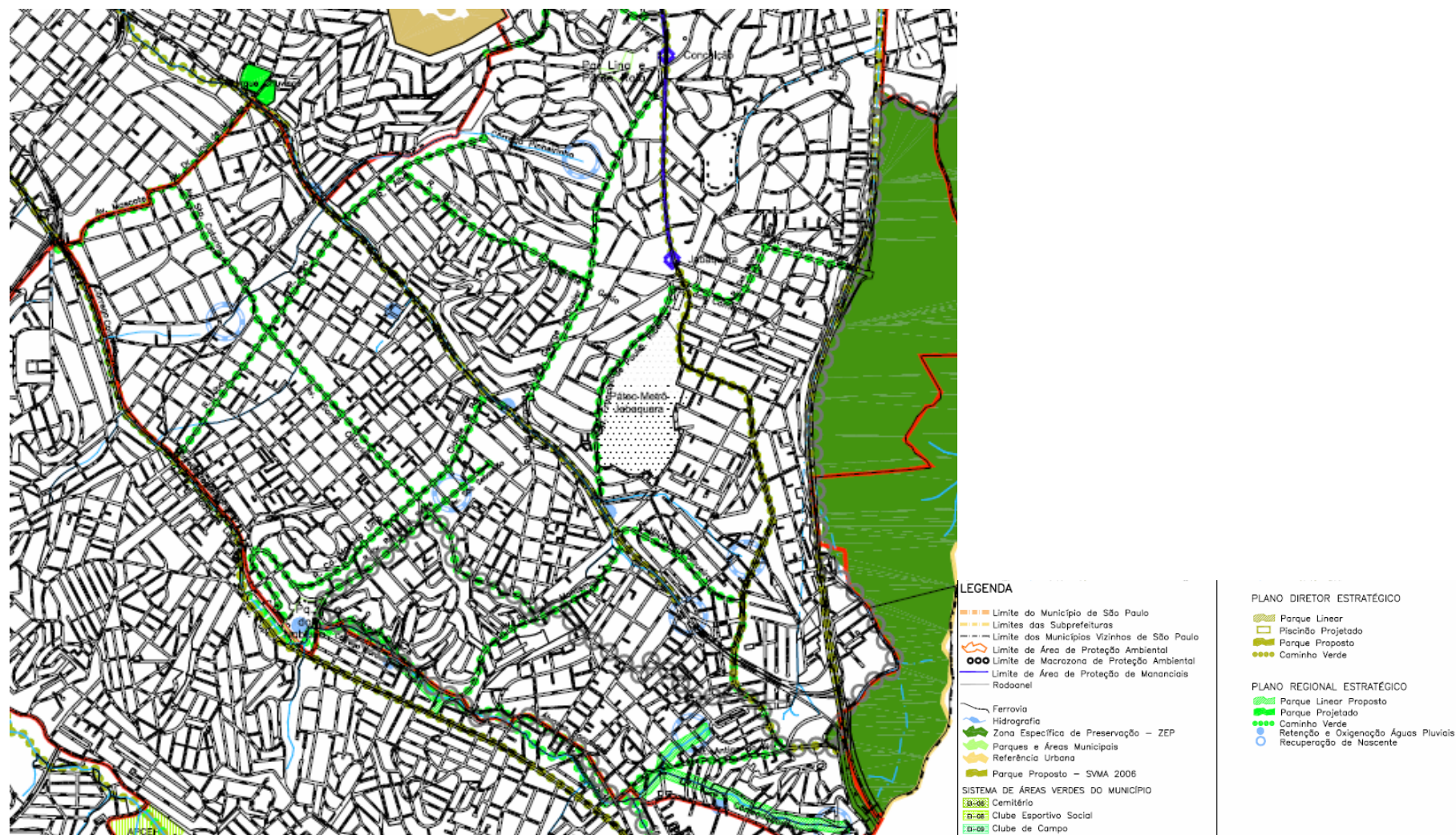


Figura 7.5.2-1: Rede Hídrica Estrutural e Sistema de Áreas Verdes – PRE Jabaquara

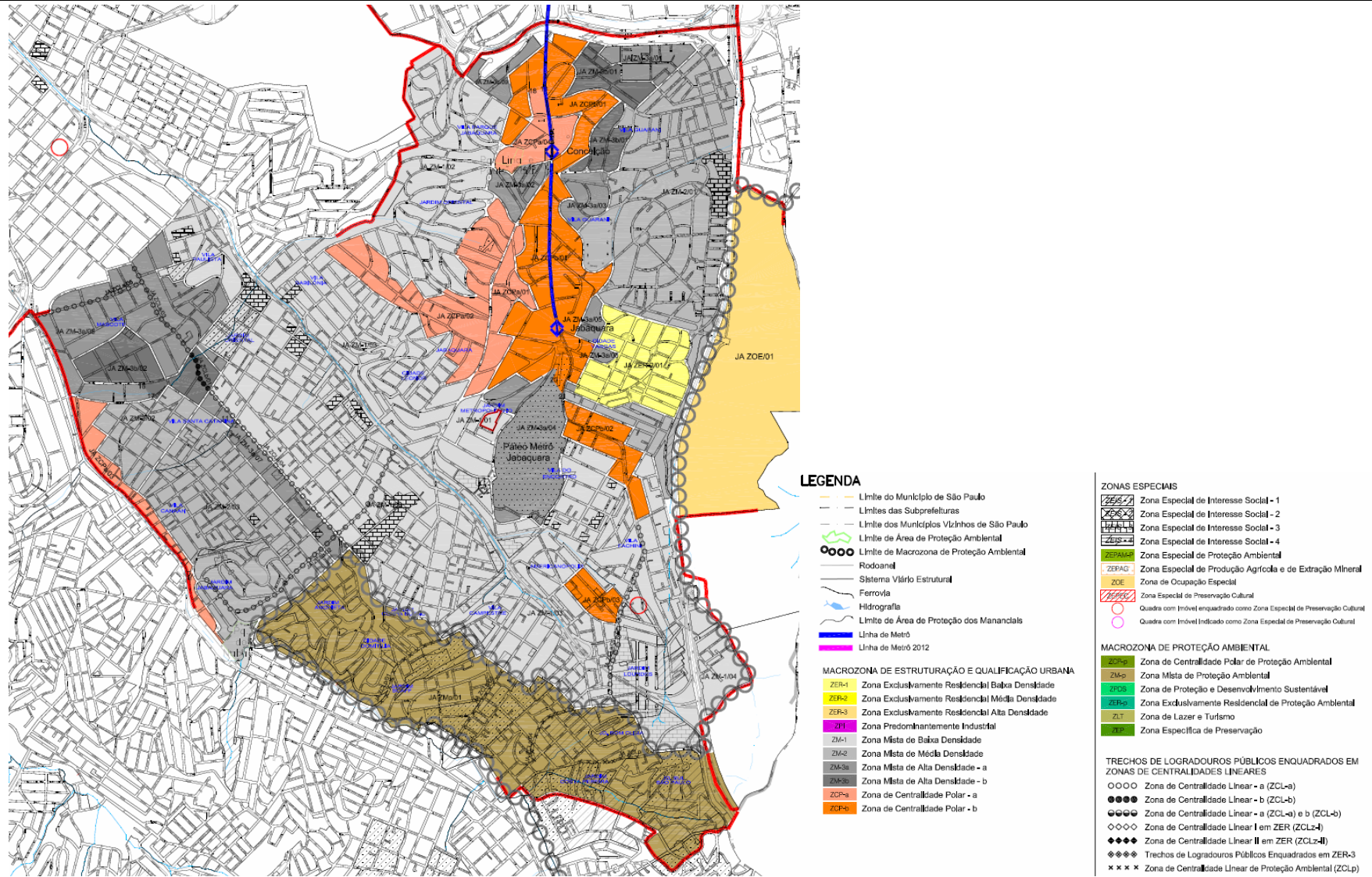


Figura 7.5.2-2: Zoneamento – PRE Jabaquara



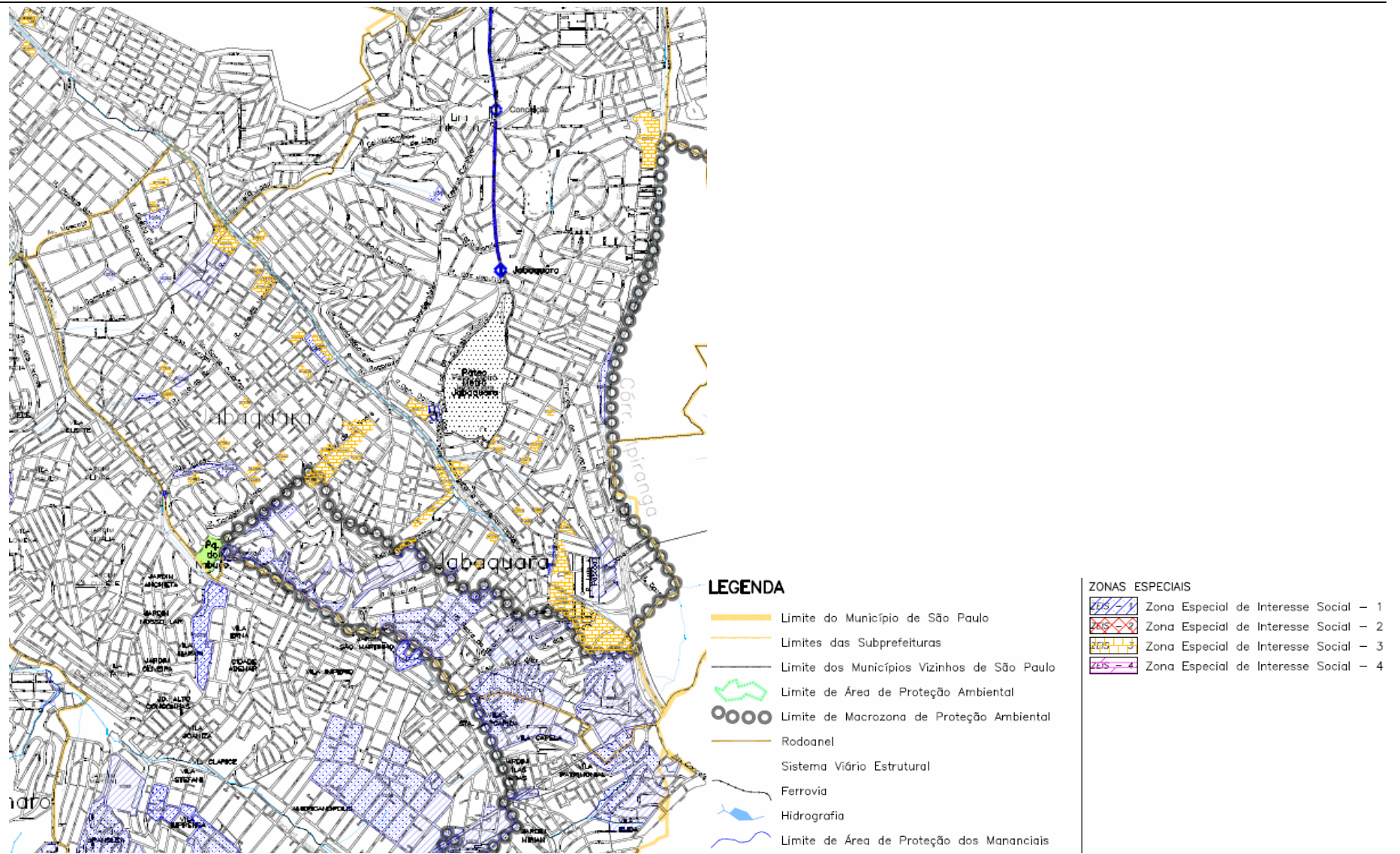


Figura 7.5.2-3: Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) – PRE Jabaquara

### 7.5.3. PRE Subprefeitura Santo Amaro

O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Santo Amaro, instituído através da Lei nº 13.885/04, trata das Políticas Públicas Regionais para os limites desta Subprefeitura.

A ADA do empreendimento em tela abrange uma pequena parte da Subprefeitura de Santo Amaro, mais precisamente, do distrito de Campo Belo.

O PRE estabelece, para a Rede Estrutural Hídrica e de Áreas Verdes (ver Figura 7.5.3-1), a composição de caminhos verdes ao longo das avenidas Roberto Marinho, Ver. José Diniz e prof. Vicente Rao, a implantação de um parque linear junto ao córrego Invernada (Jd. Congonhas, próximo à Av. Washington Luis), e a implantação do Parque Chuvisco, junto à Av. Lino de Moraes Leme e ao piscinão do Água Espreada.

Quanto ao sistema viário e aos transportes, o PRE traz a previsão de quatro intervenções pontuais para implantação de dispositivos de acesso a viadutos, nas intersecções das avenidas Santo Amaro, Ibirapuera e Washington Luis com a Av. dos Bandeirantes, e da Av. Ver. José Diniz com a Av. Jorn. Roberto Marinho. O plano também traz o traçado da Linha 5 do Metrô (Lilás) para 2012, junto às avenidas Santo Amaro e Ver. José Diniz / Ibirapuera, com duas estações, próximo aos cruzamentos com a Av. Prof. Vicente Rao e a R. Vieira de Moraes.

No distrito de Campo Belo, existem apenas dois quarteirões definidos como Zonas Especiais de Interesse Social, junto à Av. Jorn. Roberto Marinho (ver Figura 7.5.2-2).

Como se pode ver no mapa da Figura 7.5.3-2, o zoneamento do PRE respeita as áreas exclusivamente residenciais de baixa densidade (ZER-1) ao longo da Av. Roberto Marinho, no Brooklyn Paulista e no Campo Belo, embora algumas quadras estejam dentro dos limites da OUCAE. As zonas mistas (ZM) localizam-se nas quadras ao longo dos corredores de comércio e serviços das ruas Vieira de Moraes e Jesuíno Maciel, que ligam a Av. Washington Luis às avenidas Ver. José Diniz e Santo Amaro, e também no eixo da R. Tamoios e da Av. João Pedro Cardoso, no Parque Jabaquara, junto ao Aeroporto de Congonhas. Os quarteirões entre os corredores das avenidas Santo Amaro e Ver. José Diniz constituem Zonas de Centralidade Polar (ZCP) de Santo Amaro. Também há uma ZCP junto à Av. Washington Luis, no Jd. Congonhas.



Figura 7.5.3-1: Rede Hídrica Estrutural e Sistema de Áreas Verdes – PRE Jabaquara

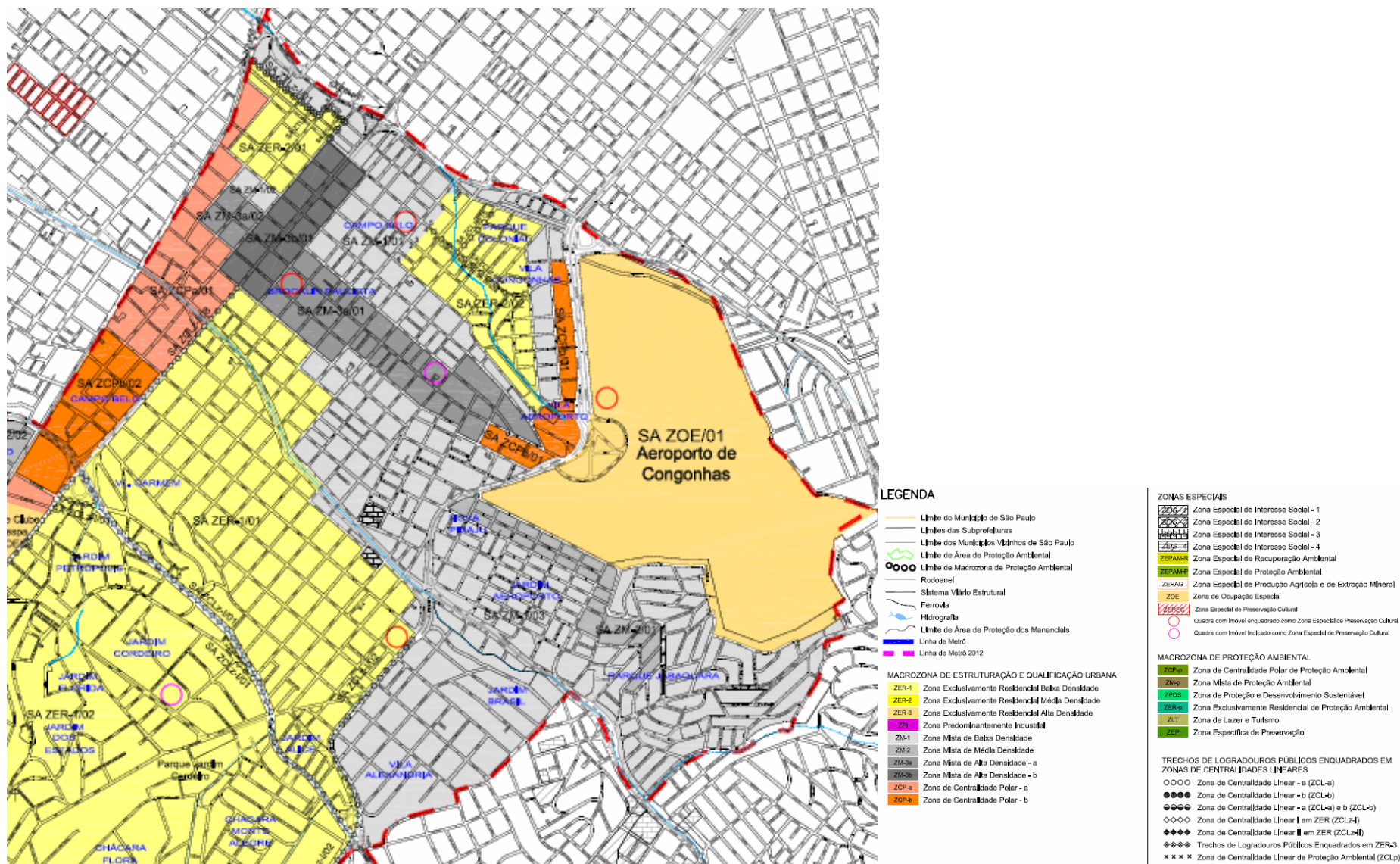


Figura 7.5.3-2: Zoneamento – PRE Santo Amaro (detalhe no distrito de Campo Belo)

## 7.6. Análise de Compatibilidade

Com base na revisão de todas as disposições legais aplicáveis ao caso do empreendimento em pauta, conclui-se que:

- O empreendimento é compatível com as condicionantes do licenciamento ambiental no contexto da OUCAE, analisadas no item 7.1, assim como em relação às definições do PDE e dos PREs, quanto à conclusão da avenida Jornalista Roberto Marinho e sua interligação com a Rodovia dos Imigrantes, e à implantação de caminhos verdes ao longo da avenida Jornalista Roberto Marinho e do seu prolongamento.
- O empreendimento é também compatível com as disposições sobre saneamento e qualidade ambiental, relacionadas particularmente à coleta de esgotos e à drenagem e à requalificação urbanística, ambiental e paisagística dos fundos de vales, descritas no item 7.3.1. No entanto, o empreendimento envolverá a geração de grande quantidade de resíduos sólidos de construção civil, devido às demolições previstas, para os quais deverá ser dado destino adequado.
- O empreendimento apresenta, por outro lado, algumas diretrizes de projeto não previstas em nenhum dos dispositivos legais analisados, quais sejam, a previsão de uma ligação expressa em túnel e de um parque linear com vias-parque. A ligação expressa e a interligação com a Rodovia dos Imigrantes ajudarão a desafogar a Av. dos Bandeirantes, atraindo automóveis e complementando a função do Rodoanel-Trecho Sul, que tirará boa parte do tráfego de passagem. Vale lembrar, porém, que as escavações para a realização de túneis em áreas densamente habitadas apresentam riscos inerentes à saúde pública e à segurança das construções sob o traçado. Cabe observar, ainda, que, a construção de vias expressas, embora possa ajudar a solucionar o problema da fluidez do trânsito em algumas vias, constitui estímulo ao transporte individual e pode provocar o seccionamento de bairros residenciais, afetando o cotidiano da população residente devido a impactos de vizinhança.
- Particularmente, a diretriz do parque linear apresenta conflito com ZEIS instituídas, implicando na sua destinação exclusiva para outro tipo de uso (áreas verdes), e grande risco de incompatibilidade com as disposições e os

demais instrumentos de política habitacional de interesse social analisados nos itens 7.2, 7.3 e 7.5, visto que demandarão a remoção de grande quantidade de moradores de favelas, sem que se tenha, de antemão, garantidas áreas e programas de HIS para receber toda a população a ser remanejada dentro dos limites da OUCAE ou da Subprefeitura Jabaquara. Embora o PDE abra a prerrogativa de possibilidade de transferências das famílias para áreas fora do perímetro da OUCAE (art. 81, XII), isto contraria frontalmente outras determinações do próprio PDE e das disposições referentes a operações urbanas consorciadas (inclusive a lei da OUCAE).

- Em função das tendências de verticalização e mudança de usos ao longo do trecho existente da avenida Jornalista Roberto Marinho, dentro do perímetro da OUCAE, é possível que ocorram conflitos com as zonas de uso exclusivamente residenciais de baixa densidade dos bairros de Brooklyn Paulista e Campo Belo (ZER-1), associados ao aumento do trânsito e à descaracterização de áreas residenciais tranquilas, conforme levantado pelas associações de moradores destes e outros bairros adjacentes à avenida. A discussão acerca desta questão deu origem a um Termo de Ajustamento de Conduta, analisado no item 6.1, deste EIA.