

Folha de Informação n.º 201

Do Processo 2016-0.193.579-6

em 30/08 2016 (a).....

Mari Rosângela Luz
SMDU/DEUSO

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
ASSUNTO : PIU VILA LEOPOLDINA – VILA LOBOS

INFORMAÇÃO Nº 128/2016/SMDU/DEUSO

SMDU/GAB

Senhora chefe de gabinete,

O presente expediente será analisado quanto às atribuições estabelecidas ao DEUSO no art. 185 da Lei 15.764/2013, estritamente no que se refere aos esclarecimentos quanto à disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo incidente na área objeto da Manifestação de Interesse Privado (MIP) em comento.

De início, é importante esclarecer que a totalidade da área objeto da MIP incide sobre zonas que contem todos os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo já definidos, não sendo necessário estabelecer nenhum parâmetro para a aprovação de novo empreendimento ou para reforma ou mudança de uso. Neste sentido, compreendemos que a presente MIP tomará por base os parâmetros já existentes, uma vez que, s.m.j., não há solicitação explícita de modificação de parâmetros no pedido instruído. Caso haja intenção do proponente de modificação dos parâmetros existentes, sugerimos que tais modificações sejam explicitadas no desenvolvimento dos estudos e propostas.

Conforme informado pelo interessado às folhas 12, 13 e 14 e pela SP Urbanismo às folhas 175 deste processo, o perímetro do projeto incide sobre Zona Mista (ZM), Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM), Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP) e Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1) conforme Mapa 1 anexo à Lei 16.402/16. Os parâmetros de parcelamento e de ocupação e os usos permitidos são aqueles constantes nos Quadros 2, 3 e 4, respectivamente, anexos à citada lei. Os referidos mapa e quadros foram anexados a esta informação.

Esclarecemos que não constatamos a existência de área pública na presente instrução. Caso haja alguma área pública, informamos que esta estará sujeita às disposições dos artigos 44 e 45 da Lei 16.402/16 (SAPAVEL), a depender do regime de afetação, que implicará em regramento diferente das zonas citadas.

SMDU/GABINETE
Entrada: 31/08/2016
Horário: 11:00
Nome: Aline

No que se refere às ZEIS, o projeto deverá observar o disposto nos artigos de 44 a 54 e no Quadro 4, todos da Lei 16.050/14, Plano Diretor Estratégico (PDE), especialmente o disposto nos artigos 48, 49, 50 e 51, que estabelece as formas de promoção do plano de urbanização de ZEIS e da criação dos respectivos conselhos gestores das áreas ocupadas por moradores de baixa renda. Neste sentido, recomendamos que sejam instituídos os referidos conselhos gestores, sendo que não cabe a este DEUSO determinar em que fase da MIP tal instituição deve ser feita.

A totalidade do perímetro de projeto esta localizada no Perímetro de Qualificação Ambiental 1 (PA 1) do Mapa 3 anexo à mencionada lei, devendo ser observada a pontuação mínima exigida no art. 76 e o disposto nos Quadros 3A e 3B, todos da Lei 16.402/16. Os referidos mapa e quadros foram anexados a esta informação.

Embora o programa de interesse público trate de forma genérica dos usos pretendidos, esclarecemos que o enquadramento dos usos e atividades conforme categoria, subcategoria de uso, grupo de atividade e atividade, será feito em decreto, cuja elaboração esta em andamento, conforme disposto no art. 161 da Lei nº 16.402/16. Diante disso, sugerimos que no transcórre dos trabalhos de desenvolvimento do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) da presente MIP seja adotado o regulamento que for definido no referido decreto.

Quanto às condições de instalação dos usos e aos parâmetros de incomodidade, observar os Quadros 4A e 4B anexos à Lei 16.402/16.

Dada a amplitude da área de projeto, atentar para o disposto nos artigos 42 a 45 da citada lei, quanto às regras de parcelamento do solo; ao disposto nos artigos 108 a 111 da Lei nº 16.402/16, quanto ao eventual enquadramento em Pólo Gerador de Tráfego (PGT) e à eventual necessidade de elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e ao disposto nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050/14, cota de solidariedade, quando for o caso.

Com a finalidade de reforçar alguns esclarecimentos, lembramos que todo potencial construtivo adicional deverá ser objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos dos artigos 115 a 118 e dos Quadros 5 e 6 da Lei nº 16.050/14.

Importante esclarecer que para verificação da correta incidência das zonas, especialmente das ZEIS-1, poderá ser necessário desenvolver análise com base em levantamento planialtimétrico compatível com a base cadastral da Prefeitura.


Esclarecemos que todos os parâmetros aqui descritos valem para os empreendimentos no momento do seu licenciamento. Tendo em vista que o perímetro de estudo da presente MIP engloba diversas quadras, sugerimos que seja dada especial atenção quanto aos efeitos sinérgicos e cumulativos dos empreendimentos pretendidos.

Segue fls. 002 em 30 / 08 2016 (a)

Mari Rosângela Luz
SMDU/DEUSO

Folha de Informação n.º 202

Do Processo 2016-0.193.579-6

em 30/08/2016 (a) 
Mari Rosângela Luz
SMDU/DEUSO

Por fim, esclarecemos que neste expediente não abordamos a legislação ambiental incidente, que poderia implicar em eventual restrição de ocupação ou incidência de regramento específico sobre a área em estudo.

É o que tínhamos a informar no momento.

Submetemos a presente informação para avaliação superior.

São Paulo, 30/08/2016.


DANIEL TODTMANN MONTANDON
Departamento do Uso do Solo
Diretor