

SUMÁRIO

1. OBJETO
2. MOTIVAÇÃO
3. QUADRO NORMATIVO
4. DIAGNÓSTICO SOCIOTERRITORIAL E AMBIENTAL
5. PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

1. OBJETO

A presente Consulta Pública, promovida pela Prefeitura do Município de São Paulo por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e da São Paulo Urbanismo (SP-URBANISMO), tem como objeto desencadear o processo administrativo tendente a instaurar o Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Sumidouro, a ser realizada entre os dias 21 de fevereiro e 21 de março de 2018, apresentando os elementos preliminares ao desenvolvimento do PIU, com vistas a colher contribuições da sociedade civil ao desenvolvimento posterior do projeto. A consulta tem por base a legislação em vigor e os instrumentos urbanísticos que permitem ações específicas no território da cidade.

De acordo com o Art. 2º do [Decreto nº 56.901/2016](#), o processo de instrução do PIU se inicia pela publicação dos elementos preliminares a seu desenvolvimento, constituídos de um **diagnóstico socioterritorial** da área estudada e de um **programa de interesse público**, trazendo as questões a serem enfrentadas no contexto urbano em que está inserido. Esses documentos são então submetidos à consulta pública para receber subsídios ao seu posterior desenvolvimento, após prévia autorização da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL. Num segundo momento, são apresentados os elementos constituintes do PIU (definidos no Art. 4º do mesmo decreto) para nova consulta pública, de forma que possa ser avaliado e ajustado até a publicação de sua versão final, que servirá como base para a definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem instituídos por Decreto do Executivo ou por intermédio de lei regularmente aprovada pela Câmara Municipal de São Paulo.

2. MOTIVAÇÃO

O PIU Sumidouro tem como motivação básica a definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona de Ocupação Especial – ZOE SUMIDOURO, localizada no território da Prefeitura Regional de Pinheiros. A definição dos referidos parâmetros urbanísticos deverá considerar as características específicas desta ZOE, a ZEPAM correspondente à Praça Victor Civita, o marco regulatório da política urbana municipal (PDE, LPUOS, PRS¹) e a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A Praça Victor Civita é um equipamento público referencial para a região e um caso inovador no país de parceria entre os setores público e privado, que possibilitou a reabilitação de uma área contaminada com novos atributos urbanos, programáticos e pedagógicos e novo modelo de gestão. A parceria vigorou entre 2007 e 2016, possibilitando, além da implantação do projeto e da zeladoria do espaço, o funcionamento do Espaço Aberto da Sustentabilidade, de um centro de atividades para a terceira idade e de uma intensa agenda de eventos, cursos e apresentações. Com o fim da parceria, a praça vem sofrendo um processo de deterioração e de perda de frequentadores, prejudicando sua utilização como área de lazer e polo cultural e educativo. O PIU Sumidouro pretende resgatar a Praça Victor Civita como equipamento público, recuperando suas instalações e melhorando sua integração física e programática com o entorno, potencializando sua apropriação pelos moradores e trabalhadores locais.

O PIU Sumidouro está vinculado à implantação do Parque Augusta, em função de uma proposta de permuta² de terrenos com entre os proprietários da área onde se deseja implantar o futuro parque e o Município de São Paulo, que cederá em contrapartida uma porção da área municipal correspondente aos lotes 0001 e 0002 da Quadra 223 do Setor Fiscal 083, inseridos na ZOE Sumidouro.

Conforme Protocolo de Intenções firmado entre a Prefeitura e os proprietários do referido imóvel da Rua Augusta, a efetivação da permuta de terrenos poderá viabilizar, entre outras ações, a transferência de propriedade da área privada para a Prefeitura e a implantação e gestão (por dois

¹ Planos Regionais das Subprefeituras, Decreto Nº 57.537/16

² A permuta consiste em troca de área pública municipal por área de terceiro. Conforme o artigo 112, §1º, inciso II, d e o artigo 113 da Lei Orgânica do Município (LOM), após a instauração de processo administrativo específico no qual reste comprovado que há interesse público na permuta, é necessário que haja autorização legislativa e avaliação do imóvel.

anos) do Parque Augusta, às custas dos atuais proprietários. Por outro lado, a transferência de propriedade de porção da área municipal inserida na ZOE Sumidouro para os atuais proprietários do imóvel da Rua Augusta possibilitará seu desenvolvimento imobiliário de forma compatível com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico – PDE, mantendo nas áreas públicas remanescentes as atuais atividades e serviços e podendo agregar novos equipamentos públicos à região.

Assim, na hipótese de concretização da permuta entre os imóveis acima referidos, a definição dos parâmetros urbanísticos por intermédio deste PIU presta-se, inclusive, à regulação de potenciais empreendimentos privados no local.

Neste contexto, o programa de interesse público do PIU Sumidouro contém um elemento externo ao perímetro do projeto, mas de reconhecido interesse público, constituído pelo histórico de mobilização de moradores, associações e coletivos atuantes na cena da região central da cidade nos últimos anos, mobilizados pela viabilização do Parque Augusta junto à Prefeitura de São Paulo.

3. QUADRO NORMATIVO

O Plano Diretor Estratégico, de acordo com o texto expresso pelo Art. 182 da Constituição Federal de 1988, e, posteriormente, pelo Art. 40 do [Estatuto da Cidade \(Lei Federal nº 10.257/2001\)](#), é o instrumento básico das políticas públicas referentes ao desenvolvimento e à expansão urbana, caracterizando-se como o índice de aferição do cumprimento da função social da propriedade. É o diploma que apresenta as diretrizes de condutas a serem seguidas pelo Poder Público Municipal visando ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

O [Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE \(Lei nº 16.050/2014\)](#), por sua vez, tem entre seus objetivos a busca pelo desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado do Município, buscando promover a aproximação do emprego e moradia, o acesso à mobilidade e a reestruturação e qualificação das centralidades urbanas, considerando em seu ordenamento as dimensões social, ambiental, imobiliária, econômica e cultural. Tais diretrizes estão expressas, sobretudo, na instituição dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e nos territórios estratégicos que compõem a Macroárea de Estruturação Metropolitana.

A [Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS \(Lei nº 16.402/ 2016\)](#), veio regulamentar o PDE, detalhando as zonas de uso no território, seus parâmetros urbanísticos e

condições de instalação, dentre outros instrumentos. Nos termos do §1º do art. 15 desta lei, as áreas classificadas como ZOE – Zona de Ocupação Especial devem necessariamente ser objeto de PIU – Projetos de Intervenção Urbana, contemplando a definição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades.

Dentre os instrumentos urbanísticos trazidos pelo PDE, está previsto no seu artigo 134 o **PIU**, que pode ser promovido pelo poder público para articular medidas de financiamento, gestão, aquisição de terras (reordenamento urbano) e ações intersetoriais para desenvolver e implementar as especificidades de cada intervenção proposta, com processos adequados de gestão e participação social. O PIU tem por finalidade reunir e articular os estudos técnicos objetivando promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação, tendo sua regulamentação estabelecida pelo [Decreto nº 56.901/2016](#).

Os Planos Regionais das Subprefeituras – PRS (Decreto nº 57.537/ 2016) são elementos de planejamento complementares ao PDE e à LPUOS, enfatizando os espaços públicos e a articulação de políticas setoriais no território e com as peças orçamentárias, contendo propostas para a Rede de Estruturação Local. A Rede de Estruturação Local, por sua vez, é composta por Perímetros de Ação, que são porções do território com demandas e ações setoriais que necessitam de projetos coordenados de intervenção destinados ao desenvolvimento urbano local, mediante integração de políticas e investimentos públicos.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima – OUCFL (Lei nº 13.769/ 2004) comprehende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da SP Urbanismo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino e Cidade Jardim. Esta lei contém objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano, bem como parâmetros urbanísticos e regulação específicos para os lotes inseridos em seu perímetro.

4. DIAGNÓSTICO SOCIO TERRITORIAL E AMBIENTAL

O Diagnóstico Socioterritorial e Ambiental - Anexo I - foi realizado a partir de dados disponíveis nos sítios GeoSampa e Gestão Urbana SP, administrados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo, contendo dados e análises suficientes para, numa primeira aproximação, dar a conhecer o contexto urbano onde se encontra o PIU Sumidouro.

5. PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

O Programa de Interesse Público - Anexo II - corresponde ao programa urbanístico do projeto de Intervenção Urbana, inserido no contexto socioeconômico e ambiental da cidade e do entorno. Este programa deve expressar o conjunto de aspectos urbanísticos a que o projeto a ser desenvolvido pretende dar respostas, associadas ou não a políticas públicas de competência diversa da política urbana municipal.

Ainda que os parâmetros urbanísticos a serem definidos no PIU possam vir a regular empreendimentos privados, o programa de interesse público deverá esclarecer por que tal iniciativa interessa à sociedade e contribui para o desenvolvimento urbano da cidade.

ANEXO I – DIAGNÓSTICO SOCIO TERRITORIAL E AMBIENTAL

SUMÁRIO

1. Análise Socioterritorial

1.1 Limites Administrativos

1.2 Dados Socioeconômicos

1.3 Ordenação Territorial e Parâmetros de ocupação

1.4 Rede de Equipamentos

1.5 Rede de Mobilidade

1.6 Uso do Solo e Patrimônio Histórico

1.7 Habitação de Interesse Social

1.8 Estrutura Fundiária e Ocupação atual

1.9 Projetos Colocalizados

2. Análise Ambiental

2.1 Meio Físico

2.2 Áreas contaminadas

1. ANÁLISE SOCIO TERRITORIAL

O PIU Sumidouro é definido pela área que engloba a ZOE Sumidouro e a ZEPAM da Praça Victor Civita. Nesta análise socioterritorial e ambiental, a área do PIU será caracterizada como Área Diretamente Afetada (ADA) do PIU Sumidouro. A área que engloba as Zonas Origem e Destino (ZOD) da Pesquisa Origem e Destino do Metrô de São Paulo situadas no entorno da ADA será caracterizada como Área de Influência Direta (AID) do PIU Sumidouro e a área que engloba os distritos municipais onde se situam as ZODs da AID serão caracterizados como Área de Influência Indireta (AII) do PIU Sumidouro.



Figura 1: ADA—Área Diretamente Afetada do PIU Sumidouro. Fonte: Google Earth, 2015.

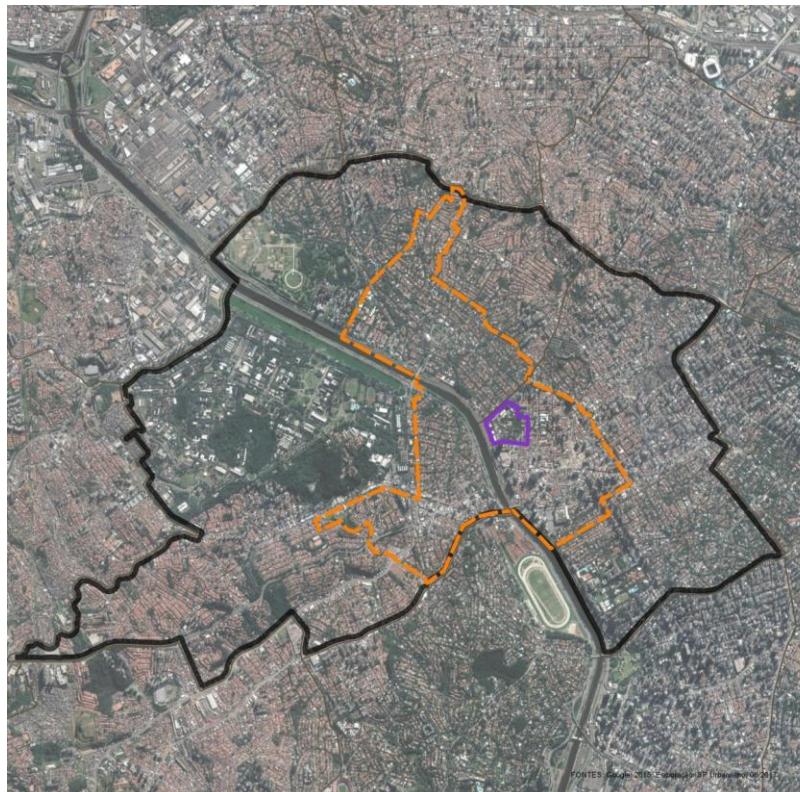


Figura 2: ADA, AID e All do PIU Sumidouro. Fonte: Google Earth, 2015.

1.1 Limites Administrativos

O PIU Sumidouro está localizado na Prefeitura Regional de Pinheiros, no distrito de Pinheiros, entre as ruas do Sumidouro, Nicolau Gagliardi, Anna Campos Mellão e Costa Carvalho e as avenidas das Nações Unidas e Professor Frederico Hermann Junior. A área é contígua ao distrito de Alto de Pinheiros, situado na mesma Prefeitura Regional, e do Butantã, situado na Prefeitura Regional do Butantã.

A ZOE Sumidouro também se situa na Zona OD Pinheiros, contígua às Zonas OD Alto de Pinheiros e Butantã.

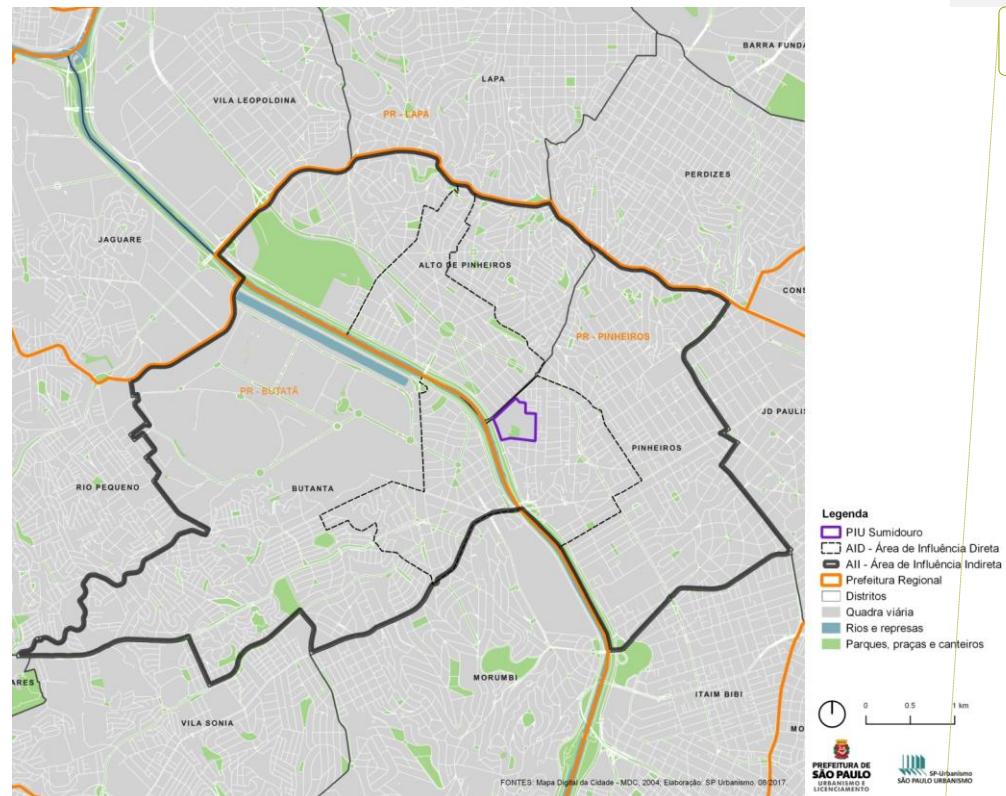


Figura 3: Limites Administrativos. Fonte: MDC, 2004 e Pesquisa OD2007 do Metrô.

Dados socioeconômicos

Segundo dados do Censo³ de 2010, os distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros continham uma população de, respectivamente, 65.364 e 43.117 habitantes. As retroestimativas e projeções populacionais realizadas pelo DEINFO⁴ para os mesmos distritos apontam um decréscimo da população em 2017 para, respectivamente, 65.236 e 41.049 habitantes e em 2040, para 61.694 e 33.244 habitantes. Este quadro tendencial não considera, entre outros fatores, as diretrizes de

³ IBGE - Censo Demográfico 2010. Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br/>

⁴ Departamento de Produção e Análise de Informação da SMUL – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo. Disponível em: http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/7_populacao_censitaria_e_projecoes_populac_2008-10573.html

~~ocupação do PDE e da LPUOS, que prevêem maior adensamento construtivo e populacional no Distrito de Pinheiros. Já a Pesquisa OD 2007⁵ apontou para as ZODs Pinheiros e Alto de Pinheiros uma população em 2007 de, respectivamente, 8.418 e 7.513 habitantes.~~

~~As densidades populacionais das ZODs que compõem a AII são homogêneas e consideradas baixas, da ordem de até 25 habitantes/ha.~~

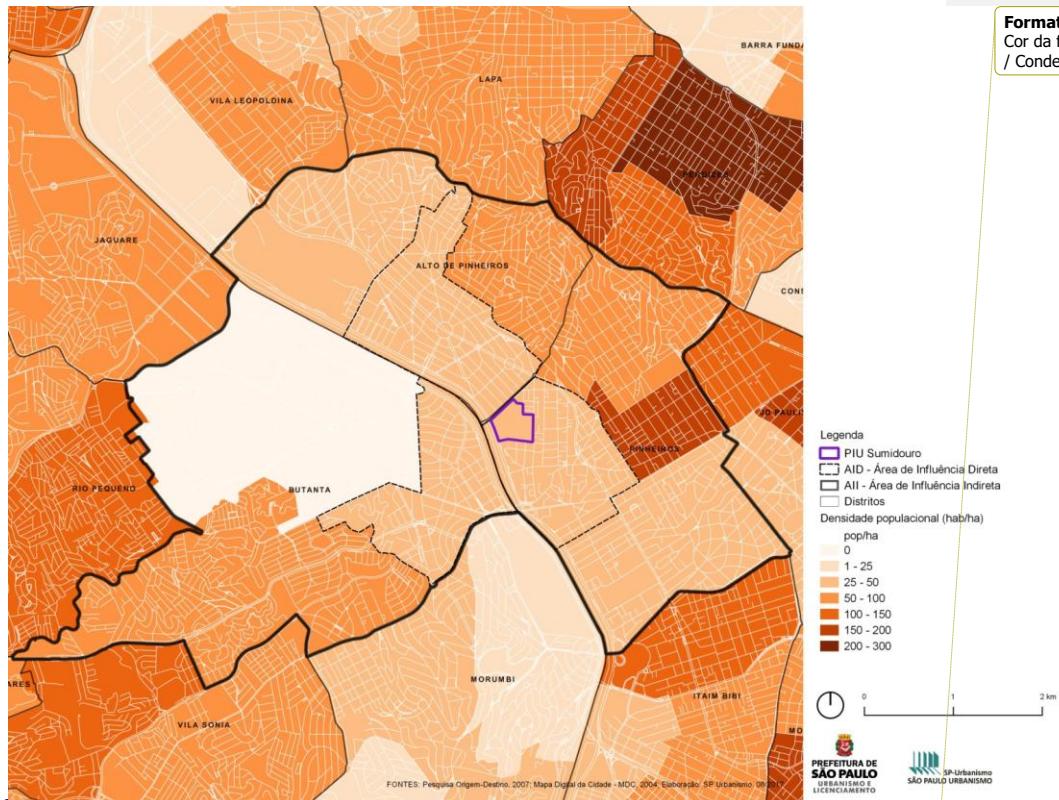


Figura 4: Densidade Populacional. Fonte: Pesquisa OD2007 do Metrô.

~~Considerando os distritos, as densidades de Pinheiros e Alto de Pinheiros são de, respectivamente, 81,71 e 56 habitantes/ha, consideradas de grau médio. Já as densidades~~

⁵ Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô – Pesquisa origem-Destino 2007. Disponível em: http://www.metro.sp.gov.br/metro/arquivos/OD2007/intese_od2007.pdf

~~domiciliares nos distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros são de 2,41 e 2,8 pessoas/domicílio. Estes dados são coerentes com o perfil predominante de ocupação destas áreas por bairros estritamente residenciais de alta renda.~~ Em relação ao perfil etário da população, de acordo com o Censo 2010 para os distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros, respectivamente, temos 8,49% e 9,12% de crianças (até 9 anos), 15,20% e 16,95% de jovens (entre 10 e 24 anos), 55,07% e 51,17% de adultos (entre 25 e 59 anos) e 21,24% e 22,76% de idosos (acima de 60 anos).

~~Em relação ao nível de instrução da população, de acordo com o Censo 2010 para os distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros, respectivamente, temos 14,47 e 14,19% sem instrução e com fundamental incompleto, 8,94% e 9,17% com fundamental completo e médio incompleto, 21,64% e 19,02% com médio completo e superior incompleto, 46,67% e 44,47% com superior completo. As taxas de alfabetização eram de 99,51% e 99,65%.~~

~~As taxas de mortalidade infantil em 2010 nos distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros eram de 3,2 e 7,5 por mil nascidos vivos, refletindo, como grande parte dos indicadores, a baixa vulnerabilidade social da região expressa no IPVS⁶.~~

⁶ IPVS – Índice Paulista de Vulnerabilidade Social.

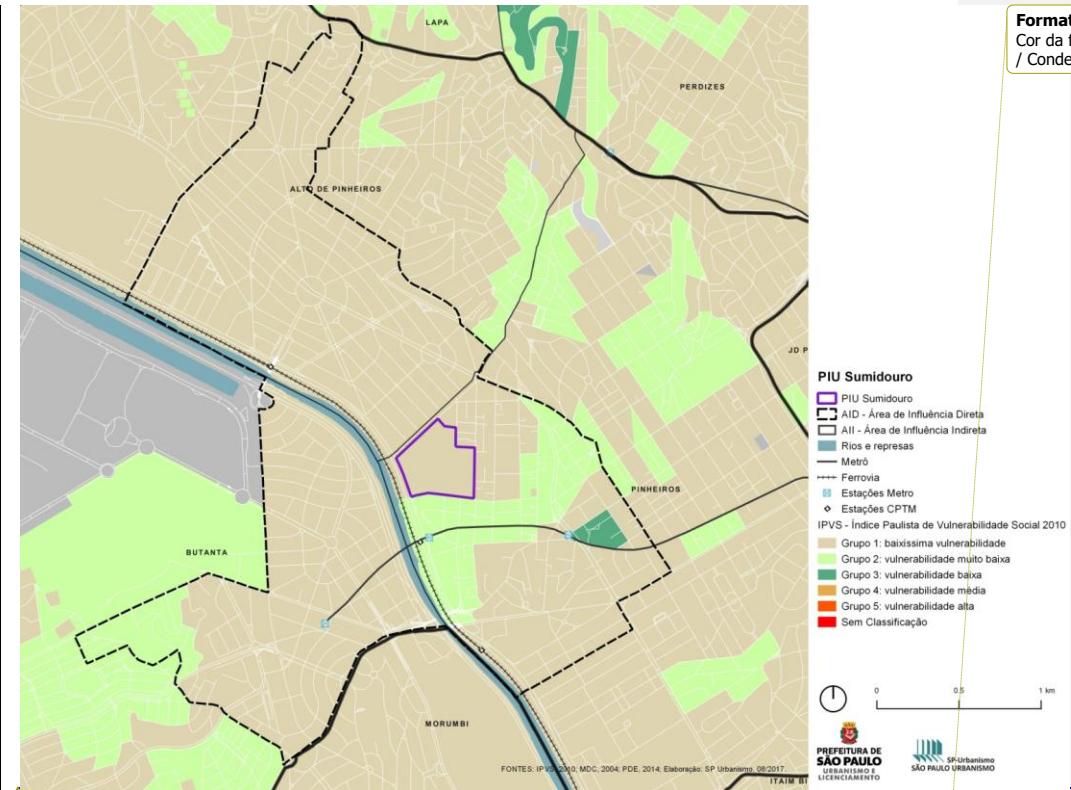


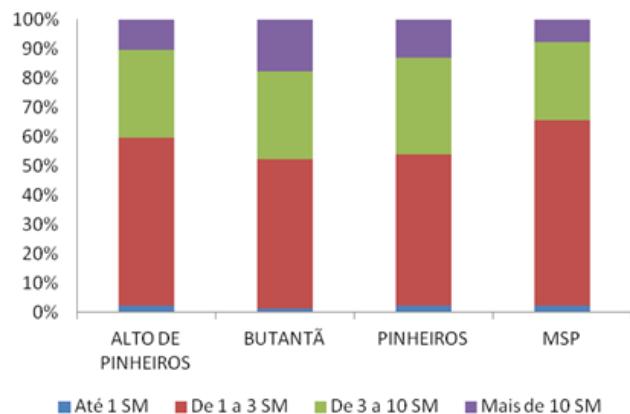
Figura 5: IPVS. Fonte: SEADE, 2010.

Segundo dados da Pesquisa OD 2007 do Metrô, os distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros continham, respectivamente, 146.421 e 39.241 empregos. Já as ZODs Pinheiros e Alto de Pinheiros continham, respectivamente, 60.359 e 13.308 empregos.

A distribuição salarial dos empregos reflete o grau de instrução mais elevado em relação à média do município, com maior participação das faixas de 3 a 10 salários mínimos e acima de 10 salários mínimos.

Em relação aos setores econômicos, a distribuição dos empregos é muito similar à média da cidade, com participação predominante do setor de serviços (da ordem de 60%) e do comércio (da ordem de 20%).

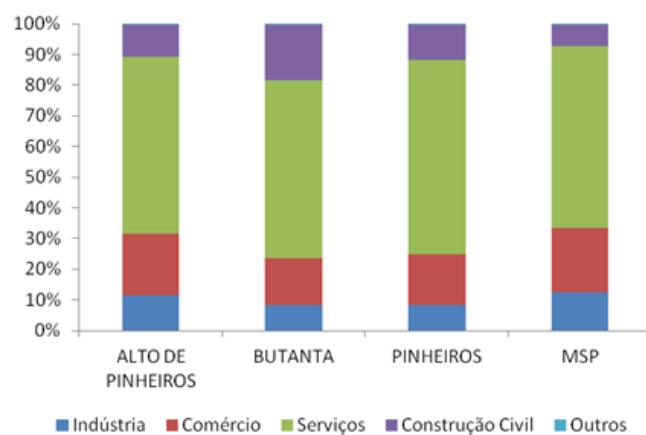
Distribuição Salarial dos Empregos



Formatado: Fonte: (Padrão) +Corpo,
Cor da fonte: Preto, Não Expandido por / Condensado por

[Figura 6: Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais, 2010.](#)

Empregos Formais por Setor de Atividade



Formatado: Fonte: (Padrão) +Corpo,
Cor da fonte: Preto, Não Expandido por / Condensado por

[Figura 7: Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais, 2010.](#)

Em relação às densidades de emprego, há um claro destaque para a ZOD Pinheiros, que apresenta uma densidade elevada, entre 250 e 500 empregos/ha. As ZODs de Alto de Pinheiros e Butantã apresentam densidades mais baixas, entre 50 e 150 empregos/ha.

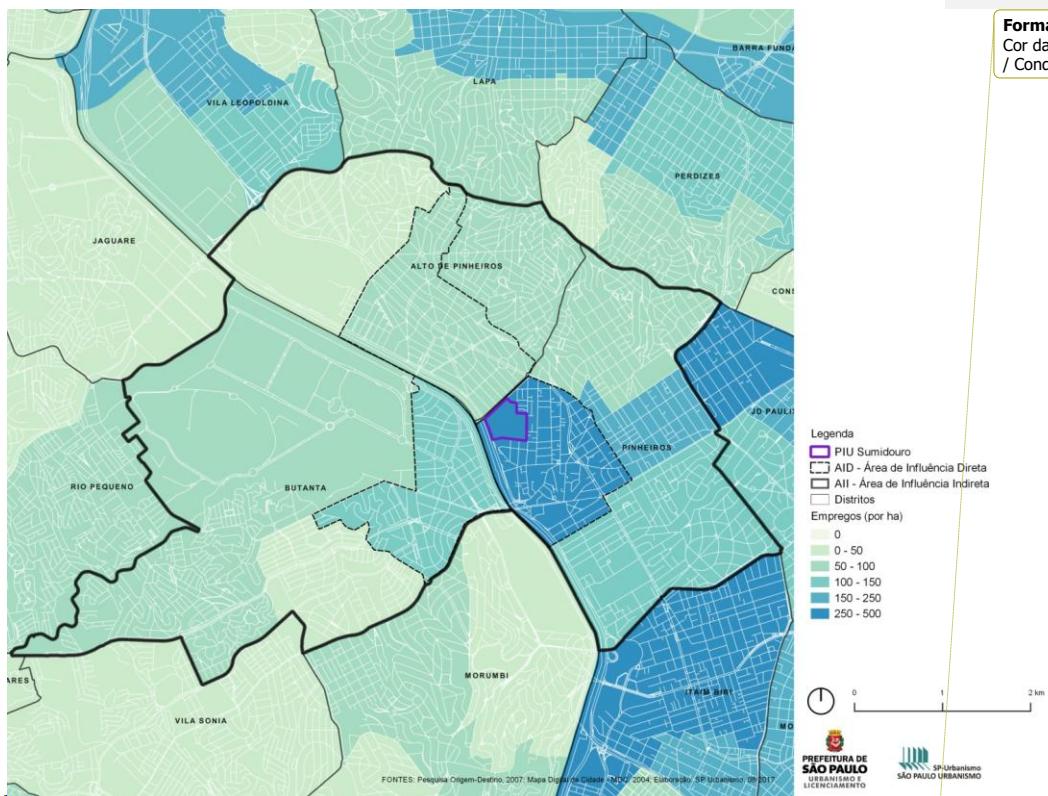
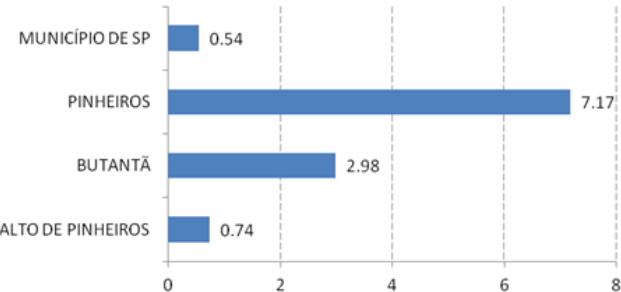


Figura 8: Densidade de Empregos. Fonte: Pesquisa OD2007 do Metrô.

Avaliando as proporções entre os números de habitantes e empregos nas ZODs da AID, temos uma das maiores disparidades da cidade na ZOD Pinheiros, com 7,17 emprego/habitante. A ZOD Butantã apresenta um índice de 2,98, também considerado elevado. Já a ZOD Alto de Pinheiros apresenta um índice de 0,74, pouco maior que a média da cidade (0,54), compatível com regiões onde há um predomínio de usos residenciais.

Formatado: Fonte: (Padrão) +Corpo,
Cor da fonte: Preto, Não Expandido por
/ Condensado por

Emprego por Habitante (por Zona OD)



Formatado: Fonte: (Padrão) +Corpo,
Cor da fonte: Preto, Não Expandido por
/ Condensado por

Figura 9: Relação Emprego/Habitante. Fonte: Pesquisa OD2007 do Metrô.

1.2 — Ordenação Territorial e Parâmetros de ocupação

De acordo com o PDE⁷, o PIU Sumidouro está localizado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, na Macroárea de Estruturação Metropolitana — MEM, no Setor Orla Ferroviária e Fluvial, no Subsetor Faria Lima — Água-Espraiada — Chucuri-Zaidan.

O art. 10, §2º do PDE dispõe sobre os objetivos da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, descritos a seguir:

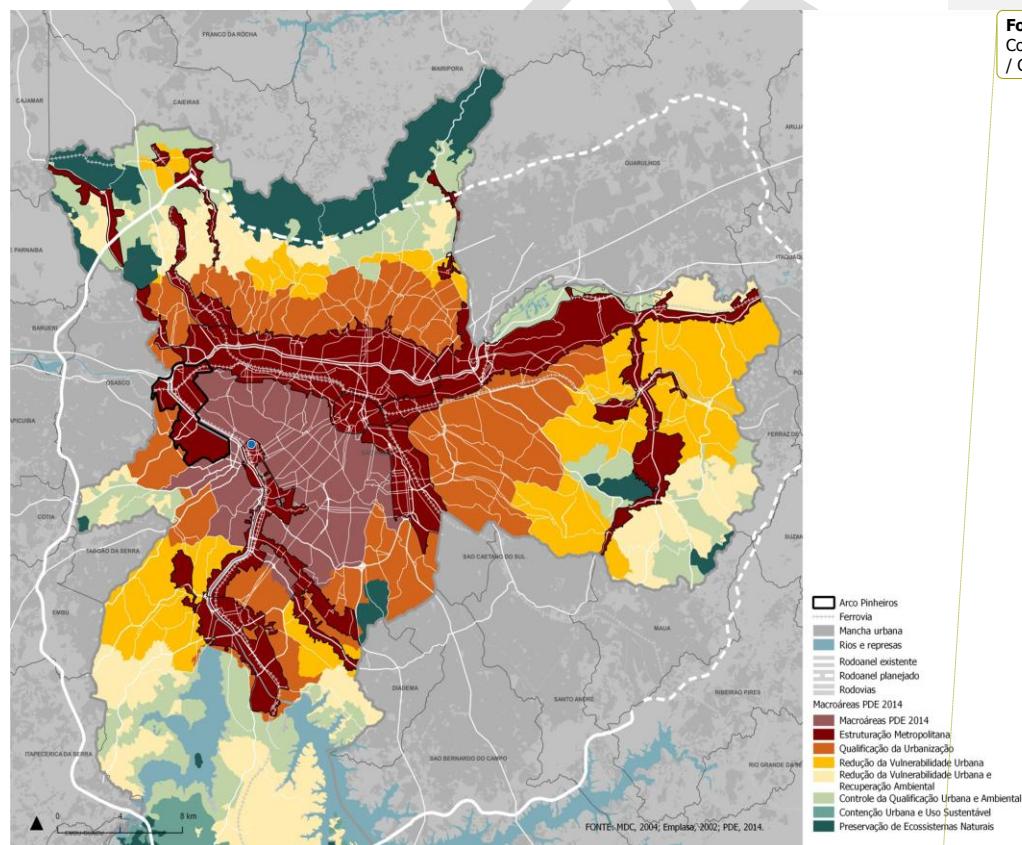
I — promoção da convivência mais equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, entre mudanças estruturais provenientes de grandes obras públicas e privadas e as condições de vida dos moradores;

II — compatibilidade do uso e ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo e de infraestrutura para os serviços públicos;

III — orientação dos processos de reestruturação urbana de modo a repovoar os espaços com poucos moradores, fortalecer as bases da economia local e regional, aproveitar a realização de investimentos públicos e privados em equipamentos e infraestruturas para melhorar as condições dos espaços urbanos e atender necessidades sociais, respeitando as condicionantes do meio-físico e biótico e as características dos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso e ambiental;

⁷ Plano Diretor estratégico do Município de São Paulo — Lei nº 16.050/2014.

- IV – eliminação e redução das situações de vulnerabilidades urbanas que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda como pessoas em situação de rua, catadores e trabalhadores ambulantes, a situações de riscos, perigos e ameaças;*
- V – diminuição das desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas entre os distritos;*
- VI – desconcentração das oportunidades de trabalho, emprego e renda, beneficiando os bairros periféricos;*
- VII – manutenção, proteção e requalificação das zonas exclusivamente residenciais consideradas as disposições dos arts. 27 e 33 desta lei.*



Formatado: Fonte: (Padrão) +Corpo,
Cor da fonte: Preto, Não Expandido por / Condensado por

Figura 10: Ordenação territorial do PDE. Fonte: MDC 2004, Emplasa 2002, PDE 2014.

Já o art. 12, §1º do PDE dispõe sobre os objetivos específicos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, descritos a seguir:

I – transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas densidades construtiva e demográfica e implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana, atendendo a critérios de sustentabilidade e garantindo a proteção do patrimônio arquitetônico e cultural, em especial o ferroviário e o industrial;

II – recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de drenagem, saneamento básico e mobilidade, com especial atenção à recuperação das planícies fluviais e mitigação das ilhas de calor;

III – manutenção da população moradora, inclusive através da promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV – produção de HIS e HMP;

V – incremento e qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

VI – regulação da produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

VII – redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

VIII – minimização dos problemas das áreas com riscos geológico-geotécnicos e de inundações e solos contaminados, acompanhada da prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;

IX – compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e hidrológicas;

X – recuperação, preservação e proteção de imóveis relacionados ao patrimônio industrial e ferroviário, bem como locais de referência da memória operária, incentivando usos e atividades compatíveis com sua preservação;

XI — manutenção e estímulo ao emprego industrial e atividades econômicas de abrangência metropolitana.

O PIU Sumidouro está geograficamente inserido na OUC Faria Lima (Lei nº 13.769/2004), especificamente no Setor Pinheiros, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo prevalecem sobre os parâmetros ordinários da cidade.

A LPUOS (Lei nº 16.402/2016), por sua vez, definiu em seu art. 15 que as ZOEs “terão parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades e definidos por Projeto de Intervenção Urbana aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme o Quadro 2A da lei nº 16.050/2014 — PDE.”

Assim o PIU Sumidouro deverá considerar a combinação entre as diretrizes e parâmetros estabelecidos pelo PDE e LPUOS e pela OUC Faria Lima.

1.3 — Rede de Equipamentos

A rede de equipamentos públicos da AID tem maior concentração na ZOD Pinheiros, com predomínio de equipamentos de saúde e educação. Nas demais ZODs da AID, existem poucos equipamentos, com maior participação da rede de educação. Já na AII do PIU Sumidouro estão implantados diversos equipamentos públicos e de interesse público (com gestão privada), com maior destaque para os de cultura, educação e esportes.

Inserida na ADA e contígua à ZOE Sumidouro, a Praça Victor Civita é um espaço público nascido de uma parceria entre a Prefeitura e uma empresa privada que recuperou uma área contaminada pelo uso pregresso como incinerador municipal de lixo e medicamentos. A Praça abriga o Museu da Sustentabilidade e o Centro de Integração, Informação e Preparação para o Envelhecimento (CIPE), além de uma arena coberta para shows, espaços para prática esportiva e áreas para convivência.

Os equipamentos culturais de maior relevância no contexto do PIU Sumidouro são o SESC Pinheiros e o Instituto Cultural Tomie Ohtake, situados na AID. Os equipamentos de cultura têm presença marcante na AII, com grande concentração na Cidade Universitária e, principalmente, na região da Vila Madalena. Enquanto na Cidade Universitária o predomínio é de museus e bibliotecas, como o MAC — Museu de Arte Contemporânea, a Biblioteca Brasiliana e o Instituto Butantã, na Vila Madalena predominam ateliês, galerias e casas de shows.

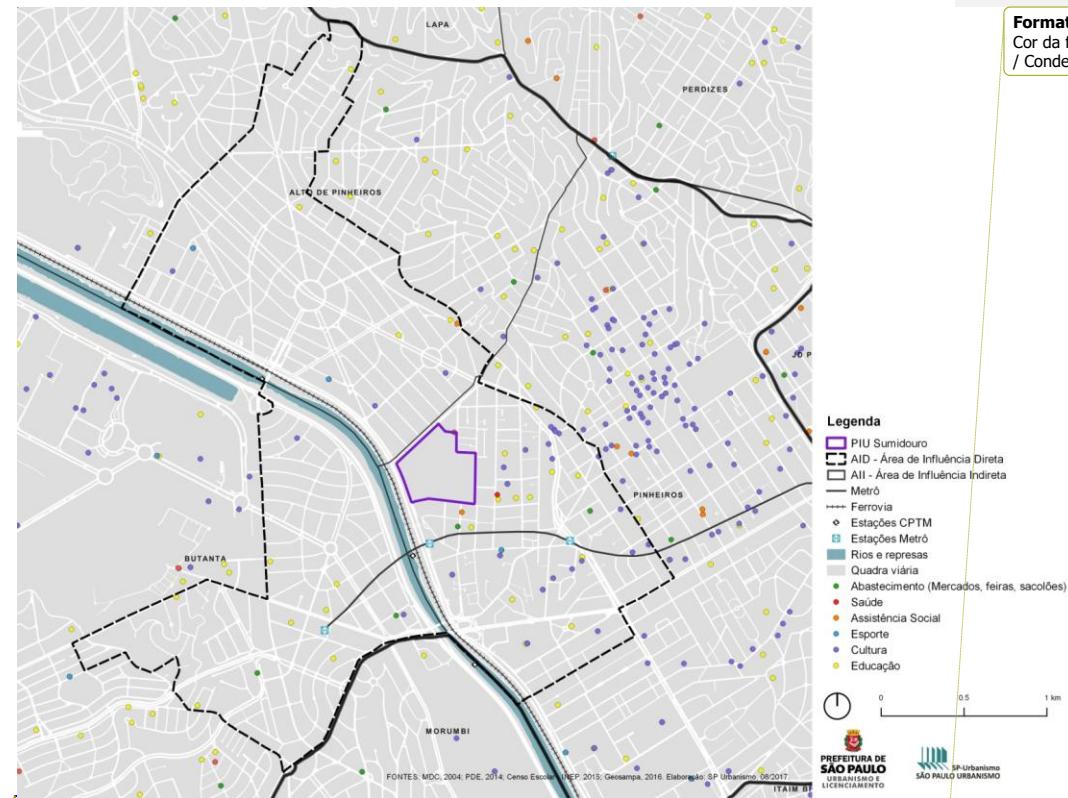


Figura 11: Rede de Equipamentos. Fonte: MDC 2004.

Os equipamentos de educação possuem uma distribuição capilarizada e abrangente no território, estando presente mesmo em áreas com menor demanda, como as ZODs Alto de Pinheiros e Butantã. A Cidade Universitária Armando de Sales Oliveira, inaugurada em 1956 pela Universidade de São Paulo, é o equipamento de educação de maior relevância no contexto da AII. Situada no distrito do Butantã, a cerca de 1 km do PIU Sumidouro, constitui-se como o maior e mais importante campus universitário do país, com área de 3.648.944 m², tendo um movimento diário de aproximadamente 100.000 pessoas (entre alunos, pesquisadores, docentes, funcionários e visitantes) e 40.000 veículos.

Em relação aos equipamentos de esportes, há uma presença marcante de clubes e sociedades esportivas privadas na AII, como o Clube Pinheiros, o Clube A Hebraica, o Jockey Clube de São Paulo, e

Clube Alto de Pinheiros e o Anhembi Tênis Clube. Em relação aos equipamentos públicos, há o CPUSP — Centro Esportivo da USP, de uso privativo da comunidade USP, e os parques Villa Lobos e Cândido Portinari, que contém uma ampla oferta de espaços para a prática esportiva, como caminhada, corrida, ciclismo, skate, futebol, vôlei, basquete, tênis, etc.

1.4 — Rede de Mobilidade

A região onde se situa o PIU Sumidouro possui uma robusta rede de mobilidade, composta por sistema viário estratificado e diversos modais.

A ADA tem acesso direto pela Av. das Nações Unidas, popularmente conhecida como Marginal do Rio Pinheiros, que se constitui como a principal via estrutural da região oeste da metrópole, conectando a Marginal Tietê e a Rodovia Pres. Castello Branco, na região noroeste, à região sul da cidade, na região de Santo Amaro, passando por importantes eixos que conectam a cidade a rodovias como Régis Bittencourt e Raposo Tavares. O sistema viário estrutural conta ainda com outras importantes avenidas, como Faria Lima, Rebouças, Fonseca Rodrigues, Lineu de Paula Machado e Francisco Morato, e ruas como Alvarenga, Teodoro Sampaio, Cardeal Arcoverde e Butantã.

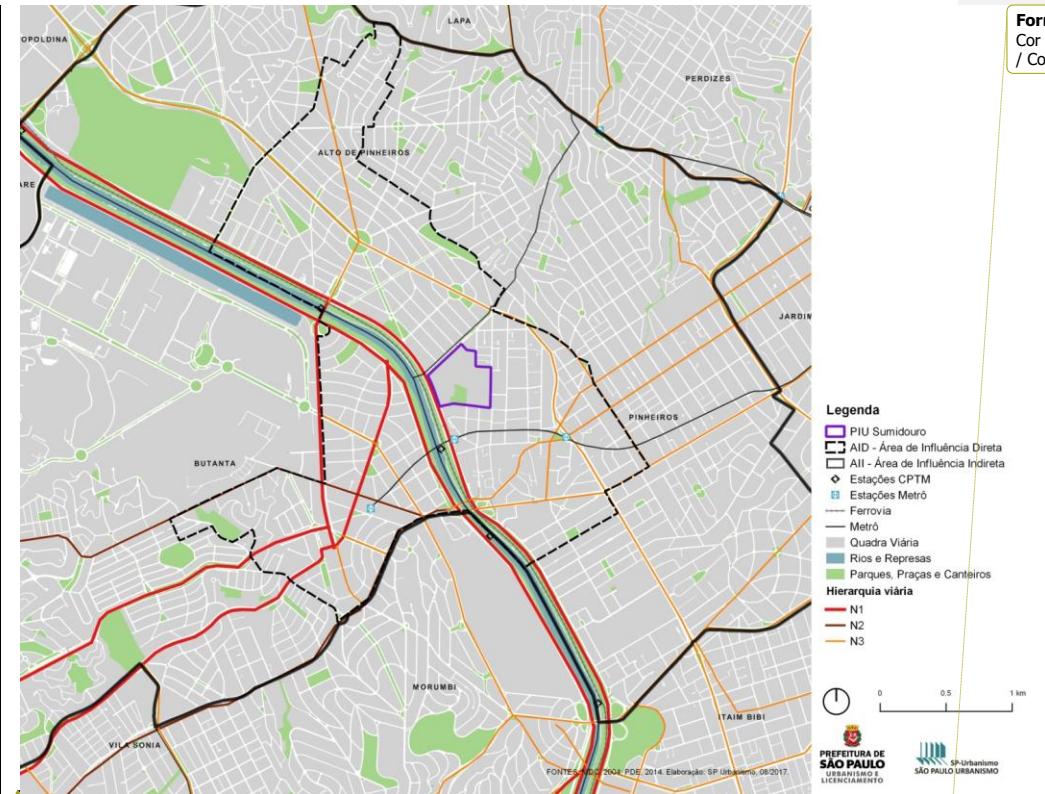


Figura 12: Sistema Viário Estrutural. Fonte: MDC 2004, PDE 2014.

A rede de transporte público de alta capacidade conta com a linha 4 Amarela do Metrô, operada pela concessionária Viaquatro, e a linha 9 Esmeralda da CPTM. O PIU Sumidouro se situa a cerca de 250 metros da estação Pinheiros, que interliga as duas linhas citadas. O PIU Sumidouro ainda está próximo (cerca de 1 km) das estações Faria Lima do Metrô e Hebraica Rebouças da CPTM. Também está planejada no PITU 2025 a linha 20 Rosa do Metrô, que seguirá pelos eixos das avenidas Faria Lima e Fonseca Rodrigues, interligando a região sudoeste ao Alto da Lapa.

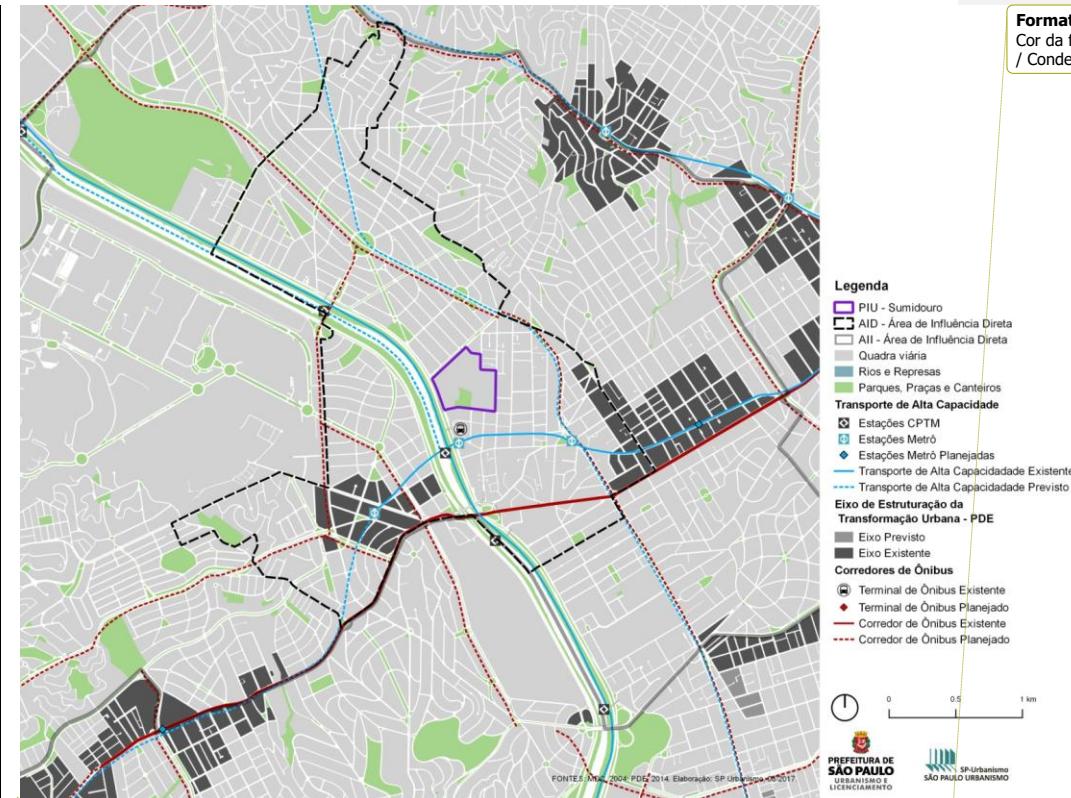


Figura 13: Sistema de Transporte Público. Fonte: MDC 2004, PDE 2014.

Em relação ao sistema de ônibus, a região conta com o Corredor Campo Limpo – Rebouças – Centro, que conecta a região central à Oeste, passando pelas avenidas Rebouças e Eusébio Matoso a cerca de 1 km do PIU-Sumidouro e dentro da AID. Outro importante equipamento é o Terminal Capri, situado a cerca de 250m da ADA e integrado à estação Pinheiros do metrô e CPTM. Tanto no corredor quanto no terminal operam linhas municipais e intermunicipais. Entre os diversos corredores de ônibus planejados para a região, destaca-se o Faria Lima, que seguirá da região da Vila Olímpia até a Vila Leopoldina.

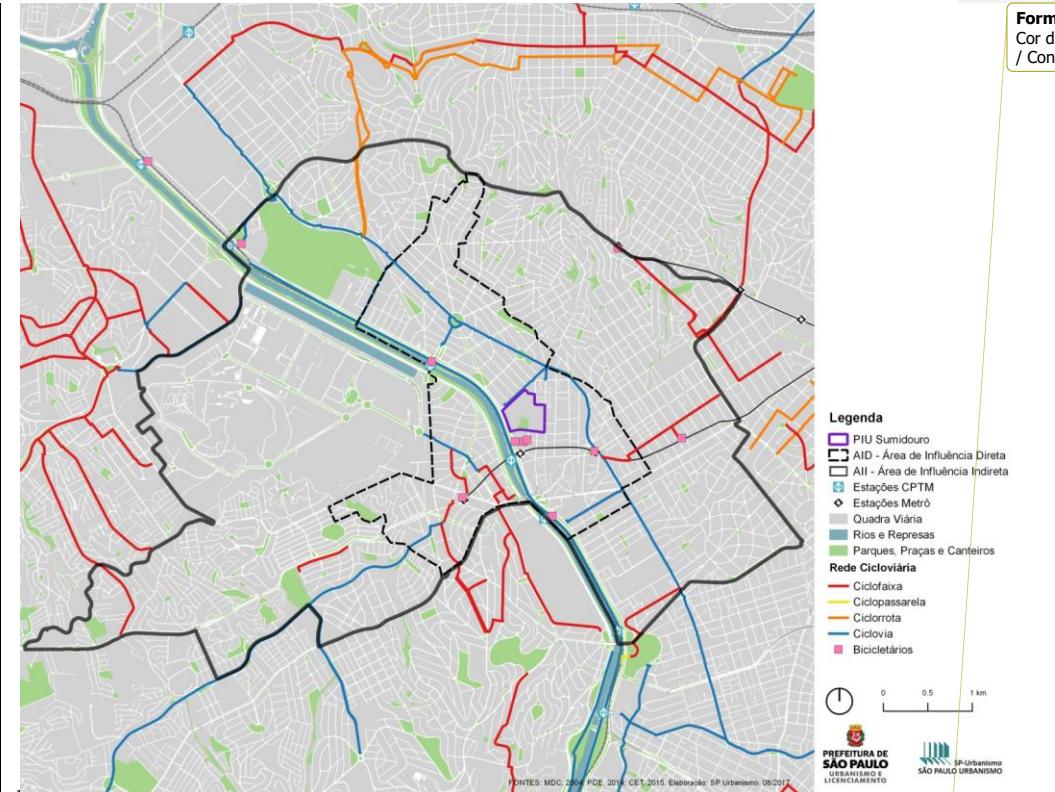


Figura 14: Sistema Cicloviário. Fonte: MDC 2004.

O sistema cicloviário da região foi significativamente ampliado nos últimos anos. Os principais elementos são as ciclovias implantadas nas avenidas Faria Lima, Fonseca Rodrigues e Eliseu de Almeida e os bicicletários junto às estações do metrô e da CPTM. Existem ainda outros elementos de menor extensão e maior capilaridade, sobretudo na região do Butantã, como as ciclofaixas da R. Artur de Azevedo e da Av. Lineu de Paula Machado, entre outras.

Em relação à dinâmica de mobilidade, podemos dizer que os dados da Pesquisa OD 2007, expressos nas figuras 14 e 15, demonstram a forte relação entre a centralidade metropolitana da região de Pinheiros e o vetor sudoeste da cidade, que engloba regiões com características muito diversas, como Butantã, Itaim Bibi, Morumbi, Santo Amaro, Campo Limpo e os municípios de Taboão

da Serra e Itapecerica da Serra. Há uma participação significativa das viagens de curta distância, entre a AID e as ZODs vizinhas ou próximas, situadas nos distritos do Butantã, Pinheiros e Alto de Pinheiros.

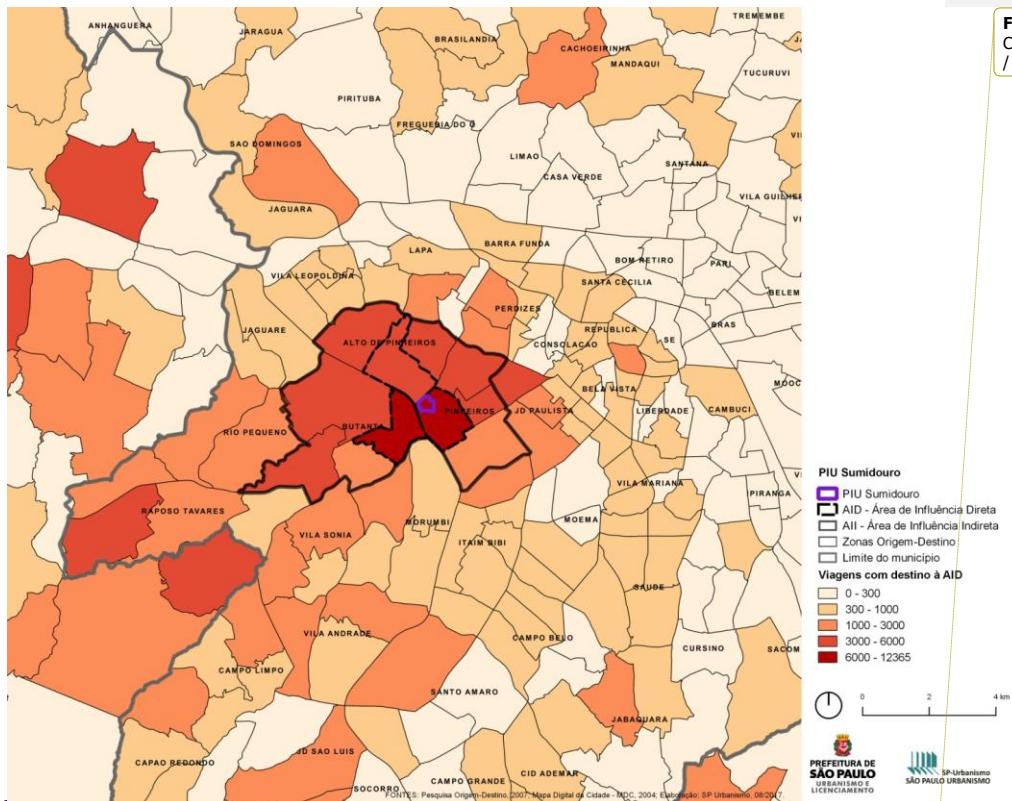
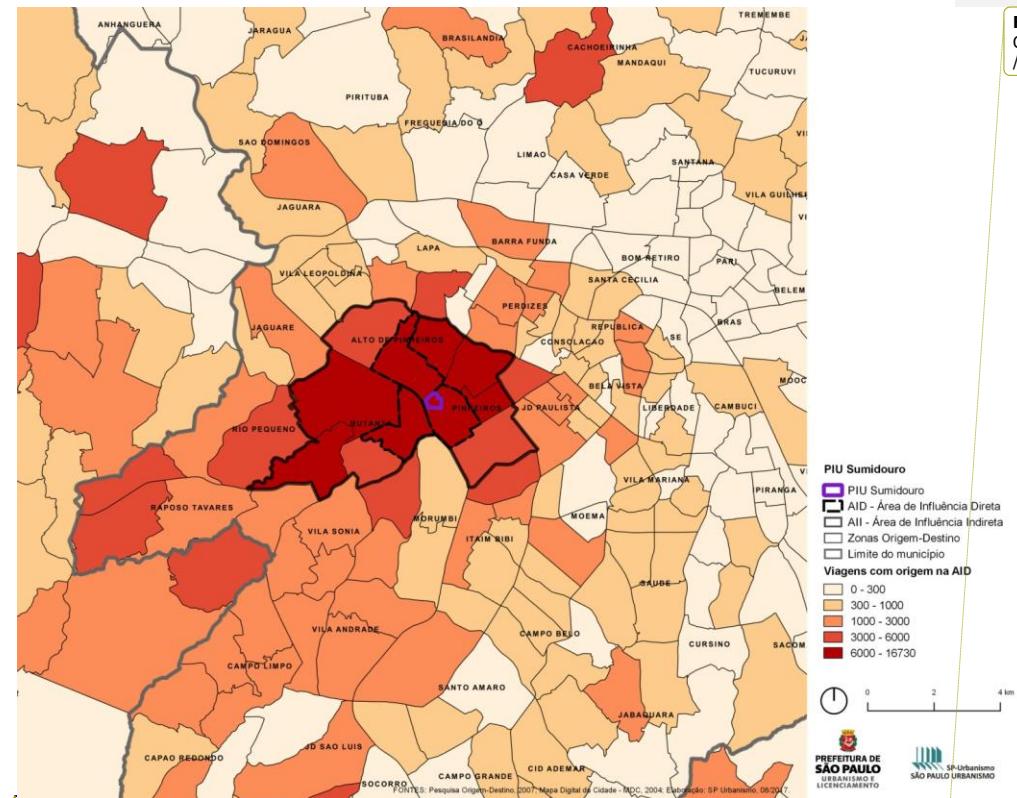


Figura 15: Viagens com destino à AID. Fonte: Metrô - Pesquisa OD 2007.



Formatado: Fonte: (Padrão) +Corpo,
Cor da fonte: Preto, Não Expandido por / Condensado por

Figura 16: Viagens com origem na AID. Fonte: Metrô – Pesquisa OD 2007.

1.5 Use do Solo e Patrimônio Histórico

O uso do solo na AID é marcado pelos contrastes. A Av. Prof. Frederico Hermann Jr. é o limite que divide as ZODs e Distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros e suas características urbanas extremamente distintas. O Alto de Pinheiros se caracteriza pela ocupação maciça e estritamente residencial e horizontal, à exceção da Praça Panamericana e dos corredores de serviços das avenidas Foneca Rodrigues, São Gualter, Diógenes Ribeiro de Lima, Frederico Hermann Jr e Nações Unidas. Em contraste, Pinheiros se caracteriza como uma região de uso misto e alto grau de verticalização, com grande dinamismo e diversidade econômica. No lado oposto do Rio Pinheiros, a ZOD Butantã se assemelha ao Alto de Pinheiros, com um tecido estritamente residencial e horizontal cortado por

corredores de uso misto, ora horizontais, ora verticais, das avenidas Eusébio Matoso, Vital Brazil, Francisco Morato, Corifeu de Azevedo Marques e Rua Alvarenga.

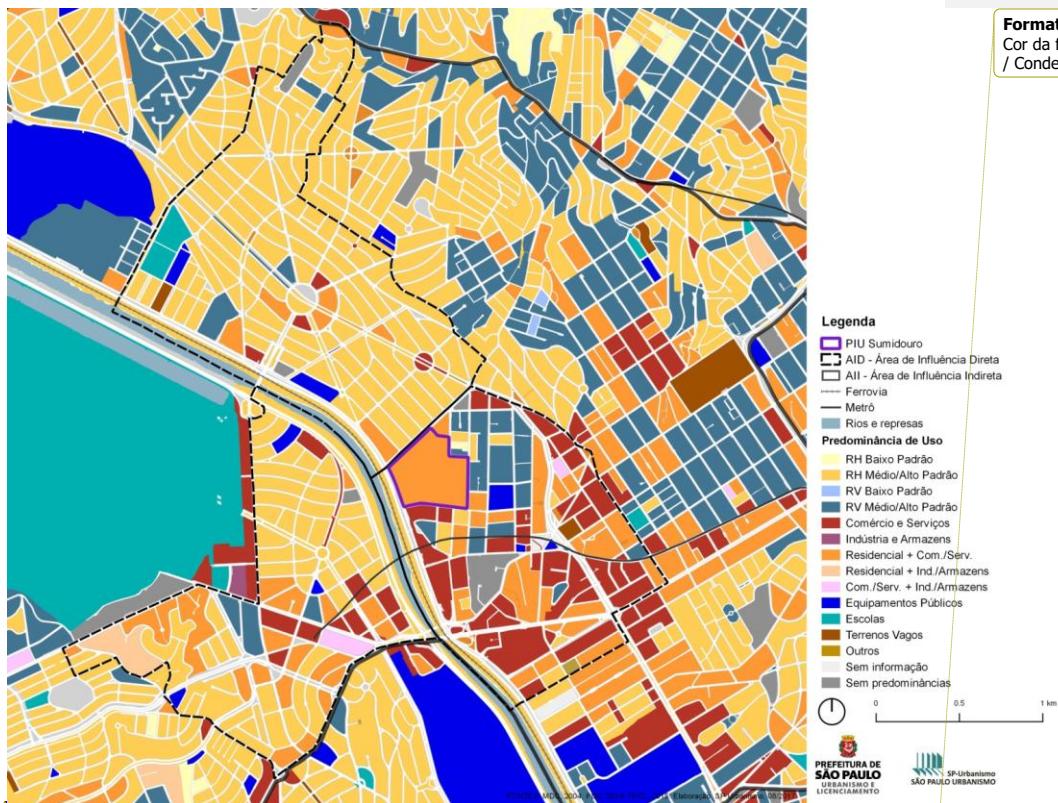


Figura 17: Uso do solo predominante por quadra. Fonte: TPCL 2015.

O zoneamento vigente, definido pela LPUOS — Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016) reflete em grande medida os contrastes do tecido urbano existente. Nas ZODs de Alto de Pinheiros e Butantã predominam as ZER — zonas estritamente residenciais, emolduradas por ZCOR — zonas corredor, ambas zonas com baixo potencial construtivo e restrições a usos não residenciais. Em função da presença da linha 4 amarela do metrô, em Pinheiros e no Butantã foram definidas ZEU — zonas eixo de estruturação, refletindo as áreas de influência dos eixos de estruturação

da transformação urbana definidos pelo PDE como áreas prioritárias ao adensamento construtivo e ao desenvolvimento urbano.

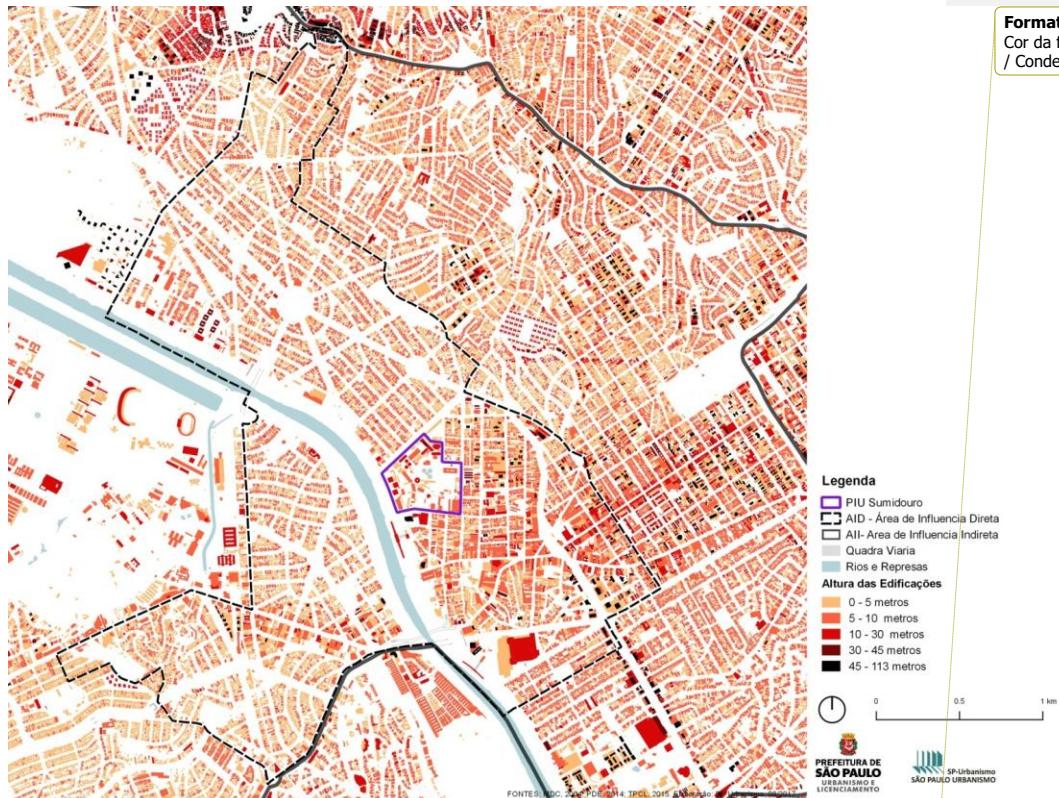


Figura 18: Gabarito das edificações. Fonte: MDC 2004, CEM 2009.

Na ZOD Pinheiros predomina a ZM – zona mista, que se caracteriza pela diversidade de usos permitidos e pelo potencial construtivo de grau médio. Contudo, faz-se a ressalva de que a esta ZM se sobrepõe a OUC Faria Lima, cujos parâmetros de ocupação prevalecem sobre a LPUOS e que permitem um maior potencial construtivo e um novo desenho da paisagem urbana.

Na quadra 223 do setor 083, onde se situa o PIU Sumidouro, expresso na figura 18 a seguir, foram definidas a ZOE Sumidouro, para as áreas públicas municipais e estaduais, uma ZEPAM – zona

de preservação ambiental, para a Praça Víctor Civita, e uma ZM – Zona Mista, para as áreas privadas com ocupação residencial vertical.

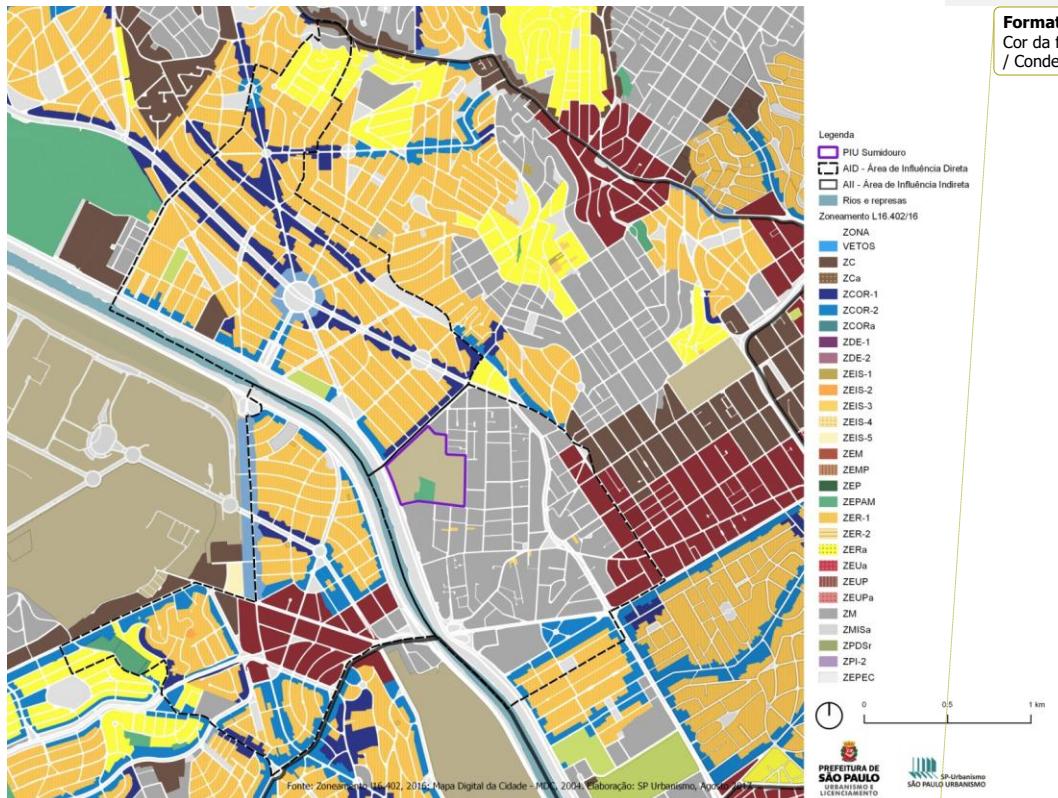


Figura 19: Zonas de uso LPUOS. Fonte: MDC 2004, LPUOS – Lei nº16.402/2016.

Em relação ao mercado imobiliário, mesmo sendo a AID uma região com alto grau de consolidação, houve um número significativo de lançamentos residenciais na última década, sobretudo nos bairros de Pinheiros e Vila Madalena. Nota-se ainda que as obras de reurbanização do Largo da Batata, iniciadas após a abertura da Avenida Brigadeiro Faria Lima e recentemente concluídas após a abertura da estação Faria Lima da linha 4 amarela do Metrô impulsionaram um ciclo mais recente de lançamentos nas proximidades do PIU Sumidouro, entre as avenidas Brig. Faria Lima, Frederico Hermann Jr. e Nações Unidas e a Rua Butantã.

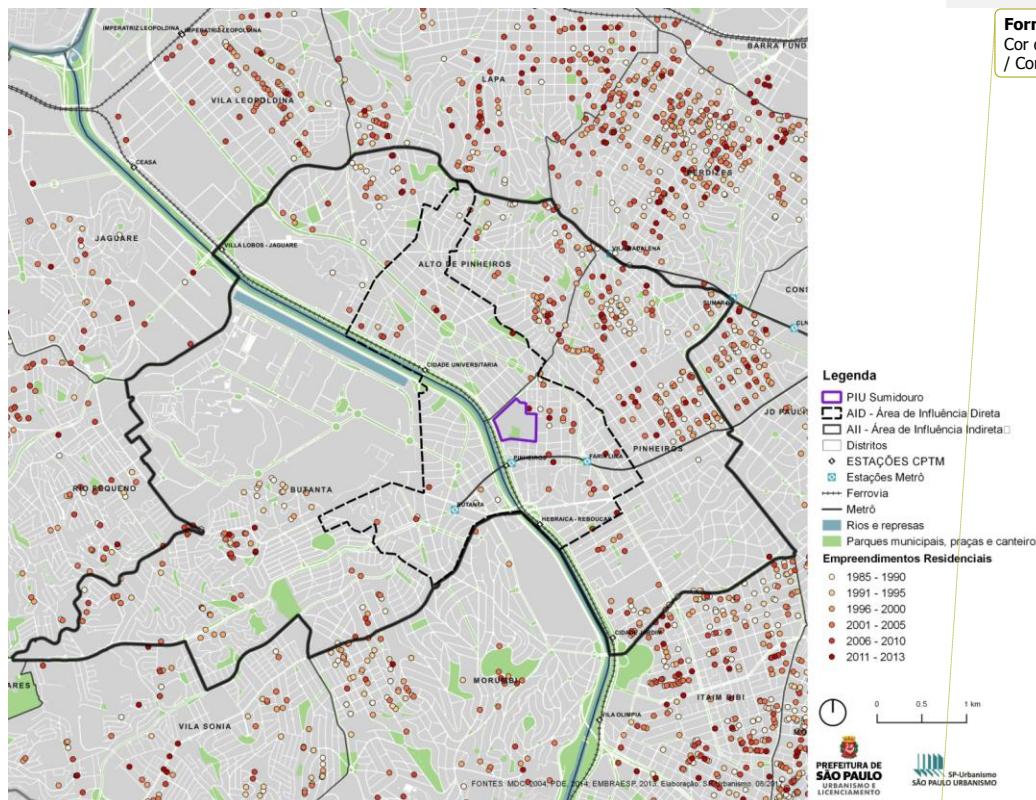


Figura 20: Lançamentos Residenciais. Fonte: MDC 2004 e Embraesp.

Os lançamentos voltados a empreendimentos não residenciais tiveram uma evolução bem mais discreta nos últimos anos, concentrando-se nas proximidades da linha 4 amarela do Metrô, sobretudo no entorno do Largo da Batata e das ruas Paes Leme, dos Pinheiros e Artur de Azevedo.

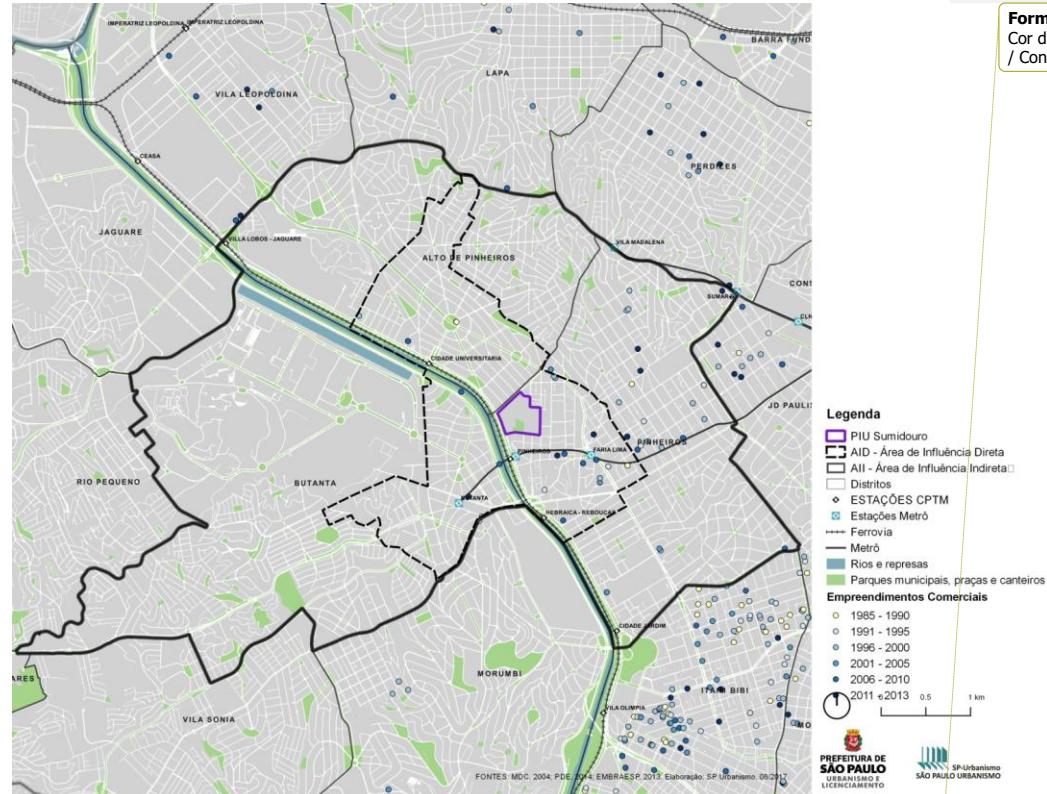


Figura 21: Lançamentos Não-residenciais. Fonte: MDC 2004 e Embraesp.

1.6 — Habitação de Interesse Social

Como uma das regiões mais urbanizadas e consolidadas da cidade, a All há muito tempo foi se desenvolvendo e adensando e, à medida em que ia se valorizando, a população mais vulnerável migrava para outras localidades. Mesmo os cortiços presentes no núcleo mais antigo de Pinheiros, próximo ao Largo da Batata, já não existem. Os núcleos remanescentes se localizam na Vila Madalena.

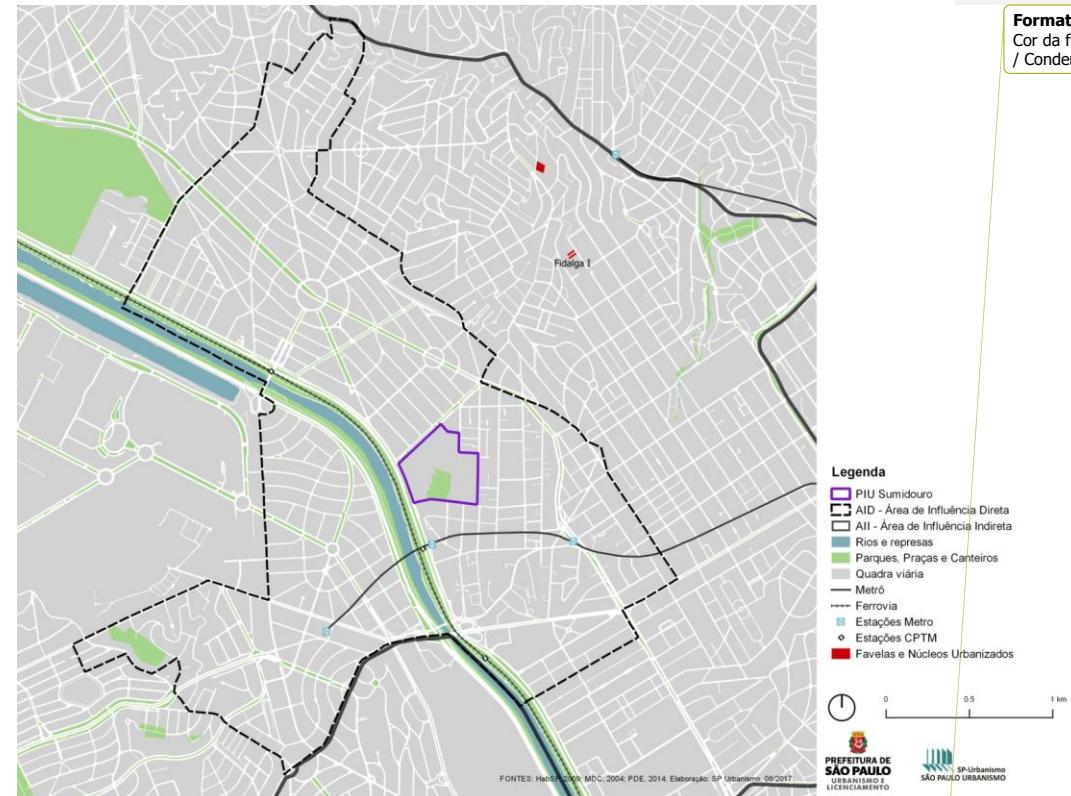


Figura 22: Favelas e Núcleos urbanizados. Fonte: Habisp 2009.

As diretrizes para atendimento à demanda habitacional, expressas na demarcação de ZEIS — zonas especiais de interesse social — são pouco expressivas na região, com pequena quantidade de terrenos de pequeno porte definidos como ZEIS-3 nas proximidades do PIU Sumidouro, próximas ao Largo da Batata e à Rua Paes Leme e na Vila Madalena. Há ainda uma ZEIS-2 no Butantã, nas proximidades da Rodovia Raposo Tavares.

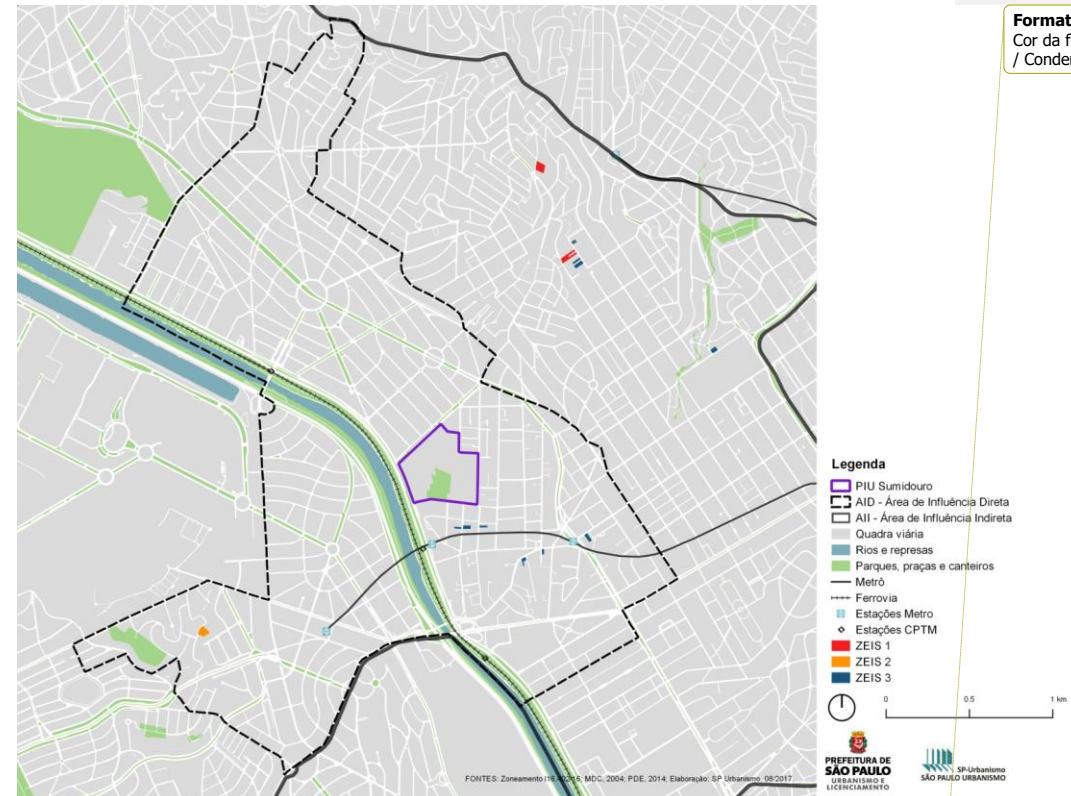


Figura 23: Zonas Especiais de Interesse Social. Fonte: PDE, 2014.

1.7 — Estrutura Fundiária e Ocupação atual

O PIU Sumidouro engloba quase a totalidade da Quadra 223 do Setor Fiscal 083. Todos os lotes inseridos na ADA são públicos, pertencentes à Prefeitura de São Paulo (lotes 0001, 0002 e 0018), SABESP (lote 0016) e CETESB (lote 0017), somando 146.789 m² (Cadastro TPCL).

O lote 0001, com 10.850 m² e acessos pela Av. Nações Unidas e Prof. Frederico Hermann Jr e pela R. Sumidouro, abriga espaços livres e edificações utilizados pela Prefeitura Regional de Pinheiros, incluindo sua sede administrativa, as GETs OE e MB — Gerências de Engenharia de Trânsito Oeste e Marginais — Bandeirantes da CET, um posto da GCM — Guarda Civil Metropolitana e o Conselho Tutelar de Pinheiros.



Figura 24: Estrutura Fundiária – lotes e áreas. Fonte: MDC 2004 e croquis SF.

O lote 0002, com 30.000 m² e acessos pela Rua do Sumidouro e pela Av. Prof. Frederico Hermann Jr, também abriga espaços livres e edificações utilizados pela Prefeitura Regional de Pinheiros, notadamente o almoxarifado, vestiários, um pátio de veículos abandonados apreendidos e áreas de uso próprio ou cedidas a concessionários voltadas para serviços de manutenção e zeladoria da cidade, a Praça Victor Civita, o Departamento de Controle de Semáforos – DCS 5 e estacionamento de viaturas da CET, uma unidade do CCZ – Centro de Controle de Zoonoses e um centro de distribuição de medicamentos, ambos da SMS – Secretaria Municipal de Saúde.



Figura 25: Estrutura Fundiária – lotes e proprietários. Fonte: MDC 2004 e croquis SF.

O lote 0016, com 82.611 m² e acesso pelas ruas Nicolau Gagliardi e Sumidouro, abriga o Complexo Costa-Carvalho da SABESP, com edifícios administrativos, auditórios e instalações técnicas de infraestrutura de esgotos sanitários, cercados por jardins e estacionamentos fartamente arborizados. Parte deste lote abriga instalações técnicas da CETESB, com acesso pela Av. Frederico Hermann Jr. O lote abriga ainda um clube de funcionários da SABESP, com acesso pela R. Costa Carvalho, e o Posto Pinheiros do Corpo de Bombeiros, com acesso pela R. do Sumidouro.

O lote 0017, com 18.067 m² e acesso pela Av. Prof. Frederico Hermann Jr., abriga edifícios administrativos, laboratórios e auditório, pertencentes à CETESB e à Secretaria de Estado do Meio Ambiente. É um lote densamente ocupado por edifícios de porte e com poucas áreas livres.

Por sua vez, o lote 0018, com 5.261 m² e acesso pela R. Nicolau Gagliardi e pela Av. Prof. Frederico Hermann Jr., pertence à Prefeitura de São Paulo e abriga diversos edifícios e instalações utilizados pela CETESB e o CAPS – AD Pinheiros (Centro de Atenção Psicosocial Álcool e Drogas), equipamento da SMADS – Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, com acesso pela R. Nicolau Gagliardi.



Figura 26: Ocupação atual por usos institucionais da ZOE Sumidouro. Fonte: Google, 2016.

Os lotes 0001, 0002 e 0016 também abrigam emissários subterrâneos de esgotos sanitários, que partem das instalações da Estação Elevatória de Esgotos de Pinheiros, localizada no lote 0016.

1.8 — Projetos Colocalizados

O único projeto colocalizado mapeado na Ali é o Expresso Oeste Sul, um projeto da CPTM — Companhia Paulista de Transportes Metropolitanos e da STM — Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos que consiste em uma linha ferroviária expressa, paralela às linhas 8-Diamante e 9-Esmeralda existentes da CPTM, que ligará a região de Alphaville/Barueri à estação Pinheiros, situada a 250m do PIU Sumidouro.

MINUTA

2 ANÁLISE AMBIENTAL

2.1 Meio Físico

O PIU Sumidouro está localizado na planície aluvial do Rio Pinheiros, apresentando uma topografia regular e plana. Parte da área, correspondente aos lotes 0001 e 0002, continha trecho do curso original do Rio Pinheiros, retificado posteriormente. Na face noroeste, o Córrego das Corujas, que nasce na Vila Beatriz, passa sob o leito da Av. Prof. Frederico Hermann Jr.

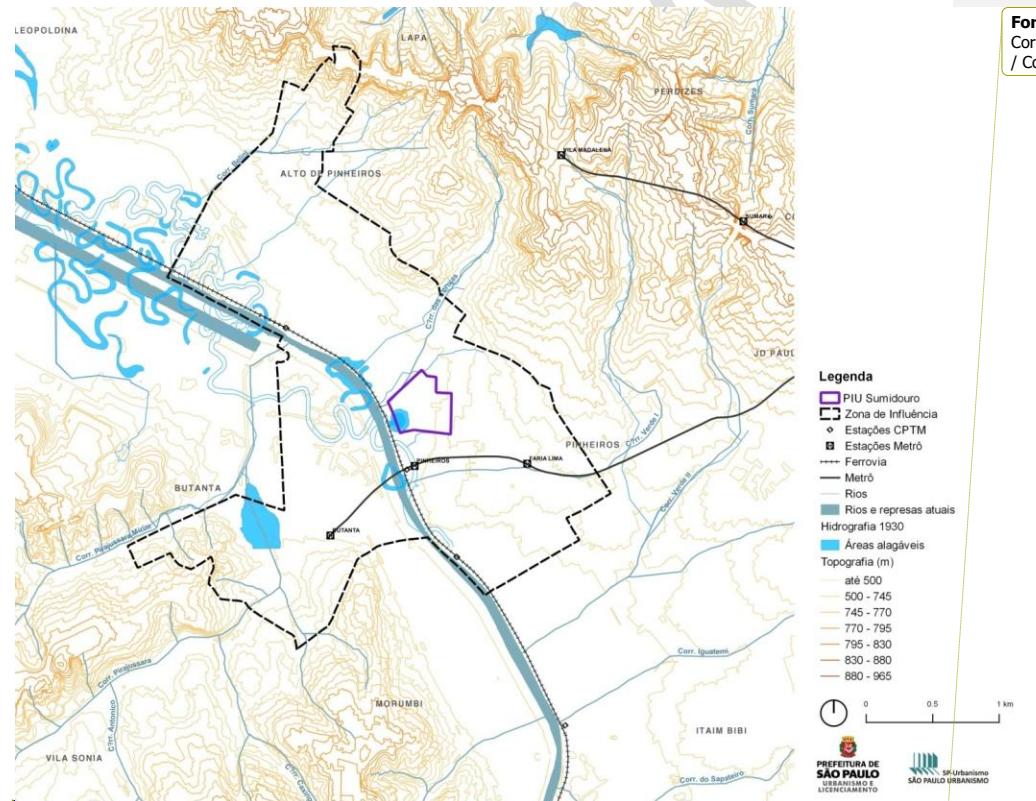


Figura 27: Relevo e hidrografia 1930. Fonte: MDC 2004 e Sara Brasil, 1930.

As bacias hidrográficas atuais pouco diferem da estrutura de 1930. A maior parte da AID é drenada pelos córregos das Corujas e Verde I, situados nas porções nordeste e leste, enquanto as porções sul e

este da área (Rua Sumidouro, Av. das Nações Unidas e Butantã) são tributárias diretas do Rio Pinheiros.

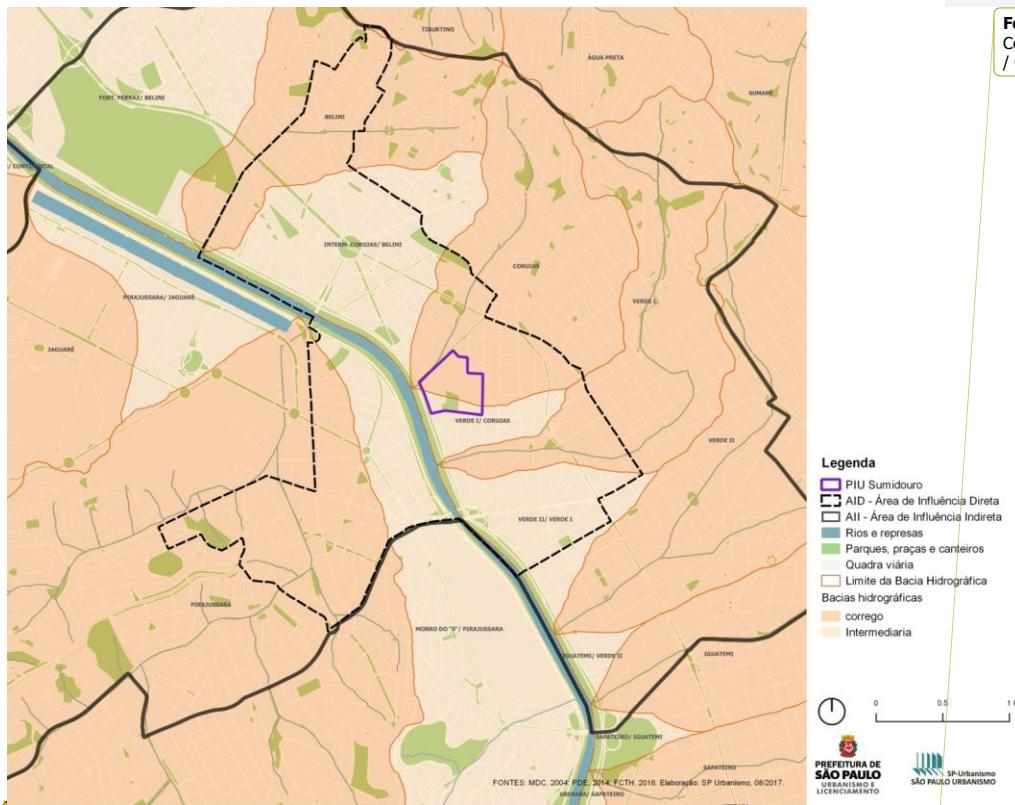


Figura 28: Bacias Hidrográficas. Fonte: MDC 2004, PDE 2014 e FCTH 2016.

A partir da Carta Geotécnica, vê-se que a porção do PIU Sumidouro mais próxima ao Rio Pinheiros, correspondente à maior parte dos lotes 0001 e 0002 encontra-se em Terra mole e Solo compressível, enquanto que o restante da área encontra-se na planície aluvial.

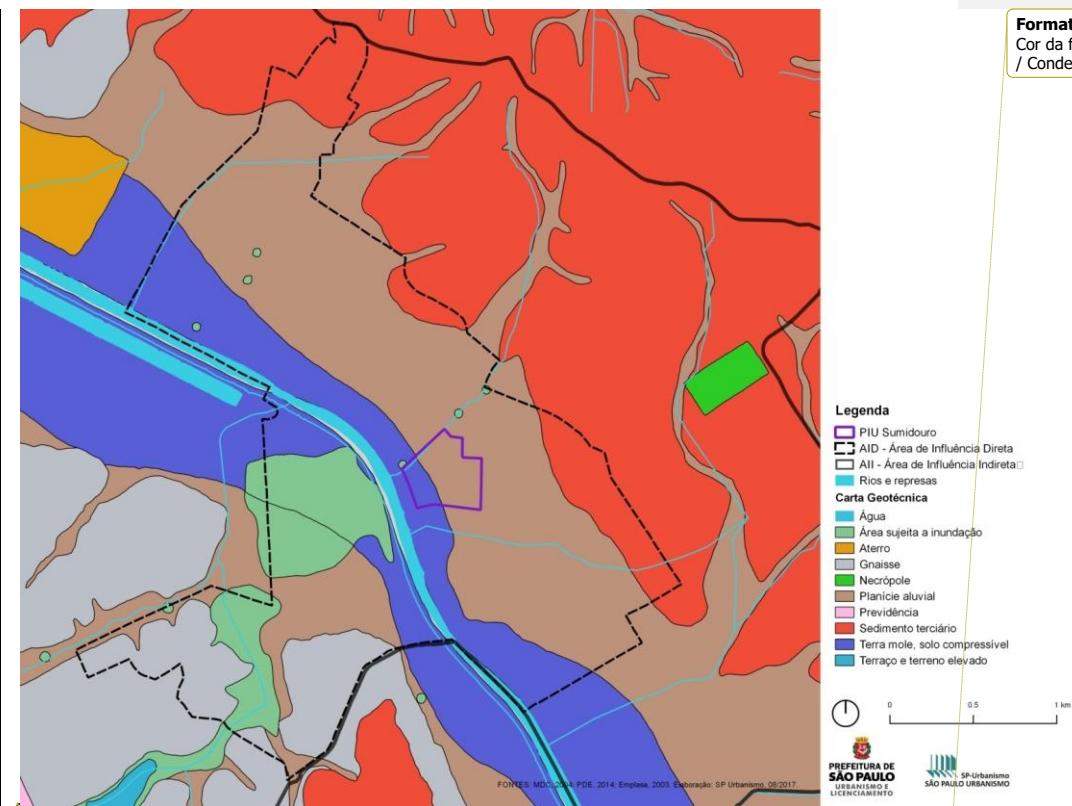


Figura 29: Carta Geotécnica. Fonte: MDC 2004, Emplasa 2003.

A AID contém poucas áreas verdes em seu perímetro, constituídas principalmente por praças. Além da Praça Victor Civita, situada na ADA, as mais relevantes estão situadas na ZOD Alto de Pinheiros: Praça Panamericana, Praça Cel. Custódio Fernandes Pinheiros (do Pôr do Sol) e Praça Conde de Barcelos. O único parque planejado dentro da AID está localizado na ZOD Butantã, à R. Santanésia. Já a All está situada entre grandes áreas verdes sob governança estadual, constituídas pelos Parques Villa Lobos e Cândido Portinari, a norte, pela Cidade Universitária da USP, a oeste e pelo Parque do Povo, a sul (situado no Distrito do Itaim Bibi).

Por outro lado, a presença dos bairros jardins estritamente residenciais nas ZODs Alto de Pinheiros e Butantã é um componente fundamental da qualidade ambiental da região da AID,

contendo farta arborização viária e dentro dos lotes, bem como praças de menor porte e canteiros que contribuem significativamente para a preservação da avifauna, para a detenção das águas pluviais e para o retardamento do escoamento superficial.

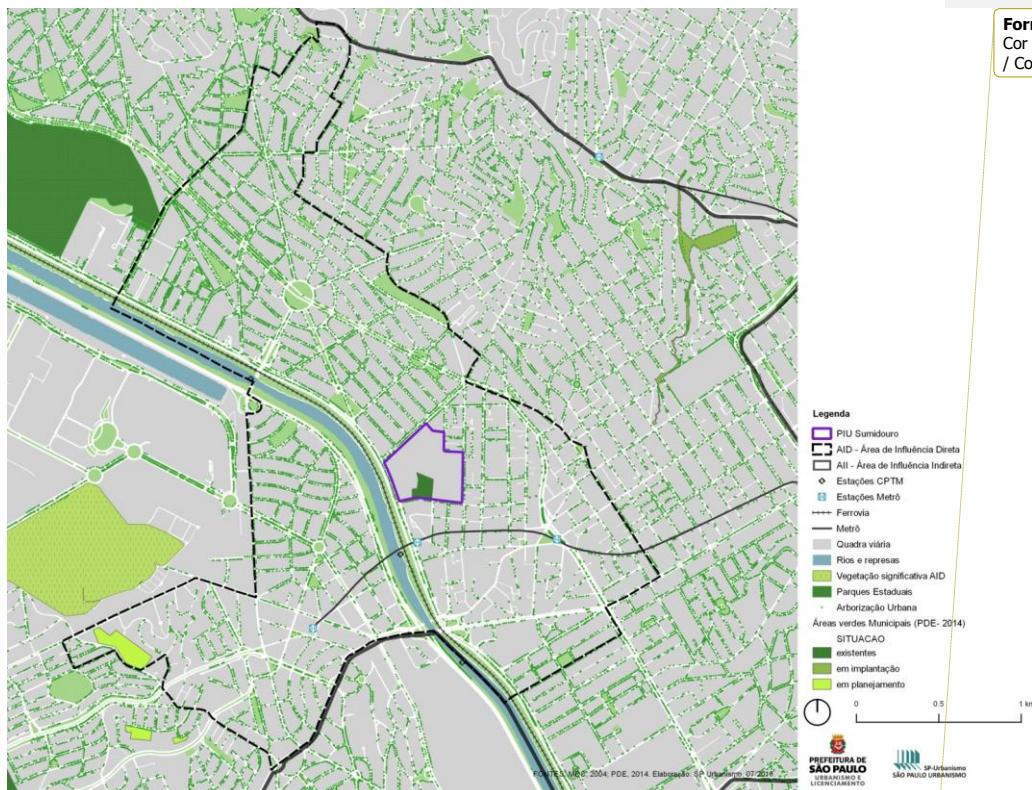
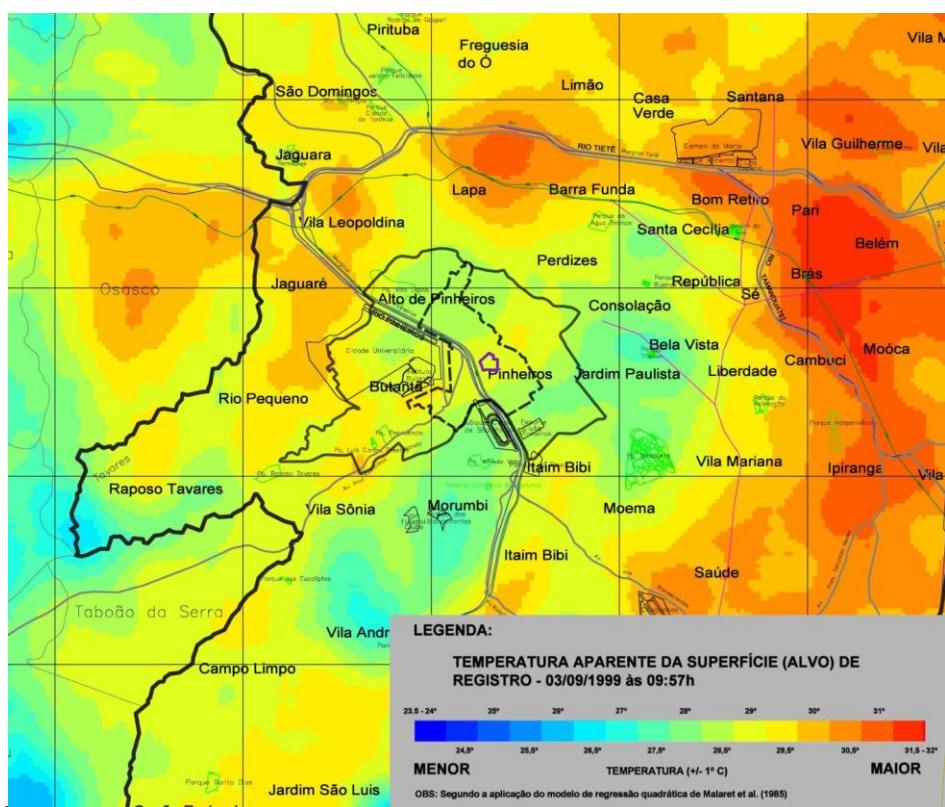


Figura 30: Áreas verdes. Fonte: MDC-2004, PDE-2014.

A sensação térmica é outro indicador que reflete a qualidade ambiental na AID em função dos atributos dos bairros jardins, como maior sombreamento das superfícies e maior umidade relativa do ar, entre outros. Na figura 31 é possível visualizar menores temperaturas aparentes de superfície nas regiões onde estes bairros se situam em relação a outras áreas da cidade. No presente caso, enquanto

a ZOD Alto de Pinheiros apresenta um índice médio de cerca de 27°C, a ZOD Pinheiros apresenta um índice médio de 29°C.



Formatado: Fonte: (Padrão) +Corpo,
Cor da fonte: Preto, Não Expandido por
/ Condensado por

Figura 31: Temperatura Aparente de Superfície. Fonte: Atlas Ambiental MSP, 2012.

2.2 Áreas Contaminadas

As áreas contaminadas são pouco presentes na AII, com quatro áreas mapeadas como contaminadas ou sob investigação, uma delas correspondente ao Shopping Iguatemi e outra a uma subestação de energia elétrica à R. Miralta.

Contudo, o elemento mais relevante sobre este tema é certamente a Praça Victor Civita, um caso considerado bem-sucedido de reabilitação de áreas contaminadas. Antigo depósito de lixo e

medicamentos e Incinerador de Lixo de Pinheiros, a área foi objeto de reabilitação e de um cuidadoso projeto que, além de restituir à cidade um equipamento ambiental, de lazer, esporte e cultura, soube tirar proveito do tema da reabilitação de áreas contaminadas para agregar ao programa atividades educativas, utilizando o próprio edifício onde funcionou o incinerador como testemunha do uso progresso e das novas possibilidades de utilização ancoradas na sustentabilidade.

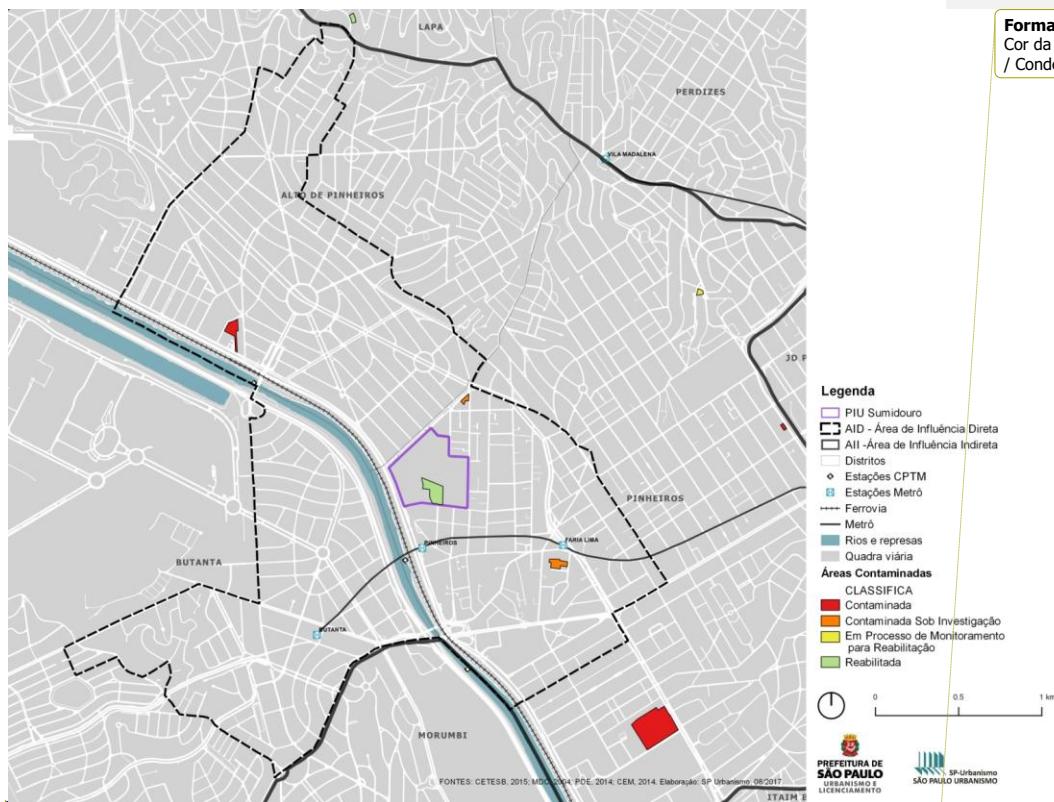


Figura 32: Áreas Contaminadas. Fonte: MDC 2004, CEM 2014.

ANEXO II — PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

SUMÁRIO

1. Levantamento das Diretrizes Urbanísticas
 - 1.1 Características do PIU Sumidouro
 - 1.1.1 Cenários de Parcelamento, uso e ocupação do solo
 - 1.2 Marco Regulatório da Política Urbana Municipal
 - 1.2.1 PDE (Lei nº 16.050/2014)
 - 1.2.2 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo — LPUOS (Lei nº 16.402/2016)
 - 1.2.3 Planos Regionais das Subprefeituras — PRS (Decreto nº 57.537/2016)
 - 1.2.4 Operação Urbana Consorciada Faria Lima (Lei nº 13.769/2004)
 - 1.3 Diretrizes Urbanísticas
2. Viabilidade da Transformação
3. Impacto da Transformação ou Vizinhança
4. Adensamento Populacional
5. Modo de Gestão
 - 5.1 Instrumentos de gestão democrática

1. LEVANTAMENTO DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

O levantamento das diretrizes urbanísticas que servirão como base para a formulação das diretrizes do PIU Sumidouro compreende as próprias características do PIU Sumidouro e os parâmetros gerais presentes no marco regulatório da política urbana municipal (PDE, LPUOS e PRS e leis específicas das OUCs).

1.1 Características do PIU Sumidouro

O PIU Sumidouro é integralmente constituído por lotes institucionais da Prefeitura de São Paulo e do Estado de São Paulo, ocupados por diferentes órgãos e atividades, majoritariamente de natureza técnico-administrativas.

O PIU Sumidouro engloba a quase totalidade da Quadra 223 do Setor Fiscal 083, com uma área aproximada de 152.000 m² e grandes dimensões, com testadas variando entre 250 e 400 m de extensão. Os lotes 017 e 018 (CETESB) têm ocupação mais intensiva, enquanto o lote 016 (SABESP) tem a ocupação mais rarefeita, com presença de farta arborização (cerca de 800 árvores). Os parâmetros de ocupação atuais estão sintetizados a seguir:

- Taxa de Ocupação variando entre 0,24 e 0,56;
- Coeficiente de Aproveitamento variando entre 0,42 e 2,6;
- Gabarito variando entre 3,5 e 42 m;

O PIU Sumidouro está localizado a cerca de 250m da Estação Pinheiros das linhas 4 Amarela do Metrô e 9 Esmeralda da CPTM e do Terminal Capri da SPTrans, estando quase integralmente inserido no raio de influência de 600m destes equipamentos.

Já a Praça Víctor Civita é uma referência tanto como área verde, de lazer, cultura e educação, como de reabilitação ambiental e interesse histórico.

Ainda sobre a questão ambiental, parte do lote 0001, de propriedade da Prefeitura de São Paulo, tem incidência da área de preservação permanente do Rio Pinheiros e toda a área da ZOE, em função dos usos pregressos e atuais (leito aterrado do Rio Pinheiros, EEE Pinheiros, emissários e demais infraestrutura de esgotos sanitários), é uma área potencialmente contaminada.

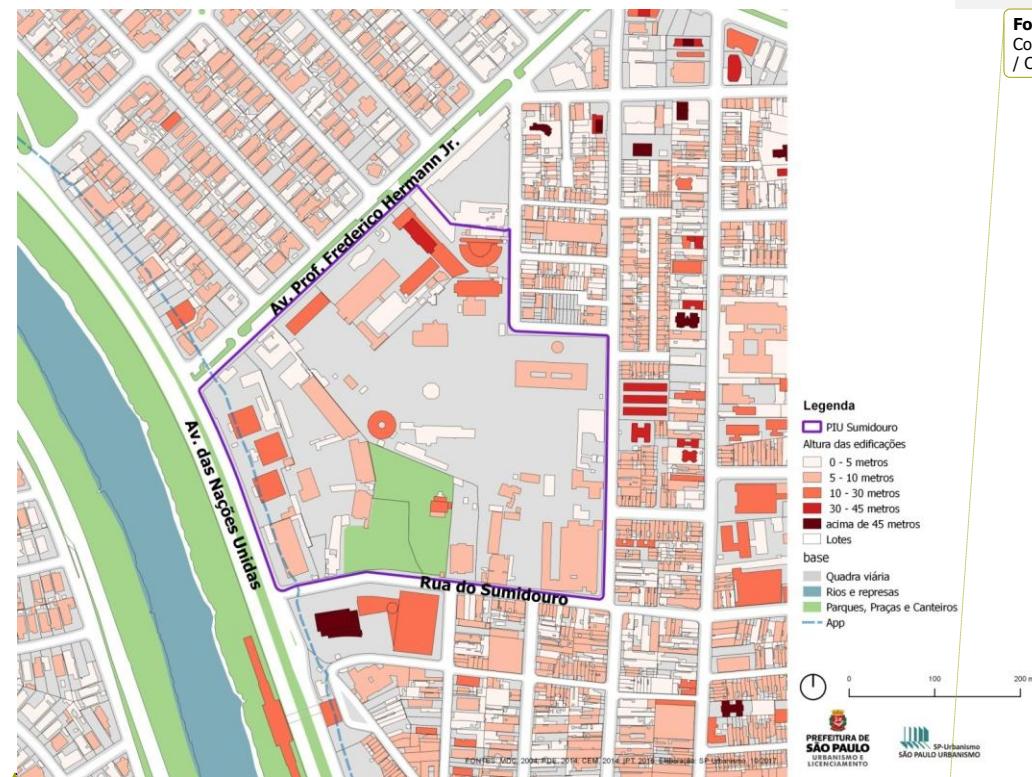


Figura 1: ZOE Sumidouro—Gabaritos. Fonte: MDC 2004.

1.1.1—Cenários de parcelamento, uso e ocupação do solo

Considerando as atuais características do PIU Sumidouro, a definição de diretrizes urbanísticas pode assumir caminhos distintos em função da permanência dos usos institucionais no local e de suas necessidades específicas conforme seu planejamento institucional, como por exemplo futuras ampliações, novas atividades, etc.

Atualmente, as atividades desenvolvidas nas áreas institucionais da ZOE Sumidouro contém tanto atividades de natureza técnico-administrativas, como escritórios, auditórios e laboratórios, quanto instalações técnicas enquadradas como uso INFRA, como estações medidoras da qualidade do ar da CETESB, estação elevatória e emissários de esgoto da SABESP, etc.

Um primeiro cenário a ser considerado, aqui denominado **Cenário A**, tem como base a permanência integral dos usos institucionais, bem como a identificação de demandas junto às instituições públicas que ocupam a área, que determinem condições excepcionais de parcelamento, uso e ocupação do solo em relação ao entorno e ao planejamento urbano macro.

O segundo cenário possível, aqui denominado **Cenário B**, considera que as instituições públicas que ocupam a área decidam, de acordo com suas prioridades, deixá-la integralmente, abrindo a possibilidade de que esta se desenvolva conforme as diretrizes do PDE e com o contexto urbanístico, econômico e social em que se insere.

Por fim, podemos vislumbrar um terceiro cenário, aqui denominado **Cenário C**, que combine a permanência de parte dos usos institucionais com a substituição de parte da área por novas atividades privadas. Tanto neste cenário como no Cenário B, a modelagem relativa aos novos usos e à nova ocupação deverá considerar os objetivos e diretrizes expressos no marco regulatório da política urbana municipal.

O PIU Sumidouro deverá considerar estes três cenários como referências para ensaios de parcelamento, uso e ocupação do solo, buscando a proposição de parâmetros que possam, idealmente, ser compatíveis com quaisquer hipóteses.

1.2 — Marco Regulatório da Política Urbana Municipal

1.2.1 — PDE (Lei nº 16.050/2014)

No Diagnóstico Socioterritorial foram compilados os objetivos de desenvolvimento urbano expressos nos artigos 10º e 12 do Plano Diretor Estratégico — PDE para, respectivamente, a Macroária de Estruturação Metropolitana — MEM e para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM, onde se insere a ZOE Sumidouro. A seguir destacamos apenas os objetivos aplicáveis ao objeto deste PIU:

- Do art. 10, §2º do PDE (objetivos da MEM):

I — promoção da convivência mais equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, entre mudanças estruturais provenientes de grandes obras públicas e privadas e as condições de vida dos moradores;

II — compatibilidade do uso e ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo e de infraestrutura para os serviços públicos;

III — orientação dos processos de reestruturação urbana de modo a repovoar os espaços com poucos moradores, fortalecer as bases da economia local e regional, aproveitar a realização de

investimentos públicos e privados em equipamentos e infraestruturas para melhorar as condições dos espaços urbanos e atender necessidades sociais, respeitando as condicionantes do meio físico e biótico e as características dos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso e ambiental;

IV — eliminação e redução das situações de vulnerabilidades urbanas que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda como pessoas em situação de rua, catadores e trabalhadores ambulantes, a situações de riscos, perigos e ameaças;

• De art. 12, §1º do PDE (objetivos no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM):

I — transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas densidades construtiva e demográfica e implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana, atendendo a critérios de sustentabilidade e garantindo a proteção do patrimônio arquitetônico e cultural, em especial o ferroviário e o industrial;

II — recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de drenagem, saneamento básico e mobilidade, com especial atenção à recuperação das planícies fluviais e mitigação das ilhas de calor;

V — incremento e qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando os modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

VII — redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

VIII — minimização dos problemas das áreas com riscos geológicos geotécnicos e de inundações e solos contaminados, acompanhada da prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;

X — recuperação, preservação e proteção de imóveis relacionados ao patrimônio industrial e ferroviário, bem como locais de referência da memória operária, incentivando usos e atividades compatíveis com sua preservação;

1.2.2 — Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo — LPUOS (Lei nº 16.402/2016)

A LPUOS define, em seu art. 15, que as ZOE devem ser objeto de projetos de intervenção urbana para a definição de seus parâmetros urbanísticos adequados a suas especificidades. A título

de referências, considerando as características da quadra do PIU Sumidouro e do entorno, podemos destacar os parâmetros ordinários incidentes de parcelamento, das zonas de uso vizinhas e de cota Ambiental.

O quadro 2 traz os parâmetros aplicáveis a lotes maiores que 20.000 m²:

Trecho do Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

ÁREA DO LOTE OU GLEBA (m ²)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA VERDE (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA INSTITUCIONAL (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE SISTEMA VIÁRIO (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA SEM AFETAÇÃO PREVIAMENTE DEFINIDA (%)	TOTAL DO PERCENTUAL MÍNIMO DE DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (%)
Maior que 20.000m ² e menor ou igual a 40.000m ²	5	5	NA	20	30
Maior que 40.000m ²	10	5	15	10	40

Conforme ilustrado na figura 19 do Produto 01, o PIU Sumidouro tem como zonas de uso confrontantes a ZM (Zona Mista) e a ZCOR-1 (Zona Corredor 1), cujos parâmetros de ocupação expressos no quadro 3 estão sintetizados a seguir:

Trecho do Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota-parte máxima de terreno por unidade (metros ²)
	C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (m)	Fundos e Laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	
Z6	0,3	4	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA

Em relação à Quota ambiental, conforme o Mapa 3, o PIU Sumidouro está localizada no perímetro de qualificação ambiental PA-4, cujos parâmetros estão expressos no Quadro 3A a seguir:

Trecho do Quadro 3A – Quota Ambiental: Pontuação mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e fatores por perímetros de qualificação ambiental

Perímetro de Qualificação Ambiental	TAXA DE PERMEABILIDADE (a) (b)		PONTUAÇÃO QA-MÍNIMO						FATORES	
	Lote $\leq 500\text{-m}^2$	Lote $> 500\text{-m}^2$	Lote $> 500\text{-m}^2$ $\leq 1000\text{-m}^2$	Lote $> 1000\text{-m}^2$ $\leq 2500\text{-m}^2$	Lote $> 2500\text{-m}^2$ $\leq 5000\text{-m}^2$	Lote $> 5000\text{-m}^2$ $\leq 10000\text{-m}^2$	Lote $> 10000\text{-m}^2$	Cobertura Vegetal (alfa)	Drenagem (beta)	
PA-4	0,15	0,25	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5	

1.2.3 – Planos Regionais das Subprefeituras – PRS (Decreto nº 57.537/2016)

Os Planos Regionais das Subprefeituras são elementos de planejamento complementares ao PDE e à lei do Zoneamento, enfatizando os espaços e áreas públicas e a articulação de políticas setoriais no território e com as peças orçamentárias, contendo propostas para a Rede de Estruturação Local. A Rede de Estruturação Local, por sua vez, é composta por Perímetros de Ação, que são porções do território com demandas e ações setoriais que necessitam de projetos coordenados de intervenção destinados ao desenvolvimento urbano local, mediante integração de políticas e investimentos públicos.

O PIU Sumidouro não está contido em nenhum Perímetro de Ação do PRS Pinheiros, mas está inserida no contexto urbano e, assim, articulada, a dois deles: 430 – Eixos de Mobilidade e Acessibilidade e 150 – Centralidade Arcosverde e Teodoro Sampaio. A seguir destacamos apenas as diretrizes aplicáveis ao objeto deste PIU:

430 – Eixos de Mobilidade e Acessibilidade

- Aumentar a arborização, qualificar o paisagismo e aumentar as áreas permeáveis quando possível;
- Criar áreas de permanência e convivência no espaço público;
- Qualificar os pontos de conexões (diurnos e noturnos), dando prioridade ao pedestre, ao ciclista e ao transporte público na utilização do viário;

- A implantação de intervenções no viário, tais como: alargamento das calçadas, lombofaixa, faixas de pedestres, semáforos, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, informações da rede de transporte e sinalização viária; devem buscar garantir a segurança e conforto dos pedestres;
- Qualificar e ampliar a estrutura cicloviária, conectando a a rede de transporte público e aos principais equipamentos e áreas verdes;
- Criar sistema de Corredores Verdes ao longo dos eixos de mobilidade conectando praças, bosques, parques e demais áreas arborizadas, implantando-os quando possível;

150 – Centralidade Arcosverde e Teodoro Sampaio

- Implantar equipamentos públicos para atender à demanda atual e projetada, decorrente das transformações urbanas;
- Aumentar a arborização, qualificar o paisagismo e aumentar as áreas permeáveis quando possível;
- Criar áreas de permanência e convivência no espaço público, como decks e parklets;
- Qualificar o Largo da Batata garantindo adequação aos diferentes usos e fluxos, implantação de mobiliário urbano e sombreamento do entorno (incluindo áreas residuais e subutilizadas);
- Qualificar os pontos de conexões (diurnos e noturnos), dando prioridade ao pedestre, ao ciclista e ao transporte público na utilização do viário;
- Garantir segurança e conforto dos pedestres na utilização do sistema viário;
- A implantação de intervenções no viário, tais como: alargamento das calçadas, lombofaixa, faixas de pedestres, semáforos, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, informações da rede de transporte e sinalização viária; devem buscar garantir a segurança e conforto dos pedestres;
- Qualificar e ampliar a estrutura cicloviária, conectando a a rede de transporte público e aos principais equipamentos e áreas verdes;

1.2.4 — Operação Urbana Consorciada Faria Lima (Lei nº 13.769 / 2004)

O PIU Sumidouro está inserido na Operação Urbana Consorciada Faria Lima — OUCFL, no Setor Pinheiros, que contém objetivos e diretrizes mais específicas para este contexto urbano. A seguir destacamos apenas os objetivos aplicáveis ao objeto deste PIU:

Art. 4º — A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem por objetivos específicos:

- III** — melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental;
- IV** — incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;
- V** — ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

Art. 5º — A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem como diretrizes urbanísticas:

- I** — complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos fluxos de tráfego gerados pela Ponte Bernardo Goldfarb, pelo túnel sob o Rio Pinheiros, pelos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos — CPTM, para atendimento dos usuários da região;
- III** — criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;
- IV** — uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infra-estrutura;
- V** — criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;
- VI** — estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);

IX – estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

X – criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;

O Setor Pinheiros da OUCFL contém 25% do estoque residencial e 26% do estoque não residencial desta Operação Urbana Consorciada. Segundo dados da Diretoria de Gestão das Operações Urbanas – DGO da SP Urbanismo, em dezembro de 2016 o estoque não residencial deste setor já estava esgotado, restando 170.342 m² de estoque residencial.

1.3 Diretrizes Urbanísticas

Diante da exposição das características do PIU Sumidouro e dos objetivos e diretrizes da legislação vigente, podemos elencar as seguintes diretrizes para o Projeto de Intervenção urbana a ser desenvolvido:

- Possibilitar o adensamento construtivo e demográfico da área, de forma compatível com as diretrizes do PDE, da OUC Faria Lima, do Código Florestal, das necessidades específicas dos órgãos públicos que a ocupam e dos equipamentos de infraestrutura existentes;
- Induzir o melhor aproveitamento dos imóveis existentes, promovendo a multiplicidade de usos e incentivando as fachadas ativas e a fruição pública;
- Definir parcelamento compatível com a ocupação existente e planejada, de modo que possa ser gradativamente implantado de forma integrada ao tecido urbano e ao sistema viário local, ampliando sua permeabilidade e capilaridade em relação à mobilidade não motorizada;
- Ampliar as calçadas existentes, de modo a dar mais conforto aos pedestres e permitir a expansão da arborização urbana, notadamente na Rua do Sumidouro, e a instalação de mobiliário urbano;
- Implantar infraestrutura cicloviária integrada à rede existente, considerando os pontos de interesse local, tais como equipamentos de transporte, cultura e lazer;
- Preservar a massa arbórea do lote 0016, integrando-o à Praça Victor Civita e à arborização urbana do entorno. No cenários B ou C, priorizar a destinação deste maciço ao sistema de áreas verdes públicas;

- Implantar soluções de detenção/retenção de águas pluviais, integradas a soluções de desenho urbano e de sombreamento de espaços públicos;
- Reabilitar as áreas potencialmente contaminadas, se couber, para que possam recepcionar atividades compatíveis com as diretrizes de desenvolvimento urbano para a região;
- Favorecer a recuperação e reativação das atividades da Praça Victor Civita considerando sua manutenção e programação cultural, educacional e esportiva;
- Valorizar o edifício do antigo incinerador de lixo e medicamentos ou "Sumidouro" de Pinheiros, localizado na Praça Victor Civita, como elemento de interesse histórico local, definindo diretrizes que qualifiquem sua percepção na paisagem;
- Definir, nas áreas públicas remanescentes, áreas institucionais destinadas a recepcionar equipamentos públicos que contribuam para a ampliação da cobertura da rede existente e para a melhoria dos indicadores sociais da região.

As diretrizes urbanísticas estão sintetizadas na figura 2 a seguir.



Figura 2: PIU Sumidouro: Síntese das diretrizes urbanísticas. Fonte: SEP/SP Urbanismo, 2017.

2 — VIABILIDADE DA TRANSFORMAÇÃO

Em primeiro lugar, pelas diretrizes expostas no item anterior, a transformação da área é viável, independentemente do cenário a ser considerado, sob a ótica da compatibilidade com o contexto local e com as diretrizes de desenvolvimento urbano planejadas no PDE e na OUC FL.

Já sob a ótica do parcelamento, como se trata de uma quadra de grandes dimensões, as diretrizes definidas preveem a destinação de áreas públicas e abertura de sistema viário. Avaliando a configuração das edificações existentes, as áreas potencialmente transformáveis, as áreas verdes e espaços vazios representados na Figura 2, há viabilidade para efetivar este parcelamento. Os números, em linhas gerais, como uma exploração preliminar, são os seguintes:

- A área total dos lotes que compõem o PIU Sumidouro é de cerca de 147.000 m². Destes, conforme os parâmetros vigentes na LPUOS, apenas os lotes 0002 e 0016, de propriedade, respectivamente, da PMSP e da SABESP, estariam sujeitos ao parcelamento com destinação de área pública, pois excedem à área de 20.000 m².
- Partindo da aplicação do Quadro 2 da LPUOS no lote 0016 (SABESP), a destinação mínima de áreas públicas seria da ordem de 33.000 m² (40% deste lote);
- Soma-se a esta destinação a área da Praça Victor Civita, uma área verde pública de aproximadamente 14.000 m², não desmembrada do lote municipal 0002, totalizando o PIU aproximadamente 47.000 m² de áreas públicas, equivalentes a 32% de sua área total;
- A área líquida dos lotes resultaria em cerca de 100.000 m²;
- Segundo dados do TPCL, a área construída total dos lotes inseridos no PIU Sumidouro é de aproximadamente 77.000 m²;
- Considerando a área líquida dos lotes e a área computável das edificações atuais, o coeficiente de aproveitamento do PIU Sumidouro seria atualmente de aproximadamente 0,77.

A partir dos grandes números, processamos uma simulação de potencial construtivo associado à ZOE Sumidouro, variando o C.A. máximo entre 1,0 e 4,0 e a destinação de áreas públicas entre 32 e 50%.

PIU SUMIDOURO: ENSAIO POTENCIAL CONSTRUTIVO				
área total PIU	áreas públicas	área líquida	potencial construtivo	área construída
146.789,00 m ²	46.994,51 m ²	99.794,49 m ²	CA = 1 CA = 2 CA = 3 CA = 4	99.794,49 m ² 199.588,98 m ² 299.383,47 m ² 399.177,96 m ²
	58.715,60 m ²	88.073,40 m ²	CA = 1 CA = 2 CA = 3 CA = 4	88.073,40 m ² 176.146,80 m ² 264.220,20 m ² 352.293,60 m ²
	73.394,50 m ²	73.394,50 m ²	CA = 1 CA = 2 CA = 3 CA = 4	73.394,50 m ² 146.789,00 m ² 220.183,50 m ² 293.578,00 m ²

Assim, considerando a permanência total das edificações existentes como um cenário conservador (Cenário A), temos um C.A. existente que pode variar, conforme o percentual de destinação para áreas públicas, entre 0,77 e 1,05.

A definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZOE Sumidouro está vinculada aos cenários de uso do solo, às diretrizes do PDE e ao contexto urbano da OUC Faria Lima, que circunscreve o PIU.

À luz destes elementos, o PIU deverá estabelecer os cenários de atribuição de potencial construtivo coerentes com o programa e com as diretrizes do quadro normativo vigente, definindo os parâmetros urbanísticos incidentes e as correspondentes contrapartidas financeiras.

3 – IMPACTO DA TRANSFORMAÇÃO OU VIZINHANÇA

A transformação nos lotes do PIU Sumidouro pode se dar quanto a possíveis alterações em seu uso, ocupação e parcelamento do solo, impactando as dinâmicas locais de diferentes formas.

Apesar da proximidade com os equipamentos de transporte público, com a centralidade do Largo da Batata e com o fluxo intenso de veículos da Av. das Nações Unidas, a dinâmica urbana no entorno do PIU Sumidouro pode ser considerada amena, com predomínio do uso residencial unifamiliar a noroeste (ZER) e multifamiliar a nordeste (ZM), mesclado a pontos de comércio e serviços com maior concentração nas ruas Vupabussú, Padre Carvalho e Ferreira de Araújo. A sul, a Rua do Sumidouro marca a transição desta dinâmica com outra bem diversa, dominada pelo uso não residencial do comércio especializado em artigos para marcenaria na Rua Paes Leme e do comércio popular nas imediações do Largo da Batata. O Terminal Capri e a estação Pinheiros do Metrô e da CPTM contribuíram para intensificar o fluxo de veículos, em especial ônibus, e de pedestres, dando mais vitalidade a este tecido urbano.

Apesar das transformações da dinâmica urbana, do uso e ocupação do solo e das obras de reurbanização financiadas pela OUCFL, as ruas do entorno do PIU Sumidouro caracterizam-se por calçadas estreitas, incompatíveis em muitos locais com o volume de pedestres que as utilizam, e por uma paisagem árida, com arborização irregular. O maciço arbóreo do lote 0016 (SABESP), a Praça Victor Civita e o canteiro central arborizado da Av. Frederico Hermann Junior, em contraposição, são áreas verdes importantes para o contexto local, qualificando a paisagem e o ambiente, sombreando ruas e passeios, atraindo e abrigando a avifauna e contribuindo para a melhoria da qualidade do ar e a redução das temperaturas locais.

O PIU Sumidouro constitui-se em um polo institucional regional formado por mais de 2.500 servidores municipais e estaduais, contingente este que influencia as dinâmicas urbanas locais, consumindo produtos e serviços, utilizando os serviços de transporte público e o sistema viário local, frequentando o SESC Pinheiros e os bares e restaurantes da região.

No cenário A, onde este polo institucional permanece e pode ser ampliado, o uso mais intenso da área pode trazer novos servidores públicos, ampliando a contribuição e o impacto desta população no entorno. Utilizando os dados do ensaio de potencial construtivo e adotando o mesmo índice de ocupação atual de 80 m²/ servidor, chegamos a um incremento de 920 a 4.990 servidores, representando uma população total de servidores entre 3.420 a 7.490 pessoas. Como prováveis efeitos, haveria um aumento do número de viagens com destino à Zona OD Pinheiros, ampliando a demanda atual nos horários de pico.

No período do almoço, entre 11h30 e 14h, também haveria um incremento do fluxo de pedestres nas calçadas, impactando sobretudo as ruas do Sumidouro, Costa Carvalho e Nicolau Gagliardi.

Nos cenários B e C, haveria uma substituição parcial ou total dos usos institucionais atuais por novas atividades. Se esta transformação enfatizasse os usos residenciais, o impacto seria positivo na dinâmica local, uma vez que este uso melhoraria a relação emprego/habitante, ampliando a vitalidade da área no período noturno e demandando o sistema viário e a rede de transportes nas linhas e sentidos com menor demanda em provavelmente todos os horários. Também haveria aumento da demanda por serviços públicos ou privados, sobretudo em áreas como saúde, educação, cultura e lazer. Na hipótese da substituição dos usos institucionais com ênfase nos usos não residenciais, os impactos na região seriam similares ao cenário A, com aumento da população flutuante (trabalhadores) pressionando a infraestrutura de mobilidade e aumentando a demanda de produtos e serviços dos estabelecimentos.

Em relação à ocupação, no cenário A o melhor aproveitamento das áreas públicas pode reduzir o custo proporcional destes equipamentos para a Prefeitura e o Estado, agregando novas funções e serviços nos ativos mobilizados para a instalação dos diferentes órgãos. Já nos cenários B e C, o adensamento construtivo contribuiria para adensar a população, como desejável no PDE e OUCFL, melhorando o equilíbrio entre empregos e habitantes, e trazer novas atividades não residenciais que fortaleceriam a centralidade de Pinheiros. Em ambos os casos, o adensamento compatibiliza a ocupação com a oferta de transporte público estrutural, um dos principais objetivos

~~na MEM. Por fim, a viabilização de tipologias com fachadas ativas e fruição pública qualificaria o ambiente urbano, aumentando sua vitalidade.~~

~~Em relação ao parcelamento do solo, a abertura de novas vias terá um impacto positivo na mobilidade local, possibilitando maior permeabilidade no tecido urbano e capilaridade dos fluxos de pedestres e veículos. Da mesma forma, a ampliação das áreas verdes em uma área altamente urbanizada possibilitaria a fruição pública do patrimônio natural existente, com um uso mais intenso destes espaços através de sua apropriação por atividades lúdicas e culturais.~~

4 — ADENSAMENTO POPULACIONAL

~~O adensamento populacional pode ocorrer, conforme os cenários B e C, com a substituição parcial ou total dos usos institucionais atuais por usos residenciais monofuncionais ou empreendimentos mistos, podendo mesmo não ocorrer, caso a demanda do mercado imobiliário da região direcione os novos empreendimentos para atividades não residenciais.~~

~~Neste sentido, o adensamento residencial máximo se daria no cenário B, com a substituição integral dos usos atuais por empreendimentos unicamente residenciais. Partindo do ensaio de potencial construtivo presente no item 2, podemos estimar o adensamento populacional máximo a partir da aplicação da metodologia da cota parte de terreno por unidade habitacional.~~

~~Aplicando ao parcelamento mínimo de 32% de áreas públicas, respectivamente, os índices de cota parte de 20 e 40m² para tipologias de média e alta renda, teríamos aproximadamente 2.495 a 4.990 unidades, com as áreas médias por unidade de, respectivamente, 80 e 160 m².~~

~~Recapitulando as informações presentes no diagnóstico socioterritorial, as densidades populacionais das ZOD que compõem a AII são homogêneas e consideradas baixas, da ordem de até 25 habitantes/ha. Considerando os distritos, as densidades de Pinheiros e Alto de Pinheiros são de, respectivamente, 81 e 56 habitantes/ha, consideradas de grau médio. Já as densidades domiciliares nos distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros são de 2,41 e 2,80 pessoas/domicílio.~~

~~Considerando que as diretrizes de desenvolvimento urbano do entorno do PIU Sumidouro são mais aderentes aos parâmetros do distrito de Pinheiros, podemos estimar o adensamento populacional multiplicando a densidade domiciliar de 2,41 pessoas/domicílio com a estimativa de unidades, chegando a um incremento máximo da ordem de 6.013 a 12.026 habitantes, correspondente a uma densidade líquida, no PIU, da ordem de 409 a 818 habitantes por hectare.~~

Este incremento populacional representaria um aumento de densidade na ZOD e no distrito de Pinheiros para, respectivamente, 51 a 90 habitantes/ ha e 87 a 95 habitantes/ ha. Considerando que o índice populacional da ZOD Pinheiros atualmente é baixo, o adensamento máximo projetado e aproximaria do índice do distrito de Pinheiros, considerado de grau médio e ainda distante dos distritos mais densos da cidade.

5 — MODO DE GESTÃO

O PIU Sumidouro terá assegurada a gestão participativa em todas as etapas, desde seu desenvolvimento até sua implementação, conforme preconiza a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade.

Conforme a regulamentação do Decreto nº 56.901/2016, está prevista a realização de duas consultas públicas, sendo a primeira constituída pelos elementos prévios ao desenvolvimento do PIU — o diagnóstico socioterritorial e o programa de interesse público, e a segunda constituída pelo conteúdo do PIU.

A Constituição Federal determina expressamente a gestão participativa ou democrática em diversos campos — por exemplo, na Seguridade Social (art. 194, parágrafo único, VII), na Saúde (art. 198, III), na Educação (art. 206, VI), na Cultura (art. 216-A) etc. Quanto à Política Urbana (art. 182 e ss.), silencia. Parte da doutrina extrai seu substrato do art. 1º do texto constitucional — a definição do Brasil como Estado Democrático de Direito e a afirmativa de que todo poder emana do povo. Não é preciso ir tão longe. Basta dizer que a gestão democrática é diretriz de política urbana do Estatuto da Cidade, e que o texto desta lei apóe este modelo de governança como essencial da ordem jurídica urbanística.

Há mais a ponderar. A gestão democrática das cidades positivada no Estatuto da Cidade promove a participação dos interessados em todos os processos decisórios de caráter relevante na política de desenvolvimento urbano do município, mas não tem o condão de substituir o dever de decidir e conduzir processos da Administração Pública. Falamos, ainda, em “participação de interessados” ao invés de participação popular: a uma porque usar a expressão “participação popular” esconde o real espectro de agentes que comparecem à arena pública no processo de gestão democrática das cidades (população, grupos de pressão, empresários, entidades de classe etc.); a duas, porque “participação de interessados” revela um outro aspecto deste procedimento,

negligenciado pela maioria da doutrina: é preciso dar voz aos que efetivamente não participam. É usual que entidades organizadas assumam o controle de processos de gestão democrática, elidindo a participação de particulares que se apresentem fora destes grupos — é necessário que a Administração Pública considere esta realidade, e que tome suas decisões, no papel de mediadora dos conflitos pelo espaço urbano, de forma isonômica e razoável.

O texto da Lei 10.257/2001, no já estudado art. 2º, relaciona a gestão democrática à participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. Isso delimita perfeitamente o instituto em termos de direito urbanístico, especialmente porque o Capítulo IV trata de veicular as maneiras pelas quais esta participação dos interessados se dará, denominando os “instrumentos”. A lei fala de órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal; debates, audiências e consultas públicas; conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal e iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

5.1 Instrumentos de Gestão Democrática

Conselhos de desenvolvimento urbano e conferências sobre assuntos de interesse urbano

Os conselhos de desenvolvimento urbano podem ter diversas conformações e funções, a depender da legislação municipal e da amplitude do tema que aborda — se todo o planejamento municipal (normalmente este conselho é denominado “Conselho Municipal de Política Urbana”, ou “Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano”), se somente transportes, patrimônio histórico etc. O que é certo é que integram a estrutura do Poder Público, contam com representantes da sociedade civil e de instituições da área do urbanismo afetas às atividades do conselho, em composição que pode ser ou não paritária com os representantes da Administração Pública, sendo certo que geralmente os representantes da população são escolhidos mediante sufrágio secreto entre a população interessada.

Os conselhos, em regra, terão poderes consultivos — como já afirmado, pertencem ao processo de busca da consensualidade promovido pela Administração Pública no ambiente da gestão democrática. Isso significa, por outro lado, que suas opiniões e indicações deverão sempre ser

~~consideradas pela Administração Pública, que fundamentará suas decisões considerando estes elementos.~~

~~O inc. I do art. 43, ainda, determina que haja órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal. Esta estrutura hoje é representada pelo Conselho das Cidades do Ministério das Cidades, criado pelo Decreto n. 5.790/2006, pelos conselhos estaduais das cidades e pelos conselhos municipais das cidades. Tais conselhos têm por finalidade estudar e propor as diretrizes para a formulação e implementação da Política de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar e avaliar a sua execução, cada qual em seu nível de atuação. Suas deliberações são alimentadas por informações e demandas advindas, dentre outras fontes, das conferências sobre assuntos de interesse urbano, também realizadas nos níveis nacional, estadual e municipal.~~

Audiências e consultas públicas

~~Audiências e consultas públicas são instrumentos de gestão democrática previstos na Lei de Processo Administrativo Federal (Lei 9.784/1999), nos arts. 32 e 31, respectivamente. A audiência pública se materializa por intermédio de debates orais em sessões previamente designadas para tanto, com ou sem a realização de apresentações pelo Poder Público ou interessados. Seu traço marcante é a oralidade, embora deva ser permitido o protocolo de requerimentos por interessados (tais protocolos devem ser noticiados pela mesa condutora dos trabalhos). Nem todas as questões levantadas em audiência pública devem ser respondidas imediatamente — é possível, por exemplo, posteriormente publicarem-se as respostas em diário oficial —, mas todas as matérias aventadas devem ser consideradas no processo decisório da Administração Pública.~~

~~A consulta pública, por seu turno, tem caráter mais formal, e exige protocolo ou anotações de manifestações públicas de interessados por meio previamente estabelecidos — protocolos, formulários disponibilizados na rede mundial de computadores etc. A consulta pública não ocorre num evento, mas num processo aberto de participação de interessados sobre determinado tema em debate.~~

Iniciativa popular

O art. 29 da Constituição Federal estabelece que o município, em sua lei orgânica, deverá contemplar a possibilidade de iniciativa popular de projetos de lei de interesse específico do Município, da cidade ou de bairros, através de manifestação de, pelo menos, cinco por cento do eleitorado (inc. XIII). Este instrumento de soberania popular, nos termos do art. 14 da Constituição Federal, pode ter importância na conformação do sistema de planejamento urbanístico do município em razão do grande número de disposições do Estatuto da Cidade que preveem a edição de lei para sua efetiva eficácia (como exemplo, art. 5º; art. 25, § 1º; art. 30 etc.). Não se deve esquecer, todavia, que mesmo as leis de iniciativa popular não prescindem de atender ao processo de gestão democrática na elaboração das leis urbanísticas, e devem estar adequadas ao plano diretor municipal, em razão do Princípio da Reserva de Plano. Ainda no tocante à democracia direta, é importante destacar que o inciso V do art. 43, vetado pelo Executivo, trazia a previsão de inserção dos instrumentos do plebiscito e do referendo como de gestão democrática das cidades. Tal voto, evidentemente, não impede que tais sejam utilizados no processo de elaboração de legislação urbanística pelos municípios.

Controle social

Uma moderna modalidade de controle da Administração Pública é o denominado controle social. Segundo MEDAUAR, “parece adequado inserir, no âmbito do controle social, atuações de cidadão, isolado ou mediante associações, referentes a decisões já tomadas e a decisões em vias de adoção, com o intuito de verificar ou provocar a verificação da sua legalidade, moralidade, imparcialidade, economicidade, conveniência, oportunidade etc. Os mecanismos de controle social permitem, por si, que a Administração corrija ou evite inadequações nos seus atos ou omissões, e também suscitam atuações dos órgãos de controle”.^[1]

No que toca à política de desenvolvimento urbano, o controle social é realizado basicamente por dois métodos: (a) o oferecimento de representações a órgãos de controle interno e externo da Administração Pública e no ajuizamento de ações pertinentes ao tema e (b) pela participação dos cidadãos e entidades no processo de elaboração dos estudos e projetos que redundarão nas leis

^[1]. — MEDAUAR, Odete. *Controle da administração pública*. 3. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Ed. RT, 2014. p. 186-187.

urbanísticas e dos planos e projetos urbanos, bem como no acompanhamento da implantação de tais planos e projetos.

Desta forma, a par da participação construtiva de consensos nos processos decisórios da Administração Pública, também integra a gestão democrática a atuação dos interessados provocando o controle interno e externo dos atos do Poder Público, de modo a tentar obrigar a correção de decisões já adotadas ou em fase de construção. Esta realidade é tanto mais presente quanto menor o diálogo estabelecido entre a Administração Pública e a sociedade — a consensualidade tende a diminuir a litigiosidade e, portanto, o acionamento dos órgãos de controle.

MINUTA