

Audiência Pública

NESP - NOVO ENTREPOSTO DE SÃO PAULO

(Polo de abastecimento, distribuição e entreposto de São Paulo)

27 DE AGOSTO 2016



MOTIVAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

- i. Apresentação do **programa de interesse público** do NESP
- ii. Recepcionar contribuições da sociedade para autorização de estudos técnicos para Projeto de Intervenção Urbana – PIU do NESP
- iii. Subsidiar a Prefeitura a determinar os parâmetros urbanísticos em zona de ocupação especial – ZOE

Proponente:

NESP: central de comércio de alimentos e logística intermodal rodoferroviária alfandegada.

MARCO REGULATÓRIO DO DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

1. PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (Lei nº 16.050/2014):

Art. 136: Os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) são os estudos técnicos necessários a promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação na cidade de São Paulo.

2. ZONEAMENTO (Lei Parcelamento, Uso e ocupação do Solo - 16.402/16):

Art. 15. As Zonas de Ocupação Especial - ZOE (...) necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo com elaboração de **Projeto de Intervenção Urbana**, aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050/16

3. DECRETO nº 56.901/16 – PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU:

Art. 8º A SP-Urbanismo poderá iniciar a elaboração de PIU a partir de requerimento apresentado por meio de Manifestação de Interesse Privado – MIP, instruído com os elementos constantes do artigo 3º, observada a realização da consulta pública de que trata o § 1º do artigo 2º, ambos deste decreto.

DECRETO nº 56.901/16 – PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU:

Atribuições:

- **SMDU – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano:** avalia a aderência do Projeto à Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e ao PDE, autoriza o desenvolvimento do PIU e encaminha ao Prefeito
- **SP Urbanismo:** coordena o desenvolvimento do projeto de acordo com os requisitos e elementos do Decreto

PRIMEIRA ETAPA

Momento atual:

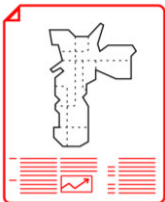


Diagnóstico da área objeto da intervenção, com caracterização dos seus aspectos sócio territoriais e ambientais;



Programa de interesse público da futura intervenção, considerando **sua diretriz urbanística**, a **viabilidade de transformação**, o impacto ambiental ou de vizinhança esperado, a possibilidade de adensamento construtivo e populacional e o modo de **gestão democrática** da intervenção.

SEGUNDA ETAPA



1. Proposta de **ordenamento ou reestruturação urbanística** para o território;
2. Demonstração da **viabilidade econômica** da intervenção proposta;
3. Definição do **modelo de gestão democrática** da intervenção.

CONSULTA PÚBLICA VIA INTERNET (entre 24/07 e 24/08)

← → ↻ | minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piunesp

gestão**urbana**SP << Consulta pública do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) NESP [f Compartilhar](#) [Tweeter](#) [G+ Compartilhar](#) 0

CONSULTA PÚBLICA DO PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU) DO NOVO ENTREPOSTO DE SÃO PAULO (NESP)

💬 Total de comentários (0)

📄 DIAGNÓSTICO

📄 PERÍMETRO

I. DESCRIÇÃO DO PROJETO

I.1. CONCEITO GERAL: O PADESP

1. O Projeto é parte integrante de um polo logístico e comercial de grande porte denominado “Polo de Abastecimento, Distribuição e Entrepósito de São Paulo” (“PADESP”) que, no médio prazo, terá uma dimensão estruturante em comércio, armazenagem e distribuição de alimentos para a Grande São Paulo e outras cidades.

2. Com área de 6.300.000 m² (seis milhões e trezentos mil metros quadrados), o PADESP interligará o eixo Anhanguera-Bandeirantes por meio do Rodoanel e da Estrada de Perus objetivando articular e promover um modelo de abastecimento e distribuição racional, eficiente e sustentável de produtos alimentícios no município de São Paulo (“Município”).

3. O PADESP contará com dois núcleos:

(i) Núcleo 1: central de comércio de alimentos, o Novo Entrepósito de São Paulo – NESP, subdividido em:

- 1a: Central de FLVO (Frutas, Legumes, Verduras e Outros)
- 1b: Central de Cereais e Flores
- 1c: Central de Pescados, Carnes e Lácteos
- 1d: Terminal rodoferroviário alfandegado

(ii) Núcleo 2: plataforma logística, para estocagem, transbordo e cross-docking de grandes volumes de cargas e de veículos pesados do sistema rodoviário Anhanguera/Bandeirantes/Rodoanel

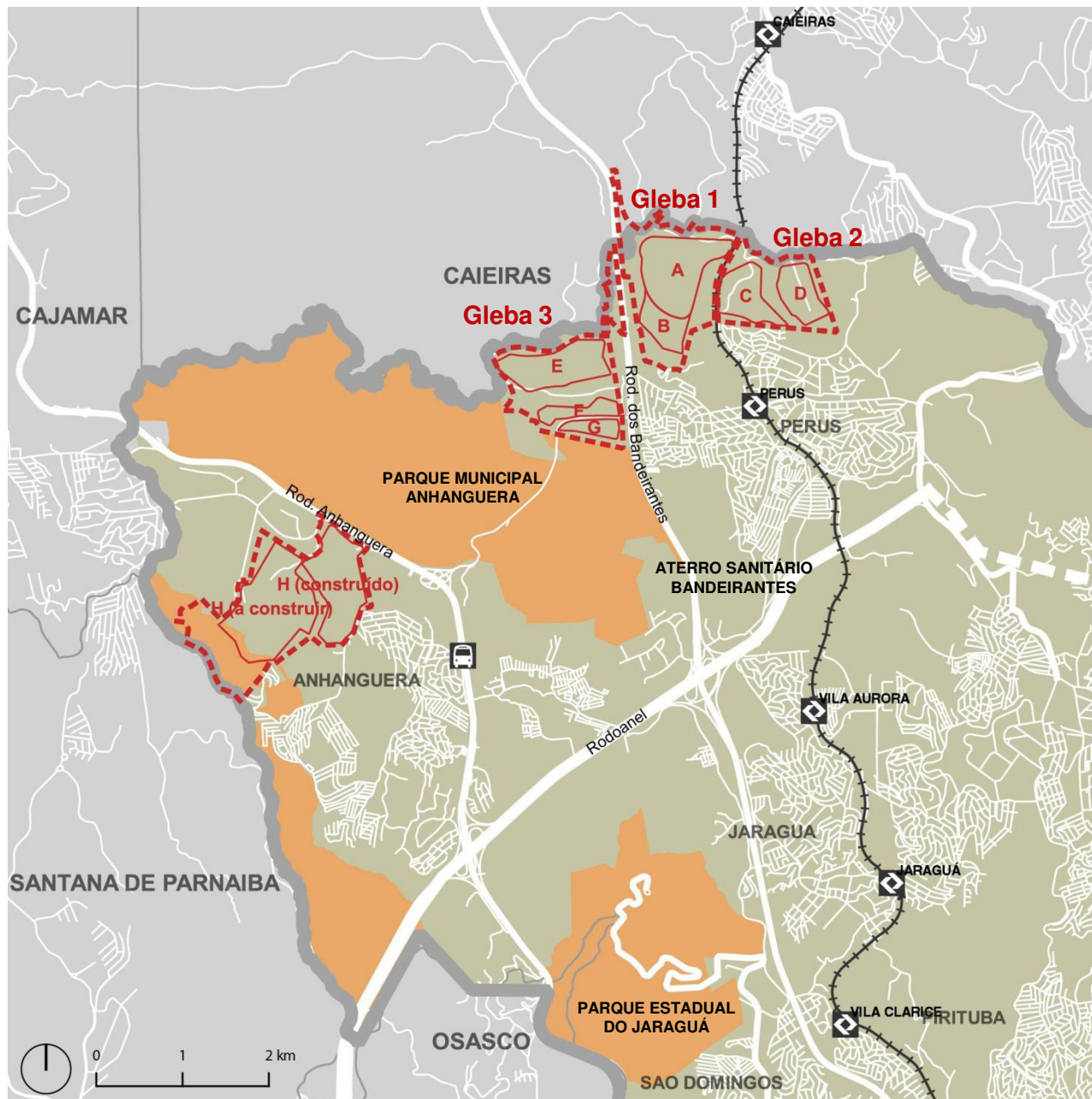
4. O PADESP fomentará o desenvolvimento da região abrangida com externalidades positivas para toda a Grande São Paulo. Estima-se a geração de, aproximadamente, 60 (sessenta) mil vagas de trabalho, a criação de cooperativas para atividades de reciclagem e compostagem, medidas de proteção e melhoria ambiental etc. Ou seja, além de importante transformação logística e comercial, o PADESP trará diversos benefícios socioeconômicos, valendo destacar:

(i) melhoria relevante da mobilidade urbana da Grande São Paulo;

(ii) diminuição de circulação de grandes caminhões nas marginais e ruas dos bairros da cidade;

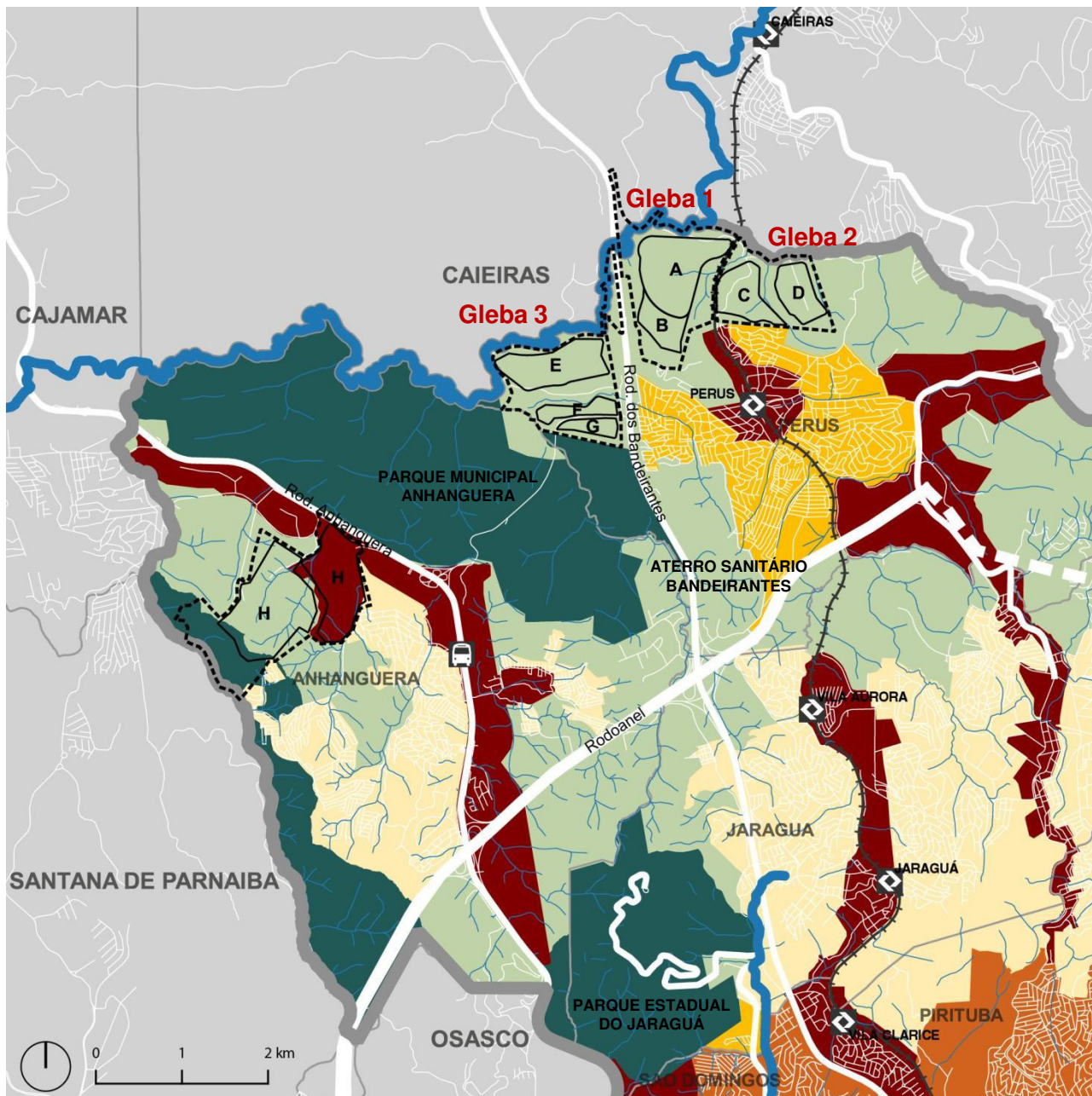
(iii) possibilidade de conversão de centros de armazenagem antigos e inadequados cravados no meio da cidade para funções contemporâneas;

LOCALIZAÇÃO GERAL DAS GLEBAS / PDE: zona urbana



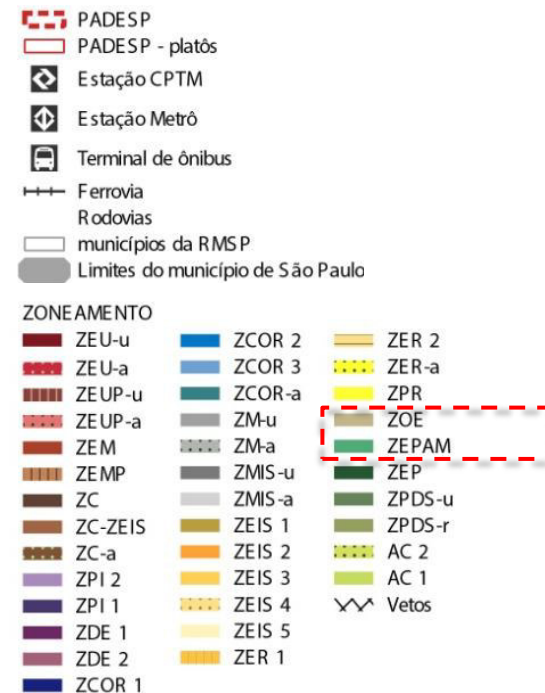
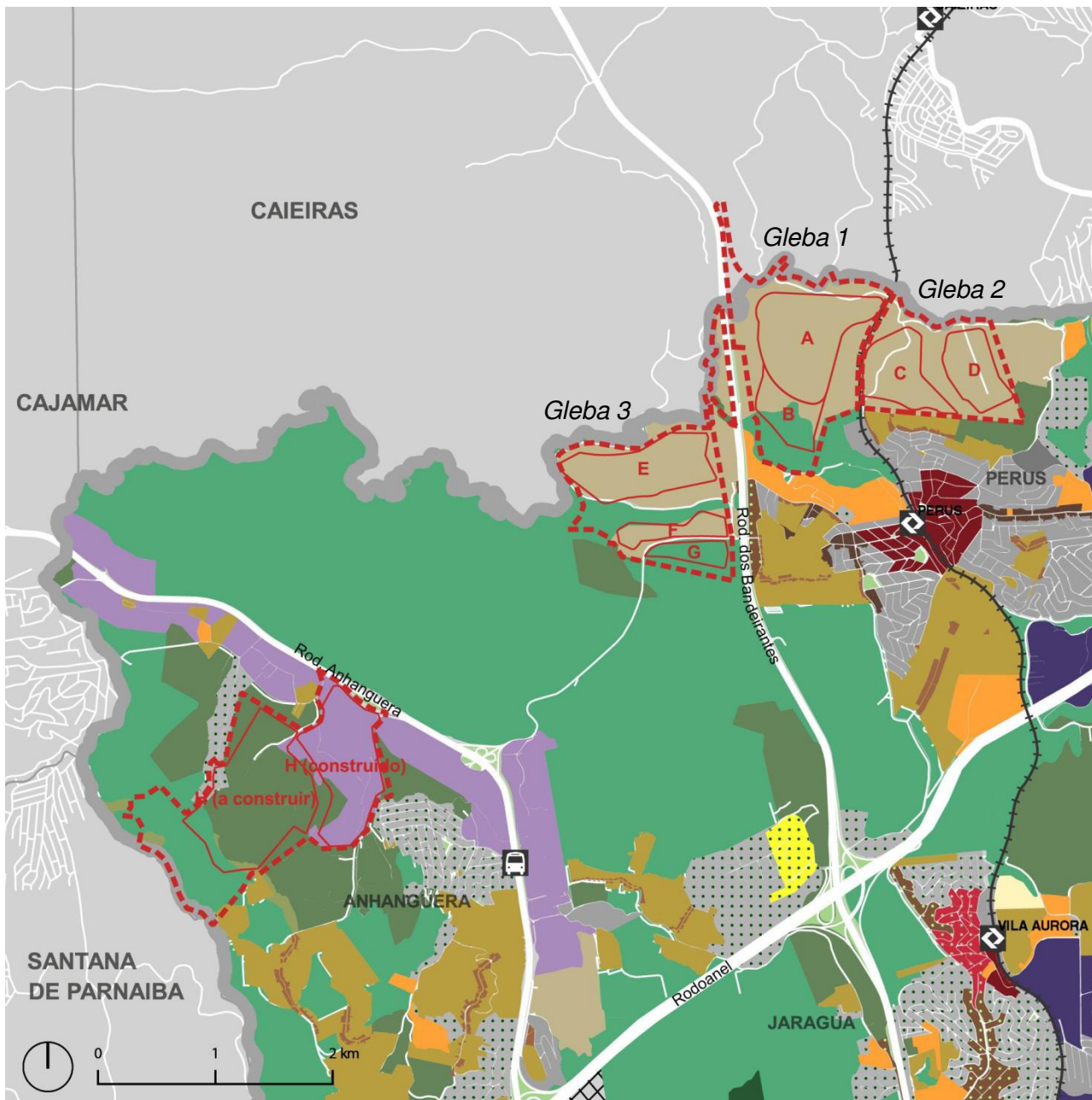
- PAESP
- PAESP - platôs
- Estação Metrô
- Estação CPTM
- Terminal de ônibus
- Ferrovias
- Limites do município de São Paulo
- Zona Rural
- Zona Urbana

LOCALIZAÇÃO GERAL DAS GLEBAS/ PDE: macroáreas



- PADESP - glebas
 - PADESP - platôs
 - Estação CPTM
 - Estação Metrô
 - Terminal de ônibus
 - Ferrovia
 - Rodovias
 - Hidrografia
 - Limite do município de São Paulo
- Macroáreas PDE
- Urbanização Consolidada
 - Estruturação Metropolitana
 - Qualificação da Urbanização
 - Redução da Vulnerabilidade Urbana
 - Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental
 - Controle da Qualificação Urbana e Ambiental
 - Contenção Urbana e Uso Sustentável
 - Preservação dos Ecossistemas Naturais

LOCALIZAÇÃO GERAL DAS GLEBAS/ zoneamento: ZOE e ZEPAM



DIRETRIZES DO ZONEAMENTO – 16.402/16

Art. 15. As Zonas de Ocupação Especial (...) necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo com elaboração de **Projeto de Intervenção Urbana**, aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por Macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050/16

Art. 42. § único; inc. X: ZOE não está sujeita ao atendimento das dimensões máximas de **quadra e lote**

Art. 44. § 2º Nos casos de lotes ou glebas com área superior a 40.000m², deverá ser adotado o parcelamento do solo na **modalidade loteamento**.

Art. 45. Deverá ser destinado percentual mínimo para a Municipalidade **para a implantação de área verde pública, área institucional e sistema viário, (...)** de acordo com os percentuais previstos no Quadro 2:

	PERCENTUAIS MÍNIMOS				
Área do lote ou gleba (m ²)	área verde	área institucional	Sistema viário	Área sem afetação previamente definida	total
<i>Maior que 40.000m²</i>	10 %	5 %	15 %	10 %	40 %

PADESP (POLO de ABASTECIMENTO, DISTRIBUIÇÃO e ENTREPOSTO de SÃO PAULO)

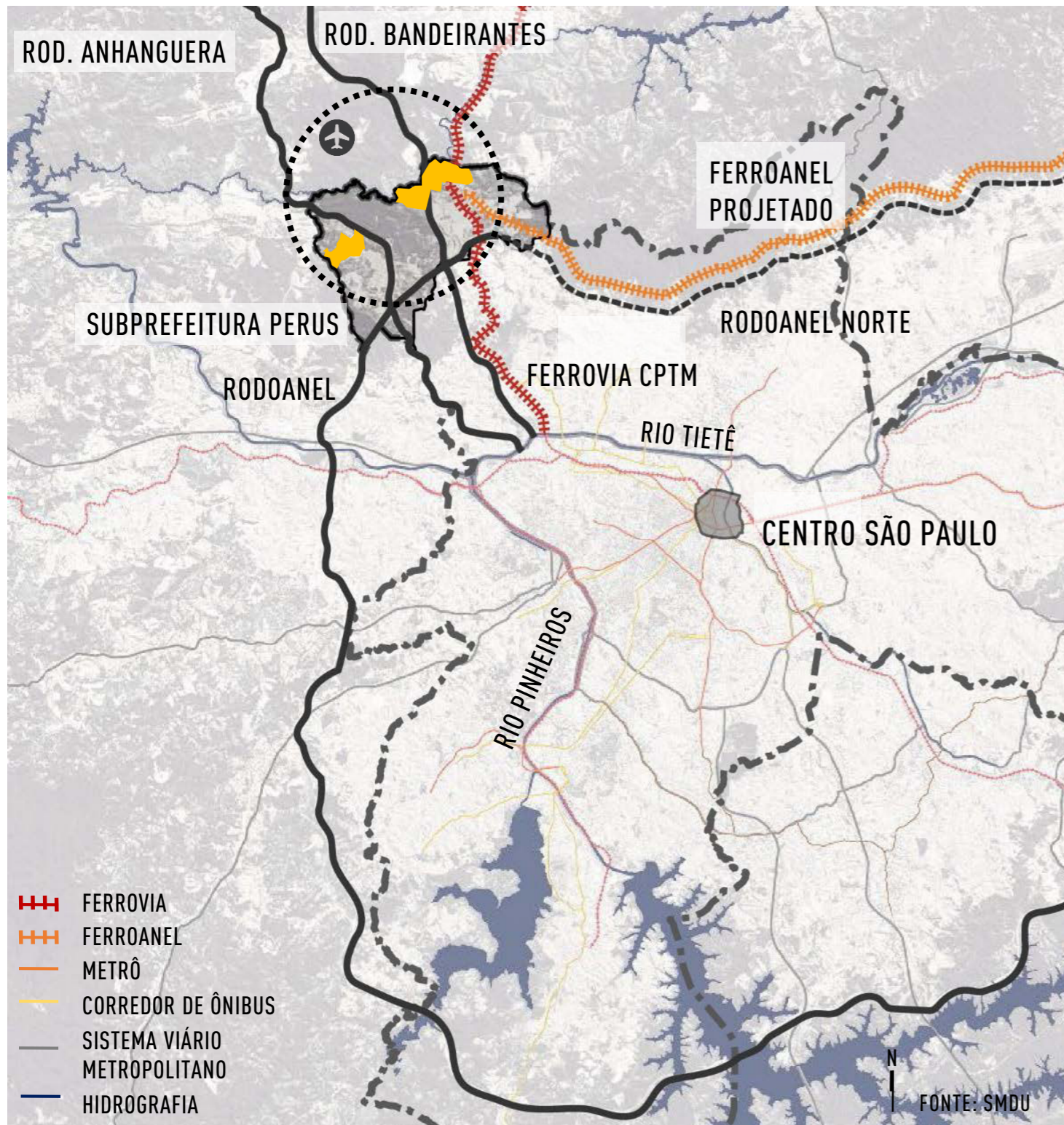
NESP (NOVO ENTREPOSTO de SÃO PAULO)

AUDIÊNCIA PÚBLICA | PERUS . 23.08.2016

- Carlos Leite | Stuchi & Leite Projetos Modelagem urbanismo, Coordenação técnica
- Domingos Pires, Camila Maleronka | p3Urb Modelagem econômico-financeira, Coordenação estratégica
- Kleber Zanchim | SABZ Modelagem jurídica
- Kleber Mendes | Multi Modelagem ambiental

PADESP: Polo de Abastecimento, Distribuição e Entrepósito de São Paulo

Criação de um polo articulado entre logística e comércio na Subprefeitura de Perus com os objetivos:



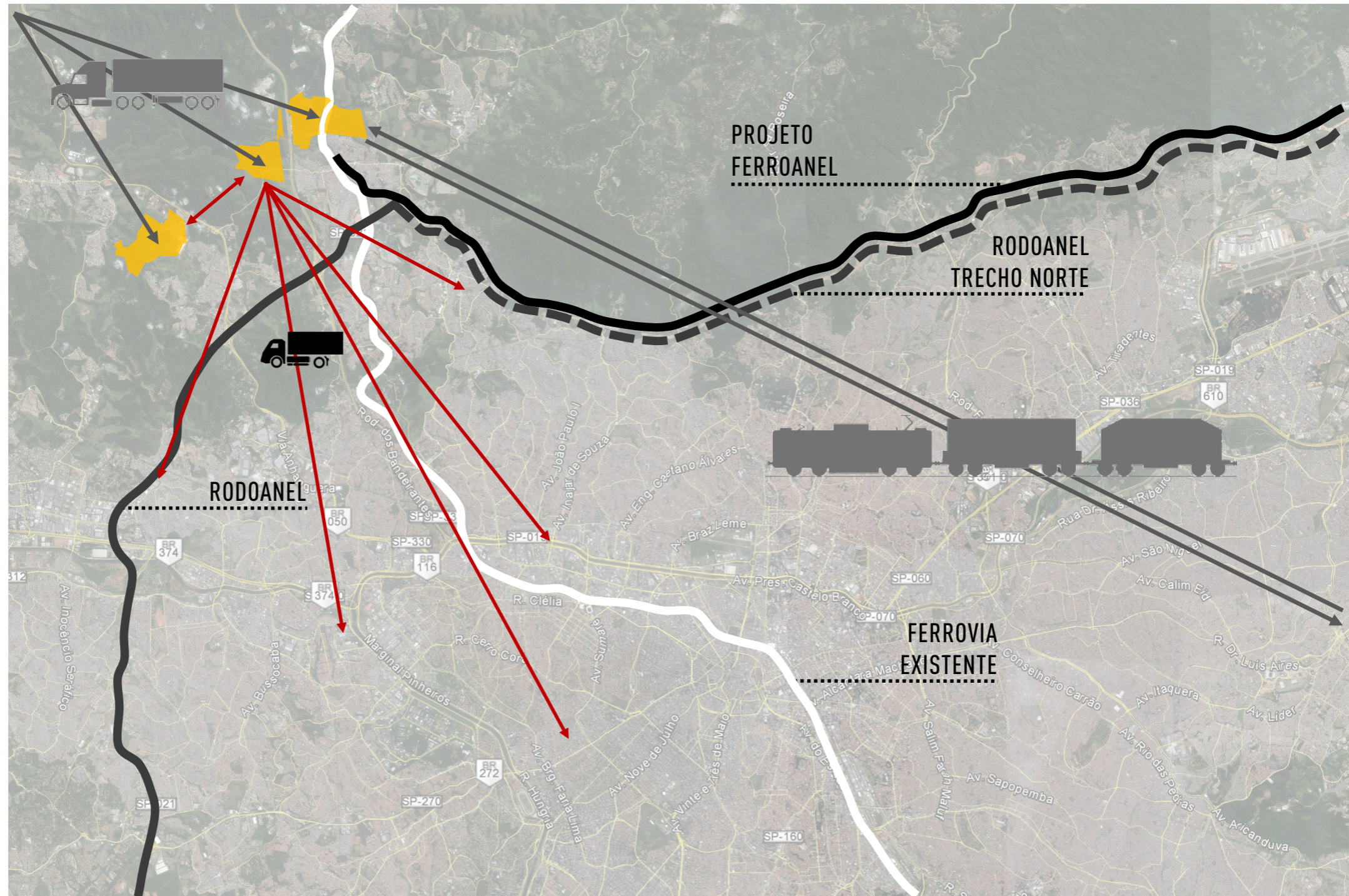
- Aumentar a eficiência na cadeia de abastecimento da Grande São Paulo melhorando a mobilidade urbana (Abastecimento = Logística + Comércio)
- Aproveitar e potencializar de forma racional e planejada a vocação logística de Perus e a infraestrutura existente e projetada
- Gerar emprego e renda na região da Subprefeitura de Perus

➡ LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

➡ INSTALAÇÕES CONTEMPORÂNEAS ADEQUADAS

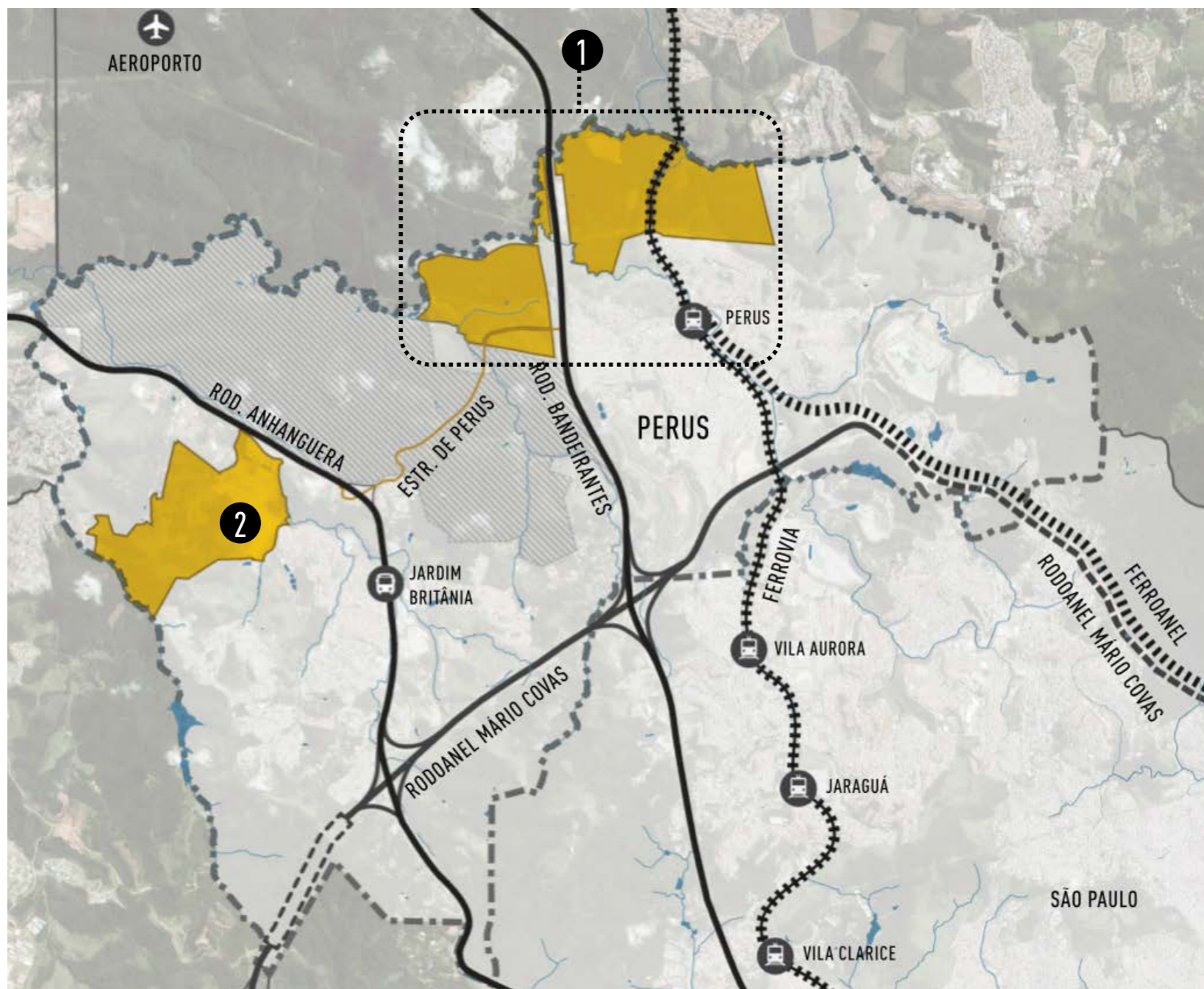
Lógica esquemática da operação PADESP

- Recebimento centralizado e consolidação de grandes volumes de cargas trazidas por carretas e por ferrovia
- Fracionamento, transbordo e compartilhamento das cargas em VUCs para entregas diretamente aos centros consumidores



Implantação estruturada – PADESP e NESP

CONCEPÇÃO INTEGRAL COM IMPLANTAÇÃO ESTRUTURADA:
PADESP = NÚCLEO 1 (NESP) + NÚCLEO 2 (logística)



NÚCLEO 1 - NESP:
(Novo Entrepósito de São Paulo)

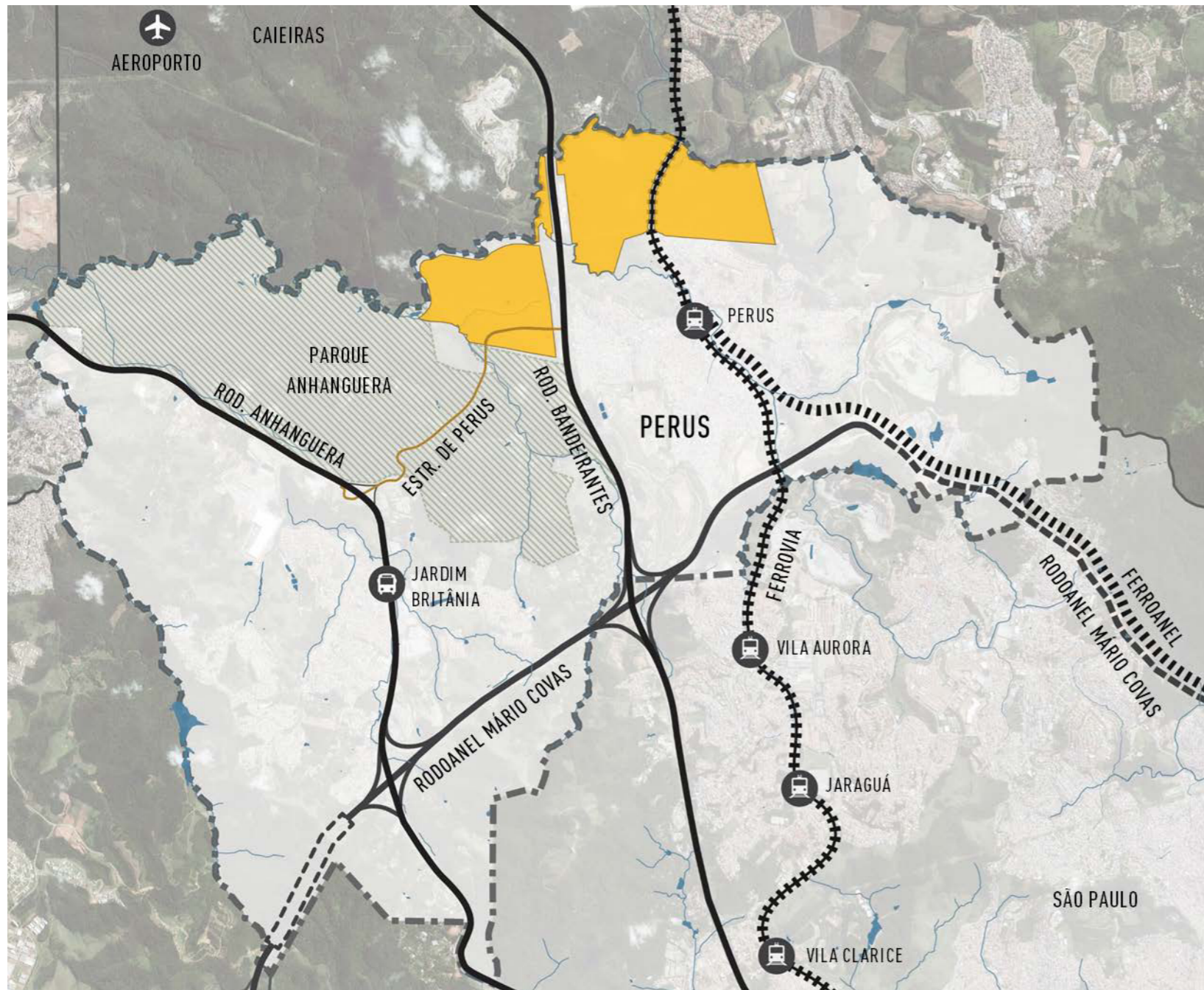
- Central de comércio de alimentos
- Logística intermodal rodoferroviária alfandegada

NÚCLEO 2 - LOGÍSTICA:

- Plataforma logística para estocagem, transbordo e cross-docking de grandes volumes de cargas e de veículos pesados do sistema rodoviário

NESP

Oportunidade de desenvolvimento para a Subprefeitura de Perus



PERUS

- 146 mil habitantes
- 13 mil empregos formais (rais)
- 0,07 empregos por habitante

NESP

- 4 milhões de m²
- Oportunidade de emprego para a população de Perus e região
- 30 mil vagas de trabalho
- Otimização da infraestrutura de transporte
- NESP S/A – comerciantes/empreendedores que compõem parte importante do atual abastecimento de alimentos de SP

NESP

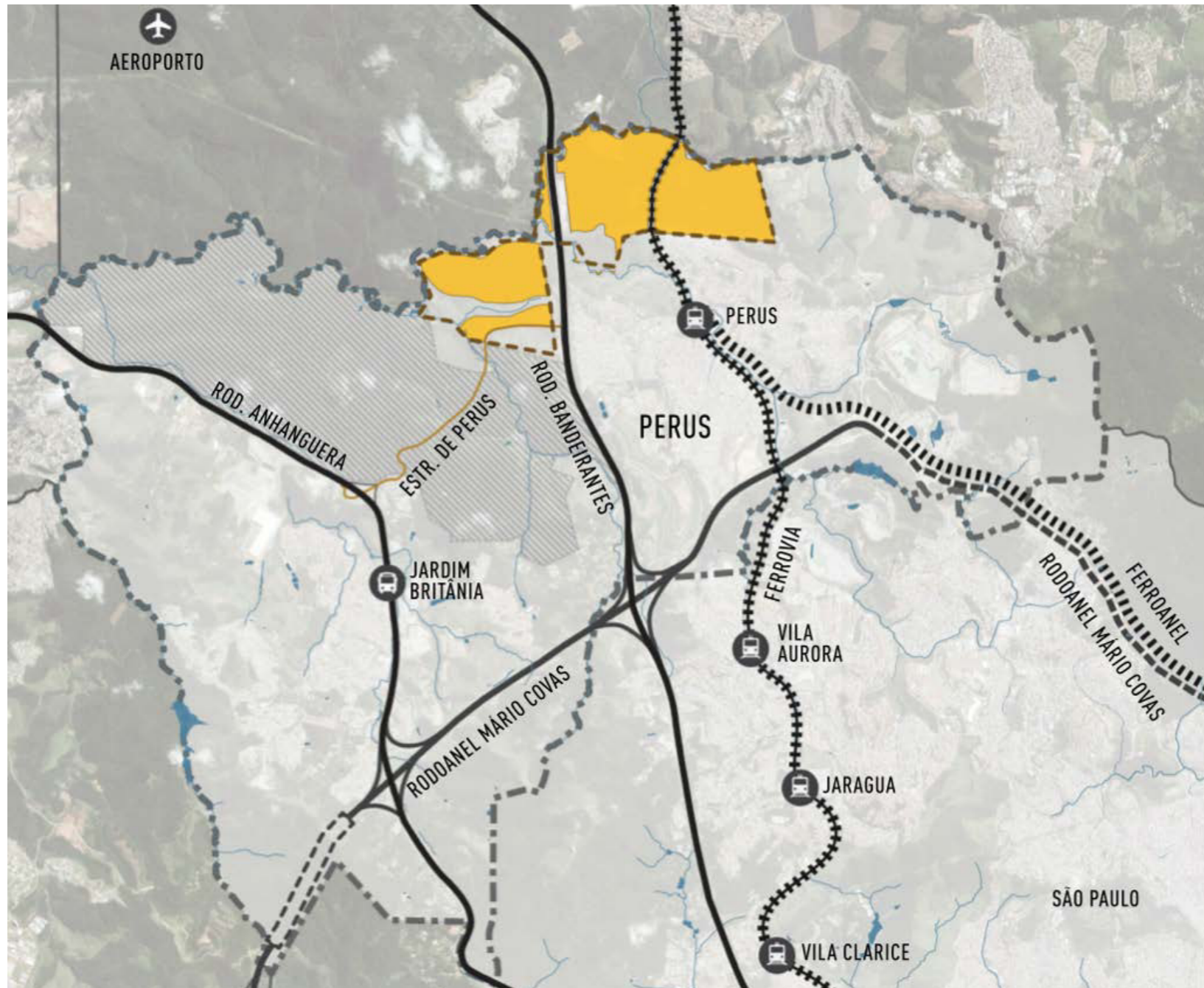
Oportunidade de desenvolvimento para a Subprefeitura de Perus

EXTERNALIDADES POSITIVAS - BENEFÍCIOS PARA A CIDADE E A REGIÃO:

- eficiência na cadeia de abastecimento
- redução do número de caminhões e emissões na cidade
- geração descentralizada de emprego e renda (30.000 vagas)
- destinação de áreas públicas e institucionais voltadas à comunidade local e trabalhadores (mais de 700 mil m²):
 - equipamentos para o desenvolvimento local, por exemplo escola e creche
 - áreas verdes: praças, parques e áreas verdes recuperadas

MIP (Manifestação de Interesse Privado) para PIU (Projeto de Intervenção Urbana)

Solicitação de parâmetros para ZOE



Solicitação de autorização para elaboração de PIU nos termos do Artigo 8º do Decreto 56.901/2016 para determinação dos parâmetros urbanísticos das ZOE's contidas em suas glebas conforme parágrafo 1º do Artigo 15 da lei 16402/2016, para licenciamento e implantação de empreendimento privado de abastecimento, distribuição e entreposto de alimentos e similares.

--- NESP

■ ZOE (Zona de Ocupação Especial)

Caracterização Ambiental

A caracterização ambiental preliminar da área ampara-se em levantamentos secundários, por meio de disponibilidades bibliográficas e cartográficas referentes ao NESP, consolidadas nas figuras apresentadas adiante no presente documento. Utilizou-se o conceito de Estudo de Massas para seleção de compatibilidades e potencialidades imobiliárias, de modo a identificar fragilidades ambientais e potenciais a que as áreas possam estar sujeitas.

Para alinhamento das diretrizes de caracterização ambiental do NESP, foram considerados os seguintes pontos:

- Compatibilidade entre o uso do solo pretendido (logística e armazenamento de produtos perecíveis) e o zoneamento municipal atual;
- Identificação do substrato geológico e susceptibilidades geotécnicas da área, através da avaliação do compartimento lito-pedológico presente;
- Identificação do contexto hidrográfico ao qual à área se insere; e
- Identificação das Categorias de Cobertura Vegetal presentes.

Caracterização Ambiental

1. Compatibilidade com o zoneamento municipal

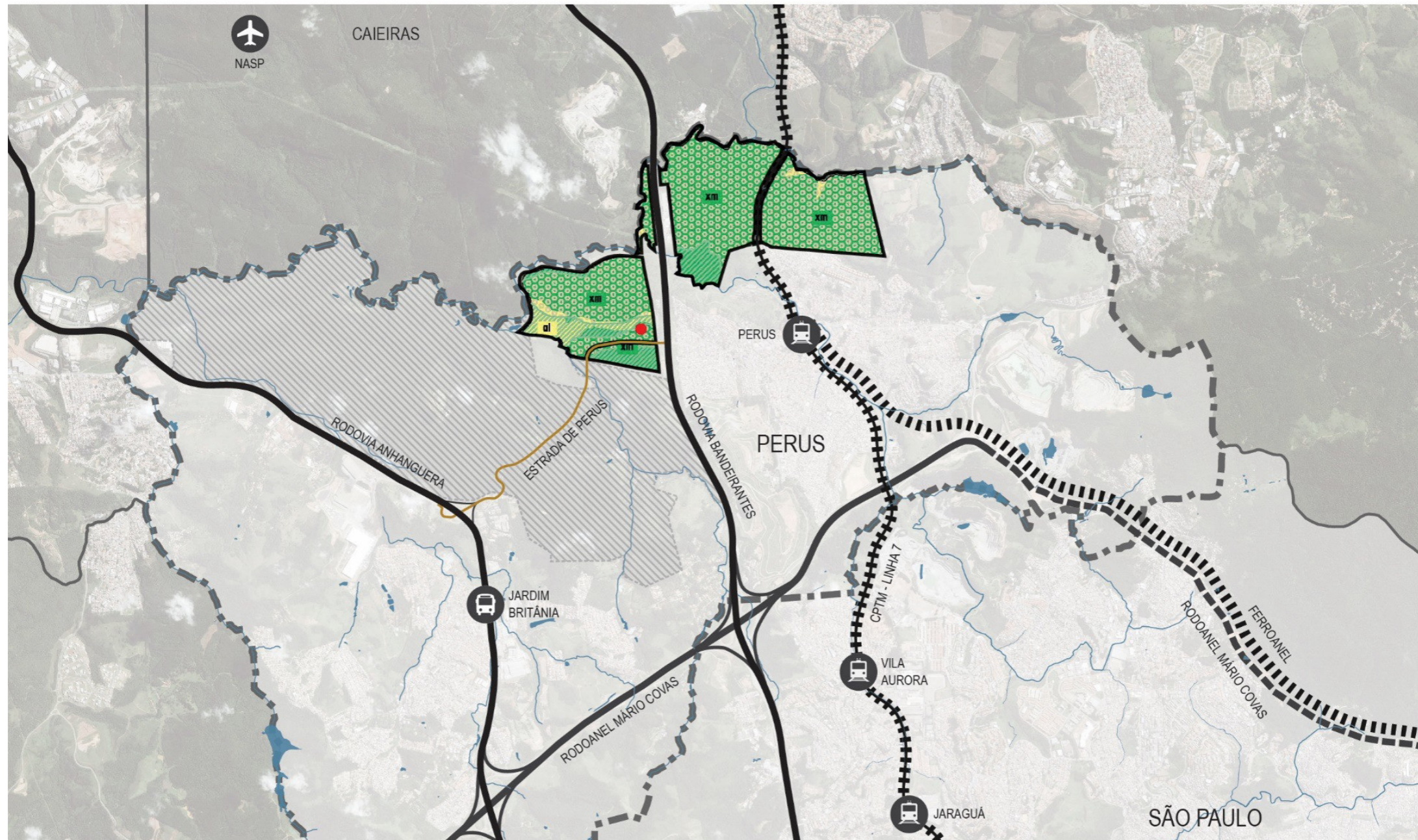
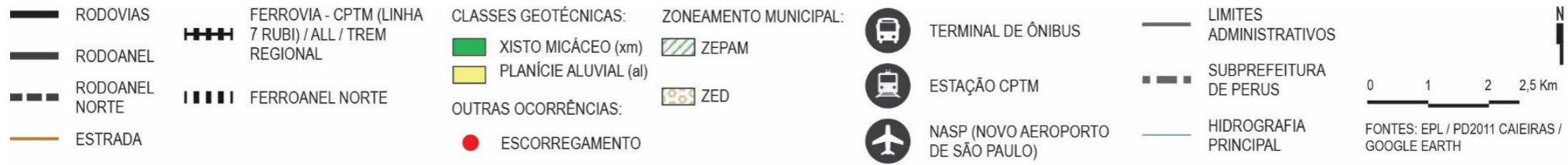
O NESP está situado na Macroárea de Controle da Qualificação Urbana e Ambiental (“MCQUA”), na Zona de Ocupação Especial (ZOE).

2. Substrato geológico e susceptibilidades geotécnicas

Caracterizadas em dois domínios principais individualizados pela Rodovia dos Bandeirantes (Leste e Oeste), sua distribuição geográfica consta da figura intitulada Cartografia Geotécnica, elaborada com base na Carta Geotécnica do Município de São Paulo, elaborada em 1992 pela PMSP (SEMPLA/SAR/SEHAB/SVP) e IPT e digitalizada pelo IPT em 2004. Os domínios possuem duas ocorrências geológicas principais, representadas por rochas metamórficas de baixo grau (xisto micáceo - xm) e por sedimentos aluvionares (areias, argilas e cascalhos - al). Apenas o Domínio Oeste apresenta a ocorrência de um ponto de escorregamento. As principais susceptibilidades geotécnicas dizem respeito à possibilidade de cheias nos terrenos sedimentares aluvionares, a movimentos de massa (escorregamento e erosão) nos terrenos metamórficos (xistos micáceos). Todavia, não há recomendações contrárias à implantação de empreendimentos logísticos sobre estes conjuntos litológicos.

Caracterização Ambiental

Cartografia Geotécnica



Caracterização Ambiental

3. Bacias Hidrográficas

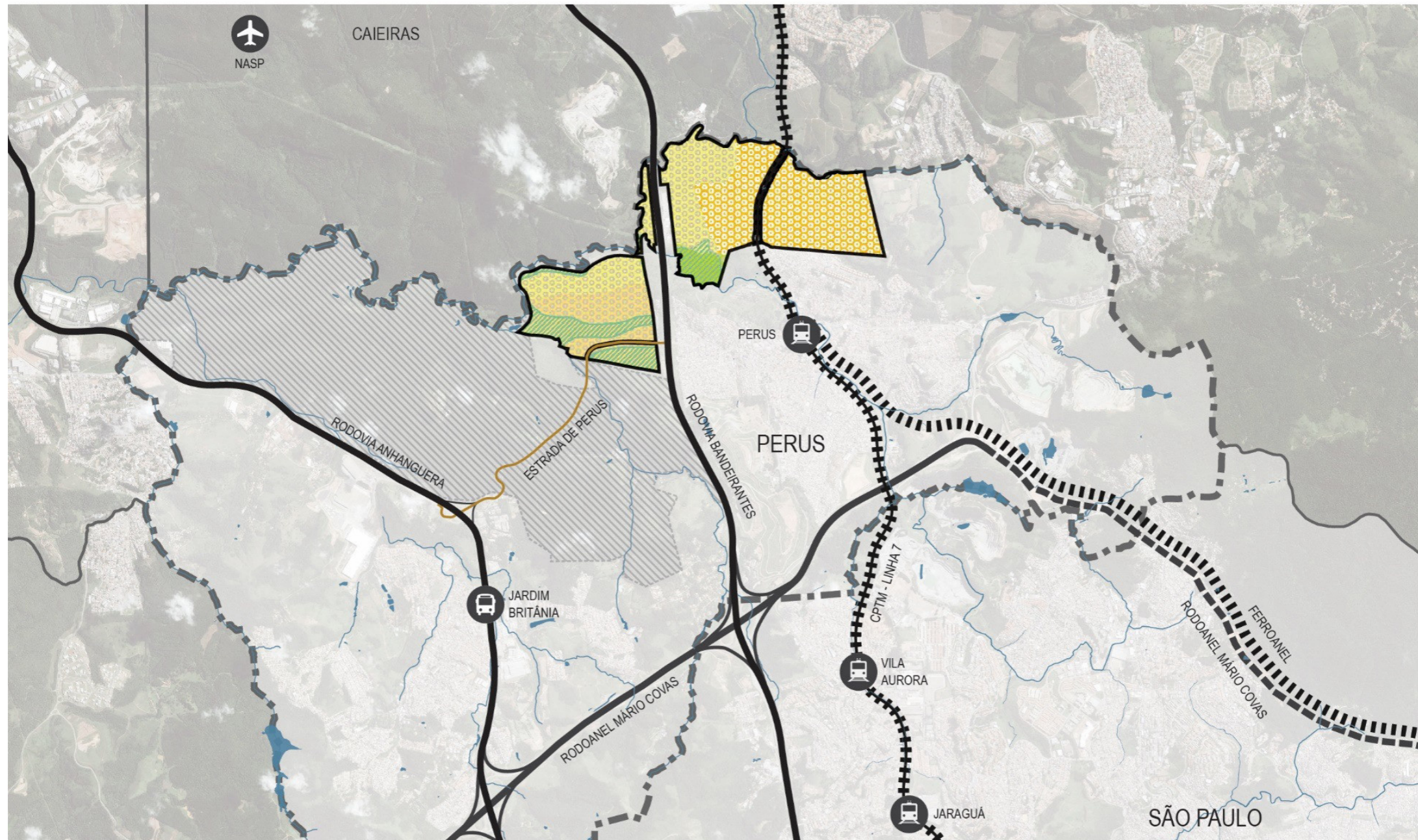
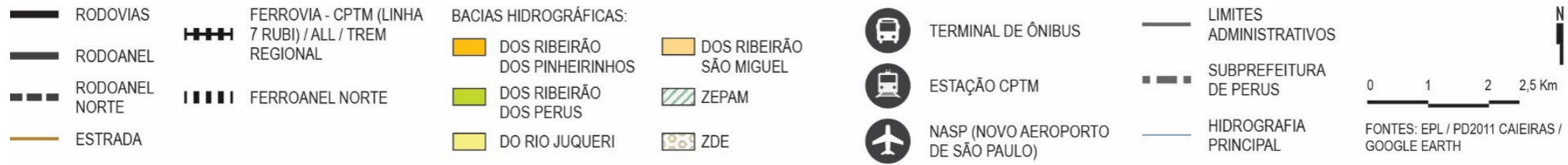
A partir do Mapa de Bacias Hidrográficas do Município de São Paulo (FCTH, 2012) e de metodologia análoga à utilizada para a abordagem geológica-geotécnica, individualizou-se duas especializações distintas para a caracterização das bacias hidrográficas que drenam o NESP. O Domínio Leste localiza-se em porções distintas das microbacias hidrográficas do Rio Juqueri, Ribeirão dos Pinheirinhos e Ribeirão dos Perus, que por sua vez drena as águas dos Córregos Andando e Ajuá, este último recebendo como tributários o Córrego do Tanque e o Córrego V. Grande.

O Domínio Oeste é circunscrito às microbacias do Rio Juqueri e do Ribeirão São Miguel e que possui como principal tributário o Córrego Manguinho.

O arranjo hidrológico local é apresentado na figura Bacias Hidrográficas.

Caracterização Ambiental

Bacias Hidrográficas



Caracterização Ambiental

4. Cobertura Vegetal

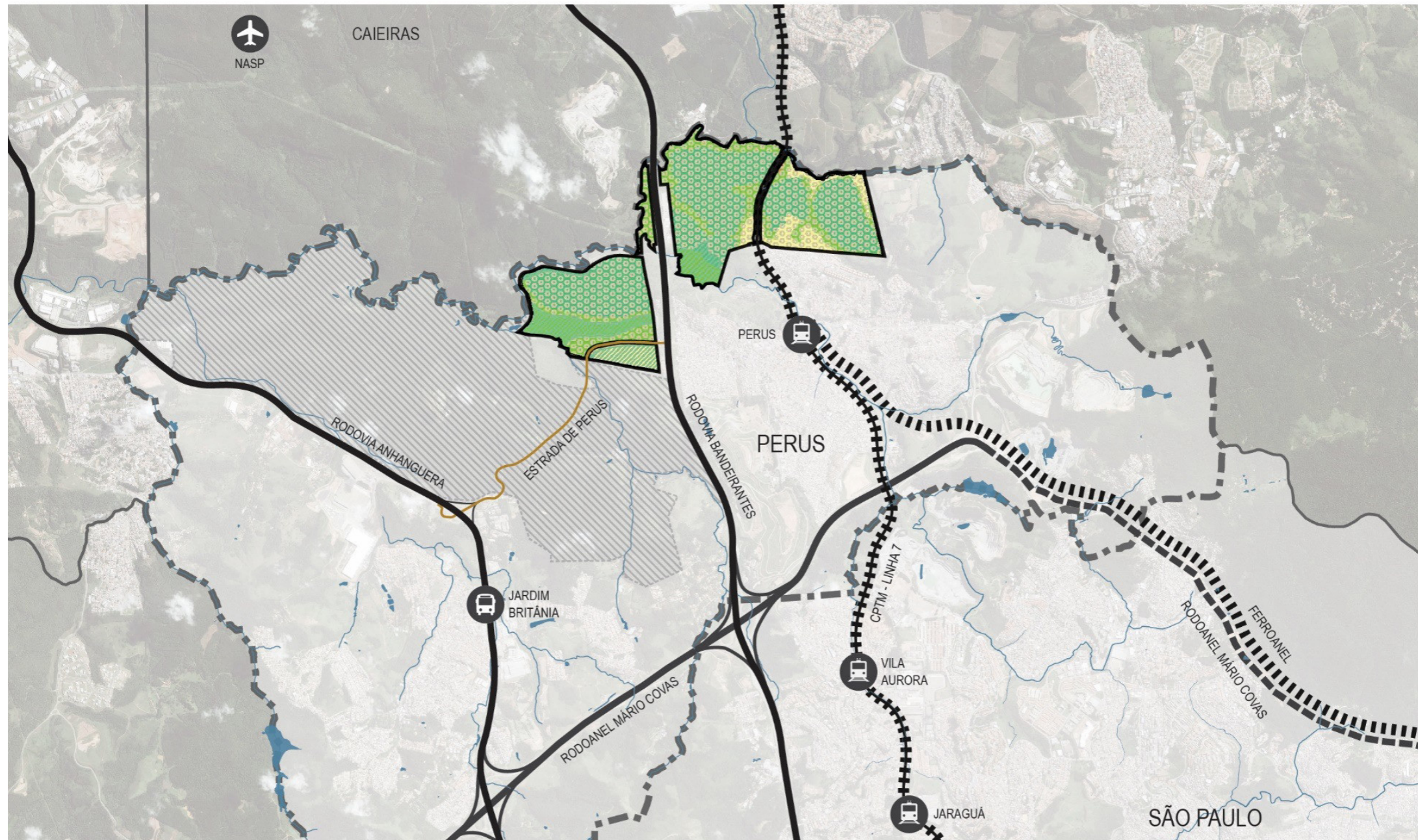
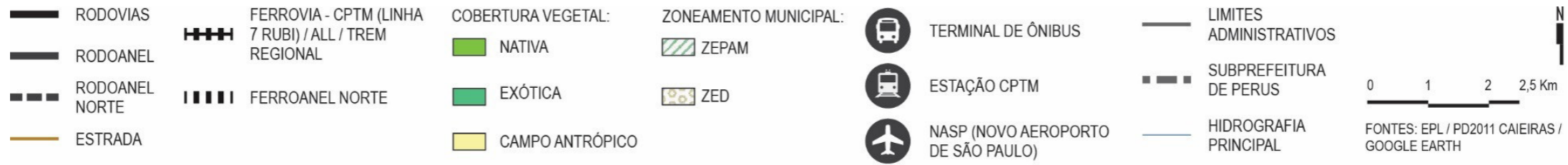
A área possui três tipos de recobrimentos, representados por vegetação exótica (notadamente eucaliptos) em cerca de 56 % do total da propriedade, por campo antrópico (12 %) e por pequenos fragmentos não conectados de vegetação nativa, que recobrem 32% da propriedade.

5. Impactos Ambientais Associados e Mitigação

Eventuais impactos serão monitorados e mitigados nos termos das licenças ambientais aplicáveis ao NESP.

Caracterização Ambiental

Cobertura Vegetal

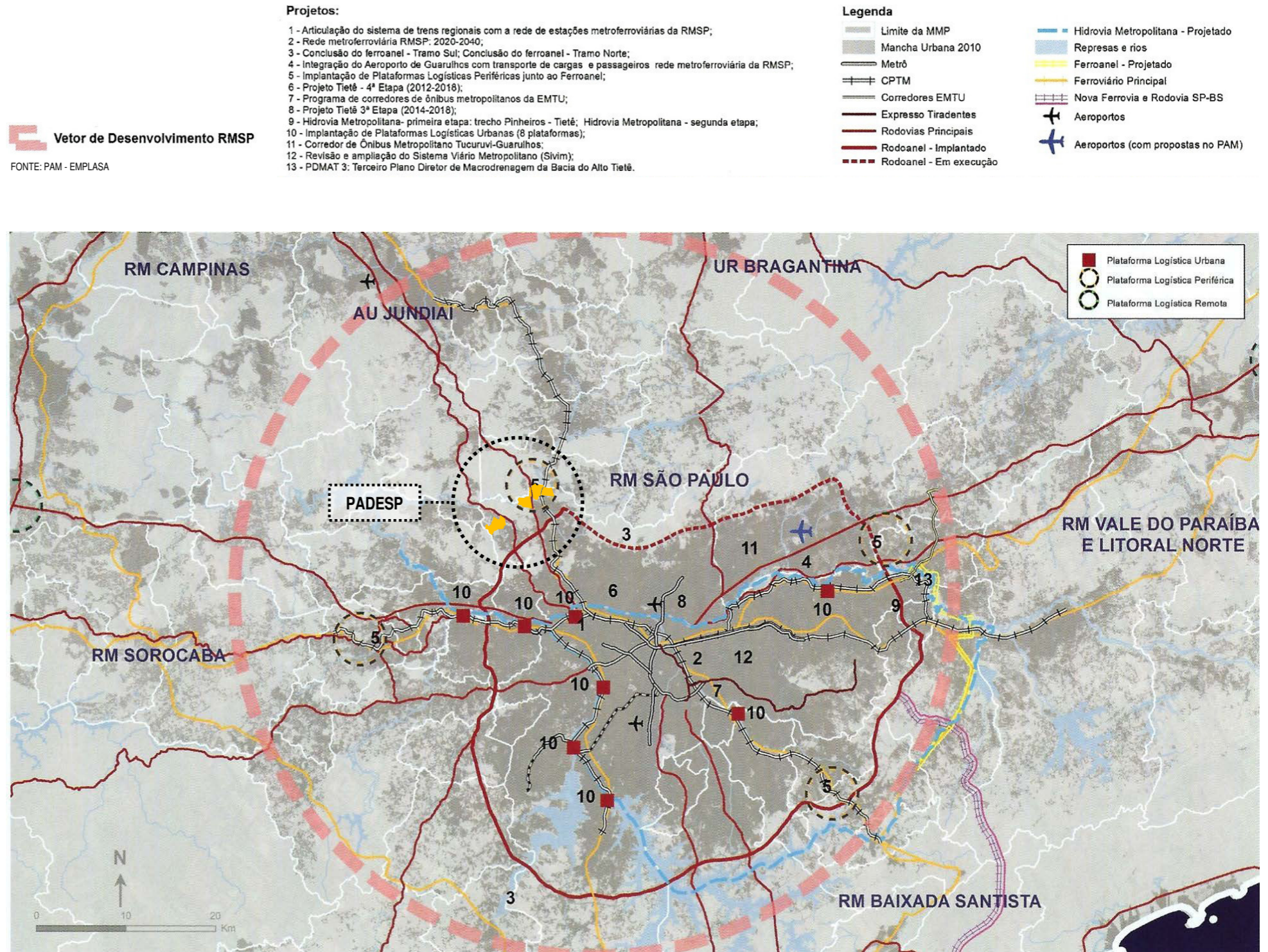


Caracterização da Área de Intervenção

O Projeto no contexto da estruturação metropolitana e da Macrometrópole

O perímetro do Projeto e as ações públicas e privadas que justificam a proposta:

- localização estratégica no Vetor Noroeste da Região Metropolitana de SP
- localização estratégica de acessibilidade multimodal com ênfase à logística:
 - Rodovias Bandeirantes e Anhanguera e Rodoanel
 - Ferrovia e Estação Perus (Linha CPTM 7 / ALL)
 - Futuro Ferroanel Metropolitano
 - Futuro Trem Metropolitano
 - Futuro Aeroporto de Caieiras (NASP)
 - Vetores Territoriais de Desenvolvimento da Macrometrópole e sua Carteira de Projetos:
 - VTD RMSP
 - VTD Bandeirante
 - Corredor logístico multimodal (rodo/ferro/aeroviário) e Plataformas Logísticas Periféricas

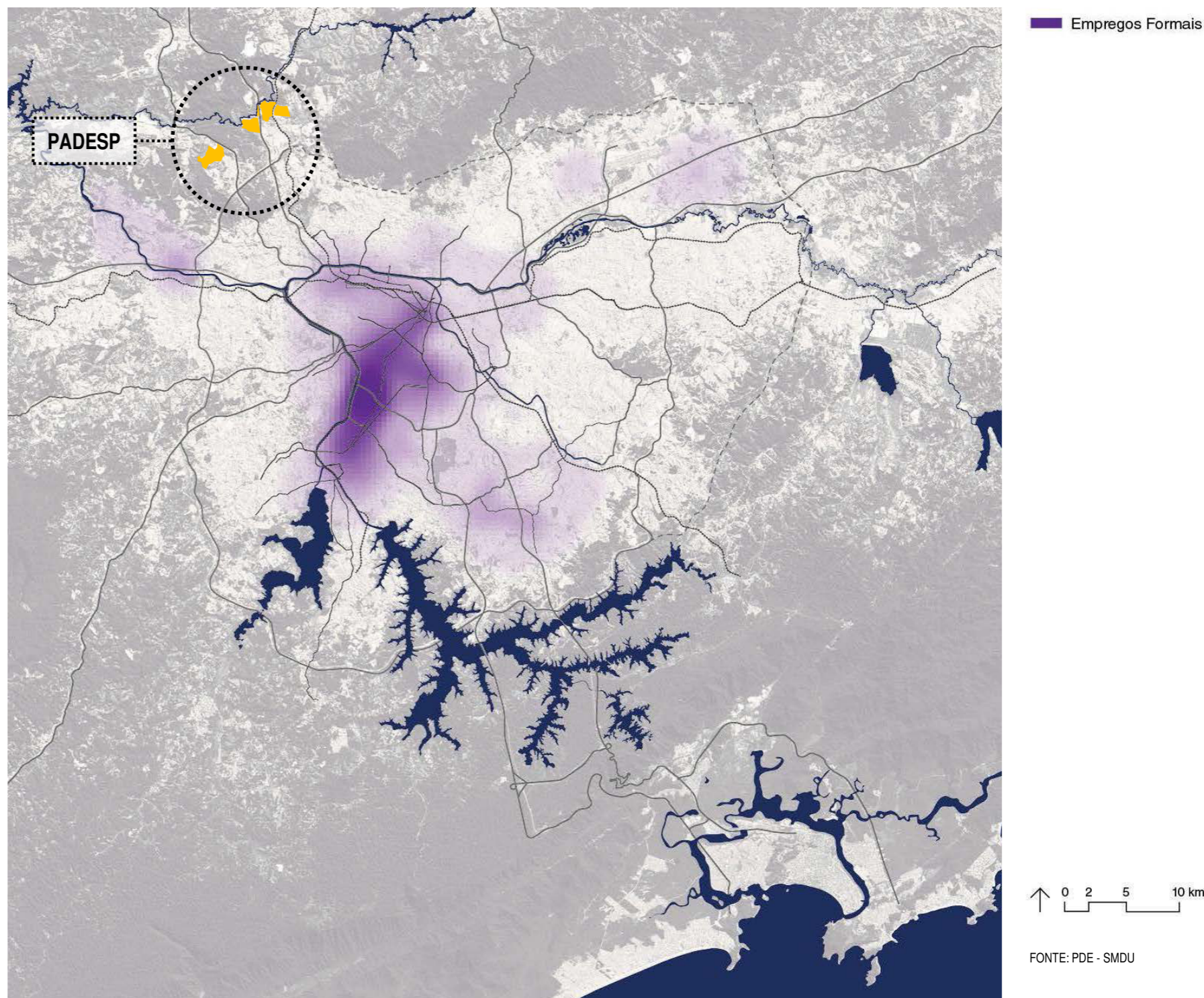


Caracterização da Área de Intervenção

O Projeto no contexto do desenvolvimento econômico na cidade: distribuição de empregos formais

O perímetro do Projeto e as ações públicas e privadas que justificam a proposta:

- A não uniforme e desequilibrada distribuição das oportunidades econômicas na cidade, evidenciadas no mapa de distribuição de empregos formais, pode ganhar externalidade positiva com a inserção do Projeto na Região de Perus.
- Estima-se clara contribuição do Projeto à eficiência da cadeia logística de abastecimento de alimentos da Região Metropolitana de São Paulo, dos impactos positivos para a mobilidade do Município e do claro alinhamento aos objetivos do PDE ao promover a descentralização da oferta de empregos pelo território.

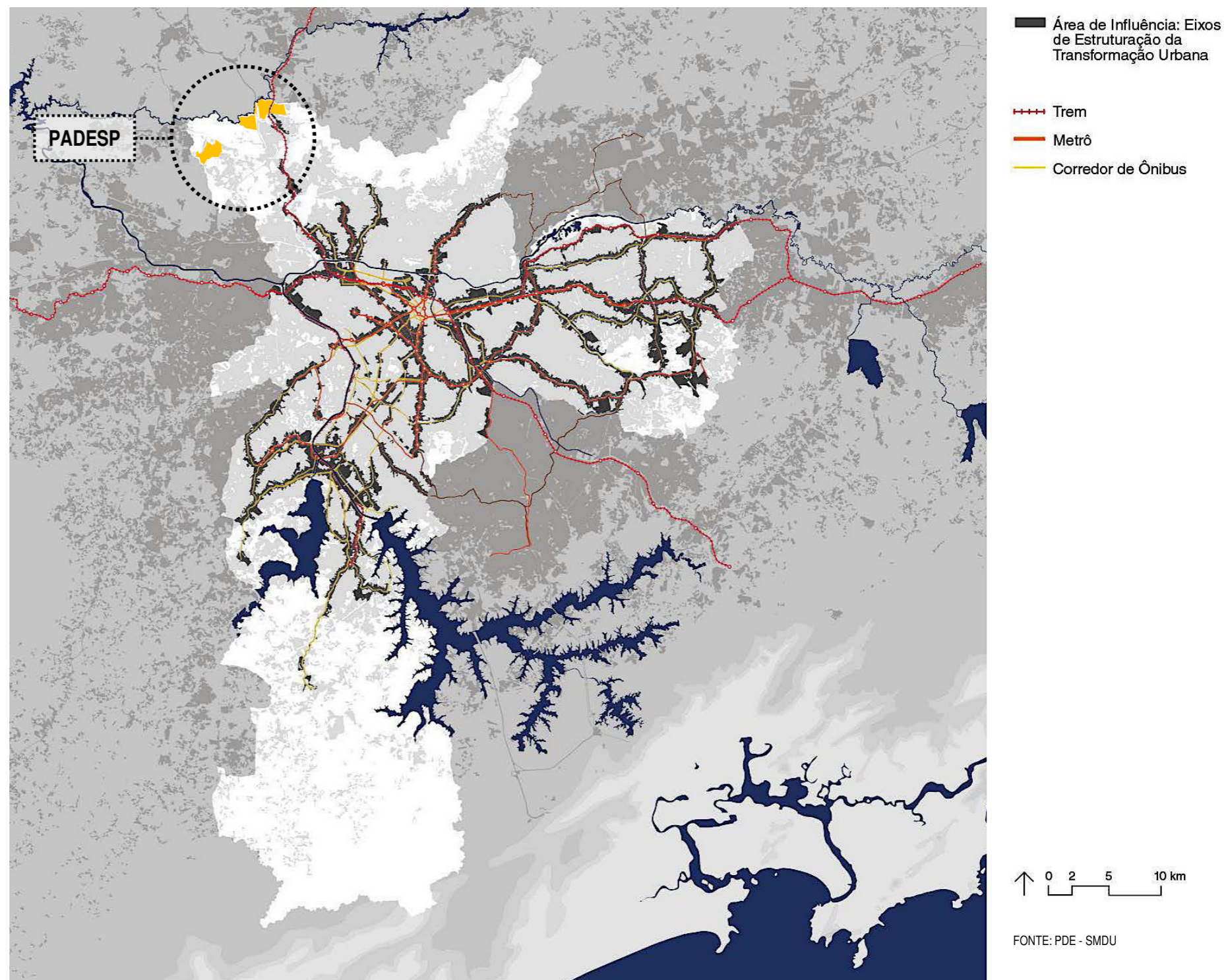


Caracterização da Área de Intervenção

O Projeto no contexto da rede de eixos de estruturação da transformação urbana

O perímetro do Projeto e as ações públicas e privadas que justificam a proposta:

- Com a geração de novos empregos, poder-se-á reduzir o tempo de deslocamento dos residentes da Subprefeitura de Perus até o trabalho, que atualmente apresenta um índice bastante alto de pessoas que levam mais de uma hora neste trajeto diário.
- Há, assim, um claro alinhamento aos objetivos do Plano Diretor Estratégico ao promover a descentralização da oferta de empregos pelo território.

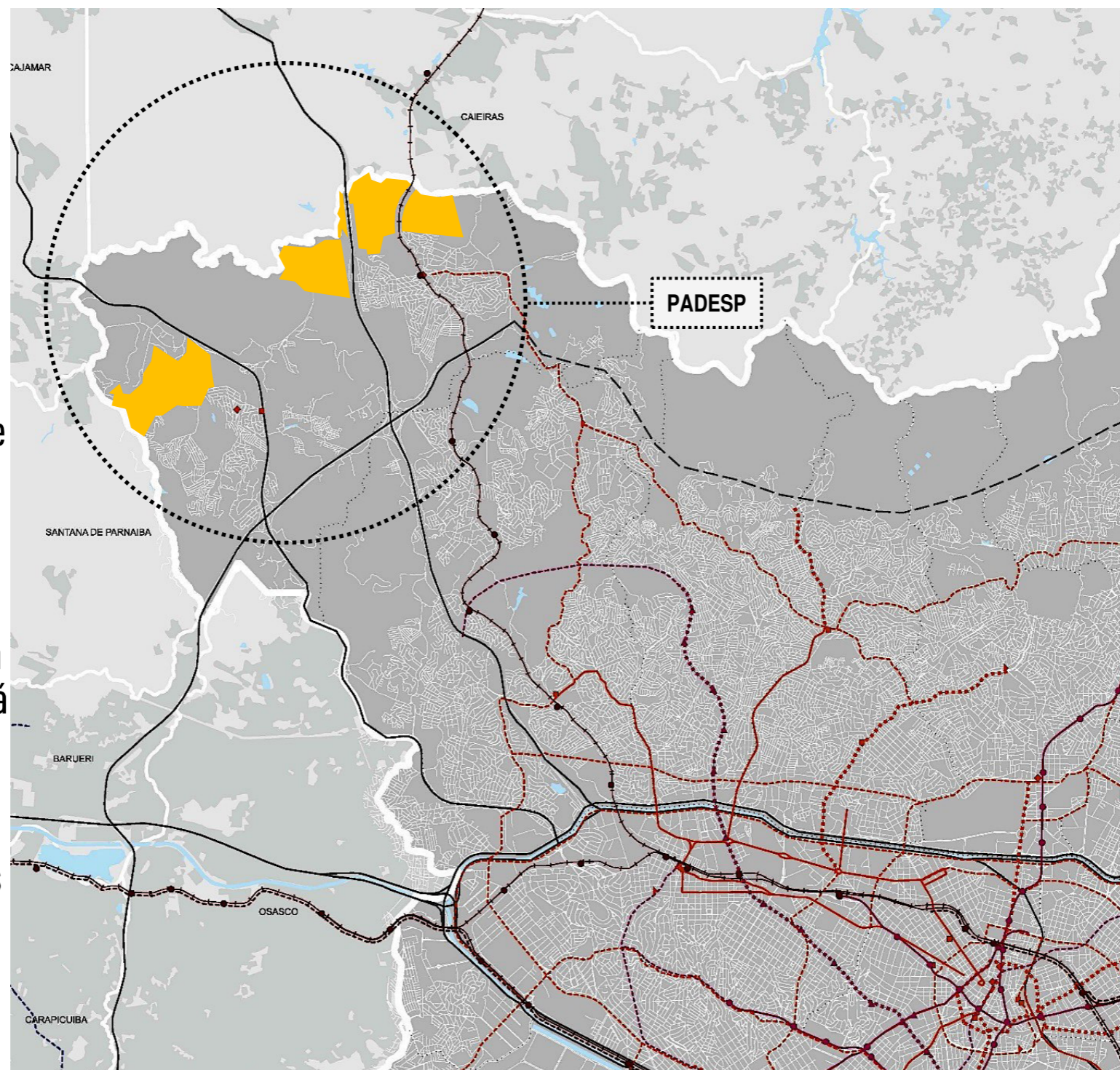


Caracterização da Área de Intervenção

O Projeto no contexto da rede de transporte coletivo – Vetor Noroeste

O perímetro do Projeto e as ações públicas e privadas que justificam a proposta:

- Com a geração de novos empregos, poder-se-á reduzir o tempo de deslocamento dos residentes da Subprefeitura de Perus até o trabalho, que atualmente apresenta um índice bastante alto de pessoas que levam mais de uma hora neste trajeto diário. Com novas ofertas, a micro-acessibilidade poderá ser privilegiada, garantindo melhorias dos modais que atendem a esta demanda e desafogando os transportes coletivos e vias estruturais nos trajetos com origem-destino desta para outras Subprefeituras.



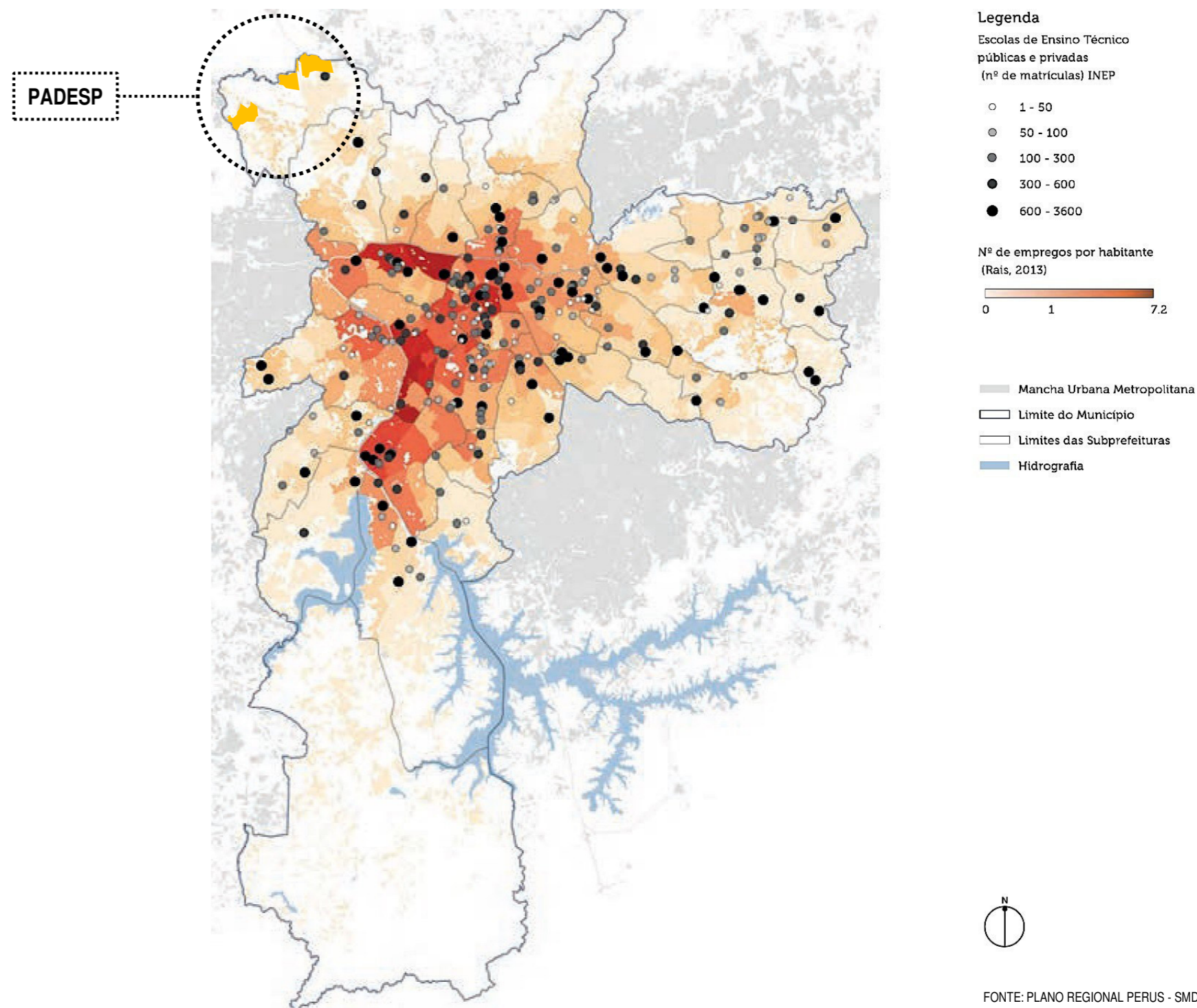
FONTE: PDE - SMDU

Caracterização da Área de Intervenção

Desenvolvimento econômico – relação emprego / habitante: desafio e oportunidades em Perus e região

O perímetro do Projeto e as ações públicas e privadas que justificam a proposta:

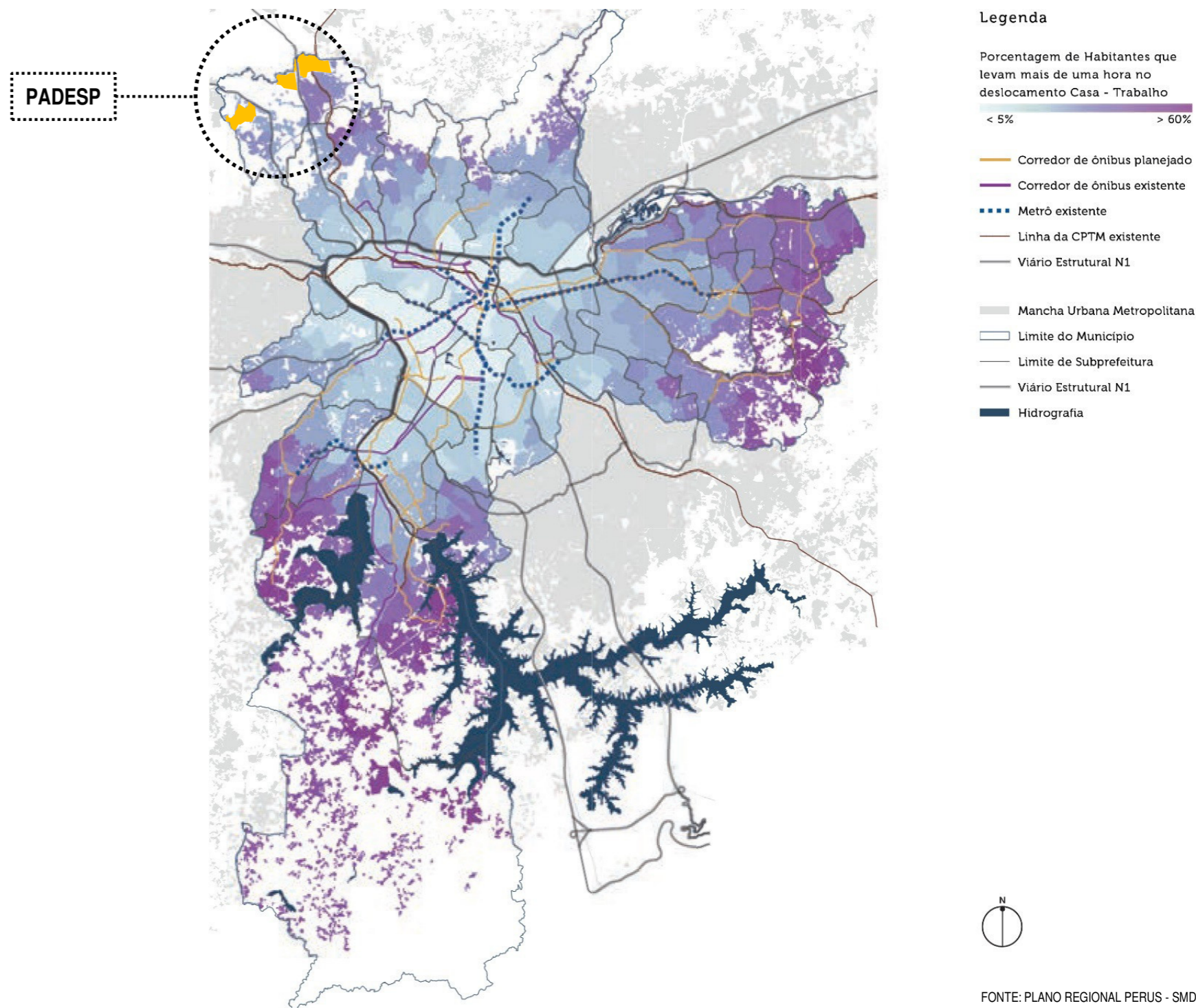
- A implementação de um Polo de Abastecimento, Distribuição e Entrepósito na região de Perus tem o potencial de requalificação da região ao trazer trabalho e desenvolvimento econômico, para uma região carente de oportunidades, contribuindo para reverter desequilíbrios estruturais da cidade.
- A implementação do Polo poderá gerar cerca de 30.000 vagas de trabalho, diretos e indiretos, com grande oferta para a população local, próximos às suas moradias.



Caracterização da Área de Intervenção

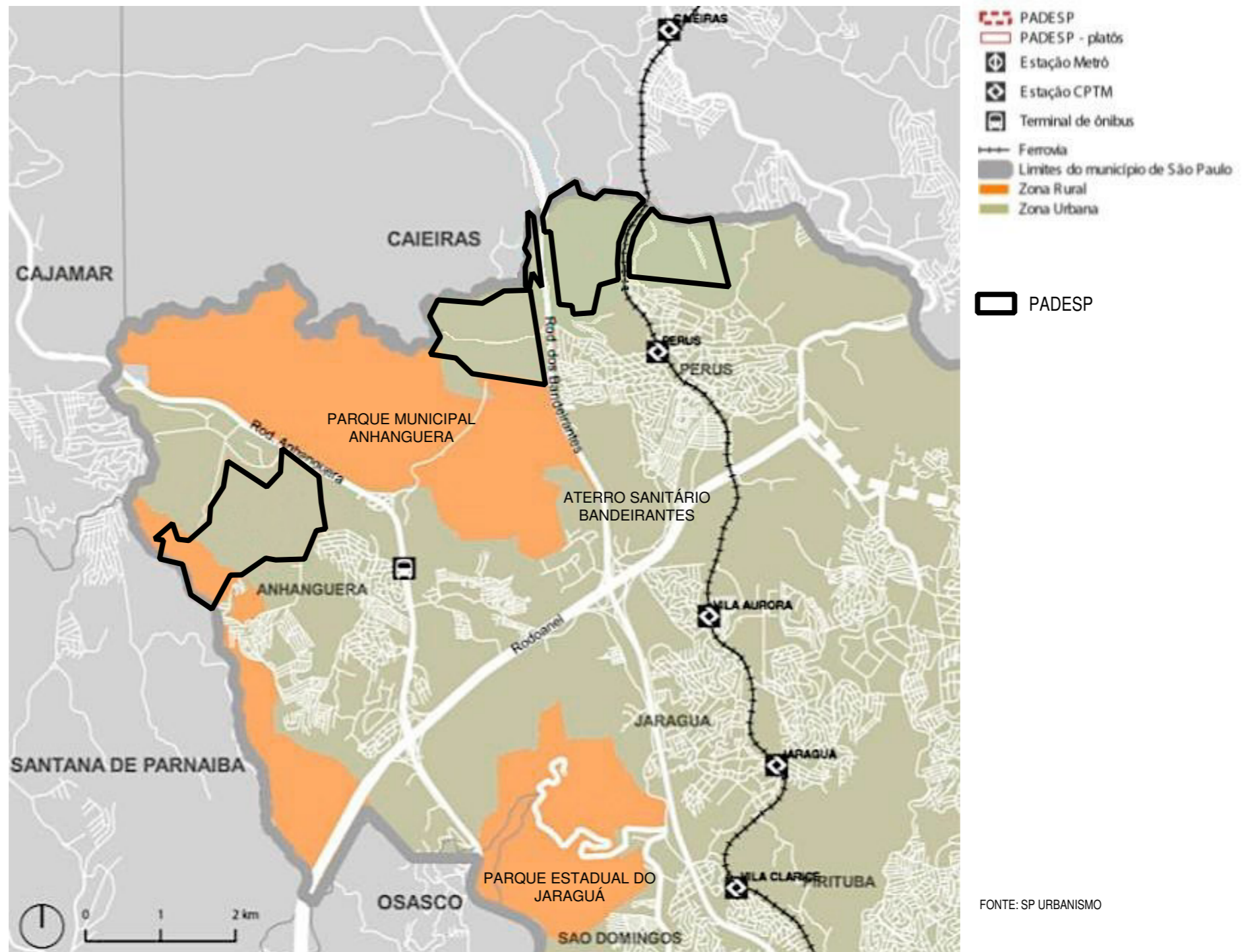
Infraestrutura e mobilidade – tempo de deslocamento e sistema de transportes: desafio e oportunidades em Perus e região

- A implementação de um Polo de Abastecimento, Distribuição e Entrepósito na região de Perus tem também o potencial de melhoria da mobilidade urbana da Grande São Paulo ao contribuir com a redução importante da circulação de grandes caminhões nas marginais e ruas dos bairros da cidade, que atualmente cruzam o tecido urbano oriundos do interior do estado e dos portos, para abastecê-la.
- Com a geração de novos empregos, poder-se-á reduzir o tempo de deslocamento dos residentes da Subprefeitura de Perus até o trabalho, que atualmente apresenta um índice bastante alto de pessoas que levam mais de uma hora neste trajeto diário.



Parâmetros urbanísticos vigentes

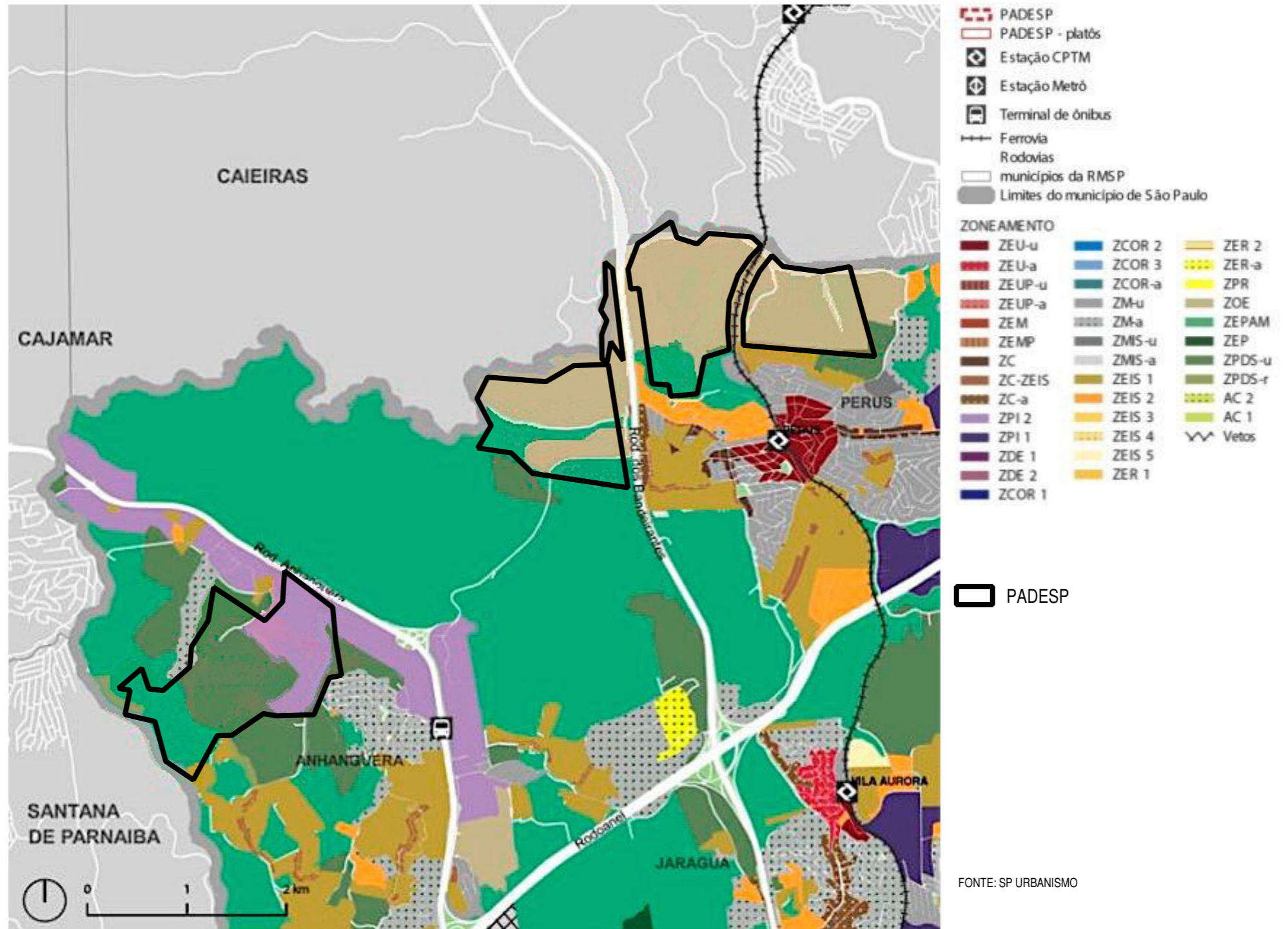
Macrozoneamento



FONTE: SP URBANISMO

Parâmetros urbanísticos vigentes

Zoneamento



Termo de Referência para os estudos técnicos

(I) PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO

- (a) Programa de intervenções: Projeto Funcional do NESP;
- (b) Plano Diretor de Implantação: Premissas do Projeto do NESP;
- (c) Parâmetros urbanísticos: definido pelos estudos de viabilidade;
- (d) Instrumentos de gestão ambiental: indicação dos estudos e atividades a serem desenvolvidos, conforme licenças ambientais aplicáveis; e
- (e) Levantamentos e medições necessários a comprovar os instrumentos de gestão ambiental relativos a gestão do solo e dos recursos hídricos: indicação dos estudos e atividades a serem desenvolvidos, conforme licenças ambientais aplicáveis.

(II) MODELAGEM ECONÔMICA DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

- (a) Plano de viabilidade econômica para implantação da proposta: refinamento do capex do Projeto;
- (b) Mecanismos de financiamento e fonte de recursos: Projeto integralmente privado, com riscos alocados sobre o empreendedor;

(III) DEFINIÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DE SUA IMPLANTAÇÃO

- (a) Instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da transformação urbanística pretendida: Projeto integralmente privado com modelo de gestão privada;
- (b) Formas de controle público e social do processo de implantação: consulta pública e órgãos de controle ambiental na aprovação dos projetos;
- (c) Estratégias de gestão para implantação faseada: avaliação do Cronograma apresentado; e

(IV) PROPOSTA DE MINUTA DE DECRETO: DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO DE PARÂMETROS DA ZOE.