

PROPOSTAS DA INICIATIVA PELOS CORREDORES/TERRITÓRIOS CULTURAIS PARA APRIMORAMENTO DO SUBSTITUTIVO DO PDE – 2014

EMENDAS SUBLINHADAS E EM COLCHETES

Seção V – Da Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) (ARTIGOS 57-64)

Art.59

IV – Área de Proteção Cultural (APC) – bens, imóveis, porções do território e espaços dotados de especial e peculiar interesse público relacionado ao seu uso e atividades ou valor afetivo, simbólico, histórico, memorial, paisagístico e artístico, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade, podendo incluir [os seguintes tipos]:

Art. 60

[§ 10º. O enquadramento de imóvel, área urbana ou conjunto de imóveis de produção e fruição cultural como ZEPEC-APC, conforme descritos na alínea “a” do inciso IV do artigo 59 deste substitutivo, será aprovado pelo Conselho Gestor das ZEPEC, segundo legislação específica a ser aprovada no prazo de um ano a contar da data da sanção da Lei do PDE pelo prefeito.]

Art. 61. Aplicam-se nas ZEPEC os seguintes instrumentos de política urbana e patrimonial: (...)

[IV □ isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento de atividades culturais;

V □ simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção das autorizações e alvarás necessários;

VI □ assistência técnica para orientação sobre elaboração de projetos de revitalização de bens e fachadas, acesso a linhas de financiamento e patrocínio, desenvolvimento de produtos, apoio jurídico, acesso a incentivos à inovação e a atividades de pesquisa, produção e qualificação artística e técnica.]

Artigo 62

[§ 4º. No caso de doação ao Município de imóvel, ou parte dele, enquadrado como ZEPEC-BIR ou ZEPEC-APC, para os fins previstos no artigo 59, a prefeitura poderá autorizar a transferência de potencial construtivo, calculado segundo fórmula que incluirá um fator de incentivo.]

Art. 63. A edificação ou o espaço enquadrado como ZEPEC-APC e, preferencialmente, localizada em [Território de Interesse Cultural (TIC)], previsto no artigo 65 (...)

[§ 3º. Em caso de interrupção de atividades devido à demolição, reforma ou ampliação de imóvel enquadrado como ZEPEC-APC, o responsável pelas obras deverá prover espaço provisório que atenda às necessidades operacionais para a manutenção das atividades enquanto o novo espaço objeto do § 1º não estiver construído e apto a ser ocupado. (...)]

[**Art. XX.** No prazo de um ano, a contar do início da vigência deste PDE, deverá ser aprovada lei específica que estabelecerá a Política Municipal de ZEPEC.]

[**Art. XXX.** Será instituído o Conselho Gestor das ZEPEC, paritário, com representantes do Poder Público e da sociedade civil e do setor privado, voltado a acompanhar e avaliar a implementação da Política Municipal de ZEPEC, sendo, também, responsável pelo enquadramento de imóveis de fruição cultural como ZEPEC-APC (tipo A), segundo descrição contida na alínea “a” do inciso IV do artigo 59, conforme regulamento específico a ser aprovado no prazo de um ano a contar do início da vigência deste PDE.]

TERRITÓRIOS DE INTERESSE CULTURAL

[**Art. 65.** Fica instituído o Território de Interesse Cultural (TIC), como instrumento de desenvolvimento urbano sustentável com os seguintes objetivos:

- I- Criar e sinalizar rotas e circuitos culturais, identificando os bens, imóveis e espaços protegidos;
- II- Recuperar, preservar e fomentar atividades e espaços relacionados à cultura, à economia criativa e aos

negócios sustentáveis;

III- Promover a revitalização de áreas degradadas e abandonadas;

IV- Estimular a valorização dos espaços públicos;

V- Impulsionar o dinamismo econômico com atividades socioambientalmente sustentáveis e inclusão social.

§ 1º Atividades, espaços e negócios deverão relacionados aos objetivos acima apresentados deverão ser incentivados por políticas públicas integradas e ações intersetoriais envolvendo as áreas de cultura, meio ambiente, transporte, educação, turismo, desenvolvimento, inclusão social e segurança.

§ 2º Os TICs serão administrados por uma entidade de interesse público, que terá como atribuições:

I- propor e coordenar ações integradas dos setores público, privado e não governamental para recuperar, proteger, fomentar e induzir atividades, espaços e negócios culturais, sustentáveis e a economia criativa

II- fiscalizar o cumprimento de contrapartidas relacionadas à concessão de incentivos vinculados ao TIC e recomendar penalidades aos órgãos competentes caso haja descumprimento de condicionantes

III- firmar parcerias com organizações públicas, privadas e não governamentais;

IV- propor e negociar acordos referentes a linhas de crédito, incentivos econômicos e programas e planos internacionais, federais, estaduais e municipais;

V- Elaborar e submeter à aprovação do Conselho Gestor do TIC o Plano de Gestão do TIC, que terá duração de 4 anos, e políticas, planos e ações relativos aos objetivos do Território de Interesse Cultural;

VI- Prestar assessoria técnica ao Conselho Gestor do TIC.

§ 3º Os mecanismos de gestão do TIC serão regulamentados por legislação específica a ser aprovada no prazo de um ano a contar da sanção do Projeto de Lei do PDE pelo prefeito, sem prejuízo da concessão imediata pelo Poder Público dos incentivos previstos no § 5º.

§ 4º Deverá ser constituído o Conselho Gestor do TIC, paritário, com representantes do Poder Público e da sociedade civil para acompanhar, avaliar, recomendar e aprovar políticas, planos e ações relativos aos objetivos do Território de Interesse Cultural.

§ 5º No perímetro do TIC, poderão ser concedidos os incentivos estabelecidos no artigo 61, voltados à recuperação, manutenção e fomento dos usos e atividades similares aos previstos no artigo 59, inciso IV, que estabelece a ZEPEC-APC (do tipo "A"). Outros usos e atividades relacionados aos objetivos do TIC, mas não contemplados no artigo 59, poderão requerer incentivos previstos no artigo 61, desde que amparados por parecer favorável do Conselho Gestor do TIC.

§ 6º É facultada a subdivisão do perímetro dos Territórios de Interesse Cultural, proporcionando a criação de corredores, polos, esquinas e quarteirões culturais, associados a aspectos históricos, artísticos, arquitetônicos, paisagísticos, ambientais e comerciais, desde que devidamente justificada, com vistas à obtenção de linhas de crédito, inserção nos mecanismos de incentivos fiscais, projetos culturais ou intervenções urbanísticas, respeitadas as especificidades de cada localidade.

§ 4º Para estimular atividades, espaços e negócios nas subdivisões referidas no parágrafo anterior, aplicam-se aos estabelecimentos que nelas se instalarem os seguintes incentivos:

I concessão de benefícios fiscais para estabelecimentos contribuintes de Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza ISSQN;

II isenção de IPTU;

III isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento de atividades culturais;

IV simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção das autorizações e alvarás necessários;

VI assistência técnica para orientação sobre elaboração de projetos de revitalização de bens e fachadas, acesso a linhas de financiamento e patrocínio, desenvolvimento de produtos, apoio jurídico, acesso a incentivos à inovação e a atividades de pesquisa, produção e qualificação artística e técnica.]

§ 5º Os [Territórios de Interesse Cultural] são passíveis de enquadramento, por parte do Ministério da Cultura, no conceito de Território Certificado, entendido como perímetro prioritário para investimentos com recursos federais de incentivo à cultura.

§ 6º Fica criado o [Território de Interesse Cultural] Paulista-Luz, formado pelo perímetro: (...)

§ 7º Os Planos Regionais das Subprefeituras poderão estabelecer outros perímetros de [Território de Interesse Cultural] e suas respectivas áreas.

Eixos de Estruturação para Transformação Urbana - Artigos 71-79

Proposta:

Inclusão de salvaguardas, incentivos fiscais e contrapartidas mandatórias dos construtores beneficiados pelos instrumentos de para recuperação, proteção e implantação de espaços culturais e verdes relevantes de modo a tornar mais sustentável o adensamento que se pretende impulsionar nos eixos de transformação urbana.

Justificativa:

A remissão para a LPUOS da eventual exclusão de quadras e imóveis considerados de interesse da preservação cultural ou ambiental, prevista no inciso I do artigo 73, é insuficiente para gerar segurança na comunidade residente, usuária e circulante quanto à proteção e fomento a atuais e novos espaços culturais e verdes. Também há uma lacuna sobre a recuperação e revitalização de áreas degradadas e espaços públicos (sejam eles controlados pelo governo, iniciativa privada ou comunidade). (...)

Subseção II – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança

Art. 141. A construção, ampliação, instalação modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, [culturais.] urbanos e socioeconômicos estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento. (...)

§ 3º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo: (...)

IV – orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, [culturais] e socioeconômicas locais;

V – assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, [culturais.] urbanos e humanos;(...)

VIII – evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, [às atividades culturais] e ao espaço urbano.

§ 4º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente,

[usuária e circulante] na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre: (...)

X – o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, [culturais.] e socioeconômicos gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes. (...)

Seção II – Centralidades polares e lineares (...)

Art. 170. O fortalecimento de polos e eixos de centralidades se dará através das seguintes ações:

I – fortalecimento e reabilitação do centro histórico, incluindo: (...)

e) estímulo ao uso comercial [e cultural] dos terrenos dos edifícios, coibindo sua ocupação por estacionamentos; (...)

Seção III – Dos Polos de Economia Criativa

Art. 171. Os Polos de Economia Criativa (PEC) são territórios destinados ao fomento e desenvolvimento de atividades econômicas que compõem a economia criativa, entendida como o ciclo de criação, produção e distribuição de bens e serviços tangíveis ou intangíveis que utilizam a criatividade, a habilidade e o talento de indivíduos ou grupos como insumos primários, sendo composta por atividades econômicas baseadas no conhecimento e capazes de produzir riqueza, gerar emprego e distribuir renda. (...)

[§ 3º] OA implantação e o funcionamento dos Polos de Economia Criativa deverão ocorrer em coordenação com os objetivos, planos de gestão, entidade gestora e conselho gestor dos Territórios de Interesse Cultural (TIC), consoante as diretrizes do artigo 65.]

São Paulo, 07 de fevereiro de 2014

Aos Cuidados

Vereador Nabil Bonduki
Relator da Revisão do Plano Diretor Estratégico
Comissão de Política Urbana da
Câmara Municipal de São Paulo

Ref.: reunião a realizar-se em 12.02.2014 às 9h00

Ilmo. Sr. Vereador,

Seguem considerações sobre a revisão do Plano Diretor de São Paulo,
em consonância à reunião que ocorrerá no dia 12.02.2014 às 9h00.

Certos de vossa consideração.

Cordialmente,



BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

Heider Lozano de Almeida
Superintendente de
Portfólio Comercial

Minuta do Plano Diretor SP x Imóveis BSP

Rua Joaquim Floriano, 294 – Itaim - SP

Informações Sobre o Imóvel

- Rua Joaquim Floriano, 294 - Itaim
- Áreas: Terreno: 2.550 m² - Construída: 2.035 m²
- Zoneamento: PI ZM-3b/ 05

Legislação vigente – Jan. 2014 (lei 13.885/2004)

Pot. Min.	Pot. Max.	TO	Perm.	Lei Anterior
2x	2x	50%	15%	24

Novo Plano Diretor

- Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana

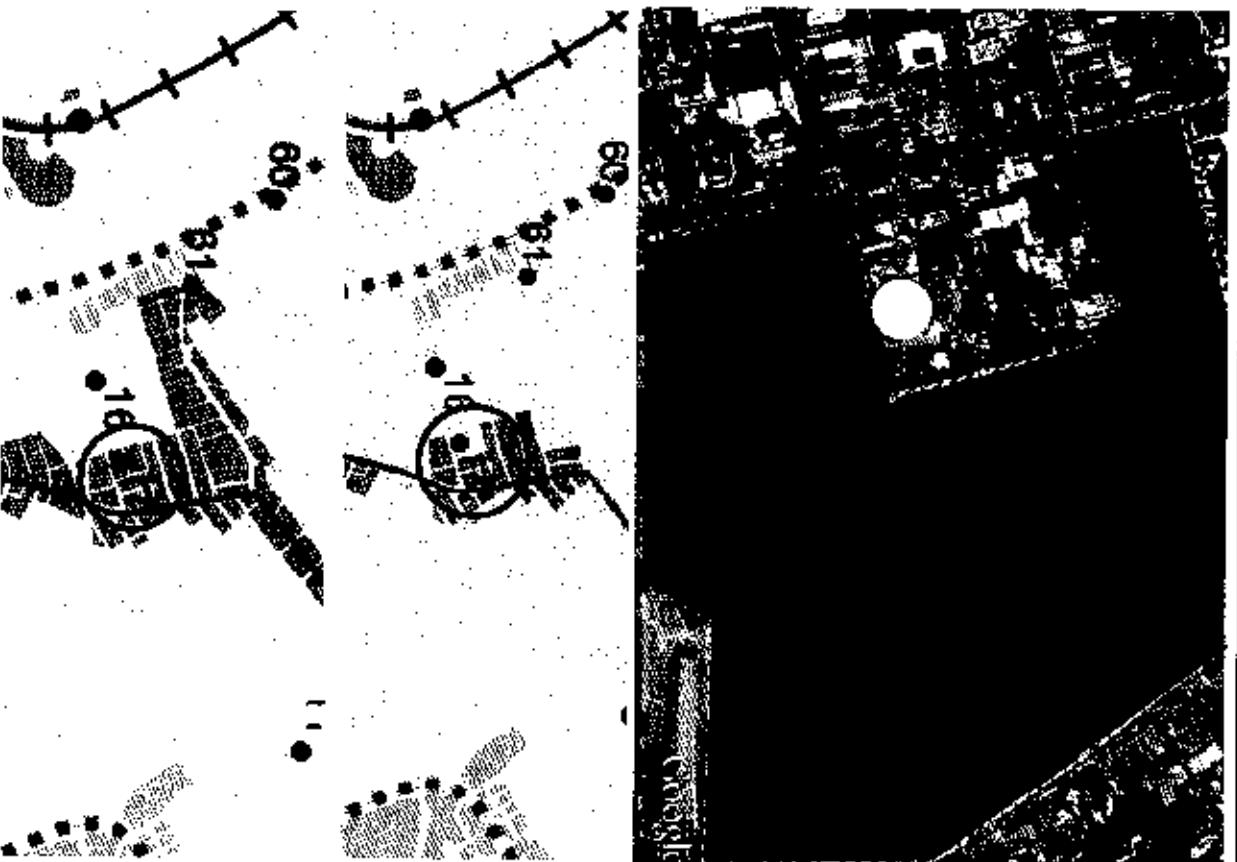
- Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 2x

Considerações

- Revisão do limite do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.

Justificativa técnica:

- A área em estudo encontra-se em quadra ladeira a quadra indicada como área de influência. Tal área de influência é resultante do corredor de ônibus da Av. São Gabriel. Vale ressaltar que a configuração irregular de faixa virtual prevê um "dente" de dois quarteirões excluídos de faixa continua proposta como área de influência.
- Tratando-se de região consolidada e de uso misto, que ainda possui poucos imóveis que não conquistaram seu potencial construtivo máximo, dentre eles o imóvel em tela (que possui construção cujo CA utilizado é menor do que 1), é extremamente coerente com o conceito proposto que a área de influência do corredor da av. São Gabriel seja configurada por faixa continua que garanta o equilíbrio de recomposição e requalificação da paisagem urbana ao longo deste Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, respeitadas as eventuais restrições da LPUOS como no caso, o gabarito de altura.



Minuta do Plano Diretor SP x Imóveis BSP

Av. Nove de Julho, 6058 - Jardim Paulista - SP

Informações Sobre o Imóvel

- Av. Nove de Julho, 6058 – Jardim Paulista – São Paulo
- Área: Terreno: 923 m² - Construída: 1.228 m²
- Zoneamento: PI ZCLz-I e ZCLz-II lindíeiro à ZER

Legislação vigente – Jan. 2014 (Lei 13.885/2004)

Pot. Min.	Pot. Máx.	Gabarito	Límite área	Lei Anterior
1x	1x	10m	250m ²	ZB

Novo Plano Diretor

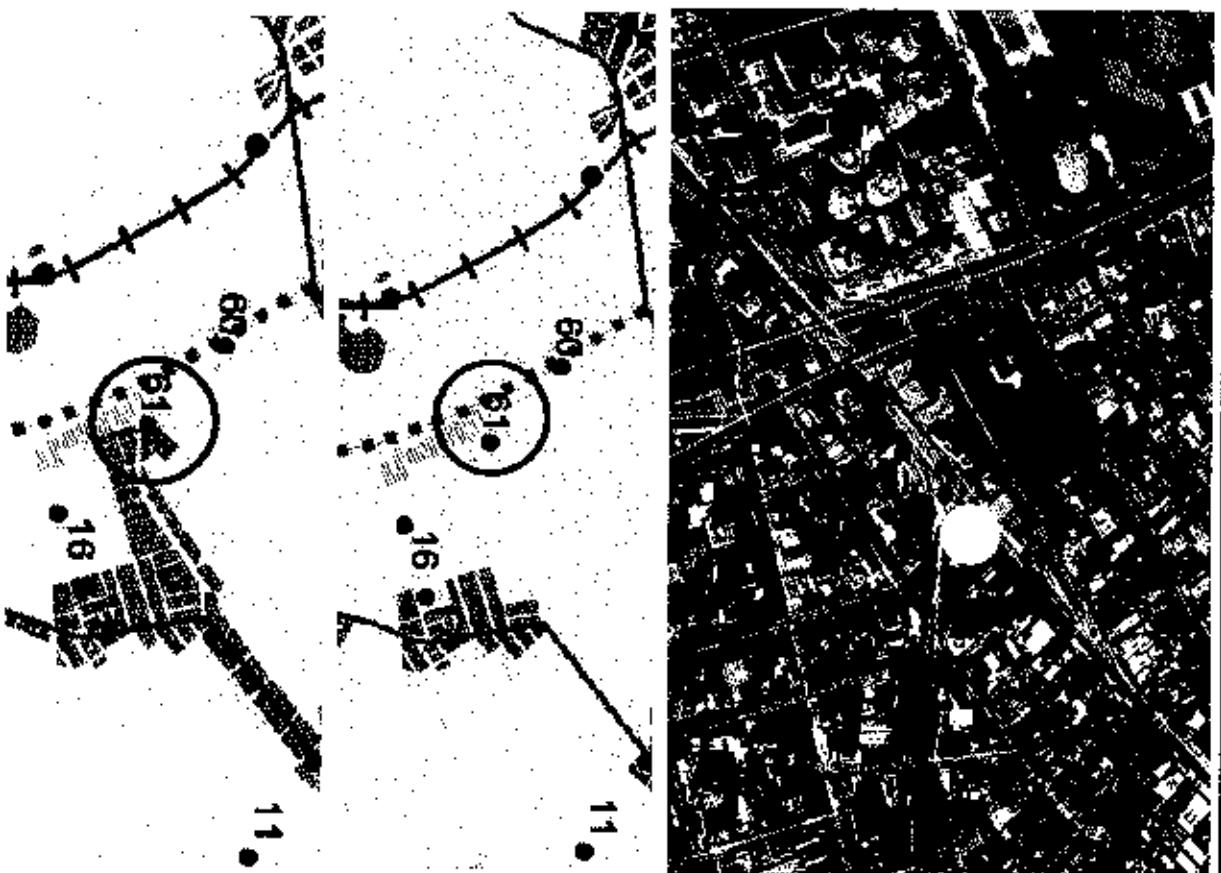
- Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana
- Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 1x

Considerações

- Revisão do limite do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.

Justificativa técnica:

- O imóvel em tela localiza-se na confluência das Avenidas Cidade Jardim e Nove de Julho. Apesar de não constar indicação nos mapas do presente PL 688/2013 da continuidade do corredor de ônibus que interliga o corredor existente (que vai até a Av. São Gabriel) até as proximidades da Ponte Cidade Jardim, atualmente o referido trecho encontra-se em obras.
- Deste modo, buscando adequar a proposta para esta área, a lógica do PL 688/2013, e, procurando ainda garantir a função de transição e proteção das zonas residenciais (ZER 1) linderias a estas ZCLz, Entendemos que o gabarito máximo de altura de 10 metros, deva ser obrigatoriamente respeitado. Desta forma, o CA máx. destes imóveis não chegará a 4, mas poderá ser superior a 1, respeitando o gabarito de altura, a taxa de ocupação máxima destes imóveis inseridos nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana poderá atingir 80% (cento por cento) do terreno sem prejuízo da taxa de permeabilidade.



Minuta do Plano Diretor SP x Imóveis BSP

Praça Portugal, 95 – Pinheiros– São Paulo

Informações Sobre o Imóvel

- Praça Portugal, 2011 – Pinheiros– São Paulo
- Áreas: Terreno: 681 m² - Construída: 575 m²
- Zoneamento: PI ZCLz-I

Legislação vigente – Jan. 2014 (lei 13.885/2004)

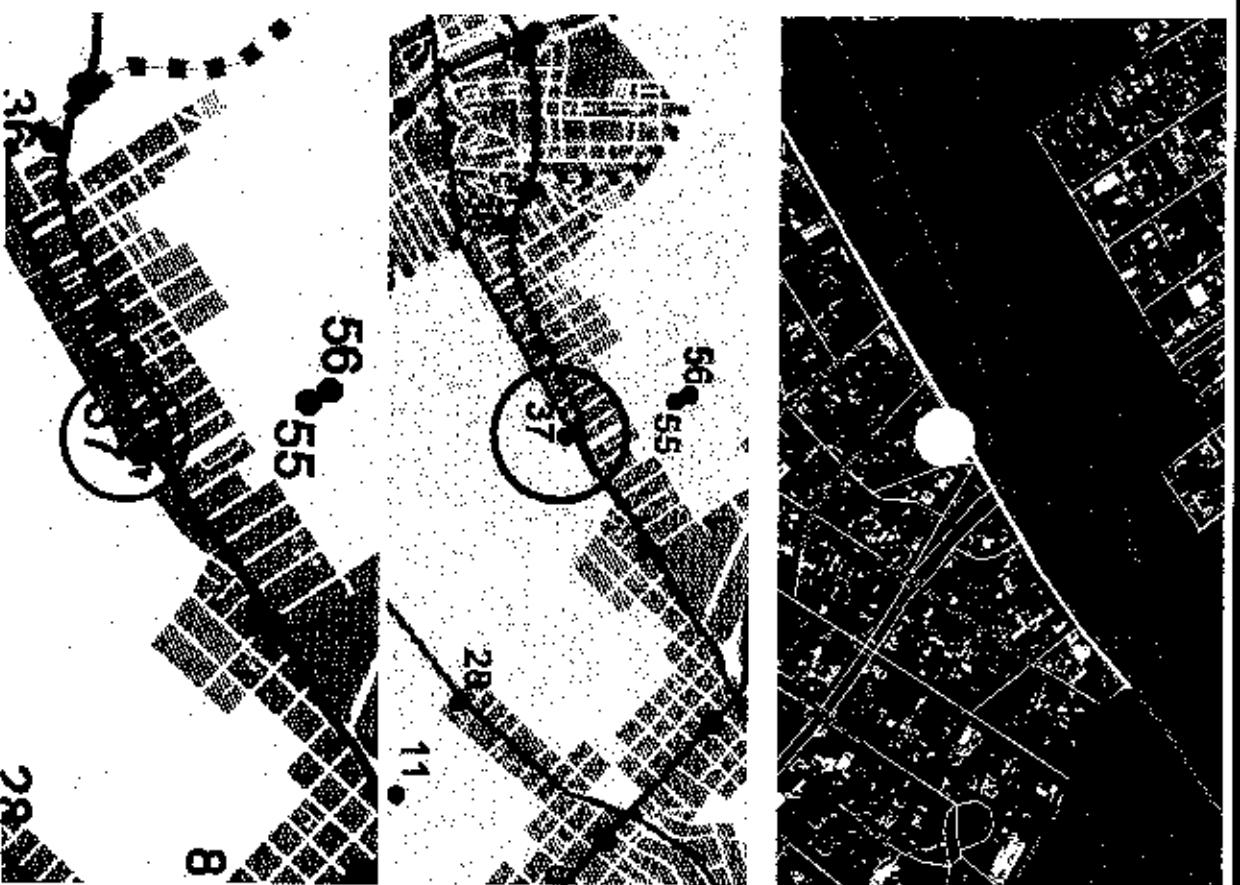
Perí. Min.	Perí. Max.	Gabarito	Alt.	Perm.	Lei Anterior
1x	1x	-	50%	30%	ZB

Novo Plano Diretor

- Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana
- Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 2x

Considerações

- Revisão do limite do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.
- Inserir o trecho da Avenida Rebouças, contido exclusivamente na faixa de 40 metros da ZCLz Ilheira à ZER, no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.
- Justificativa técnica :
 - Estabelecer uma faixa de 150,00m ao longo da Av. Rebouças, possibilitando a continuidade da Área de Influência, garantindo assim a requalificação do desenho da paisagem urbana ao longo dos Eixos, bem como a qualificação controlada da coexistência entre os usos, sem avançar e agredir, porém, as restrições estabelecidas pelas zonas residenciais – ZER 1.
 - Entendemos que o gabarito máximo de altura de 10 metros, estabelecido pela Lei 13.885/04, deva ser obrigatoriamente respeitado.



Minuta do Plano Diretor SP x Imóveis BSP

Rua Augusta, 811 – Sé – São Paulo

Informações Sobre o Imóvel

- Rua Augusta, 811 – Sé – São Paulo
- Áreas: Terreno: 1.764 m² - Construída: 2320 m²
- Zoneamento: SE ZCP-b/05

Legislação vigente – Jan. 2014 (lei 13.885/2004)

Pot. Min.	Pot. Máx.	Gabante	T.O.	Fam.	Lei Anterior
2x	4x	-	70%	15%	24

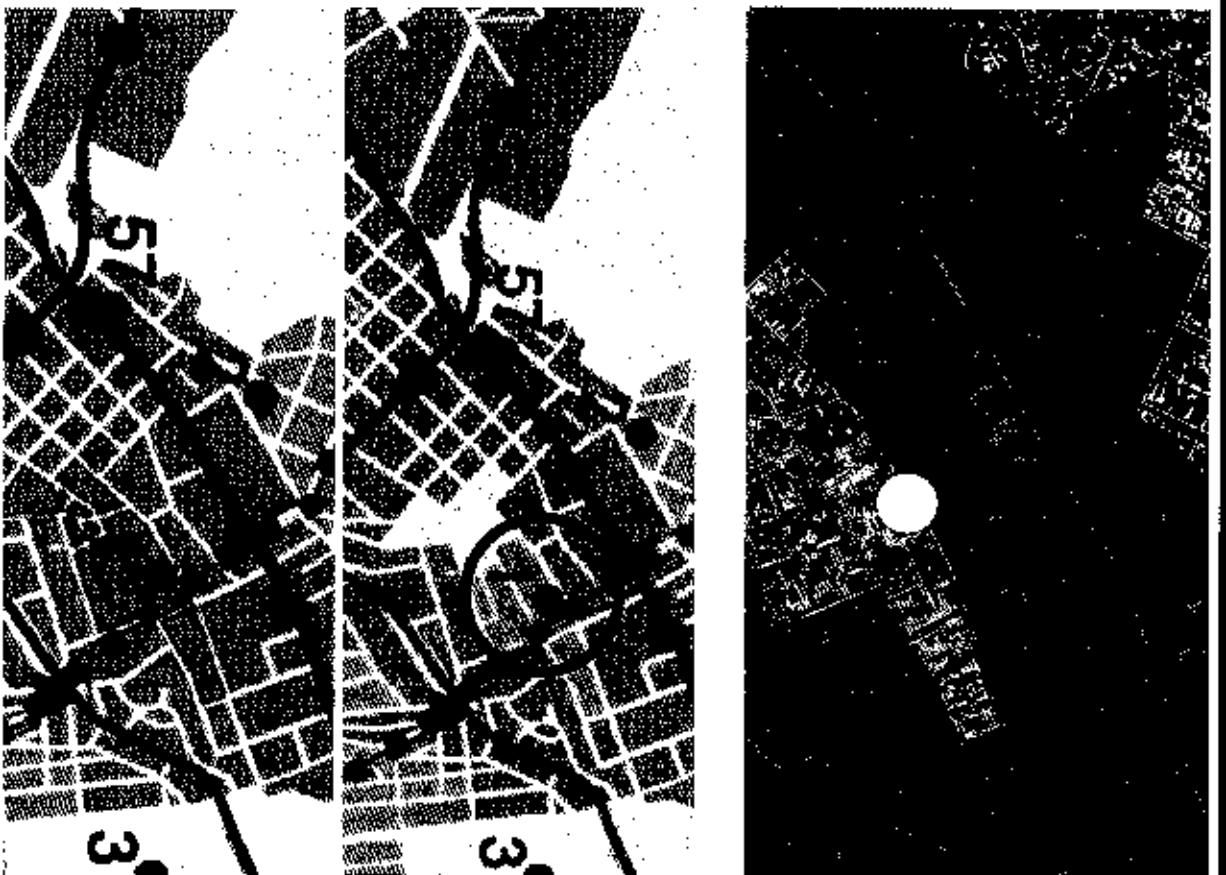
Novo Plano Diretor

- Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana
- Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 2x

Considerações

- Revisão do limite do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3A. Abrangendo todo o trecho remanescente "Ilhado".
- Justificativa técnica:

- O contexto urbano apresentado (região com grande oferta de infraestrutura, possuir tecido urbano de acordo com características de ocupação da região central, bem como caráter mais compacto e vertical) trata-se de região passível de adensamento, com justificativas para que a municipalidade ofereça estímulo para concentração de desenvolvimento e crescimento construtivo e populacional.



Minuta do Plano Diretor SP x Imóveis BSP

Largo São José do Belém, 161/155 – Belenzinho - SP

Informações Sobre o Imóvel

- Largo São José do Belém, 161/155 – Belenzinho - SP
- Áreas: Terreno: 2.742 m² - Construída: 1.193 m²
- Zoneamento: MO ZM-3b/08

Legislação vigente – Jan. 2014 (Lei 13.885/2004)

Pot. Min.	Pot. Máx.	Gabarito	TO	Pern.	Lei Anterior
2x	3x	-	70%	15%	Z3

Novo Plano Diretor

► Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana

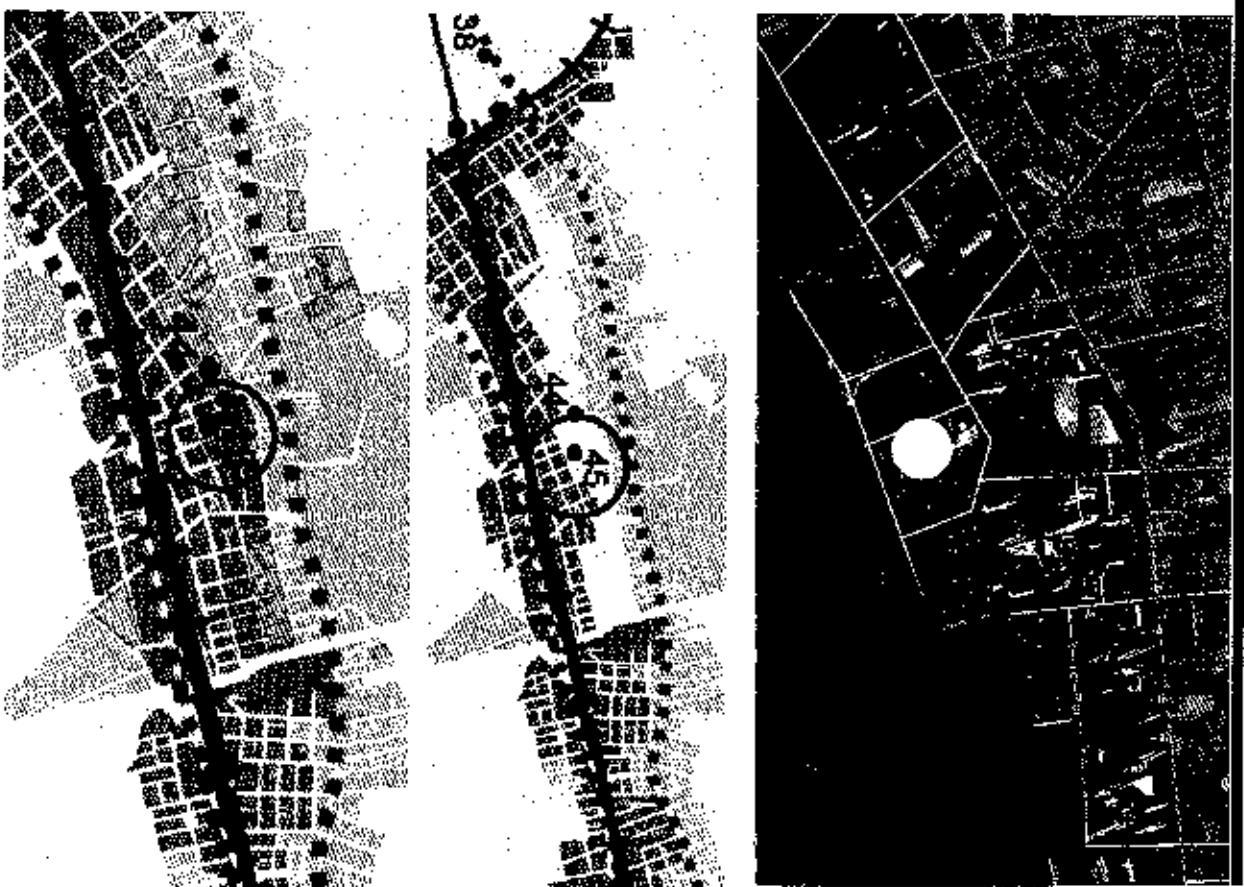
► Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 2x

Considerações

► Revisão do limite do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.

► Justificativa técnica:

- Obedecendo à lógica do PL 688/2013, que prevê como Áreas de Influência as quadras que se situam dentro de faixa de 150 metros e de raio de 400,00m estabelecido a partir do(s) acesso(s) das estações de trem ou metrô, conforme Quadro 4 do PL 688/13, a área poderia se enquadrar como área de influência da Estação Belém de Metrô.
- Parece consistente o entendimento das quadras remanescentes entre Áreas de Influência de Eixos, como área influenciada. Considerando a Lei 13.885/04 que propõe coeficiente de aproveitamento igual a 4, sem limitação de gabarito, para grande parte destes imóveis.



Minuta do Plano Diretor SP x Imóveis BSP

Rua Siqueira Bueno, 147 – Belenzinho - SP

Informações Sobre o Imóvel

- Rua Siqueira Bueno, 147 – Belenzinho – SP
- Áreas: Terreno: 760 m² - Construída: 713 m²
- Zoneamento: MO ZCP-a/04

Legislação vigente – Jan. 2014 (Lei 13.885/2004)

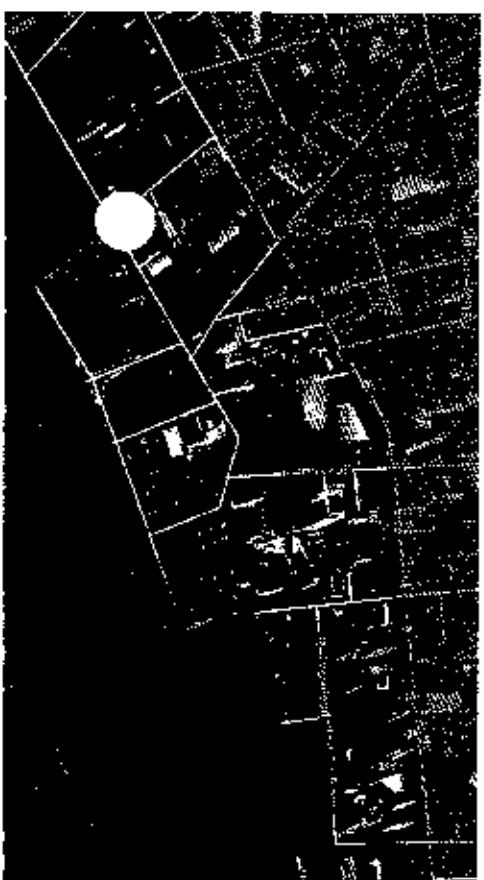
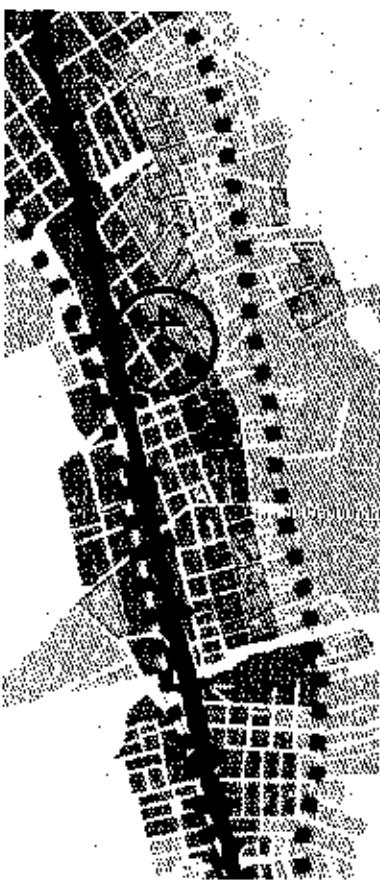
Pot. Min.	Pot. Max.	Gabarito	TO	Perm.	Lei Anterior
1 ou 2x	2,5x	-	70%	15%	22

Novo Plano Diretor

- Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana
- Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 2x

Considerações

- Revisão do limite do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3A. Abrangendo todo o trecho remanescente "Ilhado".
- Justificativa técnica:
 - Ao analisar a Área de Influência do Eixo 3 e a Área de Influência do Eixo 3A, ambas propostas pelo PL 688/13, considerar o trecho remanescente entre ambas como pertencentes ao Eixo 3A.
 - Parece consistente o entendimento das quadras remanescentes entre Áreas de Influência de Eixos, como área influenciada. Considerando a Lei 13.885/04 que propõe coeficiente de aproveitamento igual a 4, sem limitação de gabarito, para grande parte destes imóveis.



Minuta do Plano Diretor SP x Imóveis BSP

Rua Barra Funda, 368 – Barra Funda - SP

Informações Sobre o Imóvel

- Rua Barra Funda – Barra Funda – São Paulo
- Áreas: Terreno: 338 m² - Construída: 391 m²
- Zoneamento: SE.ZM-3b/ 01

Legislação vigente – Jan. 2014 (Lei 13.885/2004)

Pot. Min.	Pot. Max.	Gabarito	Permitido	Lei Anterior
2x	2,5x	-	50% 15%	Z3

Novo Plano Diretor

- Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana
- Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 2x
- Considerações
 - Revisão do limite do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.
 - Justificativa técnica:
 - A partir do PL 688/ 2013, que prevê como áreas de influência as quadras que se situam dentro de faixa de 150 metros e de reio de 400,00m estabelecido a partir do(s) acesso(s) das estações de trem ou metrô, conforme Quadro 4, a quadra poderia se enquadrar como área de influência da Estação Marechal Deodoro pertencente ao Mapa 3.



Minuta do Plano Diretor SP x Imóveis BSP

Rua Silva Bueno, 2263 – Ipiranga – São Paulo

Informações Sobre o Imóvel

- Largo São José do Belém, 161/155 – Belenzinho – SP
- Áreas: Terreno: 324 m² - Construída: 417 m²
- Zoneamento: IP ZCP-b/ 01

Legislação vigente – Jan. 2014 (lei 13.885/2004)

Pot. Min.	Pot. Máx.	Gabarito	Período	Lei Anterior
2x	4x	Sem limite	15%	24

Novo Plano Diretor

- Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana

Considerações

- Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 2x
- Revisão do limite do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.
- Justificativa técnica:
 - A partir do PL 688/ 2013, que prevê como áreas de influência as quadras que se situam dentro de faixa de 150 metros e de raio de 400,00m estabelecido a partir do(s) acesso(s) das estações de trem ou metrô, conforme Quadro 4, a quadra poderia se enquadrar como área de influência da Estação Sacomã pertencente ao Mapa 3.
 - Em análise ao contexto urbano, a região é amplamente servida de infraestrutura de transporte, e caracteriza-se por possuir grande potencial de renovação.



PARECER TÉCNICO – PL 688/13 x IMÓVEIS - BSP

Nov. 2013

Parecer Técnico sobre potencial de empreendimentos R e nR em terrenos diversos com potencial técnico para enquadramento como Área de Influência de Eixos de Estruturação da Transformação Urbana nos termos do que estabelece o PL 688/2013.

INTRODUÇÃO

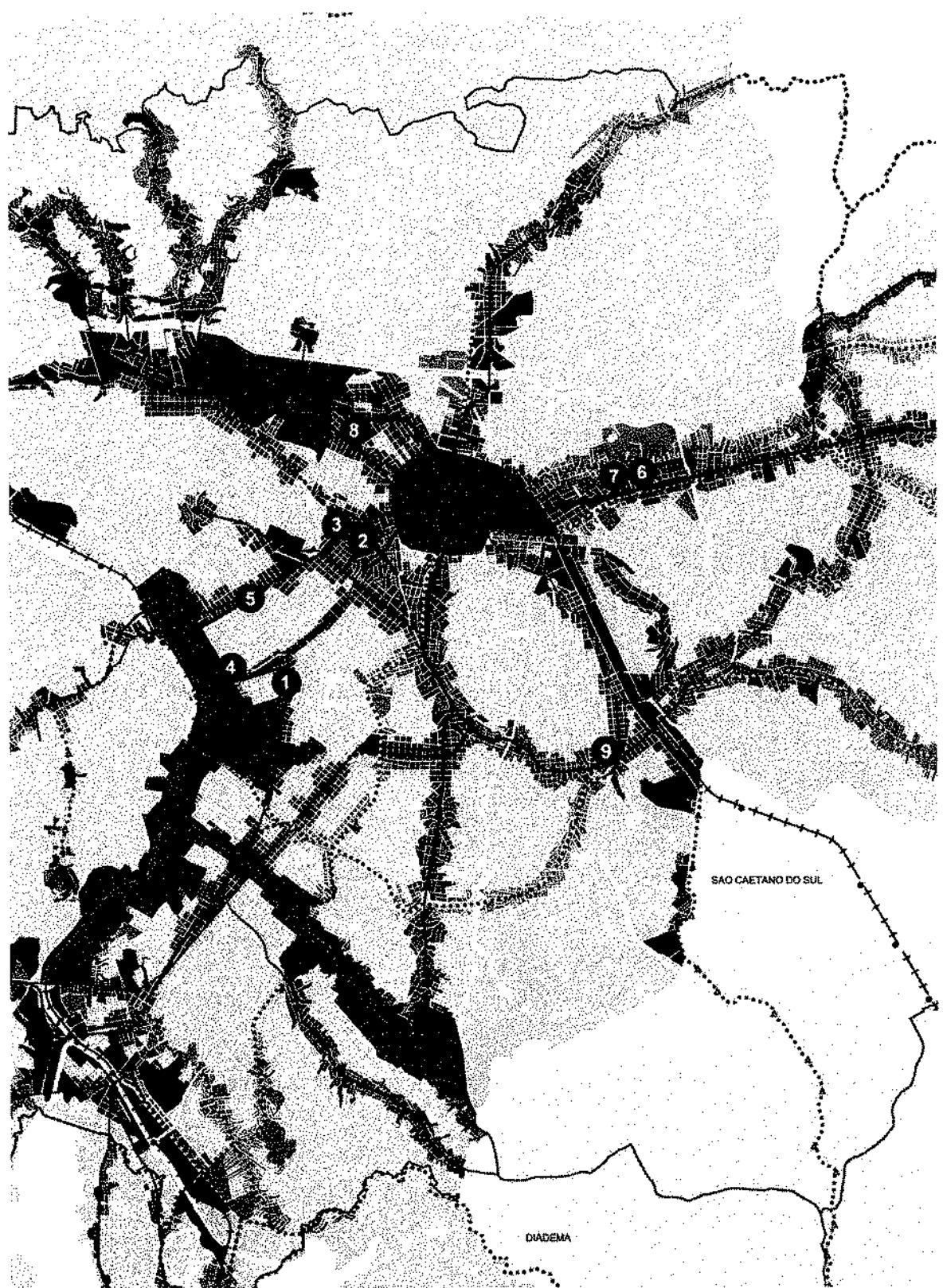
A partir da avaliação dos imóveis pertencentes ao portfolio da BSP Empreendimentos Imobiliários à luz do PL 688/13, vimos, através deste Parecer Técnico, apontar análise comparativa do potencial construtivo destes imóveis na lei ordinária de parcelamento uso e ocupação do solo – Lei 13.885/04 x PL de Revisão do Plano Diretor Estratégico – PL 688/13, bem como tecer avaliação propositiva quanto à pertinência de enquadramento de determinados imóveis nos parâmetros propostos pelo PL 688/13 para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana em virtude dos conceitos apontados por este projeto de lei para tal enquadramento.

As proposituras apresentadas organizam-se em dois agrupamentos temáticos distintos: **Pertinência Urbanística** – para aqueles que parecem não ter tido a devida acuidade analítica traduzida nos Mapas 3 e 3A apresentados pelo PL 688/13, e **Adequação aos conceitos previstos no PL 688.2013** – para aqueles que tecnicamente apontam um visível equívoco ou lapso por não se inserirem nos conceitos e premissas técnicas já apontados pelo projeto de lei.

ÍNDICE

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Rua Joaquim Floriano, 294 | (cód. 17 – tabela) |
| 2. Rua Augusta, 811 | (cód. 01 – tabela) |
| 3. Av. 9 de Julho, 6058 | (cód. 61 – tabela) |
| 4. Pça. Portugal, 95 | (cód. 37 – tabela) |
| 5. Largo São José do Belém, 161/ 155 | (cód. 45 – tabela) |
| 6. Rua Siqueira Bueno, 147 | (cód. 44 – tabela) |
| 7. Rua Barra Funda. 368 | (cód. 53 – tabela) |
| 8. Rua Silva Bueno, 2.263 | (cód. 07 – tabela) |

LOCAUZAÇÃO GERAL DO GRUPO G2 SOBRE MAPA 03 + 03A PL 688/ 2013



1. RUA JOAQUIM FLORIANO, 294 (cód. 17)

ÁREAS:

Terreno: 2.550,00m²
Construída: 2.035,92m²

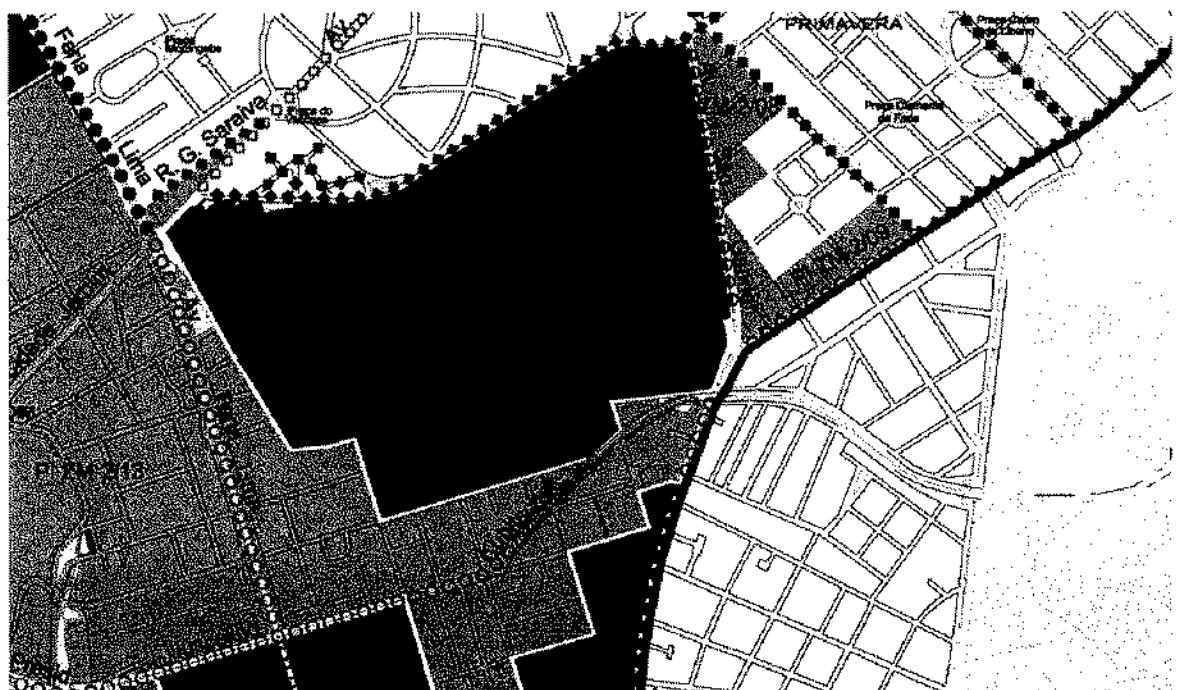
A. CONTEXTO URBANO



Contribuinte: 016.105.0053-9
Subprefeitura: Pinheiros
Distrito: Itaim Bibi

Zoneamento Anterior: Z4-045 Lei 8.001, de 24 de Dezembro de 1973.

B. INSERÇÃO LEI 13.885 / 2004: ZONA E COEFICIENTES



Zona:	Ca bas	Ca max	Referência
ZM-3b/ 05	2,00	2,00 (¹)	Lei 13.885/04 - Anexo XI Livro XI, Quadro 04 (parte II)

(¹) Ca max conforme Art. 56, § 1º, do Livro XI.

Gabarito (²) Lei 13.885/04 25,00m

(²) Conforme Art. 56, § 1º, do Livro XI.

*Art. 56 – As Zonas Mistas com densidade demográfica e construtiva alta – ZM-3b, estão definidas na Parte III desta Lei, e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estão previstas no Quadro 04 deste Livro.
§ 1º - Nas ZM-3b/01, ZM-3b/02, ZM-3b/03, ZM-3b/04, ZM-3b/05 e ZM-3b/06, fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,0 (dois) e gabarito de altura máxima igual a 25,00 m (vinte e cinco metros).*

Pavimentos Lei 13.885/04 sem restrição

Taxa de Ocupação Lei 13.885/04 0.50/ 0.70 (³)

(³) Nas Zonas Mistas, a taxa de ocupação máxima poderá atingir 0,70 no caso de usos residenciais, com comércio e serviços no térreo (Lei 13.885/04 - parte II, Art. 59).

A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 191).

Nas zonas mistas - ZM, a taxa de ocupação poderá chegar a 0,70 quando o gabarito de altura da edificação não exceder 12,00m. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 192).

Taxa de Permeabilidade Lei 13.885/04 0.15

Nas Zonas Mistas, a taxa de permeabilidade mínima é igual a 0,15 da área do lote, e o índice de ajardInamento mínimo é de 0,50 da área permeável (Lei 13.885/04 - parte II, Art. 60).

Lote mínimo Lei 13.885/04 125,00m²

Frente mínima Lei 13.885/04 5 metros

Recuo Frontal Lei 13.885/04 5 metros

Não será exigido recuo mínimo de frente nas zonas ZM-2 e ZM-3, ZMp, ZCP, ZCL, ZCPp, ZCLp, ZPI e ZEIS quando no mínimo 50% da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, no levantamento aerofotográfico do Município de São Paulo, de 2000. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 185).

Recuo lateral/fundos Lei 13.885/04 Até gabarito de 6 metros: 0 (zero).

Acima de 6 metros em relação ao perfil natural do terreno: $R=(H-6)\div 10$, obedecendo ao recuo mínimo de mínimo de 3 metros.

Estoque Lei 13.885/04 Dados 29 de novembro de 2013:

Distrito de Itaim Bibi – PI | Controle de Estoques de Área Adicional de Construção

	Res	nRes
Estoque Disponível	142.129,76m²	2.026,30m²
Classificação Viária	Lei 13.885/04	Conforme Quadros 04, 03A e 038 da Lei 13.885/04 e 03 da Lei 13.430/ 02.
Logradouro	Largura (*)	Classificação
Rua Joaquim Floriano	-	Via Estrutural N3

(*) A confirmar mediante consulta junto à PMSP ou análise de levantamento planialtimétrico.
V Medida variável.

Estacionamento Lei 13.885/04 **nR1** 01 vaga/ 50,00m² de área construída computável ou fração;

nR2 01 vaga / 35,00m² de área construída computável ou fração;

(1) Para área construída ≤ 100 m², 01 vaga a cada 50 m² de área computável ou fração;

Para área construída > 100 m², 01 vaga a cada 4m² da área destinada aos consumidores.

R Unidades até 200m²- 1 vaga
Entre 200m² e 500m² - 2 vagas
Acima de 500m² - 3 vagas

Unidades menores que 50m²:
Área de estacionamento = Área construída resultante do coeficiente de aproveitamento adotado / 2.5

ATENÇÃO: Deverão ser atendidas as porcentagens estabelecidas pela Tabela 13.3.4 – do COE (alterado pela Lei 15.649/ 12), relativas à destinação de vagas PNE, motocicletas e bicicletas, calculadas sobre o mínimo de vagas exigido pela LPUOS, observando a proporcionalidade fixada na tabela e abaixo descrita:

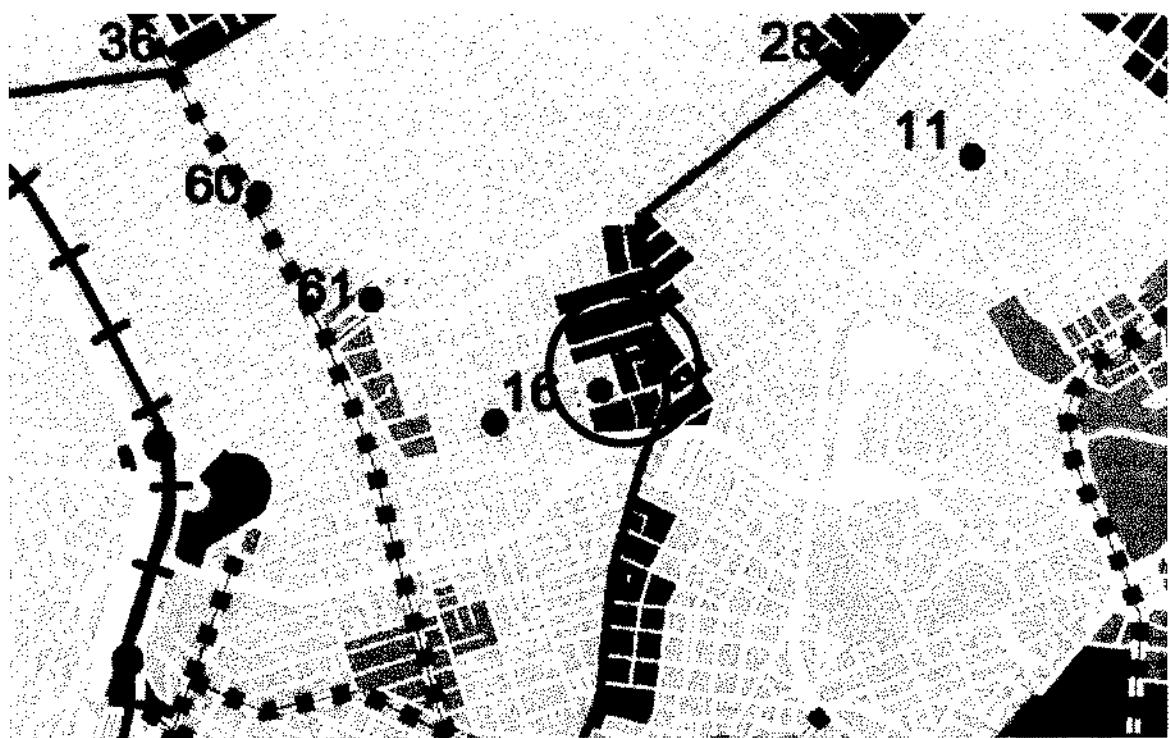
Estacionamento	Deficiente	Motocicleta	Bicicleta
Privativo até 100 vagas	-	10%	5%
Privativo mais de 100 vagas	1%	10%	5%
Coletivo até 10 vagas	-	20%	10%
Coletivo mais de 10 vagas	3%	20%	10%

OBSERVAÇÃO:

- 1) Conforme Lei 15.150, de 06 de maio de 2010, o imóvel em análise está inserido em Área Especial de Tráfego – AET – 1: área interna ao Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N3 e Coletoras;
- 2) Empreendimentos não residenciais com 120 vagas de estacionamento ou mais, serão considerados Polos Geradores de Tráfego;
- 3) Empreendimentos residenciais com 500 vagas de estacionamento ou mais, em qualquer área da cidade também são considerados Polos Geradores de Tráfego;
- 4) A implantação ou reforma de empreendimentos classificados como Polos Geradores de Tráfego dependerá da análise prévia da Companhia de Engenharia de Tráfego estando sujeitos ao cumprimento de diretrizes específicas fixadas pela legislação pertinente;
- 5) Os estacionamentos cobertos, em qualquer nível, não serão computáveis até área correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento utilizado no projeto (Lei 14.044/ 2005).
- 6) Nos espaços destinados ao estacionamento de bicicletas deverão ser atendidas as disposições fixadas pelo Art. 1º do Decreto 53.942, de 28 de maio de 2013.

Operação Urbana	Lei 13.885/04	Os lotes em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana.
Contrapartida Financeira (*)	Lei 13.885/04	Dispositivo não aplicável, Ca bas = Ca max.

C. INSERÇÃO PL 688/ 2013: MACROZONA, MACROÁREA E COEFICIENTES.



Macrozona/ Macroárea	Ca min	Ca bas	Ca max	Cota Parte Máx.	Referência
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana					Quadro n. 01 + Quadro n. 04 + Mapa n. 01 + Mapa n. 02 + Mapa n.03 + Mapa n.14, anexos ao PL 688/13.
Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada	0,60	1,00	2,00	-	

Art. 19. A Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada, conforme Mapa n. 02 anexo, localiza-se na área urbanizada do território municipal e caracterizada pela existência de diversos tipos de bairros com usos residenciais e não residenciais instalados em edificações horizontais e verticais, com um grau básico de urbanização e com diferenças nas ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

NOTAS:

- a) O limite máximo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) poderá ser redefinido na revisão da Lei Municipal 13.885/2004, não podendo exceder o limite máximo estabelecido por este quadro.

**Coeficientes
Aproveitamento**

Ca bas = 1.00
Ca max = 2.00
(quadro 01)

Atividades Permitidas

LPUOS vigente (*)

(*) Para largura de via inferior a 12 metros, considerar parágrafo 3º do art. 253 do PL 688/ 2013.

§ 3º.. Fica revogada a limitação de área construída computável máxima prevista nos quadros 2d e 4 anexos à Lei nº 13.885, de 2004.

Estacionamento LPUOS vigente

Contrapartida Financeira (*)

Art. 87. A contrapartida financeira a outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

$C = (At / Ac) \times V \times Fs$, onde:

C = contrapartida financeira relativa a cada m^2 de potencial construtivo adicional;

At = Área de terreno em m^2

Ac = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m^2

V = valor do m^2 do terreno conforme o fixado na Planta Genérica de Valores – PGV

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1, conforme Quadro 05, anexo.

Considerando Área de Terreno = 2.550,00m²

$$\begin{array}{lcl} Ca_{\text{bas}} & = & 1,00 \\ Ca_{\text{max}} & = & 2,00 \end{array} = \begin{array}{l} 2.550,00m^2 \\ 5.100,00m^2 \end{array}$$

ATENÇÃO: O cálculo da outorga onerosa deverá refletir o valor venal da Planta Genérica de Valores considerado na cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano correspondente ao ano base do cálculo.

Valor venal: R\$ 2.569,80 PGV 2013 – Base GEOSECOVI
Potencial adicional = 2.550,00m²

- Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 50m²): $Fs = 0,50$
 $C = R\$ 642,45/m^2$
 $C = R\$ 642,45 \times 2.550,00$
O.O. = R\$ 1.638.247,50
- Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 70m²): $Fs = 0,90$
 $C = R\$ 1.156,41/m^2$
 $O.O. = R\$ 1.156,41 \times 2.550,00$
O.O. = R\$ 2.948.845,50
- Para Habitação do Mercado Popular – HMP e demais R2v (A > que 70m²) e nR: $Fs = 1,00$
 $C = R\$ 1.284,90/m^2$
 $O.O. = R\$ 1.284,90 \times 2.550,00$
O.O. = R\$ 3.276.495,00

(*) **ATENÇÃO:**

1. O cálculo do potencial construtivo do imóvel, bem como o valor de sua contrapartida financeira deverão ser reavaliados posteriormente, sempre considerando a validação das áreas reais do imóvel.
2. O estoque estabelecido pelo Quadro 8 da lei 13.885/04 deverá ser respeitado.
3. Não há estoque nR suficiente para se atingir o potencial máximo.

Operação Urbana

Os lotes em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana em vigência.

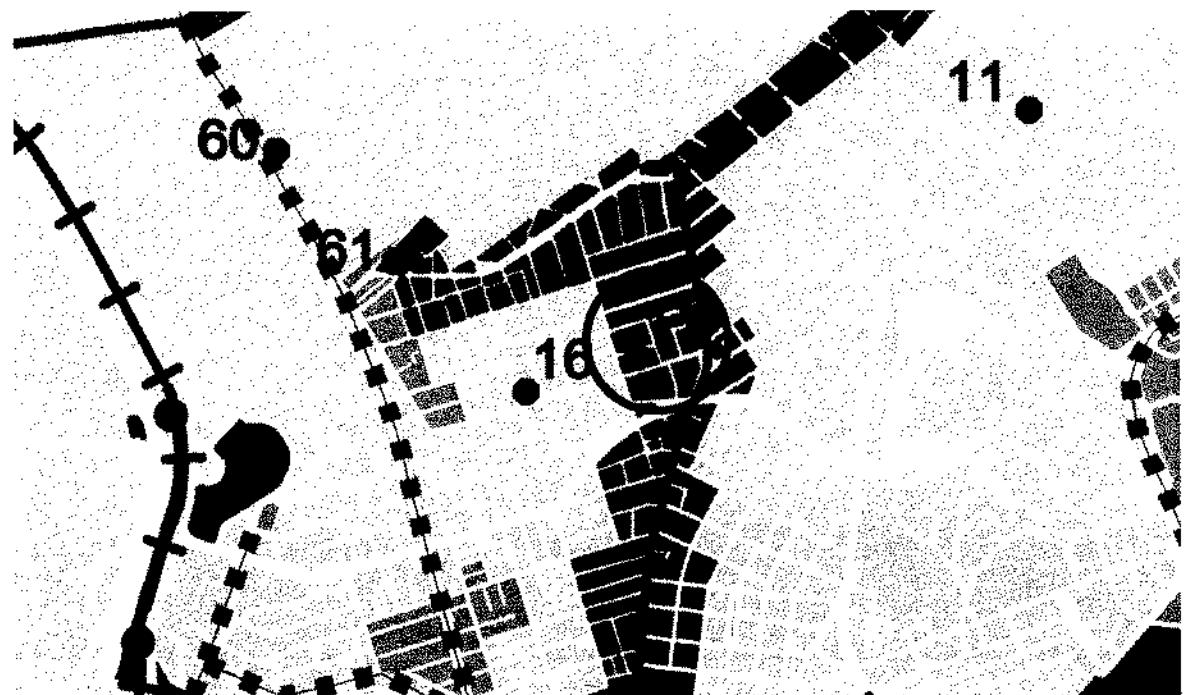
D. QUADRO SÍNTESE:

	Lei 13.885/04	PL 688/13
CA bas	2,00	1,00
CA max	2,00 (*)	2,00
Outorga	Não se aplica.	<p><u>Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 50m²): $F_s = 0,50$</u> <u>$C = R\\$ 642,45/m^2$</u> <u>O.O. = R\\$ 1.638.247,50</u></p> <p><u>Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 70m²): $F_s = 0,90$</u> <u>$C = R\\$ 1.156,41/m^2$</u> <u>O.O. = R\\$ 2.948.845,50</u></p> <p><u>Para Habitação do Mercado Popular – HMP e demais R2v (A > que 70m²) e nR: $F_s = 1,00$</u> <u>$C = R\\$ 1.284,90/m^2$</u> <u>O.O. = R\\$ 3.276.495,00</u></p> <p><u>Para outras atividades (nR): Não há estoque nR suficiente para se atingir o potencial máximo.</u></p>
Limite de área	-	-
Gabarito	25 metros	25 metros

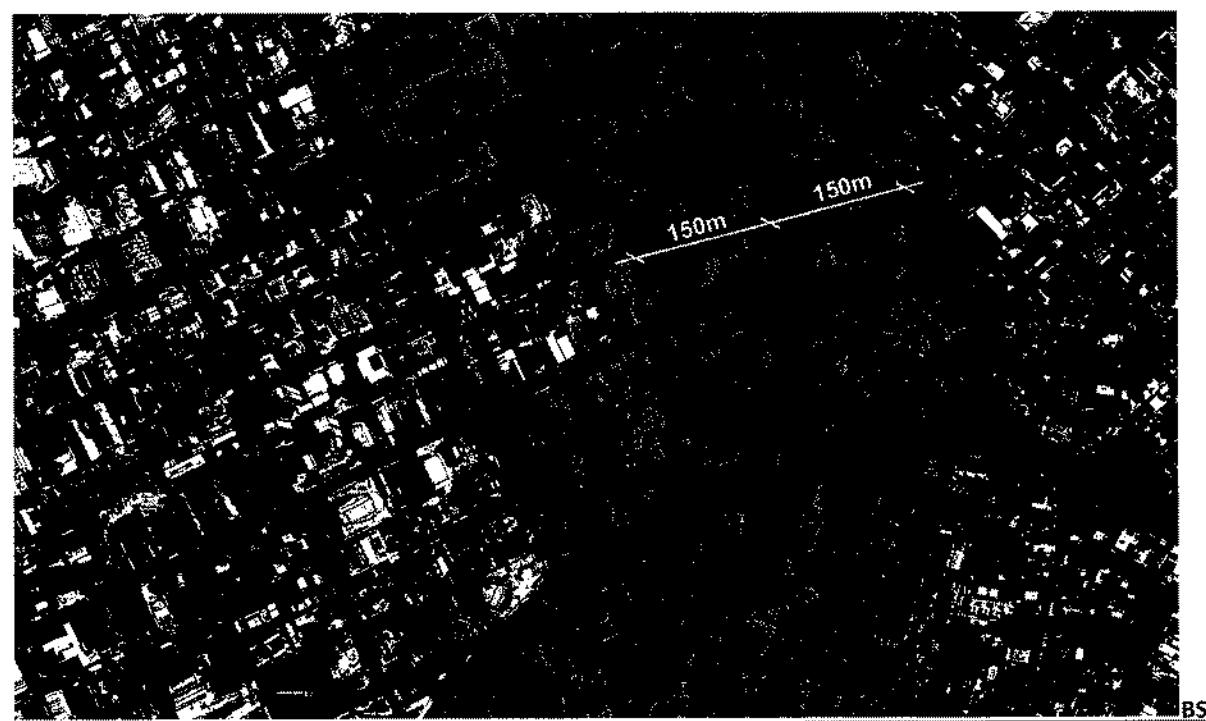
(*) Faz-se possível a implantação de empreendimento tanto residencial quanto não residencial, adotando o coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,00. A partir da vigência do Plano Diretor, admitindo-se o teor expresso no PL 688/13, somente será possível instalar empreendimento não residencial com coeficiente de aproveitamento igual a 1,00 (devido à ausência de estoque) ou coeficiente de aproveitamento igual a 2,00 para empreendimento residencial, mediante pagamento de outorga onerosa.

E. PROPOSTA:

- a. Inserir o imóvel no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.



Aplicação do Quadro 4 + Eixo de Estruturação da Transformação Urbana do Mapa 3.



Obs.: Verificar que o imóvel em tela encontra-se fora da faixa de 150 metros medida a partir do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

F. JUSTIFICATIVA: Pertinência Urbanística.

A área em estudo encontra-se no presente PL 688/ 2013 em quadra lindeira a quadra indicada como área de influência. Tal área de influência é resultante do corredor de ônibus da Av. São Gabriel.

Vale ressaltar a configuração irregular de faixa virtual proposta no Mapa 3 do PL 688/13, prevendo um “dente” de dois quarteirões excluídos de faixa continua proposta como área de influência.

É fundamental que seja avaliado o impacto urbanístico negativo a ser gerado a partir de tal propositura.

Tratando-se de região consolidada e de uso misto, que ainda possui poucos imóveis que não conquistaram seu potencial construtivo máximo, dentre eles o imóvel em tela (que possui construção cujo CA utilizado é menor do que 1), é extremamente coerente com o conceito proposto por este PL 688/13 que a área de influência do corredor da av. São Gabriel seja configurada por faixa contínua que garanta o equilíbrio de recomposição e requalificação da paisagem urbana ao longo deste Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, respeitadas as eventuais restrições da LPUOS como no caso, o gabarito de altura.

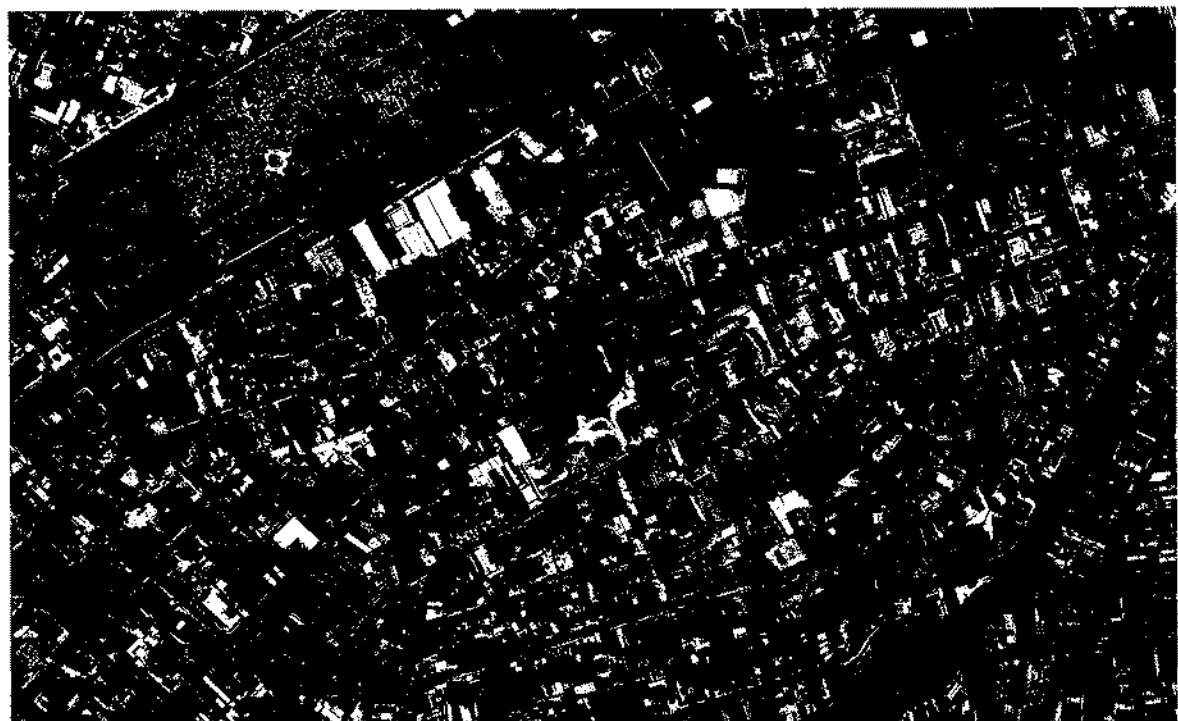
2. RUA AUGUSTA, 811 (cód. 01)

ÁREAS:

Terreno: 1.764,00m²

Construída: 2.320,00m²

A. CONTEXTO URBANO



Contribuinte: 010.033.0844-9

Subprefeitura: Sé

Distrito: Consolação

Zoneamento Anterior: Z4-029 Lei 8.001, de 24 de Dezembro de 1973.

B. INSERÇÃO LEI 13.885 / 2004: ZONA E COEFICIENTES



Zona:	Ca bas	Ca max	Referência
ZCP-b/05	2,00	4,00	Lei 13.885/04 - Anexo IX Livro IX, Quadro 04 (parte II)

Gabarito	Lei 13.885/04	sem limite
Pavimentos	Lei 13.885/04	sem restrição
Taxa de Ocupação	Lei 13.885/04	0.70

A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 191).

Taxa de Permeabilidade	Lei 13.885/04	0.15
Lote mínimo	Lei 13.885/04	125,00m ²
Frente mínima	Lei 13.885/04	5 metros
Recuo Frontal	Lei 13.885/04	5 metros

Não será exigido recuo mínimo de frente nas zonas ZM-2 e ZM-3, ZMp, ZCP, ZCL, ZCPP, ZCLp, ZPI e ZEIS quando no mínimo 50% da face de quadra, em que se situa o imóvel esteja, ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, no levantamento aerofotográfico do Município de São Paulo, de 2000. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 185).

Recuo lateral/fundos	Lei 13.885/04	Até gabarito de 6 metros: 0 (zero).
-----------------------------	---------------	-------------------------------------

Acima de 6 metros em relação ao perfil natural do terreno: $R=(H-6)\div 10$, obedecendo ao recuo mínimo de 3 metros.

Estoque Lei 13.885/04 Dados 29 de novembro de 2013:

Distrito da Consolação – SÉ | Controle de Estoques de Área Adicional de Construção

	Res	nRes
Estoque Disponível	22.794,59m²	998,75m²
Classificação Viária Lei 13.885/04	Conforme Quadros 04, 03A e 038 da Lei 13.885/04 e 03 da Lei 13.430/02.	

Logradouro	Largura (*)	Classificação
Rua Augusta	A confirmar.	Via Estrutural N3

(*) Tal medida deverá ser verificada mediante consulta junto à PMSP e compatibilizada com levantamento planialtimétrico.

Estacionamento Lei 13.885/04 **nR1** 01 vaga/ 50,00m² de área construída computável ou fração;

nR2 01 vaga / 35,00m² de área construída computável ou fração;

(^l) Para área construída ≤ 100 m², 01 vaga a cada 50 m² de área computável ou fração;

Para área construída > 100 m², 01 vaga a cada 4m² da área destinada aos consumidores.

R Unidades até 200m² - 1 vaga
Entre 200m² e 500m² - 2 vagas
Acima de 500m² - 3 vagas

Unidades menores que 50m²:
Área de estacionamento = Área construída resultante do coeficiente de aproveitamento adotado / 2.5

ATENÇÃO: Deverão ser atendidas as porcentagens estabelecidas pela Tabela 13.3.4 – do COE (alterado pela Lei 15.649/12), relativas à destinação de vagas PNE, motocicletas e bicicletas, calculadas sobre o mínimo de vagas exigido pela LPUOS, observando a proporcionalidade fixada na tabela e abaixo descrita:

Estacionamento	Deficiente	Motocicleta	Bicicleta
----------------	------------	-------------	-----------

Privativo até 100 vagas	-	10%	5%
Privativo mais de 100 vagas	1%	10%	5%
Coletivo até 10 vagas	-	20%	10%
Coletivo mais de 10 vagas	3%	20%	10%

OBSERVAÇÃO:

- 1) Conforme Lei 15.150, de 06 de maio de 2010, o imóvel em análise está inserido em Área Especial de Tráfego – AET – 1: área interna ao Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N3 e Coletoras;
- 2) Empreendimentos não residenciais com 120 vagas de estacionamento ou mais, serão considerados Polos Geradores de Tráfego;
- 3) Empreendimentos residenciais com 500 vagas de estacionamento ou mais, em qualquer área da cidade também são considerados Polos Geradores de Tráfego;
- 4) A implantação ou reforma de empreendimentos classificados como Polos Geradores de Tráfego dependerá da análise prévia da Companhia de Engenharia de Tráfego estando sujeitos ao cumprimento de diretrizes específicas fixadas pela legislação pertinente;
- 5) Os estacionamentos cobertos, em qualquer nível, não serão computáveis até área correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento utilizado no projeto (Lei 14.044/ 2005).
- 6) Nos espaços destinados ao estacionamento de bicicletas deverão ser atendidas as disposições fixadas pelo Art. 1º do Decreto 53.942, de 28 de maio de 2013.

Operação Urbana Lei 13.885/04 Os lotes em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana.

Contrapartida

Financeira (*) Lei 13.885/04 Fp = 0.80 (residencial) | 0.90 (não residencial)

$$\begin{aligned} \text{Área} &= 1.764,00\text{m}^2 \\ \text{Ca bas} &= 2,00 = 3.528,00\text{m}^2 \\ \text{Ca max} &= 4,00 = 7.056,00\text{m}^2 \end{aligned}$$

Valor venal: R\$ 2.265,58 PGV 2013 – Base GEOSECOVI – Rua Augusta

Potencial adicional = 3.528,00m².

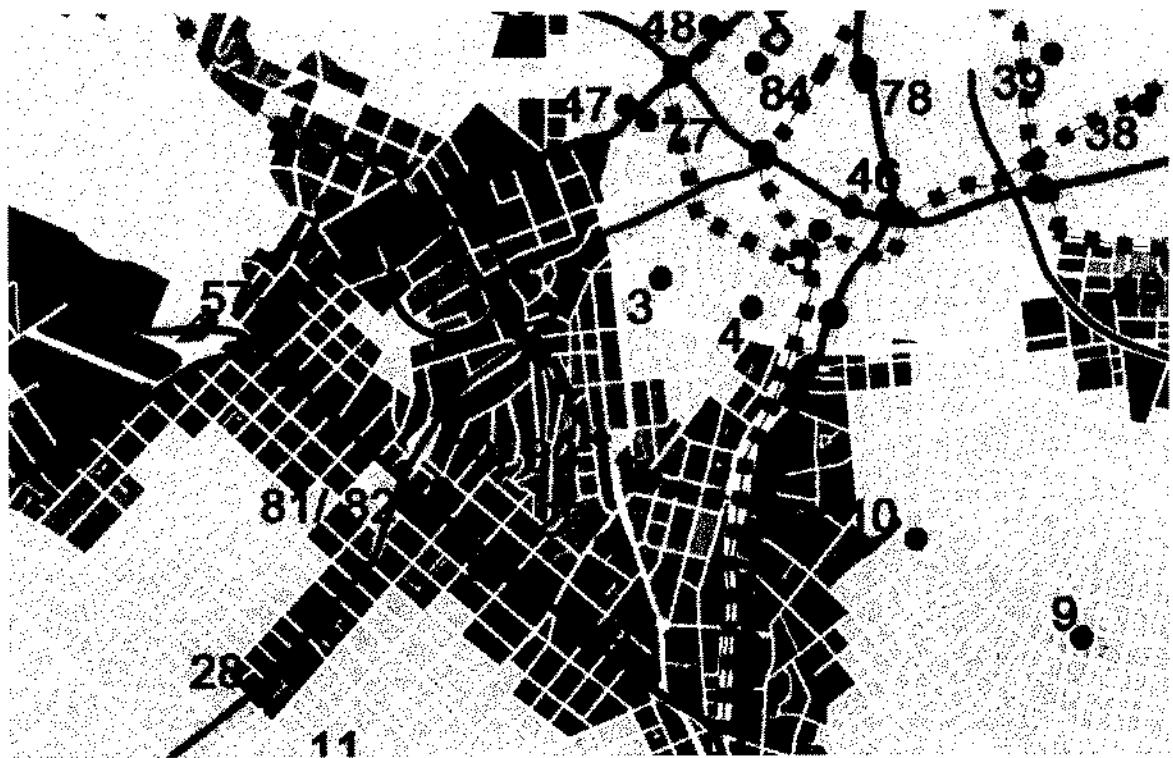
- * Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 70m²): Fs = 0.9
Ctr = R\$ 815,6088/ m² adicional
O.O. = R\$ 2.877.467,80
- * Para Habitação do Mercado Popular – HMP e demais R2v (A > que 70m²): Fs = 1.0
Ctr = R\$ 906,232/ m² adicional
O.O. = R\$ 3.197.186,40
- * Para outras atividades (nR): Fs = 1.0
Ctr = R\$ 1.019,511/ m² adicional
O.O. = R\$ 3.596.834,80

(*) ATENÇÃO:

1. Foi admitida a menor área informada pelo interessado para elaboração preliminar dos custos relativos à outorga onerosa do potencial adicional de construção;

2. O cálculo do potencial construtivo do imóvel deverá ser calculado a partir da menor área, seja ela matrícula ou real;
3. Atenção ao estoque disponível à época da aprovação.
4. **Não há estoque não residencial disponível.**

C. INSERÇÃO PL 688/ 2013: MACROZONA, MACROÁREA E COEFICIENTES.



O imóvel em tela está inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana na Macroárea da Estruturação Consolidada, além de estar inserido no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto para 2016.

Macrozona/ Macroárea	Ca min	Ca bas	Ca max	Cota Parte Máx.	Referência
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	0.6	1.00	2.00	-	Quadro n. 01 + Mapa n. 01 + Mapa n. 02
Macroárea da Urbanização Consolidada					
Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Previstos - 2016		1.00	4.00	20 ou 25 (*)	Mapa n.03A, anexos ao PL 688/13.

NOTAS:

- a) O limite máximo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) poderá ser redefinido na revisão da Lei Municipal 13.885/2004, não podendo exceder o limite máximo estabelecido por este quadro.

(*) Há incoerência entre mapa e texto do PL 688.13 com relação à cota máxima de terreno. Deverá ser esclarecido pela Municipalidade.

Art. 19. A Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada, conforme Mapa n. 02 anexo, localiza-se na área urbanizada do território municipal e caracterizada pela existência de diversos tipos de bairras com usos residenciais e não residenciais instaladas em edificações horizontais e verticais, com um grau básico de urbanização e com diferenças nas ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Art. 60. Nos casos dos eixos de estruturação da transformação urbana onde o respectivo sistema de transporte coletivo público de média e alta capacidade ainda não se encontra implantado, os parâmetros urbanísticos e procedimentos mencionados nas parágrafos anteriores serão aplicados nos perímetros delimitados no Mapa n. 03-A, anexo, para os licenciamentos de novos empreendimentos imobiliários residenciais multifamiliares, horizontais e verticais, ou de uso misto, somente após o início de implantação das infraestruturas daquele sistema de transporte coletivo público, de acordo com os seguintes critérios:

I – o início da implantação das infraestruturas será declarado mediante decreto, que indicará os imóveis afetados pelo regramento dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;

II – considera-se iniciada a implantação das infraestruturas do sistema de transporte coletivo público de media e alta capacidade quando o empreendimento ou obra que tiver todas as autorizações emitidas pelos órgãos competentes e a Licença de instalação emitida pela órgão ambiental competente, quando for o caso, e quando for publicado o ato autorizativo de início da respectiva obra au empreendimento.

Coeficientes

Aproveitamento

Ca bas = 1.00
Ca max = 2.00
(quadro 01)

Em 2016
Ca bas = 1.00
Ca max = 4.00

Atividades Permitidas

LPUOS vigente (Quadro 2c/p.III)

Estacionamento

LPUOS vigente

Contrapartida

Financeira (*)

Art. 87. A contrapartida financeira a autorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação: $C = (At / Ac) \times V \times Fs$, onde:

C = contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At = Área de terreno em m²

Ac = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m²

V = valor do m² da terrena conforme a fixada na Planta Genérica de Valores – PGV

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1, conforme Quadro 05, anexo.

$$\begin{array}{lcl} \text{Área} & = & 1.764,00\text{m}^2 \\ \text{Ca bas} & = & 1,00 \quad = \quad 1.764,00\text{m}^2 \\ \text{Ca max} & = & 2,00 \quad = \quad 3.528,00\text{m}^2 \end{array}$$

ATENÇÃO: O cálculo da outorga onerosa deverá refletir o valor venal da Planta Genérica de Valores, considerado na cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano no ano base do cálculo.

Valor venal: R\$ 2.265,58 PGV 2013 – Base GESECOVI – Rua Augusta

Potencial adicional = 1.764,00m²

- Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 50m²): $F_s = 0,50$
C= R\$ 566,395/m²
O.O. = R\$ 566,395 x 1.764,00
O.O. = R\$ 999.120,78
- Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 70m²): $F_s = 0,90$
C= R\$ 1.019,511/m²
O.O. = R\$ 1.019,511 x 1.764,00
O.O. = R\$ 1.798.417,40
- Para Habitacão do Mercado Popular – HMP e demais R2v e nR (A > que 70m²): $F_s = 1,00 (*)$
C= R\$ 1.132,79/m²
O.O. = R\$ 1.132,79 x 1.764,00
O.O. = R\$ 1.998.241,50

(*) **ATENÇÃO:** O estoque estabelecido pelo Quadro 8 da lei 13.885/04 deverá ser respeitado. Não há estoque disponível.

Operação Urbana

Os lotes em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana.

D. QUADRO SÍNTSE:

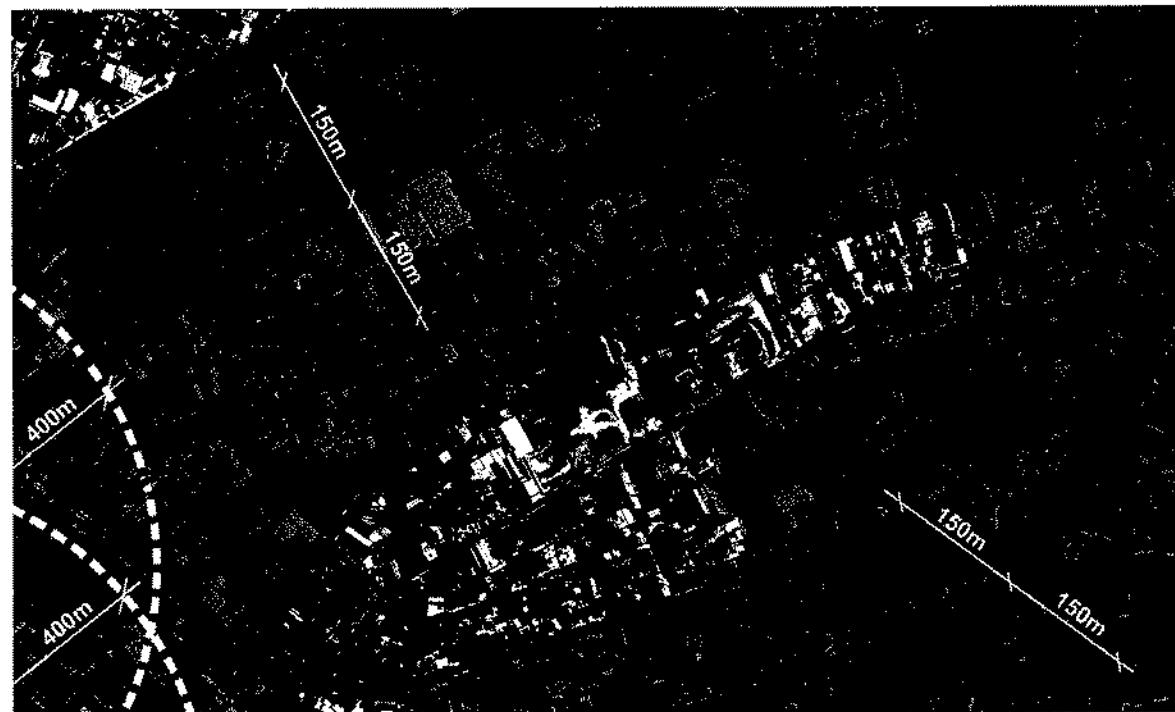
	Lei 13.885/04	PL 688/13
CA bas	2.00	1.00 + em 2016 1.00
CA máx	4.00	2.00 + em 2016 4.00
Outorga Onerosa	<p><u>Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 50m²): Fs = 0,50</u> <u>Ctr = R\$ 815,6088/ m² adicional</u> <u>O.O. = R\$ 2.877.467,80</u></p> <p><u>Para Habitação do Mercado Popular – HMP e demais R2v (A > que 70m²): Fs = 1.0</u> <u>Ctr = R\$ 906,232/ m² adicional</u> <u>O.O. = R\$ 3.197.186,40</u></p> <p><u>Para outras atividades (nR): Fs = 1,00</u> <u>Ctr = R\$ 1.019,511/ m² adicional</u> <u>O.O. = R\$ 3.596.834,80</u></p>	<p><u>Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 50m²): Fs = 0,50</u> <u>C= R\$ 566,395/m²</u> <u>O.O. = R\$ 999.120,78</u></p> <p><u>Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 70m²): Fs = 0,90</u> <u>C= R\$ 1.019,511/m²</u> <u>O.O. = R\$ 1.798.417,40</u></p> <p><u>Para Habitação do Mercado Popular – HMP e demais R2v (A > que 70m²) e nR: Fs = 1,00</u> <u>C= R\$ 1.132,79/m²</u> <u>O.O. = R\$ 1.998.241,50</u></p> <p><u>Para outras atividades (nR):</u> <u>Não há estoque disponível</u></p>
Limite de área	-	-
Gabarito	Sem limite	Sem limite

E. PROPOSTA:

- a. Inserir o imóvel em tela no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.
- b. Inserir conjunto de quadras remanescentes entre áreas de influencia estabelecidas pelo Mapa 3 como Área Influência do Mapa 3.



Aplicação do Quadro 4 + Eixo de Estruturação da Transformação Urbana do Mapa 3.



Obs.: Verificar pequena área “ilhada” entre Áreas de Influência.

F. JUSTIFICATIVA: Pertinência Urbanística.

Em virtude do contexto urbano apresentado, por se tratar de região com grande oferta de infraestrutura, bem como por possuir tecido urbano de acordo com características de ocupação da região central, de caráter mais compacto e vertical, não há justificativa para a propositura prevista para os mapas 3 e 3A. Trata-se de região passível de adensamento, com justificativas evidentes para que a municipalidade ofereça estímulo para concentração de desenvolvimento e crescimento construtivo e populacional.

Somado a isto, vale refletir a respeito do efeito negativo gerado por “enclausuramento” de um pequeno agrupamento de quadras que, como em sua área envoltória e nos termos da Lei 13.885.04 situa-se em zoneamento de alta densidade e sem limitação de gabarito. Com tal clausura, seu entorno imediato tenderá ao adensamento e à verticalização ($Ca = 4$ sem limite de gabarito) e estas quadras restarão contidas e sem a mesma condição urbanística para o desenvolvimento e requalificação.

Não parece haver nenhuma justificativa urbanística razoável para “ilhar” tais quadras, excluindo-as das áreas de influências estabelecidas pelo Mapa 3 ou ainda estender sua requalificação para depois de 2016, sem previsão certa e garantida para a efetivação desta implementação.

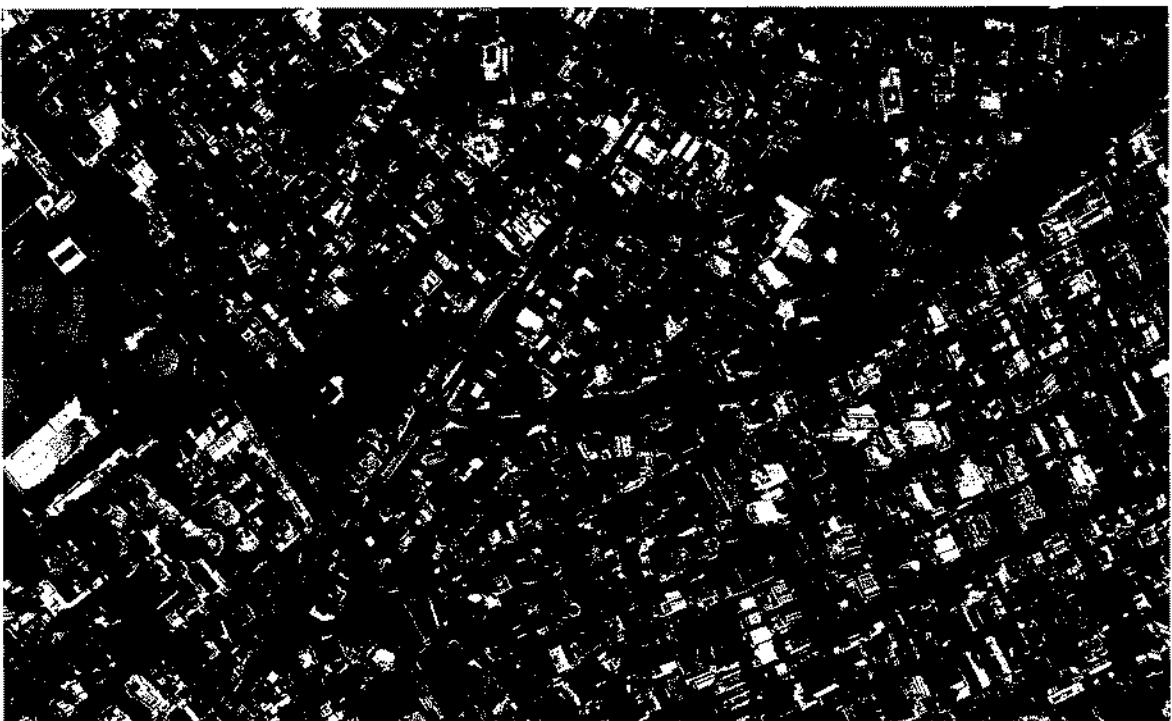
3. AV. 9 DE JULHO, 6058 (cód. 61 – tabela)

ÁREAS:

Terreno: 928,00m²

Construída: 1.228,00m²

A. CONTEXTO URBANO



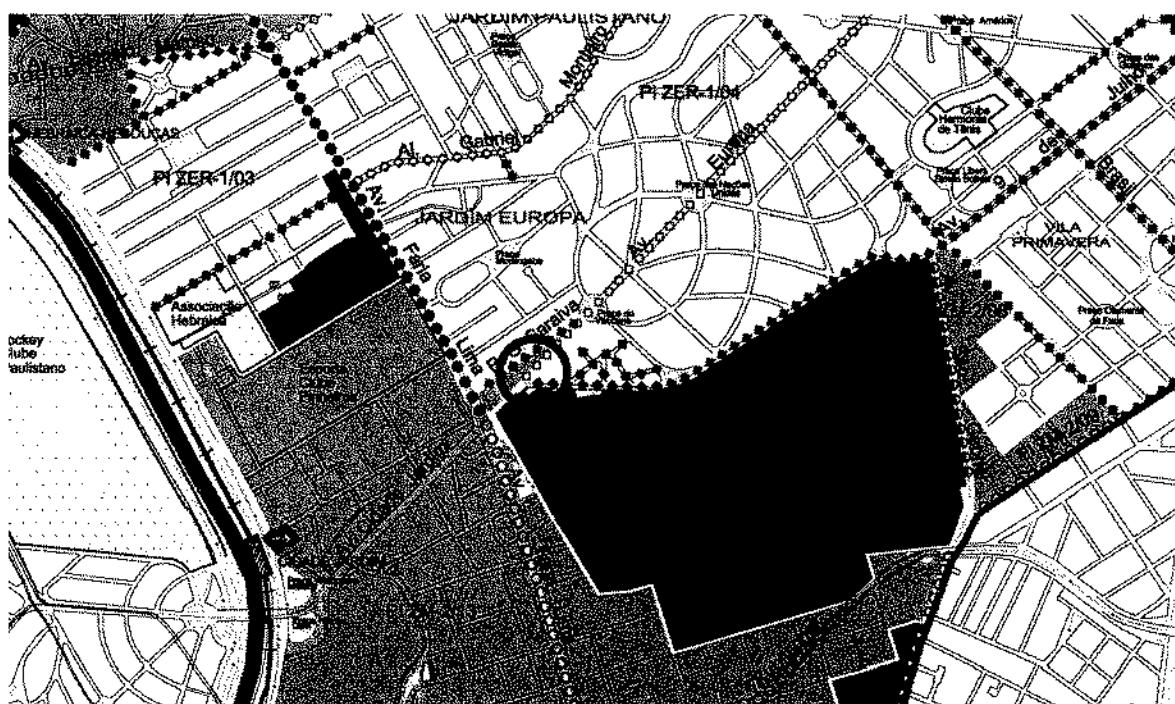
Contribuinte: 016.156.0101-5

Subprefeitura: Pinheiros

Distrito: Pinheiros

Zoneamento Anterior: Z8-CR4 (lindeiro à Z1-012) Lei 8.001, de 24 de Dezembro de 1973.

B. INSERÇÃO LEI 13.885 / 2004: ZONA E COEFICIENTES



Zona:	Ca bas	Ca max	Referência
ZCLz-I e ZCLz-II lindinho à ZER	1,00	1,00	Lei 13.885/04 - Anexo XI Livro XI, Quadro 04 (parte II)
Gabarito	Lei 13.885/04	10,00m	
Pavimentos	Lei 13.885/04	sem restrição	
Taxa de Ocupação	Lei 13.885/04	0.50	
A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 191).			
Taxa de Permeabilidade	Lei 13.885/04	0.30	
Lote mínimo	Lei 13.885/04	250,00m ²	
Frente mínima	Lei 13.885/04	10 metros	
Recuo Frontal	Lei 13.885/04	5 metros	
Recuo lateral/fundos	Lei 13.885/04	Até gabarito de 6 metros: 0 (zero). Acima de 6 metros em relação ao perfil natural do terreno: $R=(H-6)\div 10$, obedecendo ao recuo mínimo de 3 metros.	
Estoque	Lei 13.885/04	Dados 29 de novembro de 2013:	

Distrito de Pinheiros – PI | Controle de Estoques de Área Adicional de Construção

Estoque Disponível	Res	nRes
	97.170,47m²	88.786,31m²
Classificação Viária	Lei 13.885/04	Conforme Quadros 04, 03A e 03B da Lei 13.885/04 e 03 da Lei 13.430/ 02.
Logradouro	Largura (*)	Classificação
Av. Nove de Julho	A confirmar	Via Estrutural N3
Av. Cidade Jardim	A confirmar	Via Estrutural N3

(*) Tal medida deverá ser verificada mediante consulta junto à PMSP e compatibilizada com levantamento planialtimétrico.

Estacionamento	Lei 13.885/04	nR1 01 vaga/ 50,00m ² de área construída computável ou fração;
		nR2 01 vaga / 35,00m ² de área construída computável ou fração;
		Para área construída ≤ 100 m ² , 01 vaga a cada 50 m ² de área computável ou fração;
		Para área construída > 100 m ² , 01 vaga a cada 4m ² da área destinada aos consumidores.
		R Unidades até 200m ² - 1 vaga Entre 200m ² e 500m ² - 2 vagas Acima de 500m ² - 3 vagas
		Unidades menores que 50m ² : Área de estacionamento = Área construída resultante do coeficiente de aproveitamento adotado / 2.5

ATENÇÃO: Deverão ser atendidas as porcentagens estabelecidas pela Tabela 13.3.4 – do COE (alterado pela Lei 15.649/ 12), relativas à destinação de vagas PNE, motocicletas e bicicletas, calculadas sobre o mínimo de vagas exigido pela LPUOS, observando a proporcionalidade fixada na tabela e abaixo descrita:

Estacionamento	Deficiente	Motocicleta	Bicicleta
Privativo até 100 vagas	-	10%	5%
Privativo mais de 100 vagas	1%	10%	5%

Coletivo até 10 vagas	-	20%	10%
Coletivo mais de 10 vagas	3%	20%	10%

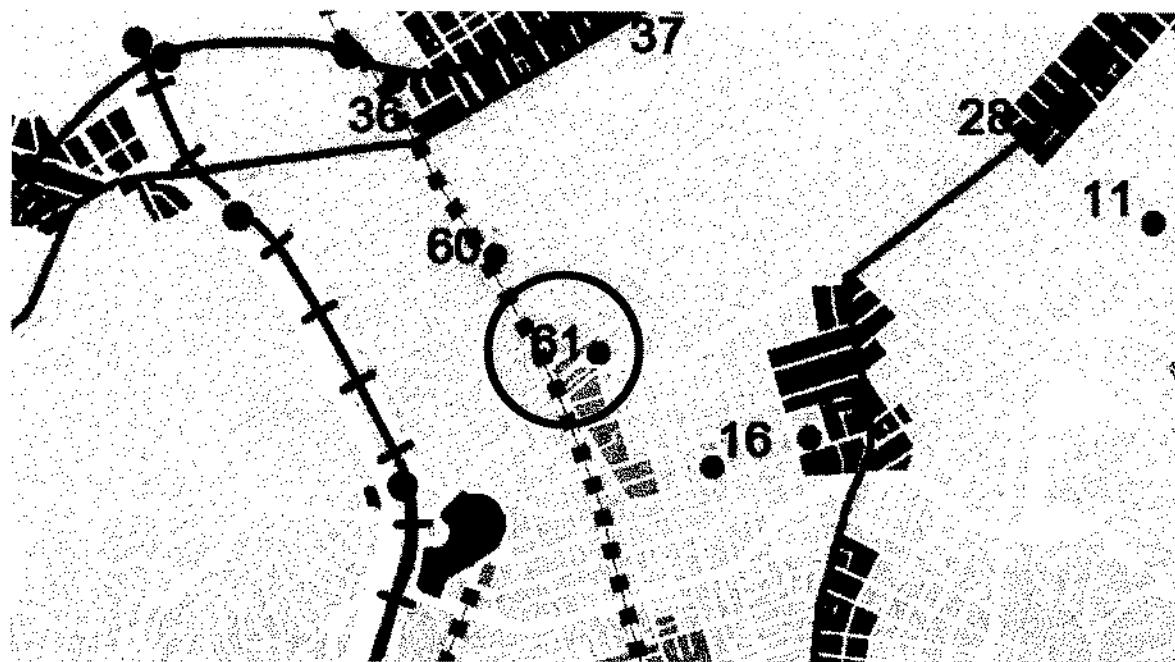
OBSERVAÇÃO:

- 1) Conforme Lei 15.150, de 06 de maio de 2010, o imóvel em análise está inserido em Área Especial de Tráfego – AET – 1: área interna ao Minianel Viário; vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N3 e Coletoras;
- 2) Empreendimentos não residenciais com 120 vagas de estacionamento ou mais, serão considerados Polos Geradores de Tráfego;
- 3) Empreendimentos residenciais com 500 vagas de estacionamento ou mais, em qualquer área da cidade também são considerados Polos Geradores de Tráfego;
- 4) A implantação ou reforma de empreendimentos classificados como Polos Geradores de Tráfego dependerá da análise prévia da Companhia de Engenharia de Tráfego estando sujeitos ao cumprimento de diretrizes específicas fixadas pela legislação pertinente;
- 5) Os estacionamentos cobertos, em qualquer nível, não serão computáveis até área correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento utilizado no projeto (Lei 14.044/ 2005).
- 6) Nos espaços destinados ao estacionamento de bicicletas deverão ser atendidas as disposições fixadas pelo Art. 1º do Decreto 53.942, de 28 de maio de 2013.

Operação Urbana Lei 13.885/04 Os lotes em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana.

Contrapartida Financeira (*) Lei 13.885/04 Dispositivo não aplicável, Ca bas = Ca max.

C. INSERÇÃO PL 688/ 2013: MACROZONA, MACROÁREA E COEFICIENTES.



Macrozona/ Macroárea	Ca min	Ca bas	Ca max	Cota Parte Máx.	Referência
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana					Quadro n. 01 + Quadro n. 04 + Mapa n. 01 + Mapa n. 02 + Mapa n.03 + Mapa n.14, anexos ao PL 688/13.
Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada	0,60	1,00	1,00 (*)	-	

(*) Art. 86. O potencial construtiva adicional poderá ser adquirida até o coeficiente de aproveitamento máximo 2,0 (dais) na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, exceto nas áreas onde a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecer valores menores. (nossa grifo)

Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto na "caput", poderá ser utilizada coeficiente de aproveitamento máximo superior a 2,0 na Macroárea de Estruturação Metropolitana e na Rede de Estruturação da transformação Urbana, observada a regramento específico trazido nesta lei:

- I – nas perímetros descritos nas leis de operação urbana consagrada;
- II – nas áreas de intervenção urbana;
- III – nos eixos estruturadores da transformação urbana.

Art. 19. A Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada, conforme Mapa n. 02 anexo, localiza-se na área urbanizada do território municipal e caracterizada pela existência de diversos tipos de bairros com usos residenciais e não residenciais instalados em edificações horizontais e verticais, com um grau básico de urbanização e com diferenças nas ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

NOTAS:

- a) O limite máximo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) poderá ser redefinido na revisão da Lei Municipal 13.885/2004, não podendo exceder o limite máximo estabelecido por este quadro. (refere-se ao Quadro 1 do PL 688/13)
- b) Nosso comentário: O quadro 1 demonstra CA max igual a 2,00.

Coeficientes

Aproveitamento

Ca bas = 1.00

Ca max = 1.00

(quadro 01 + art. 86)

Atividades Permitidas

LPUOS vigente

Estacionamento

LPUOS vigente

Contrapartida

Financeira (*)

Conforme artigo 86 do PL 688/ 2013, a Contrapartida Financeira não é um recurso aplicável para este imóvel.

Operação Urbana

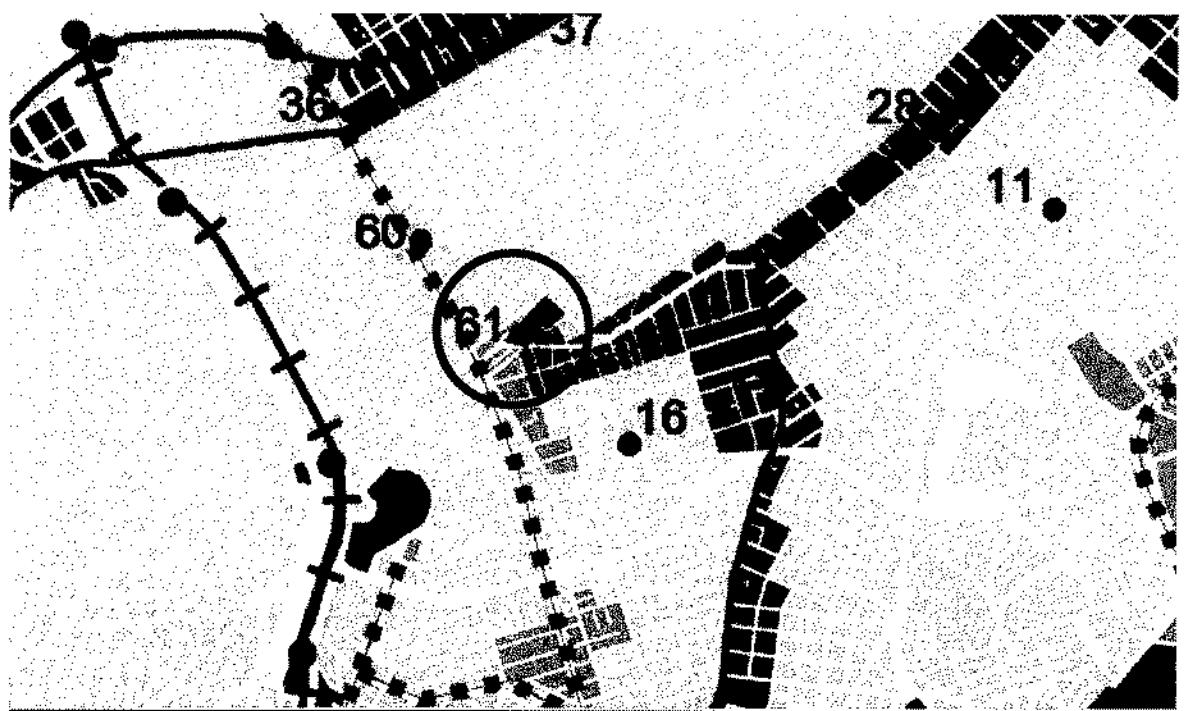
A área em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana em vigência.

D. QUADRO SÍNTESE:

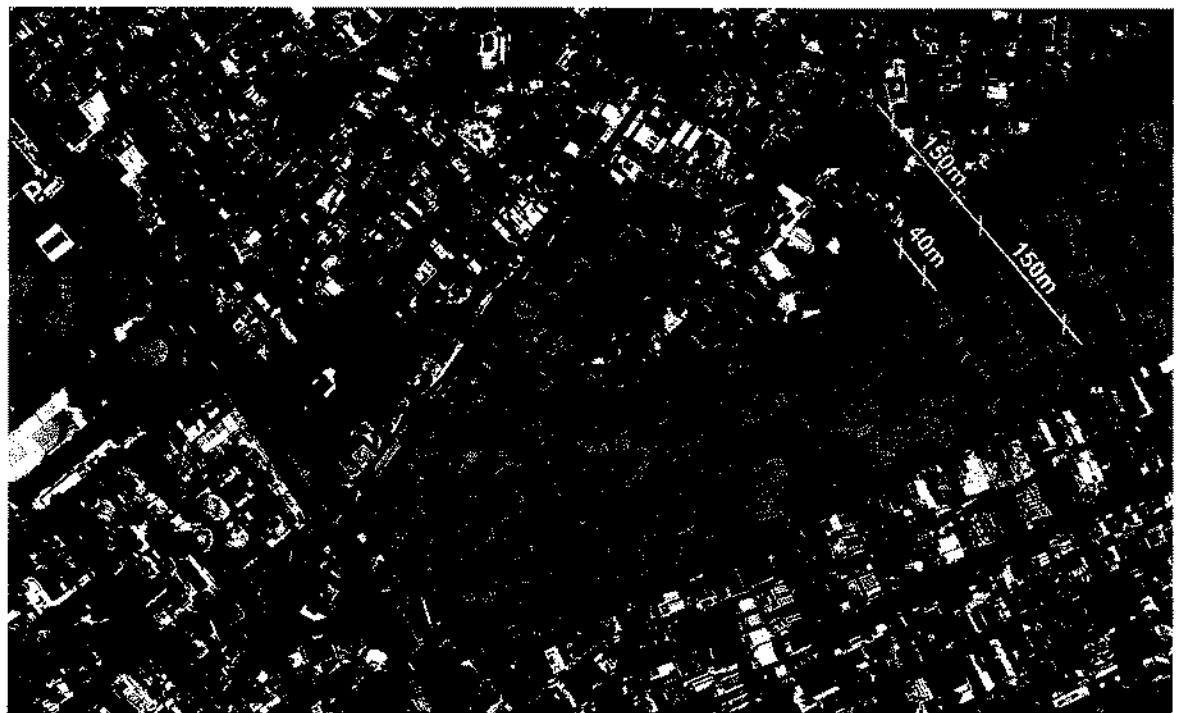
	Lei 13.885/04	PL 688/13
CA bas	1.00	1.00
CA max	1.00	1.00
Outorga	Não se aplica.	Não aplicável nos termos do art. 86 do PL 688/ 2013.
Limite de área	250,00m ² para nR	250,00m ² para nR (LPUOS)
Gabarito	10,00m	LPUOS vigente (10,00m)

E. PROPOSTA:

- a. Inserir o imóvel no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.
- b. Garantir Eixo como um todo ao longo da Av. 9 de Julho.
- c. Considerar pertencentes aos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, em geral, os imóveis enquadrados como ZCLz I e ZCLz II, lindeiros à ZER, em faixas de até 40 metros.
- d. Criar flexibilização da TO máxima para até 80%, sem prejuízo da taxa de permeabilidade e do gabarito máximo de altura.
- e. Permitir que novas atividades sejam instaladas em ZCLz ao longo dos Eixos, nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 ("será admitida a instalação das atividades classificadas como nR1 e nR2") e através de nova redação dada aos parágrafos 3º e 4º do artigo 253 do PL 688/13:
§ 3º Fica revogada a limitação de área construída computável máxima prevista nos quadros 2a, 2b e 2d e 4 anexos à Lei nº 13.885, de 2004
§ 4º. Fica permitida a instalação dos usos não residenciais da subcategoria nR2 e dos grupos de atividades previstos no Quadro 2e, anexo à Lei nº 13.885, de 2004, nos imóveis inseridos em zonas mistas e localizados em vias locais, bem como nas ZCLz I e ZCLz II cujo imóvel seja lindheiro aos corredores de transporte de média e alta capacidade.
- f. Para os lotes contidos nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, inseridos em ZCLz e demais zonas de uso abaixo descritas, deverão ser atendidas as seguintes exigências:
Nas zonas de uso ZER, ZERp, ZLT, ZCLz-I, ZCLz-II, ZTLz I e ZTLz II, as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, estabelecidas em instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando mais restritivas que as disposições desta lei. § 1º - Os usos permitidos nos loteamentos referidos no "caput" deste artigo serão aqueles definidos por esta lei para as zonas de uso e categorias de vias.
§ 2º - A alteração das restrições convencionais dos loteamentos deverá atender as seguintes condições:
 - I. realização de acordo entre o loteador e os proprietários dos lotes atingidos pela alteração;
 - II. emissão de parecer técnico favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística;
 - III. anuência expressa do Executivo.§ 3º - A exigência constante do inciso I do parágrafo 2º poderá ser suprida por acordo entre os proprietários dos lotes atingidos pela alteração nos casos de encerramento de atividades da empresa loteadora ou de sua inércia quando legalmente notificada sobre a necessidade de manifestar-se sobre o acordo, desde que haja a anuência de dois terços dos proprietários do loteamento atingido.



Aplicação do Quadro 4 + Eixo de Estruturação da Transformação Urbana do Mapa 3



Obs.: O Imóvel em tela está inserido na faixa de 150 metros do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, admitindo-se que o corredor da avenida 9 de Julho, ora em obras, termine na confluência com a avenida Cidade Jardim (avenida Europa).

F. JUSTIFICATIVA: Adequação aos conceitos previstos no PL 688.2013.

O imóvel em tela localiza-se na confluência das Avenidas Cidade Jardim e Nove de Julho. Apesar de não constar indicação nos mapas do presente PL 688/ 2013 da continuidade do corredor de ônibus, que interliga o corredor existente (que vai até a Av. São Gabriel) até as proximidades da Ponte Cidade Jardim, atualmente o referido trecho encontra-se em obras.

Segundo o artigo Art. 60:

Nos casos dos eixos de estruturação da transformação urbana onde a respectivo sistema de transporte coletiva pública de média e alta capacidade ainda não se encontra implantada, as parâmetros urbanísticos e procedimentos mencionados nos parágrafos anteriores serão aplicadas nas perimetras delimitadas na Mapa n. 03-A, anexa, para os licenciamentos de novos empreendimentos imobiliários residenciais multifamiliares, horizontais e verticais, ou de uso misto, somente opós o início de implantação das infraestruturas daquele sistema de transporte coletivo público, de acorda com as seguintes critérias (...) nosso grifo.

Considerando que o inicio da implantação da infraestrutura do corredor de ônibus no trecho Cidade Jardim-São Gabriel já ocorreu, é evidente constatar que a eficiência do corredor de ônibus da Avenida 9 de Julho atingirá sua totalidade quando toda a extensão da avenida estiver reestruturada através da complementação deste corredor, tanto no trecho de Pinheiros quanto na área central nas proximidades da Praça XIV Bis.

Deste modo, buscando adequar a proposta para esta área, à lógica do PL 688/ 2013, e, procurando ainda garantir a função de transição e proteção das zonas residenciais (ZER 1) lindeiras a estas ZCLz, propõe-se o enquadramento como Área de Influência – Mapa 3 uma faixa de 40,00m ao longo das quadras de ZCLz lindeiras à ZER, em consonância com o que estabelece o artigo 108 da Lei 13.885/04 –

§ 2º - Ficam enquadradas nas zonas ZCLz, ZCLz - I, ZCLz - II e ZER - 3, os lates contidas em faixas de 40m (quarenta metros) medidas a partir da alinhamento das trechas de via descritos na Parte II desta lei (nossa grifo).

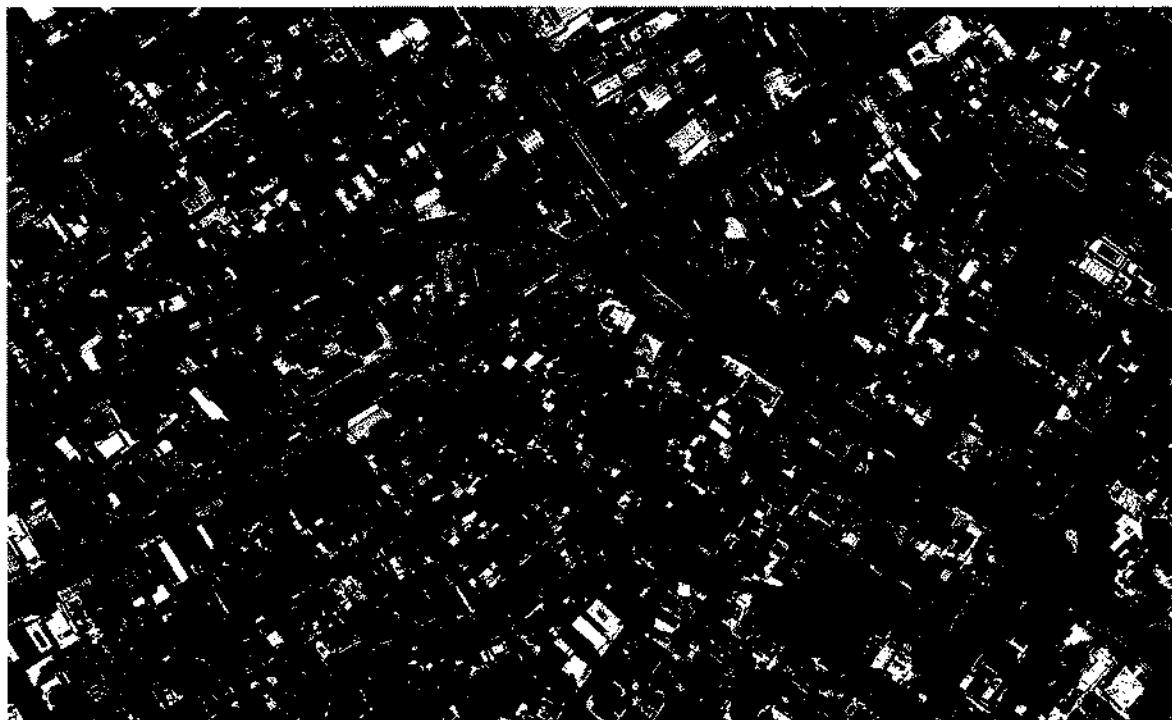
- e uma faixa de 150,00m do lado oposto – em ZM-3b da Av. 9 de Julho ou em ZCLz lindeiro à ZM ou ZCP, possibilitando a continuidade da área de influência, garantindo assim a requalificação do desenho da paisagem urbana ao longo dos Eixos, bem como a qualificação controlada da coexistência entre os usos, sem avançar e agredir, porém, as restrições estabelecidas pelas zonas residenciais – ZER 1.

Para tanto, portanto, entendemos que o gabarito máximo de altura de 10 metros, estabelecido pela Lei 13.885/04, deva ser obrigatoriamente respeitado. Desta forma, evidentemente o coeficiente de aproveitamento máximo destes imóveis não chegará a 4, mas poderá ser superior a 1 e assim indicar oportunidades de requalificação do território. Para melhor acomodar o máximo potencial construtivo possível, respeitando o gabarito de altura, a taxa de ocupação máxima destes imóveis inseridos nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana poderão atingir 80% (oitenta por cento) do terreno sem prejuízo da taxa de permeabilidade.

ÁREAS:

Terreno: 681,91m²
Construída: 575,86m²

A. CONTEXTO URBANO



Contribuinte: 013.063.0033-9

Subprefeitura: Pinheiros

Distrito: Pinheiros

Zoneamento Anterior: Z8-CR4 (lindeiro à Z1-012) Lei 8.001, de 24 de Dezembro de 1973.

B. INSERÇÃO LEI 13.885/ 2004: ZONA E COEFICIENTES



Zona:	Ca bas	Ca max	Referência
ZCLz-I	1,00	1,00	Lei 13.885/04 - Anexo XI Livro XI, Quadro 04 (parte II)

Gabarito Lei 13.885/04 10,00m

Pavimentos Lei 13.885/04 sem restrição

Taxa de Ocupação Lei 13.885/04 0.50

A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 191).

Taxa de Permeabilidade Lei 13.885/04 0.30

Lote mínimo Lei 13.885/04 250,00m²

Frente mínima Lei 13.885/04 10 metros

Recuo Frontal Lei 13.885/04 5 metros

Recuo lateral/fundos Lei 13.885/04 Até gabarito de 6 metros: 0 (zero).

Acima de 6 metros em relação ao perfil natural do terreno: $R=(H-6)\div 10$, obedecendo ao recuo mínimo de 3 metros.

Estoque Lei 13.885/04 Dados 29 de novembro de 2013:

Distrito de Itaim Pinheiros – PI | Controle de Estoques de Área Adicional de Construção

Estoque Disponível	Res 97.170,47m²	nRes 88.786,31m²
Classificação Viária	Lei 13.885/04	Conforme Quadros 04, 03A e 03B da Lei 13.885/04 e 03 da Lei 13.430/02.
Logradouro	Largura (*)	Classificação
Av. Rebouças	A confirmar	Via Estrutural N3

(*) Tal medida deverá ser verificada mediante consulta junto à PMSP e compatibilizada com o levantamento planialtimétrico.

Estacionamento	Lei 13.885/04	nR1 01 vaga/ 50,00m ² de área construída computável ou fração;
		nR2 01 vaga / 35,00m ² de área construída computável ou fração;
		Para área construída ≤ 100 m ² , 01 vaga a cada 50 m ² de área computável ou fração;
		Para área construída > 100 m ² , 01 vaga a cada 4m ² da área destinada aos consumidores.
		R Unidades até 200m ² - 1 vaga Entre 200m ² e 500m ² - 2 vagas Acima de 500m ² - 3 vagas
		Unidades menores que 50m ² : Área de estacionamento = Área construída resultante do coeficiente de aproveitamento adotado / 2,5

ATENÇÃO: Deverão ser atendidas as porcentagens estabelecidas pela Tabela 13.3.4 – do COE (alterado pela Lei 15.649/12), relativas à destinação de vagas PNE, motocicletas e bicicletas, calculadas sobre o mínimo de vagas exigido pela LPUOS, observando a proporcionalidade fixada na tabela e abaixo descrita:

Estacionamento	Deficiente	Motocicleta	Bicicleta
-----------------------	-------------------	--------------------	------------------

Privativo até 100 vagas	-	10%	5%
Privativo mais de 100 vagas	1%	10%	5%
Coletivo até 10 vagas	-	20%	10%
Coletivo mais de 10 vagas	3%	20%	10%

OBSERVAÇÃO:

- 1) Conforme Lei 15.150, de 06 de maio de 2010, o imóvel em análise está inserido em Área Especial de Tráfego – AET – 1: área interna ao Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N3 e Coletoras;
- 2) Empreendimentos não residenciais com 120 vagas de estacionamento ou mais, serão considerados Polos Geradores de Tráfego;
- 3) Empreendimentos residenciais com 500 vagas de estacionamento ou mais, em qualquer área da cidade também são considerados Polos Geradores de Tráfego;
- 4) A implantação ou reforma de empreendimentos classificados como Polos Geradores de Tráfego dependerá da análise prévia da Companhia de Engenharia de Tráfego estando sujeitos ao cumprimento de diretrizes específicas fixadas pela legislação pertinente;
- 5) Os estacionamentos cobertos, em qualquer nível, não serão computáveis até área correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento utilizado no projeto (Lei 14.044/ 2005).
- 6) Nos espaços destinados ao estacionamento de bicicletas deverão ser atendidas as disposições fixadas pelo Art. 1º do Decreto 53.942, de 28 de maio de 2013.

Operação Urbana Lei 13.885/04 Os lotes em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana.

Contrapartida Financeira (*) Lei 13.885/04 Dispositivo não aplicável, Ca bas = Ca max.

C. INSERÇÃO PL 688/ 2013: MACROZONA, MACROÁREA E COEFICIENTES.



Macrozona/ Macroárea	Ca min	Ca bas	Ca max	Cota Parte Máx.	Referência
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana					Quadro n. 01 + Quadro n. 04 + Mapa n. 01 + Mapa n. 02 + Mapa n.03 + Mapa n.14, anexos ao PL 688.13.
Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada	0,60	1,00	1,00 (*)	-	

(*) Art. 86. O potencial construtivo adicional poderá ser adquirido até o coeficiente de aproveitamento máximo 2,0 (dois) na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, exceto nas áreas onde o legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecer valores menores. (nossa grifo)

Porógrafo único. Sem prejuízo do disposto no “caput”, poderá ser utilizado coeficiente de aproveitamento máximo superior a 2,0 na Macroárea de Estruturação Metropolitano e na Rede de Estruturação da Transformação Urbana, observado o regramento específico trazido nesta lei:

- I – nos perímetros descritos nas leis de operação urbana consorciado;
- II – nos óreas de intervenção urbana;
- III – nos eixos estruturadores da transformação urbana.

Art. 19. A Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada, conforme Mapa n. 02 anexo, localiza-se na órea urbanizada do território municipal e caracterizada pelo existência de diversos tipos de bairros com usos residenciais e não residenciais instalados em edificações horizontais e verticais, com um grau básico de urbanização e com diferenças nos ofertos de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

NOTAS:

a) O limite máximo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) poderá ser redefinido na revisão da Lei Municipal 13.885/2004, não podendo exceder o limite máximo estabelecido por este quadro. O quadro demonstra CA máx. igual a 2,00.

Coeficientes	
Aproveitamento	Ca bas = 1.00 Ca max = 1.00 (quadro 01 + art. 86)
Atividades Permitidas	LPUOS vigente
Estacionamento	LPUOS vigente
Contrapartida Financeira (*)	Não aplicável nos termos do artigo 86 do PL 688/13
Operação Urbana	A área em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana em vigência.

D. QUADRO SÍNTSE:

	Lei 13.885/04	PL 688/13
CA bás	1.00	1.00
CA máx	1.00	1.00
Outorga	Não se aplica	Não se aplica
Limite de área	250,00m ² para nR	250,00m ² para nR
Gabarito	10,00m	10,00m

E. PROPOSTA:

- a. Inserir o imóvel em tela no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana do Mapa 3.
- b. Inserir o trecho da Avenida Rebouças, contido exclusivamente na faixa de 40 metros da 2CLz l indeira à ZER, no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.
- c. Garantir eixo como um todo (e não apenas de um dos lados da Av. Rebouças).
- d. Considerar pertencentes aos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana os imóveis enquadrados como 2CLz I e 2CLz II em faixas de até 40 metros.
- e. Criar flexibilização da TO máxima para até 80%, sem prejuízo da taxa de permeabilidade e do gabarito máximo de altura.
- f. Permitir que novas atividades sejam instaladas em 2CLz ao longo dos Eixos, nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 (“será admitida a instalação das atividades classificadas como nR1 e nR2”) e através de nova redação dada aos parágrafos 3º e 4º do artigo 253 do PL 688/13: § 3º Fica revogada a limitação de área construída computável máxima prevista nos quadros 2a, 2b e 2d e 4 anexos à Lei nº 13.885, de 2004.

§ 4º. Fica permitida a instalação dos usos não residenciais da subcategoria nR2 e dos grupos de atividades previstos no Quadro 2e, anexo à Lei nº 13.885, de 2004, nos imóveis inseridos em zonas mistas e localizados em vias locais, bem como nas ZCLz I e ZCLz II cujo imóvel seja lideiro aos corredores de transporte de média e alta capacidade.

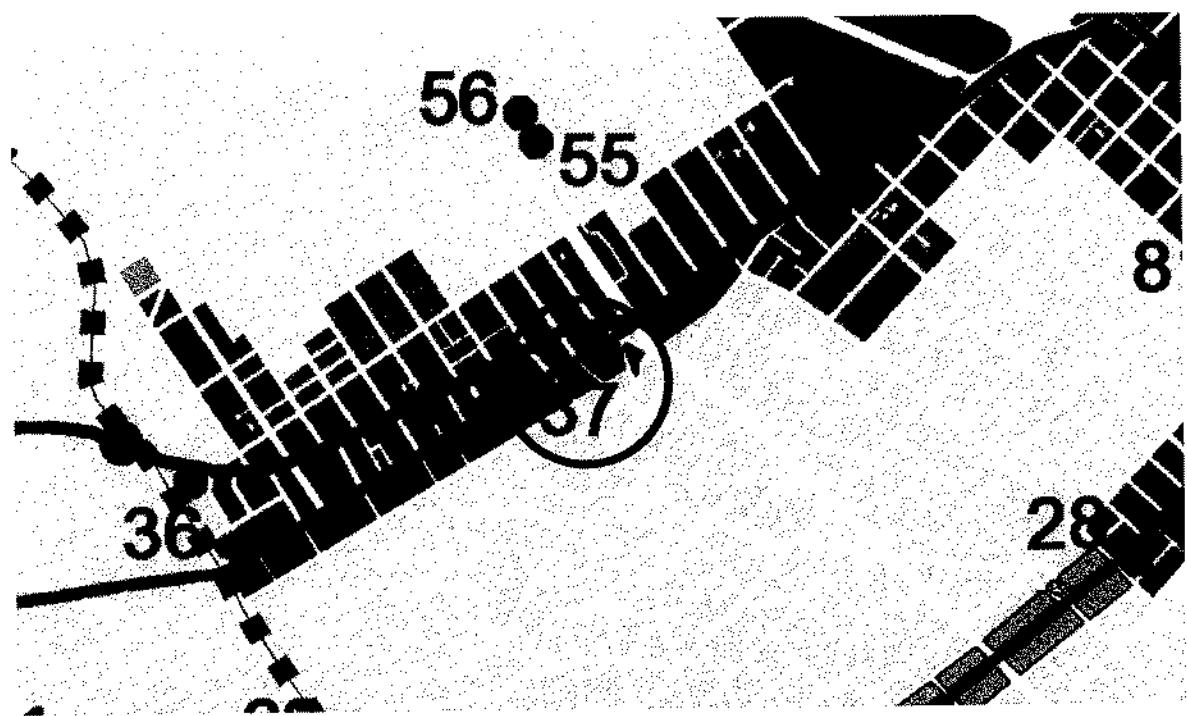
- g. Para os lotes contidos nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, inseridos em 2CLz e demais zonas de uso abaixo descritas, deverão ser atendidas as seguintes exigências:

Nas zonas de uso ZER, 2ERp, ZLT, ZCLz-I, 2CLz-II, ZTLz I e ZTLz II, as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, estabelecidas em instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando mais restritivas que as disposições desta lei. § 1º - Os usos permitidos nos loteamentos referidos no "caput" deste artigo serão aqueles definidos por esta lei para as zonas de uso e categorias de vias.

§ 2º - A alteração das restrições convencionais dos loteamentos deverá atender as seguintes condições:

- IV. realização de acordo entre o loteador e os proprietários dos lotes atingidos pela alteração;
- V. emissão de parecer técnico favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística;
- VI. anuência expressa do Executivo.

§ 3º - A exigência constante do inciso I do parágrafo 2º poderá ser suprida por acordo entre os proprietários dos lotes atingidos pela alteração nos casos de encerramento de atividades da empresa loteadora ou de sua inércia quando legalmente notificada sobre a necessidade de manifestar-se sobre o acordo, desde que haja a anuência de dois terços dos proprietários do loteamento atingido.



Aplicação do Quadro 4 + Eixo de Estruturação da Transformação Urbana do Mapa 3.



Obs.: Verificar que o imóvel em tela, bem como toda faixa contida em ZCLz lindeira à ZER e com face de quadra para a avenida Rebouças, estão contidos na área de influência da faixa de 150 metros do corredor de ônibus.

F. JUSTIFICATIVA: Adequação aos conceitos previstos no PL 688/2013.

O PL 688/13, através da proposta de reordenação, desenvolvimento e expansão do município, em consonância com sua política de mobilidade urbana, enquadra os corredores de ônibus, trem e metrô como Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. Através do Mapa 3, combinado com o Quadro 4, os imóveis em faixas e raios contíguos a estes eixos são aqueles que serão estimulados ao desenvolvimento, requalificação e adensamento populacional, visando aproximar um maior número de pessoas das infraestruturas já ofertadas à cidade e readequar assim os modelos de ocupação e usufruto da cidade.

Tal medida louvável e de extrema pertinência conceitual parece se fragilizar quando o PL 688/13, exclui dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana os imóveis com zoneamento mais restritivo determinado pela lei ordinária – Lei 13.885/04.

Ora, se este PL 688/13 vem, através de sua regulação proposta, estabelecer uma nova oportunidade de reordenamento do território, não seria incoerente com a conceituação estabelecida no próprio projeto de lei, excluir um lado inteiro da Avenida Rebouças simplesmente pelo fato de estar enquadrado como Zona de Centralizada Linear em ZER I (ZCLz I)?

Não haveria outra forma de garantir a função de transição e proteção das zonas residenciais (ZER 1) lindeiras a estas ZCLz I, garantindo, porém, para estes imóveis com frente para a avenida Rebouças uma oportunidade de requalificação e ainda garantindo à avenida Rebouças a possibilidade de **redesenho de sua paisagem urbana eliminando de suas margens imóveis vazios, abandonados e desocupados, fruto de um zoneamento equivocado?**

Certamente o enquadramento das duas margens da Avenida Rebouças como Eixo de Estruturação da Transformação Urbana nos termos do que estabelece o Quadro 1 deveria ocorrer. Para tanto, portanto, entendemos que o gabarito máximo de altura de 10 metros, estabelecido pela Lei 13.885/04, deva ser respeitado.

Deste modo, buscando adequar a proposta para esta área, à lógica do PL 688/ 2013, e, procurando ainda garantir a função de transição e proteção das zonas residenciais (ZER 1) lindeiras a estas ZCLz, propõe-se o enquadramento como Área de Influência – Mapa 3 uma faixa de 40,00m ao longo das quadras de ZCLz lindeiras à ZER, em consonância com o que estabelece o artigo 108 da Lei 13.885/04 -

§ 2º - Ficam enquadradas nas zonas ZCLa, ZCLz - I, ZCLz - II e ZER - 3, os lotes contidos em faixas de 40m (quarenta metros) medidas a partir do alinhamento dos trechos de via descritos na Parte II desta lei (nossa grifo)

- e uma faixa de 150,00m do lado oposto, possibilitando a continuidade da Área de Influência, garantindo assim a requalificação do desenho da paisagem urbana ao longo dos Eixos, bem como a qualificação controlada da coexistência entre os usos, sem avançar e agredir, porém, as restrições estabelecidas pelas zonas residenciais – ZER 1.

Para tanto, portanto, entendemos que o gabarito máximo de altura de 10 metros, estabelecido pela Lei 13.885/04, deva ser obrigatoriamente respeitado.

Desta forma, evidentemente o coeficiente de aproveitamento máximo destes imóveis não chegará a 4 mas poderá ser superior a 1 e assim indicar oportunidades de requalificação do território. Para melhor acomodar o máximo potencial construtivo possível, respeitando o gabarito de altura, a taxa de ocupação máxima destes imóveis inseridos nos Eixos de Estruturação poderia atingir até 80% (oitenta por cento) do terreno sem prejuízo da taxa de permeabilidade e das eventuais restrições contratuais de loteamento.

Ainda, somada a esta argumentação relativa aos parâmetros urbanísticos, no que se refere às condições de instalação, não deverá haver limitação de área computável máxima além daquela estabelecida pelo coeficiente de aproveitamento e deverá ser permitida a instalação de atividades nR1 e nR2 sem prejuízo do atendimento aos parâmetros de incomodidade para preservação da ZER lindreira.

A limitação de área computável de 250m² estabelecida pelos quadros 2a e 2b da parte III da Lei 13.885.04 refletem o abandono e a degradação de uma série de imóveis e terrenos vazios ao longo principalmente de vias coletoras e estruturais que se caracterizam por importante circulação de pessoas, e que perderam há tempo sua vocação para instalação de residências unifamiliares.

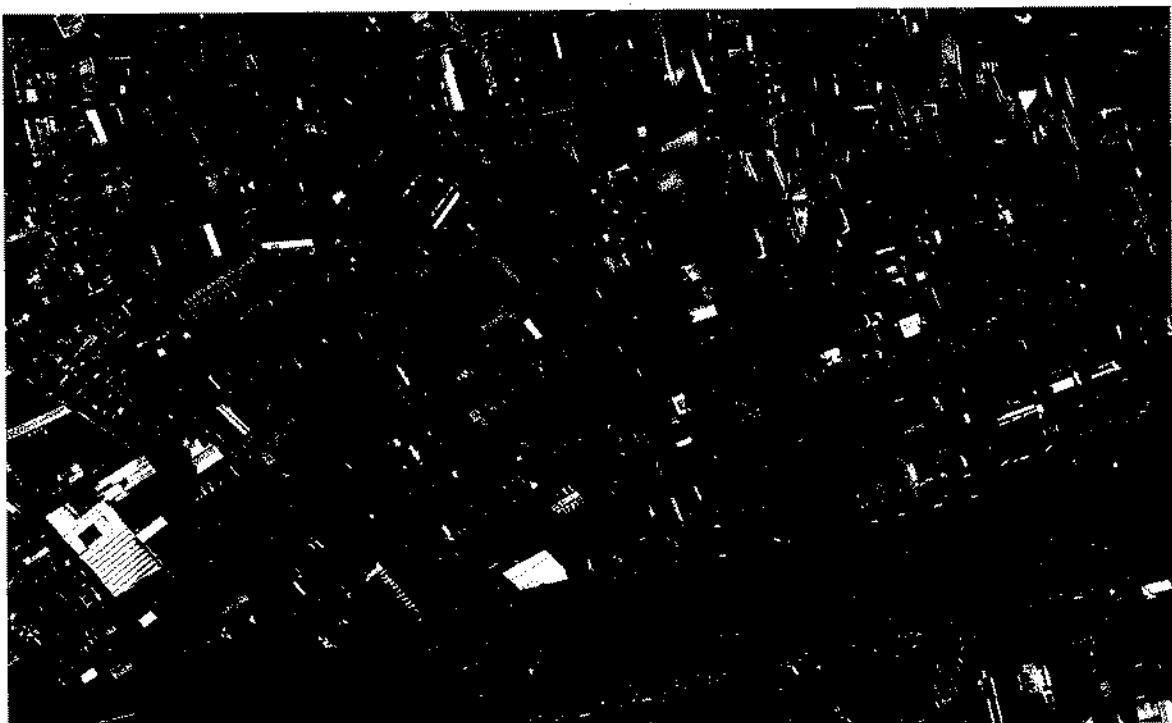
5. LARGO SÃO JOSÉ DO BELÉM, 161/ 155 (cód. 45)

ÁREAS:

Terreno: 2.742,38m²

Construída: 1.193,90m²

A. CONTEXTO URBANO



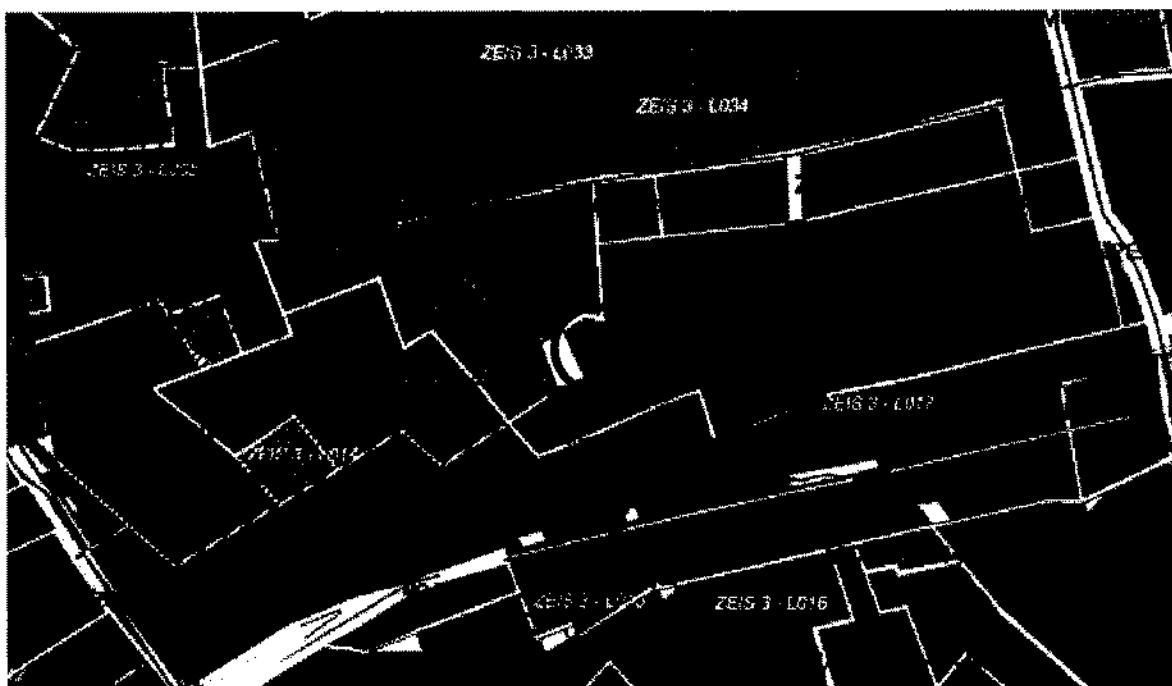
Contribuinte: 027-031.0067-1

Subprefeitura: Mooca

Distrito: Belém

Zoneamento Anterior: Z4-022 Lei 8.001, de 24 de Dezembro de 1973.

8. INSERÇÃO LEI 13.885/ 2004: ZONA E COEFICIENTES



Zona:	Ca bas	Ca max	Referência
ZM-3b/ 08	2,00	3,00	Lei 13.885/04 - Anexo XXV Livro XXV, Quadro 04 (parte II)

Gabarito	Lei 13.885/04	sem limite
Pavimentos	Lei 13.885/04	sem restrição
Taxa de Ocupação	Lei 13.885/04	0.50/ 0.70

A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 191).

Nas zonas mistas - ZM, a taxa de ocupação poderá chegar a 0,70 quando o gabarito de altura da edificação não exceder 12,00m. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 192).

Taxa de Permeabilidade	Lei 13.885/04	0.15
Lote mínimo	Lei 13.885/04	125,00m ²
Frente mínima	Lei 13.885/04	5 metros
Recuo Frontal	Lei 13.885/04	5 metros
Recuo lateral/ fundos	Lei 13.885/04	Até gabarito de 6 metros: 0 (zero).

Acima de 6 metros em relação ao perfil natural do terreno: $R=(H-6)\div 10$, obedecendo ao recuo mínimo de mínimo de 3 metros.

Estoque Lei 13.885/04 Dados 29 de novembro de 2013:

Distrito de Belém – MO | Controle de Estoques de Área Adicional de Construção

		Res	nRes
Estoque Disponível		1,31m²	22.018,52m²
Classificação Viária	Lei 13.885/04	Conforme Quadros 04, 03A e 03B da Lei 13.885/04 e 03 da Lei 13.430/ 02.	
Logradouro		Largura (*)	Classificação
Largo São José do Belém (Rua Silva Jardim)		A confirmar	Via Estrutural N3

(*) Tal medida deverá ser verificada mediante consulta junto à PMSP e compatibilizada com levantamento planialtimétrico.

Estacionamento	Lei 13.885/04	nR1 01 vaga/ 50,00m ² de área construída computável ou fração;
		nR2 01 vaga / 35,00m ² de área construída computável ou fração;
		Para área construída ≤ 100 m ² , 01 vaga a cada 50 m ² de área computável ou fração;
		Para área construída > 100 m ² , 01 vaga a cada 4m ² da área destinada aos consumidores.
R		Unidades até 200m ² - 1 vaga Entre 200m ² e 500m ² - 2 vagas Acima de 500m ² - 3 vagas
		Unidades menores que 50m ² : Área de estacionamento = Área construída resultante do coeficiente de aproveitamento adotado / 2.5

ATENÇÃO: Deverão ser atendidas as porcentagens estabelecidas pela Tabela 13.3.4 – do COE (alterado pela Lei 15.649/ 12), relativas à destinação de vagas PNE, motocicletas e bicicletas, calculadas sobre o mínimo de vagas exigido pela LPUOS, observando a proporcionalidade fixada na tabela e abaixo descrita:

Estacionamento	Deficiente	Motocicleta	Bicicleta
Privativo até 100 vagas	-	10%	5%
Privativo mais de 100 vagas	1%	10%	5%
Coletivo até 10 vagas	-	20%	10%
Coletivo mais de 10 vagas	3%	20%	10%

OBSERVAÇÃO:

- 1) Conforme Lei 15.150, de 06 de maio de 2010, o imóvel em análise está inserido em Área Especial de Tráfego – AET – 1: área interna ao Minanel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N3 e Coletoras;
 - 2) Empreendimentos não residenciais com 120 vagas de estacionamento ou mais, serão considerados Polos Geradores de Tráfego;
 - 3) Empreendimentos residenciais com 500 vagas de estacionamento ou mais, em qualquer área da cidade também são considerados Polos Geradores de Tráfego;
 - 4) A implantação ou reforma de empreendimentos classificados como Polos Geradores de Tráfego dependerá da análise prévia da Companhia de Engenharia de Tráfego estando sujeitos ao cumprimento de diretrizes específicas fixadas pela legislação pertinente;
 - 5) Os estacionamentos cobertos, em qualquer nível, não serão computáveis até área correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento utilizado no projeto (Lei 14.044/ 2005).
 - 6) Nos espaços destinados ao estacionamento de bicicletas deverão ser atendidas as disposições fixadas pelo Art. 1º do Decreto 53.942, de 28 de maio de 2013.

Operação Urbana Lei 13.885/04 Os lotes em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana.

Contrapartida Financeira (*) Lei 13.885/04 Fp = 0.60 (residencial) | 0.70 (não residencial)

$$\text{Área de Terreno} = 2.742,38\text{m}^2$$

Ca bas = 2,00 = 5.484,76m²
Ca max = 3,00 = 8.227,14m²

Valor venal: R\$ 875,94 **PGV 2013 – Base GEO5ECOVI**

Potencial adicional = **2.742,38m³**

- * Para outras atividades (nR): $F_s = 1.0$
Ctr = R\$ 306,579 / m² adicional
O.O. = R\$ 840.756,11

(*) ATENÇÃO:

1. Foi admitida a área informada pelo interessado para elaboração preliminar dos custos relativos à outorga onerosa do potencial adicional de construção;
 2. Atenção ao estoque disponível à época da aprovação.
 3. Não há estoque R disponível.

C. INSERÇÃO PL 688 / 2013: MACROZONA, MACROÁREA E COEFICIENTES.



Macrozona/ Macroárea	Ca min	Ca bas	Ca max	Cota Parte Máx.	Referência
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana				-	Quadro n. 01 + Quadro n. 04 + Mapa n. 01 + Mapa n. 02 + Mapa n.03 + Mapa n.14, anexos ao PL 688/13.
Macroárea de Estruturação Metropolitana	0,7	1,00	2,00	-	

Art. 20. A Macroárea de Estruturação Metropolitana, conforme Mapa n. 02 anexo, localiza-se nas várzeas dos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, com prolongamentos junto às avenidas Jacu-Pêssego e Cupecê e caracteriza-se pela existência de grandes vias estruturais e ferrovias que articulam diferentes municípios e palas de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, com baixa densidade habitacional e demográfica e majoritariamente acupada por indústrias, instituições públicas, equipamentos de lazer e atividades comerciais e de serviços.

NOTAS:

- a) O limite máximo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) poderá ser redefinido na revisão da Lei Municipal 13.885/2004, não podendo exceder o limite máximo estabelecido por este quadro.
- b) O quadro demonstra CA max igual a 2,00.

**Coeficientes
Aproveitamento**

Ca bas = 1.00

Ca max = 2,00
(quadro 01)

Atividades Permitidas LPUOS vigente (*)

(*) Para largura de via inferior a 12 metros, considerar paragrafo 3º do art. 253 do PL 688/ 2013.

Estacionamento LPUOS vigente

Contrapartida Financeira (*)

Art. 87. A contrapartida financeira a autarga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

$C = (At / Ac) \times V \times Fs$, onde:

C = contrapartida financeira relativa a cada m^2 de potencial construtivo adicional;

At = Área de terreno em m^2

Ac = Área construída computável total pretendida na empreendimento em m^2

V = valor do m^2 da terrena canfarme o fixado na Planta Genérica de Valores – PGV

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1, canfarme Quadro 05, anexo.

Considerando Área de Terreno = 2.742,38m²

Ca bas = 1,00 = 2.742,38m²

Ca max = 2,00 = 5.484,76m²

ATENÇÃO: O cálculo da outorga onerosa deverá refletir o valor venal da Planta Genérica de Valores, considerado na cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano no ano base de cálculo.

Valor venal: R\$ 875,94 PGV 2013 – 8ase GEOSECOVI

Potencial adicional = 2.742,38m²

- Para Outras atividades - nR: $Fs = 1,00$

$C = R\$ 437,97/m^2$

O.O. = R\$ 437,97 x 2.742,38

O.O. = R\$ 1.201.080,17

(*) ATENÇÃO:

1. O cálculo do potencial construtivo do imóvel, bem como o valor de sua contrapartida financeira deverão ser reavaliados posteriormente, sempre considerando a validação das áreas reais do imóvel.

2. **Não há estoque R disponível.**

Operação Urbana A área em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana em vigência.

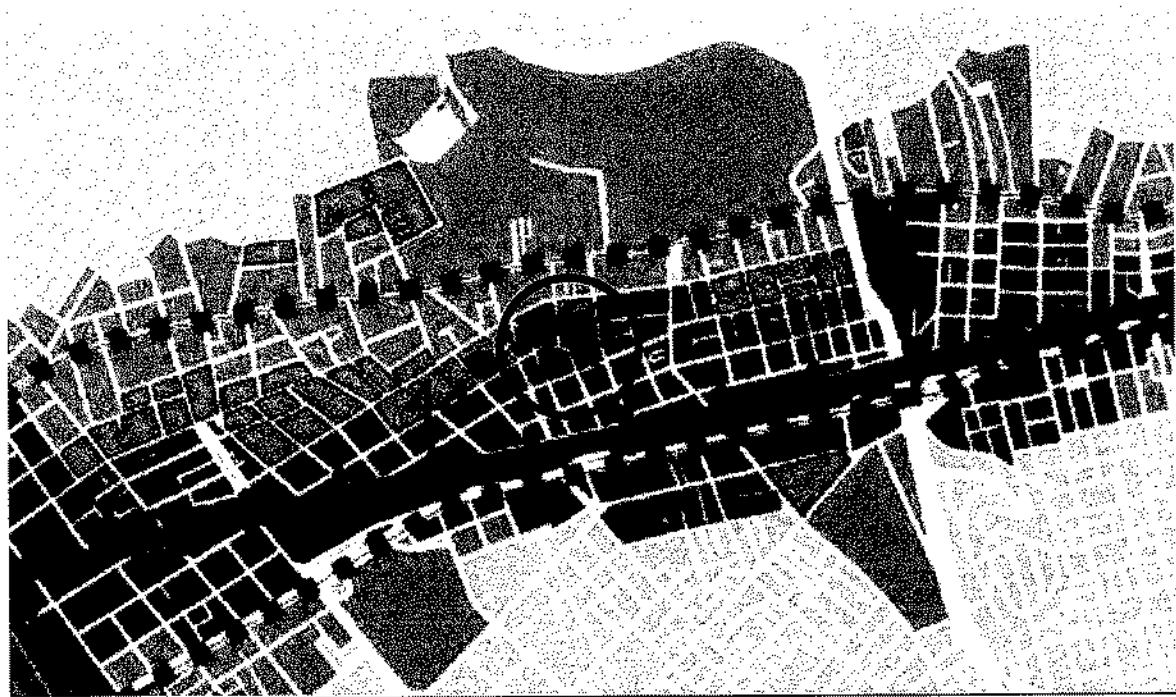
Art. 96, Parágrafo única. "Fica delimitada, para a criação de novas operações urbanas consorciadas, a Macrorárea de Estruturação Metropolitana, de acordo com o perímetro definido nesta lei."

D. QUADRO SÍNTESE:

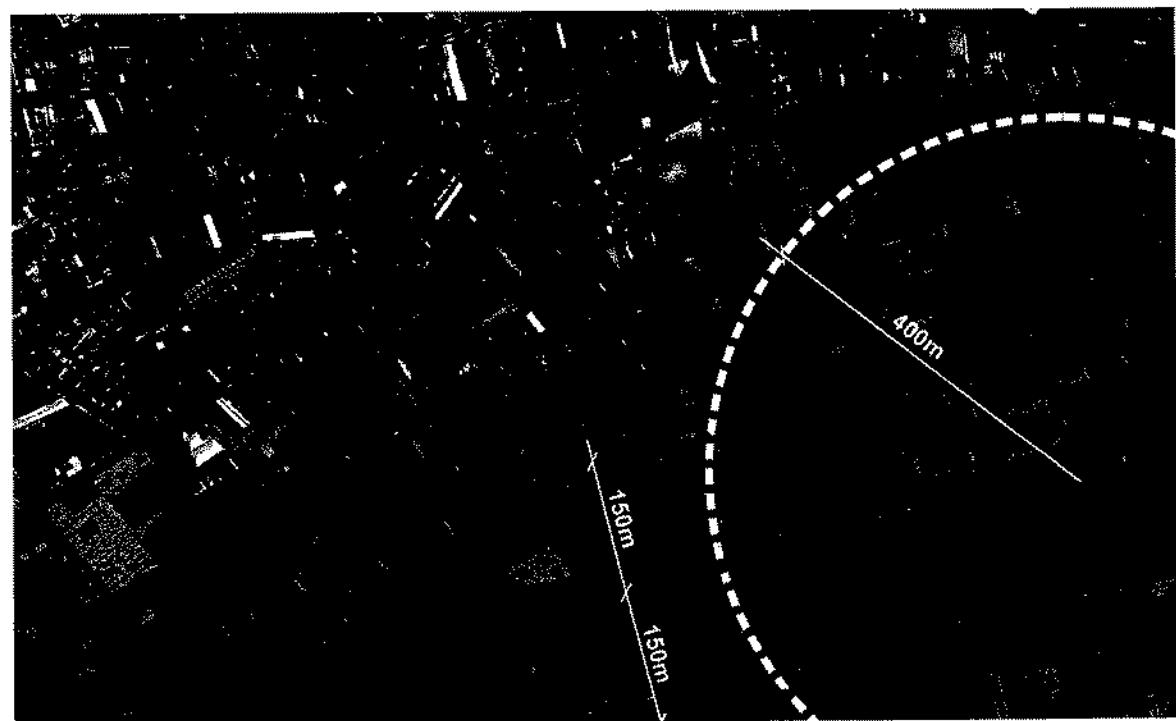
	Lei 13.885/04	PL 688/13
CA bas	2.00	1.00
CA max	3.00	2.00
Outorga	<u>Para outras atividades (nR); Fs = 1.0</u> <u>Ctr = R\$ 306,579/ m² adicional</u> <u>O.O. = R\$ 840.756,11</u>	<u>Para Outras atividades - nR; Fs = 1,00</u> <u>C= R\$ 437,97/m²</u> <u>O.O. = R\$ 1.201.080,17</u>
Limite de área	"	"
Gabarito	Sem limite.	LPUOS vigente (Sem limite.)

E. PROPOSTA:

- a. Inserir o imóvel em tela no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.
- b. Inserir trecho remanescente, entre áreas de influência, no Mapa 3A.



Aplicação do Quadro 4 + Eixo de Estruturação da Transformação Urbana do Mapa 3



Obs.: O imóvel em tela situa-se em quadra inserida em raio de 400 metros de Estação Belém do Metrô.

F. JUSTIFICATIVA: Adequação aos conceitos previstos no PL 688.2013.

Obedecendo à lógica do PL 688/ 2013, que prevê como Áreas de Influência as quadras que se situam dentro de faixa de 150 metros e de raio de 400,00m estabelecido a partir do(s) acesso(s) das estações de trem ou metrô, conforme Quadro 4 do PL 688.13, a área em tela deveria se enquadrar como área de influência da Estação Belém de Metrô pertencente ao Mapa 3.

Parece razoável, ao analisar a área de influência do Eixo 3 e a área de influência do Eixo 3A, ambas propostas pelo PL 688/13, ainda considerar o trecho remanescente entre ambas como pertencentes ao Eixo 3A.

Não parece consistente urbanisticamente, “ilhar” de um a dois quarteirões, remanescentes entre Áreas de Influência de Eixos, sobretudo considerando a Lei 13.885/04 que propõe coeficiente de aproveitamento igual a 4, sem limitação de gabarito, para grande parte destes imóveis.

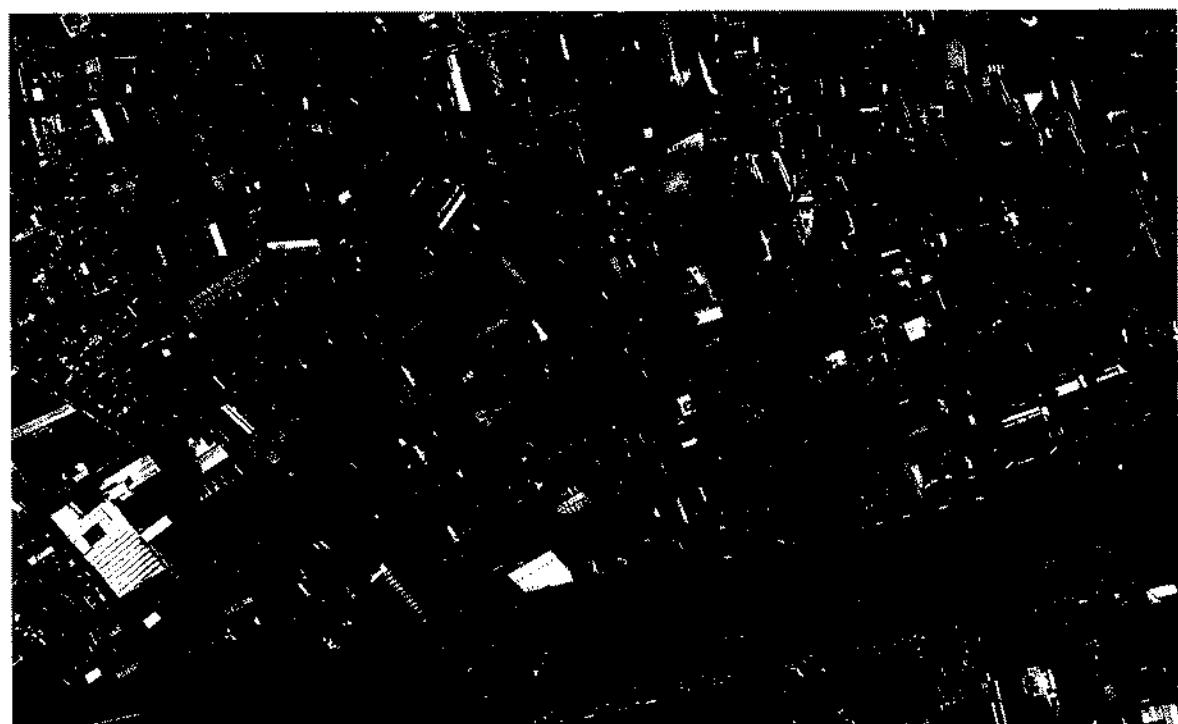
6. SIQUEIRA BUENO, 147 (cód. 44)

ÁREAS:

Terreno: 760,00m²

Construída: 713,00m²

A. CONTEXTO URBANO



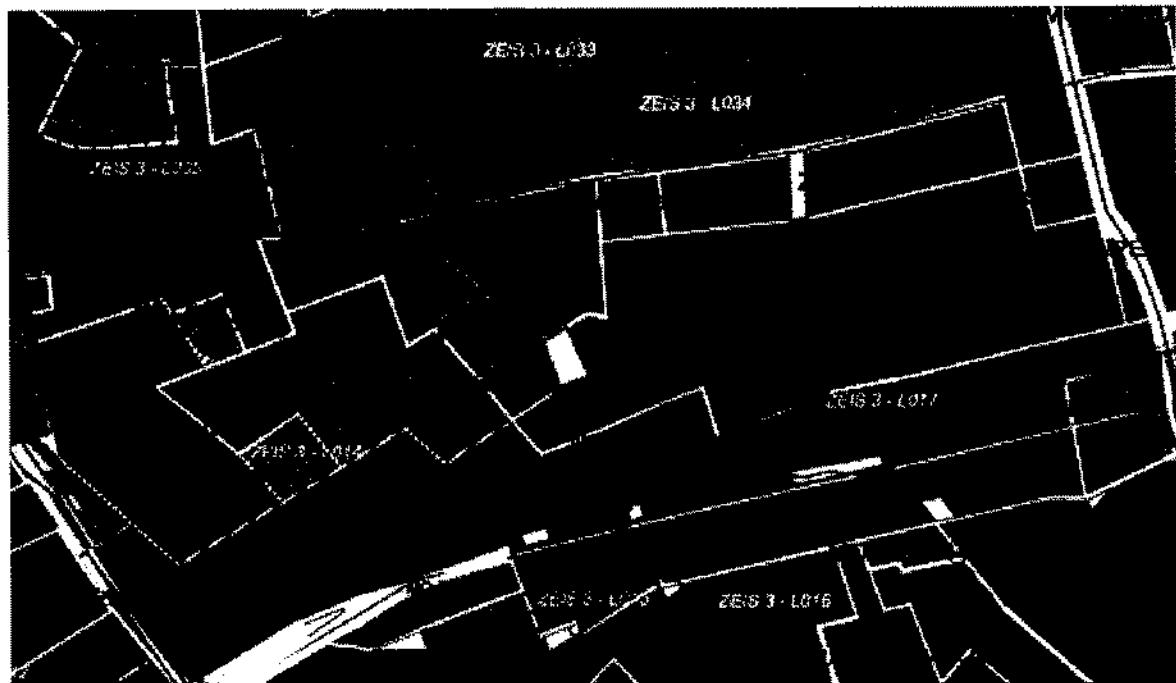
Contribuinte: 026.058.0046-6

Subprefeitura: Mooca

Distrito: Belém

Zoneamento Anterior: Z2 Lei 8.001, de 24 de Dezembro de 1973.

8. INSERÇÃO LEI 13.885/ 2004: ZONA E COEFICIENTES



Zona:	Ca bas	Ca max	Referência
ZCP-a/ 04	1,00 ou 2,00 ⁽¹⁾	2,50	Lei 13.885/04 - Anexo XXV Livro XXV, Quadro 04 (parte II)

(1) Ca bas até 2,00 apenas para R2v, mediante redução da TO.

Gabarito	Lei 13.885/04	sem limite
Pavimentos	Lei 13.885/04	sem restrição
Taxa de Ocupação	Lei 13.885/04	0.70

A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 191).

Taxa de Permeabilidade	Lei 13.885/04	0.15
Lote mínimo	Lei 13.885/04	125,00m ²
Frente mínima	Lei 13.885/04	5 metros
Recuo Frontal	Lei 13.885/04	5 metros
Recuo lateral/ fundos	Lei 13.885/04	Até gabarito de 6 metros: 0 (zero). Acima de 6 metros em relação ao perfil natural do terreno: $R=(H-6)-10$, obedecendo ao recuo mínimo de 3 metros.

Estoque

Lei 13.885/04

Dados 29 de novembro de 2013:

Distrito de Belém – MO | Controle de Estoques de Área Adicional de Construção

	Res	nRes
Estoque Disponível	1,31m²	22.018,52m²
Classificação Viária	Lei 13.885/04	Conforme Quadros 04, 03A e 03B da Lei 13.885/04 e 03 da Lei 13.430/ 02.

Logradouro	Largura (*)	Classificação
Rua Siqueira Bueno	A confirmar	Via Coletora
Rua Cajuru	A confirmar	Via Coletora

(*) Tal medida deverá ser verificada mediante consulta junto à PMSP e compatibilização com levantamento planialtimétrico.

Estacionamento Lei 13.885/04 **nR1** 01 vaga/ 50,00m² de área construída computável ou fração;

nR2 01 vaga / 35,00m² de área construída computável ou fração;

Para área construída ≤ 100 m², 01 vaga a cada 50 m² de área computável ou fração;

Para área construída > 100 m², 01 vaga a cada 4m² da área destinada aos consumidores.

R Unidades até 200m²- 1 vaga
Entre 200m² e 500m² - 2 vagas
Acima de 500m² - 3 vagas

Unidades menores que 50m²:
Área de estacionamento = Área construída resultante do coeficiente de aproveitamento adotado / 2.5

ATENÇÃO: Deverão ser atendidas as porcentagens estabelecidas pela Tabela 13.3.4 – do COE (alterado pela Lei 15.649/ 12), relativas à destinação de vagas PNE, motocicletas e bicicletas, calculadas sobre o mínimo de vagas exigido pela LPUOS, observando a proporcionalidade fixada na tabela e abaixo descrita:

Estacionamento	Deficiente	Motocicleta	Bicicleta
Privativo até 100 vagas	-	10%	5%
Privativo mais de 100 vagas	1%	10%	5%

Coletivo até 10 vagas	-	20%	10%
Coletivo mais de 10 vagas	3%	20%	10%

OBSERVAÇÃO:

- 1) Conforme Lei 15.150, de 06 de maio de 2010, o imóvel em análise está inserido em Área Especial de Tráfego – AET – 1: área interna ao Minianel Viário; vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N3 e Coletoras;
- 2) Empreendimentos não residenciais com 120 vagas de estacionamento ou mais, serão considerados Polos Geradores de Tráfego;
- 3) Empreendimentos residenciais com 500 vagas de estacionamento ou mais, em qualquer área da cidade também são considerados Polos Geradores de Tráfego;
- 4) A implantação ou reforma de empreendimentos classificados como Polos Geradores de Tráfego dependerá da análise prévia da Companhia de Engenharia de Tráfego estando sujeitos ao cumprimento de diretrizes específicas fixadas pela legislação pertinente;
- 5) Os estacionamentos cobertos, em qualquer nível, não serão computáveis até área correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento utilizado no projeto (Lei 14.044/ 2005).
- 6) Nos espaços destinados ao estacionamento de bicicletas deverão ser atendidas as disposições fixadas pelo Art. 1º do Decreto 53.942, de 28 de maio de 2013.

Operação Urbana	Lei 13.885/04	Os lotes em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana.
Contrapartida Financeira (*)	Lei 13.885/04	Fp = 0.60 (residencial) 0.70 (não residencial)
Área de Terreno	=	760,00m ²
Ca bas	= 2,00	= 1.520,00m ² <u>(APENAS PARA U50 R2v, MEDIANTE REDUÇÃO DA TO PARA 35%)</u>
Ca bas	= 1,00	= 760,00m ²
Ca max	= 2,50	= 1.900,00m ²
Valor venal:		R\$ 749,28 PGV 2013 – 8base GEOSCOVI
Potencial adicional	=	1.140,00m ²

- Para outras atividades (nR): Fs = 1.0
Ctr = R\$ 524,496 / m² adicional
O.O. = R\$ 597.925,44

(*) ATENÇÃO:

1. Foi admitida a área informada pelo interessado para elaboração preliminar dos custos relativos à outorga onerosa do potencial adicional de construção;
2. Atenção ao estoque disponível à época da aprovação.
3. Não há estoque R disponível.
4. Para taxa de ocupação de até 35% poderá ser aprovado empreendimento residencial – R2v com 1.520,00m² de área computável gratuitamente.

C. INSERÇÃO PL 688/ 2013: MACROZONA, MACROÁREA E COEFICIENTES.



Macrozona/ Macroárea	Ca min	Ca bas	Ca max	Cota Parte Máx.	Referência
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana				-	Quadro n. 01 + Quadro n. 04 + Mapa n. 01 + Mapa n. 02 + Mapa n.03 + Mapa n.14, anexos ao PL 688/13.
Macroárea de Estruturação Metropolitana	0,7	1,00	2,00	-	

Art. 20. A Macroárea de Estruturação Metropolitana, conforme Mapa n. 02 anexo, localiza-se nas várzeas dos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, com prolongamentos junto às avenidas Jacu-Pêssego e Cupecê e caracteriza-se pela existência de grandes vias estruturais e ferrovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, com baixa densidade habitacional e demográfica e majoritariamente ocupada por indústrias, instituições públicas, equipamentos de lazer e atividades comerciais e de serviços.

NOTAS:

- a) O limite máximo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) poderá ser redefinido na revisão da Lei Municipal 13.885/2004, não podendo exceder o limite máximo estabelecido por este quadro. O quadro demonstra CA max igual a 2,00.

Coeficientes

Aproveitamento

Ca bas = 1.00

Ca max = 2.00
(quadro 01)

Atividades Permitidas

LPUOS vigente (*)

(*) Para largura de via inferior a 12 metros, considerar parágrafo 3º do art. 253 do PL 688/ 2013.

Estacionamento LPUOS vigente

**Contrapartida
Financeira (*)**

Art. 87. A contrapartida financeira a outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

$C = (At / Ac) \times V \times Fs$, onde:

C = contrapartida financeira relativa a cada m^2 de potencial construtivo adicional;

At = Área de terreno em m^2

Ac = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m^2

V = valor do m^2 do terreno conforme o fixado na Planta Genérica de Valores – PGV

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1, conforme Quadro 05, anexo.

Considerando Área de Terreno = 760,00m² (informada pelo interessado)

$Ca_{bas} = 1,00 = 760,00m^2$

$Ca_{max} = 2,00 = 1.520,00m^2$

ATENÇÃO: O cálculo da outorga onerosa deverá refletir o valor venal da Planta Genérica de Valores, considerado na cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano no ano base do cálculo.

Valor venal: R\$ 749,28 PGV 2013 – Base GEOSECOVI

Potencial adicional = 760,00m²

▪ Para outras atividades (nR):

C = R\$ 374,64/m²

O.O. = R\$ 374,64 x 760,00

O.O. = R\$ 284.726,40

(*) ATENÇÃO:

1. O cálculo do potencial construtivo do imóvel, bem como o valor de sua contrapartida financeira deverão ser reavaliados posteriormente, sempre considerando a validação das áreas reais.

Operação Urbana A área em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana em vigência.

Art. 96, Parágrafo único. "Fica delimitada, para a criação de novas operações urbanas consorciadas, a Macroárea de Estruturação Metropolitana, de acordo com o perímetro definido nesta lei."

D. QUADRO SÍNTESE:

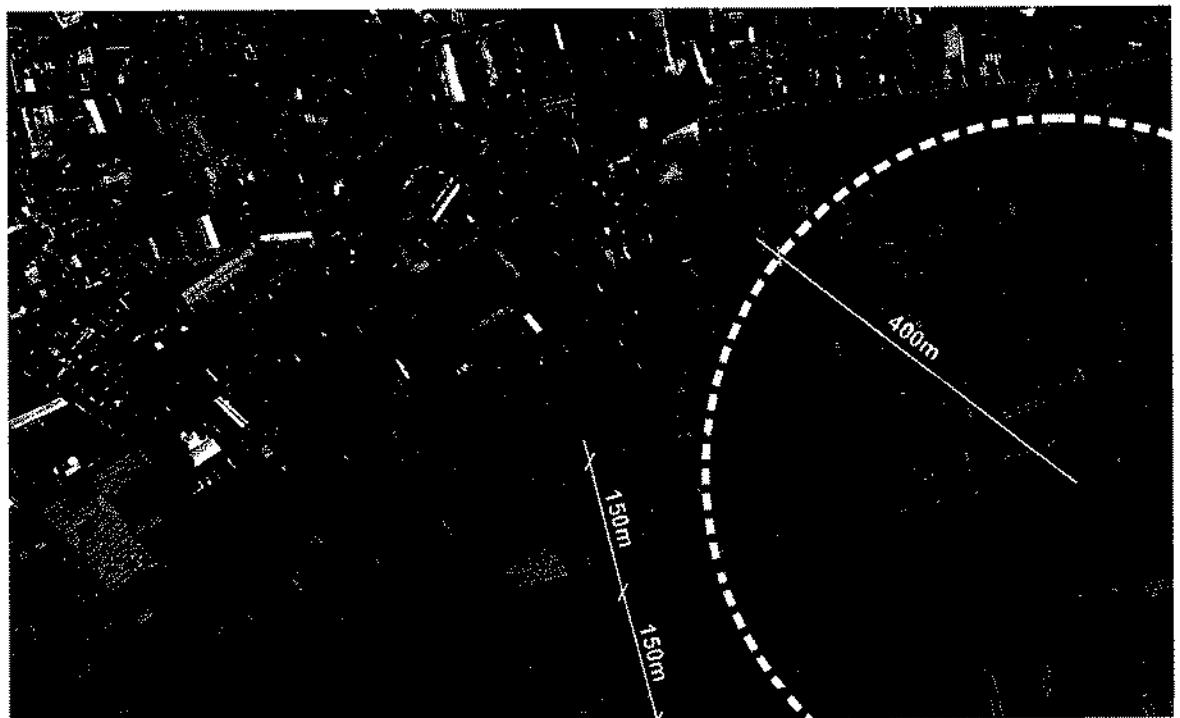
	Lei 13.885/04	PL 688/13
CA bas	1,00 ou 2,00 (apenas para R2v, mediante redução da TO)	1,00
CA max	2,50	2,00
Outorga	<u>Para outras atividades (nR):</u> $F_s = 1,0$ <u>Ctr = R\$ 524,496/ m² adicional</u> <u>O.O. = R\$ 597.925,44</u> <u>Para atividades nR (TO até 35%):</u> <u>D.O. = zero (para 1.520,00m² A.C)</u>	<u>Para outras atividades (nR):</u> <u>C= R\$ 374,64/m²</u> <u>O.O. = R\$ 284.726,40</u>
Limite de área	-	-
Gabarito	Sem limite.	LPUOS vigente (Sem limite.)

E. PROPOSTA:

- a. Inserir o imóvel em tela no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3A.
- b. Inserir trecho remanescente, entre Áreas de Influência, no Mapa 3A.



Aplicação do Quadro 4 + Eixo de Estruturação da Transformação Urbana do Mapa 3



Obs.: Verificar a área remanescente entre as áreas de influência do mapa 3 e 3A (vazio entre as cores azul e ocre do mapa acima) que resta “ilhada”.

F. JUSTIFICATIVA: Pertinência Urbanística.

Parece evidente, ao analisar a Área de Influência do Eixo 3 e a Área de Influência do Eixo 3A, ambas propostas pelo PL 688/13, considerar o trecho remanescente entre ambas como pertencentes ao Eixo 3A.

Não parece consistente urbanisticamente, “ilhar” de um a dois quarteirões, remanescentes entre Eixos, sobretudo considerando a Lei 13.885/04 que propõe para este trecho parâmetros urbanísticos de alta densidade e sem limitação de gabarito.

7. RUA BARRA FUNDA, 368 (cód. 53)

ÁREAS:

Terreno: 338,10m²

Construída: 391,00m²

A. CONTEXTO URBANO



Contribuinte: 020.033.0069-4

Subprefeitura: Sé

Distrito: Santa Cecília

Zoneamento Anterior: Z3-087 Lei 8.001, de 24 de Dezembro de 1973.

B. INSERÇÃO LEI 13.885/ 2004: ZONA E COEFICIENTES



Zona:	Ca bas	Ca max	Referência
ZM-3b/ 01	2,00	2,50	Lei 13.885/04 - Anexo IX Livro IX, Quadro 04 (parte II)
Gabarito	Lei 13.885/04	sem limite	
Pavimentos	Lei 13.885/04	sem restrição	
Taxa de Ocupação	Lei 13.885/04	0.50/ 0.70	

A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 191).

Nas zonas mistas - ZM, a taxa de ocupação poderá chegar a 0,70 quando o gabarito de altura da edificação não exceder 12,00m. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 192).

Taxa de Permeabilidade	Lei 13.885/04	0.15
Lote mínimo	Lei 13.885/04	125,00m ²
Frente mínima	Lei 13.885/04	5 metros
Recuo Frontal	Lei 13.885/04	5 metros

Não será exigido recuo mínimo de frente nas zonas ZM-2 e **ZM-3**, ZMp, ZCP, ZCL, ZCPP, ZCLp, ZPI e ZEIS quando no mínimo 50% da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, no levantamento aerofotográfico do Município de São Paulo, de 2000. (Lei 13.885/04 – parte III, art. 185).

Recuo lateral/ fundos	Lei 13.885/04	Até gabarito de 6 metros: 0 (zero). Acima de 6 metros em relação ao perfil natural do terreno: $R=(H-6)\div 10$, obedecendo ao recuo mínimo de minimo de 3 metros.
----------------------------------	---------------	--

Estoque	Lei 13.885/04	Dados 29 de novembro de 2013:
----------------	---------------	-------------------------------

Distrito de Santa Cecília – Sé | Controle de Estoques de Área Adicional de Construção

	Res	nRes
Estoque Disponível	33.664,27m²	2.387,30m²
Classificação Viária	Lei 13.885/04	Conforme Quadros 04, 03A e 03B da Lei 13.885/04 e 03 da Lei 13.430/ 02.

Logradouro	Largura (*)	Classificação
Rua Barra Funda	-	Via Coletora
Rua Lopes de Oliveira	-	Via Coletora

(*) A confirmar mediante consulta junto à PMSP, ou análise de levantamento planialtimétrico.
V Medida variável.

Estacionamento	Lei 13.885/04	nR1 01 vaga/ 50,00m ² de área construída computável ou fração;
		nR2 01 vaga / 35,00m ² de área construída computável ou fração;
		(¹) Para área construída ≤ 100 m ² , 01 vaga a cada 50 m ² de área computável ou fração;
		Para área construída > 100 m ² , 01 vaga a cada 4m ² da área destinada aos consumidores.
		R Unidades até 200m ² - 1 vaga Entre 200m ² e 500m ² - 2 vagas Acima de 500m ² - 3 vagas

Unidades menores que 50m²: