

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%

OBSEVAÇÃO:

- 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) | 0.80 (não residencial)

Área = 338,10m²

Ca bas = 2,00 = 676,20m²
Ca max = 2,50 = 845,25m²

Adicional = 169.05m²

Valor venal: R\$ 823,85 **PGV 2013 – IPTU 2013 – Rua Barra Funda**

- Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 70m²): $F_s = 0.9$
Ctr = R\$ 222,4395 / m² adicional
O.O. = R\$ 37.603,3975

- Para Habitação do Mercado Popular – HMP e demais R2v (A > que 70m²): Fs = 1.0
Ctr = R\$ 247,155/ m² adicional
O.O. = R\$ 41.781,5528
- Para outras atividades (nR): Fs = 1.0
Ctr = R\$ 329,54/ m² adicional
O.O. = R\$ 55.708,737

(*) **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.

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 pólos 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.
- 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 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 = 338,10m²

$$\begin{array}{rcl} Ca_{\text{bas}} & = & 1,00 \\ Ca_{\text{max}} & = & 2,00 \end{array} = \begin{array}{l} 338,10m^2 \\ 676,20m^2 \end{array}$$

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, do ano base da data do cálculo.

Valor venal: R\$ 823,85 PGV 2013 – IPTU 2013 – Rua Barra Funda

Potencial adicional = 338,10m²

- Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 50m²): $Fs = 0,50$
 $C = (At / Ac) \times V \times Fs$
 $C = R\$ 205,9625/m^2$
 $O.O. = R\$ 205,9625 \times 338,10$
 $O.O. = R\$ 69.635,9213$
- Para Habitação do Mercado Popular – HMP (Até 70m²): $Fs = 0,90$
 $C = (At / Ac) \times V \times Fs$
 $C = R\$ 370,7325/m^2$
 $O.O. = R\$ 370,7325 \times 338,10$
 $O.O. = R\$ 125.344,658$
- Para Habitação do Mercado Popular – HMP e demais R2v (A > que 70m²) e nR: $Fs = 1,00$
 $C = (At / Ac) \times V \times Fs$
 $C = R\$ 411,925/m^2$
 $O.O. = R\$ 411,925 \times 338,10$
 $O.O. = R\$ 139.271,843$

(*) **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. Atenção ao pequeno estoque nR disponível.

Operação Urbana

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

D. QUADRO SÍNTESE:

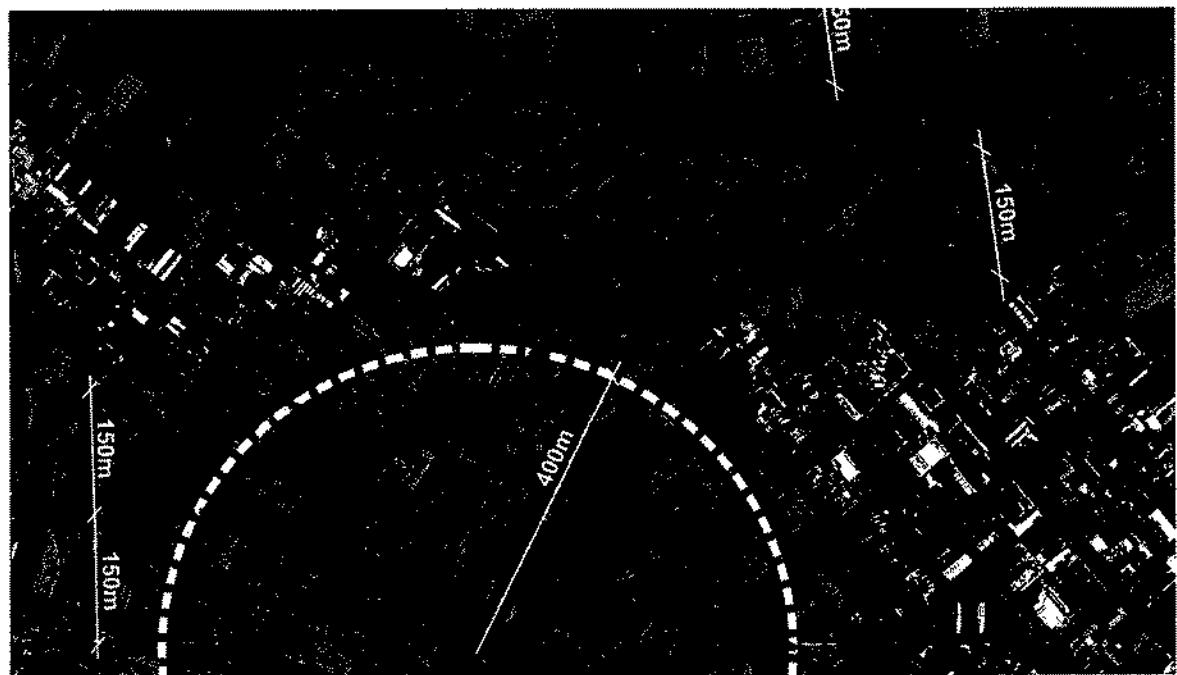
	Lei 13.885/04	PL 688/13
CA bas	2.00	1.00
CA máx	2.50	2.00
Outorga Onerosa	<u>Para Habitação do Mercado Popular –</u> <u>HMP (Até 70m²): Fs = 0,9</u> <u>Ctr = R\$ 222,4395/ m² adicional</u> <u>O.O. = R\$ 37.603,3975</u>	<u>Para Habitação do Mercado Popular –</u> <u>HMP (Até 50m²): Fs = 0,50</u> <u>C= R\$ 205,9625/m²</u> <u>O.O. = R\$ 69.635,9213</u>
	<u>Para Habitação do Mercado Popular –</u> <u>HMP e demais R2v (A > que 70m²): Fs = 1,0</u> <u>Ctr = R\$ 247,155/ m² adicional</u> <u>O.O. = R\$ 41.781,5528</u>	<u>Para Habitação do Mercado Popular –</u> <u>HMP (Até 70m²): Fs = 0,90</u> <u>C= R\$ 370,7325m²</u> <u>O.O. = R\$ 125.344,658</u>
	<u>Para outras atividades (nR): Fs = 1,0</u> <u>Ctr = R\$ 329,54/ m² adicional</u> <u>O.O. = R\$ 55.708,737</u>	<u>Para Habitação do Mercado Popular –</u> <u>HMP e demais R2v (A > que 70m²) e</u> <u>nR: Fs = 1,00</u> <u>C= R\$ 411,925/m²</u> <u>O.O. = R\$ 139.271,843</u>
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 as quadras remanescentes entre Eixos no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.



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



Obs.: O imóvel em tela situa-se em quadra inserida no raio de 400 metros da Estação Marechal Deodoro.

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, o imóvel em tela deve se enquadrar como área de influência da Estação Marechal Deodoro pertencente ao Mapa 3.

Parece razoável, ao analisar as áreas de influência dos Eixos 3, ambas propostas pelo PL 688/13, ainda considerar as quadras remanescentes entre ambas as áreas de influência como pertencentes aos eixos do Mapa 3.

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

Em virtude do contexto urbano apresentado, por se tratar de região com grande oferta de infraestrutura, sobretudo de transporte, 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 o Mapa 3. 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 poucas quadras restarão contidas, como ilhas isoladas, 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 influencias estabelecidas pelo Mapa 3.

Sugere-se, portanto, que seja corrigida a inclusão da quadra inserida no raio de 400 metros da Estação Marechal Deodoro bem como sejam inseridas as quadras remanescentes entre Eixos como pertencentes a eles nos termos do Mapa 3.

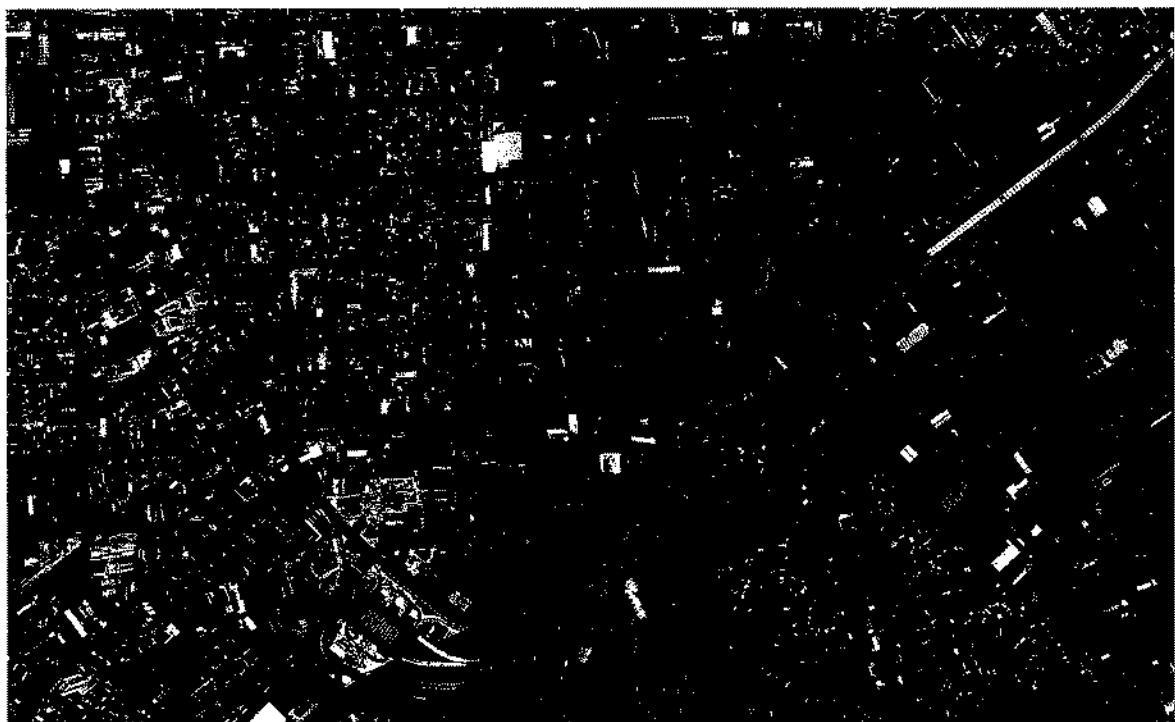
8. SILVA BUENO, 2.263 (cód. 07)

ÁREAS:

Terreno: 324,80m²

Construída: 417,15m²

A. CONTEXTO URBANO



Contribuinte: 050.072.0006-9

Subprefeitura: Ipiranga

Distrito: Ipiranga

Zoneamento Anterior: Z3-169 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/ 01	2,00	4,00	Lei 13.885/04 - Anexo XIII Livro XIII, 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 13.885/04 125,00m²

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).

Aclima 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 do Ipiranga - IP | Controle de Estoques de Área Adicional de Construção

	Res	nRes
Estoque Disponível	4,16m²	9,03m²
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 Silva Bueno	A confirmar	Via Estrutural N3

(*) Tal medida deverá ser verificada mediante consulta junto à PMSP/ análise de 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 Não há estoque disponível tanto para usos R quanto nR.

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.
- 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 parágrafo 3º do art. 253 do PL 688/ 2013.

Estacionamento	LPUOS vigente
Contrapartida Financeira (*)	Não há estoque disponível tanto para usos R quanto nR.
Operação Urbana	A área em estudo não estão inseridos em perímetro de Operação Urbana em vigência.

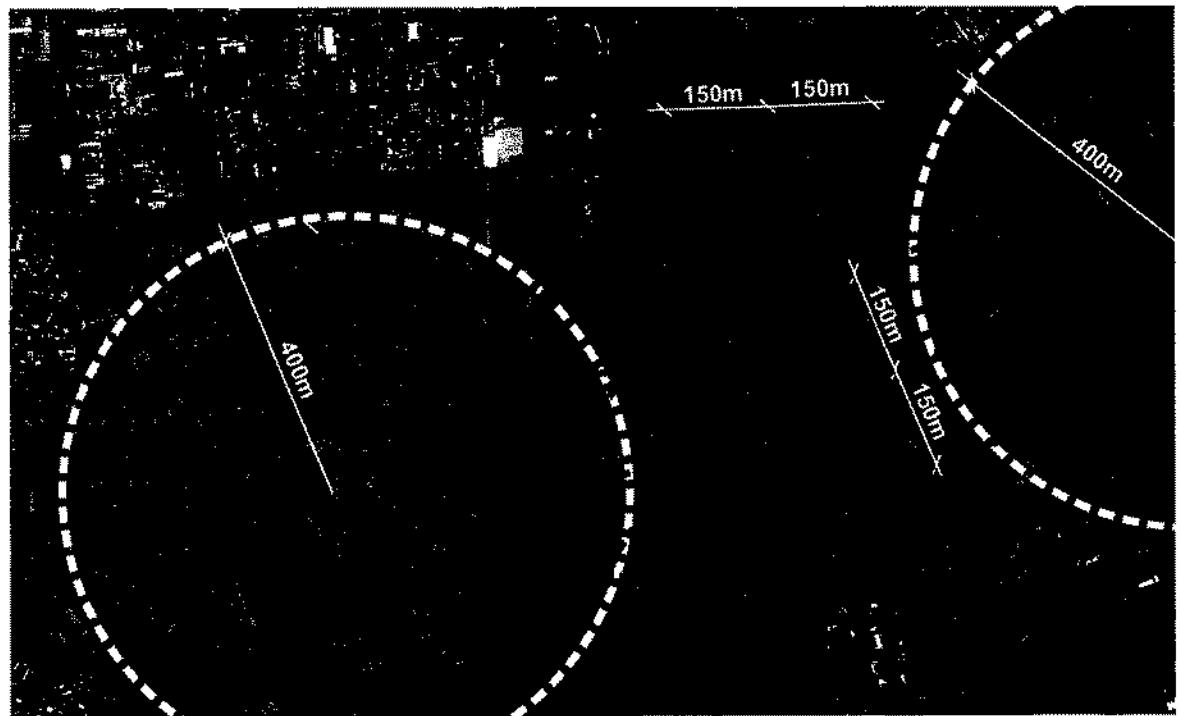
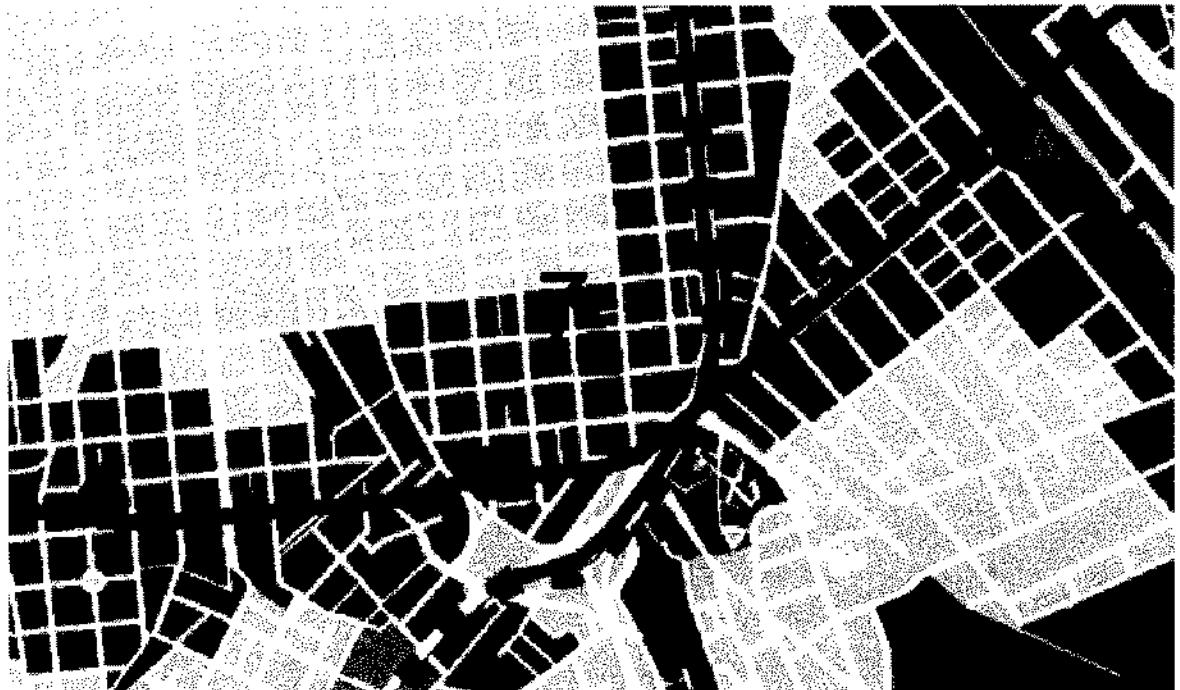
Art. 96, Parágrafo único. "Fica delimitada, para a criação de novas operações urbanas consorciadas, a Macroárea de Estruturação Metropolitana, de acordo com o perímetro definido nesta lei."

D. QUADRO SÍNTESE:

	Lei 13.885/04	PL 688/13
CA bas	2.00	1.00
CA max	4.00	2.00
Outorga	<u>Não há estoque disponível, tanto para R quanto nR.</u>	<u>Não há estoque disponível, tanto para R quanto nR.</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. Preencher de maneira harmoniosa com o tecido urbano a área de influencia do eixo 3.



Obs.: O imóvel em tela encontra-se em quadra inserida em raio de 400 metros da Estação Sacomã de Metro.

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

A área em estudo encontra-se no presente PL 688/2013 entre quadras indicadas como área de influência. Não há justificativa para a exclusão da quadra em tela como área de influência, uma vez que o imóvel está a aproximadamente 400,00m da Estação Sacomã do Metrô.

Em análise ao contexto urbano, a região é amplamente servida de infraestrutura de transporte, e caracteriza-se por possuir grande potencial de renovação.

Em consonância com a Lei 13.885/04, o imóvel em tela e adjacências estão inseridos em zonas de alto potencial de adensamento e construtivo.

A Área de Influência proposta deve considerar, dentro do cabível, o equilíbrio e a harmonia para a expansão, o desenvolvimento e o crescimento construtivo e populacional. Neste sentido, buscar a possibilidade de uma harmonia na configuração da geometria das faixas de influência é algo que deve ser considerado.

- **PROPOSTA GERAL:**

- Sempre que houver restrição de gabarito na zona de uso, permitir que a Taxa de Ocupação seja permitida até 80%, sem prejuízo da taxa de permeabilidade;
- Nos novos empreendimentos e reformas em todo o município, o acesso de pedestres, não sofrerá restrições urbanísticas nem pela largura, tampouco pela classificação viária.
- Estabelecer exclusivamente o Mapa 3 e 3A, adequadamente corrigidos, como ferramenta de definição das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e manter o Quadro 4 do PL 688/13 como ferramenta paramétrica das novas áreas de influência dos futuros novos Eixos que venham eventualmente a ser criados.

Protocolo

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.

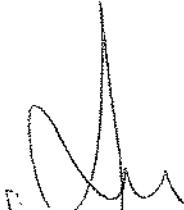
Certos de vossa consideração.

Cordialmente



Heider Lozano de Almeida
BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

Heider Lozano de Almeida
Superintendente de
Portfólio Comercial



Heléia de Paula Ribeiro
Assistente Parlamentar
RF 29.498

Protocolo

São Paulo, 07 de fevereiro de 2014

Ao

Sr. Fernando de Mello Franco

Secretário de Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo – SP

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

Ilmo. Sr. Secretário,

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

DATA	07 FEB 2014
PROTOCOLO	

PARECER TÉCNICO – PL 688/13 X IMÓVEIS – BSP

Nov. 2013

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)

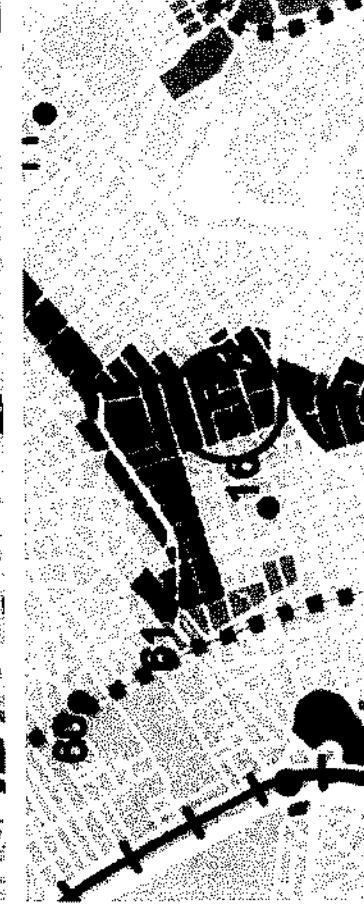
Edu. Min.	Pes. Min.	TO	Pes. Máximo	Lei Anterior
2x	2x	50%	15%	24

Novo Plano Diretor

- Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana
- Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 2x
- Revisão do limite do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.

Justificativa técnica:

- A área em estudo encontra-se em quadra lindéira 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 gabinete 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
- Áreas: Terreno: 928 m² - Construída: 1.228 m²
- Zoneamento: PI ZCLz-I e ZCLz-II / Indeiro à ZER

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

Pot. Viz.	Pot. Var.	Gabarito	Límite área	Líq. Anterior
1x	1x	10m	250m ²	Z8

Novo Plano Diretor

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

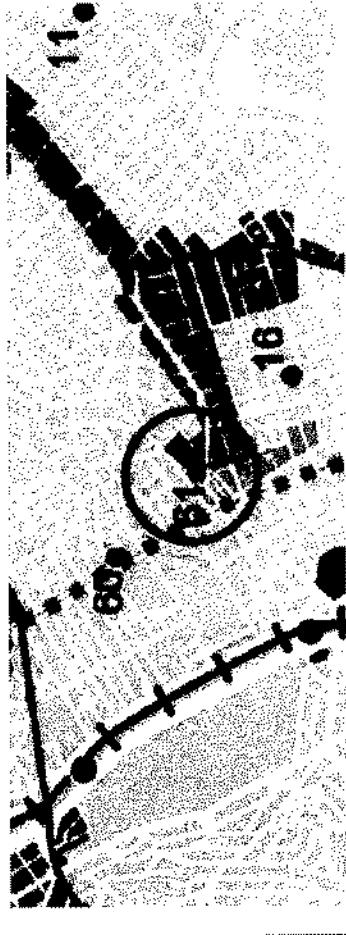
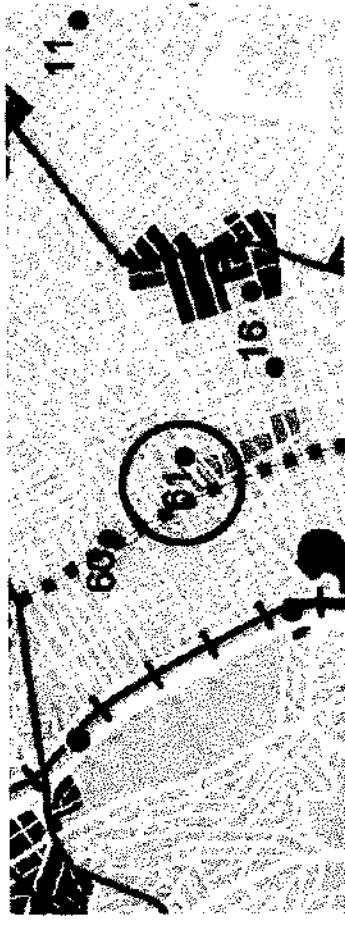
Considerações

- 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, 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, 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 poderão atingir 80% (oitenta por cento) do terreno sem prejuízo da taxa de permeabilidade.

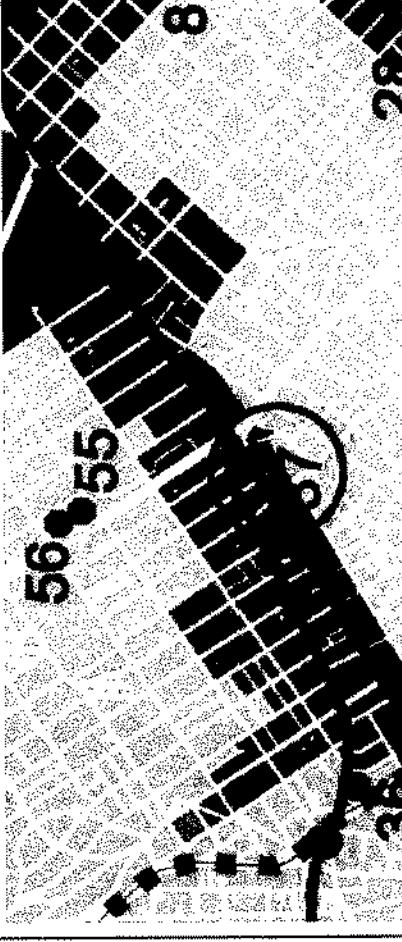


Minuta do Plano Diretor SP x Imóveis BSP

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)

Pet. MIP	Potencial	Capacidade	Período Ativo	Período
1x	1x	-	50%	30% 28

Novo Plano Diretor

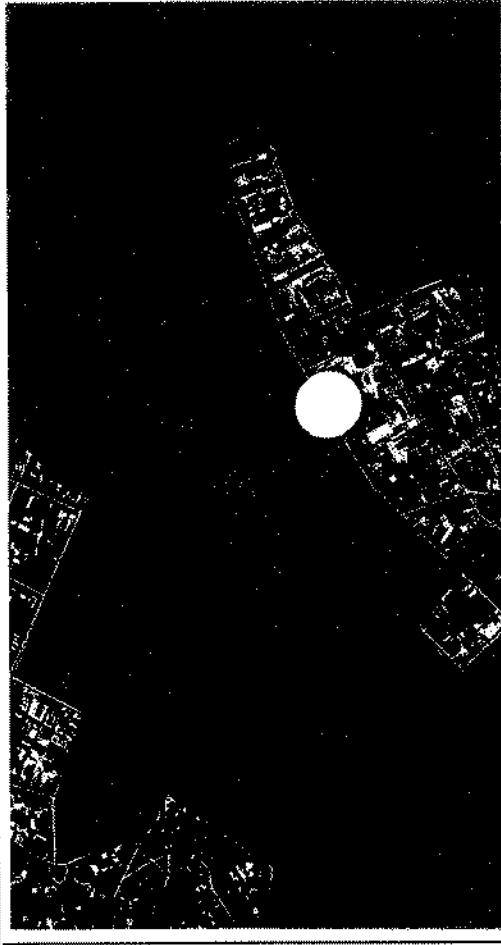
- Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana
- Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 2x
- Considerações
 - Revisão do limite do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana no Mapa 3.
 - Inserir o trecho da Avenida Rebouças, contido exclusivamente na faixa de 40 metros da ZCLz lindreira à ZER, no 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. Mín.	Pot. Max.	Cobertura	T.O.	Pern.	Lei Anterior
2x	4x	-	70%	15%	Z4

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)

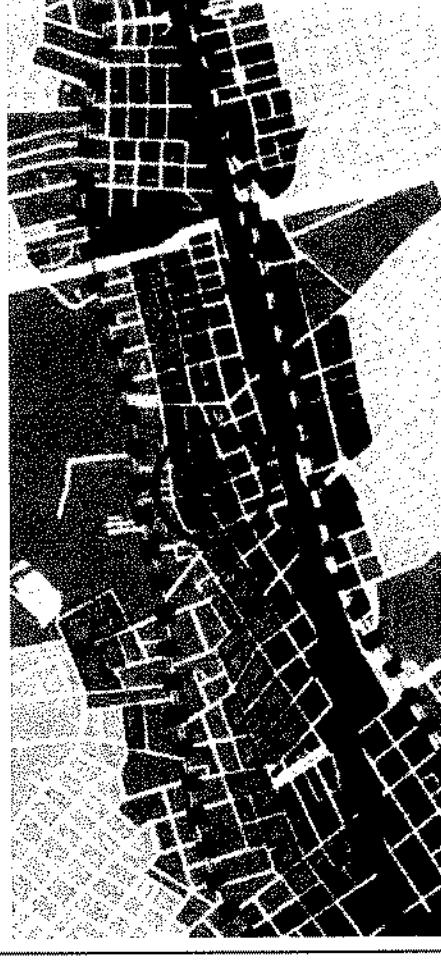
Pot Min	Pot Max	Cobertura	TO	Pern	Lei Anterior
2x	3x	-	70%	15%	Z3

Novo Plano Diretor

- Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana
- Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 2x
- 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 gabinete, para grande parte destes imóveis.

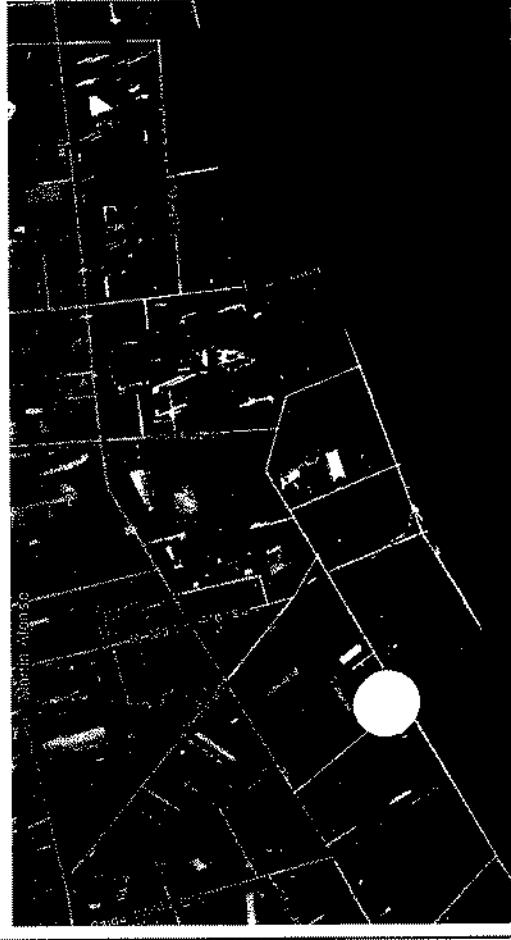


Minuta do Plano Diretor SP x Imóveis BSP

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)

Polo	Pol. Max.	Catálogo	TO	Promo.	Lei Anterior
1 ou 2x	2,5x	-	70%	15%	Z2

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.

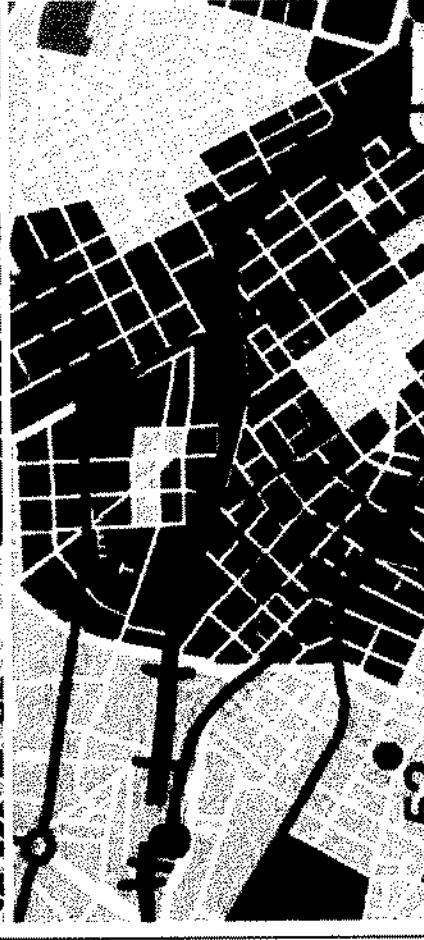
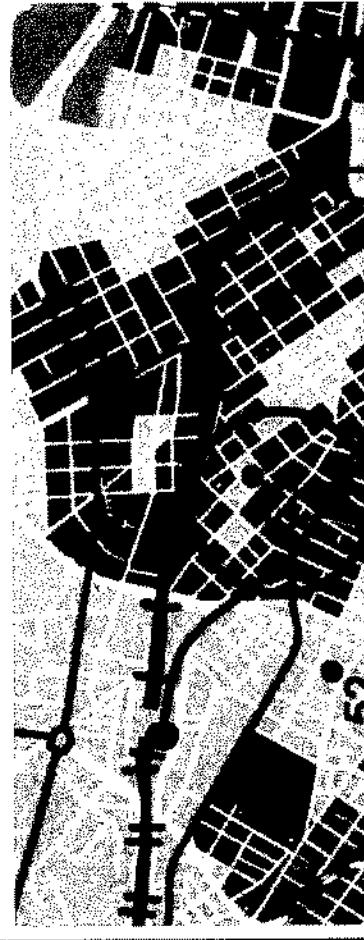
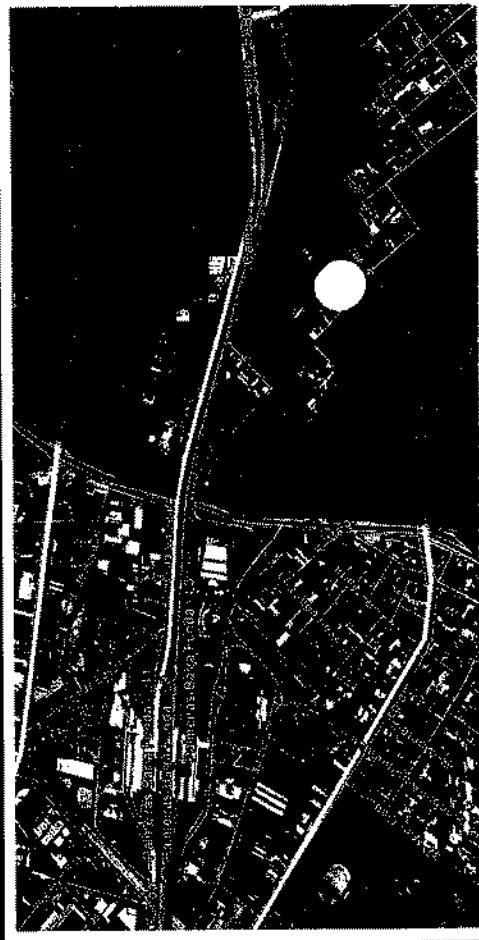


Minuta do Plano Diretor SP x Imóveis BSP

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)

Socorro	Po. Max	Gabarito	10	Prem.	Lei Anterior
2x	2,5x	-	50%	15%	Z3

Novo Plano Diretor

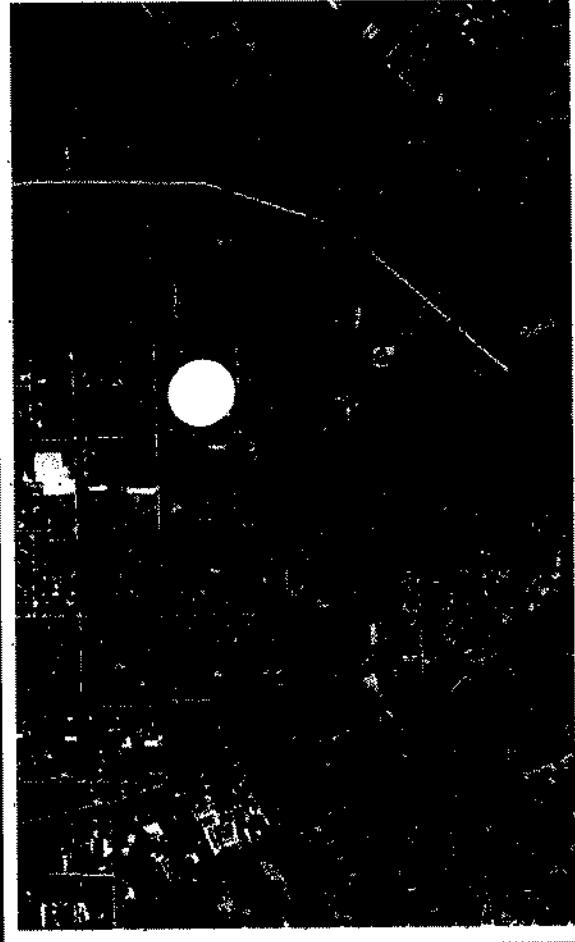
- Não está inserido em eixo de Estruturação Urbana
- Novo potencial: Mínimo: 1x - Máximo: 2x

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 raio de 400,00m estabelecido a partir dos) 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	Pot. Min.	Pot. Máx.	Gabinete	Lei Anterior
Áreas: Terreno: 324 m ² - Construída: 417 m ²	2x	4x	Sem limite	15%
Zoneamento: IP ZCP-b/ 01	Z4			
Legislação vigente – Jan. 2014 (lei 13.885/2004)				



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 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.





Rua José de Anchieta, 1062 – Subprefeitura de Santo Amaro

ZCLz-I/06

Recebido
em 19/09
no gabinete
Ais

São Paulo, 18 de Setembro de 2013

Ao
Vereador Nabil Bonduki

Prezado Vereador,

Vimos solicitar ao ilustre Vereador que leve à votação na vereança, o assunto de grande importância e pelos qual vimos lutando desde 2006.

Representamos o Colégio Poly Master, que presta valorosos serviços à população santamarense há mais de 35 anos. Ocorre que a via onde se localiza (Rua Padre José de Anchieta) teve seu zoneamento restringido, impedindo demais escolas de ensino fundamental no local.

Em 2006 houve uma grande mudança no ensino brasileiro/LDB, que trouxe para as escolas de ensino fundamental uma nova clientela, crianças de 5/6 anos do antigo Pré/sala de alfabetização. Para atender estes alunos, necessitamos de mais salas de aula, brinquedoteca, tanques de areia, play grounds para menores, portarias de acesso diferentes, entre outros espaços. Contudo, as escolas de ensino fundamental (NR2), que tiveram zoneamentos restringidos encontram-se engessadas, sem possibilidade de crescimento, **sendo vítimas de grande injustiça.**

Nosso pedido é justo e o vimos fazendo desde 2006, protocolando a solicitação de relaxamento da legislação, através de projeto em audiência pública. Conforme prova o relatório do Eng. Gilberto Ulanin sobre a audiência de 26/08/2006, nosso projeto fora incluído para discussão. Também, enviamos o projeto à Dra. Nilza T. Antenor da Sempla, recebendo como resposta a informação de que nossa solicitação subsidiaria estudos da revisão do plano diretor.

Contudo, apesar de todos estes documentos, não temos notícia do que ocorre. Por isso, sabedores de que V.Sa. tem feito excelente trabalho nesta área, vimos solicitar sua ajuda no sentido de levar à vereança nosso pedido, ou seja, **para que escolas de ensino fundamental que tiveram seu zoneamento restringido possam, ao adquirirem imóvel contíguo, regularizá-lo junto à municipalidade.**

Agradecendo a atenção de V.Sa., anexamos documentos comprobatórios das vezes que protocolamos o assunto para discussão das autoridades competentes.

Atenciosamente,
Octávio de Paiva Bueno

Octávio Bueno

9.9147.1069

anexos

- . relatório Eng Gilberto Ulanin relativo à Audiência pública de 26/08/2006, já contendo nosso projeto;
- . ofício à Sra. Nilza Antenor do Sempla, de 21/09/2006;
- . resposta do Sempla, informando que nosso projeto iria para estudos;
- . protocolização do projeto em audiência pública de Setembro/13.

1ª. audiência pública em Santo Amaro

26/08/2006

Informamos às autoridades que lá estavam sobre a mudança da LDB (Lei de Diretrizes e Bases da Educação) sobre a mudança na educação (acréscimo de crianças pequenas de 5/6 anos ao alunado do Ensino Fundamental) e a necessidade de se permitir que escolas de Ensino Fundamental e Médio, que tiveram seu zoneamento restringido com a mudança, possam ter esta situação revista (caso sejam adquiram imóveis contíguos, possam regularizá-los na municipalidade).

GROPO SUL NEWS
01 a 07 de setembro de 2006 25

Revisão do Plano Diretor Estratégico

No dia 26/08, a subprefeitura de Santo Amaro apresentou à comunidade a revisão do Plano Diretor estratégico (PDE) e da Lei de Zoneamento em uma Assembléa realizada no Teatro Paulo Eiró. A proposta estabelece alguns ajustes e não têm alterações bruscas.

As informações usadas para a revisão vieram através de processos, ofícios, contatos por telefone e pessoalmente. Além da participação da população houve um trabalho em conjunto com as subprefeituras que fazem divisas com Santo Amaro, para que em alguns pontos houvesse coerência nas medidas adotadas. Parti-

ciparam da Assembléia cerca de 200 pessoas, entre representantes de entidades, associações e municípios.

Foram entregues, ainda, algumas reivindicações e a subprefeitura têm até outubro para enviar a proposta final para a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, que fará a análise final antes de ser enviada a Câmara Municipal.

Temas importantes foram debatidos:

Extinção da ZEIS (Zona de Interesse Social), implantada nas imediações da Rua Vigário Taques Bittencourt. Alteração da classificação da

Rua Joaquim Nabuco e outras da via coletora para local. Exclusão da construção de um novo piscinão na Av. Vicente Rao. Propostas de obras de reforço da galeria do corredor de ônibus, que deve amenizar enchentes na Vicente Rao. Proposta de retomada das ZEIS na Av. Jornalista Roberto Marinho. Adaptar a classificação à situação existente na rua Alexandre Dumas, retornar ao zoneamento anterior. Proposta de mudança do zoneamento da rua padre Chico para zona mista 2/04. Proposta de extinção da ZEPAM para ZM-2 na Av. Victor Manzini. Proposta de substituição do viaduto previsto na av. Washington Luiz com av. Interlagos, por passagem subterrânea.

Proposta de alteração de zoneamento do jardim Abrantes para ZCPA/03. Proposta de mudança de zoneamento pô Jardim Martim (Marginal Pinheiros com Av. Victor Manzini) para ZCPB/04. Proposta para transformação da quadra da Rua Min. José Alckmin (Mercadão) em ZCLZ-1. Proposta de incluir todo o bairro do Brooklin Velho sob jurisdição do aquífero (art. 14). Na Av. dos Bandeirantes - corredor de transporte de cargas, proposta de classificação como PIUE (Projeto de Intervenção Urbana Estratégica).

Inclusão do nosso pleito nos mapas, quadros e textos do projeto a ser encaminhado à SEMPLA e, posteriormente, à Câmara dos Vereadores.



SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO
REVISÃO DO PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO
COMUNICADO

Na Assembléia Regional de Política Urbana realizada em 26/08/2006 no Teatro Paulo Eiró a Subprefeitura de Santo Amaro apresentou sua proposta de revisão do Plano Regional Estratégico para apreciação. Na oportunidade foram protocoladas demandas novas para análise, bem como restaram algumas demandas já existentes sem definição de consenso.

Para finalização do processo de revisão do Plano Regional a Subprefeitura de Santo Amaro formalizou o colegiado de técnicos da casa que, durante os trabalhos de revisão acompanharam e participaram das discussões externas e internas, para, em reunião específica, deliberar sobre as demandas pendentes.

O colegiado foi composto pelos técnicos nominados na tabela abaixo.

Alvaro Soares	Agente Vistor
Ana Carolina Adriano	Agente Vistor
Carla Cristina Vechi	Agente Vistor
Douglas Marnei R. Gamero	SUSL
Geraldo Montovani Filho	Subprefeito
Gilberto Ulanin	Superv. Planej. Urbano
Ivone Yoko Suzuki Sakurai	Arq. Aprovação
João Carlos da Silva Martins	CIUO
Luis Carlos Moreno	Agente Vistor
Maria Tereza P. Vilela Guimarães	CADS
Maurino Dantas Pereira	Superv. Fiscalização
Noritsugu Yamamoto	Eng. Licenciamento
Norma Sueley Valente	Chefe de Gabinete
Renato Gabriel de Souza	Chefe Unid. Cadastro
Ricardo Cesar V. Martello	Eng. Licenciamento
Veronika Kedor	Arq. Aprovação

As decisões do colegiado foram tomadas por consenso do grupo após discussão de cada item. Na tabela a seguir encontram-se as deliberações finais, apresentadas de forma bastante sintetizada, por considerar que os assuntos e as múltiplas argumentações sobre cada item são de conhecimento dos interessados/envolvidos.

	<i>Demanda</i>	<i>Posição SP/SA</i>
27	Rua Princesa Isabel	Manter o zoneamento atual. Não propor corredor.
86	Coletoras - proposta de elevação: a) R. Silva Melo, R. Min. Álvaro de Souza Lima, Av. Manoel dos Reis Araújo e Rua Beltis - Jd. Marajoara b) R. Joaquim Neves Monteiro entre Av. N. S. Sabará e R. Henrique N. Vinnet c) Av. Euzébio Stevaux d) Av. Salim Curiati e R. Sobralia	Não acatado. Mantidas como vias locais. Não acatado. Mantida como via local. Acatado. Elevada para coletora. Acatado. Elevadas para coletora.
107	Coletora - proposta de rebaixamento: a) Joaquim Nabuco b) Antonio de Macedo Soares c) Henrique Neves Lefréve d) Dr. Ademar Queiroz de Moraes	Acatado. Rebaixar para local. Não acatado. Mantida como coletora. Não acatado. Mantida como coletora. Não acatado. Mantida como coletora.
95	Jd. Marajoara: ligação viária com Av. Yervant Kissajikian	Mantido o PRE aprovado. Estudos técnicos encaminhados para análise/deliberação pela SIURB - Secr. Infraestrutura Urbana
158	ZEIS-3 C033 - Jd. Abrantes	Mantida a ZEIS.
160	Garagens verticais - permitir em todas as zonas exceto ZER-1	Não acatado.
96	Chácara Flora	Mantido zoneamento atual. Não alterado para ZOE/ZEPAM/ZEPEC.
157	Rua Vigário João de Pontes	Mantida a configuração atual. Não proposta a duplicação.
3	Centro Histórico: manter circulação de transporte coletivo	Acatado
34	ZEIS Av. Água Espraiada	Mantida a proposta de retorno de duas ZEIS 3.
132	Aquífero	Incluída a totalidade do Brooklin Velho e Chácara Monte Alegre sob "jurisdição" do aquífero
150	R. Demóstenes	Mantido o zoneamento atual.
151	Jardim Domitila	Encaminhadas as solicitações de alteração da parte geral de lei (LUOS) para o grupo de trabalho competente.
155	Av. Vitor Manzini - abertura de nova via conforme Lei 10.560/88	Acatado
156	R. Elias Mahafuz/Av. Eusébio Stevaux - nova ligação viária	Acatado
163	Av. Washington Luis X Av. Prof. Vicente Rao - Quadra Supermercado Pão de Açucar	Mantido o zoneamento atual.
168	Escolas: novo enquadramento em nR1 face à alteração da legislação (LDB).	Encaminhada a solicitação de alteração da parte geral de lei (LUOS) para o grupo de trabalho competente.

A Subprefeitura de Santo Amaro considera as decisões do colegiado de caráter final, decisões essas incorporadas aos mapas, quadros e textos do PRE revisado para encaminhamento a SEMPLA onde comporá o Projeto de Lei a ser apreciado pela Câmara de Vereadores.

Eng. Gilberto Ulanin
Supervisão de Planejamento Urbano
SP/SA
04/Out/2006

São Paulo, 21 de Setembro de 2006

À

Prefeitura Municipal de São Paulo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEMPLA

At. Dra. Nilza de Toledo Antenor

Prezada Senhora,

Participei da Assembléia de Política Urbana da Sub-Prefeitura de Santo Amaro em 26 p.p., onde tive a oportunidade de fazer algumas colocações relativas a problemas que a mudança de zoneamento – do modo como está – poderá causar a muitas escolas.

Posteriormente, em contato com o Sr. Gileno Uman e com a Sra. Denise, fui orientada a dirigir-me a V.Sa..

Como mantenedora e diretora da Doc Poly Escola de Educação Infantil (na Rua São Benedito, 479) e do Colégio Poly Master/Ensino Fundamental (na Rua Pde. José de Anchieta, 1062, ambas em Santo Amaro), venho, neste momento de Revisão do Plano Regional Estratégico, expressar minha preocupação com o futuro/crescimento das escolas de Ensino Fundamental, também quanto às mudanças educacionais ocorridas, às quais devemos nos adaptar.

A Lei 11.114, de 16/05/2005 da LDB, passou a incluir no Ensino Fundamental o ensino às crianças de 6 anos (antigo Pré/Classe de Alfabetização), passando este curso a contar com 9 anos de ensino seriado.

Quando se fala em crianças de 6 anos, é importante lembrar que muitas entram no ano letivo com 5 anos, aniversariando durante o mesmo. Este contingente de crianças deverá continuar tendo suas necessidades atendidas, como sempre o tiveram nas escolas infantis, ou seja, estudam e aprendem, mas também brincam. Precisam de play-grounds, tanques de areia, brinquedotecas, espaços para recrearem e correrem. As escolas precisarão administrar também a questão dos acessos, que precisarão ser diferenciados, devido às idades muito distintas envolvidas: enquanto o aluno menor contará com 5 anos (1º. ano), o maior poderá contar com 15 anos (9º. ano).

Assim, é fato que as escolas de Ensino Fundamental precisam se expandir. E não somente para atender às mudanças da LDB, mas também – num mundo em constante evolução – oferecer mais oportunidades de desenvolvimento aos seus alunos.

A escola é uma atividade “Não Residencial” especial, que envolve questões muito maiores do que a legislação pode contemplar. Quando o aluno ou seus pais dizem: “Na minha escola vai ter a festa...”, “Vou dar uma passada na escola do meu filho...”, é nítido o sentimento e que a escola pertence um pouco a cada aluno. A escola onde estudamos é um referencial na nossa vida. E é natural e esperado que as escolas que trabalham com responsabilidade, empenho e amor por seus alunos, cresçam, se expandam, dêem-lhes o melhor de si. Os alunos e também os pais, por sua vez, ficam satisfeitos e vibrantes quando a escola compra um terreno ao lado da mesma para construir uma nova quadra, uma piscina aquecida, ou mesmo, dar continuidade ao seu trabalho, brindo o Ensino Médio, muito solicitado pelos alunos e pais quando o aluno se aproxima dos anos finais do ciclo fundamental básico.


PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO

Folha de Informação nº 05

Da Carta s/nº datada de 21/09/06 em 17/10/06 (a)

CÓPIA

AUTOS	:	Carta s/nº
INTERESSADO	:	COLÉGIO POLI MASTER EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL S/S LTDA
ASSUNTO	:	Consulta sobre o direito de regularização de escolas de Ensino Fundamental/Médio em NR1 .

DESPACHO/SEMPRA.DEURB/003/06

PROCESSO DOCUMENTAL

Informamos que a solicitação do interessado foi anotada e subsidiará os estudos da revisão da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

Nada mais havendo a ser tratado no presente,
Publique-se e arquive-se.

São Paulo, 17 de outubro de 2006.

CÓPIA
NIZZA MARIA TOLEDO ANTENOR
Departamento de Urbanismo
Diretora

ALGP/alao.

PUBLICADO
DOC 21 OUT 2006
pag 16
SEMPRA/DEURB