


**REVISÃO DO PLANO DIRETOR
PL 688/2013**

Debate FOLHA DE SÃO PAULO

02 de dezembro de 2013

Os polígonos da área de Estruturação da Transformação Urbana tiveram suas áreas calculadas pelo programa ArcGIS, através do comando “Área” e foram somadas no Excel através do arquivo .DBF resultando no valor apresentado no quadro abaixo.

	Área (m ²)	Região Azul = Área de Influência
Área de Estruturação da Transformação Urbana (Mapa 03-A: Existente + Previstos em 2016)	165.479.837 (10,8% da área do município)	
Área de estruturação urbana * CA máx (4,00)	661.919.348	

(Fonte dos arquivos utilizados no cálculo: www.gestaourbana.prefeitura.gov.br)

FOTO AÉREA AVENIDA PAULISTA
CA = 4



Os Eixos na proposta do novo Plano Diretor de São Paulo representam cerca de 10% da área do município onde está sendo proposto o adensamento.

Atravessam áreas completamente distintas do ponto de vista urbanístico e ambiental.

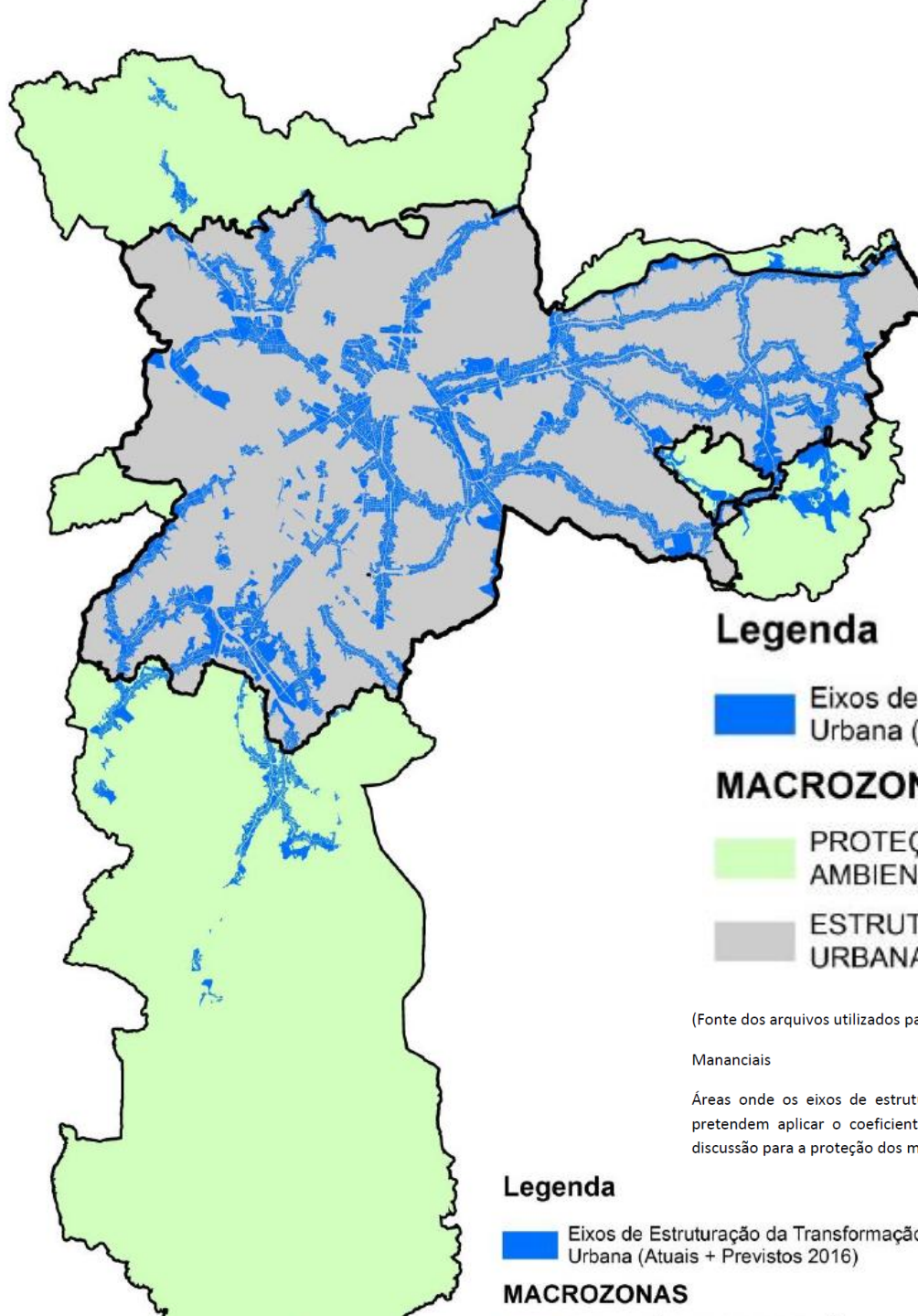
Só preservam as Zonas Exclusivamente Residenciais, em que pese estas não estejam delimitadas nos mapas do PDE.

Todos os zoneamentos que constam nos Planos Regionais das Subprefeituras (Lei 13.885/2004) são alterados substancialmente, já que a proposta do PDE contém corredores de zoneamento (Eixos), define coeficientes e eliminam os limites de estoque construtivo, os quais – na prática – fazem o controle das construções na cidade.


O mapa a seguir também foi feito com base nos arquivos disponibilizados pelo site da Gestão Urbana SP e mostra a sobreposição de áreas do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana com as Macroáreas de Proteção e Recuperação Ambiental.

Os eixos são Operações Urbanas e promovem já no âmbito do plano diretor alterações no zoneamento sem cautela nenhuma. Penetram as áreas protegidas e vão colocar cerca de 661.919.348 m² para novos adensamentos sem nenhum limite de construção (estoques construtivos).


Pela análise do mapa percebe-se que as áreas em azul ultrapassam a Macroárea de Estruturação e Qualificação Urbana.




Legenda

 Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (Atuais + Previstos 2016)

MACROZONAS

 PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL


 ESTRUTURACAO E QUALIFICACAO URBANA

(Fonte dos arquivos utilizados para fazer o mapa: www.gestaourbana.prefeitura.gov.br)

Mananciais

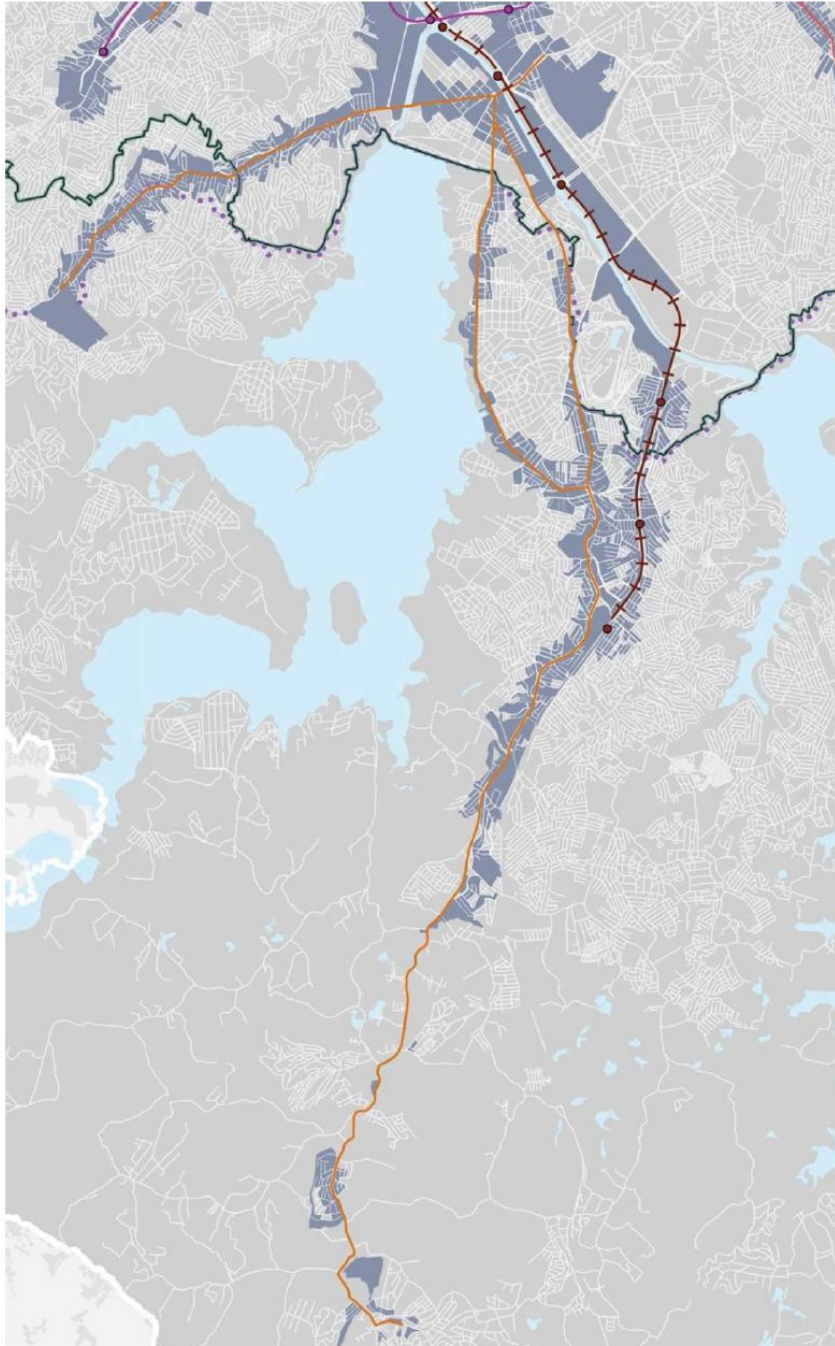
Áreas onde os eixos de estruturação da transformação urbana na atual proposta do PDE pretendem aplicar o coeficiente quatro e promover o adensamento construtivo. Anos de discussão para a proteção dos mananciais são desconsiderados, e nos oferecem esse completo

Legenda

 Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (Atuais + Previstos 2016)

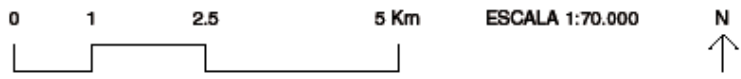
MACROZONAS

No mapa a seguir pode-se observar novamente esta sobreposição, mais precisamente sobre a região de mananciais:



- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana
- Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental
- Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
- Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais

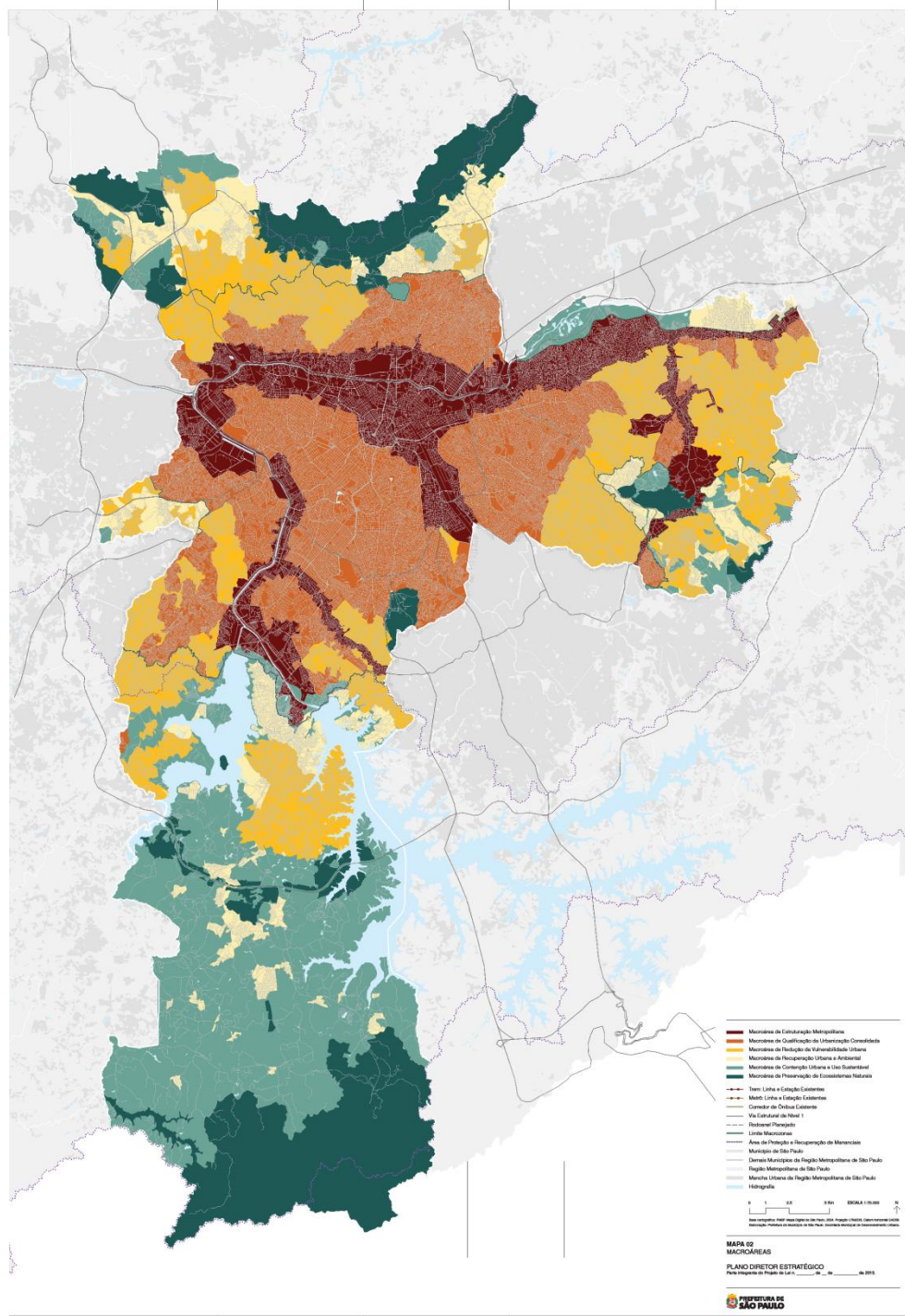
- Trem: Linha e Estação Existentes
- Metrô: Linha e Estação Existentes
- Corredor de Ônibus Existente
- Via Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite Macrozonas
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Município de São Paulo
- Demais Municípios da Região Metropolitana de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Hidrografia



Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

MAPA 02 MACROÁREAS

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO
Parte integrante do Projeto de Lei n. _____, de ____ de _____ de 2013.



- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana
- Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental
- Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
- Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais
- Trem: Linha e Estação Existentes
- Metrô: Linha e Estação Existentes
- Corredor de Ônibus Existente
- Via Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite Macrozonas
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Município de São Paulo
- Demais Municípios da Região Metropolitana de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Hidrografia

Macroárea de Estruturação Metropolitana

Área de Influência Teórica	Área de Terreno milhões de m ²	Área Construída milhões de m ²	CA* Líquido Médio Existente	Área Potencial CA* = 4 milhões m ²	Diferença: Área Construída Existente para Atingir CA* = 4 milhões m ²
Corredor Existente	15.06	14.18	0.94	60.24	46.06
Estação Existente	9.80	8.53	0.87	39.21	30.68
Linha Trilho Existente	12.64	7.28	0.58	50.54	43.26
Corredor 2015	14.02	9.42	0.67	56.06	46.64
Estação 2015	0.48	0.57	1.20	1.92	1.34
Linha Trilho 2015	0.23	0.28	1.20	0.94	0.66
Total	52.23	40.28	0.77	208.92	168.64

* CA considerando dados de área construída obtidos pelo TPCL 2010/SF, incluindo áreas não computáveis

Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada

Área de Influência Teórica	Área de Terreno milhões de m ²	Área Construída milhões de m ²	CA* Líquido Médio Existente	Área Potencial CA* = 4 milhões m ²	Diferença: Área Construída Existente para Atingir CA* = 4 milhões m ²
Corredor Existente	11.32	21.08	1.86	45.29	24.21
Estação Existente	12.61	23.02	1.83	50.43	27.41
Linha Trilho Existente	4.40	4.10	0.93	17.58	13.48
Corredor 2015	11.37	9.87	0.87	45.49	35.62
Estação 2015	6.83	11.08	1.62	27.33	16.25
Linha Trilho 2015	3.01	2.46	0.82	12.04	9.59
Total	49.54	71.61	1.45	198.18	126.56

* CA considerando dados de área construída obtidos pelo TPCL 2010/SF, incluindo áreas não computáveis

Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana

Área de Influência Teórica	Área de Terreno milhões de m ²	Área Construída milhões de m ²	CA* Líquido Médio Existente	Área Potencial CA* = 4 milhões m ²	Diferença: Área Construída Existente para Atingir CA* = 4 milhões m ²
Corredor Existente	6.55	3.25	0.50	26.18	22.93
Estação Existente	2.30	1.08	0.47	9.19	8.11
Linha Trilho Existente	2.65	1.01	0.38	10.61	9.60
Corredor 2015	15.23	6.35	0.42	60.94	54.58
Estação 2015	2.63	1.67	0.64	10.52	8.85
Linha Trilho 2015	1.56	1.06	0.68	6.25	5.19
Total	30.92	14.42	0.47	123.69	109.27

* CA considerando dados de área construída obtidos pelo TPCL 2010/SF, incluindo áreas não computáveis

Área Potencial Transformável

208,92 milhões de m² na Macroárea de Estruturação Metropolitana,

198,18 milhões de m² na Macroárea de Urbanização Consolidada,

e **123,69 milhões de m²** na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana.

Ou seja, haverá um **total 530,79 milhões de m²** disponibilizados.

O CA médio líquido do existente é relativamente baixo (máximo 1,47 na área consolidada).

Descontando a área construída existente, pelos quadros, teríamos 404,48 milhões de m² adicionais a construir.

Cidade Insustentável

