

MAIOR PROTEÇÃO DE VILAS

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO NORMATIVA ART 64 LPUOS:

Proposta de modificação Art. 64 LPUOS com vistas a maior proteção das vilas em São Paulo, não permitindo o remembramento dos lotes internos às vilas entre outras modificações.

1. COMO ESTÁ ATUALMENTE:

Lei 16.402, de 22/03/2016 (LPUOS):

Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE). Art. 64. Nas quadras que contenham vilas ou via sem saída com largura inferior a 10m (dez metros), aplicam-se as seguintes disposições:

- I – na faixa envoltória da vila ou via sem saída deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros) nas ZEU, ZEUP, ZEM e ZEMP e de 15m (quinze metros) nas demais zonas, quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;
- II – os lotes pertencentes à vila não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila;
- III – será admitida a instalação dos usos e atividades permitidos na zona em que se situam os imóveis. Parágrafo único. A faixa envoltória a que se refere o inciso I do “caput” deste artigo será:

- I – no caso de vila, de 20m (vinte metros), medidos a partir do perímetro externo dos lotes;
- II – no caso de rua sem saída, de 20m (vinte metros), medidos a partir dos alinhamentos da rua sem saída

2. PROPOSTA DE NOVO TEXTO do PRO PINHEIROS:

Art. 64. Nas quadras que contenham vilas ou via com ou sem saída com largura igual ou inferior a 10m (dez metros), aplicam-se as seguintes disposições:

- I – na faixa envoltória da vila ou via com ou sem saída deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 15m (quinze metros), quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;

II – os lotes pertencentes à vila não poderão ser lembrados entre si, nem a lotes que não pertençam à vila;

- III – o uso e ocupação do solo de vila existente será regido pelos indicadores e normas da Zona Predominantemente Residencial (ZPR)

Parágrafo único. A faixa envoltória a que se refere o inciso I do “caput” deste artigo será:

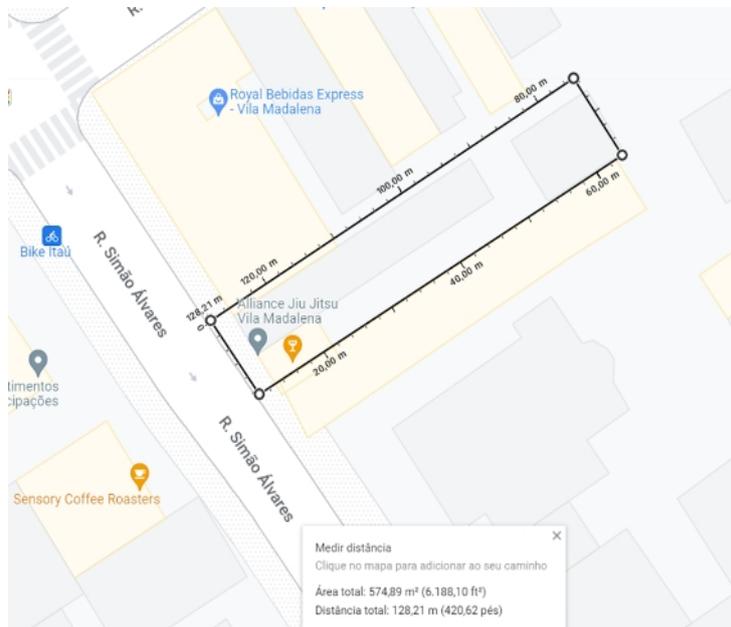
- I – no caso de vila, de 30m (trinta metros), medidos a partir do perímetro externo dos lotes;
- II – no caso de rua sem saída, de 30m (trinta metros), medidos a partir do perímetro externo dos lotes.

OBS- 30 m, para ficar no mínimo de outro lado da rua em vilas internas ou outras onde exista um lote externo à vila (muitas vezes com 25 m de fundo).

SEGUEM DUAS VILAS ENTRE AS MUITAS EXISTENTES NA CIDADE E EM PINHEIROS

Vila Rua Simão Álvares, 784

Perímetro identificado: vila na Rua Simão Álvares.



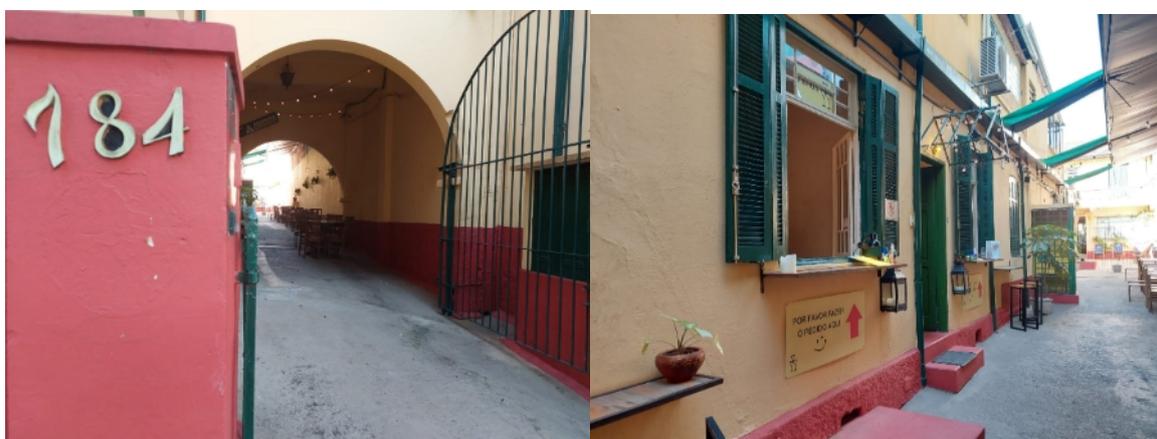
Descrição resumida: renque de casas dispostas lateralmente à pequena via de acesso com algumas unidades no fundo; entrada através de passagem na casa da frente principal; conjunto é ladeado por prédio de 3 pavimentos na esquina das ruas Simão Álvares e Inácio Pereira da Rocha, sem recuo.

Uso do solo: comercial

Mudanças: área com processo de verticalização em ritmo inferior ao de outras regiões do bairro demarcados como ZEU

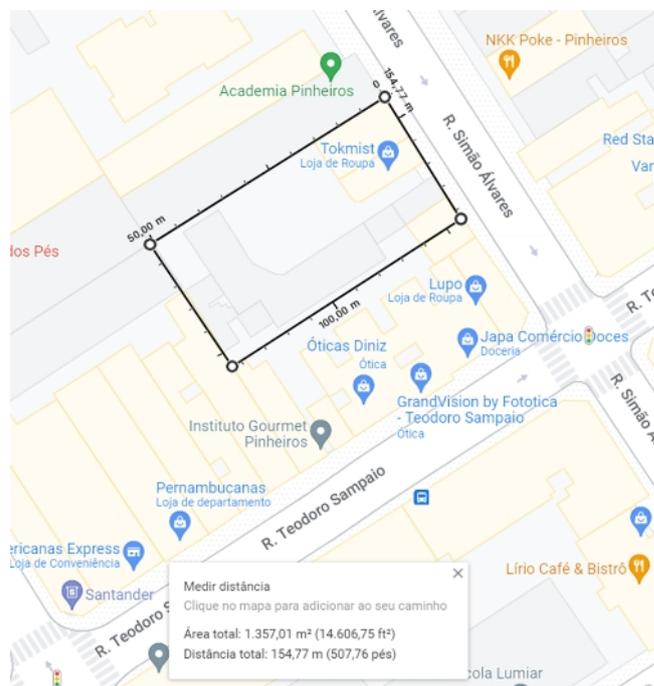
Consequências: risco de desaparecimento de toda a vila, com sua arquitetura e ambiência.

Zoneamento atual: ZC a ser encaminhado pela proposta de Lei de Vilas.



Vila Rua Simão Álvares, 435

Perímetro identificado: vila na Rua Simão Álvares.



Descrição resumida: renque de sobrados geminados dispostos em “L”, em torno de uma pequena praça central. Cerca de 8 unidades internas, além de 6 sobrados com acesso pela .

Uso do solo: residencial (interno); comercial (externo).

Mudanças: área com processo de verticalização em ritmo inferior ao de outras regiões do bairro demarcados como ZEU

Conseqüências: risco de desaparecimento de toda a vila, com sua arquitetura e ambiência.

Zoneamento atual: ZC a ser encaminhado pela proposta de Lei de Vilas.

