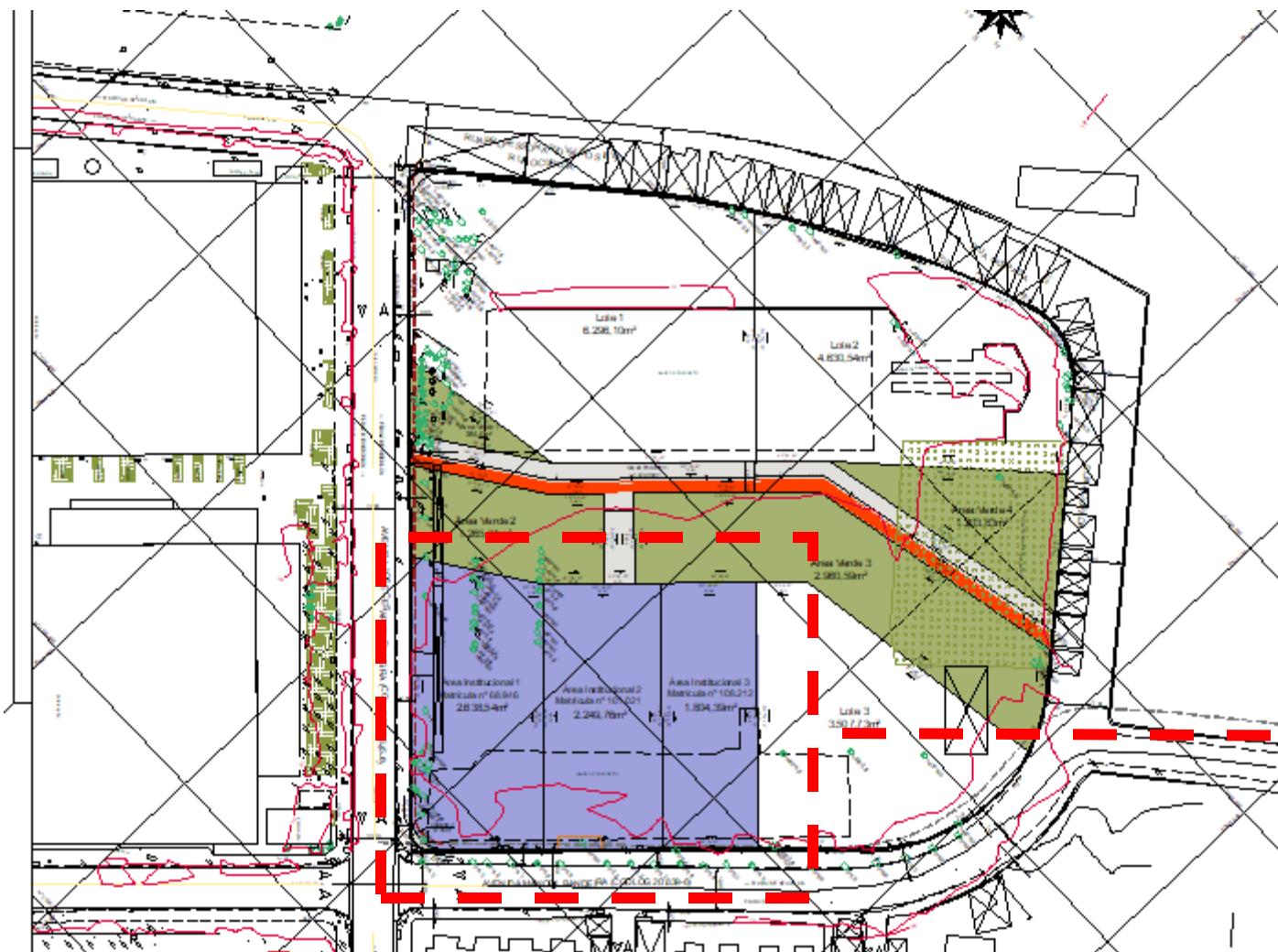


ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS – AIU VL

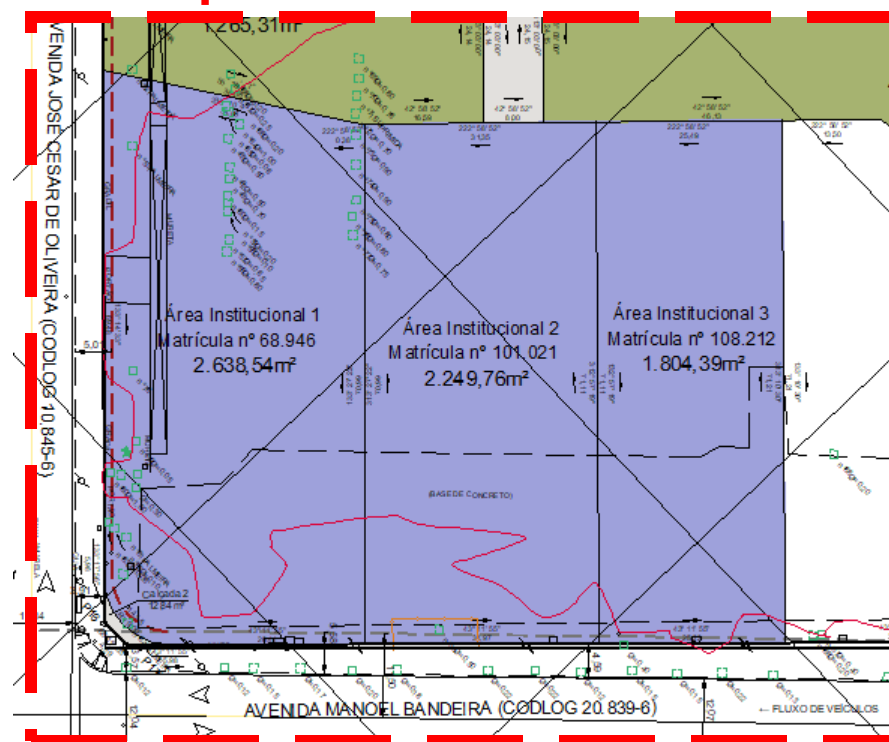
ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS
DE INTERESSE SOCIAL – EHS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS NAS ÁREAS
INSTITUCIONAIS DO PROJETO ESPECÍFICO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Dados do Projeto Específico de Parcelamento do Solo



Total de Áreas Institucionais =
6.692,69 m²

Destaque



Parâmetros aplicáveis conforme legislação

AIU VL (Lei 17.968/2023)

- C.A Máx. = 6
- Gabarito = NÃO APLICÁVEL
- Cota Parte Máx. = 30
- Área NR em uso misto: máximo de 20% da Área Computável Total
- Nº máx vagas: $R=1/UH$ ou $1/60m^2$; $NR=1/70 m^2$
- Incentivos da LPUOS para ZEU

- **Selagem:**

853 aptos + 58 est. Comércio

- **Áreas úteis não inferiores a:**

28m² - unidades de um dormitório;

42,9m² - unidades de dois dormitórios;

56,00m² - unidades de três dormitórios.

LPUOS

T.O. = 0,70

Área Não Computável máx. = 59% da área construída total, composta por (ART. 62):

- Área NR em EHIS até 20% da Área Construída Total
- Área de Fachada Ativa até 50% da área do lote
- Área destinada ao atendimento da Cota de Solidariedade

Decreto 63.728/2024 (EHIS/EHMP/EZEIS)

Área privativa da UH entre 24 e 70 M²

Empreendimentos com até 300 UH por condomínio;

0,5m² de área de lazer coberta por UH;

2,5m² de área de lazer descoberta por UH;

3% de apartamentos acessíveis;

Áreas não computáveis:

- Nas áreas comuns do térreo e até 3m²/habitação em qualquer pavimento;
- Fachada ativa até 50% da Área do lote
- , observadas disposições específicas;
- Usos NR abertos ao público ou Uso Institucional, até 20% da ACC do empreendimento.
- Para NR, 20% da ACC do empreendimento.
- Área referente à Cota de Solidariedade, até 10% da ACC do empreendimento.

Demandas apresentadas na 3ª Reunião Ordinária a partir do estudo de viabilidade

Demandas	Estudo versão 02
Ampliação da área dos apartamentos	Área privativa ampliada de 35m² para 42,9m² de área útil
Atendimento às 58 unidades comerciais	Atendimento às 58 unidades comerciais com 16,09m² de área privativa, mas que extrapola área total prevista na Lei 17.968/2023
Previsão de apartamentos acessíveis	3% de apartamento acessíveis, totalizando 26 unidades com 42,9m² de área útil
Acesso e avanço de definições a respeito dos equipamentos	Reposicionamento das áreas destinadas a equipamentos, combinadas à fruição pública; demanda por redefinição dos equipamentos com secretarias municipais.
Previsão de soluções sustentáveis, como reuso de água pluvial, energia solar, bicicletário, etc;	Previsão de área para abrigar bicicletário no térreo; demais soluções podem ser incluídas no termo de referência, além daquelas já previstas no Anexo 7.

Decreto 63.728/2024

Disposições do decreto 63.728/2024	Estudo versão 02
Para EHIS construídos pelo poder público, admite-se subcondomínios com no máximo 300 UHs	Torres com, no máximo, 270UHs
Máximo de 1 sanitário e 1 garagem por HIS	Atende
3% de apartamentos acessíveis a pessoas com deficiência	Apartamento acessível com 42,9m²
Apartamentos com área privativa mínima de 24m² e máxima de 70m²	Área útil de 42,9m²
Área equivalente a 0,5m²/UH de espaço coberto para uso comunitário e área descoberta de lazer equivalente a 2m²/UH	Atende

Cenário de atendimento integral do Programa nas áreas institucionais do PEPS



PARÂMETROS GERAIS

Coeficiente de Aproveitamento = 5,95 / 6

Taxa de Ocupação (TO) = 48,3 %

Gabarito = 67,9 m (Térreo + 23)

Cota Parte = 7,80 m²/UH

Total de UH = 857 UH

ÁREA DE PROJEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

3.234,7 m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL

Residencial = 39.781,94 m²

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Fachada Ativa = 945,23 m²

Áreas Comuns Térreo = 916,24 m²

Áreas de circulação (pav. tipo) = 9.765,3 m²

Varandas (COE/2017, art. 108) = 1.602,59 m²

NR Uso Institucional = 4.375 m²

TOTAL = 17.602,36 m²

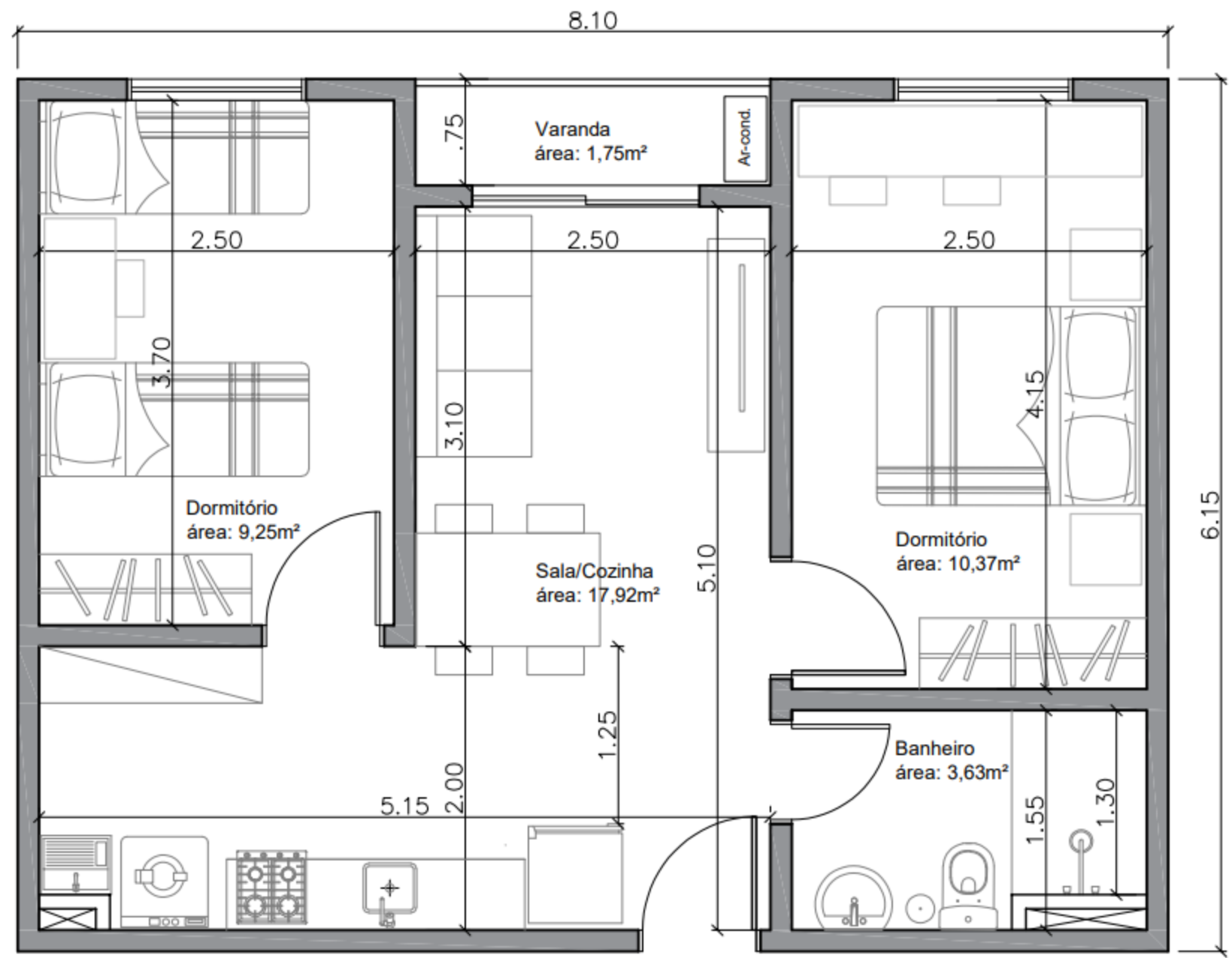
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

57.384,3 m²

Distribuição das UHs

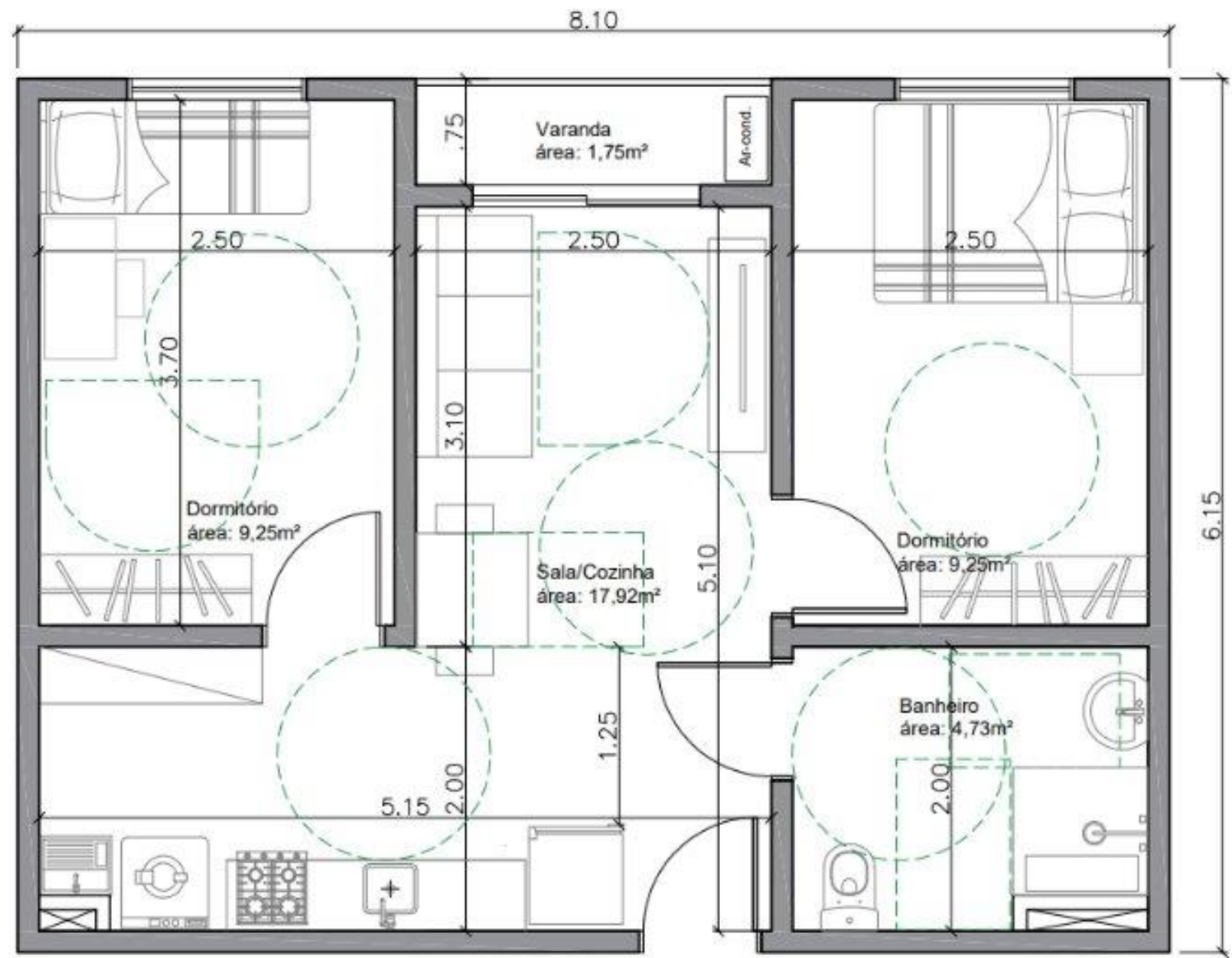
Diagrama de um sistema de torres com quatro torres coloridas: Torre 1 (amarela), Torre 2 (azul), Torre 3 (verde) e Torre 4 (roxo). As torres estão conectadas por linhas brancas em um layout de rede.

Módulo
da UH



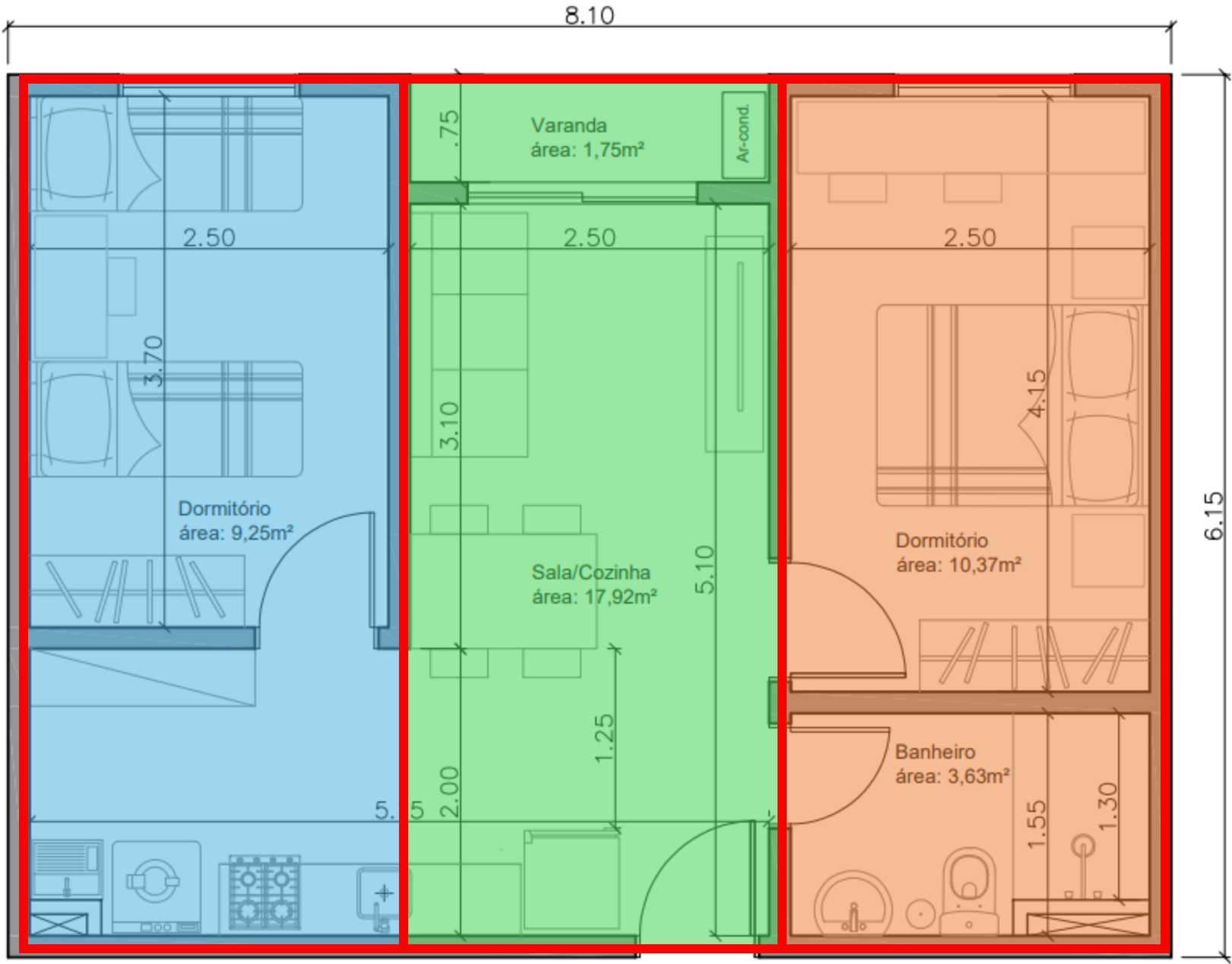
Área útil: 42,92m²

Módulo
da UH
acessível



Área útil: 42,92m²

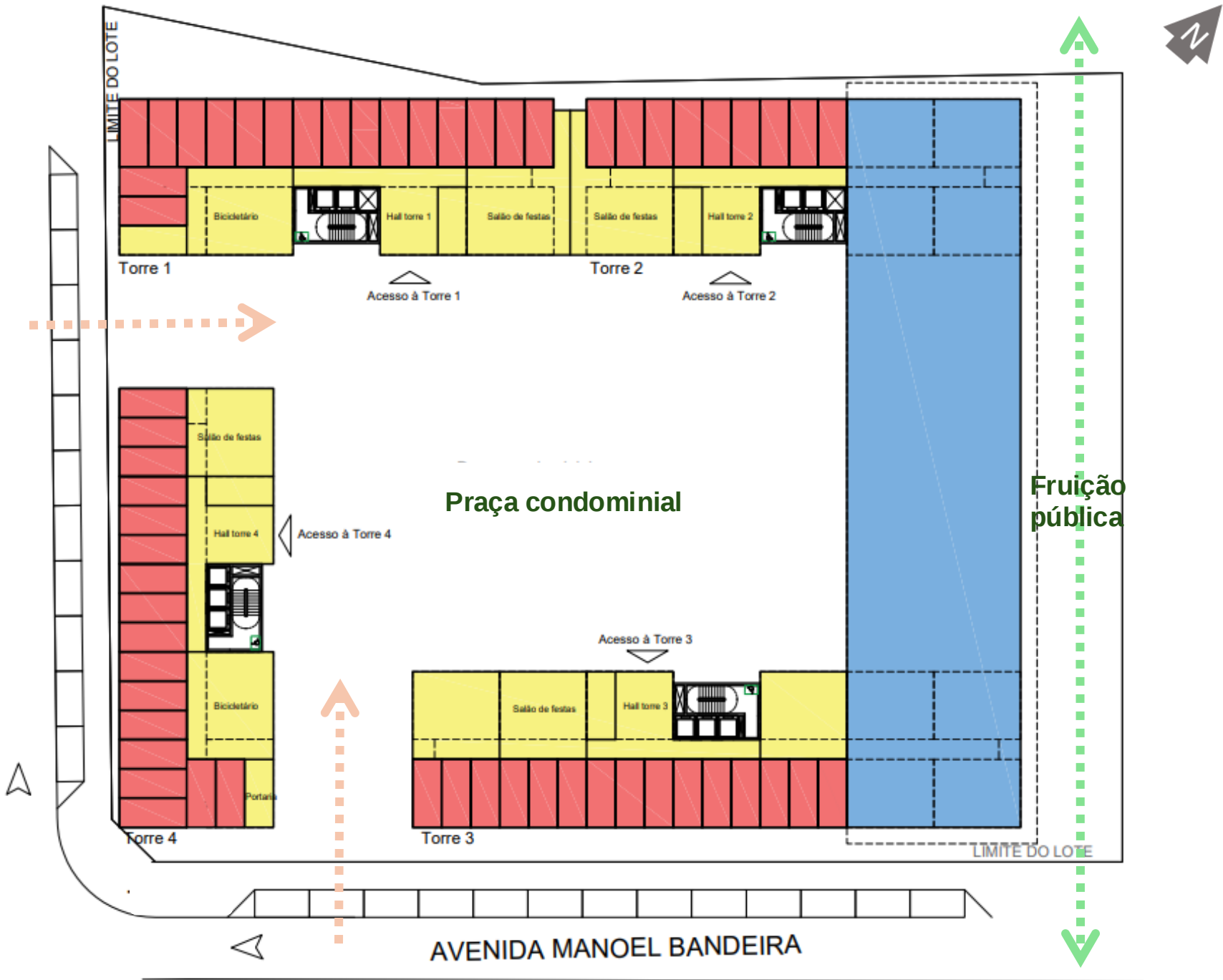
Unidades Comerciais



Área privativa aproximada: 16.09m²

Térreo

- Comercial
- Residencial
- Institucional



1º ao 4º pvto.



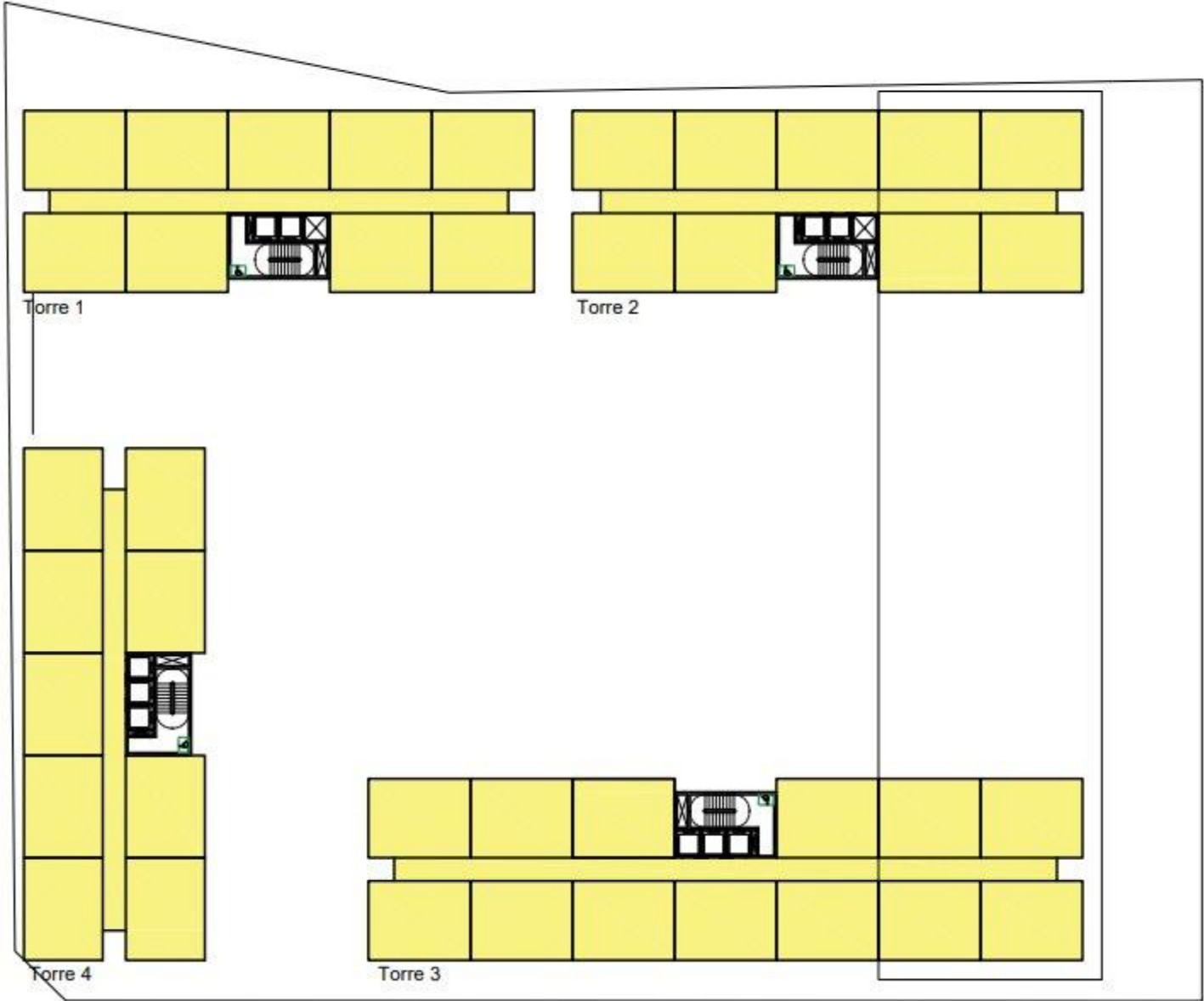
- Comercial
- Residencial
- Institucional



5° ao 22° pvto.



- Comercial
- Residencial
- Institucional



Estudo versão 1



Estudo versão 2







Vista esq. Av. José César de Oliveira e Av. Manuel Bandeira



Vista Av. José César de Oliveira



Fruição pública e disposição das áreas de equipamentos



Vista esq. Av. José César de Oliveira e Av. Manuel Bandeira



Vista Av. Manuel Bandeira; fruição pública com equipamentos.



Áreas comerciais na Av. Manuel Bandeira



Vista a partir da área verde do PECS

Cota parte e densidade populacional

População por domicílio no município de São Paulo: 2,30 (Censo 2022)*



Laguna 430 e Laguna 380

Rua Laguna, 214
Área do terreno: 6.300,00m²
4 torres, com total de 982 apartamentos;

Cota parte: 6,41
Densidade populacional: 3.585 hab/ha



Rua Jose Libero, 80
Área do terreno: 4.307,67m²
3 torres, com total de 593 apartamentos;

Cota parte: 7,26
Densidade populacional: 3.171 hab/ha



Cond. Portal Vila Prudente

Av. Prof. Luiz Ignácio Anhaia Mello, 4001
Área do terreno: 16.772,07m²
10 torres, com total de 2.406 apartamentos;

Cota parte: 6,97
Densidade populacional: 3.299 hab/ha



EHIS AIU-VL

Área do terreno: 6.692,69m²
4 torres, com total de 857 apartamentos;

Cota parte: 7,80
Densidade populacional: 2.848 hab/ha



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

