

REV.	MODIFICAÇÃO	DATA	AUTOR	MATRÍCULA	APROVADOR
01	Revisão geral (PEEP-4)	Eng.º José Ricardo Almeida de	050901489-5 / SP	34.090-34	
02	Redução da área	Eng.º José Ricardo Almeida de	050901489-5 / SP	34.090-34	
H					
G					
F					
E					
D					
C					
B					
A	Elaboração	Eng.º José Ricardo Almeida de	050901489-5 / SP	34.090-34	
ID	ATIVIDADE NO PROJETO	AUTOR	CREA-UF / CAU	MATRÍCULA	ASSINATURA
		SÍTIO AEROPORTO DE SÃO PAULO / CONGONHAS – DEP. FREITAS NOBRE – SBSP			
		ÁREA DO SÍTIO ACESSO			
ESCALA	DATA	DESENHISTA	DISCIPLINA / ESPECIALIDADE PLANEJAMENTO E PROJETO DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS / GERAL		
	JULHO / 2019		TIPO / ESPECIFICAÇÃO DO DOCUMENTO DIAGNÓSTICO DE ENGENHARIA PARA IMPLANTAÇÃO DE ÁREAS COMERCIAIS – BOLSÃO “B” – LOTE 1		
AUTORES DO PROJETO		CREA-UF / CAU	TIPO DE OBRA IMPLANTAÇÃO		
Ver lista			CLASSE DO PROJETO PROJETOS COMERCIAIS		
APROVADOR		RUBRICA	TIPO DE OBRA		CLASSE DO PROJETO
Arq.º Jaime Henrique Caldas Parreira CAU/BR nº 14338-3 Coordenador de Projetos de Engenharia – PEEP-4			IMPLANTAÇÃO		PROJETOS COMERCIAIS
VALIDADOR		RUBRICA	SUBSTITUI A		SUBSTITUÍDA POR
Eng.º José Augusto Vasconcelos Souza CREA-XX nº Gerente de Elaboração de Projetos de Engenharia – PEEP			SP.05/901.77/01665/01		
RUBRICA DO AUTOR		REGISTRO DE ARQUIVO	CODIFICAÇÃO		
Ver lista		SBSP Bolsão B (Lote 1) - Diag - R02.docx	SP.05/901.77/01665/02		



Assinado com senha por JOSE RICARDO DE ALMEIDA em 17/07/2019 00:00:00.
Documento Nº: 584040.2621344-6261 - consulta à autenticidade em
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSATEXT201901783

SUMÁRIO

1. OBJETIVO:.....	2
2. SIGLAS E DEFINIÇÕES:	3
3. DOCUMENTOS ANALISADOS:	4
4. OBJETO E ESCOPO:	5
5. LOCALIZAÇÃO:	6
6. PARÂMETROS URBANÍSTICOS:.....	8
7. CONDIÇÕES DE ENTREGA DAS ÁREAS DE UTILIZAÇÃO COMERCIAL:.....	11
8. PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO:	12



Assinado com senha por JOSE RICARDO DE ALMEIDA em 17/07/2019 00:00:00.
Documento Nº: 584040.2621344-6261 - consulta à autenticidade em
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSATEXT201901783

1. OBJETIVO:

- 1.1. O presente documento destina-se a apresentar as considerações utilizadas e as informações técnicas levantadas para subsidiar a elaboração de estudo de viabilidade técnica e ambiental por terceiros de benfeitorias da União sob a responsabilidade da Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária – Infraero, situadas em área do sítio do Aeroporto de São Paulo / Congonhas – Dep. Freitas Nobre, de acesso público, precisamente dentro da Praça Comandante Linneu Gomes, situada na cidade de São Paulo – SP.
- 1.2. As informações técnicas levantadas estão configuradas no documento “TERMO DE SITUAÇÃO FÍSICA DA ÁREA”, Anexo 1 a este documento.
- 1.3. Trata-se de um dos dois bolsões de estacionamento de veículos existentes, outrora explorado comercialmente e atualmente sem operação, cujo acesso se dá por meio de via pública que contorna a Praça, o qual, a partir de agora, comporá um lote destinado à ocupação para atividades comerciais.



2. SIGLAS E DEFINIÇÕES:

- 2.1. ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- 2.2. Área Construída Computável: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- 2.3. Área Construída Não Computável: é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;
- 2.4. Área Construída Total: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;
- 2.5. Área de Utilização Comercial / Unidade Comercial: áreas edificadas e não edificadas para exploração de caráter comercial;
- 2.6. Coeficiente de Aproveitamento: é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, podendo ser:
 - 2.6.1. Básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
 - 2.6.2. Máximo, que não pode ser ultrapassado;
 - 2.6.3. Mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;
- 2.7. Concessionárias de serviços públicos: empresas prestadoras de serviços públicos como energia, saneamento e gás combustível;
- 2.8. Edificação: obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material;
- 2.9. INFRAERO: Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária;
- 2.10. Recuo: distância, medida em projeção horizontal, correspondente ao afastamento mínimo exigido da construção em relação às divisas do lote, podendo ser frontal, lateral e de fundo;
- 2.11. Taxa de Ocupação: é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;
- 2.12. Taxa de Permeabilidade: é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;
- 2.13. Termo de Situação Física das Áreas: conjunto de documentos de cada uma das áreas de utilização comercial contendo planta de localização, planta baixa com indicação das facilidades e capacidade instalada (pontos de entrega das instalações), a ser utilizada como referência para a elaboração dos projetos.



3. DOCUMENTOS ANALISADOS:

- 3.1. Este documento visa atender a uma solicitação efetuada pela Gerência de Negócios Comerciais em Áreas Externas – ESAE à Superintendência de Engenharia - DOEG.
- 3.2. Adicionalmente, relaciona-se os documentos balizadores para a implantação de seu empreendimento, não se esgotando essa relação
 - 3.2.1. Aeronáuticos:
 - 3.2.1.1. Portaria nº 957/GC3, do Comando da Aeronáutica, de 9 de julho de 2015 e modificações posteriores, que dispõe sobre as restrições aos objetos projetados no espaço aéreo que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas;
 - 3.2.1.2. Portaria nº 28/ICA, do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA, de 14 de julho de 2015, que aprova o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de proteção de Auxílios à Navegação Aérea (PZPANA) para o Aeroporto de Congonhas (SBSP);
 - 3.2.2. Públicos reguladores:
 - 3.2.2.1. Decreto nº 63.911, de 10 de dezembro de 2018, que institui o “Regulamento de Segurança contra Incêndio das Edificações e Áreas de Risco no Estado de São Paulo”, revogando o Decreto nº 56.819, de 10 de março de 2011;
 - 3.2.2.2. Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que 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);
 - 3.2.2.3. Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, que aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo;
 - 3.2.2.4. Resolução nº 20/CONPRESP/2011, de 20 de dezembro de 2011, emitido pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP, que estabeleceu o tombamento de elementos constitutivos do Aeroporto de São Paulo / Congonhas – Dep. Freitas Nobre, incluindo a denominada “área envoltória interna”, situada entre a Avenida Washington Luís e o pátio de manobra, com o intuito de preservação da ambiência e das visuais dos edifícios e elementos tombados;
 - 3.2.3. Técnicos:
 - 3.2.3.1. Norma Brasileira Registrada NBR-9050/2015 – “Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
 - 3.2.3.2. Demais normas técnicas de engenharia, onde aplicáveis.
 - 3.2.4. De autorizados públicos:
 - 3.2.4.1. Normas de ligação e fornecimento de energia elétrica da Enel Eletropaulo;
 - 3.2.4.2. Padrões de ligação com as redes públicas de água potável e esgoto sanitário da Sabesp;
 - 3.2.4.3. Padrões de ligação com as redes públicas de gás natural da Comgás; e
 - 3.2.4.4. Padrões de ligação para serviços de telecomunicações a cabo.
 - 3.2.5. Regulamentadoras da atividade de engenharia e arquitetura:
 - 3.2.5.1. Regulamentação do sistema Confea / Crea; e
 - 3.2.5.2. Regulamentação do CAU.



4. OBJETO E ESCOPO:

- 4.1. O presente documento refere-se a um dos dois bolsões de estacionamento de veículos existentes, outrora explorado comercialmente e atualmente sem operação, cujo acesso se dá por via pública que contorna a Praça Comandante Linneu Gomes, o qual, a partir de agora, comporá um lote destinado a ocupação para atividades comerciais.
- 4.2. Depreende-se que a sua configuração deve atender às diretrizes e posturas municipais, ao menos aquelas vigentes quando de sua implantação, abrangendo aspectos ambientais, inclusive.
- 4.3. Assim, é fundamental que o futuro operador e administrador da área verifique se essa compatibilidade ainda se mantém, à luz da recente revisão da legislação pertinente, e proceda as eventuais adaptações necessárias.



Assinado com senha por JOSE RICARDO DE ALMEIDA em 17/07/2019 00:00:00.
Documento Nº: 584040.2621344-6261 - consulta à autenticidade em
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSATEXT201901783

5. LOCALIZAÇÃO:

- 5.1. O bolsão em questão, denominado de Bolsão “B” ou Lote 1, encontra-se inserido na Praça Comandante Linneu Gomes, porém dentro da área patrimonial do Aeroporto, possuindo acesso público por meio da Av. Washington Luís, via integrante do complexo viário denominado “Corredor Norte – Sul”, e vias da Praça, sendo que os veículos provenientes da região norte da cidade utilizam a passagem subterrânea denominada de “Túnel Paulo Autran”, enquanto que os veículos provenientes da região sul utilizam o sistema acesso ao Terminal de Passageiros, à jusante.

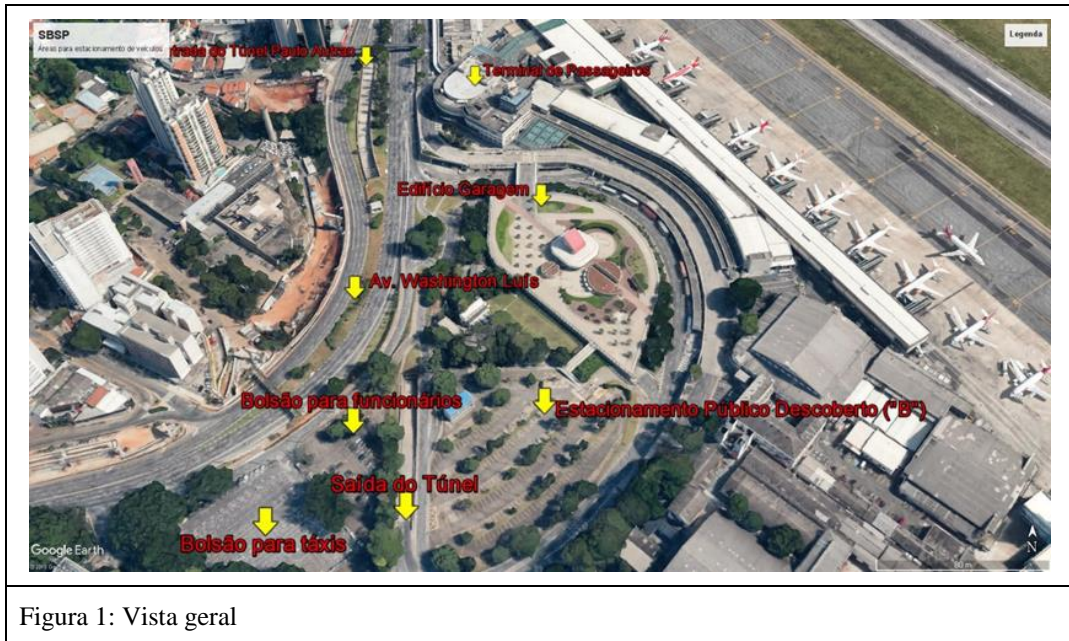


Figura 1: Vista geral



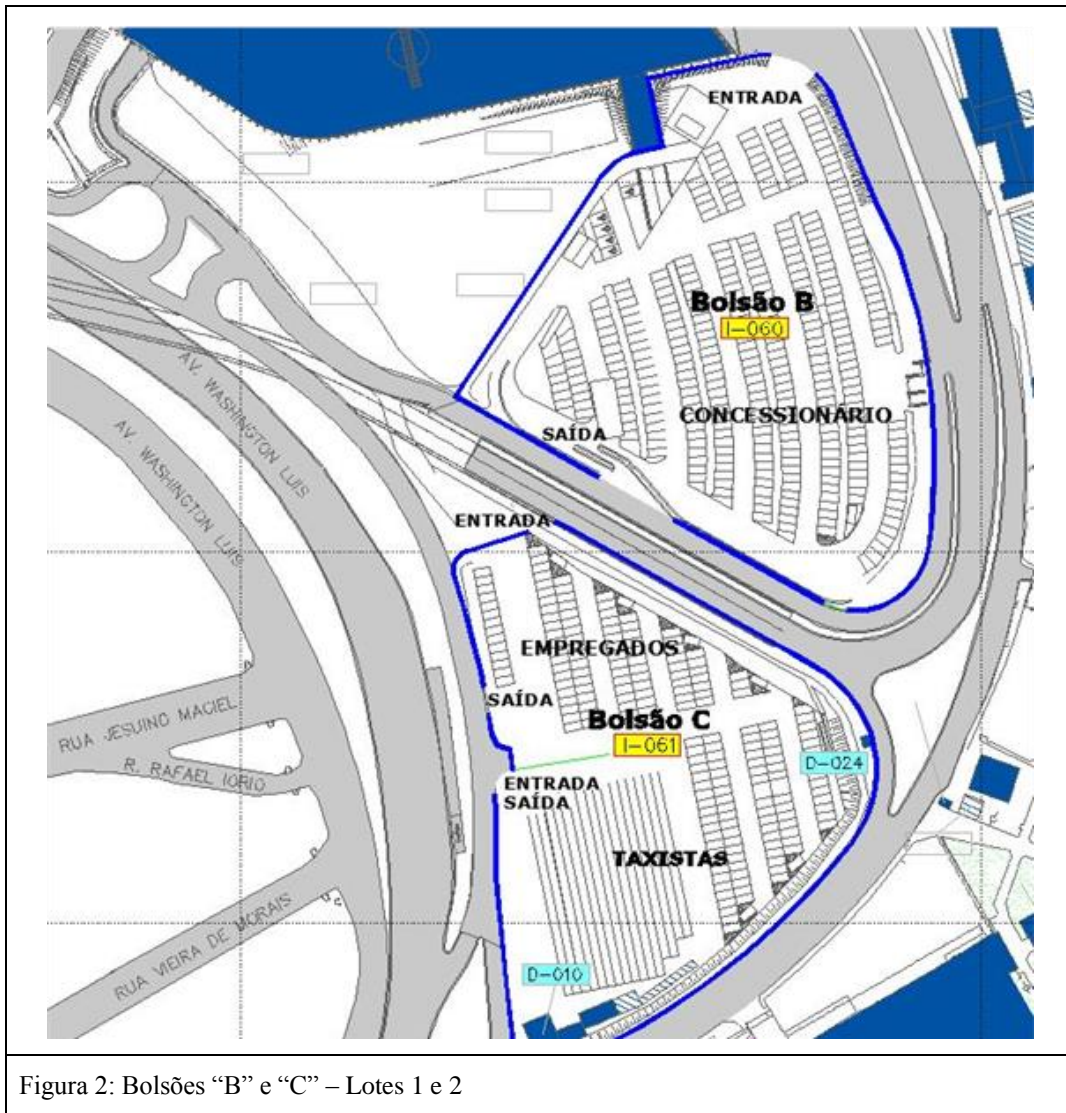


Figura 2: Bolsões “B” e “C” – Lotes 1 e 2



Assinado com senha por JOSE RICARDO DE ALMEIDA em 17/07/2019 00:00:00.
 Documento Nº: 584040.2621344-6261 - consulta à autenticidade em
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSATEXT201901783

6. PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

- 6.1. A área a ser concedida, que abrange as benfeitorias, está localizada dentro do sítio do Aeroporto de São Paulo / Congonhas – Dep. Freitas Nobre, equipamento urbano da cidade de São Paulo – SP, sendo parte de um complexo cujo acesso pelo lado terra se dá pela Av. Washington Luis s/n.º, bairro Jardim Aeroporto. Essa área foi, até recentemente, ocupada por um estacionamento de veículos descoberto de uso público aos usuários do Aeroporto (vide figura abaixo).



- 6.2. O lote possui área de 9.539,01 m² e as seguintes características:

6.2.1. Afastamentos:

- 6.2.1.1. O afastamento das vias públicas é garantido pela calçada de contorno. Além desse afastamento, o Autorizado deverá considerar uma faixa de servidão além da cerca existente, preservada para implantação futura de uma via de acesso de veículos ao topo do Edifício Garagem.
- 6.2.1.2. É proibido, sob qualquer forma ou pretexto, a invasão, obstrução e ocupação de logradouros e / ou áreas públicas, bem como da retro citada faixa de servidão.

6.2.2. Altura máxima:

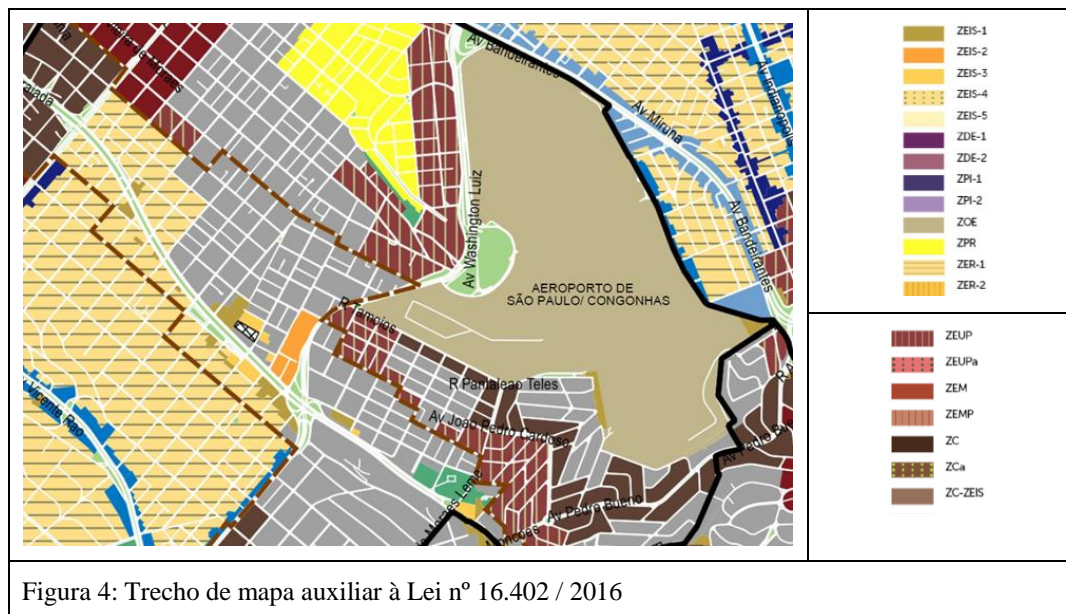
- 6.2.2.1. Considerando a Resolução nº 20 / CONPRESP / 2011, publicada na edição de 9 de março de 2012 do Diário Oficial da Cidade – DOC, às páginas 50 e 51, que tombou



diversos elementos constitutivos do Aeroporto e as características arquitetônicas externas das fachadas da edificação voltadas para a Av. Washington Luís, a altura máxima da nova edificação não deverá ultrapassar a altura máxima edificada do atual Edifício Garagem.

- 6.2.2.2. Além disso, a altura máxima da edificação e de quaisquer outros elementos, tais como reservatórios, antenas, totens de sinalização e letreiros, deverá estar em conformidade com o estabelecido no zoneamento de proteção do aeródromo previsto pelo Comando da Aeronáutica.
- 6.2.2.3. Nos casos previstos no capítulo VII - Portaria Nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015, devem ser atendidos ainda os critérios estabelecidos pelo COMAER na Análise de objeto projetado no espaço aéreo (conforme ICA 63-19 e ICA 11-3).
- 6.2.2.4. Observar mais especificamente a Portaria nº 28/ICA, do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA, de 14 de julho de 2015, que aprova o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) para o Aeródromo de São Paulo / Congonhas (SBSP);

6.3. De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS ou Lei do Zoneamento), o sítio do Aeroporto de São Paulo / Congonhas – Dep. Freitas Nobre – SBSP, inserido na área abrangida pela Subprefeitura de Santo Amaro, constitui-se integralmente em uma Zona de Ocupação Especial – ZOE, que é uma porção do território destinada a abrigar predominantemente atividades que, por suas características únicas, como aeroportos, centros de convenção, grandes áreas de lazer, recreação e esportes, necessitem disciplina especial de uso e ocupação do solo.



- 6.4. Portanto, seguem abaixo as condições estabelecidas pela legislação Municipal para o Aeroporto de São Paulo / Congonhas:
 - 6.4.1. Parâmetros estabelecidos no Despacho. SMDU.CLTU/012/2011, revisados pelo Despacho. SMDU.CLTU/005/2014:
 - 6.4.1.1. Coeficiente de Aproveitamento máximo: 0,25;
 - 6.4.1.2. Taxa de Ocupação máxima: 0,17;
 - 6.4.1.3. Recuos mínimos de frente, fundo e lateral: 10 m para as edificações novas, sendo tolerados os recuos adotados para as edificações existentes até 1985;
 - 6.4.1.4. Taxa de Permeabilidade mínima: 30%.



- 6.4.1.5. Cabe ressaltar que esses parâmetros foram estabelecidos considerando todo o sítio aeroportuário como um único lote.
- 6.4.2. Como referência, segue abaixo tabela de áreas que constou no mais recente processo de aprovação, junto à Prefeitura de São Paulo, de projeto para a construção de edificações (2014):

TABELA DE ÁREAS		
1	Total geral (computável = não computável)	342.848,52 m ²
2	Área total do lote	1.647.940,57 m ²
3	Área permeável	586.5829,00 m ²
4	Coefficiente de permeabilidade	35,60%
5	Coefficiente de aproveitamento – total computável/ área do terreno	0,20
4	Taxa de ocupação – área de projeção / área do terreno	0,11



7. CONDIÇÕES DE ENTREGA DAS ÁREAS DE UTILIZAÇÃO COMERCIAL:

- 7.1. A locação, caracterização e condições de entrega, edificações e infraestruturas existentes estão detalhadas no “Termo de Situação Física de Área”, Anexo 1 deste documento. O Autorizado deve ainda se atentar aos seguintes itens:
- 7.1.1. É aconselhável que o Autorizado, para o desenvolvimento dos projetos e das instalações, confirme “in loco” a localização, dimensões e características dos pontos de fornecimento de cada uma das instalações descritas, antes do início efetivo dos projetos.
 - 7.1.2. No caso de implantação, ampliação e / ou modificação da infraestrutura existente, (redes de eletricidade, aterramento, água, hidrantes, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais e telecomunicações) essas deverão estar contempladas nos projetos, sendo os custos provenientes dessas alterações de total responsabilidade do Autorizado.
 - 7.1.3. O Autorizado deverá verificar as interferências com as redes existentes, construções ou instalações, não podendo prejudicar a infraestrutura do sítio aeroportuário, tais como rede de água, esgoto, drenagem, redes elétricas ou gasodutos.
 - 7.1.4. O Autorizado deverá verificar todas as questões ambientais, como por exemplo, a eventual necessidade de remoção de árvores e vegetação.



8. PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO:

- 8.1. Por se constituir em um marco histórico e arquitetônico da urbe, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP, órgão colegiado de assessoramento cultural integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Cultura instituído pela Lei nº 10.032 de 27 de dezembro de 1985, em sua 528ª Reunião Ordinária, realizada em 20 de dezembro de 2011, resolveu tombiar, visando sua preservação, diversos elementos constitutivos do Aeroporto e as características arquitetônicas externas das fachadas da edificação voltadas para a Av. Washington Luís, e que são delimitadoras da área em questão (Resolução nº 20 / CONPRESP / 2011, publicada na edição de 9 de março de 2012 do Diário Oficial da Cidade – DOC, às páginas 50 e 51).
- 8.2. A área objeto deste documento se localiza no interior da denominada “Área Envolvória Interna”, conforme Artigo 4º da Resolução nº 20 / CONPRESP / 2011. Em seu “Parágrafo Único”, estabelece que “Qualquer intervenção que implique em reforma com modificação de área, regularização ou nova construção nas áreas envoltórias definidas no caput deverão ser previamente analisadas e aprovadas pelo DPH e CONPRESP” (figura a seguir).
- 8.3. Portanto, caberá ao Autorizado a obtenção da aprovação prévia do projeto do empreendimento junto ao DPH / CONPRESP.

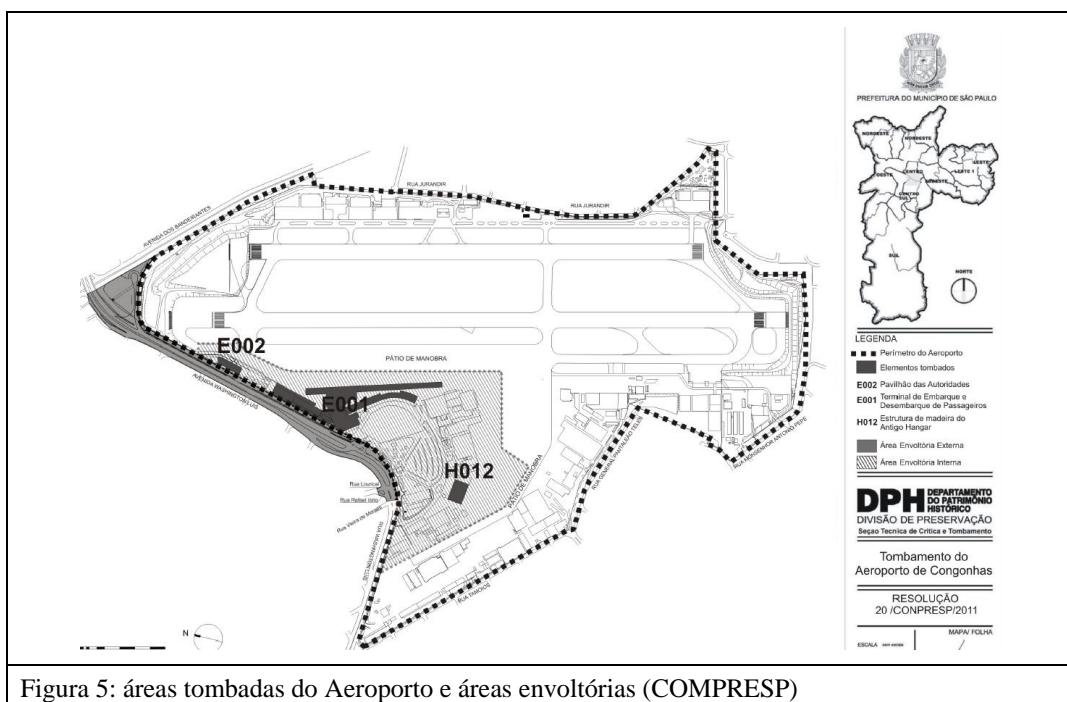


Figura 5: áreas tombadas do Aeroporto e áreas envoltórias (COMPRES P)

