



São Paulo, 03 de Maio de 2023

Senac - Serviço Nacional de
Aprendizagem Comercial
Serviço de Engenharia

Unidade: SENAC BOTUCATU
Relatório preliminar para expansão
Parâmetros urbanísticos

1. Objeto

Apresentar as características básicas do município e região e as restrições urbanas de uso e ocupação de terreno doado pela prefeitura para expansão da unidade Senac do município de Botucatu.

2. Dados sobre o município



**Localização do Município de Botucatu
no Estado de São Paulo**

Botucatu está localizado na região centro-sul do estado de São Paulo, distante 235 km da capital, à qual se interliga pelas rodovias Marechal Rondon e Castelo Branco. A população estimada em 2020 foi de 148 130 habitantes. O município possui uma área de 1 482,87 km², sendo formado pela sede (que inclui o povoado de César Neto) e pelos distritos de Rubião Júnior e Vitoriana. Faz limites com Anhembi, Bofete, Pardinho, Itatinga, Avaré, Lençóis Paulista, Pratânia, São Manuel, Dois Córregos e Santa Maria da Serra.

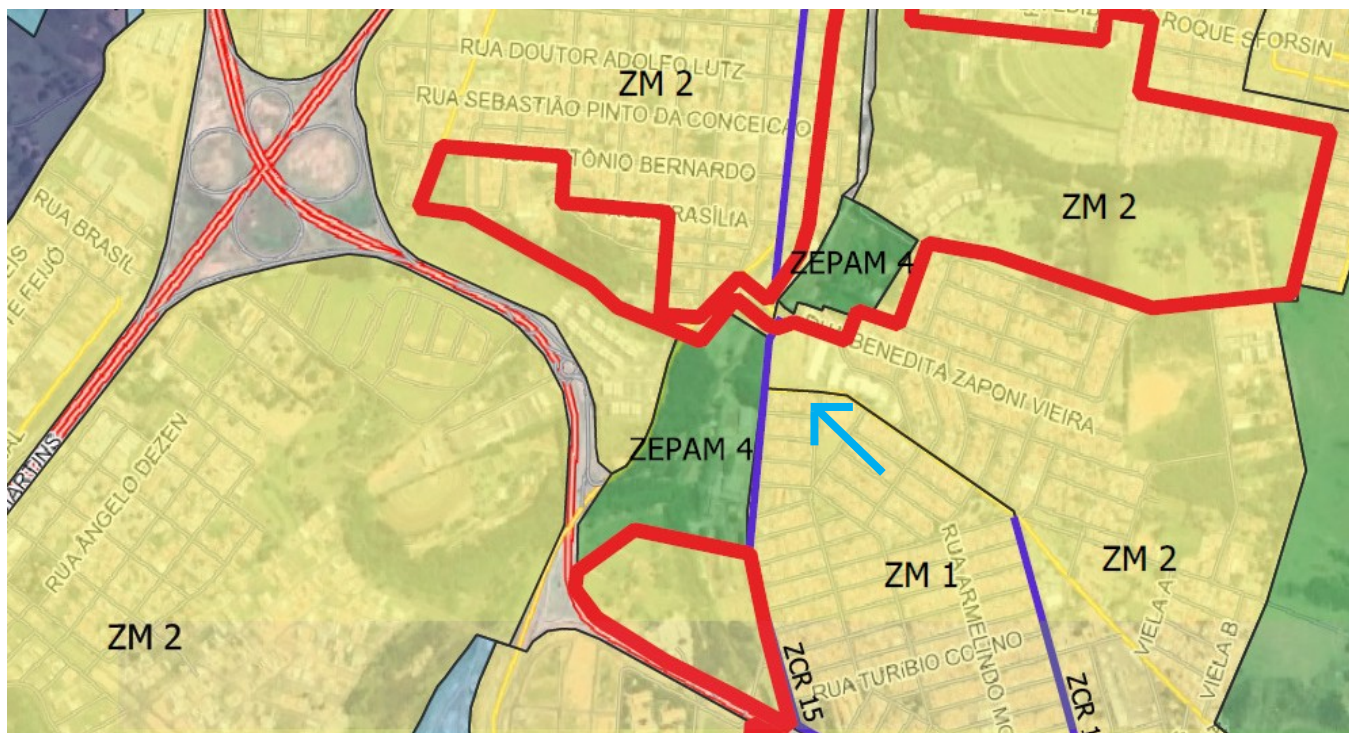
A cidade possui um papel significativo na educação, com destaque para o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa, que oferece cursos nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agrônômicas. Além de ser sede de um campus da Faculdade de Ensino Tecnológico (FATEC) e de uma unidade do Instituto Embraer de Educação e Pesquisa, o Colégio Embraer - Casimiro Montenegro Filho.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo também é bastante significativo para o município, que faz parte do consórcio turístico Polo Cuesta. A cidade possui em sua região mais de 70 cachoeiras e recebe grandes competições de esportes radicais nas mais variadas modalidades, de parapente a rally.

3. Análise urbana

A partir dos mapas pertencentes ao Plano diretor e à Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo de Botucatu é possível fazer uma breve apresentação dos principais fatores que influenciam no ordenamento territorial do município.



Zoneamento urbano do município de Botucatu - Lei 6.336/2022 - com destaque para a área analisada

Zoneamento Urbano

De acordo com a lei complementar nº 1224 de 2017, que dispõe sobre o Plano Diretor, o lote analisado encontra-se na Macrozona de Consolidação Urbana 1, que abrange as áreas já urbanizadas no Município, inclusive os vazios urbanos, onde devem ser priorizados os investimentos públicos para aproveitar e otimizar ao máximo a infraestrutura já instalada e promover o adensamento prioritário dessas áreas.

Na divisão do perímetro urbano do município, estabelecida pela Lei 6.336, de 7 de junho de 2022, o lote se enquadra na Zona Corredor ou Predominantemente Comercial - ZCR15, que engloba a Avenida Mário Barbéris em toda sua extensão.

Classificação de Uso e ocupação do solo

A legislação municipal classifica os usos não residenciais de acordo com o gabarito em:

NR1, para edificações no máximo 2 pavimentos e

NR2, para edificações com mais de 2 pavimentos, incluindo o térreo.

As atividades institucionais, que englobam atividades voltadas à educação, são categorizadas de acordo com a área. Segundo o art. 22 da Lei 6.336/2022, atividades institucionais com área de atividade superior a 750m² fazem parte do I3, e com área construída acima de 1500m², do I4. Ambas tem instalação permitida em ZCR.

A exigência de vagas para todas as atividades institucionais é de uma vaga para cada 80m². E áreas de estacionamento serão consideradas não computáveis quando localizadas no subsolo e/ou sob pilotis. Também são consideradas não computáveis áreas de escada de incêndio externa e poço de elevadores, casas de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixa d'água, centrais de ar-condicionado, instalações de gás e depósito para armazenamento de lixo.

Os parâmetros urbanísticos são relacionados no Anexo 3 da Lei 6.336/2022. Em ZCR, imóveis NR1 possuem taxa de ocupação de 0,8, coeficiente básico de aproveitamento de 1,0 e coeficiente máximo de 2,0. Já imóveis NR2 possuem taxa de ocupação de 0,5, coeficiente básico de aproveitamento de 1,0 e coeficiente máximo de 7,0. Por estar em Macrozona de Consolidação Urbana 1, deve ser observada uma taxa de permeabilidade de 10%.

É importante destacar que o art. 26 da Lei 6.336/2022 determina que projetos de usos não residenciais com área construída acima de 750m² deverão solicitar diretrizes municipais, que serão emitidas pelo Grupo de Análise de Projetos e terão um prazo de validade de 24 meses. E o art. 51 estabelece ainda que empreendimentos não residenciais com área acima de 750m² estarão sujeitos a aplicação de Quota Ambiental e que os parâmetros de aplicação e composição da pontuação serão regulamentados por ato do executivo municipal.

Já projetos de usos não residenciais com área acima de 3.000m² estarão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme art. 24 da Lei 6.336/2022.

4. Apresentação do lote doado pela prefeitura

O lote doado pela prefeitura pela prefeitura ao SENAC, se mostrou adequado para implantação e expansão da Unidade do SENAC no município, com destaque para as seguintes características:

Área do lote G2 - 7.449,03m²
Terreno de esquina
Transporte público em frente
Alto adensamento populacional
Entrada da cidade
Público PSG, a maioria dos nossos alunos residem nessa região
Ótima visibilidade do terreno
Próximo a centro comercial
Distância do marco zero da cidade 3 km

Localização

O imóvel se encontra na Av. Mário Barberis, na Cohab I, confrontante ao SENAI e a 900 m do Sesi, e a 450 metros da Av. Itália, uma das principais vias de acesso ao município, com área total 7.449,03m².

Trata-se de área institucional, necessitando PL para desafetação e aprovação legislativa.

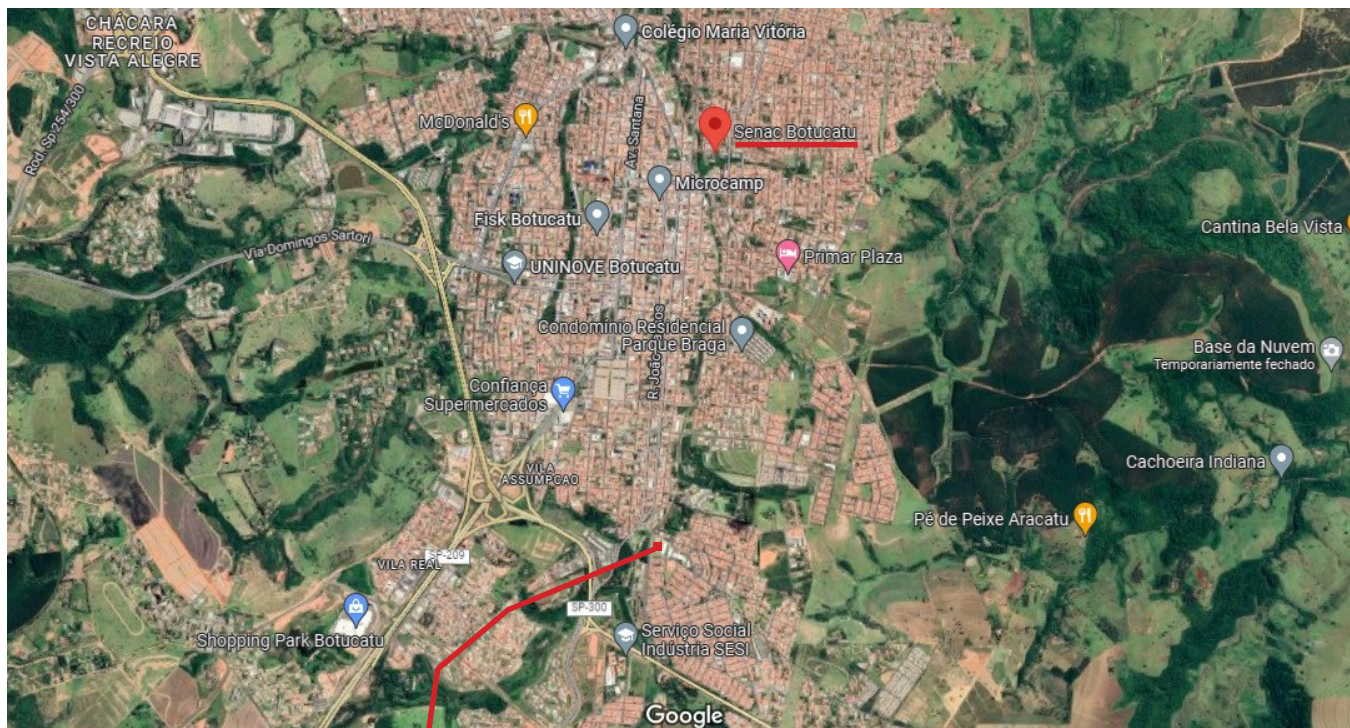
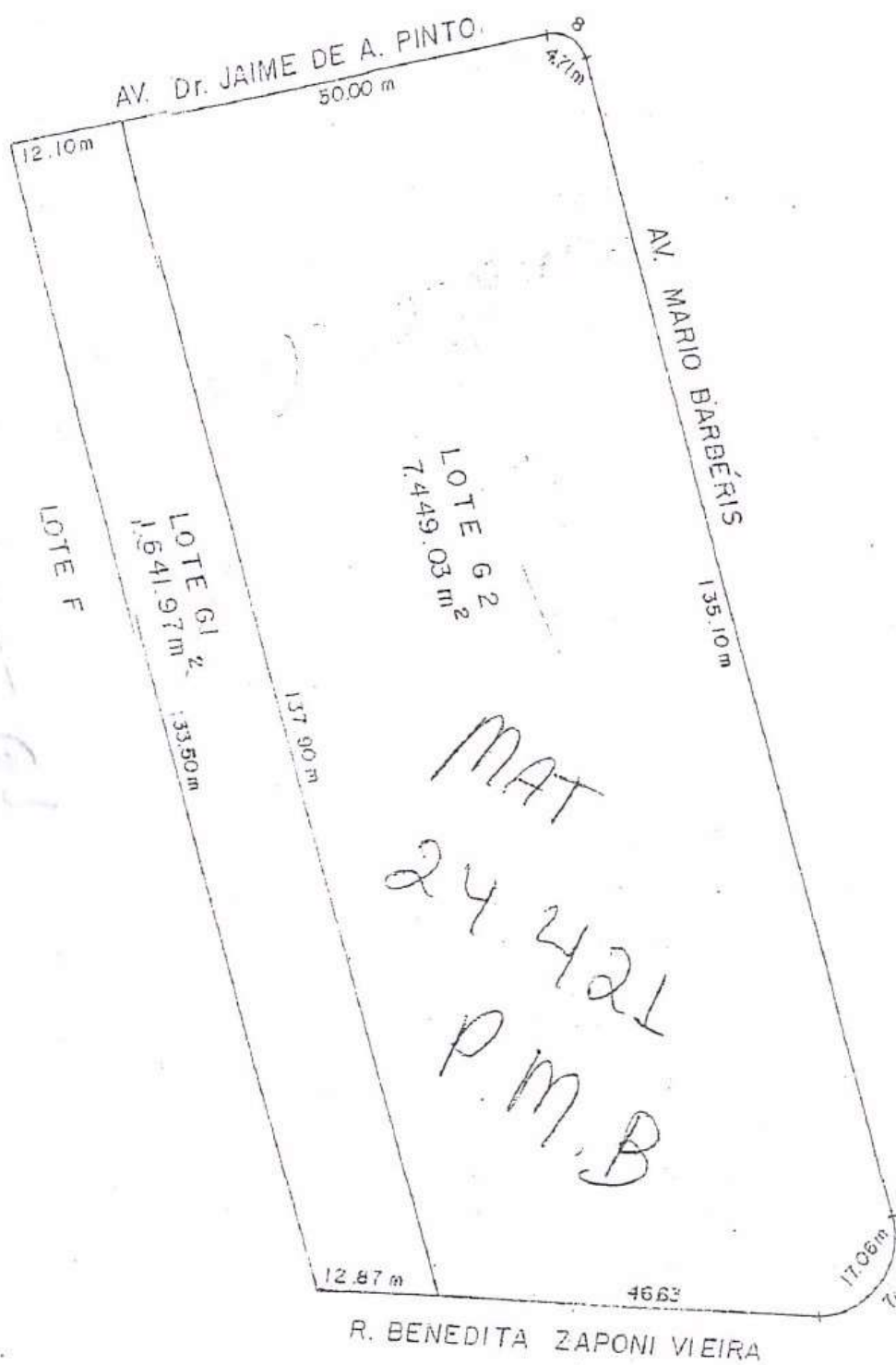


Foto área do município de Botucatu com destaque para a área analisada e localização da unidade Botucatu



Localização do lote de inscrição 07.0233.0003 e matrícula 24.421

SITUAÇÃO DESMEMBRADA G



Fotos do lote



Foto a partir do cruzamento da Avenida Mario Barberis com Avenida Dr. Jaime de Almeida Pinto



Foto a partir do cruzamento da Avenida Mario Barberis com Rua Benedita Zaponi Viêira



Foto a partir da Avenida Dr. Jaime de Almeida Pinto, com Avenida Mario Barberis ao fundo



Foto a partir da esquina da Avenida Mario Barberis com Avenida Dr. Jaime de Almeida Pinto



Foto a partir da esquina da Avenida Mario Barberis com Rua Benedita Zaponi Viêira



Foto a partir da Rua Benedita Zaponi Viêira, com Avenida Dr. Jaime de Almeida Pinto ao fundo



Foto a partir do lote, com cruzamento Avenida Mario Barberis com Rua Benedita Zaponi Viêira ao fundo



Características

O lote conta com ótima visibilidade, possuindo frentes para as Avenidas Mario Barbieris e Dr. Jaime de Almeida Pinto e para Rua Benedita Zaponi Viêira, encostados no Senai Botucatu, e distantes aproximadamente 3,2km da unidade Senac Botucatu e 2,5km do marco zero do município, a Praça do Bosque.

Sua área total é de 7.449,03m² com pouco declive, o que facilita o aproveitamento e a construção. Não apresenta grandes áreas arborizadas que indicariam necessidade de compensação ambiental.

A região apresenta alto adensamento populacional, estando próxima a centro comercial e a entrada de Botucatu, e sendo bem servida de infraestrutura.

A maioria dos alunos da unidade Botucatu residem nas proximidades.

Potencial de expansão

Conforme a legislação, nesse lote de 7.449,03m² temos as seguintes possibilidades de construção:

No caso de NR1 - máximo 02 (dois) pavimentos incluindo o térreo:

- Coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0, ou seja, é permitido até **14.898,06m²** de área construída computável (sujeito a outorga onerosa);
- Taxa de ocupação máxima de 0,8 ou seja, utilizar até 5.959,224m² de projeção da edificação no terreno;

No caso de NR2 - mais de 02 (dois) pavimentos agrupados verticalmente, incluindo o térreo:

- Coeficiente de aproveitamento máximo de 7,0, ou seja, é permitido até **52.143,21m²** de área construída computável (sujeito a outorga onerosa);
- Taxa de ocupação máxima de 0,5 ou seja, utilizar até 3.724,515m² de projeção da edificação no terreno;

Nos dois casos:

- Coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,3, ou seja, 2.234,709m²;
- Coeficiente de aproveitamento básico é 1,0, ou seja, 7.449,03m²;
- Taxa de permeabilidade de 10%, ou seja, 744,903m²;
- Uma vaga de estacionamento para cada 80m².

5. Fontes consultadas

Prefeitura do Município de Botucatu
<http://www.botucatu.sp.gov.br/>

Câmara Municipal de Botucatu
<http://www.camarabotucatu.sp.gov.br/>

6. Colaboração

Unidade Senac Botucatu
SENG - Serviço de Engenharia