



# PLANOS DIRETORES INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E SUSTENTABILIDADE URBANA

*Claudio Bernardes*

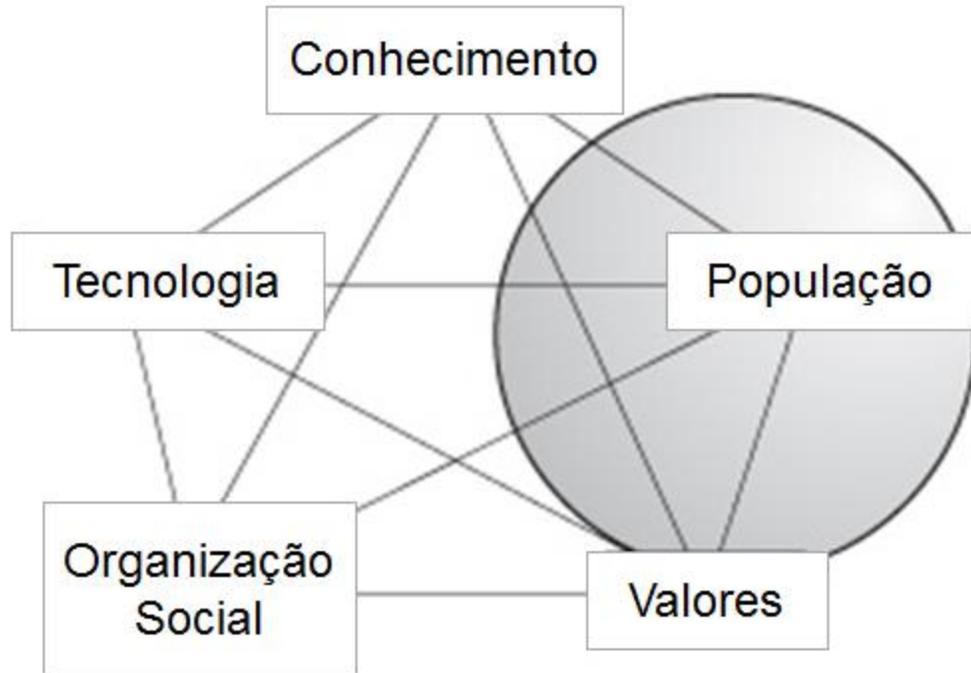
# Funcionamento das cidades



# CIDADES

Organismos  
complexos  
e dinâmicos

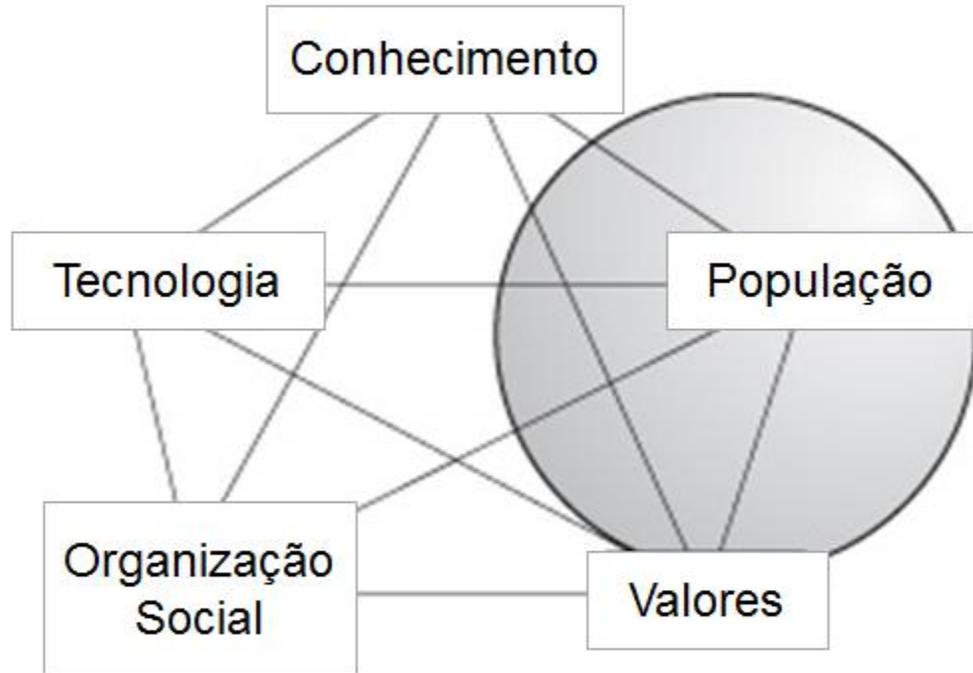
SISTEMA SOCIAL



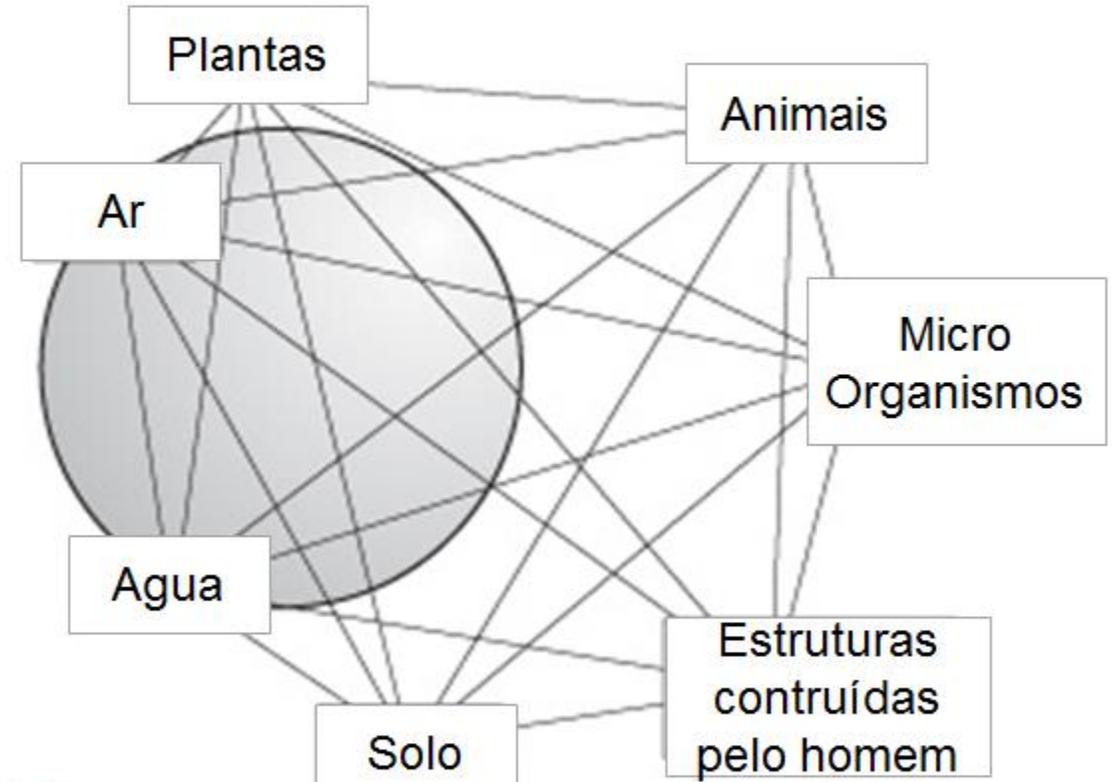
# CIDADES

Organismos  
complexos e  
dinâmicos

## SISTEMA SOCIAL



## ECOSSISTEMA

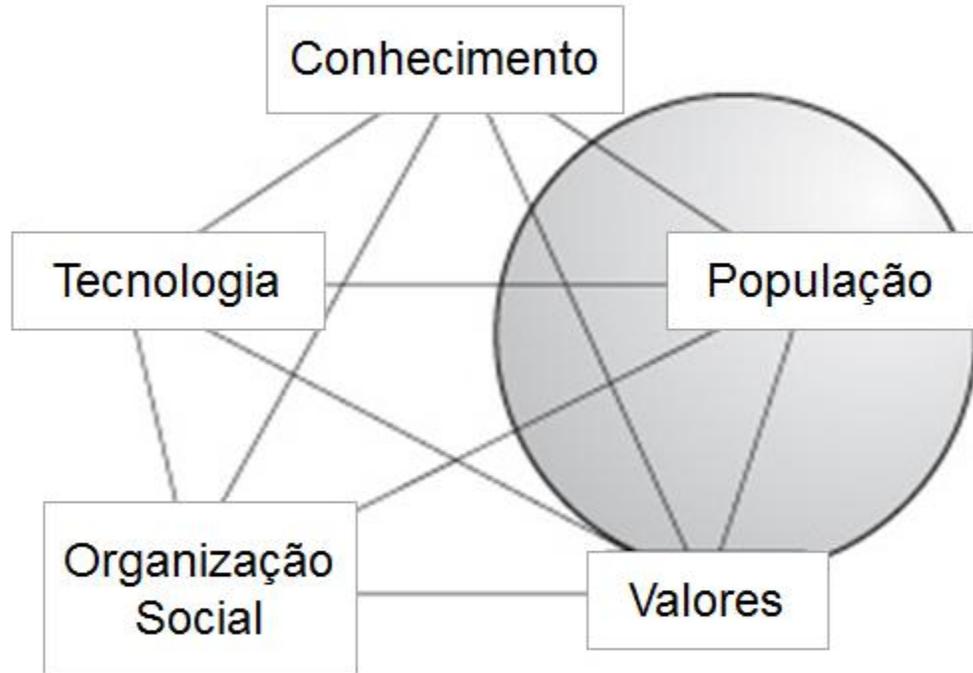


# CIDADES

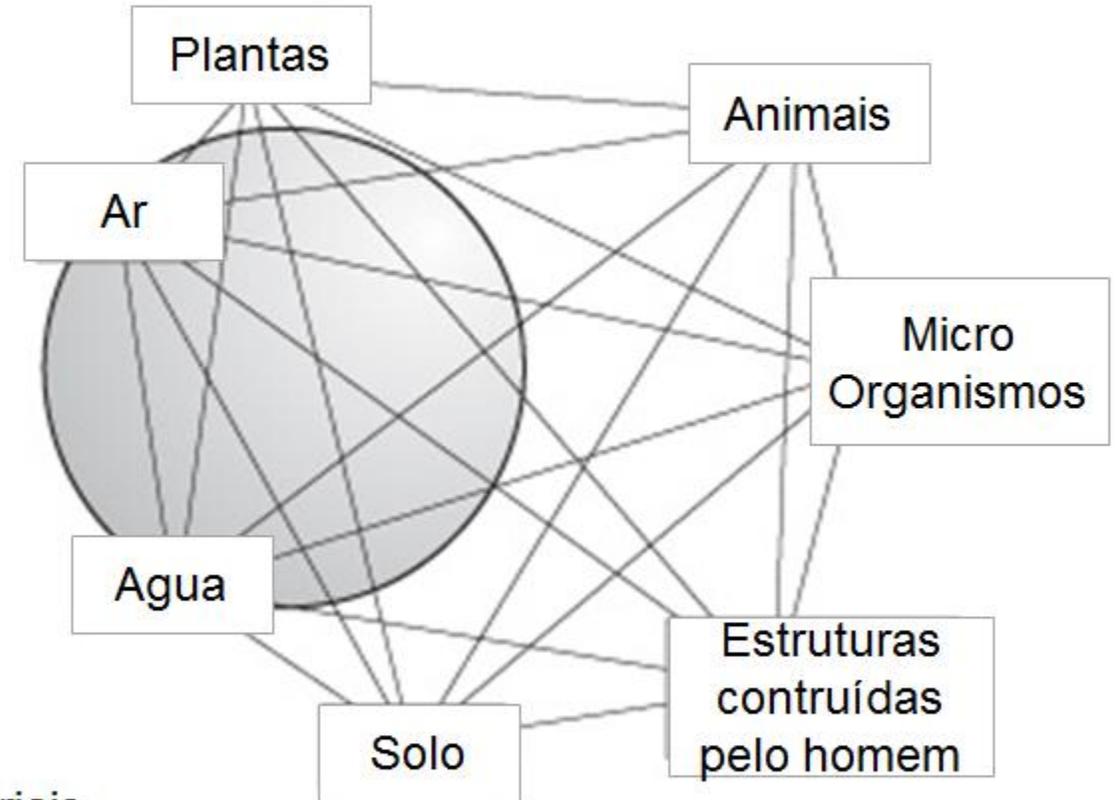
Organismos complexos e dinâmicos

Atividades Humanas

SISTEMA SOCIAL



ECOSSISTEMA



Energia , Materiais  
Informações

Interações com o  
Ecosistema

A large crowd of diverse people is arranged to form the shape of the letter 'U'. The people are standing on a light-colored grid pattern. The crowd is dense and colorful, with individuals wearing various clothing. The overall scene is viewed from a high angle, looking down at the formation. The background is a light gray grid with small circular markers at the intersections.

**Pessoas**

**Cidades**



HOJE POPULAÇÃO MUNDIAL -> 7 BI

50% VIVENDO EM CIDADES

3,5 Bi

Em 2050 POPULAÇÃO MUNDIAL -> 10 BILHOES

75% VIVENDO EM CIDADES

7,5 Bi

Mais 4 Bilhões de  
pessoas viverão  
nas cidades

# Aprofundamento da questão SUSTENTABILIDADE URBANA

Crescimento da  
população urbana

Sustentabilidade do  
meio urbano

X

Necessidade da  
intervenção no meio  
ambiente natural para  
acomodar a população

# Função dos Planos Diretores ?



# Plano Diretor

**Processo responsável por .....**

Planejar novos  
espaços urbanos

Ocupar espaços  
urbanos  
existentes

Organizar o  
funcionamento da  
cidade

# SUSTENTABILIDADE



Melhor  
funcionamento da  
cidade a longo prazo

# CIDADES SUSTENTÁVEIS PARA AS PESSOAS

O PLANEJAMENTO URBANO LIGADO À CIDADE FÍSICA

INFRA ESTRUTURA URBANA – ESPAÇOS - EDIFICAÇÕES - TECNOLOGIA



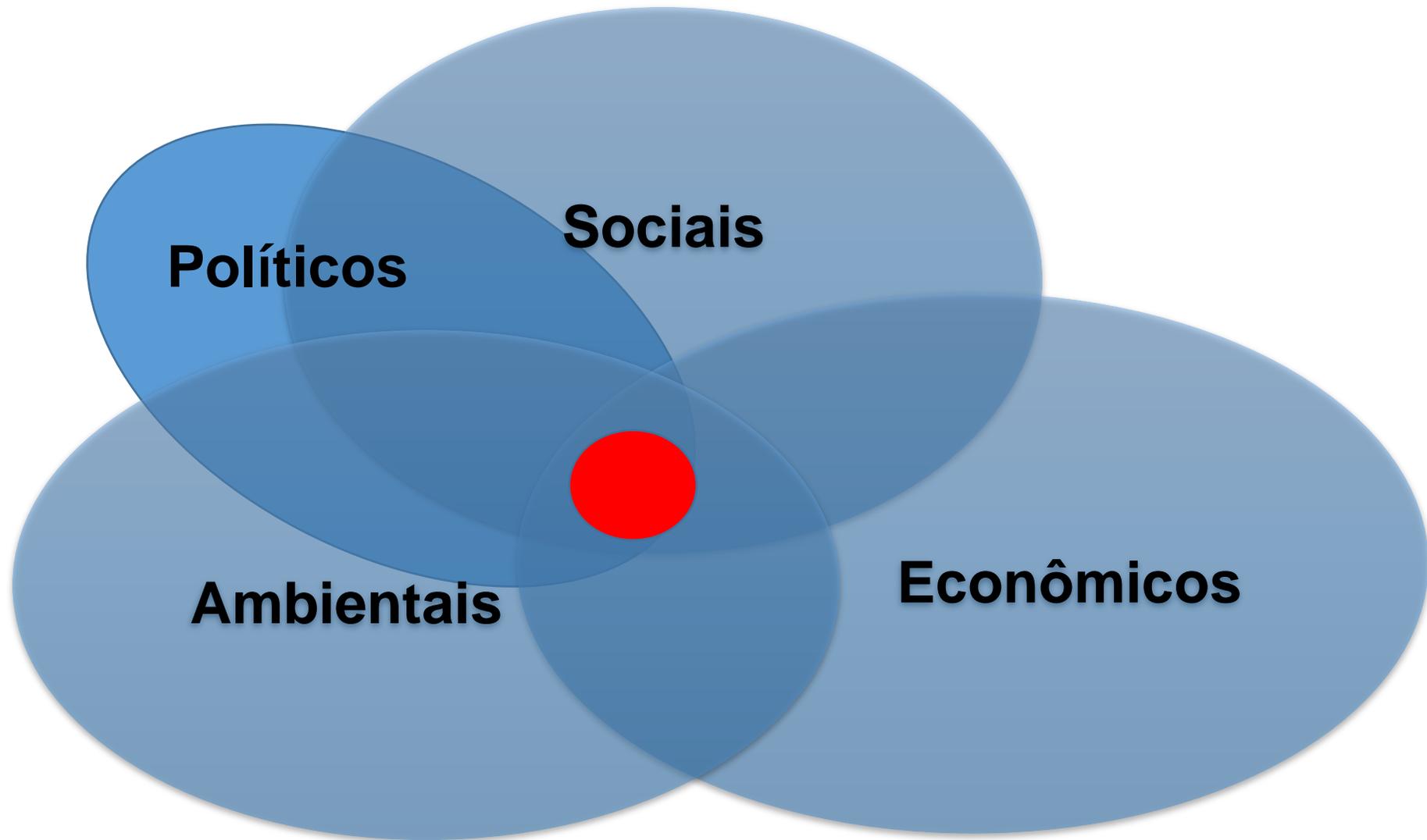
PENSAR A CIDADE TENDO COMO REFERENCIA

CIDADANIA

VIDA EM COLETIVIDADE

ADMINISTRAÇÃO DE CONFLITOS

# PLANO DIRETOR SUSTENTÁVEL



# PLANO DIRETOR SUSTENTÁVEL

1



**ESTRUTURAÇÃO URBANA ECONÔMICAMENTE VIÁVEL**

2



**INCLUSÃO E COESÃO SOCIAL**

3



**PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE**

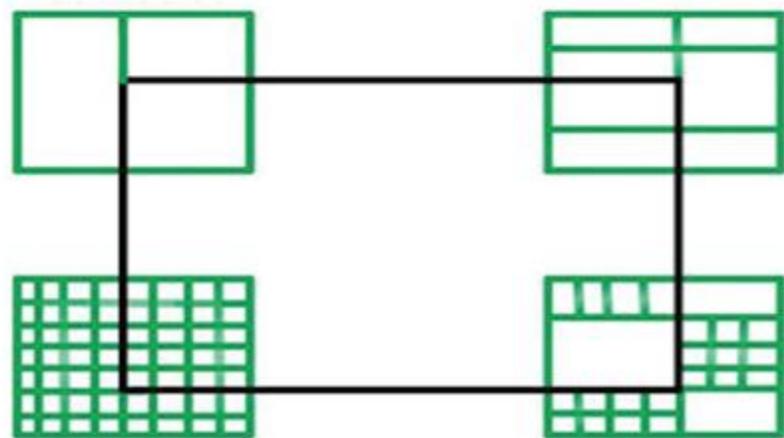
1

**AÇÕES VOLTADAS À VIABILIZAÇÃO ECONOMICA  
DA ESTRUTURAÇÃO URBANA**

# DENSIDADE TECIDO

A densificação da malha urbana **evita a dispersão** do território e **potencializa o uso da infra estrutura**

Economia de Escala



# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Modelos capazes conectar de forma racional as diversas atividades urbanas, proporcionando **menores deslocamentos na cidade** .



# MODELOS DE DESENVOLVIMENTO VIÁVEIS ECONOMICAMENTE

CUSTO DE PRODUÇÃO → COMPATÍVEL COM CAPACIDADE  
DE AQUISIÇÃO DO MERCADO



# economicamente vibrantes



Encorajar e fomentar o **desenvolvimento econômico**, desde as micro empresas até as grandes corporações

Reconhecer que o **setor informal** da economia pode ser **importante** para a sobrevivência dos mais pobres

Padronização e **simplificação de licenciamentos**, registros, processos de tributação .

Combate à **corrupção** e Garantia da **Segurança Jurídica**



# **AÇÕES VOLTADAS À INCLUSÃO E COESÃO SOCIAL**

# Espaços públicos atrativos , confortáveis e funcionais.



áreas projetadas para interação social e expressão cultural.

promovam a inclusão social.

Sejam livres de barreiras físicas , discriminatórias e arquitetônicas

# DIVERSIDADE SOCIAL

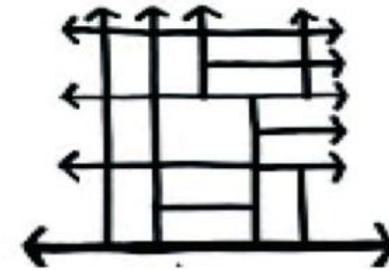
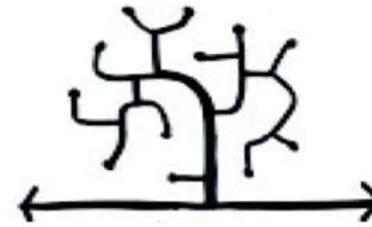
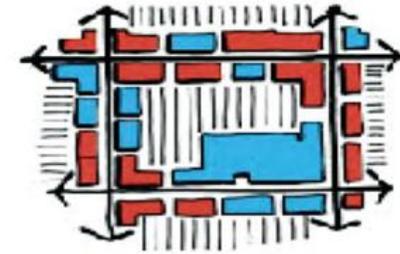
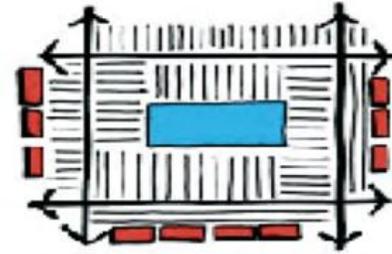
Diversificação da **oferta de habitações para varias** faixas de renda promove alto grau de convivência urbana,  
Proporciona **crescimento dos indivíduos** como cidadãos,  
e diminui riscos de **exclusão social**



# S E G U R A N Ç A

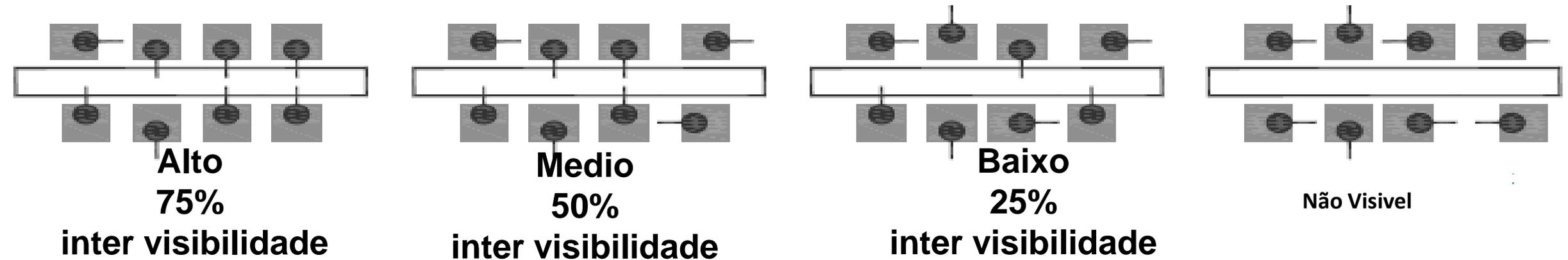
Planejamento urbano  
pode ser **forte aliado da  
segurança** nas cidades

- Escala humana
- Mistura de usos
- Iluminação
- Visibilidade de áreas publicas



# INTERVISIBILIDADE

acessos que visualizam acessos  
aumentam a segurança nas ruas



# Deficit habitacional x Impactos sociais



Desvios de comportamento

Deficiências de aprendizado

Desnutrição

Aumento das taxas de criminalidade

Ambiente propício à propagação de enfermidades

# Habitação como forma de inclusão social



Políticas Habitacionais e modelos urbanísticos :

- que resultem em habitações com **preços acessíveis**, em locais com infra estrutura adequada.
- estimulem a produção de **ampla gama de opções** para a demanda dos diversos segmentos da sociedade

**3**

# **AÇÕES RELACIONADAS COM O MEIO AMBIENTE**

# Á R E A S V E R D E S

Criação de áreas que possam **adicionar**  
**ao tecido urbano benefícios**  
**ambientais** além do uso recreativo e  
estético



Central Park, Manhattan

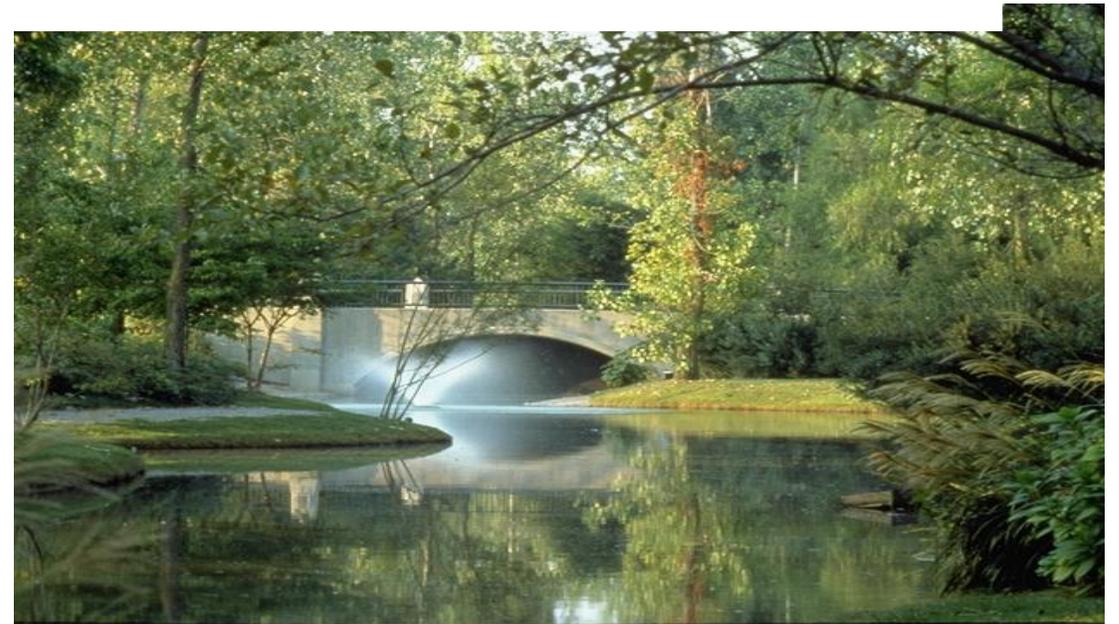


# CONSERVAÇÃO DE RECURSOS NATURAIS

Proteção e manutenção dos Recursos Naturais tendo em conta a **Função Urbana destas areas**



x



1% da area do país é ocupada por cidades

Modelos  
Equivocados de  
PRESERVAÇÃO  
AMBIENTAL



# Em uma década, 9 milhões de m2 de invasões na represa Billings .(1980-1990)





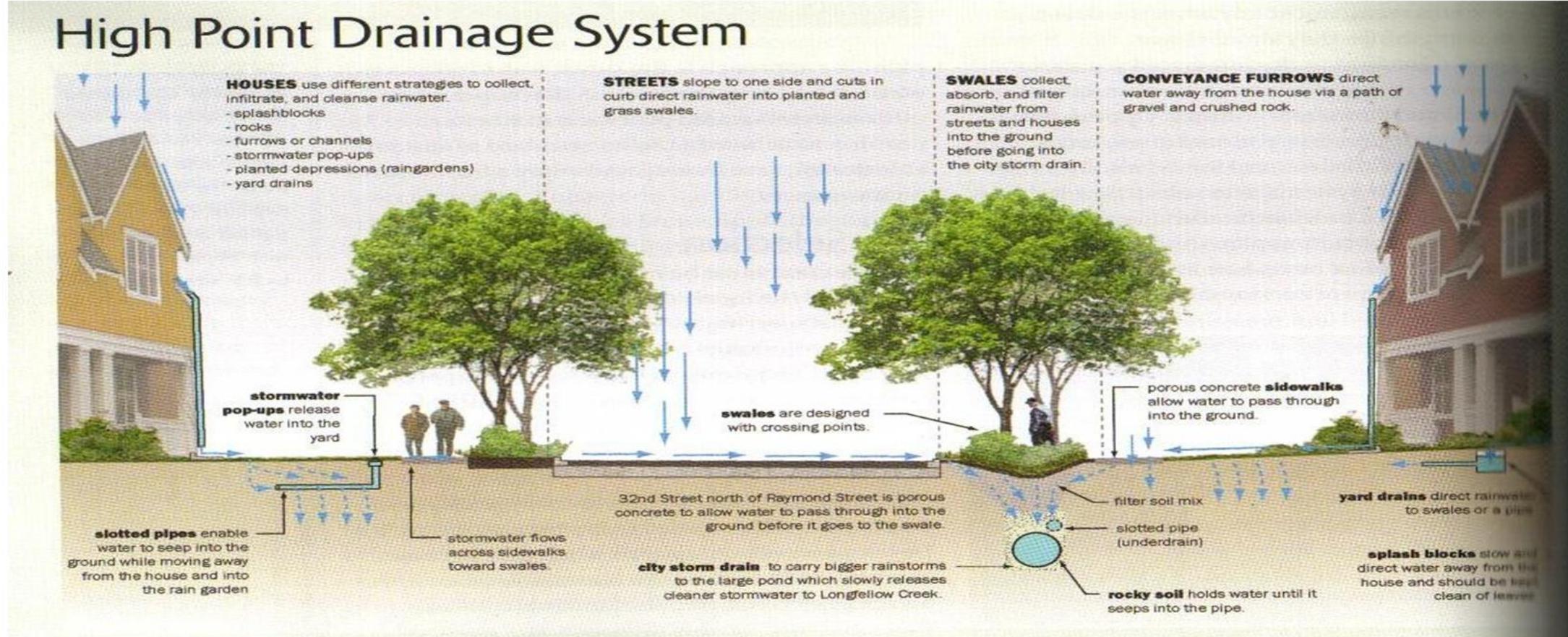


# G E S T Ã O D E Á G U A

Redução do consumo

Administração e utilização racional das águas de chuva

Re-uso de água tratada



# G E S T Ã O D E R E S Í D U O S

Busca de soluções técnicas adequadas que resultem **beneficos ambientais e sociais** às áreas urbanas



The image features two hands, palms up, framing a central scene. The scene depicts a lush green tree in the foreground, with a modern city skyline of glass skyscrapers in the background under a bright sky. The text is overlaid on the image in two separate blocks.

**Atitudes dos moradores e usuários do espaço urbano determinam fortemente a extensão do impacto ambiental.**

**Fundamental fomentar modelos de mudança comportamental**

# A MOBILIDADE URBANA

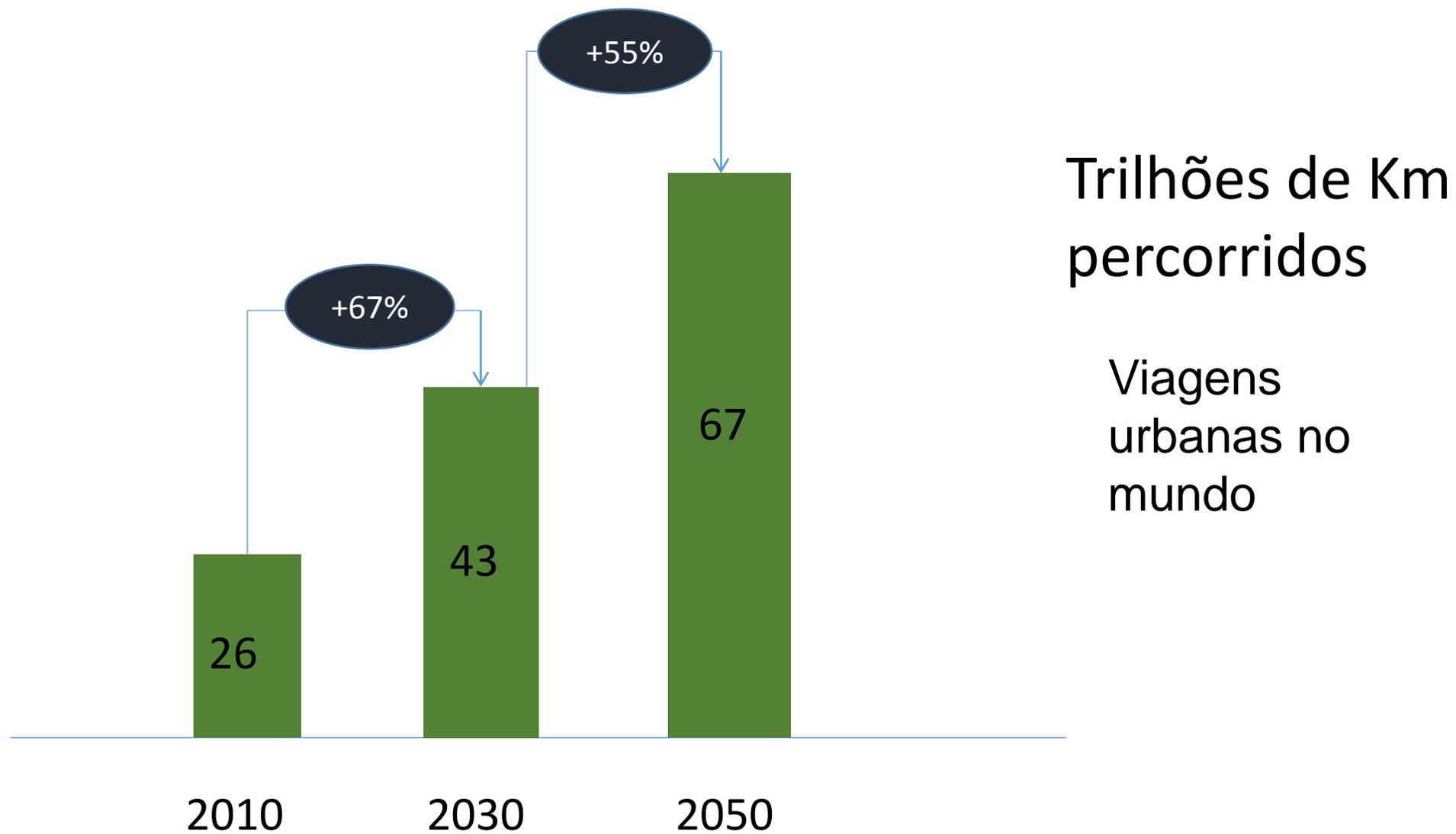
NUCLEO DO  
PLANEJAMENTO





**MOBILIDADE  
URBANA**

# Demanda mundial de mobilidade urbana





# **BRASIL**

**São 175 milhões de  
pessoas nas áreas  
urbanas**

**122 milhões movimentam-se  
pelas cidades diariamente**

# Pessoas se movimentam com rapidez , conforto e segurança



Bairros compactos e uso misto.  
Diminuir as distancias e tempos de deslocamentos

Sistema de transporte adequado à escala e necessidades.

**Ampla integração** entre os modais

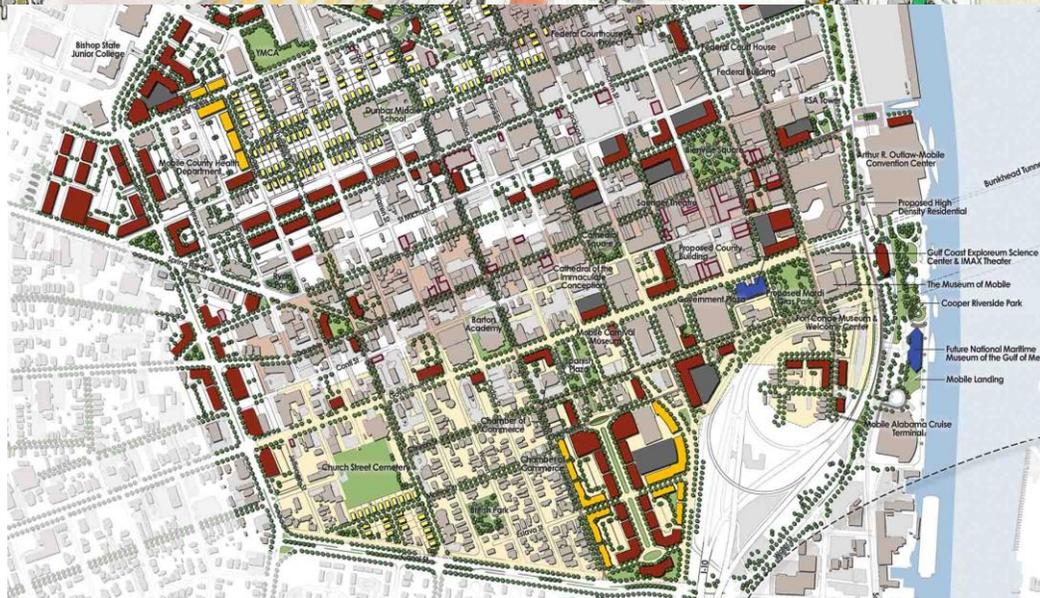
Os **destinos** das atividades do dia a dia, ou as **paradas de transporte publico** ,  
devem estar a distancias compatíveis com **caminhadas ou uso de bicicletas**



# promover um desenvolvimento territorial inteligente



**Distribuição espacial adequada das atividades econômicas ,melhora a mobilidade , facilita a geração de empregos e aumenta a atratividade de investimentos.**



**Níveis corretos de adensamento otimizam o uso e custos da infraestrutura**

**A convivência**

**Antigo x Novo**









Montreal





# Adequar o modelo de desenvolvimento urbano à preservação do patrimônio histórico / cultural



Regras que preservem o patrimônio , mas que **permitam o desenvolvimento** econômico em seu entorno .

Mecanismos de **incentivo à preservação** e utilização econômica dos bens tombados .

O futuro das  
cidades



Inovação e  
Tecnologia

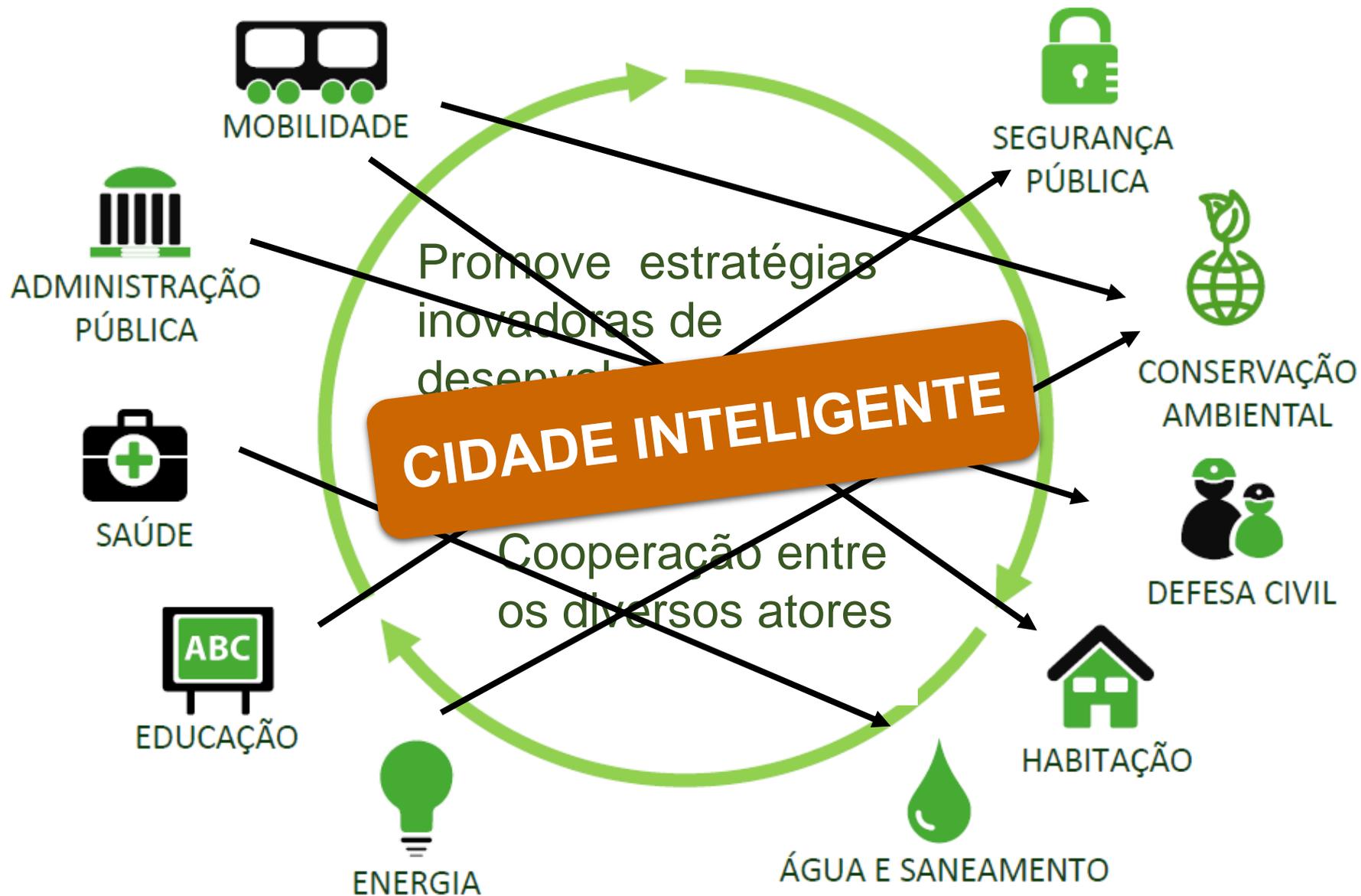
Desenvolvimento Urbano  
Inteligente

**Cidades Inteligentes**



# O que são ?







# Instrumentos Urbanísticos



# **Instrumentos Urbanísticos**

**Estatuto da Cidade**

- Parcelamento, Edificação ou Utilização compulsórios**
- Direito de Preempção**
- Direito de Superfície**
- Transferencia do direito de Construir**
- Outorga Onerosa**
- Operações Urbanas Consorciadas**
- Estudo de Impacto de Vizinhança**

## PARCELAMENTO , EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

- *Art. 182 (C.F.) – .....*
- *§ 4º - É facultado ao poder publico municipal **mediante lei específica** , para área incluída no plano diretor , exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do **solo urbano** não edificado, sub utilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento sob pena, sucessivamente de:*
  - *I - Parcelamento ou edificação compulsórios*
  - *II – Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo*
  - *III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida*
- *.....*

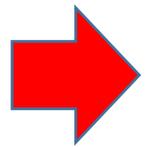
# ESTATUTO DA CIDADE

**Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**

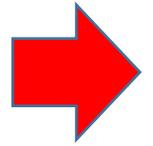
**Art. 5o Lei municipal específica** para **área incluída no plano diretor** poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios **do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado**, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação

# Condições Básicas

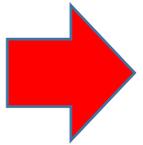
Área sujeita deve estar **incluída no Plano Diretor**



Está sujeito **o solo urbano** não edificado, sub utilizado ou não utilizado



Imóvel sub utilizado é aquele cujo aproveitamento é **inferior ao mínimo** definido no Plano Diretor , ou legislação dele decorrente



Deve existir **lei municipal específica** para deteminar a utilização compulsória e suas condições de implementação.

# PDE SP – Lei 16.050/14

## Subseção II

### Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

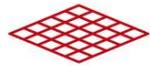
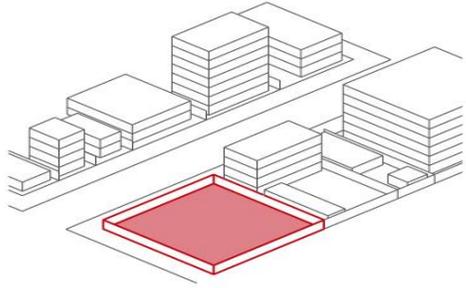
Art. 96. **Os imóveis** não edificadas, subutilizados e não **utilizados** são sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

# Uso Compulsorio da Propriedade

## Parcelamento , Uso e Construção

### IMÓVEL NÃO EDIFICADO

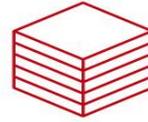
Lotes com area > 500 m2 e CA=0



Necessario

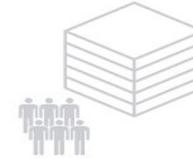
**PARCELAMENTO**

e/ou



Necessário

**CONSTRUÇÃO**

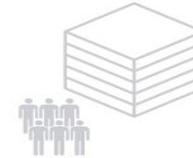
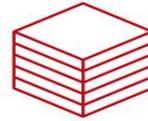
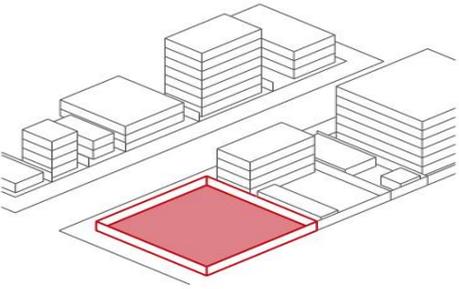


# Uso Compulsorio da Propriedade

## Parcelamento , Uso e Construção

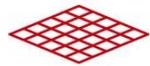
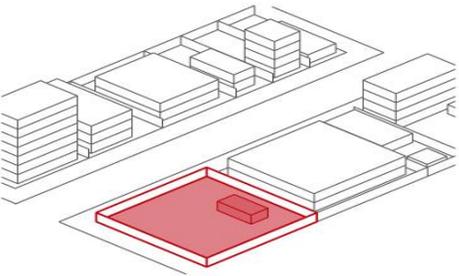
### IMÓVEL NÃO EDIFICADO

Lotes com area > 500 m<sup>2</sup> e CA=0



### IMÓVEL SUB UTILIZADO

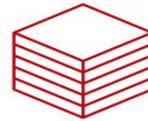
Lotes com area > 500m<sup>2</sup> e CAu < min



necessario

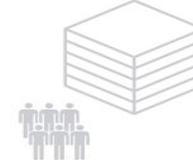
**PARCELAMENTO**

E/OU



Necessaria

**CONSTRUÇÃO**

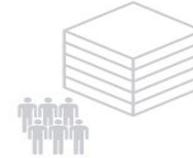
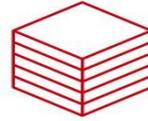
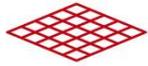
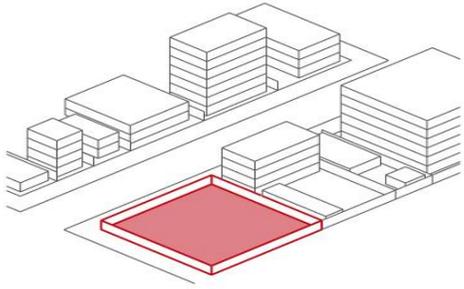


# Uso Compulsorio da Propriedade

## Parcelamento , Uso e Construção

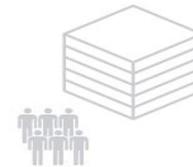
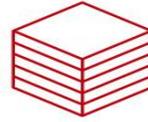
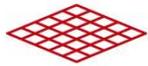
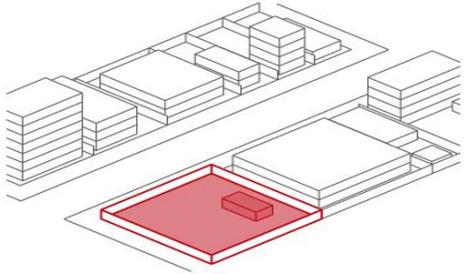
### IMÓVEL NÃO EDIFICADO

Lotes com area > 500 m<sup>2</sup> e CA=0



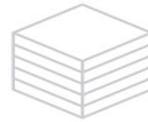
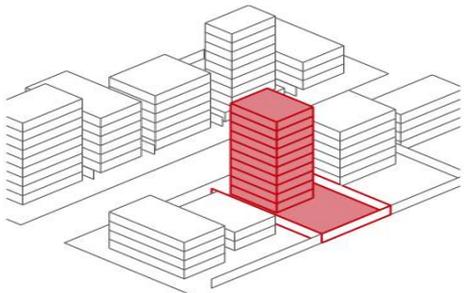
### IMÓVEL SUB UTILIZADO

Lotes com area > 500m<sup>2</sup> e CAu < min



### IMÓVEL NÃO UTILIZADO

Edifícios não utilizados, com no mínimo 60% da area construída não utilizada há mais de 1 ano



Necessario  
o uso

# DIREITO DE PREEMPÇÃO

- **Instituto aplicado em relações locatícias**
- Preferência do locatário na aquisição do bem locado , nas mesmas condições de preço e pagamento.

# A PREFERÊNCIA DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Direito de preempção, ou **preferência** instituído em favor do poder público municipal,  
**nas alienações onerosas** entre particulares

# REQUISITOS BÁSICOS

- Imóveis urbanos
- **Alienação onerosa** entre particulares , qualquer que seja o número de transações.
- **Área de incidência** delimitada por lei municipal , com base no Plano Diretor, definindo a finalidade.
- **Vigência** não superior à 05 anos , renovável à partir de uma ano após o decurso do prazo inicial.

# VINCULAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREENHÇÃO

- Regularização fundiária
- Execução de projetos e programas habitacionais de interesse social
- Constituição de reserva fundiária
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana
- Implantação de equipamentos urbanos
- Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes
- Criação de unidades de conservação ou proteção ambiental
- Proteção de áreas de interesse histórico cultural ou paisagístico

# A NOTIFICAÇÃO AO PODER PÚBLICO

- Proprietário notifica o Município sua intenção de alienar o imóvel
- A notificação deve ser acompanhada da proposta de compra assinada pelo terceiro interessado
- Da proposta devem constar: Preço , Condições de pagamento e Prazo de validade.
- Município 30 dias para manifestar interesse

# ALIENAÇÃO DE FORMA DIFERENTE DA PROPOSTA

- Caso a alienação seja processada em condições diversas da proposta apresentada ao município , **será nula** de pleno direito
- Nesta hipótese o município tem o direito de adquirir o imóvel pelo **valor base de cálculo do IPTU** ou o valor indicado na proposta apresentada , o que for menor.

# DESVANTAGENS DO INSTRUMENTO

- - Complicador para o mercado imobiliário
- - Pode , na maioria dos casos , não atender o objetivo
- - Interesse da cidade x interesse do cidadão alienar
- - Alienações de apartamentos
- - Lançamentos imobiliários
- - Venda de fração ideal em condomínio civil

# DIREITO DE SUPERFÍCIE

PROPRIETÁRIO  
DO TERRENO

CONCEDE  
POR PRAZO DETERMINADO  
OU INDETERMINADO

DIREITO REAL DE USAR  
SOLO ,SUB SOLO OU  
ESPAÇO AÉREO

Gratuito ou oneroso

Passível de transferência  
a terceiros

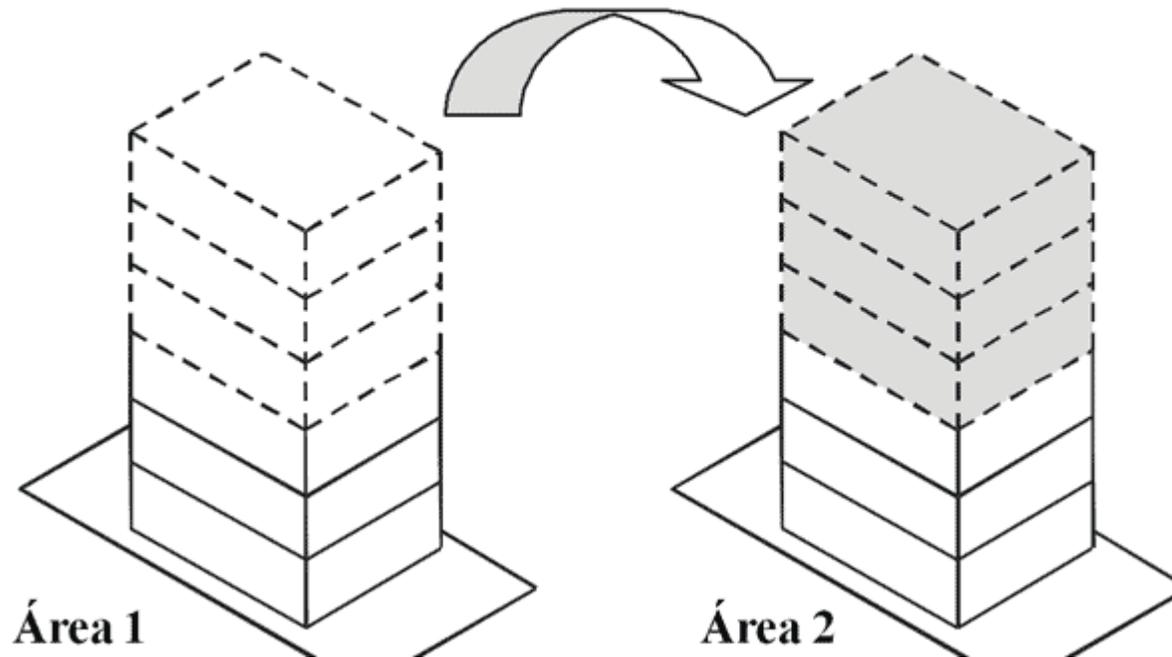
# APLICAÇÕES

Soluções de travessias através de **passarelas**

Aproveitamento de espaços de propriedades de um modo geral (acima ou abaixo), como é o caso da exploração do comércio ou de outras atividades específicas que se pretenda sob vias ou obras públicas ( Canadá – cidades subterrâneas).

O direito de superfície pode ser aplicado em casos onde seja **impossível a transferência do domínio** de parte certa de determinado imóvel.

# Transferência do direito de Construir



# TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## DISCIPLINADA POR LEI MUNICIPAL

### FINALIDADES PARA GERAÇÃO DA TRANSFERENCIA

- I – a preservação histórica ,cultural e paisagística
- II – programas de regularização fundiária ,
- III - urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda
- IV – provisão de habitação de interesse social;
- V– a implantação de planos e projetos urbanísticos de interesse publico;
- VI – a implantação de equipamentos urbanos e comunitários

## **IMÓVEIS RECEPTORES DA TRANSFERENCIA ( São Paulo)**

Imóveis localizados em áreas onde o CA max > 1,0.

Em nenhuma hipótese pode ser ultrapassado o potencial construtivo máximo

# Formula de transferência

$$PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAmxcd)$$

**PCr** - potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor

**PCpt** - potencial construtivo passível de transferência

**VTcd** – valor metro quadrado do terreno Cedente

**Cr** – valor metro quadrado da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor

**CAmaxcd** - coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente

Exemplo :

$$PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAmxcd)$$

Imóvel cedente

$$PCpt = 5.000 \text{ m}^2$$

$$VTcd = \text{R\$ } 1.500,00$$

$$CAmaxcd = 2,0$$

Imóvel receptor

$$Cr = \text{R\$ } 2.000,00$$

$$PCr = (5.000 \times 1500) / (2000 \times 2) = 1.875 \text{ m}^2$$

# Outorga Onerosa

Instrumento de  
Política Urbana ou  
Arrecadação ?

## Níveis de Arrecadação de Outorga Onerosa em SP

Arrecadação máx. nos últimos 10 anos (2010) -1,4 % do orçamento



na  
média  
0,5%

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## Estatuto da Cidade

O Plano Diretor poderá fixar áreas onde:

o direito de construir poderá ser **exercido acima** do coeficiente de aproveitamento básico ,

ou

podará ser permitida a **alteração de uso do solo** ,

**mediante contrapartida** a ser prestada pelo beneficiário

# CONDIÇÕES DA OUTORGA ONEROSA

O Plano Diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento **básico único** para toda zona urbana , **ou diferenciado** para áreas específicas.

O plano diretor definirá **os limites máximos** a serem atingidos pelo C.A. , considerando a relação entre a infra estrutura existente e a densidade esperada em cada área.

Recursos arrecadados **deverão ser utilizados** para as finalidades previstas no Art.26 da lei 10.257

## Finalidades- Art. 26 - Lei 10.257

- Regularização fundiária
- Programas e projetos habitacionais
- Constituição de reserva fundiária
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana
- Criação de espaços públicos de lazer
- Proteção de áreas de interesse histórico
- Implantação de equipamentos urbanos

# OUTORGA ONEROSA

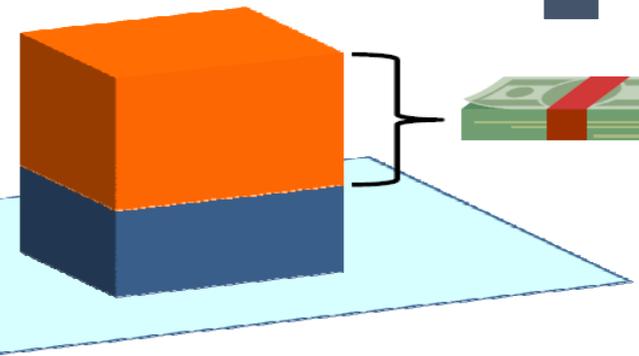
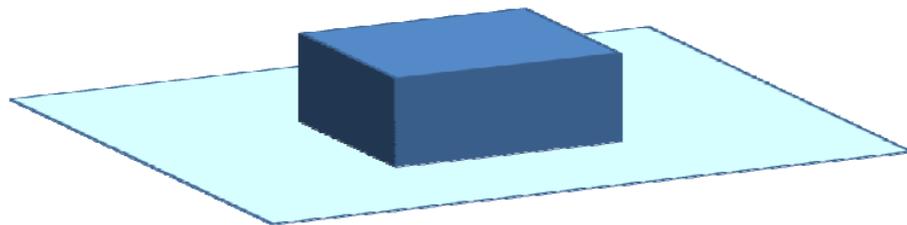
CA básico único ou diferenciado



$CA_{max}$

CA utilizado

CA bas



Fundo de  
Desenvolvimento  
Urbano

Outorga Onerosa do direito de construir

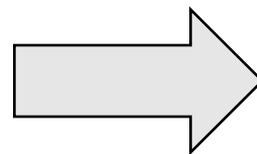
# Outorga onerosa nos planos diretores de São Paulo

**Lei 13.430 -2002**

# Premissas Básicas

Adoção de diferentes  $CA_{bas}$  e  $CA_{max}$  nas diversas zonas da cidade

Estabelecimento de Estoques Máximos por distrito



Relatórios periódicos de controle dos Estoques

Relatórios periódicos do controle de impacto da infra estrutura

# Calculo da contrapartida Financeira

$$Ct = Fp \times Fs \times (Vt : CAb)$$

- **Ct** - Contrapartida financeira por cada m2 de área construída adicional
- **Fp**- Fator de Planejamento
- **Fs** – Fator de interesse social
- **Vt**-Valor do m2 de terreno fixado na planta genérica de valores (PGV)
- **CAb**- Coeficiente de aproveitamento básico

Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras do Município de São Paulo  
Quadro 15A, da Parte I, Anexo à Lei N° 13.885, de agosto de 2004

Fatores de Planejamento Urbano (Fp) por Distritos Municipais, Discriminados por Uso Residencial e Não Residencial Para Cálculo do Valor da Contrapartida Financeira (Substitui o Quadro 15 do PDE)

Distrito	Fp	
	Res	Nres
Água Rasa (ARA) - 01	0,60	0,70
Alto de Pinheiros (API) - 02	1,20	1,20
Anhanguera (ANH) - 03	Não se aplica	
Aricanduva (ARI) - 04	0,60	0,35
Artur Alvim (AAL) - 05	0,60	0,30
Barra Funda (BFU) - 06	0,60	0,80
Bela Vista (BVI) - 07	0,70	0,90
Belém (BEL) - 08	0,60	0,70
Bom Retiro (BRE) - 09	0,60	0,70
(BRS) - 10	0,60	0,70
Brasilândia (BRI) - 11	0,65	0,30
Butantã (BUT) - 12	0,70	0,70
Cachoeirinha (CAC) - 13	0,65	0,30
Cambuci (CMB) - 14	0,70	0,70
Campo Belo (CBE) - 15	0,70	0,90
Campo Grande (CGR) - 16	0,60	0,70
Campo Limpo (CLM) - 17	0,60	0,70
Cangaíba (CNG) - 18	0,60	0,50
Capão Redondo (CRE) - 19	0,60	0,40
Carrão (CAR) - 20	0,60	0,70

Distrito	Fp	
	Res	Nres
Casa Verde (CVE) - 21	0,60	0,65
(CAD) - 22	0,60	0,50
Cidade Dutra (CDU) - 23	0,60	0,70
Cidade Líder (CLD) - 24	0,60	0,45
Cidade Tiradentes (CTI) - 25	0,70	0,25
Consolação (CON) - 26	0,80	0,90
Cursino (CUR) - 27	0,70	0,70
Ermelino Matarazzo (ERM) - 28	0,60	0,50
Freguesia do Ó (FRE) - 29	0,60	0,65
Grajaú (GRA) - 30	Não se aplica	
Guainazes (GUA) - 31	0,60	0,45
Iguatemi (IGU) - 32	0,60	0,30
Ipiranga (IPI) - 33	0,70	0,70
(IBI) - 34	1,00	1,40
Itaim Paulista (IPA) - 35	0,60	0,30
Itaquera (ITQ) - 36	0,60	0,45
Jabaquara (JAB) - 37	0,60	0,70
Jaçanã (JAC) - 38	0,60	0,70
Jaguara (JAG) - 39	0,60	0,60
Jaguapé (JRE) - 40	0,60	0,70

Distrito	Fp	
	Res	Nres
Jaraguá (JAR) - 41	0,60	0,45
Jardim Ângela (JDA) - 42	0,60	0,60
Jardim Helena (JDH) - 43	0,60	0,30
Jardim Paulista (JDP) - 44	0,80	1,10
Jardim São Luís (JDS) - 45	0,60	0,70
(JBO) - 46	0,70	0,30
Lajeado (LAJ) - 47	0,70	0,30
Lapa (LAP) - 48	0,60	0,80
Liberdade (LIB) - 49	0,70	0,70
Limão (LIM) - 50	0,60	0,65
Mandaqui (MAN) - 51	0,65	0,65
Marsilac (MAR) - 52	Não se aplica	
Moema (MOE) - 53	0,80	1,20
Mooca (MOO) - 54	0,60	0,70
Morumbi (MOR) - 55	0,70	0,90
Parelheiros (PLH) - 56	Não se aplica	
Pari (PRI) - 57	0,60	0,60
Parque do Carmo (PQC) - 58	0,60	0,60
Pedreira (PDR) - 59	0,60	0,35
Penha (PEN) - 60	0,60	0,70

**Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras do Município de São Paulo**  
**Quadro nº 16A, da Parte I, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004**  
**Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira**  
**correspondente à outorga onerosa**

<b>USO</b>	<b>Valores de Fs</b>
USO HABITACIONAL:	
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS	0,0
HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR – HMP	0,5
Até 50 m <sup>2</sup>	
HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR – HMP	0,9
Até 70m <sup>2</sup>	
HABITAÇÃO com área maior que 70m <sup>2</sup>	1,0
INSTITUCIONAL:	
HOSPITAIS PÚBLICOS	0,0
ESCOLAS PÚBLICAS	0,0
POSTOS PÚBLICOS DE SAÚDE E CRECHES	0,0
UNIDADES ADMINISTRATIVAS	0,0
INSTITUIÇÕES DE CULTURA ESPORTE E LAZER	0,0
ENTIDADES MANTENEDORAS SEM FINS LUCRATIVOS DE:	
TEMPLOS RELIGIOSOS	0,0
HOSPITAIS E CLÍNICAS	0,3
UNIVERSIDADES	0,3
ESCOLAS E CRECHES	0,3
EQUIPAMENTOS CULTURAIS E AFINS	0,3
OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS DE:	
HOSPITAIS	0,7
UNIVERSIDADES	0,7
ESCOLAS	0,7
EQUIPAMENTOS CULTURAIS E AFINS	0,7
OUTRAS ATIVIDADES	1,0

# Transição

Rebaixar os coeficientes para cobrar pelo direito que já existia ?

- 1- Para uso residencial mantido  
coeficiente de aproveitamento básico =2
- 2- Diminuição gradual do  $CA_{max}$  de determinadas zonas

# PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

## QUADRO nº 19 anexo à Lei nº

### Transição do Coeficiente de Aproveitamento Básico 2002 a 2004

Zonas criadas no PDE	Zonas de uso da atual LPUOS	Coeficiente de Aproveitamento Básico		
		em 2002	em 2003	a partir de 2004
ZER	Z1	1,0	1,0	1,0
ZM	Z9			
	Z2, Z11, Z13, Z17 e Z18	1,0 <sup>a</sup>	1,0 <sup>a</sup>	1,0 <sup>a</sup>
	Z3, Z10 e Z12	2,5 <sup>b</sup>	2,0 <sup>c</sup>	2,0
	Z4	3,0 <sup>b</sup>	2,5 <sup>c</sup>	
	Z5	3,5 <sup>b</sup>	3,0 <sup>c</sup>	
	Z8 007 –02, 04, 05, 08, 11, 12	3,0	2,5	
	Z8 007-10 e 13	2,0	2,0	
	Z8 060-01 e 03	1,5	1,0	
	Z19	2,5	1,5	1,0
ZIR	Z6	1,5	1,0	
	Z7	1,0	1,0	

# PLANO DIRETOR ATUAL SP

**Lei 16.050 /2014**

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## Coeficientes de aproveitamento máximos

$CA_{max} = 2,0$

Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

$CA_{max} > 2,0$

- I – Eixos / perímetros de incentivo/ZEIS 2-3 5  $CA_{max} = 4,0$
- II – Areas com aplicação cota solidariedade :  $CA_{max} = 4,4$ .
- III – Perímetros de operações urbanas e AIU : (sem limite)

# CONTRAPARTIDA FINANCEIRA PARA AQUISIÇÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR

Paga-se a diferença entre o CA =1 e o CA que se pretende atingir

$$C = (A_t / A_c) \times V \times F_s \times F_p$$

**C** = contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional;

**A<sub>t</sub>** = Área de terreno em m<sup>2</sup>;

**A<sub>c</sub>** = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m<sup>2</sup>;

**V** = valor do m<sup>2</sup> do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa

**F<sub>s</sub>** = fator de interesse social, entre 0 e 1,

**F<sub>p</sub>** = fator de planejamento entre 0 e 1,3

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 6. Fator de planejamento (Fp)

Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas	Fp R	Fp nR
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Noroeste	0,3	0
	Arco Jacu-Pêssego	0,3	0
	Avenida Cupecê	0,3	0
	Arco Leste	0,3	0
	Fernão Dias	0,3	0
	Arco Tietê	1,2	1,3
	Centro	1,2	1,3
	Arco Tamanduateí	1,2	1,3
	Arco Pinheiros	1,2	1,3
	Arco Jurubatuba	1,2	1,3
	Macroárea de Urbanização Consolidada	0,7	1,3
	Macroárea de Qualificação Urbana	0,6	0,5
	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade	0,3	0
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	1,0	0
	Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	1,0	0

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 5. Fator de interesse social (Fs)

Anexo à Lei nº

Usos	Valores de Fs
<b>Uso Habitacional</b>	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m <sup>2</sup>	0,4
Habitação do Mercado Popular – HMP de 51 Até 70m <sup>2</sup>	0,6
Habitação com área até 50 m <sup>2</sup>	0,8
Habitação com área de 51 Até 70m <sup>2</sup>	0,9
Habitação com área maior que 70m <sup>2</sup>	1,0
<b>Uso Institucional</b>	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas Públicas	0,0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0
Unidades Administrativas Públicas	0,0
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0,0
Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0,0
<b>Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos</b>	
Templos Religiosos	0,0
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e Afins	0,3
<b>Outras Entidades Mantenedoras</b>	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e Afins	0,7
<b>Outras Atividades</b>	
	1,0

NOTA:

Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional

Diminuição do custo de Outorga Onerosa  
através de

**incentivos para áreas não computáveis**

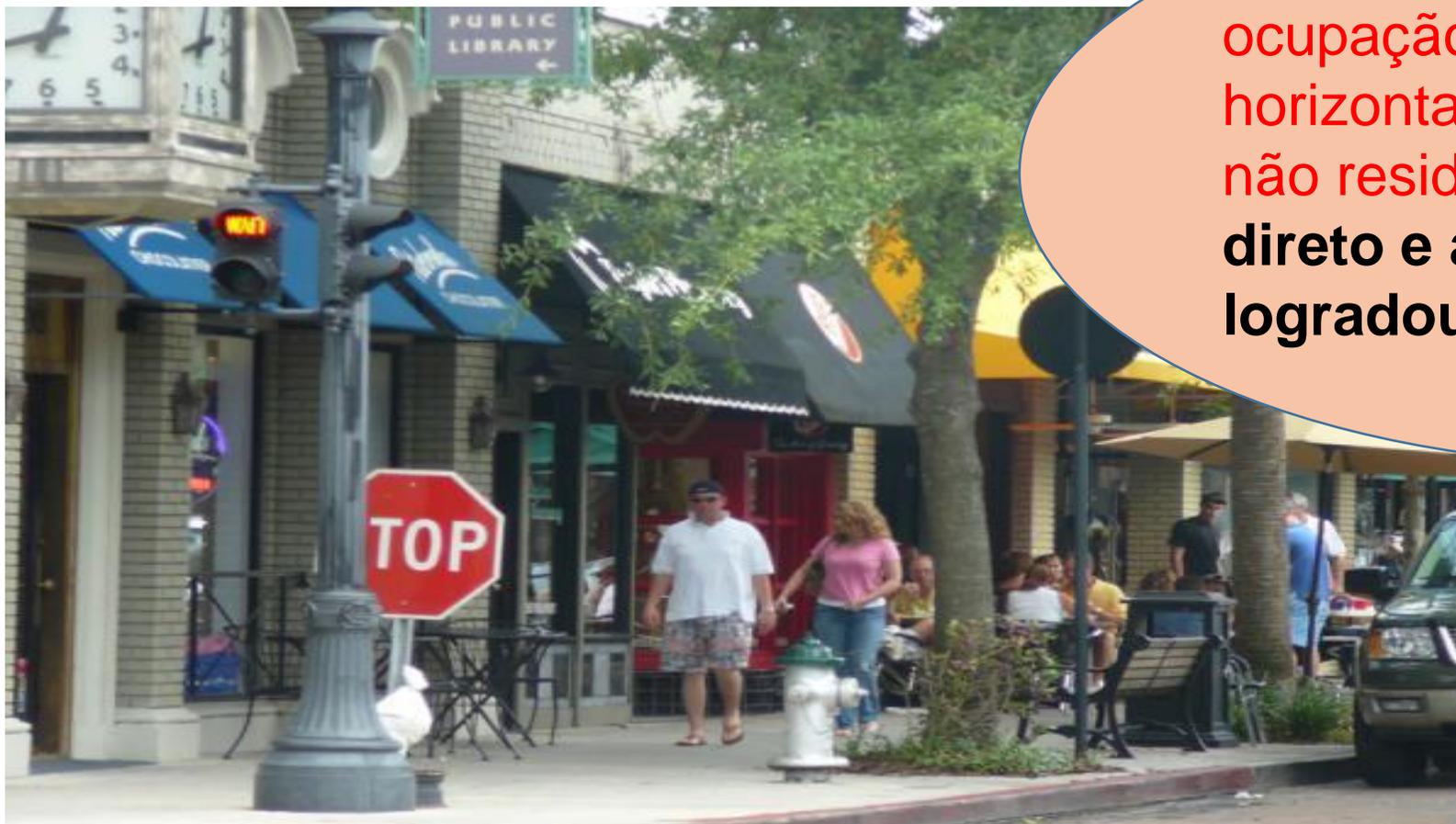
# INCENTIVO A EMPREENDIMENTOS DE USO MISTO

CONSIDERADAS **NÃO**  
**COMPUTAVEIS** AREAS  
DESTINADAS A USOS **NÃO**  
RESIDENCIAIS

ATÉ O **LIMITE DE 20%** DA AREA  
TOTAL DO EMPREENDIMENTO



# FACHADA ATIVA



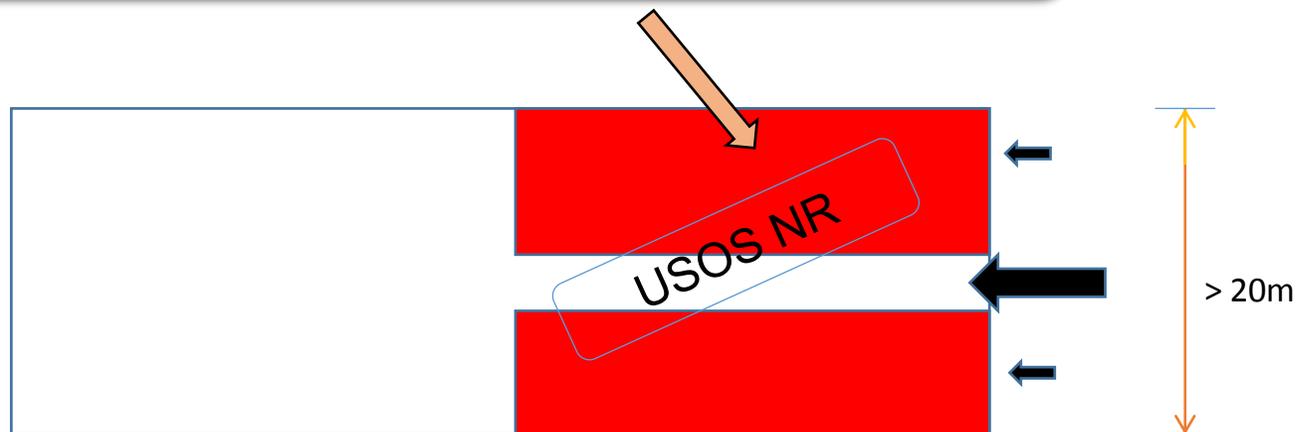
ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com **acesso direto** e abertura para o logradouro publico

# ESTIMULAR NOVA NOVA RELAÇÃO DOS EDIFÍCIOS COM COM AS CALÇADAS



# FACHADA ATIVA INCENTIVO

AREAS NÃO COMPUTAVEIS ATÉ O  
LIMITE DE 50% DA AREA DO LOTE



# AREAS PRIVADAS DE USO PUBLICO



- Abertas durante todo dia
- Convidativas para os pedestres
- Acesso no nível da calçada /conexão visual com a rua



## Experiência de Nova Iorque

Em Nova Iorque, existem **503 áreas privadas** de fruição pública, alocadas em **320 edifícios** que obtiveram aumento de potencial construtivo, por instituírem estes espaços

Implantada em 1961 produziu mais de **350 mil m<sup>2</sup> de áreas privadas** de fruição pública na cidade

## INCENTIVO PARA AREAS DE FRUIÇÃO PUBLICA

Parcela do lotes destinada a fruição publica :

**a) Potencial máximo do lote – calculado pela área total**

**b) da área destinada → 50% potencial máximo de construção será gratuito**

ÁREA FRUIÇÃO PUBLICA = 300 m<sup>2</sup>

CA max = 4,0

Potencial construção gratuito :

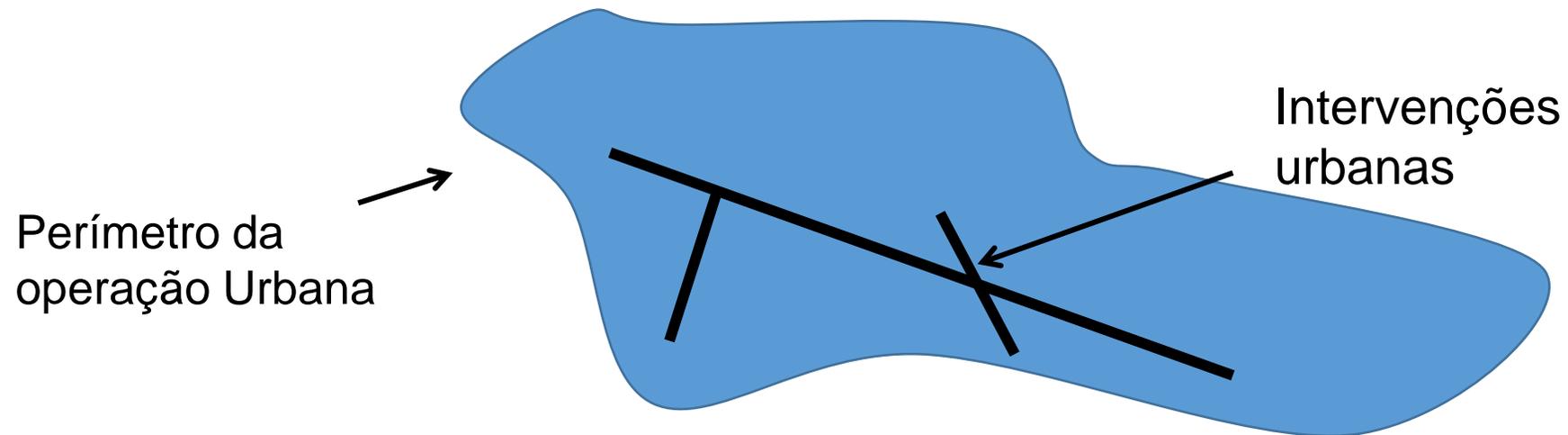
$$0,50 \times (300 \times 4) = \mathbf{600 \text{ m}^2}$$

# Operações Urbanas Consorciadas

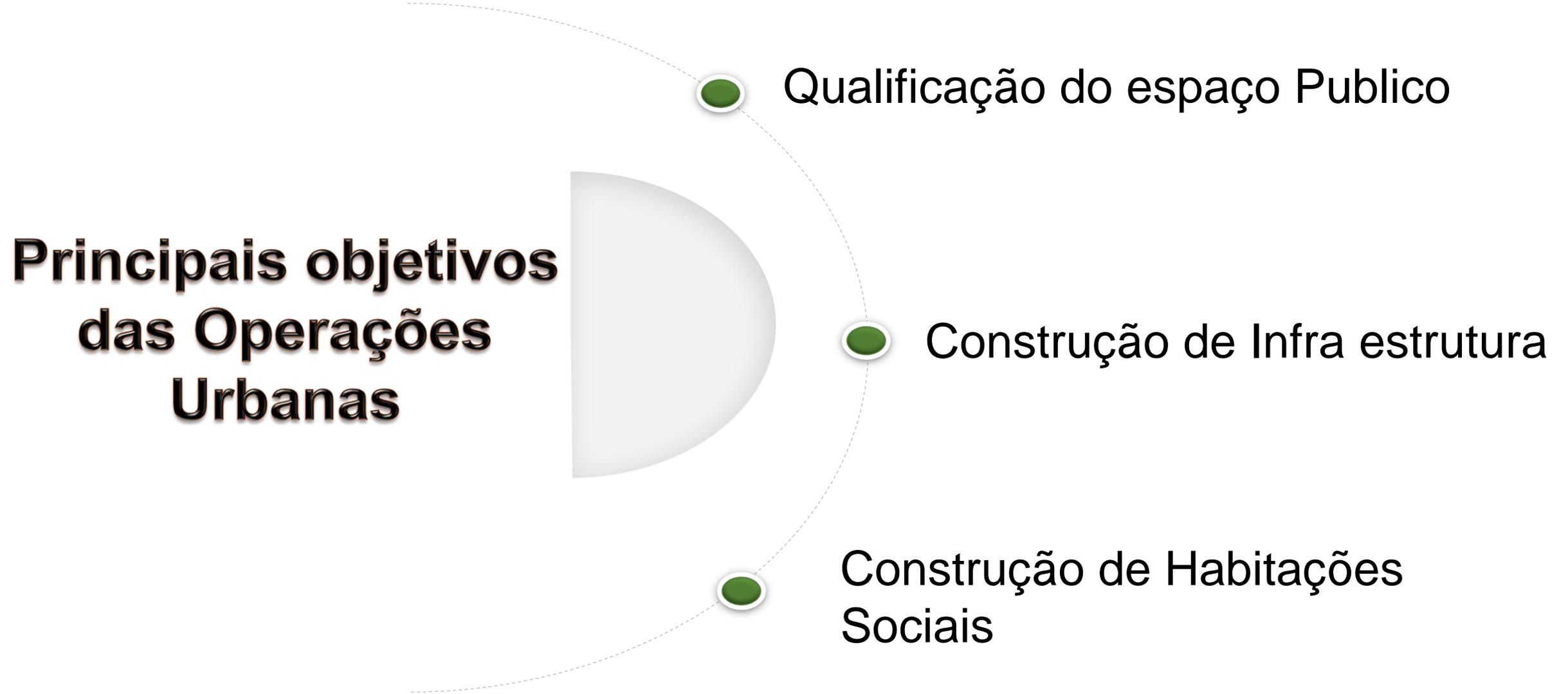


# O que é uma operação urbana?

Instrumento legal que permite **intervenções urbanas** pelos municípios numa **parceria** com o setor privado.



# **Principais objetivos das Operações Urbanas**



The diagram features a central grey semi-circle on the left. A dashed white arc extends from the top and bottom of this semi-circle to the right, where it connects to three green circular markers. Each marker is followed by a text label. The labels are: 'Qualificação do espaço Público' at the top, 'Construção de Infra estrutura' in the middle, and 'Construção de Habitações Sociais' at the bottom.

Qualificação do espaço Público

Construção de Infra estrutura

Construção de Habitações  
Sociais

## **CEPAC** (Certificados de Potencial Adicional de Construção)

**Títulos emitidos pelo governo municipal para cada operação específica**

# Modelo de funcionamento da Operação Urbana

Município vende potencial de construção/flexibilização de parâmetros urbanísticos

CEPAC



\$ - investidos somente no perímetro da operação

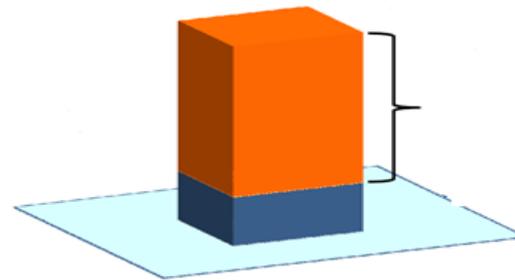


## Certificado de potencial adicional de construção (CEPAC)

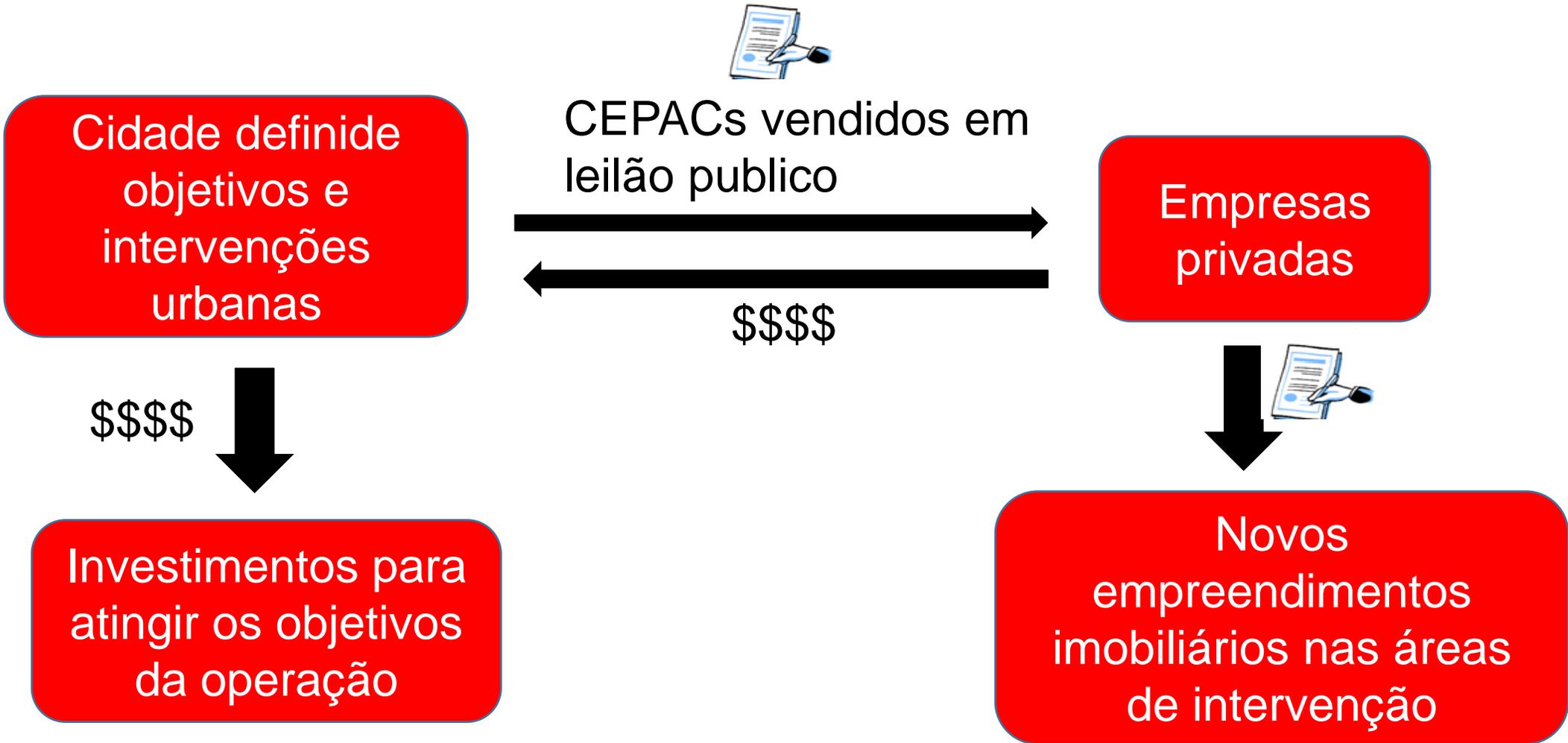
CEPAC



Potencial de Construção  
+  
Flexibilização de  
parâmetros urbanísticos



# Funcionamento da Operação Urbana



# Operação Urbana Agua Espreada





# Operação Urbana Faria Lima



# APLICAÇÃO DE OUTORGA ONEROSA NAS OPERAÇÕES URBANAS

Nas áreas inseridas nos perímetros das operações urbanas consorciadas, a outorga onerosa de potencial construtivo adicional **será regida, exclusivamente**, pelas disposições de suas leis específicas.



**ESTUDO DE  
IMPACTO DE  
VIZINHANÇA**



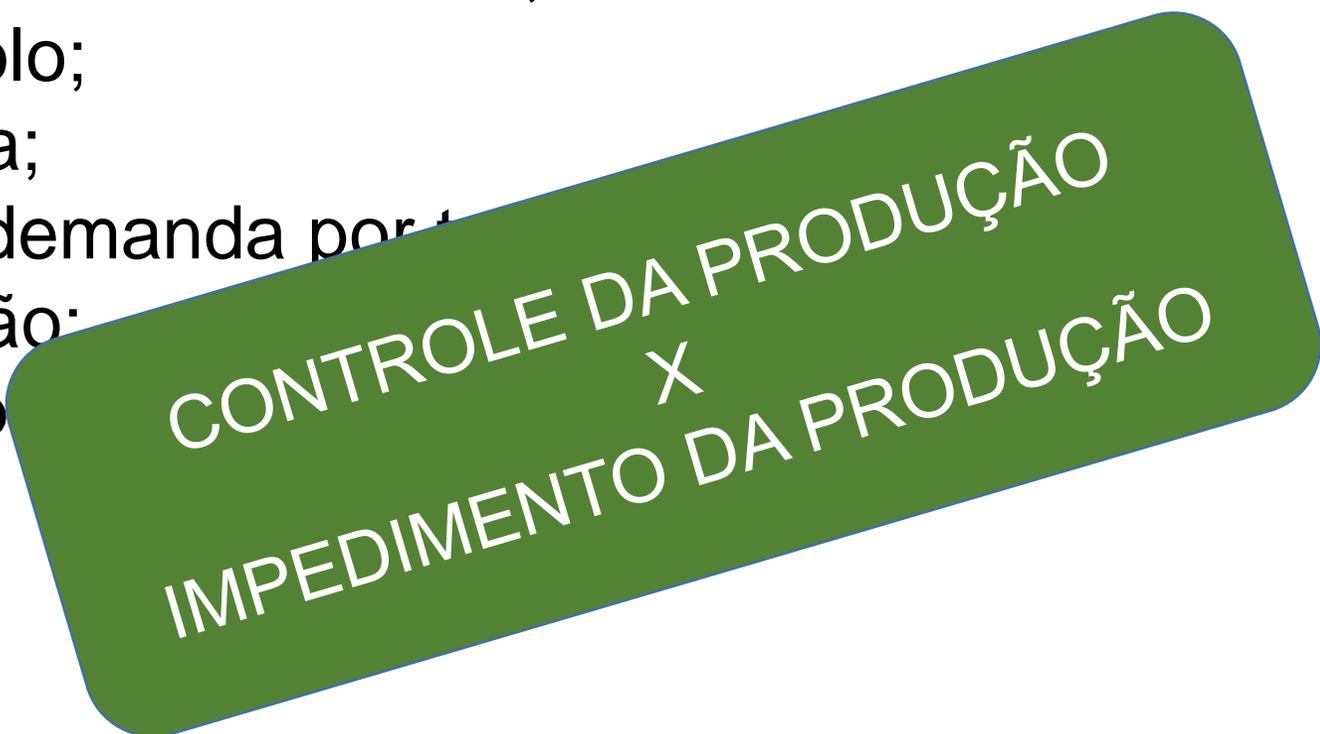
EIV



EFEITOS DO  
EMPREENDIMENTO  
NA QUALIDADE DE  
VIDA DAS PESSOAS

## EIV definido por lei municipal

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio cultural.



**Obrigado !**

**NAS CIDADES QUE  
FUNCIONAM...**

**AS PESSOAS SÃO MAIS  
FELIZES.**

