

A nova lei de zoneamento e suas implicações para a produção imobiliária

SECOVI, 10 de maio de 2016

ELEMENTOS DO PLANO DIRETOR QUE TEM INTERFACE COM O ZONEAMENTO E REPERCUSSÃO NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

MACROZONEAMENTO

EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

DIRETRIZES PARA REVISÃO DO ZONEAMENTO E CONCEITUAÇÃO DAS ZONAS

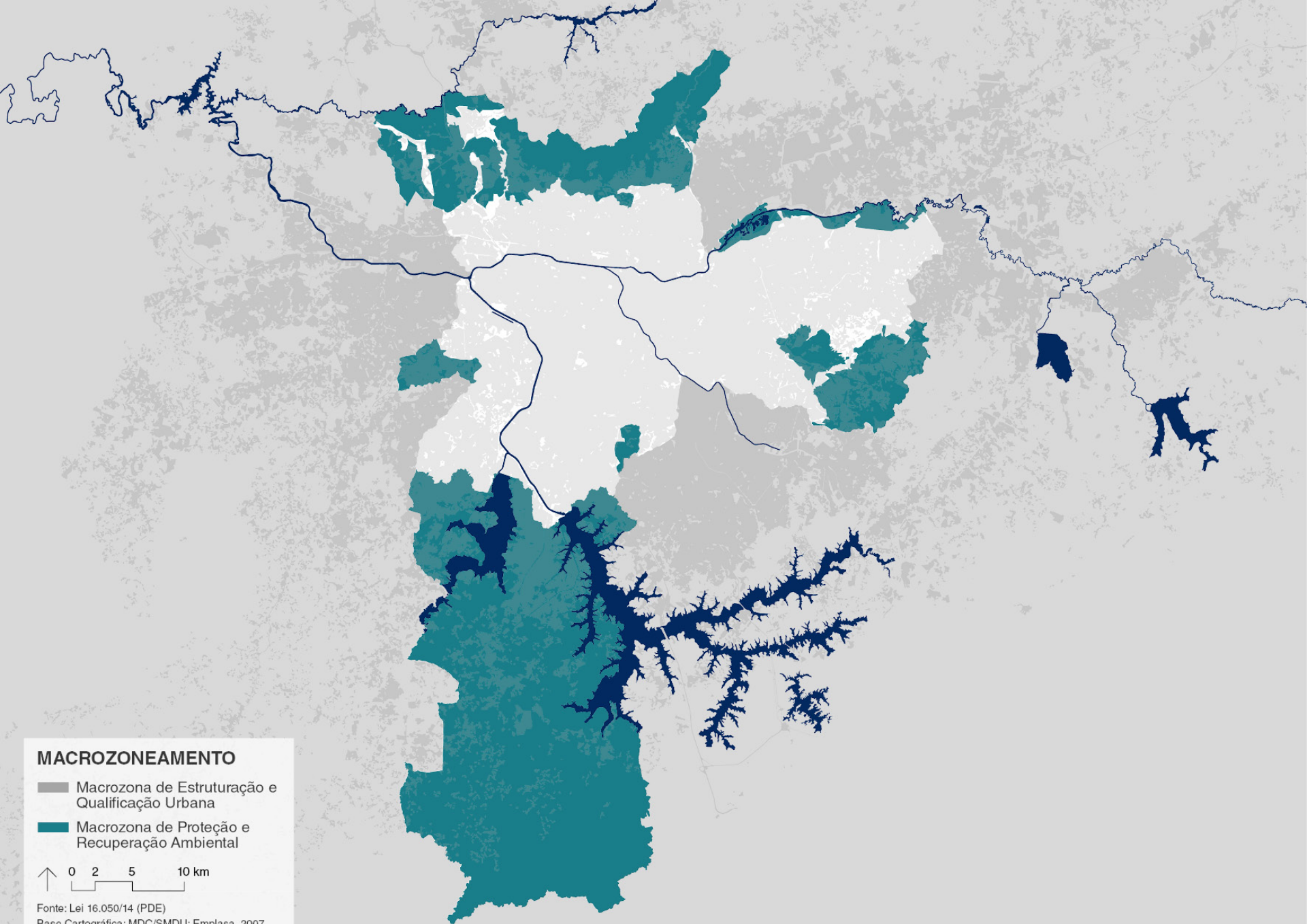
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

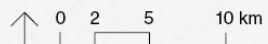
COTA DE SOLIDARIEDADE

PEUC + IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO



MACROZONEAMENTO

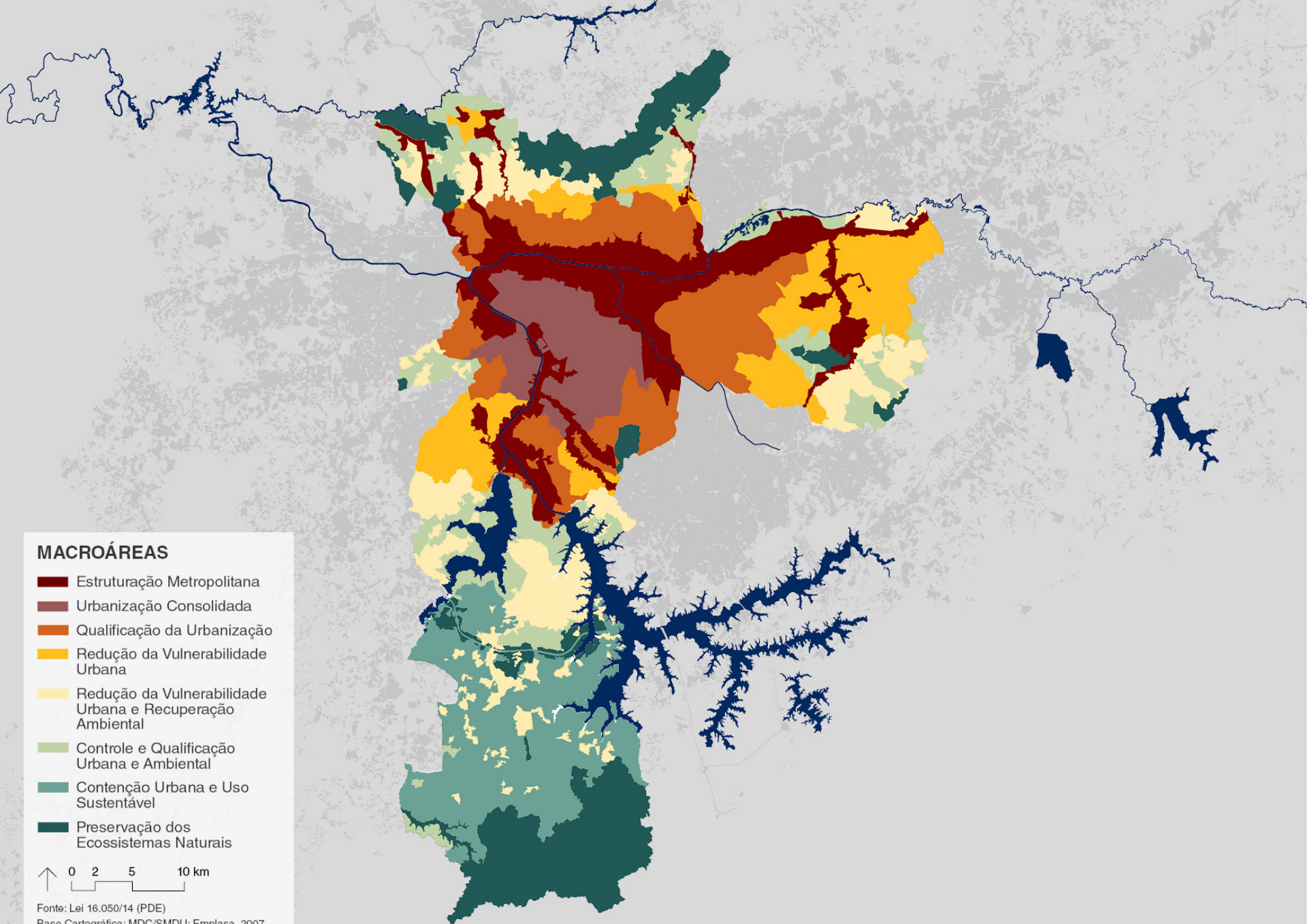
- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
- Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental



Fonte: Lei 16.050/14 (PDE)

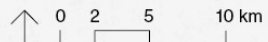
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007

Elaboração: SMDU, 2014

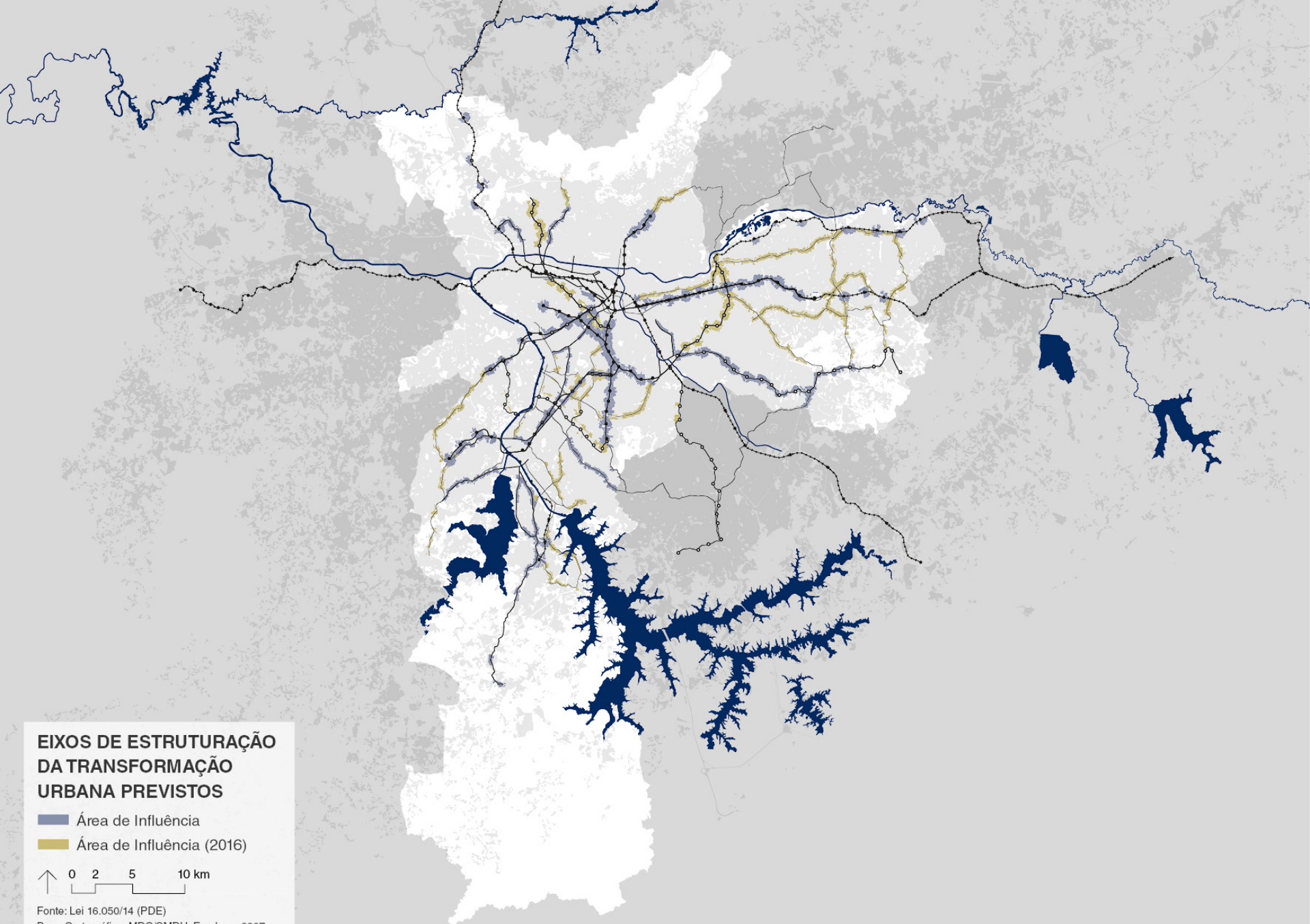


MACROÁREAS

- Estruturação Metropolitana
- Urbanização Consolidada
- Qualificação da Urbanização
- Redução da Vulnerabilidade Urbana
- Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental
- Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
- Contenção Urbana e Uso Sustentável
- Preservação dos Ecossistemas Naturais

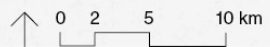


Fonte: Lei 16.050/14 (PDE)
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2014

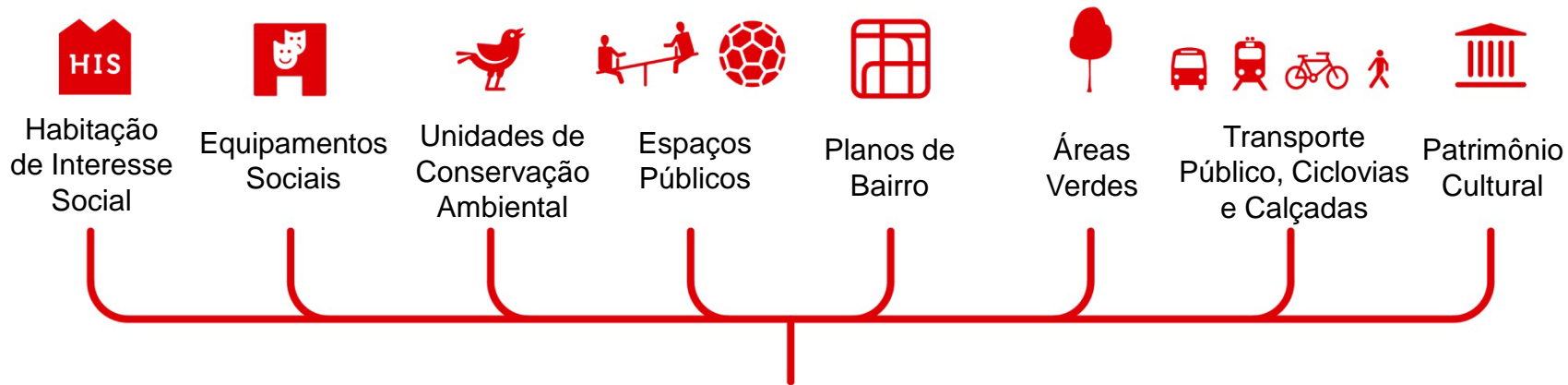


EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA PREVISTOS

- Área de Influência
- Área de Influência (2016)

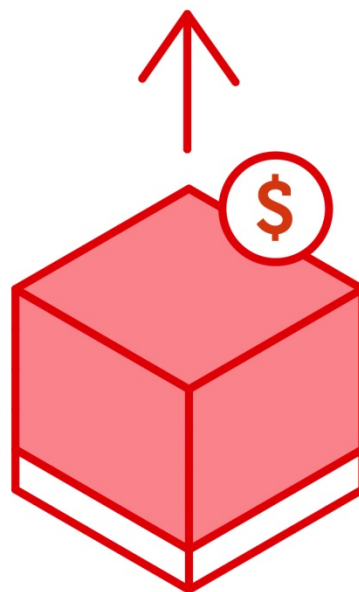


Fonte: Lei 16.050/14 (PDE)
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2014



FUNDURB

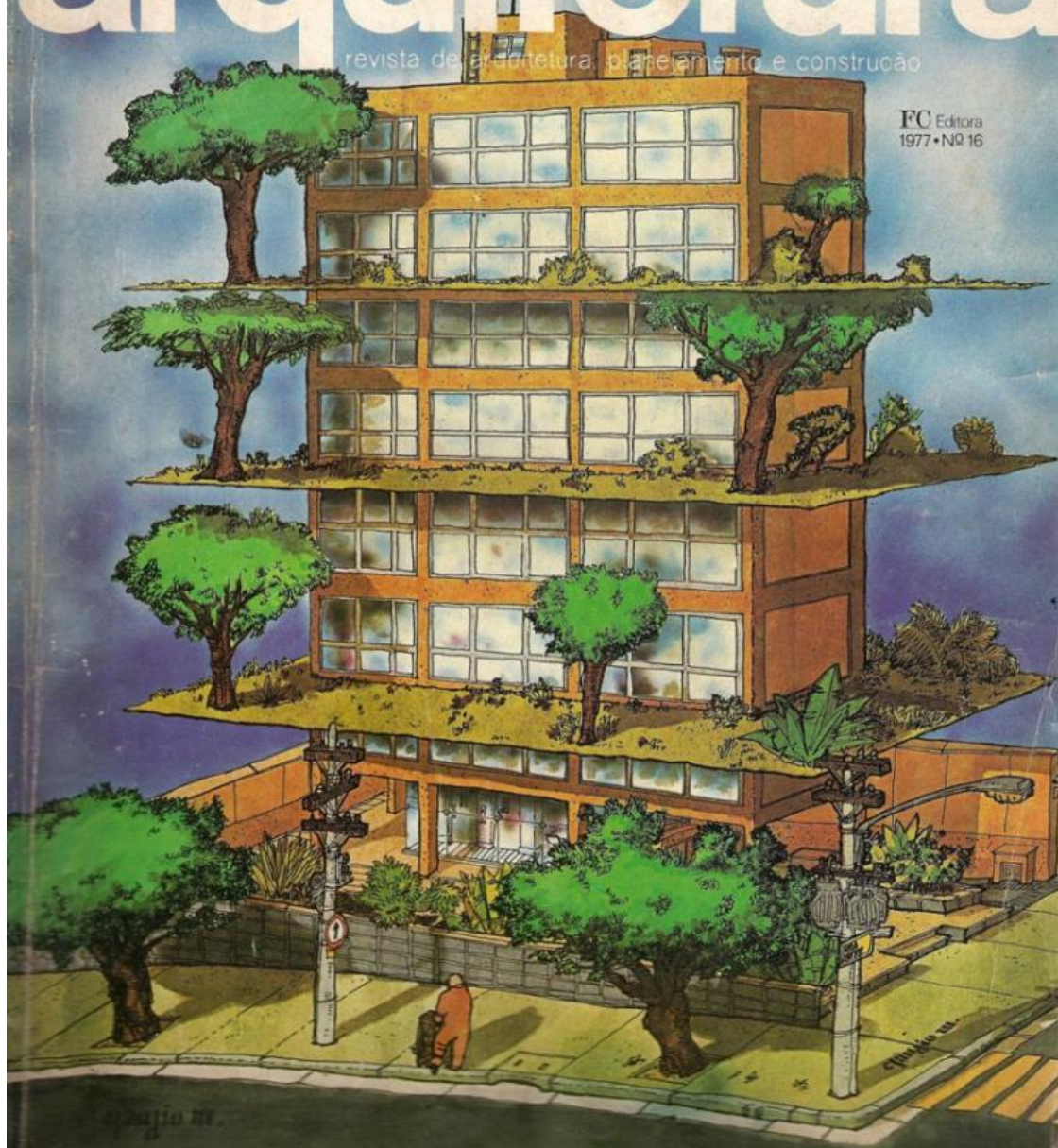
Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano



CJ. arquitetura

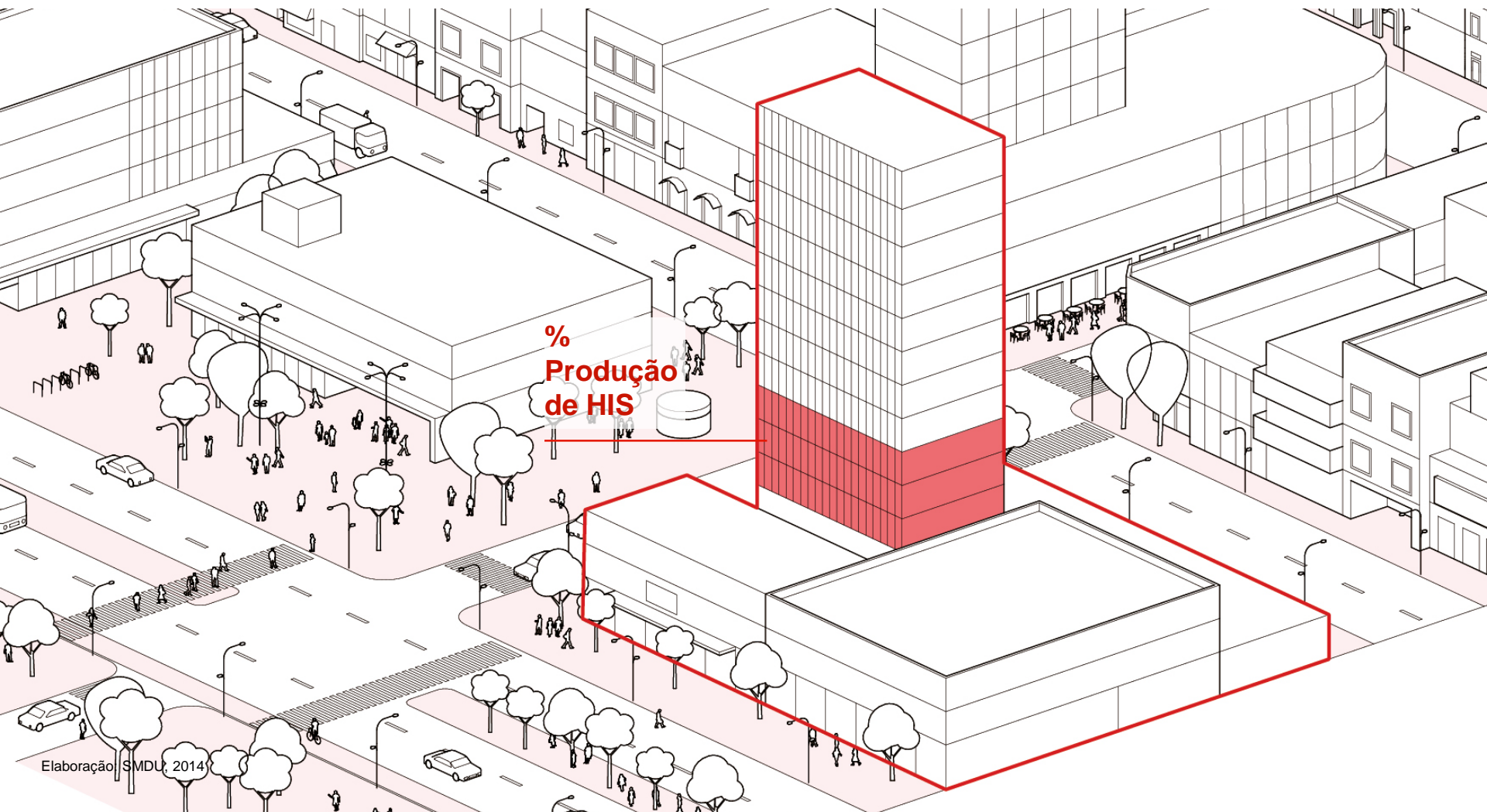
revista de arquitetura, planejamento e construção

FC Editora
1977 • Nº 16



COTA DE SOLIDARIEDADE

Vale para todo empreendimento com área computável maior que 20 mil m² para obtenção do certificado de conclusão.



O PAPEL DO ZONEAMENTO NA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

FORTALECIMENTO DO INSTRUMENTO COMO FERRAMENTA COMPLEMENTAR AO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO NA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE, PAUTADO NUMA VISÃO SISTÊMICA DO TERRITÓRIO E DE SEUS DESAFIOS

CONCEITOS NORTEADORES

SIMPLIFICAÇÃO DA LEI

PARTICIPAÇÃO POPULAR NA ELABORAÇÃO

COMPREENSÃO ESTRATÉGICA DO TERRITÓRIO URBANO

SIMPLIFICAÇÃO DA LEI

CONSOLIDAÇÃO DAS MATÉRIAS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM UMA ÚNICA LEI, CAPAZ DE REPRESENTAR DE FORMA CONCISA OS INSTRUMENTOS NORMATIVOS; FACILITANDO SUA CONSULTA, APLICAÇÃO E COMPREENSÃO

LEI 13.885/04

3 PARTES (31 livros da Parte II)

Mapa por Subprefeitura
com descrição perimétrica

Parâmetros de ocupação da zona
definidos por Subprefeitura

Permissão de uso da zona
definidas em 9 quadros

Condição de instalação do uso
definidas em 9 quadros

Limites máximos para aplicação da OODC:
CA máximo e estoques

LEI 16.402/16

1 PARTE

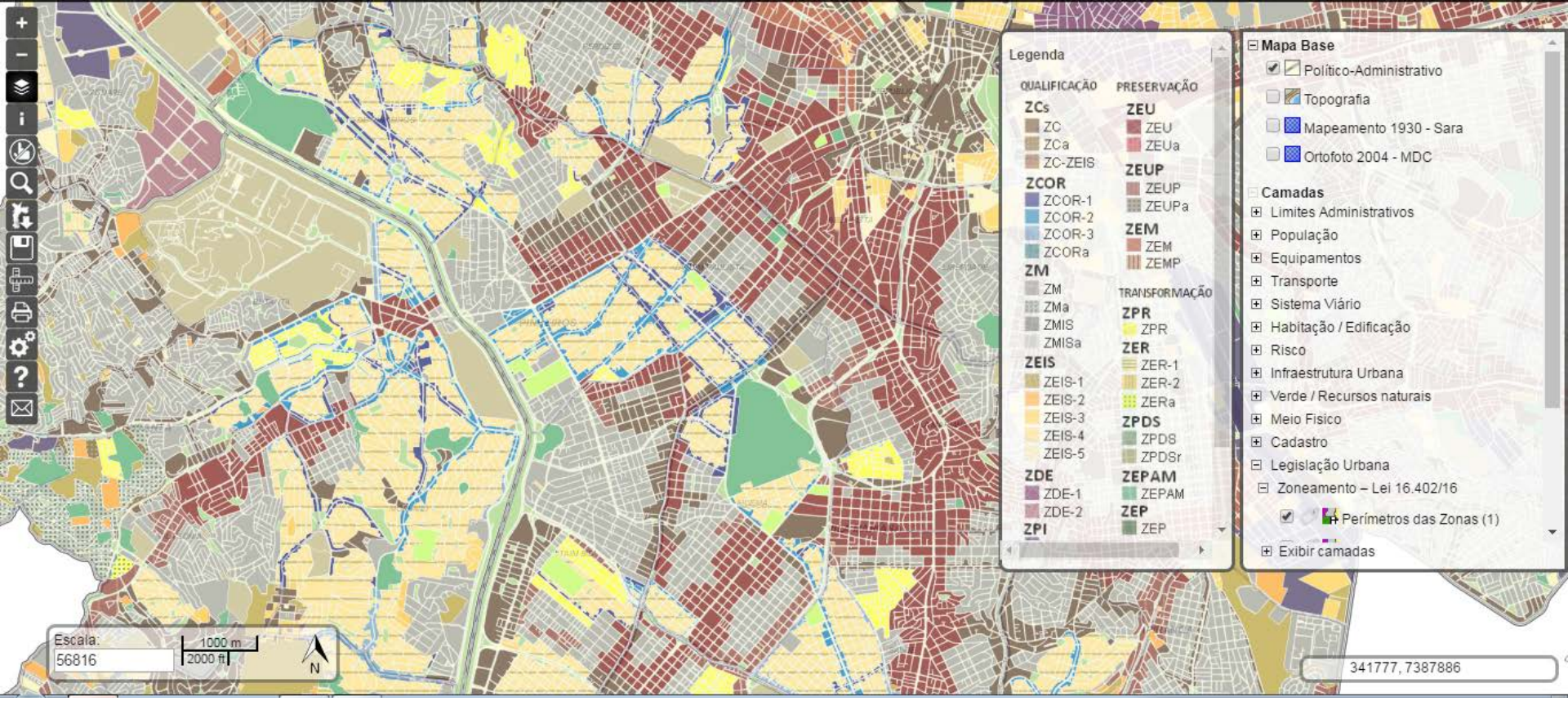
Mapa único articulado
sem descrição perimétrica

Parâmetros de ocupação da zona
reunidos em um mesmo quadro

Permissão de uso da zona
reunidos em um mesmo quadro

Condição de instalação do uso
reunidos em um mesmo quadro

Limites máximos para aplicação da OODC:
CA máximo



+
 -
 Home
 Layers
 Full Screen
 Settings
 Print
 Close

Legenda

QUALIFICAÇÃO	PRESERVAÇÃO
ZCs	ZEU
ZC	ZEU
ZCa	ZEUa
ZC-ZEIS	ZEUP
ZCOR	ZEUP
ZCOR-1	ZEUPa
ZCOR-2	ZEM
ZCOR-3	ZEM
ZCORa	ZEMP
ZM	TRANSFORMAÇÃO
ZM	ZPR
ZMa	ZPR
ZMIS	ZER
ZMISa	ZER-1
ZEIS	ZER-2
ZEIS-1	ZERa
ZEIS-2	ZPDS
ZEIS-3	ZPDS
ZEIS-4	ZPDSr
ZEIS-5	ZEPAM
ZDE	ZEPAM
ZDE-1	ZEP
ZDE-2	ZEP
ZPI	ZEP

Mapa Base

- Político-Administrativo
- Topografia
- Mapeamento 1930 - Sara
- Ortofoto 2004 - MDC

Camadas

- Limites Administrativos
- População
- Equipamentos
- Transporte
- Sistema Viário
- Habitação / Edificação
- Risco
- Infraestrutura Urbana
- Verde / Recursos naturais
- Meio Físico
- Cadastro
- Legislação Urbana
- Zoneamento - Lei 16.402/16
-  Perímetros das Zonas (1)
- Exibir camadas

Escala: 1000 m / 2000 ft
 56816


341777, 7387886

LPUOS
13885/04

PRE's
13885/04

LEI DE
HOSPITAIS

LEI DE
ESCOLAS

LEI DE
PARCELAMENTO

74 DISPOSITIVOS
REVOGADOS
(leis e trechos de leis)

LEI do
ZONEAMENTO

180 artigos

PARTICIPAÇÃO POPULAR NA ELABORAÇÃO

FORTALECIMENTO DO DIÁLOGO ENTRE OS REPRESENTANTES DA SOCIEDADE E A PREFEITURA GARANTINDO A TRANSFORMAÇÃO E LEGITIMIDADE DE CONCEITOS, ESTRATÉGIAS E DEFINIÇÕES

ETAPA EXECUTIVO: PROJETO DE LEI



1ª ETAPA

Oficinas de propostas

2ª ETAPA

Audiências Públicas

3ª ETAPA

Diálogos Macrorregionais por Subprefeitura

Números do Processo Participativo

	participantes	propostas
1ª Etapa	4588	5480
+		
2ª Etapa	1888	1744
+		
3ª Etapa	1552	402
=	8028	7626

ETAPA LEGISLATIVO: SUBSTITUTIVO

02.Jun.2015

Envio do Projeto de Lei à Câmara

Etapa na Câmara

7994

participantes nas audiências

5474

propostas

Substitutivo ao Projeto de Lei



02.Jun.2015

Prefeitura + Câmara

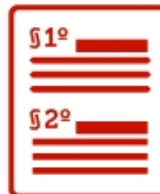
participantes

16022

propostas

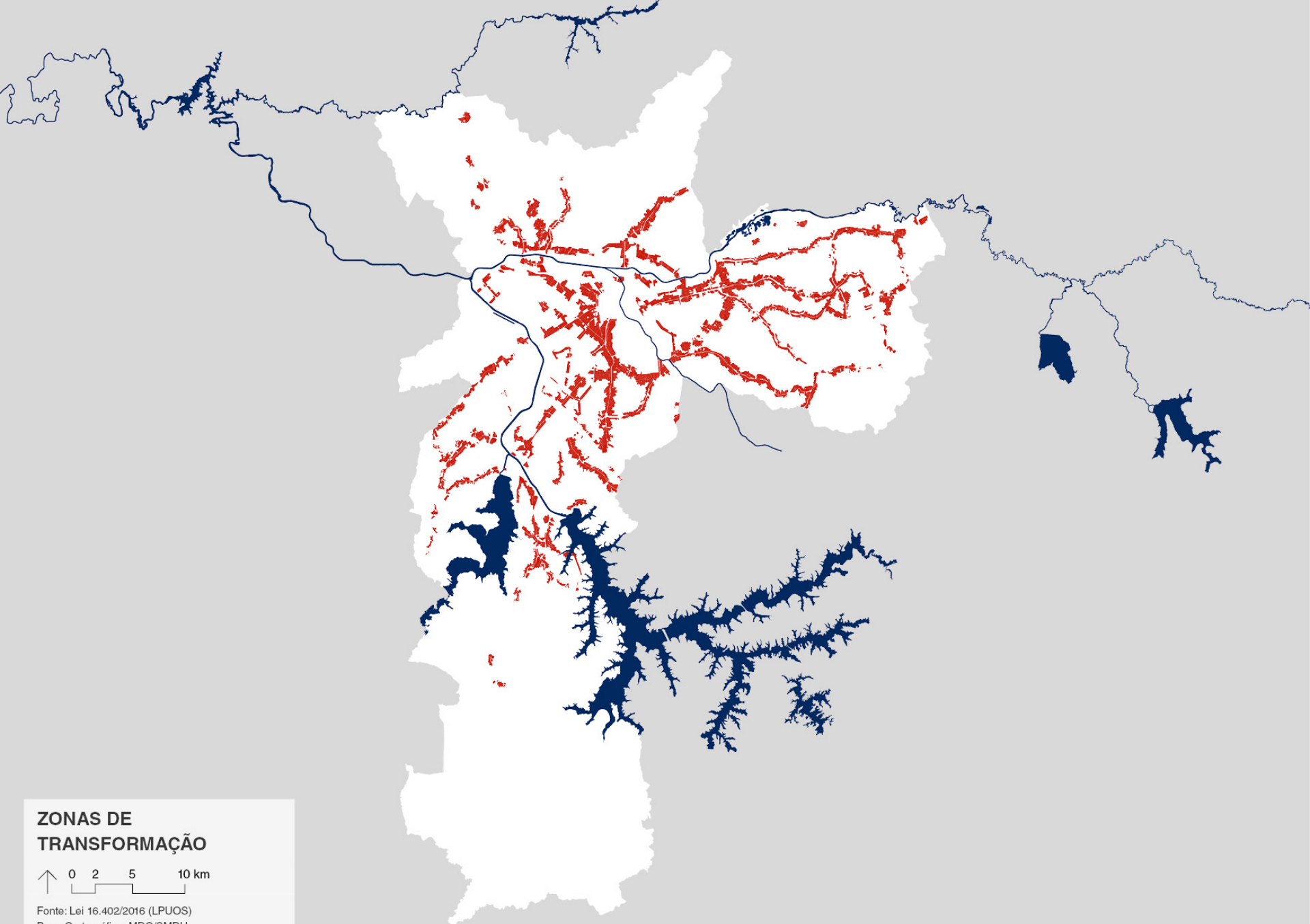
13100

SANÇÃO DA LEI

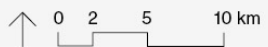


COMPREENSÃO ESTRATÉGICA DO TERRITÓRIO URBANO

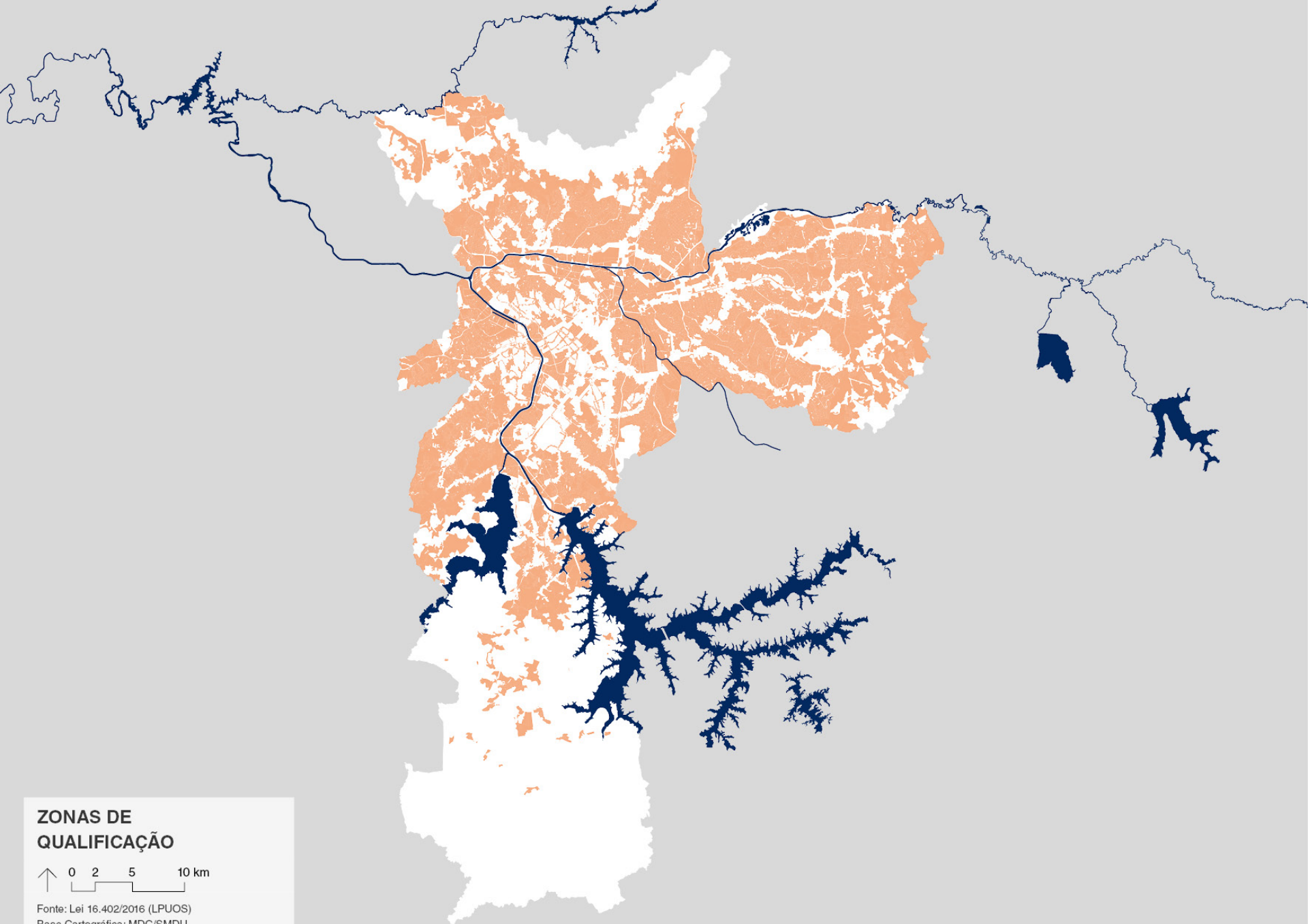
*AGRUPAMENTO DAS ZONAS DE FORMA ARTICULADA, ENFRENTANDO AS
DESIGUALDADES E PARTICULARIDADES TERRITORIAIS COMO PARTE DE UM
CONJUNTO NECESSÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO*



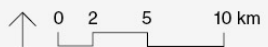
ZONAS DE TRANSFORMAÇÃO



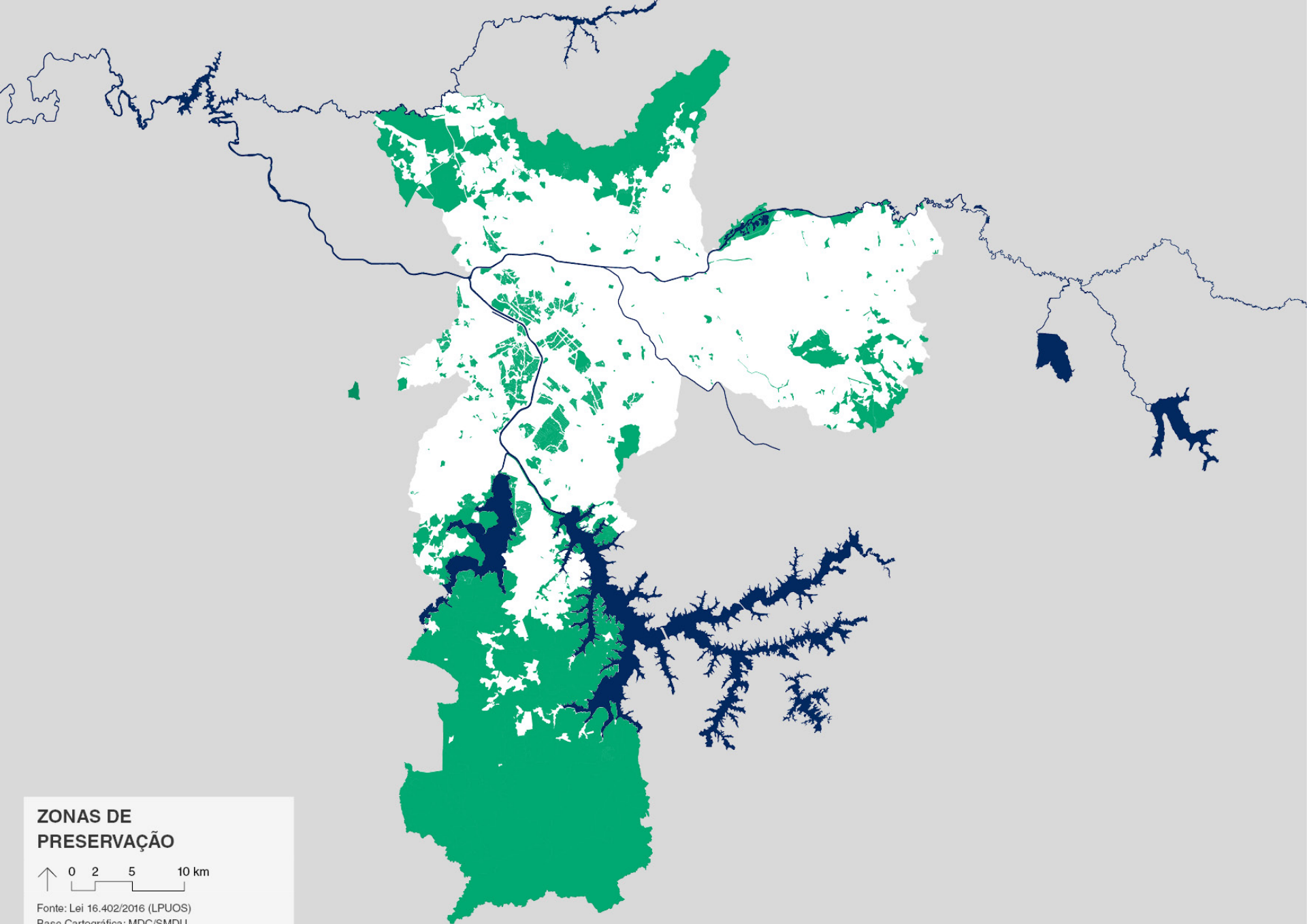
Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016



ZONAS DE QUALIFICAÇÃO



Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016



ZONAS DE PRESERVAÇÃO



Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016

ZONAS

Zonas de Qualificação

- ZOE
- ZPI 1
- ZPI 2
- ZDE 1
- ZDE 2
- ZEIS 1
- ZEIS 2
- ZEIS 3
- ZEIS 4
- ZEIS 5
- ZM-u
- ZM-a
- ZMIS-u
- ZMIS-a
- ZC-u
- ZC-a
- ZC-ZEIS
- ZCOR 1
- ZCOR 2
- ZCOR 3
- ZCOR-a

Zonas de Transformação

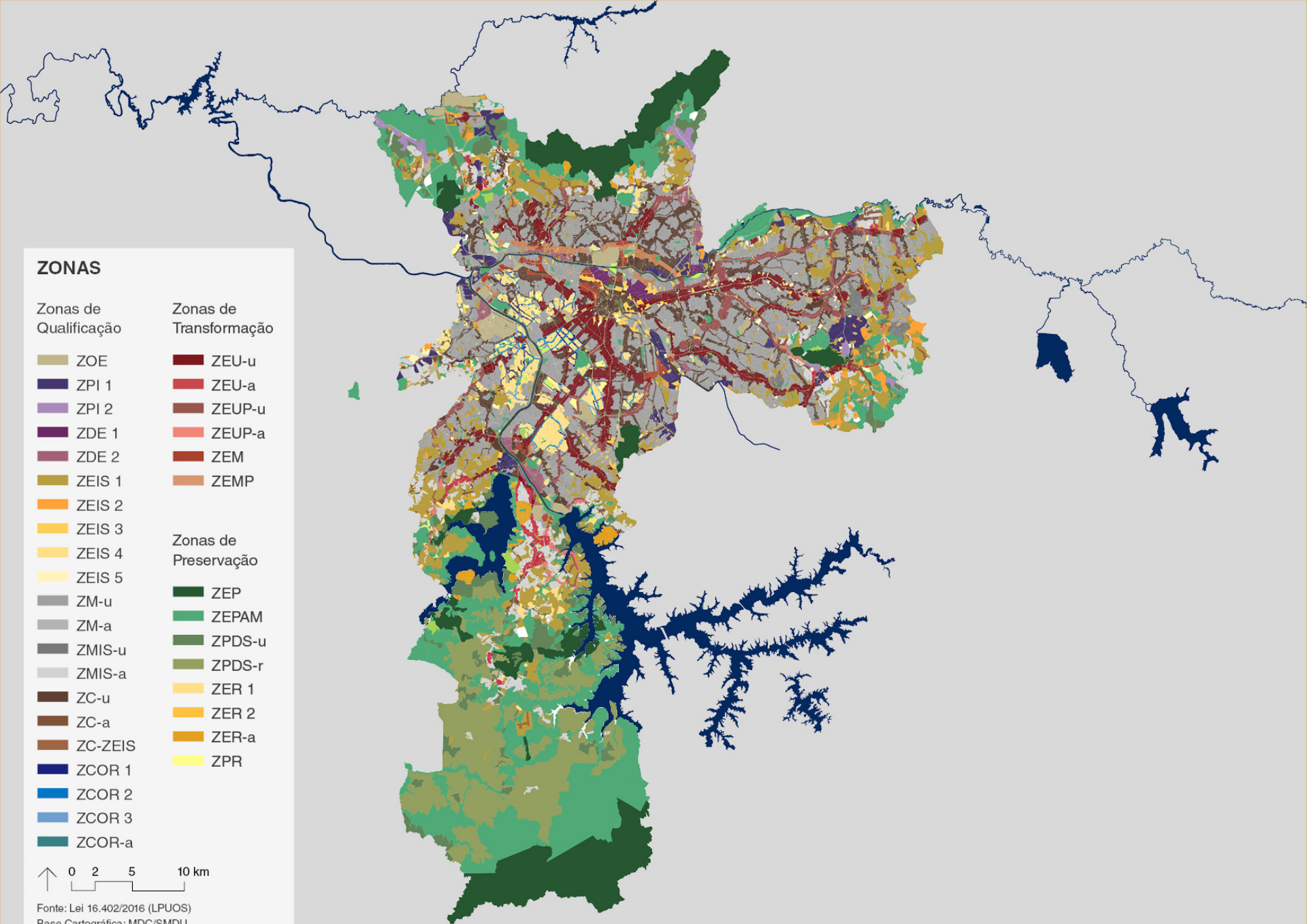
- ZEU-u
- ZEU-a
- ZEUP-u
- ZEUP-a
- ZEM
- ZEMP

Zonas de Preservação

- ZEP
- ZEPAM
- ZPDS-u
- ZPDS-r
- ZER 1
- ZER 2
- ZER-a
- ZPR



Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016



PRINCIPAIS ELEMENTOS DO ZONEAMENTO QUE TEM REPERCUSSÃO NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (59% DA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL)

GABARITO DE ALTURA MÁXIMA E COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

LOTE MÁXIMO E REGRAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

QUOTA AMBIENTAL

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

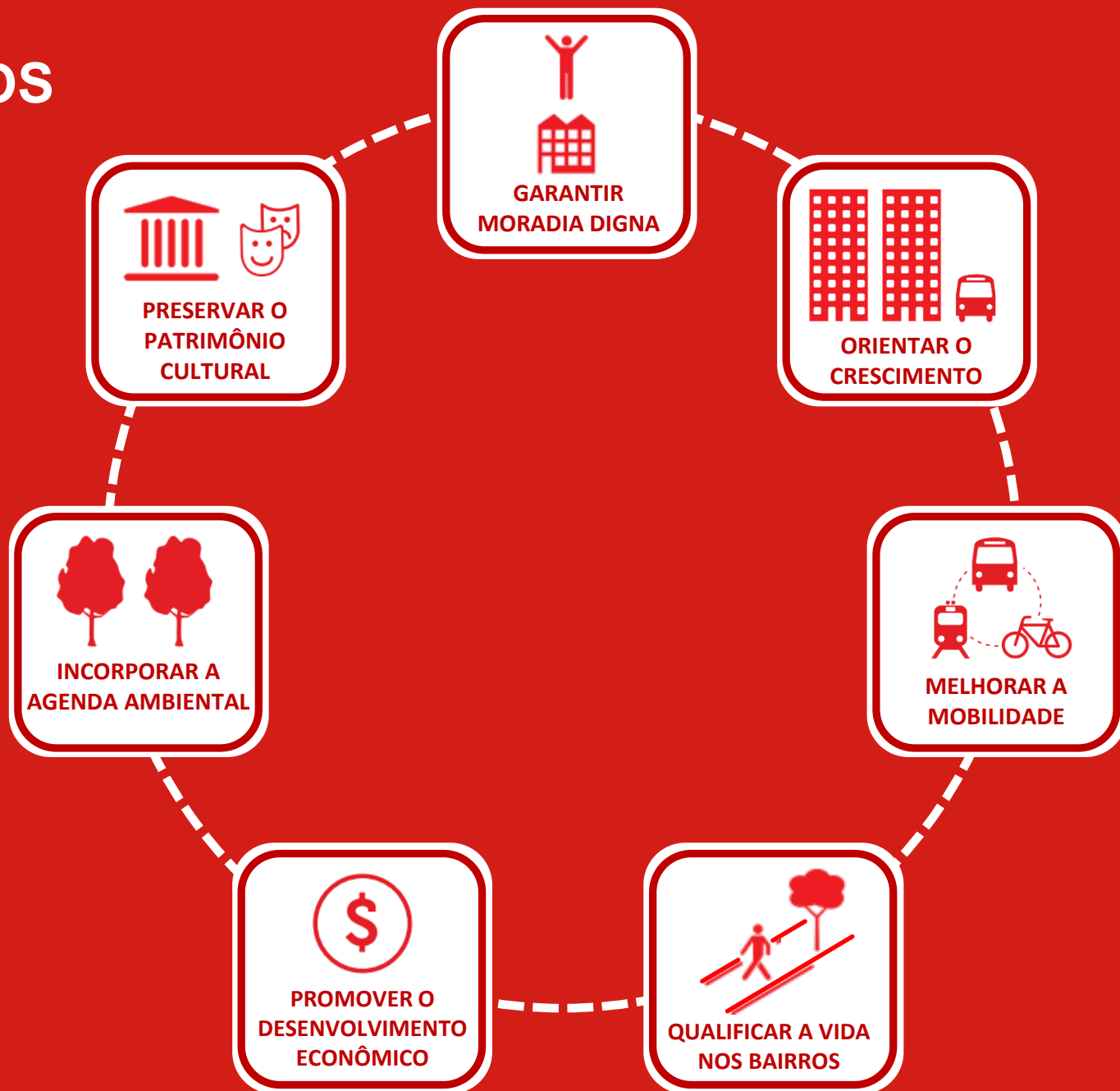
ÁREAS OPERACIONAIS DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO

NOVOS FATORES DE INCENTIVO PARA A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CONTROLE DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR CONFORME FUNDURB

INCENTIVOS TEMPORÁRIOS (ART. 174 E QA)

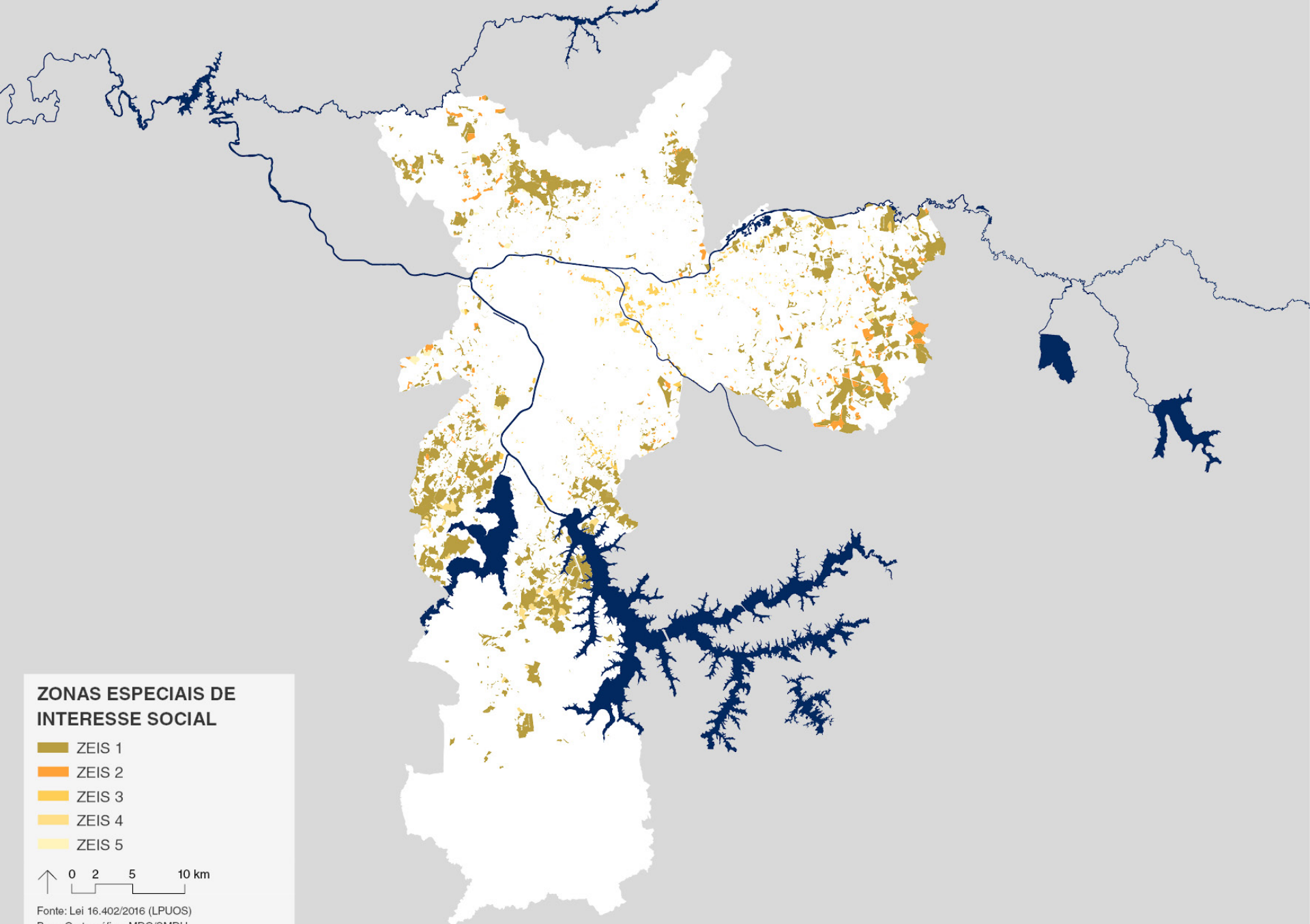
OBJETIVOS



GARANTIR MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA



MANUTENÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL PROPOSTA PELO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E APROFUNDAMENTO DE SUAS DIRETRIZES, COMO O AUMENTO DA RESERVA DE ÁREA PARA PRODUÇÃO DE MORADIA DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS CENTRAIS

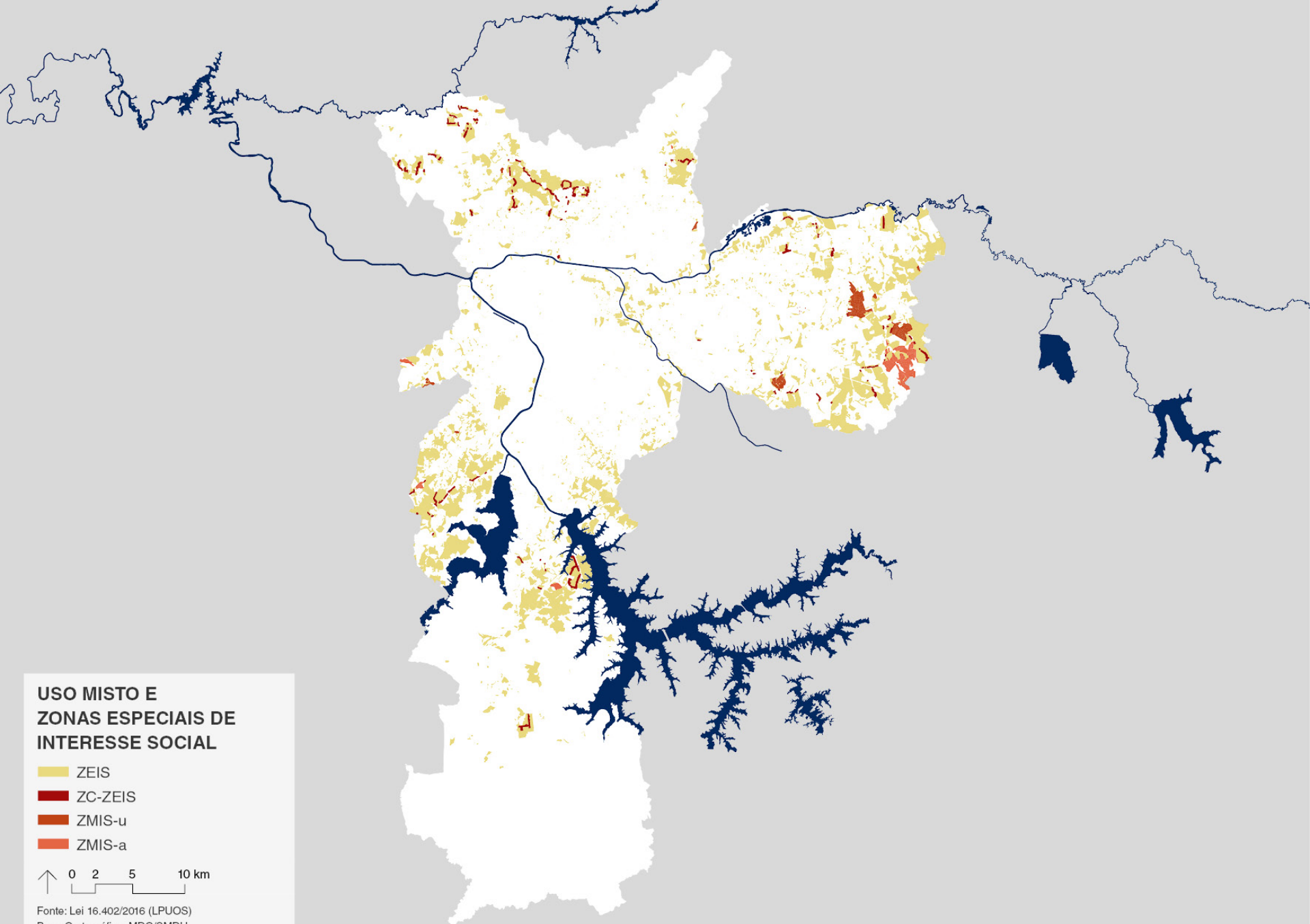


ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL



- ZEIS 1
- ZEIS 2
- ZEIS 3
- ZEIS 4
- ZEIS 5

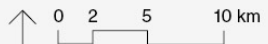


Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016



**USO MISTO E
ZONAS ESPECIAIS DE
INTERESSE SOCIAL**

-  ZEIS
-  ZC-ZEIS
-  ZMIS-u
-  ZMIS-a



Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016

CRIAÇÃO DA ZMIS e ZC-ZEIS



ZC-ZEIS



ZMIS

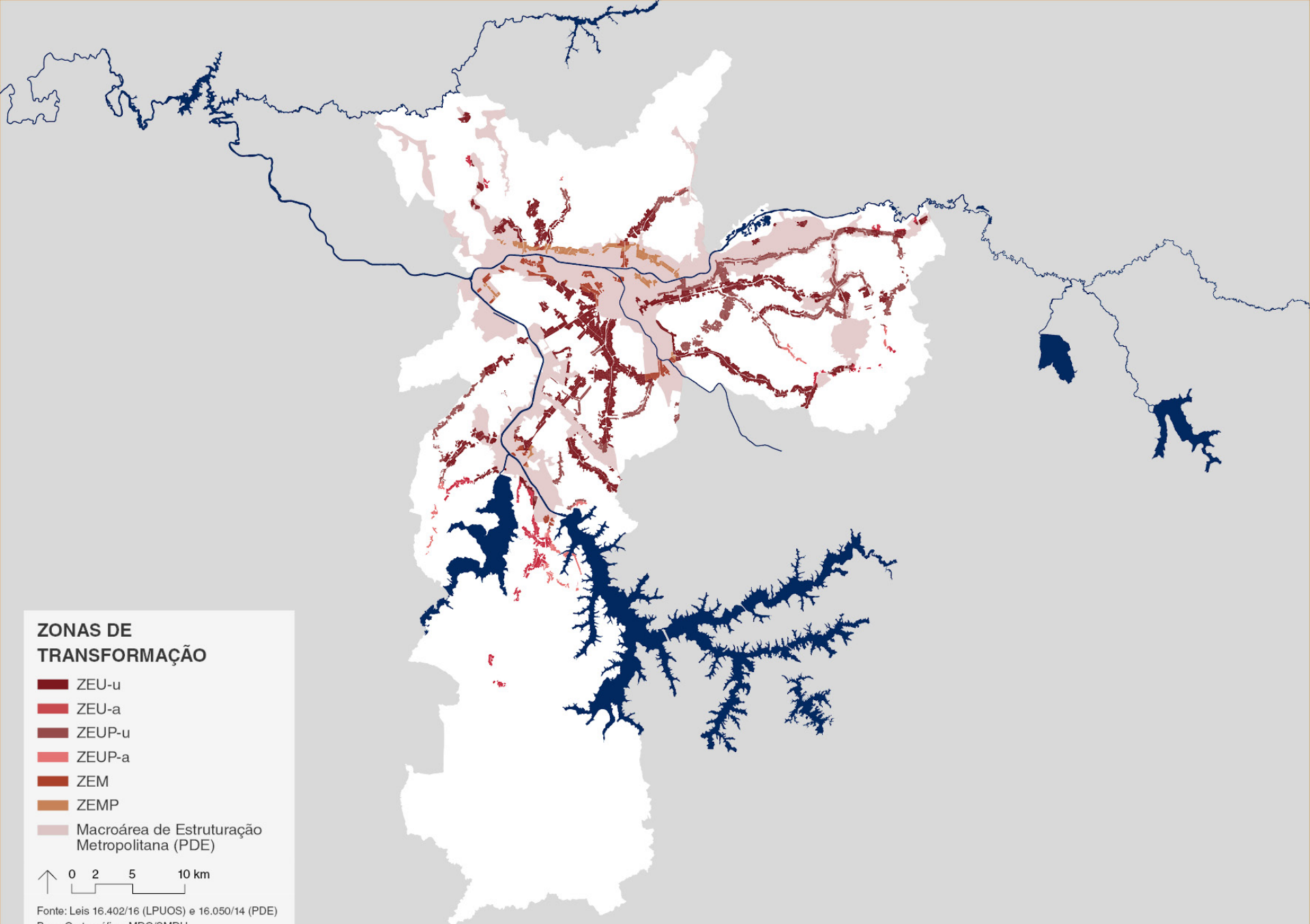
ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO



DEMARCAÇÃO DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA DO PLANO DIRETOR COMO ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA (ZEU) E ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA PREVISTO (ZEUP) .

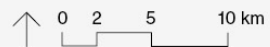
CRIAÇÃO DE ZONAS ESPECÍFICAS NA MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA, PARA ENFRENTAR OS DESAFIOS EXPOSTOS NESTE TERRITÓRIO ESTRATÉGICO:

ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO METROPOLITANA (ZEM) E ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO METROPOLITANA (ZEMP).



ZONAS DE TRANSFORMAÇÃO

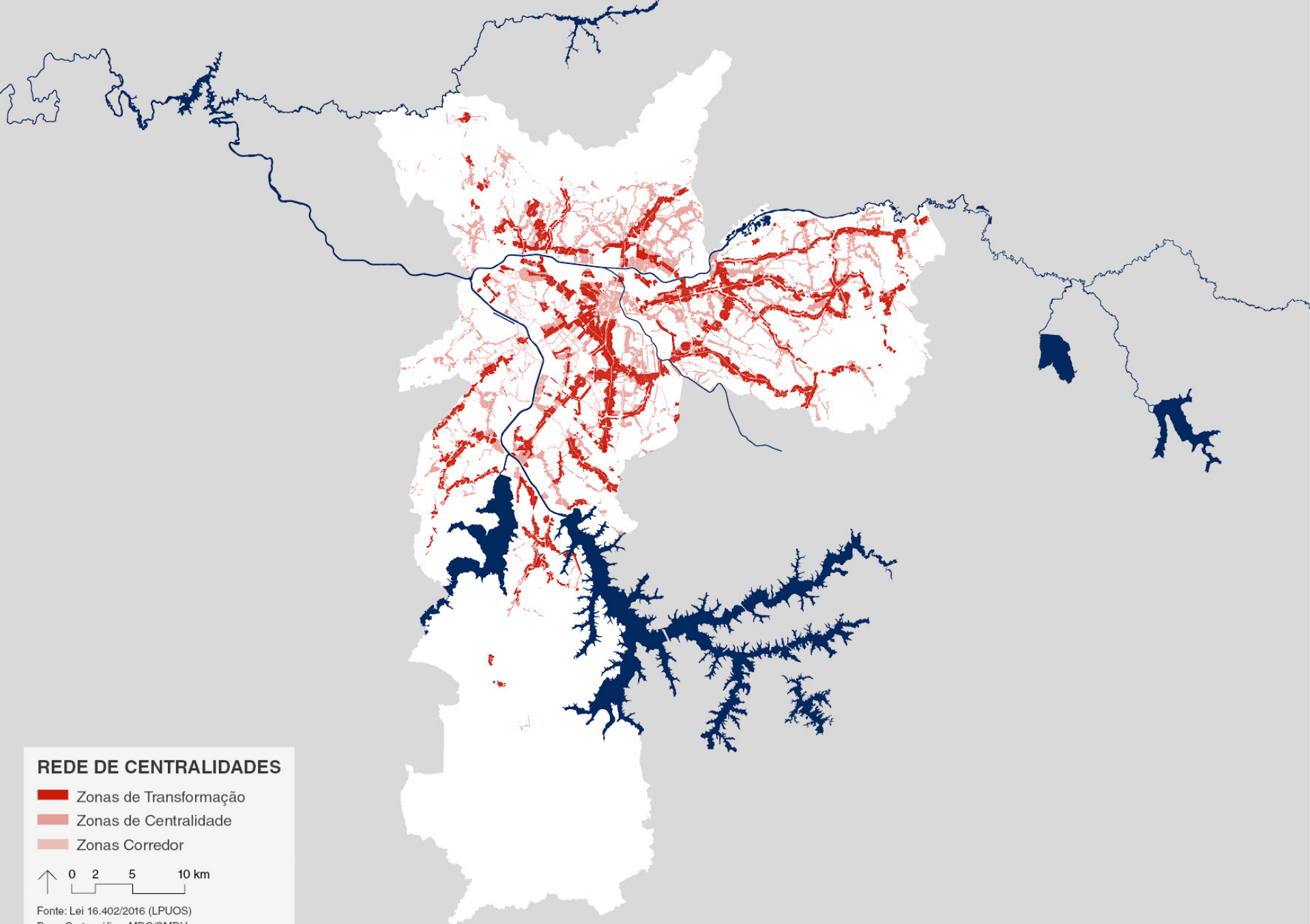
- ZEU-u
- ZEU-a
- ZEUP-u
- ZEUP-a
- ZEM
- ZEMP
- Macroárea de Estruturação Metropolitana (PDE)






Fonte: Leis 16.402/16 (LPUOS) e 16.050/14 (PDE)

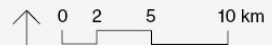
Base Cartográfica: MDC/SMDU

Elaboração: SMDU, 2016



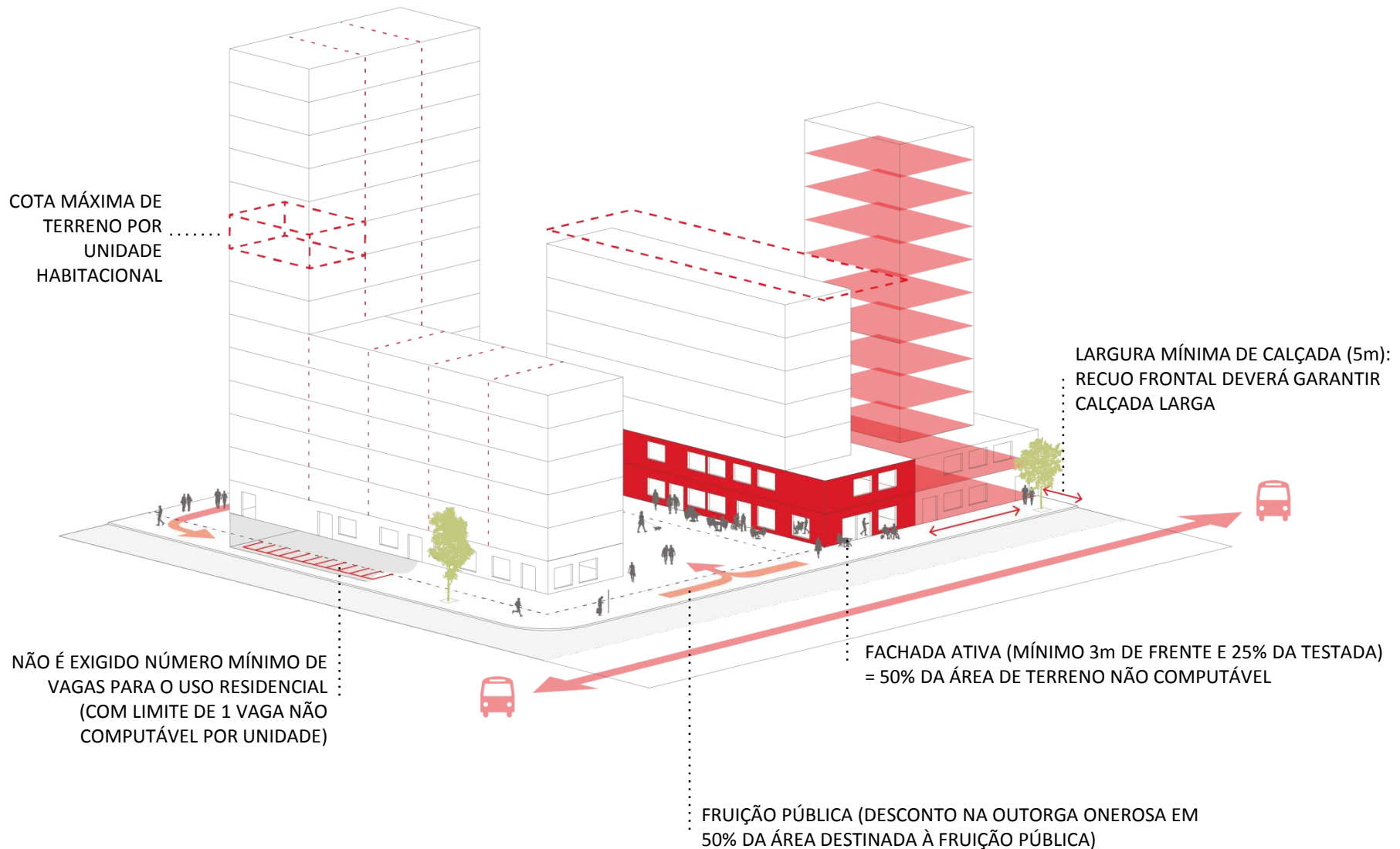
REDE DE CENTRALIDADES

-  Zonas de Transformação
-  Zonas de Centralidade
-  Zonas Corredor



Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016

PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ADENSAMENTO NOS EIXOS



PERMISSÃO DE OCUPAÇÃO DE ÁREAS OPERACIONAIS DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO



Estação Bresser-Mooça
Linha 3 - Vermelha

MELHORAR A MOBILIDADE URBANA



QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM FOCO NO TRANSPORTE PÚBLICO E NOS MODAIS NÃO MOTORIZADOS, COMO PEDESTRES E CICLISTAS, ALÉM DO INCENTIVO A EDIFÍCIOS GARAGEM.



ALARGAMENTO DE CALÇADA

- obrigatório para lotes localizados no agrupamento de zonas orientadas para transformação
- obrigatório para lotes maiores que 2.500m² na Zona de Centralidade
- incentivos para outros casos



EXIGÊNCIA DE NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE BICICLETA

- determinação não vinculada à porcentagem de vagas de automóveis
- determinação vinculada às unidades habitacionais ou à metragem construída



EXIGÊNCIA DE VESTIÁRIO PARA USUÁRIOS DE BICICLETA

- destinada principalmente aos usos não residenciais , nR2 e nR3



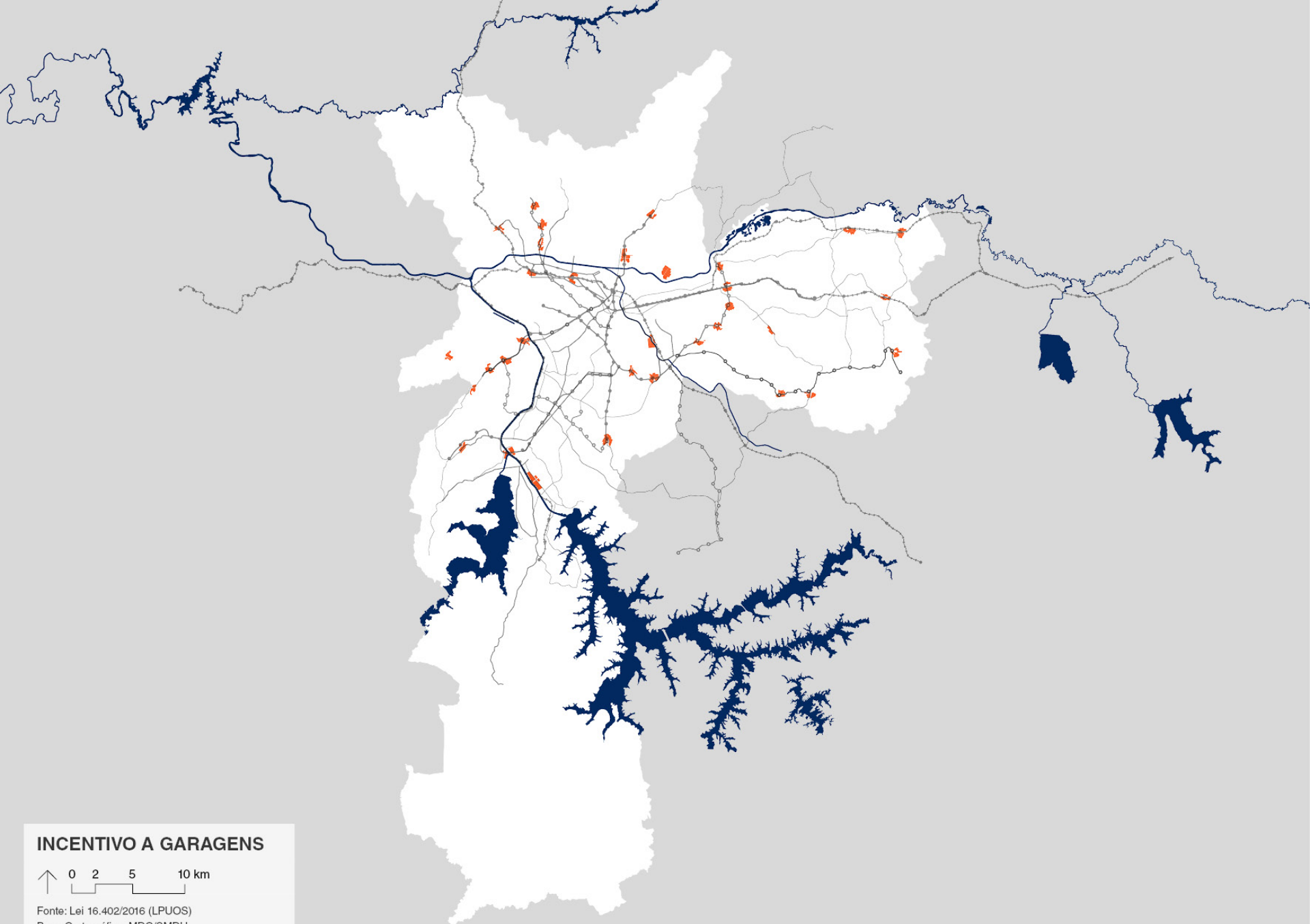
REDUÇÃO NA EXIGÊNCIA DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS

- não serão exigidas vagas de automóvel para usos residenciais
- não serão exigidas vagas de automóveis para usos não residenciais em lotes pequenos



EDIFÍCIO GARAGEM INCENTIVADO

- definição de áreas no entorno de estações de integração e/ou nas extremidades das linhas



INCENTIVO A GARAGENS



Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016

QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS



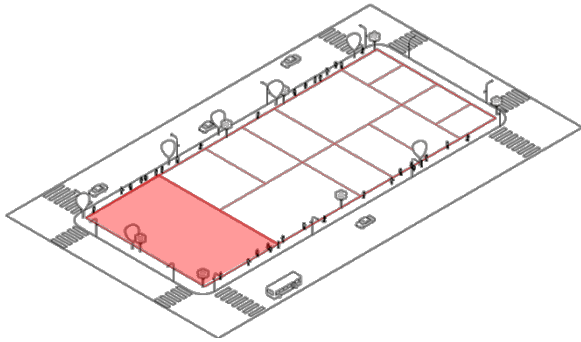
PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE BAIRROS PERIFÉRICOS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS, COM INCENTIVO AO USO MISTO, E QUALIFICAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA DOS GRANDES LOTES, COM FACHADA ATIVA, FRUIÇÃO PÚBLICA E ALARGAMENTO DE CALÇADA

PARCELAMENTO DO SOLO

Área do lote (m ²)	Parâmetros qualificadores da ocupação				
	Alargamento calçada	Fruição pública	Fachada Ativa	Destinação área pública	Parcelamento
Até 10.000	obrigatório *	Incentivado *			
De 10.000 a 20.000	obrigatório *	Obrigatório *	obrigatório *		
De 20.000 a 40.000	obrigatório *			obrigatório 30% (sem destinação obrigatória para sistema viário)	obrigatório desmembramento
Acima de 40.000	obrigatório *			obrigatório 40% (com destinação obrigatória para sistema viário)	obrigatório loteamento

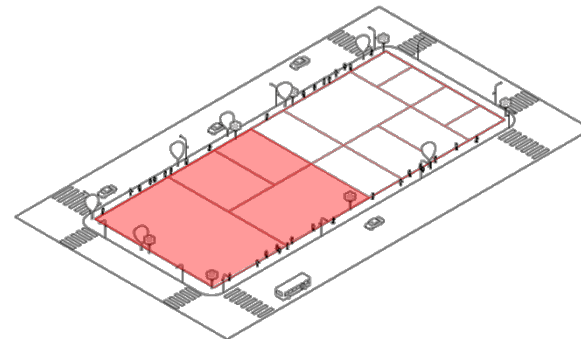
* Parâmetros obrigatórios e incentivados nas zonas: ZEU, ZEUP, ZEUa, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa.

A aplicação desses parâmetros está disposta no Quadro 2 e nos artigos 44, 67, 87 e 88.



Até 10.000m²

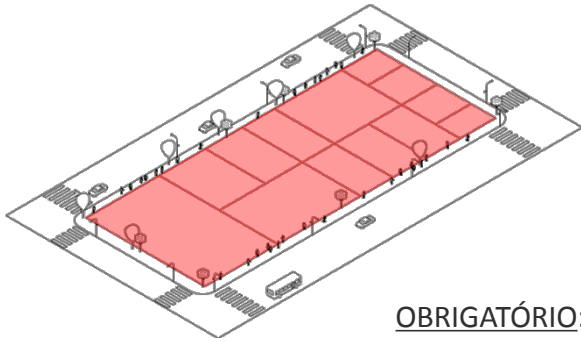
OBRIGATÓRIO: ALARGAMENTO DE CALÇADA
INCENTIVADO: FRUIÇÃO PÚBLICA



De 10.000m²
a 20.000m²

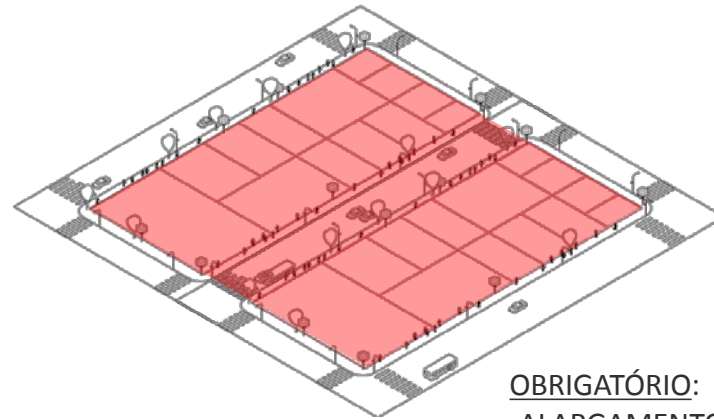
LOTE MÁXIMO
20.000 m²

OBRIGATÓRIO:
- FRUIÇÃO PÚBLICA;
- FACHADA ATIVA;
- ALARGAMENTO DE CALÇADA.



De 20.000m² a
40.000m²

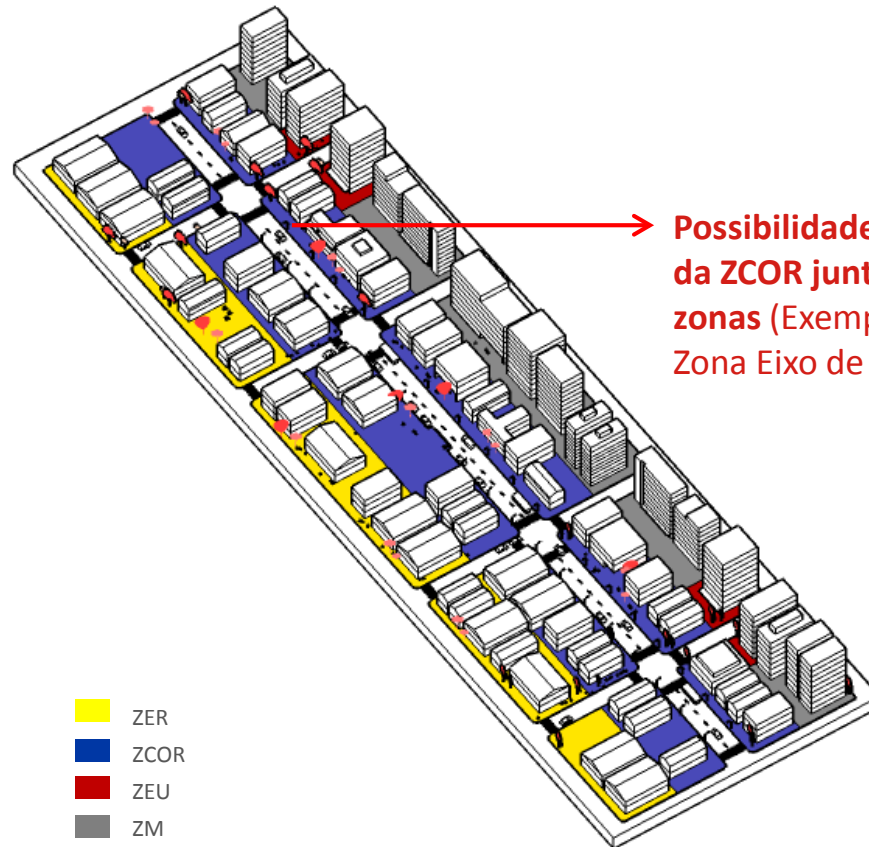
OBRIGATÓRIO:
-ALARGAMENTO DE CALÇADA;
-DESMEMBRAMENTO;
- DESTINAÇÃO DE **30%** DE ÁREA PÚBLICA (SEM NECESSIDADE DE ABERTURA DE VIÁRIO) SENDO, NO MÍNIMO, 5% DE ÁREA VERDE E 5% DE ÁREA INSTITUCIONAL.



Acima de
40.000m²

OBRIGATÓRIO:
-ALARGAMENTO DE CALÇADA;
-LOTEAMENTO;
-DESTINAÇÃO DE **40%** DE ÁREA PÚBLICA SENDO, NO MÍNIMO, 10% DE ÁREA VERDE, 5% DE ÁREA INSTITUCIONAL E 15% PARA SISTEMA VIÁRIO.

MELHORIA DA TRANSIÇÃO DE USOS



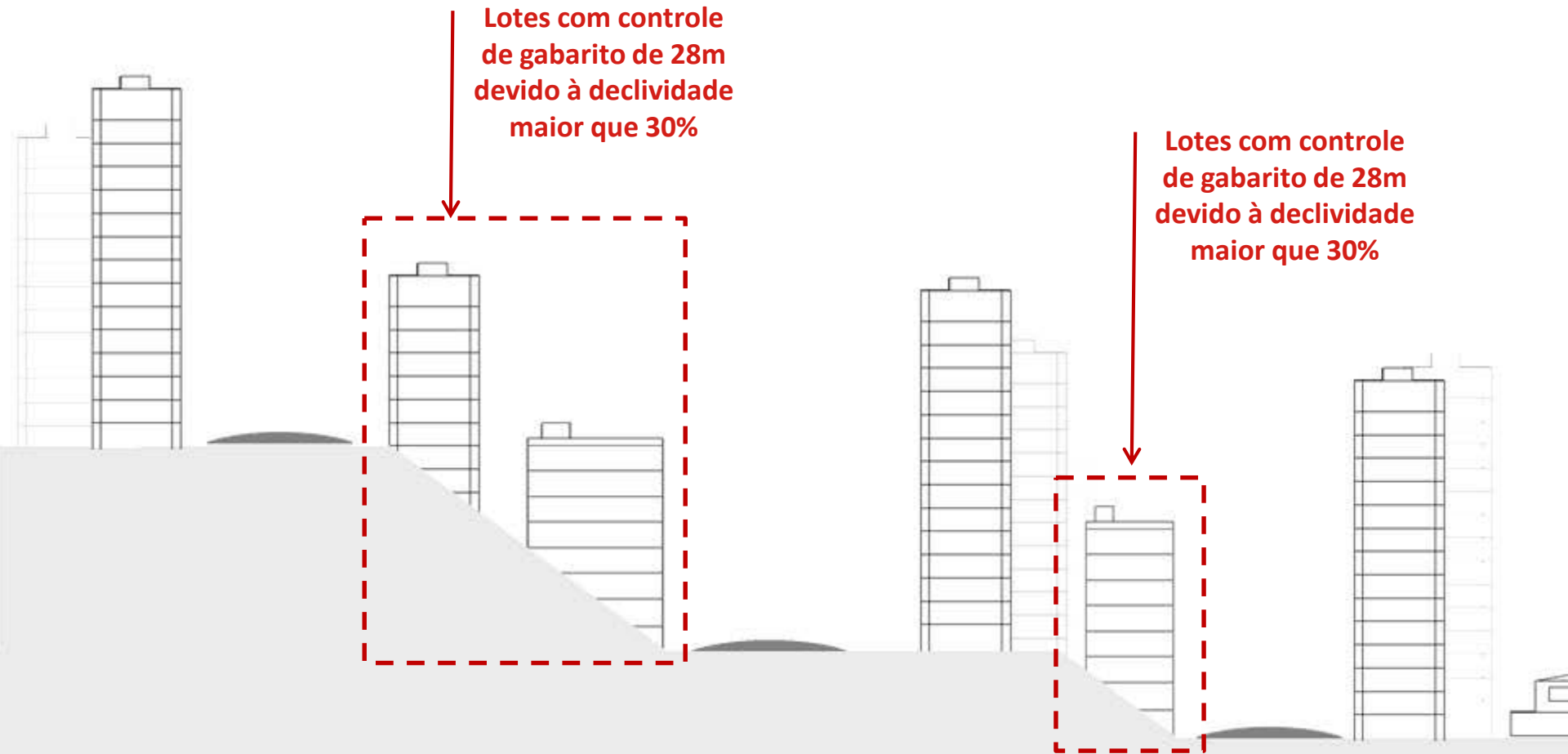
Possibilidade de incidência da ZCOR junto a outras zonas (Exemplo: Zona Mista, Zona Eixo de Estruturação)

- ZER
- ZCOR
- ZEU
- ZM

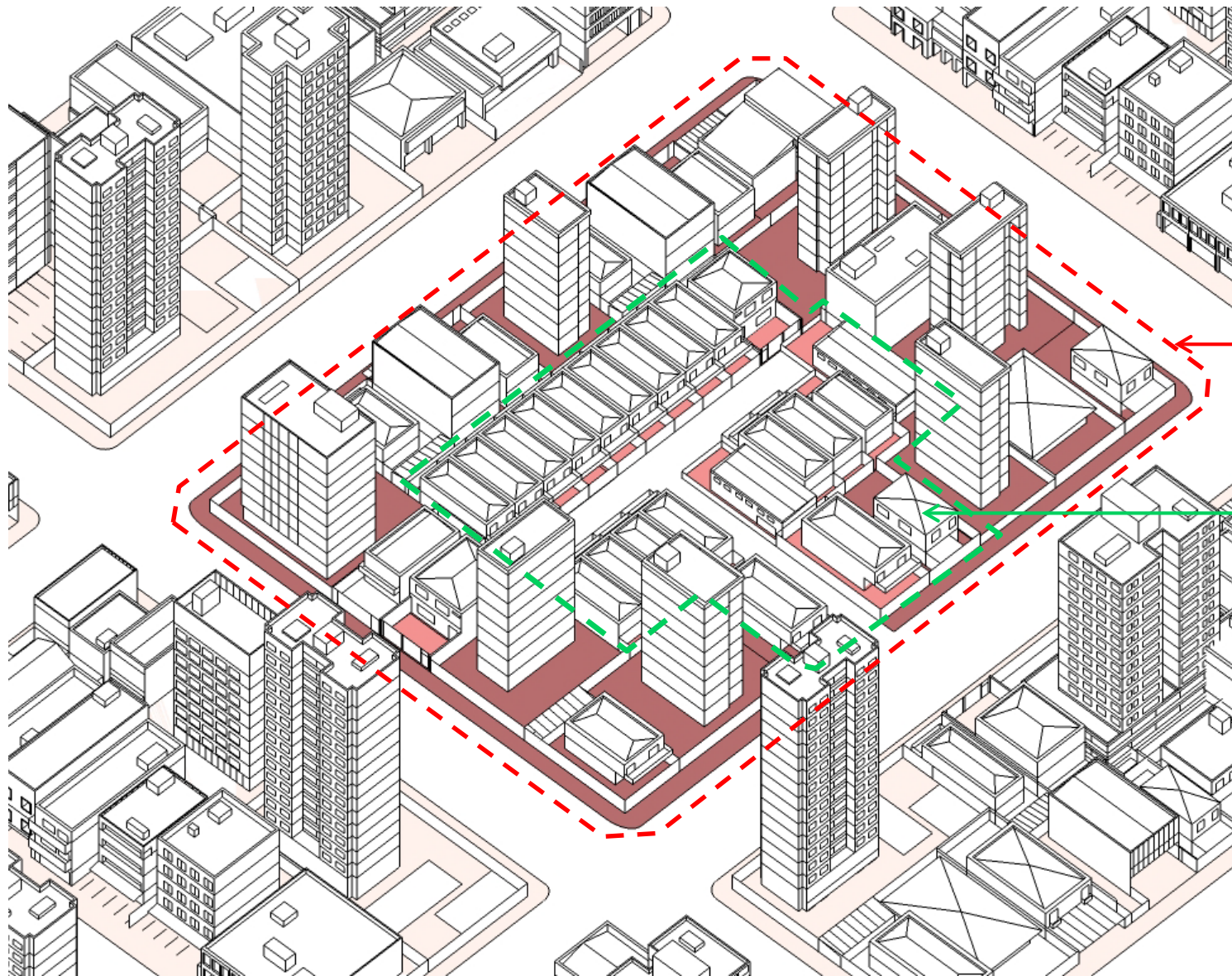
CONTROLE DE GABARITO DE 28m EM LOTES COM ELEVADA DECLIVIDADE

**Lotes com controle
de gabarito de 28m
devido à declividade
maior que 30%**

**Lotes com controle
de gabarito de 28m
devido à declividade
maior que 30%**



CONTROLE DE GABARITO DE 28m AO REDOR DE VILAS (EXEMPLO EM ZEJU)



Faixa de 20 m de largura ao redor da vila com controle de gabarito de 28 m

Vila

PROMOVER O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE



FORTALECIMENTO DO SETOR PRODUTIVO NA CIDADE E DE ESTRATÉGIAS PARA MELHOR DISTRIBUIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS NO TERRITÓRIO, E MELHORIA DO AMBIENTE DE NEGÓCIOS E DOS PROCEDIMENTOS DE LICENCIAMENTO

FORTALECIMENTO DO SETOR PRODUTIVO

- criação da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE);
- criação da Zona Predominantemente Industrial – 2 (ZPI-2);
- proteção aos usos industriais regularmente instalados;
- ampliação das zonas produtivas na cidade (em extensão territorial).

MELHORIA DO AMBIENTE DE NEGÓCIOS NA CIDADE

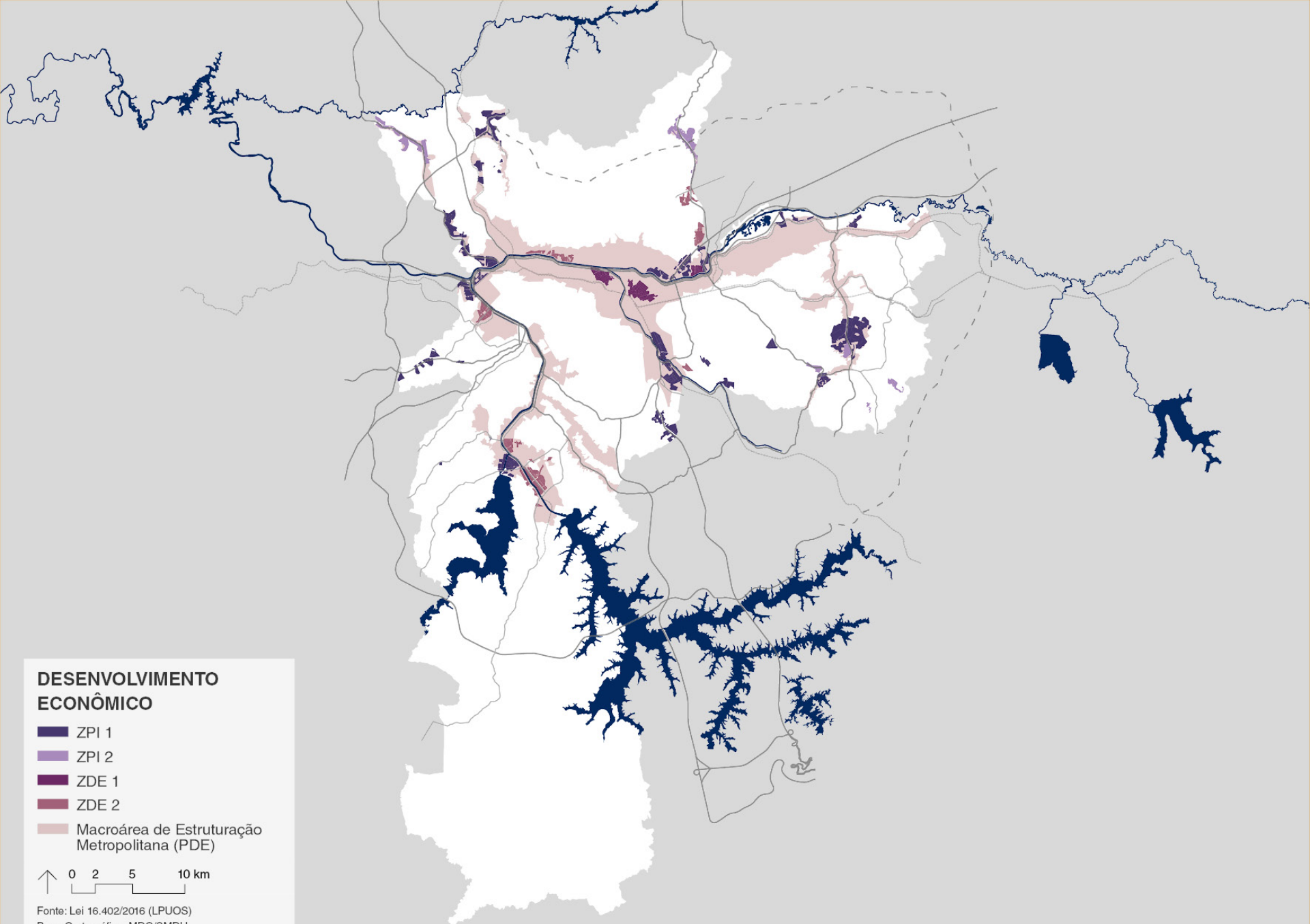
- maior permissão de usos na cidade;
- emissão de licenças de funcionamento para atividades de baixo risco em edificação não regular.

FACILITAÇÃO DA INSTALAÇÃO DE USOS NÃO RESIDENCIAIS EM LOTES PEQUENOS

- isenção do atendimento de número mínimo de vagas;
- isenção do espaço para carga e descarga (exceto na MUC e setores específicos da MEM);
- incentivo de área não computável (50% da área computável) em lotes com até 250m² localizados nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Redução da Vulnerabilidade Urbana e Ambiental.

REGULARIZAÇÃO DE INDÚSTRIAS EXISTENTES FORA DE ZPI

- somente atividades existentes instaladas até a entrada em vigência do PDE.

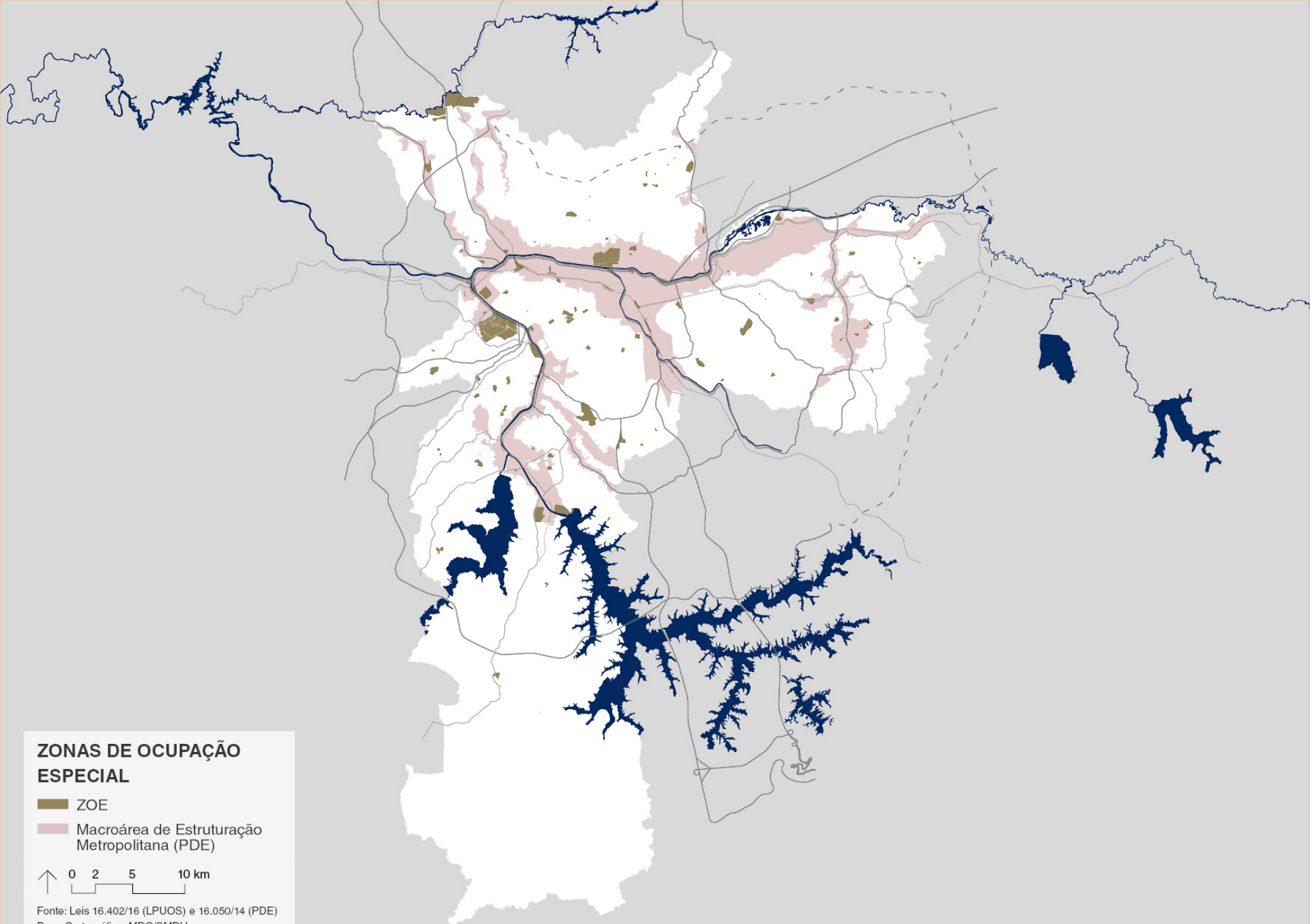


DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- ZPI 1
- ZPI 2
- ZDE 1
- ZDE 2
- Macroárea de Estruturação Metropolitana (PDE)

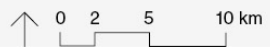


Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016



ZONAS DE OCUPAÇÃO ESPECIAL

-  ZOE
-  Macroárea de Estruturação Metropolitana (PDE)

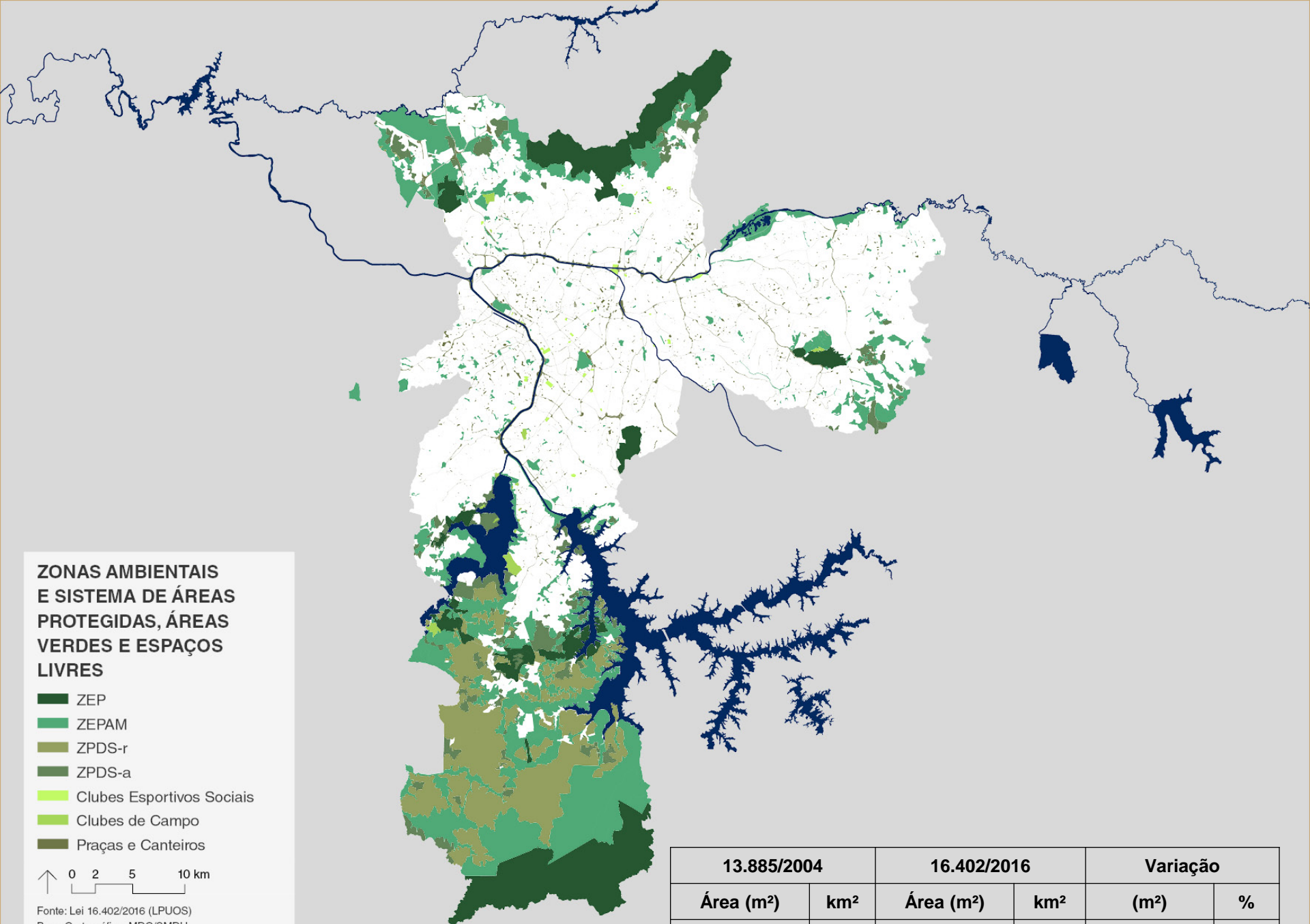


Fonte: Leis 16.402/16 (LPUOS) e 16.050/14 (PDE)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016

INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

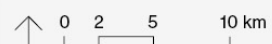


INTRODUÇÃO DE INSTRUMENTOS QUE GARANTAM QUE O PROCESSO DE PRODUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE SEJA ACOMPANHADO DE MEDIDAS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL



**ZONAS AMBIENTAIS
E SISTEMA DE ÁREAS
PROTEGIDAS, ÁREAS
VERDES E ESPAÇOS
LIVRES**

- ZEP
- ZEPAM
- ZPDS-r
- ZPDS-a
- Clubes Esportivos Sociais
- Clubes de Campo
- Praças e Canteiros



Fonte: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU
Elaboração: SMDU, 2016

13.885/2004		16.402/2016		Variação	
Área (m ²)	km ²	Área (m ²)	km ²	(m ²)	%
167.148.369,58	167,15	250.593.196,55	250,59	83.444.826,97	49,92

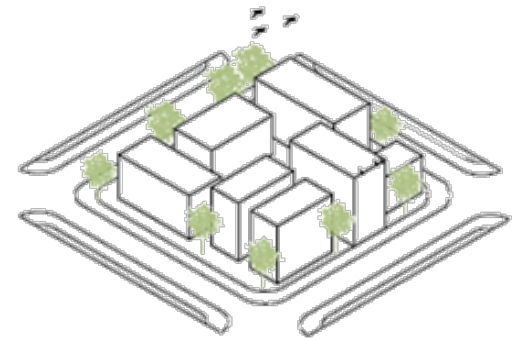
QUOTA AMBIENTAL: OBJETIVOS



**ATENUAÇÃO DAS
ILHAS DE CALOR**



**MELHORIA DA
DRENAGEM**



**PROTEÇÃO DA
BIODIVERSIDADE**

1. Todos os lotes devem atender a taxa de permeabilidade (Quadro 3).
2. Lotes com área superior a 500m² devem atender pontuação mínima de QA (Quadro 3A)
3. A pontuação mínima varia conforme o território e o tamanho do lote (Mapa da Quota Ambiental).
4. A pontuação mínima pode ser atendida por meio de diversas soluções edilícias, tecnológicas e paisagísticas (cada solução tem uma determinada pontuação, conforme Quadro 3B).
5. Quando se pretender pontuação da QA superior à mínima, poderão ser concedidos incentivos econômicos (desconto na contrapartida financeira da outorga onerosa – Quadro 3C).
6. Quando se pretender diversas soluções tecnológicas que sejam passíveis de certificação, poderão ser concedidos incentivos de acordo com o nível da certificação atendida (art. 78).

$$QA = V^{\alpha} \cdot D^{\beta}$$

Sendo:

V: indicador de vegetação

D: indicador de drenagem

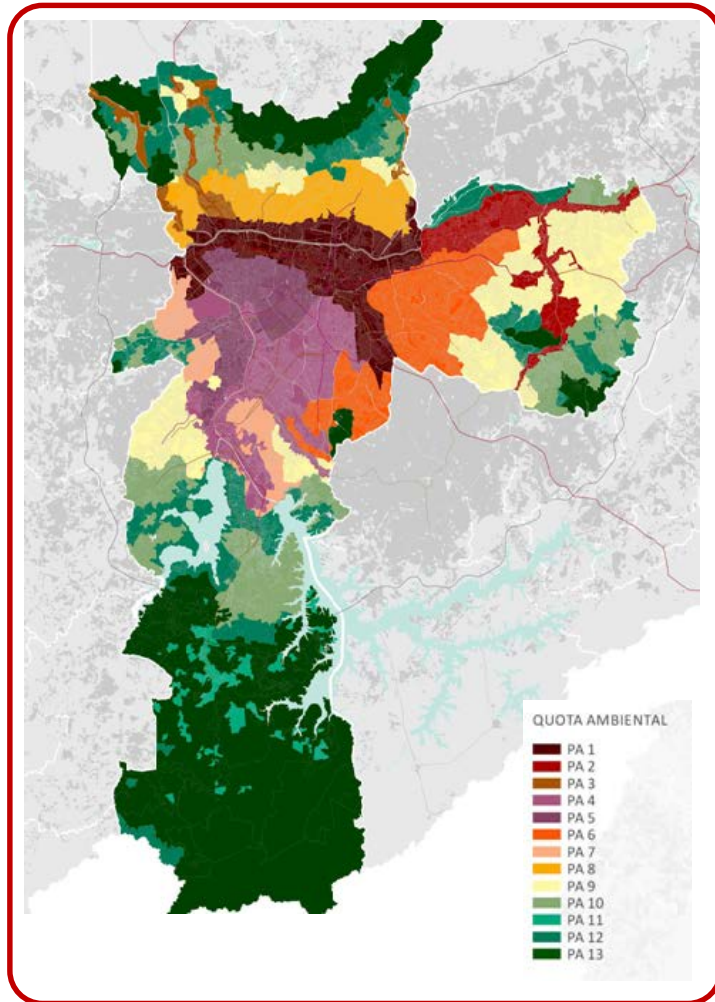
α (alfa) e **β** (beta) correspondem a fatores de ponderação que representam as condições existentes no território quanto as dimensões de vegetação e drenagem urbana, respectivamente.

Indicador de
cobertura vegetal
V

Indicador de
drenagem
D



valores dados em relação à **combinação das soluções
construtivas e paisagísticas** para (V) ou (D)
QUADRO 3B



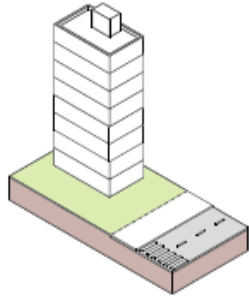
Foram definidos a partir das condicionantes ambientais existentes na cidade, em especial as relacionadas à drenagem urbana, ilhas de calor e vegetação.

Os valores da pontuação mínima exigida variam no território, considerando as condicionantes ambientais e o potencial de transformação urbana.

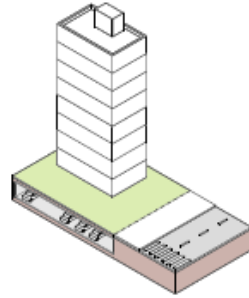
Áreas da cidade com baixa qualificação ambiental (drenagem, microclima e vegetação) em geral, devem pontuar mais, assim como as áreas que já apresentam boa qualificação ambiental e que portanto devem ser preservadas.

SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS PARA (V) OU (D) - QUADRO 3B

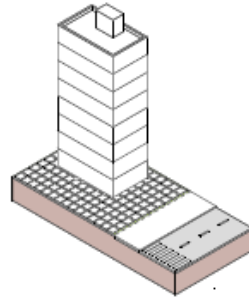
A1. Área ajardinada sobre solo natural



A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm

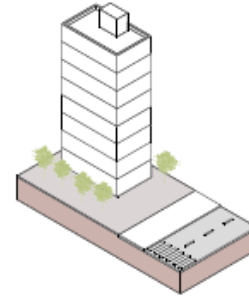


A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural.



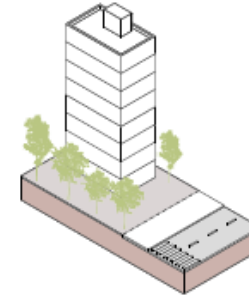
Indivíduo arbóreo de porte pequeno

- B1. A ser plantado
- B5. Estante com DAP entre 20 e 30 cm



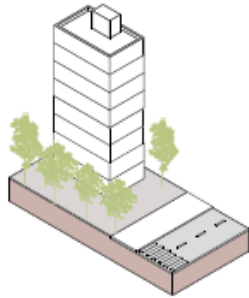
Indivíduo arbóreo de porte médio

- B2. A ser plantado
- B6. Estante com DAP entre 30 e 40 cm



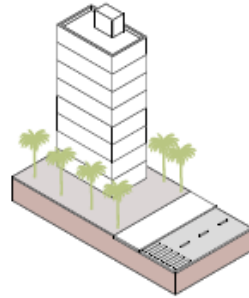
Indivíduo arbóreo de porte grande

- B3. A ser plantado
- B7. Estante com DAP maior que 40cm

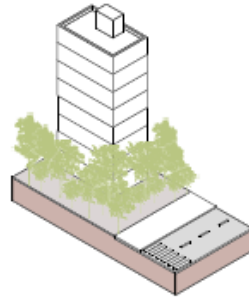


Palmeira

- B4. A ser plantada
- B8. Estante

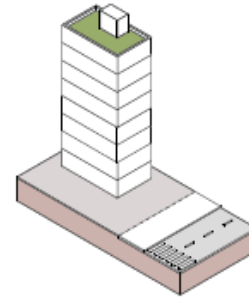


B9. Maciço arbóreo

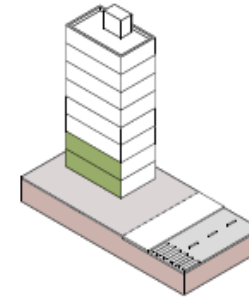


C. Cobertura verde

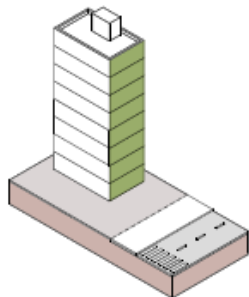
- C1. Espessura de substrato superior a 40 cm
- C2. Espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm



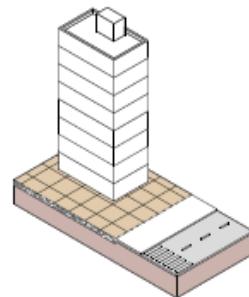
D1. Porção de fachada / muro verde



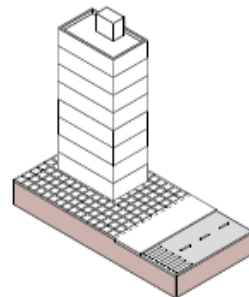
D2. Jardim Vertical



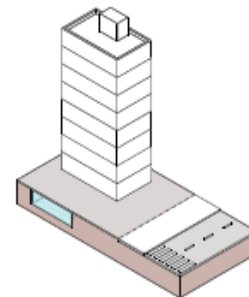
E. Pavimento poroso



F. Pavimento semi-permeável sem vegetação



H. Reservatório de retenção para controle de escoamento superficial



SIMULADOR DE APLICAÇÃO

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
Área total do lote - A (m ²)	0,00 m ²
Localização do lote	ZEU
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA 1
Taxa de ocupação	0,00%
Gabarito do empreendimento (em metros)	0 m
Taxa de permeabilidade mínima - TP	0,15
Fator alfa α	0,50
Fator beta β	0,50
QA mínimo obrigatório	-

ITEM II. COBERTURA VEGETAL				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FV (2)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas				
A1. Área ajardinada sobre solo natural	0,00	(m ²)	0,25	0,00
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m ²)	0,20	0,00
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m ²)	0,10	0,00
B. Vegetação				
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	0,00	(unidade)	15	0,00
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	0,00	(unidade)	35	0,00
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	0,00	(unidade)	80	0,00
B4. Palmeira a ser plantada (4)	0,00	(unidade)	20	0,00
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (5)	0,00	(unidade)	80	0,00
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 40 cm (5)	0,00	(unidade)	180	0,00
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (5)	0,00	(unidade)	400	0,00
B8. Palmeira existente (5)	0,00	(unidade)	90	0,00
B9. Maciço arbóreo (6)	0,00	(m ²)	17	0,00
C. Cobertura verde				
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m ²)	0,20	0,00
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m ²)	0,15	0,00
D. Fachada / muro verde				
D1. Porção de fachada / muro verde	0,00	(m ²)	0,10	0,00
D2. Jardim vertical	0,00	(m ²)	0,15	0,00
V PARCIAL				0,00
V FINAL				0,00

ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (7)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (8)
A1*. Área ajardinada sobre solo	0,00	(m ²)	0,22	0,00
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m ²)	0,26	0,00
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m ²)	0,60	0,00
C1*. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m ²)	0,26	0,00
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m ²)	0,31	0,00
E. Pavimento poroso (9)	0,00	(m ²)	0,10	0,00
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação	0,00	(m ²)	0,78	0,00
G. Superfícies com pavimentos não permeáveis (10)	0,00	(m ²)	0,82	0,00
D PARCIAL (11)				0,00
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	0,00	(t)	n/a	n/a
H. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	0,00	(t)	n/a	n/a
D FINAL				1,00

ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA	0,00
-------------------------------	------

Quadro 3B - Composição da pontuação da Quota Ambiental

NOTAS EXPLICATIVAS:

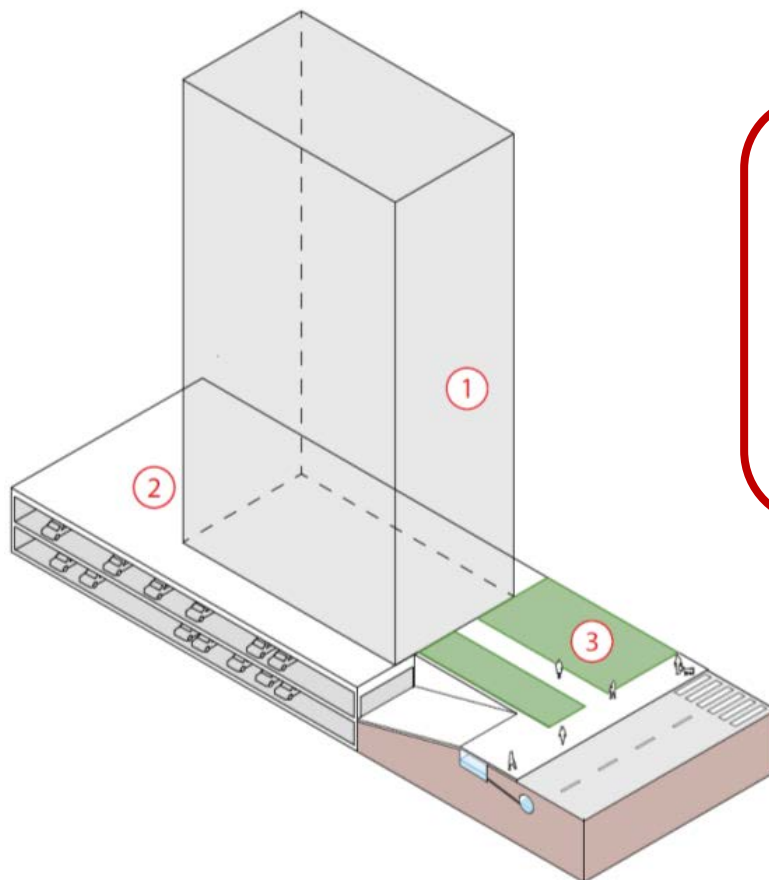
* mesmos valores do item II;

(1) P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;

(2) FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal, quanto maior valor mais eficaz;

Legenda:

- ① Edificação
- ② Piso impermeável
- ③ Área ajardinável sobre solo (permeável)



Área do lote: 1.000 m²

PONTUAÇÃO ATINGIDA

V = 0,10

D = 0,23

Vol. do reservatório = 7.650 litros*

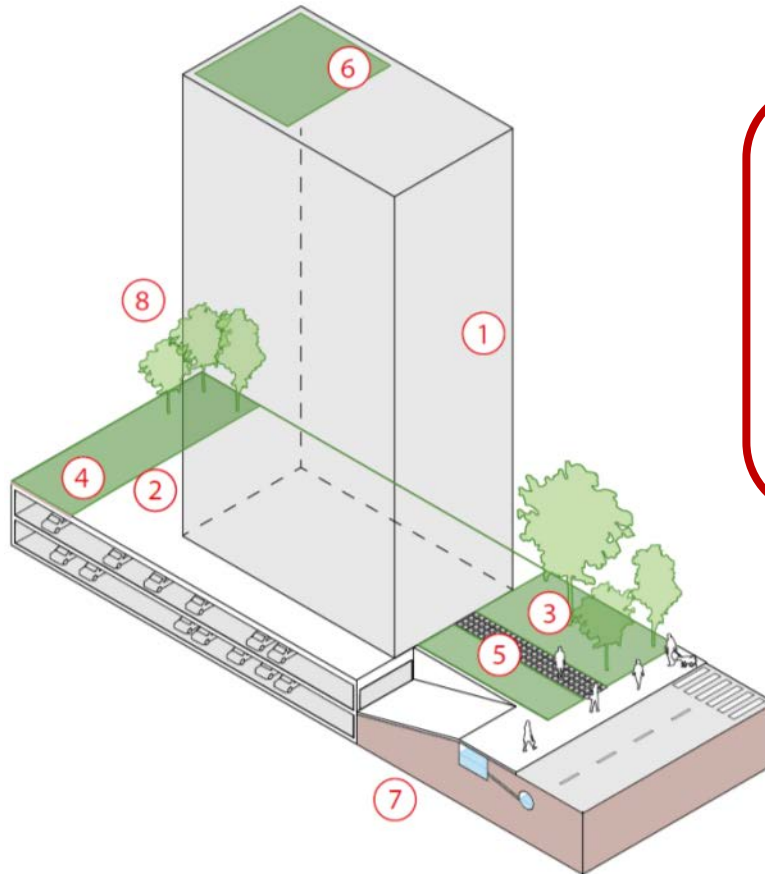
QA = 0,15

* Volume do reservatório calculado com base na Lei da Piscinha (13.276/02)

Legenda:

- ① Edificação
- ② Piso impermeável
- ③ Área ajardinável sobre solo (permeável)
- ④ Área ajardinável sobre laje
- ⑤ Piso semipermeável com vegetação
- ⑥ Cobertura verde
- ⑦ Reservatório de retenção
- ⑧ Árvores

Área do lote: 1.000 m²



PONTUAÇÃO ATINGIDA

T.P. = 0,15

V = 0,49

D = 0,29

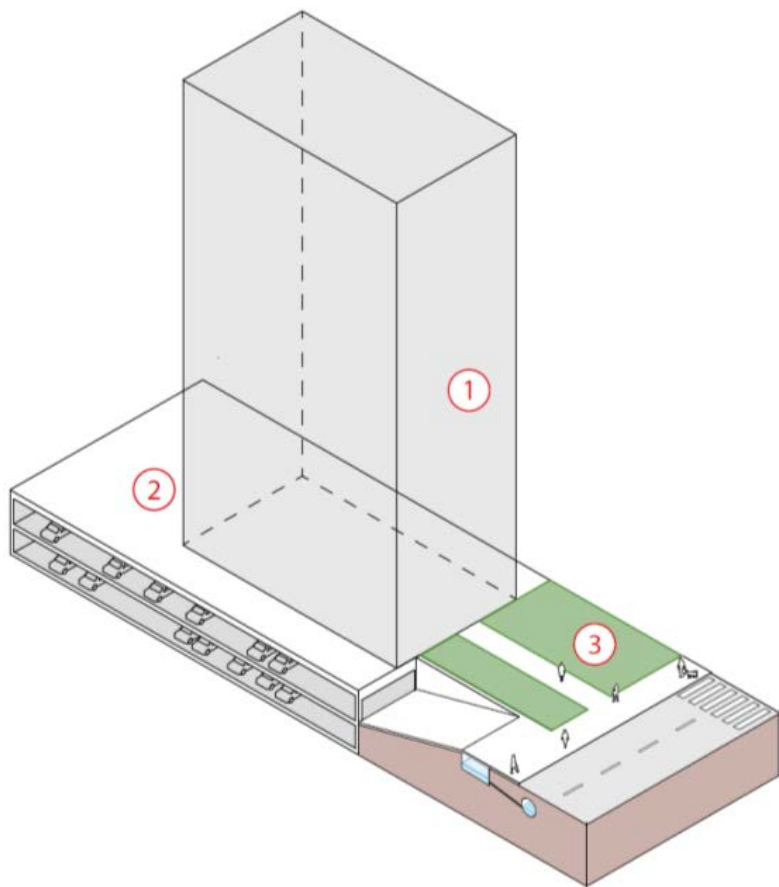
Vol. do reservatório = 6.300 litros*

QA = 0,38 (obrigatório 0,37)

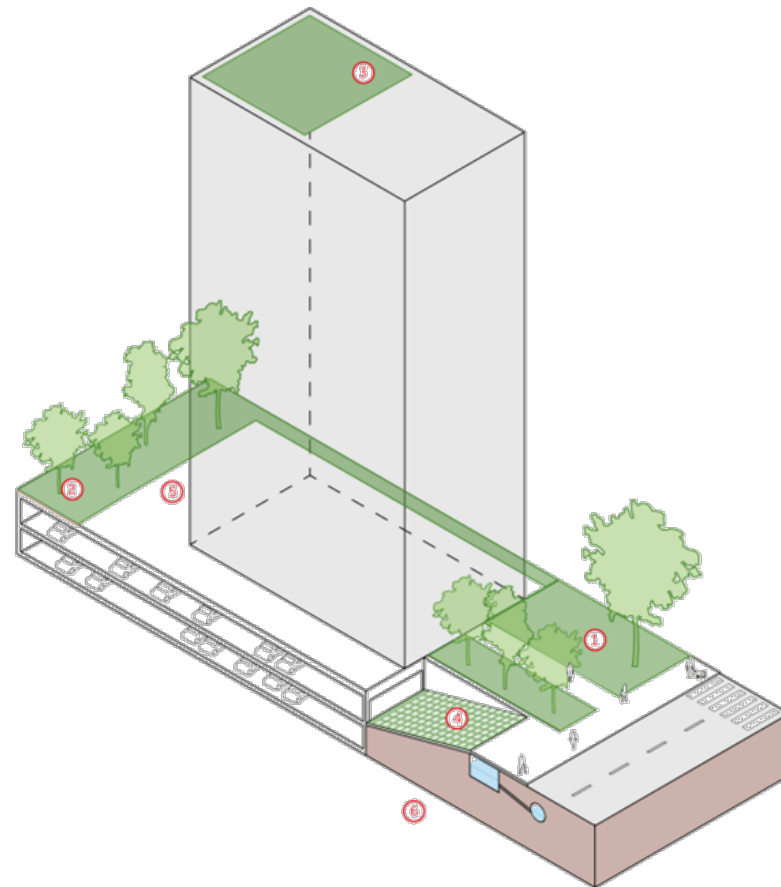
* Acrescido do Reservatório de aproveitamento de águas pluviais com volume de 3.100 litros (obrigatório - art. 75)

POTENCIAL DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: COMPARATIVO LEIS 13.885/04 E 16.402/16

Lei 13.885/04



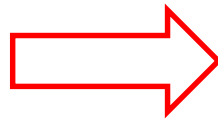
Lei 16.402/16



**PARA FINS DE ADAPTAÇÃO DA APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO,
FOI DEFINIDO DESCONTO DE 25% NA PONTUAÇÃO MÍNIMA DURANTE
2 ANOS. E APÓS ESTE PERÍODO A QA PODERÁ PASSAR POR REVISÃO.**

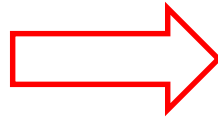
INCENTIVOS PREVISTOS

1) ATENDIMENTO DA PONTUAÇÃO MAIOR QUE A QA MÍNIMA OBRIGATÓRIA



DESCONTO NO VALOR TOTAL DA OUTORGA ONEROSA OU BENEFÍCIO EM ÁREA NÃO COMPUTÁVEL

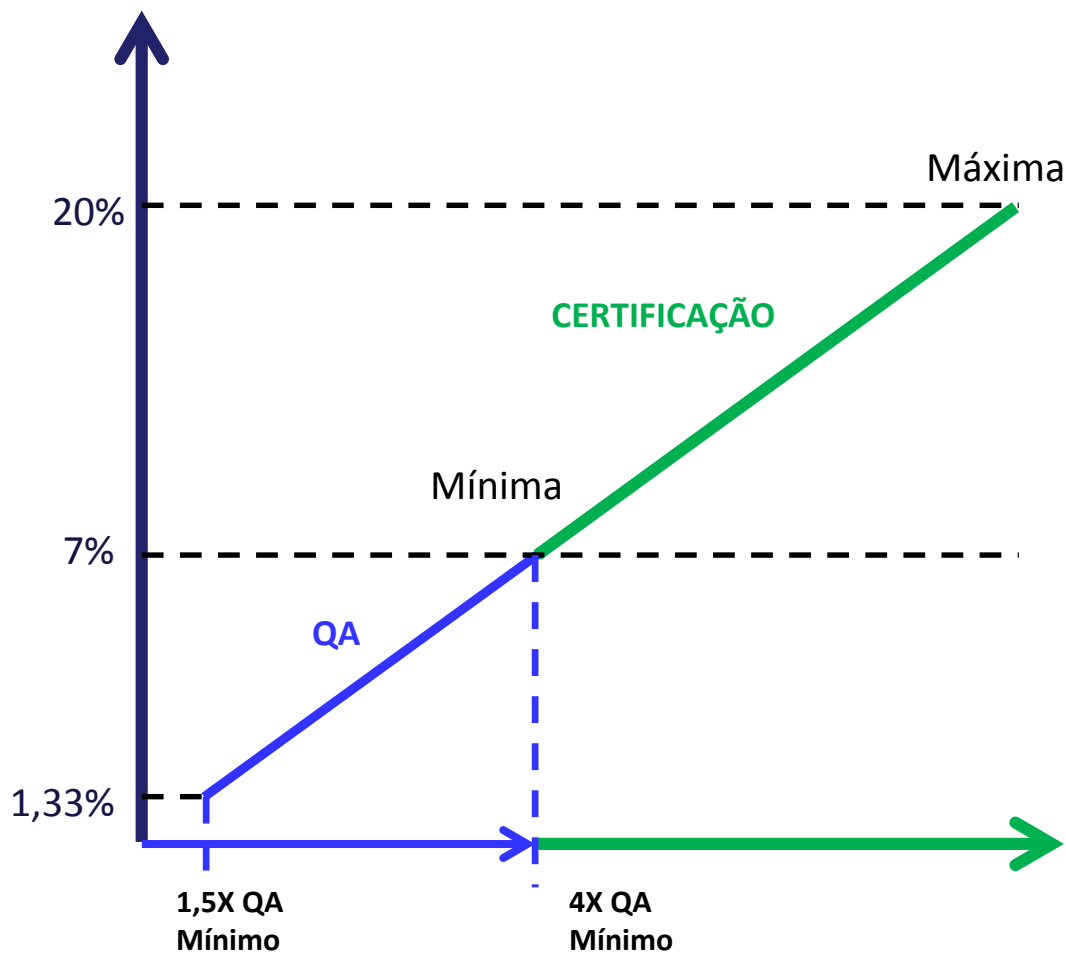
2) CERTIFICAÇÃO DE SUSTENTABILIDADE



DESCONTO NO VALOR TOTAL DA OUTORGA ONEROSA

DINÂMICA DOS INCENTIVOS

Desconto contrapartida financeira outorga onerosa



Exemplo: Macroárea de Urbanização Consolidada (PA 5)

PRESERVAR O PATRIMÔNIO CULTURAL



*MANUTENÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)
NAS ÁREAS TOMBADAS E INDICAÇÃO DE NOVAS ÁREAS PARA TOMBAMENTO.*

FATOR DE INCENTIVO (Fi)

-Revisão dos valores de Fator de Incentivo (Fi) para novas declarações de potencial construtivo passível de transferência.

LIMITE DA TDC RELACIONADO À ARRECADAÇÃO DO FUNDURB

-Estabelecimento de limite do valor pecuniário envolvido nas transferências sem doação proporcional a no máximo 5% do valor arrecadado no FUNDURB nos últimos 12 meses.

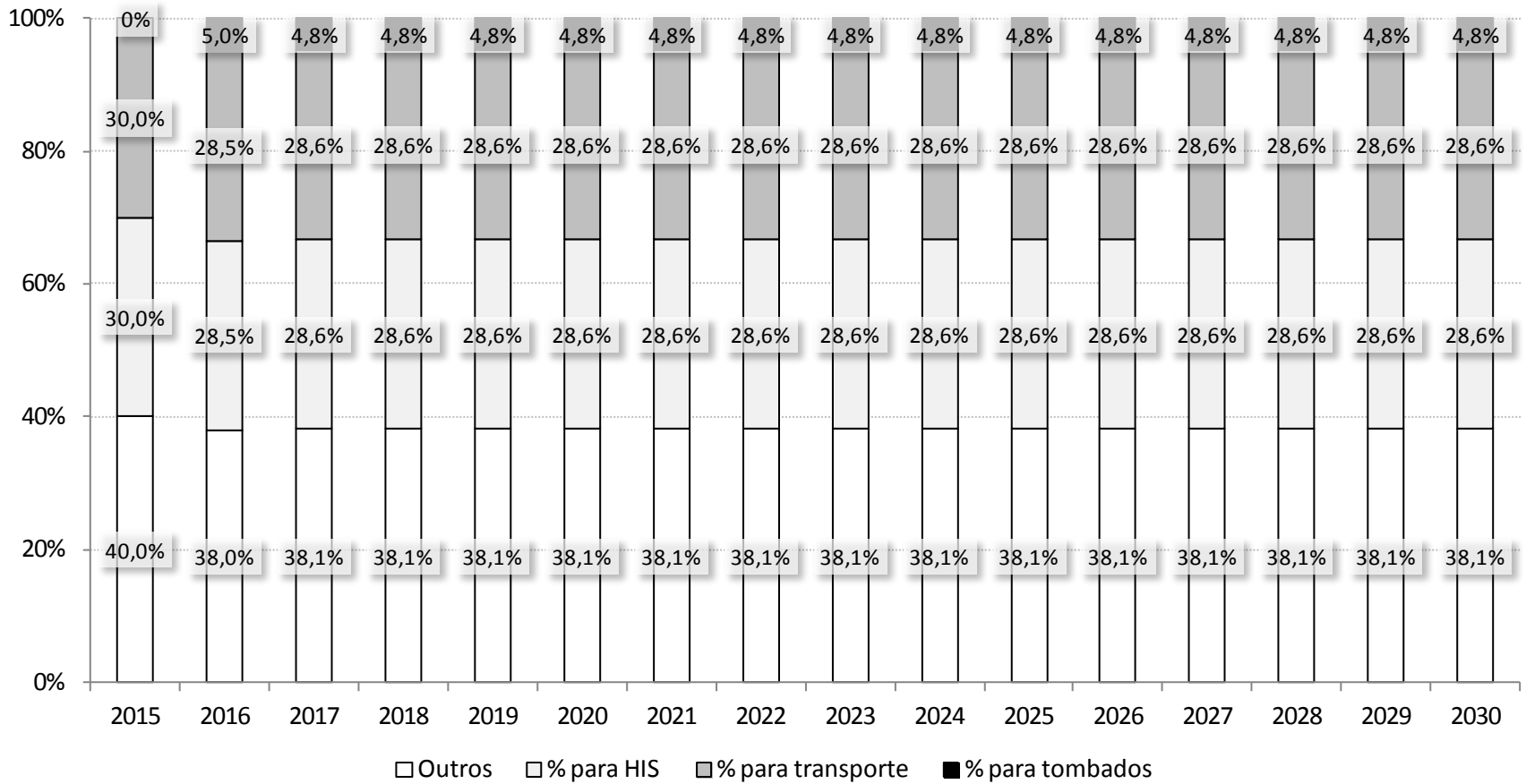
REFORMAS COM ACRÉSCIMO DE ÁREA EM BENS TOMBADOS

-No caso de reformas com incremento de área construída em imóveis tombados que já tenham recebido a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência a área acrescida será descontada do potencial construtivo transferível do imóvel.

PRAZO PARA ANÁLISE DE IMÓVEIS COM ABERTURA DE TOMBAMENTO

-Estabelecimento de prazo máximo de 2 anos para análise pelos órgãos de preservação competentes dos imóveis com indicação de tombamento para que estes sejam mantidos como ZEPEC.

Destinação efetiva de recursos do FUNDURB



gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br



março, 2016