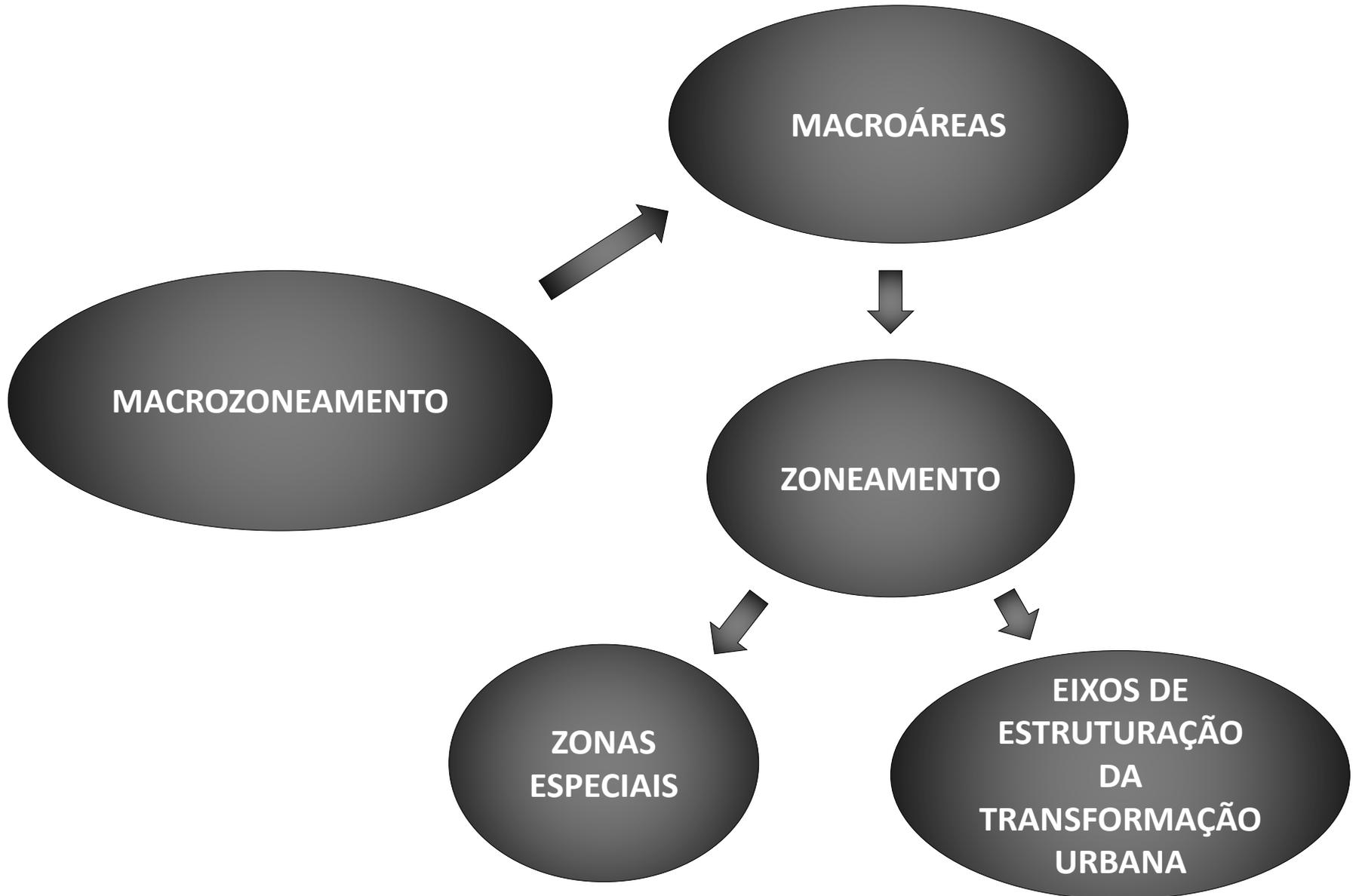


AVALIAÇÃO NOVO PDE



Claudio Bernardes

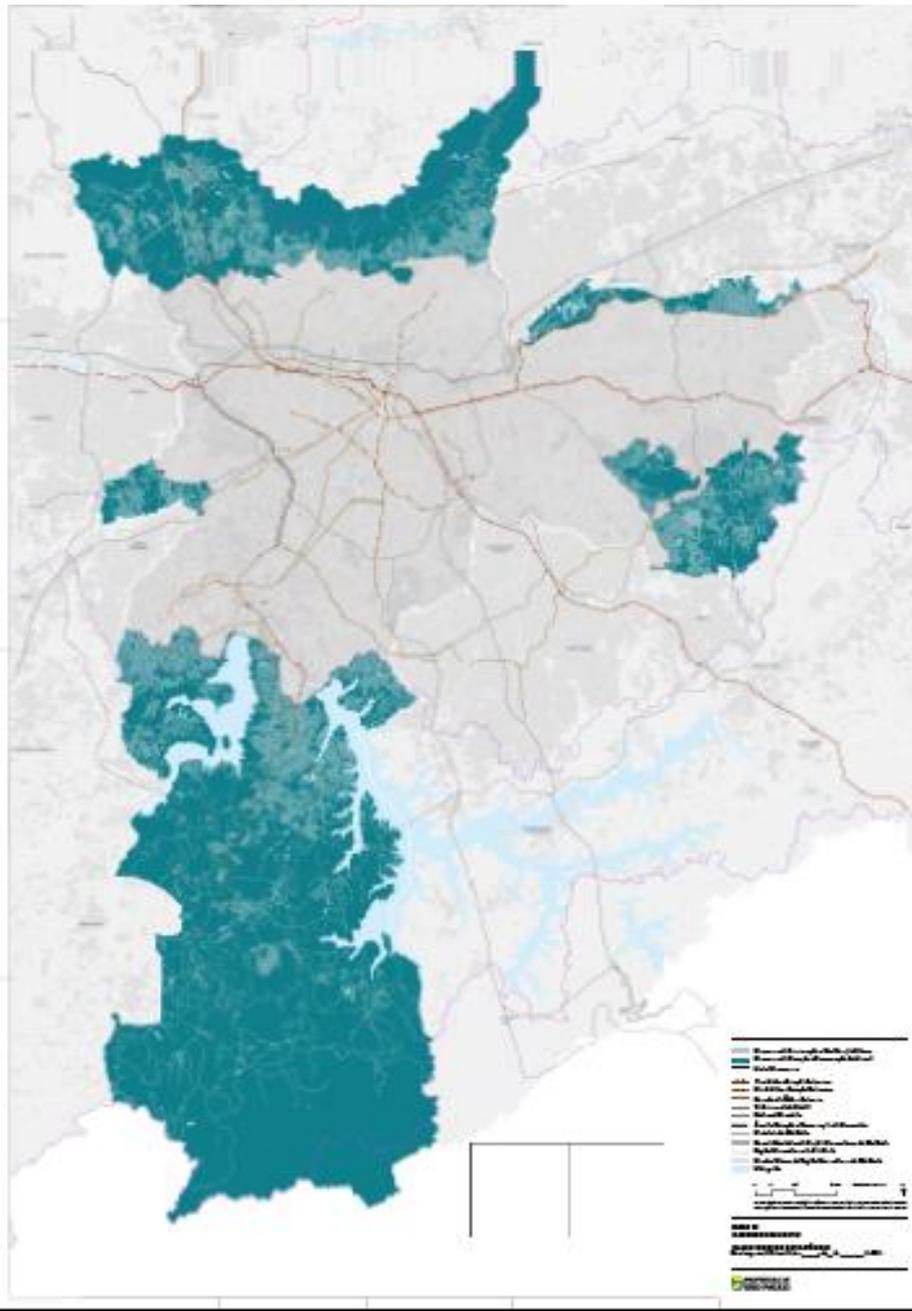
ORDENAÇÃO TERRITORIAL



MACROZONAS

 Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;

 Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.



**MACROZONA DE
PROTEÇÃO E
RECUPERAÇÃO
AMBIENTAL**

**MACROZONA DE
ESTRUTURAÇÃO E
QUALIFICAÇÃO URBANA**

**MACROÁREA DE
PRESERVAÇÃO DE
ECOSSISTEMAS
NATURAIS**

**MACROÁREA DE
ESTRUTURAÇÃO
METROPOLITANA**

**MACROÁREA DE
CONTENÇÃO
URBANA E USO
SUSTENTÁVEL**

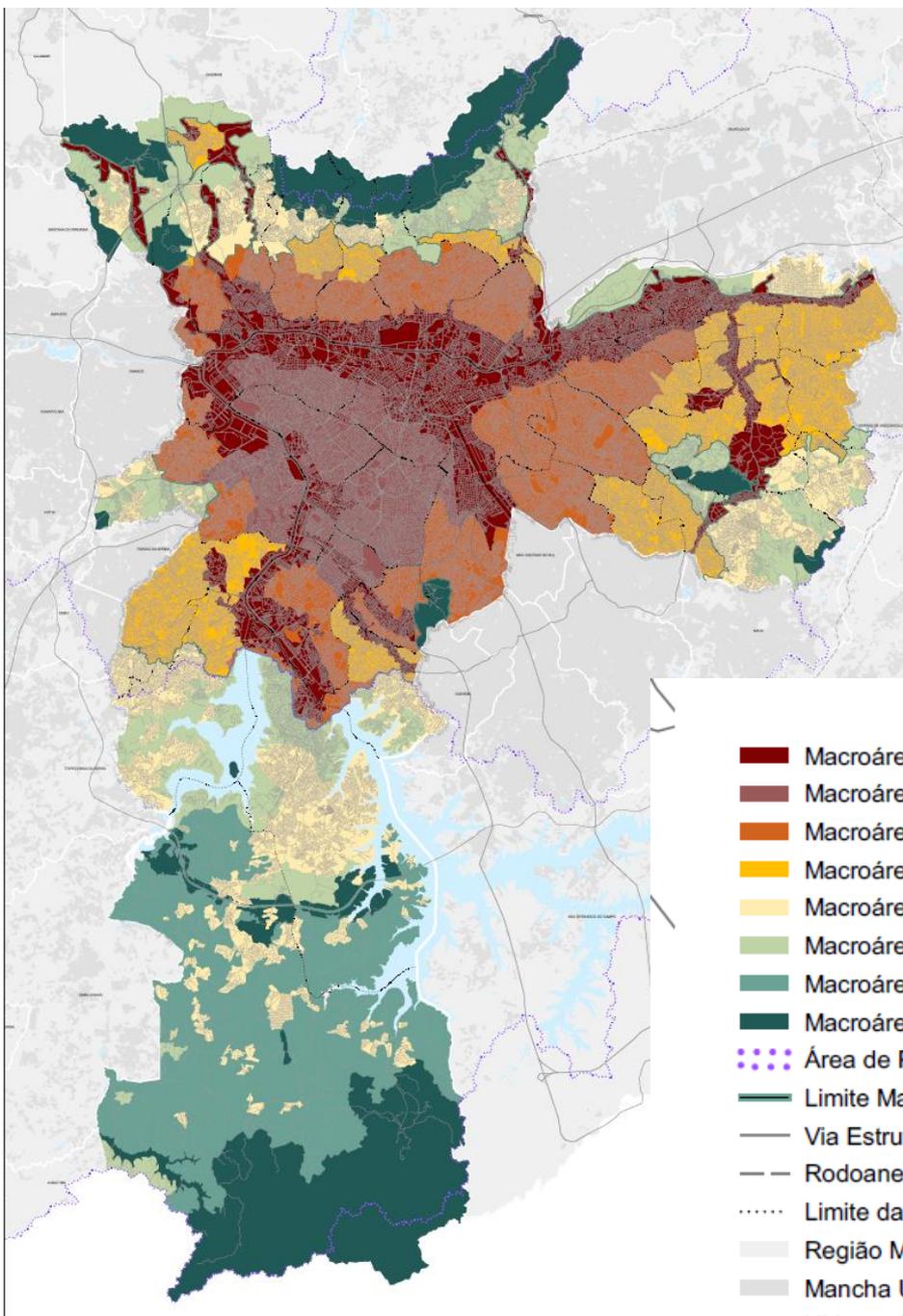
**MACROÁREA DE
QUALIFICAÇÃO DA
URBANIZAÇÃO
CONSOLIDADA**

**MACROÁREA DE
RECUPERAÇÃO
URBANA E
AMBIENTAL**

**MACROÁREA DE
REDUÇÃO DA
VULNERABILIDADE
URBANA**

**MACROÁREA DE
REDUÇÃO DA
VULNERABILIDADE
URBANA**

MACROÁREAS



- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Macroárea de Urbanização Consolidada
- Macroárea de Qualificação da Urbanização
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental
- Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
- Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
- Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Limite Macrozonas
- Via Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite das Subprefeituras do Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Hidrografia

**NOVOS
CONCEITOS**

COTA PARTE DE TERRENO MÁXIMA

Determinação do número mínimo de unidades que podem ser produzidas em determinado lote.

$$\text{N}^\circ \text{ min. unidades} = (\text{CAu} \times \text{At}) / (\text{CA}_{\text{max}} \times \text{Cota parte máxima})$$

EXEMPLO :

$$\text{TERRENO} = 3.000 \text{ m}^2$$

$$\text{COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO} = 20 \text{ m}^2$$

$$\text{CAu} = 4 \quad \text{CAmax} = 4$$

$$\text{N}^\circ \text{ min. unidades} = (\text{CAu} \times \text{At}) / (\text{CA}_{\text{max}} \times \text{Cota máxima})$$

$$\text{N}^\circ \text{ min. unid.} = (4 \times 3000) / (4 \times 20) = 150$$

150 unidades

EXEMPLO :

TERRENO = 3.000 m²

COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO = 20 m²

CA_u = 3 CA_{max} = 4

$$\text{N}^\circ \text{ min. unidades} = (\text{CA}_u \times \text{At}) / (\text{CA}_{\text{max}} \times \text{Cota máxima})$$

$$\text{N}^\circ \text{ min. unid.} = (3 \times 3000) / (4 \times 20) = 112,5$$

113 unidades

COTA PARTE MÁXIMA E ÁREA DAS UNIDADES

EXEMPLO :

$$\text{TERRENO} = 3.000 \text{ m}^2$$

$$\text{COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO} = 20 \text{ m}^2$$

$$\text{CAu} = 4 \quad \text{CAmax} = 4$$

Número mín. de unidades = 150

$$\text{ÁREA MÁXIMA DA UNIDADE} = \frac{\overbrace{(3000 \times 4)}^{12.000}}{150} = \mathbf{80 \text{ m}^2}$$



EXEMPLO :

Número mín. de unidades = 150

Área computável = 12.000 m²

5.500 m²

Au = 55m²

100 un.

6.500 m²

50 un.

Au = 130 m²

COTA DE SOLIDARIEDADE

Exigência aplicável para **obtenção de certificado de conclusão** em empreendimentos com área computável superior a 20.000 m²

OPÇÕES DE CUMPRIMENTO DA COTA DE SOLIDARIEDADE

- 1) DESTINAR 10% DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO PARA HIS - (NÃO COMPUTÁVEL)
- 2) PRODUZIR HIS COM A MESMA ÁREA EXIGIDA EM OUTRO TERRENO (MACROZONA ESTRUTURAÇÃO URBANA)
- 3) DOAR TERRENO DE VALOR EQUIVALENTE A 10% DO TERRENO DO EMPREENDIMENTO (MESMA MACROZONA)
- 4) PAGAR 10% DO VALOR DO TERRENO (DEPÓSITO NO FUNDURB)



**ACRÉSCIMO DE
10% NA ÁREA
COMPUTÁVEL**



CA max pode ir a 4,4

Cota de Solidariedade - Exceções

os empreendimentos de **uso não-residencial** localizados em áreas onde o **fator de planejamento para os usos nR é igual a zero** ficam dispensados da obrigação

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

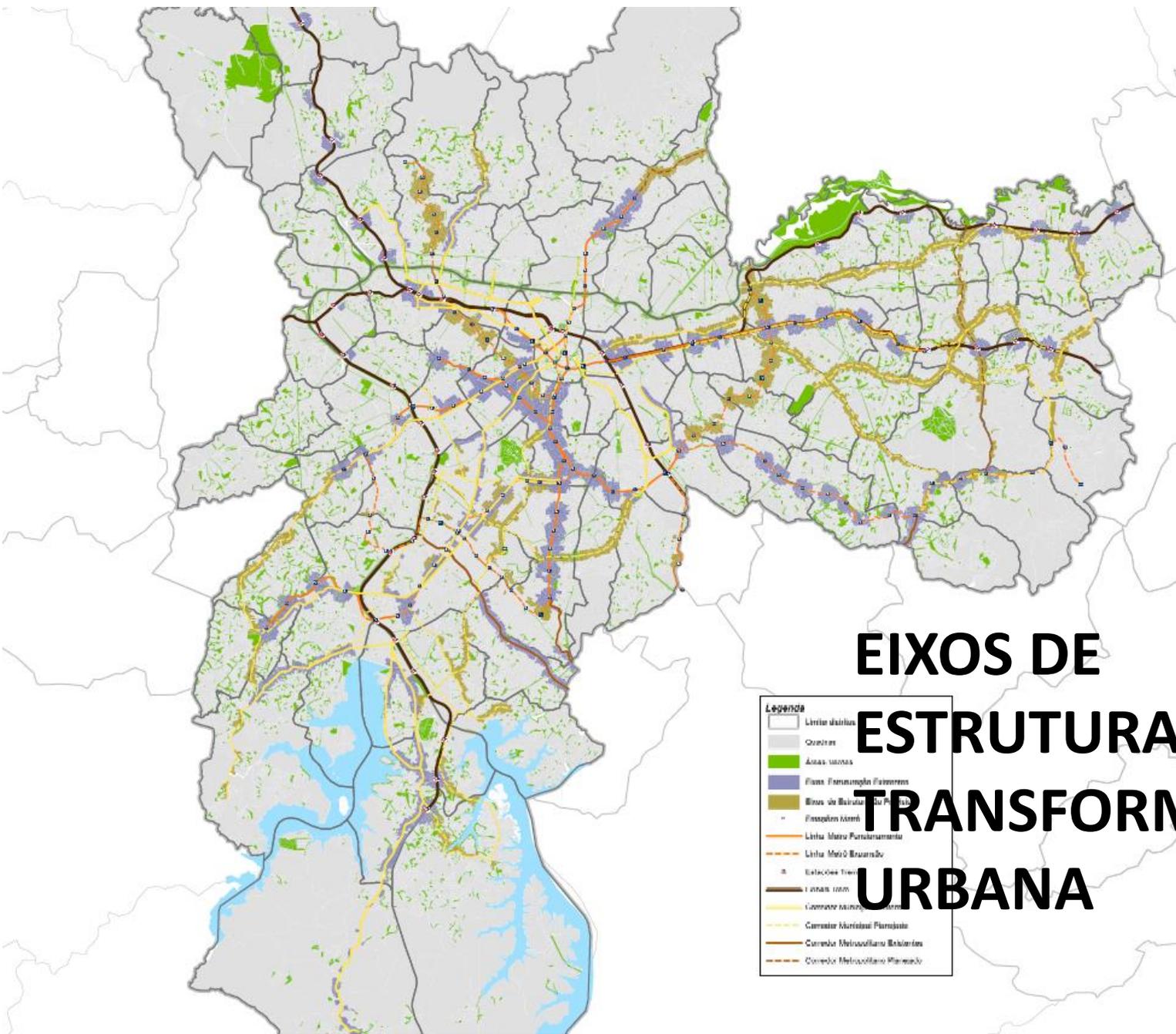
Quadro 6. Fator de planejamento (Fp)

Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas	FpR	FpnR
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

Extensão da Obrigação da Cota de Solidariedade

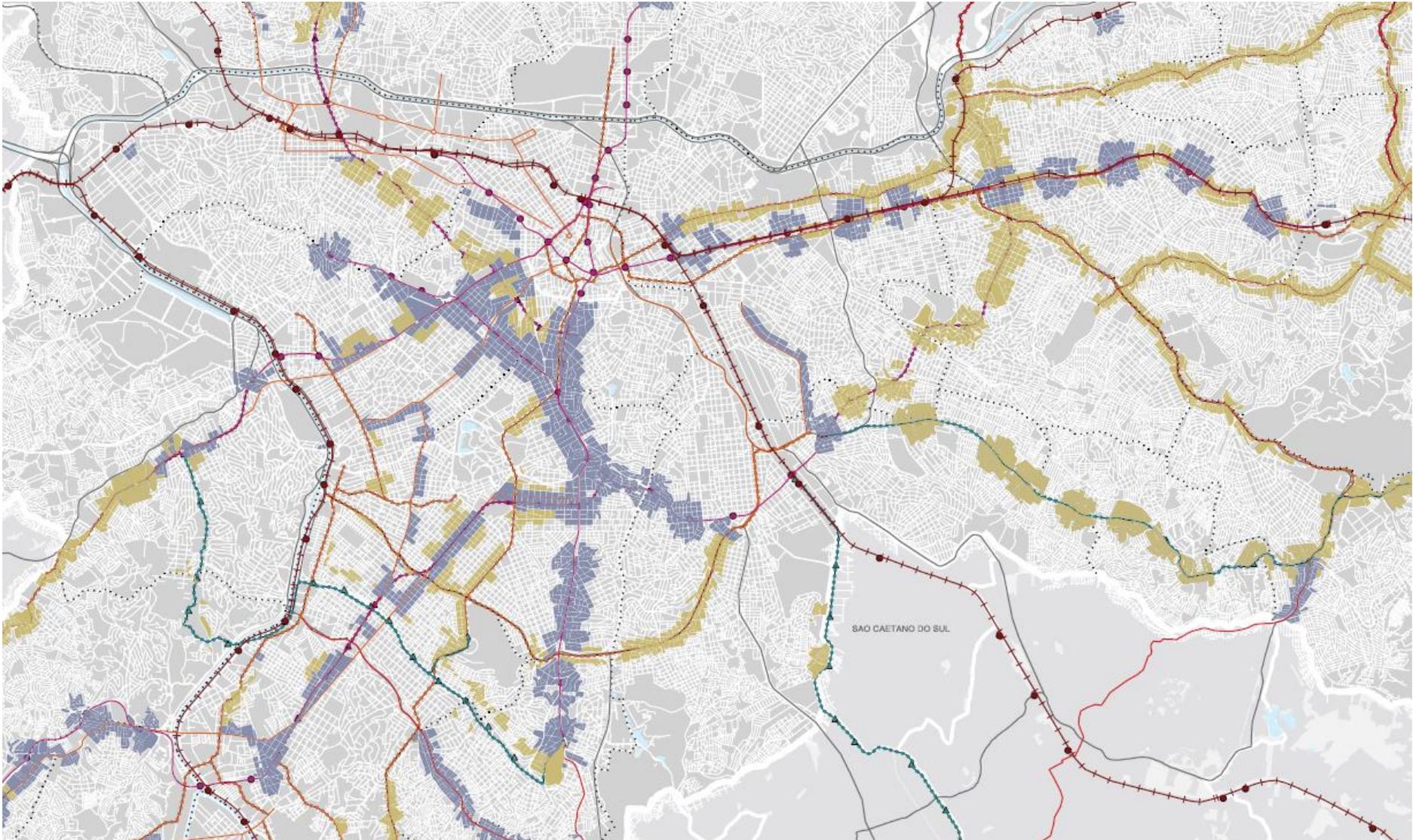
Terrenos originados de desmembramento posterior ao PDE, cuja área computável do terreno desmembrado for superior a 20.000 m²



EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

Legenda

	Limite urbano
	Quilates
	Áreas verdes
	Fluxo Paranaíba Foz de Iguaçu
	Fluxo da Baía da Paranaguá
	Fluxo Itaipu
	Linha Metro Paranaense
	Linha Metrô Expresso
	Estações Metrô
	Linha Integrada
	Corredor Integrado Paranaense
	Corredor Metrolinha Paranaense
	Corredor Metrolinha Integrada
	Corredor Metrolinha Expresso

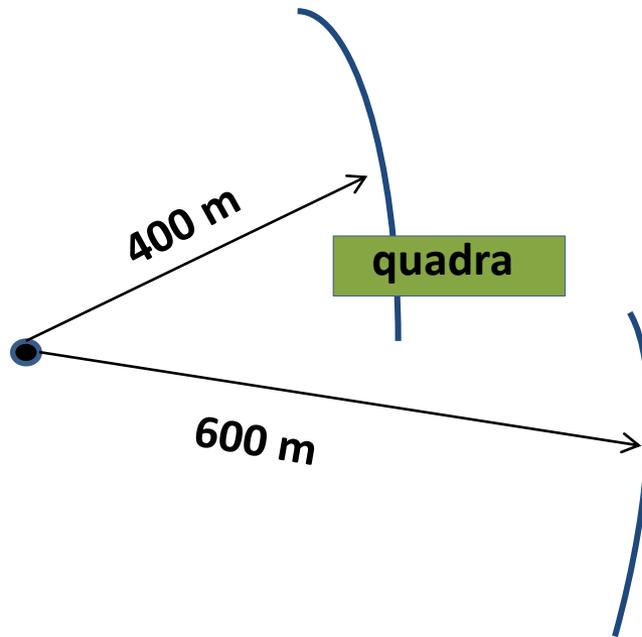


Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

Estações :

Linhas de Metrô, Monotrilho, VLT, VLP elevadas

Raio 400-600m do centro das estações

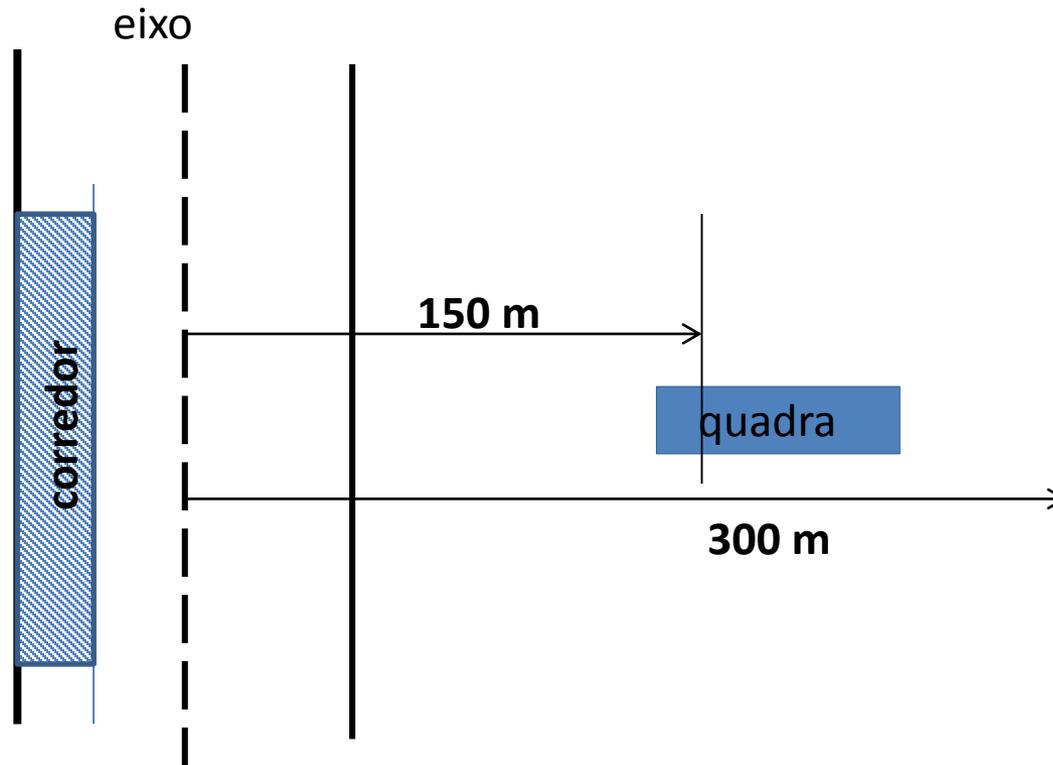


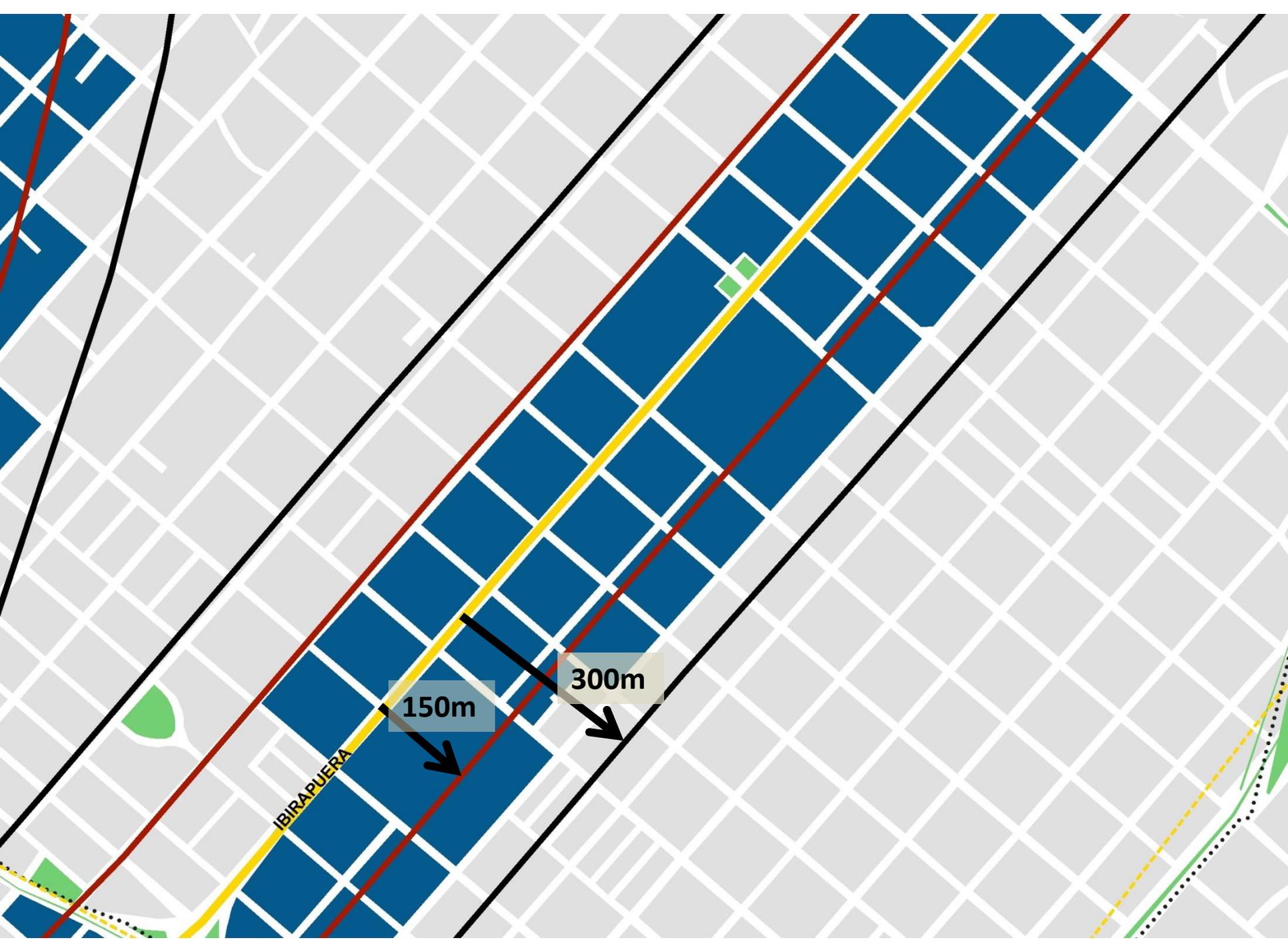


Linhas VLP não elevadas, Corredores de ônibus Linhas 1 e 3 do Metrô, Linha 15 Monotrilho



Faixas 150-300m paralelas ao eixo das vias

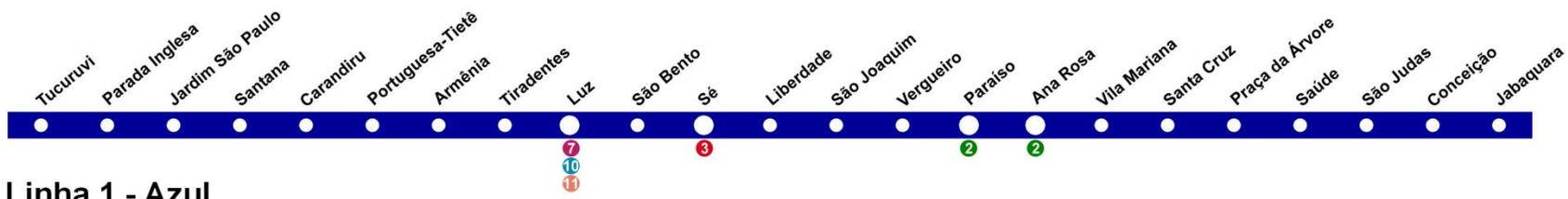




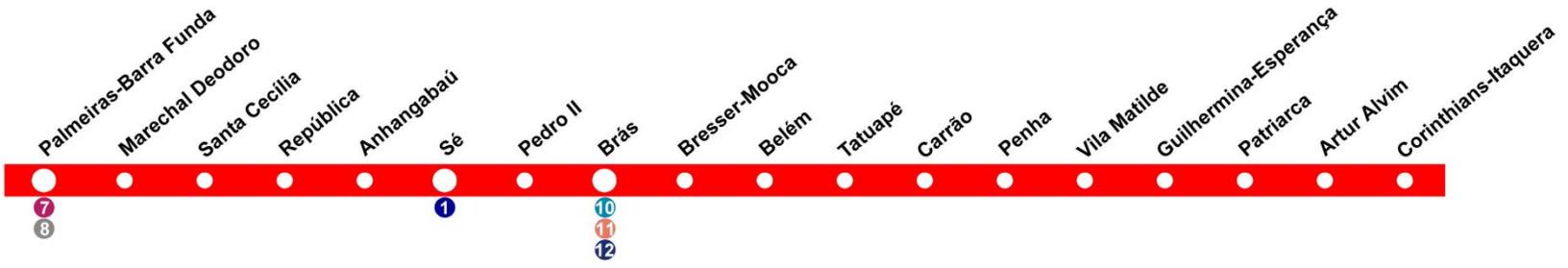
IBIRAPUERA

150m

300m



Linha 1 - Azul



Linha 3 - Vermelha



Linha 15 Prata - Monotrilho

ÁREAS EXCLUÍDAS DOS EIXOS

- ZER
- ZOE
- ZEPAM
- ZEIS
- ZEPEC
- Perímetros de Operações Urbanas em vigor
- Áreas verdes
- Subsetores
 - Arco Tietê
 - Arco Tamanduateí
 - Arco Pinheiros
 - Arco Jurubatuba

REGRAS DE TRANSIÇÃO

PRAZOS PARA ENCAMINHAMENTO DOS PROJETOS DE LEI À CÂMARA MUNICIPAL

Arco Tamanduateí 2015

Arco Tietê 2016

Arco Jurubatuba 2017

Arco Pinheiros 2018

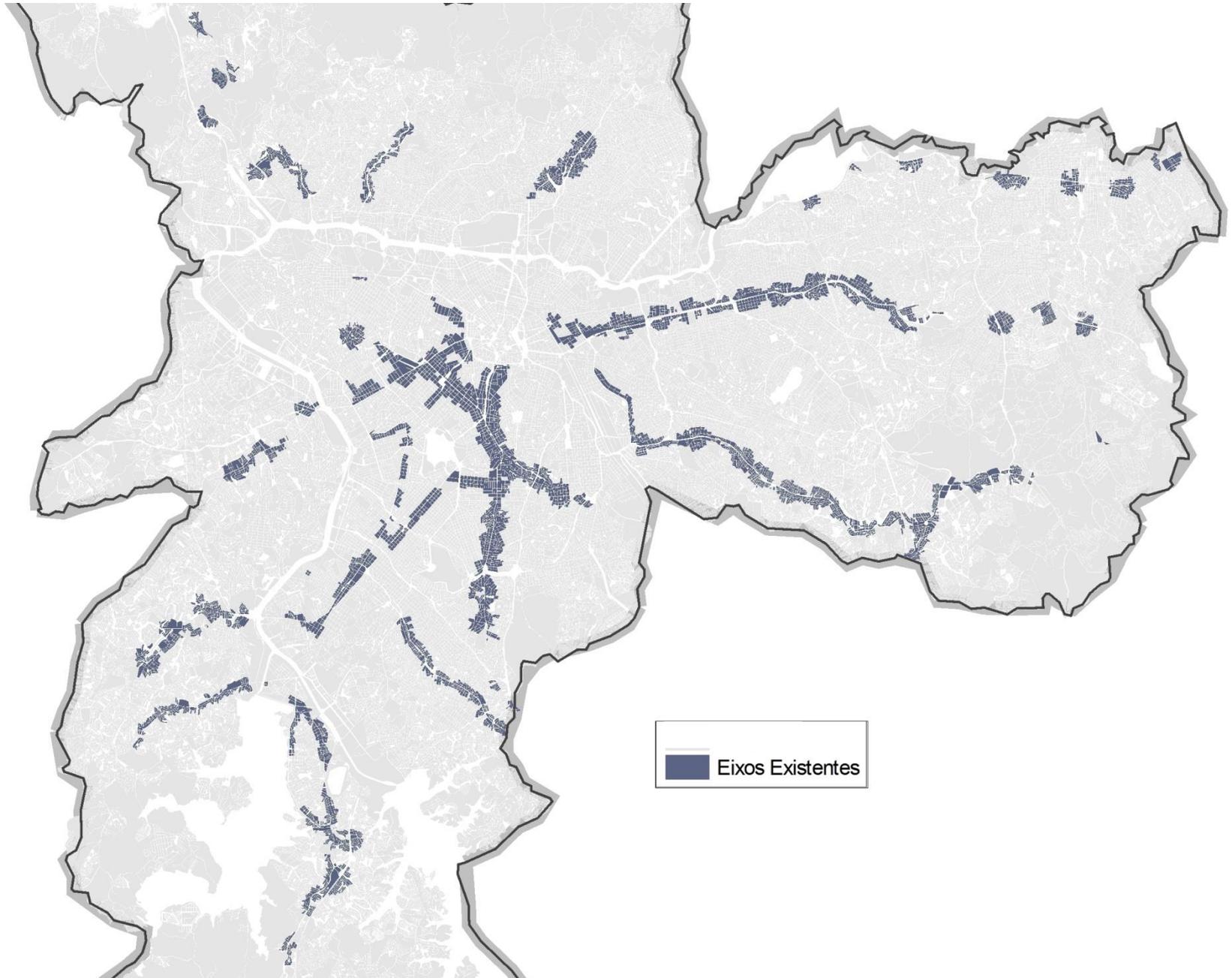
POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO POR 6 MESES

Não cumpridos
prazos para
envio dos PL à
Câmara

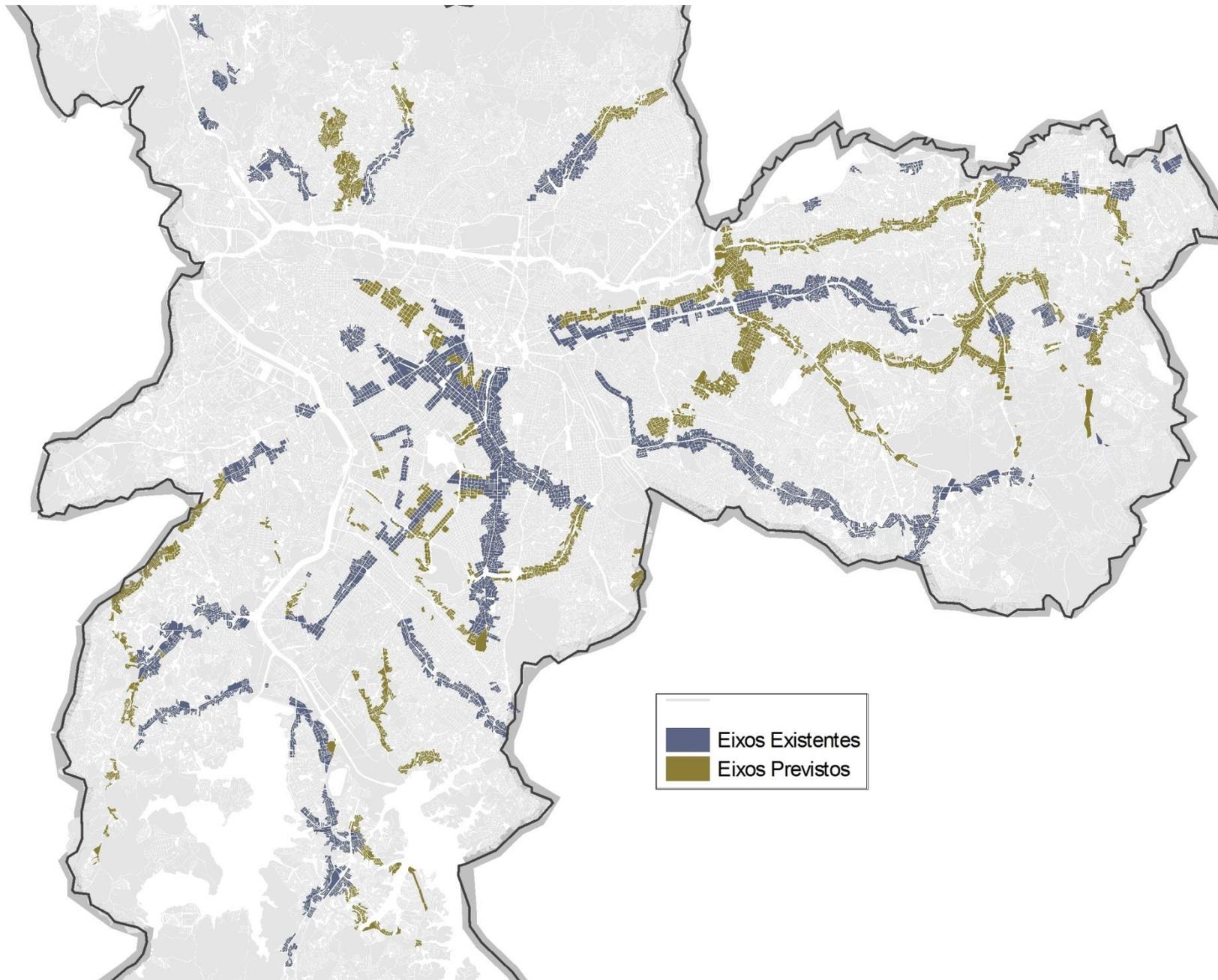


Passam a vigorar os
parâmetros urbanísticos
previstos para os eixos
naqueles subsetores

EIXOS EXISTENTES



EIXOS EXISTENTES E PREVISTOS



EIXOS PREVISTOS

Passam a valer as regras para os eixos previstos, após emissão das licenças para as obras e emissão da respectiva ordem de serviços

Início da vigência declarado por decreto

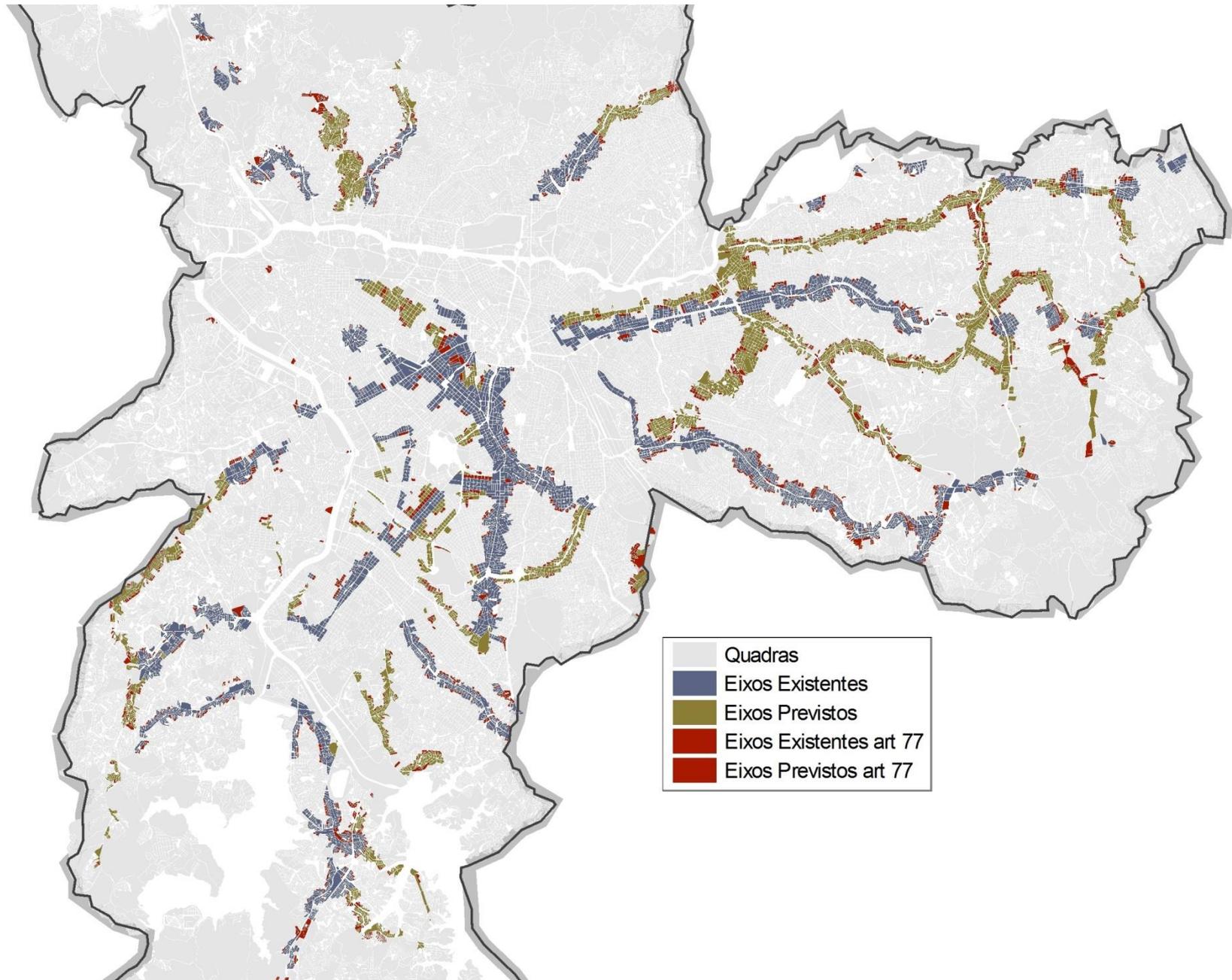
DIRETRIZES PARA A LEI DE ZONEAMENTO COM RELAÇÃO AOS EIXOS – Art.77

Revisão dos perímetros de forma que:

**No entorno de estações de trem, monotrilho, VLT, VLP
incluam quadras em um raio de 600 m das estações**

**Ao longo de corredores de ônibus e VLT em nível
incluam quadras na faixa de 300 m paralela aos eixos**

EIXOS EXISTENTES, PREVISTOS e Art. 77



POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DOS EIXOS EXISTENTES

Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - Existentes	Área (m²)
Área de Influência	49,576,198.87
<i>Terreno Consumido (m²) pelos lançamentos imobiliários desde 1998</i>	2,004,856.58
Equip. Públicos/áreas contaminadas	4,920,268.03
Total	42,651,074.26

ÁREA A SER INCLUÍDA NOS EIXOS EXISTENTES NA REVISÃO DA LEI ZONEAMENTO – Art. 77

Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - Existentes	Área (m²)
Área de Influência	8.292.372,69
<i>Terreno Consumido (m²) pelos lançamentos imobiliários**</i>	235.135,09
Terrenos ocupados pelos equipamentos	593.807,77
Total	7.463.429,83

ÁREA POTENCIAL DOS EIXOS EXISTENTES APÓS A REVISÃO DA LEI ZONEAMENTO

EIXOS	ÁREA
ATUAL	42.651.074,26
AJUSTE ART. 77	7.463.429,83
TOTAL	50.114.504,03

POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DOS EIXOS PREVISTOS

Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - Previstos	Área (m²)
Área de Influência	34,103,816.17
<i>Terreno Consumido (m²) pelos lançamentos imobiliários desde 1998</i>	1,010,081.85
Equip. Públicos/áreas contaminadas	3,330,537.30
Total	29,763,197.02

ÁREA A SER INCLUÍDA NOS EIXOS PREVISTOS NA REVISÃO DA LEI ZONEAMENTO - Art.77

Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - Previstos	Área (m²)
Área de Influência	7.472.239,43
<i>Terreno Consumido (m²) pelos lançamento imobiliários**</i>	291.634,29
Terrenos ocupados pelos equipamentos	567.680,41
Total	6.612.924,73

TOTAL DE EIXOS EXISTENTES E PREVISTOS

Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - Completo	Área (m²) *
Área de Influência	99.444.627,16
<i>Terreno Consumido (m²) pelos lançamentos imobiliários**</i>	3.541.707,81
Terrenos ocupados pelos equipamentos	9.412.293,51
Total	86.490.625,84

* Exclui as áreas de logradouros e áreas verdes

** Período de Análise dos Lançamentos Jan/98 até Mai/14

CONSUMO DE TERRENOS PELO MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano	Lançamentos Residenciais	Lançamentos Comerciais	Total (m ²)
1998	827715,33	47704,68	875420,01
1999	726109,22	27218,77	753327,99
2000	924362,062	16486,98	940849,042
2001	770245,493	28773,42	799018,913
2002	840766,797	39551,15	880317,947
2003	927742,085	24549,71	952291,795
2004	941485,489	44484,39	985969,879
2005	879472,285	17961,17	897433,455
2006	895543,63	90891,46	986435,09
2007	1402738,23	56612,38	1459350,61
2008	1241585,47	52408,47	1293993,94
2009	977249,08	58764,86	1036013,94
2010	1123377,67	93199,12	1216576,79
2011	1057060,81	112801,51	1169862,32
2012	824072,933	123366,04	947438,973
Jan-Jul/13	395199,55	53417,65	448617,2
Total (m²)	14.754.726,13	888.191,76	15.642.917,89

**Média de m²
consumidos por ano
de 2007 à 2012**

1.187.206,10

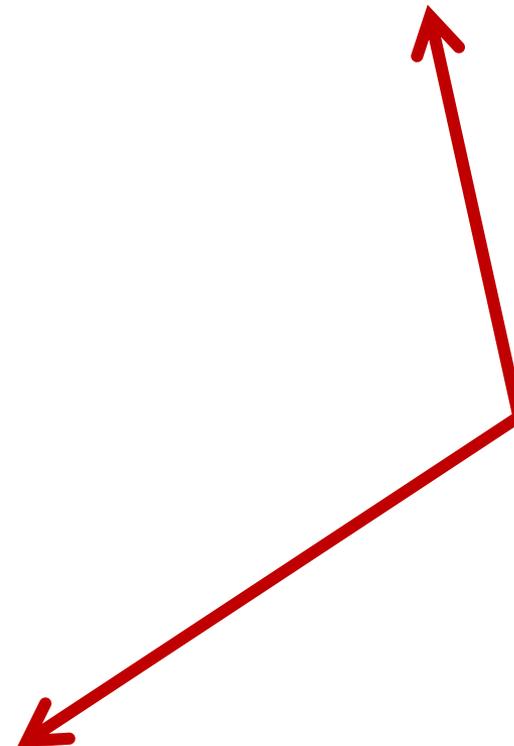
ÁREAS DA CIDADE COM $C.A._{max}=4,0$

LEI 13.885/04

Coeficiente	Área em m ²
Máximo 4	23.455.635,96

NOVO PDE

Macroárea	Área (m ²) CA Máximo 4
Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Existentes	37.400.539,10
Ajuste Art.77	6.394.673,35
Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Previstos	26.982.966,45
TOTAL	70.778.178,90



**REGRAS
ESPECÍFICAS PARA
OS EIXOS**

EIXOS - USOS PERMITIDOS

**ADMITIDOS USOS
RESIDENCIAIS E
NÃO-RESIDENCIAIS**

ADMITIDO USO MISTO NO LOTE

Sem necessidade de acesso independente,
mas demarcação de vagas residenciais e não-
residenciais

EIXOS -VAGAS DE GARAGEM

Dispensada exigência de número mínimo da vagas

Atividades classificadas como **pólo gerador de tráfego**

vedado acesso por vias onde estão implantados ou planejados corredores de ônibus.

Pode ser admitido, desde que prevista pista de acomodação no interior do lote.

EIXOS -VAGAS DE GARAGEM

AS ÁREAS COBERTAS, EM QUALQUER PAVIMENTO, DESTINADAS A VAGAS DE GARAGEM SERÃO CONSIDERADAS **NÃO-COMPUTÁVEIS**, DESDE QUE:

1

**EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL
MÁXIMO 1 VAGA POR UNIDADE**

**EMPREENDIMENTO NÃO-RESIDENCIAL
MÁXIMO 1 VAGA PARA CADA 70 M² DE ÁREA COMPUTÁVEL**

**EMPREENDIMENTOS MISTOS
MÁXIMO 1 VAGA POR UNIDADE E MÁXIMO 1 VAGA PARA
CADA 70 M² DE ÁREA COMPUTÁVEL**

**ÁREA MÁXIMA DE GARAGEM NÃO-COMPUTÁVEL ATÉ O LIMITE DA ÁREA
COMPUTÁVEL UTILIZADA**



USO RESIDENCIAL



→ \$\$ vagas extras serão computáveis!

1 vaga

por UH (independente da área)



USO NÃO RESIDENCIAL



→ \$\$ vagas extras serão computáveis!

1 vaga

por 70 m² de área construída

COTA DE GARAGEM MÁXIMA

Cota de garagem máxima (CG) será de **32 m²**

$$CG = (AG / N)$$

Onde:

AG = Soma das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos

N = Número total de vagas de estacionamento*

* Espaços destinados a carga e descarga não são considerados vagas de estacionamento

EIXOS – TAXA DE PERMEABILIDADE

LOTES COM ÁREA < 5.000 m² - 15%

LOTES COM ÁREA > 5.000 m² - 20%

EIXOS - GABARITO DE ALTURA

SEM LIMITE

ESTOQUES

Não se aplicam os estoques de potencial construtivo adicional nos eixos até a revisão da Lei de Zoneamento.

EIXOS

OUTRAS ÁREAS

NÃO-COMPUTÁVEIS

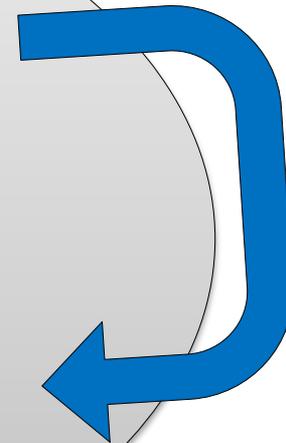
EIXOS – ÁREAS NÃO-COMPUTÁVEIS

- a área edificada destinada à residência do zelador quando igual ou inferior a 60,00m²;
- **área do pavimento térreo** em pilotis quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a das caixas de escadas, elevadores e controle de acesso, **limitada a 30% (trinta por cento)** da área do pavimento;
- o **pavimento térreo** das edificações destinadas à categoria de uso R2v, quando destinado a **utilização comum**.

INCENTIVO A EMPREENDIMENTOS DE USO MISTO

CONSIDERADAS
NÃO-COMPUTÁVEIS: ÁREAS
DESTINADAS A USOS
NÃO-RESIDENCIAIS

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

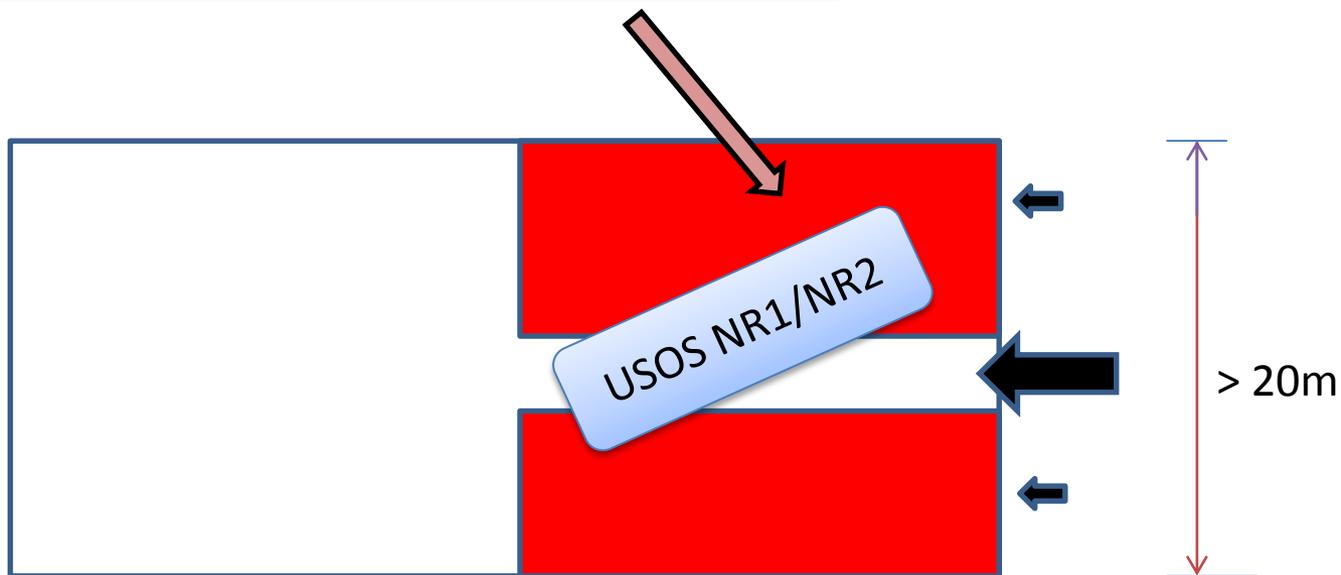


INCENTIVO FACHADA ATIVA

- LOTES COM TESTADA > 20M
- USOS NR1 E NR2 NO TERREO, COM ACESSO DIRETO AO LOGRADOURO

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS ATÉ O LIMITE DE 50% DA ÁREA DO LOTE

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



INCENTIVO PARA FRUIÇÃO PÚBLICA

Parcela do lote destinada à fruição pública:

- **Potencial máximo do lote – calculado pela área total**
- **da área destinada → 50% potencial máximo de construção será gratuito**

$$\text{ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA} = 300 \text{ m}^2$$

$$CA_{\text{max}} = 4,0$$

Potencial construção gratuito:

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

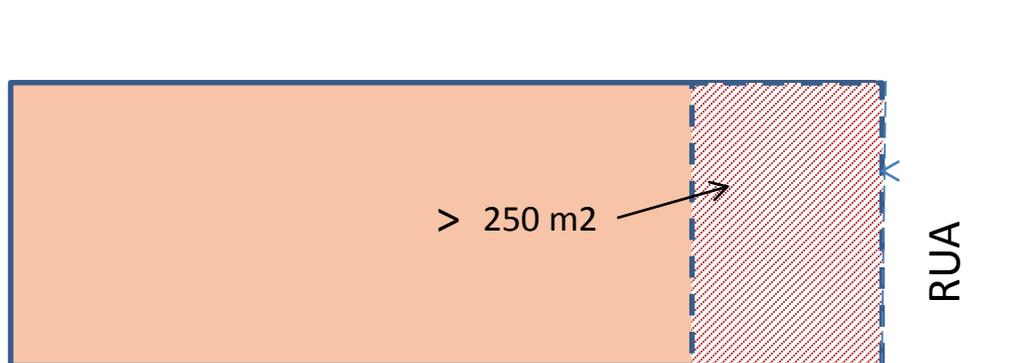
INCENTIVO PARA FRUIÇÃO PÚBLICA

Parcela do lote destinada à fruição pública:

- **Potencial máximo do lote – calculado pela área total**
- **da área destinada → 50% potencial máximo de construção será gratuito**

Condições :

- 1) Área mínima 250m²;
- 2) Junto ao alinhamento da via e ao nível do passeio;
- 3) Sem fechamento ou construções/ Permanentemente aberta;
- 4) Área **averbada em cartório.**



Eixos - OCUPAÇÃO DE LOTES COM ÁREA ACIMA DE 40.000 m²

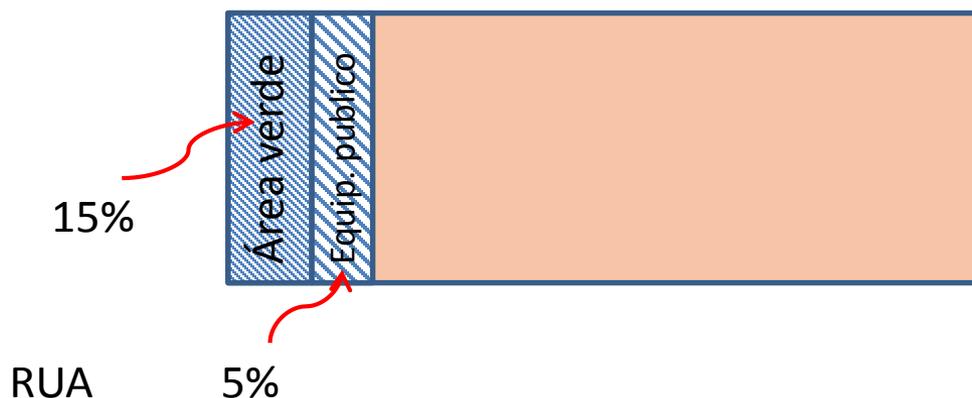
Obrigação de doação de 20%
da área do lote PARA ÁREAS
PÚBLICAS

Áreas públicas devem estar
junto ao alinhamento e são
APROVADAS pela
municipalidade

Mínimo de 15 % área verde,
restante em equip. público

Taxa de permeabilidade
mínima 20% da área

Vedação por muro <25% da
extensão da testada do lote
ou face de quadra



Eixos - OCUPAÇÃO DE LOTES COM ÁREA ACIMA DE 40.000 m²

Obrigação de doação de 20% da área do lote PARA ÁREAS PÚBLICAS

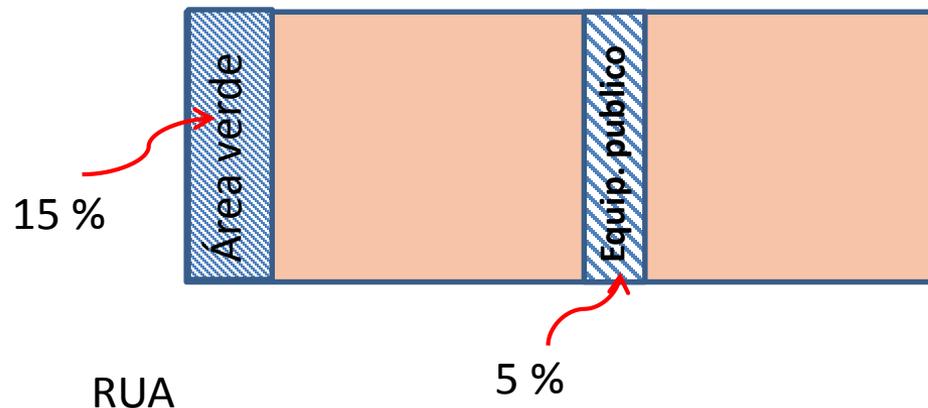
Áreas públicas devem estar junto ao alinhamento e são APROVADAS pela municipalidade

Mínimo de 15 % área verde, restante em equip. público

Taxa de permeabilidade mínima 20% da área

Vedação por muro <25% da extensão da testada do lote ou face de quadra

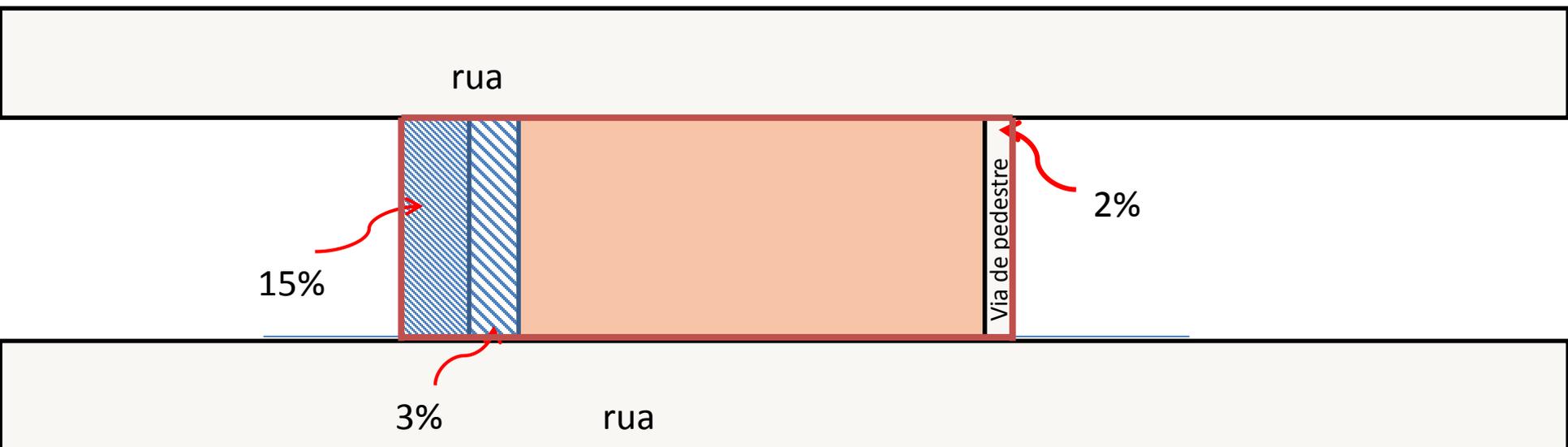
Doação pode ser em duas áreas não contíguas, com área mínima de 5% do lote



Eixos - OCUPAÇÃO DE LOTES COM ÁREA ACIMA DE 40.000 m²

LOTES COM DUAS FRENTES

Parte da área doada pode ser destinada a via de pedestres para ligação entre dois logradouros (pode ser inferior a 5%)



EIXOS – OCUPAÇÃO LOTES COM ÁREA ENTRE 5.000 E 40.000 M²

Destinar à fruição pública no mínimo 20% da área do lote em espaço livre ou edificado

Taxa mínima de permeabilidade 20%

Observar limite de 25% da testada do lote ou face de quadra como fechamento

Parcela do lote destinada à fruição pública –

- **Potencial máximo do lote – calculado pela área total**

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



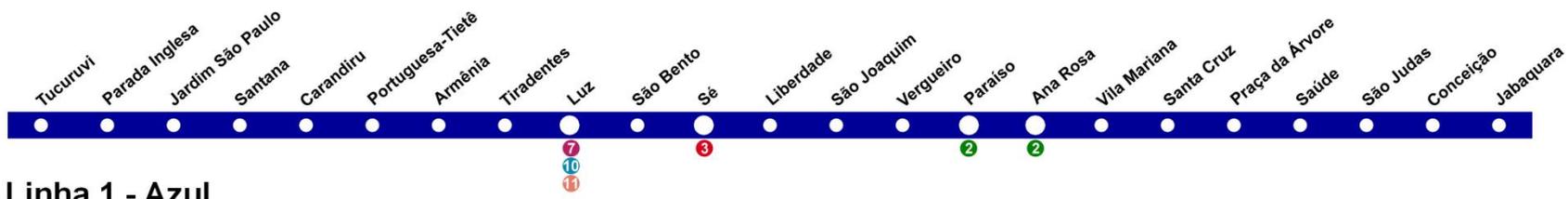
- 1) Área mínima 250m²
- 2) Junto ao alinhamento da via e ao nível do passeio
- 3) Vedado qualquer tipo de fechamento/ Permanentemente aberta
- 4) Área **averbada em cartório de RI**

EIXOS - LARGURA MÍNIMA DE CALÇADAS

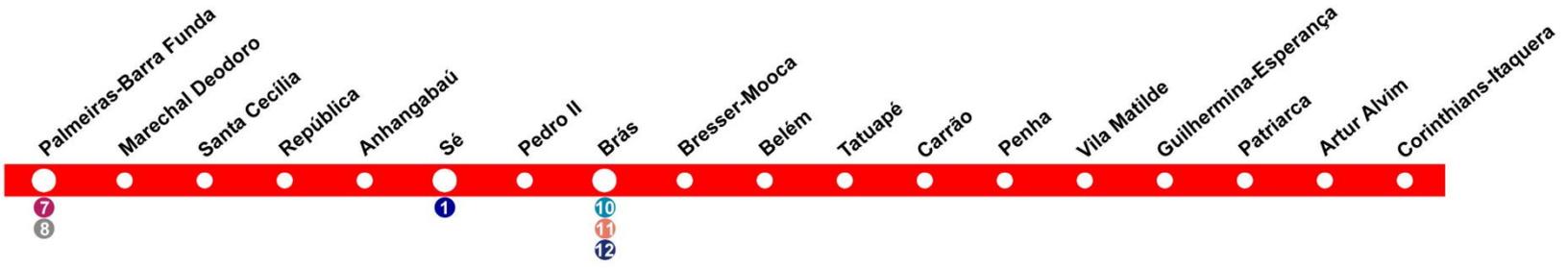
LOTES LOCALIZADOS:

Linha de VLP não elevadas
Corredores de ônibus
Linha 1 e linha 3 do Metrô
Linha 15 prata (Monotrilho)

**Calçada deverá ter
largura mínima de 5m**



Linha 1 - Azul



Linha 3 - Vermelha



Linha 15 Prata - Monotrilho

EIXOS - LARGURA MÍNIMA DE CALÇADAS

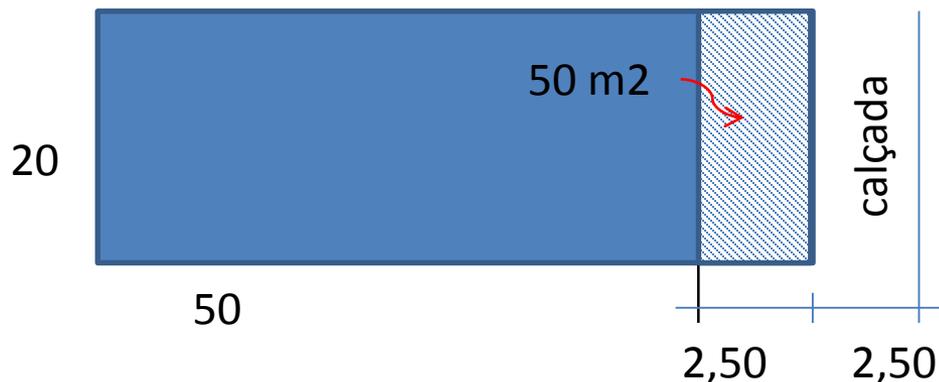
LOTES LOCALIZADOS

Linha de VLP não elevadas
Corredores de ônibus
Linha 1 e linha 3 do Metrô
Linha 15 prata (Monotrilho)

Calçada deverá ter largura mínima de 5m

CONTRAPARTIDAS À DOAÇÃO:

- Fica dispensado o recuo obrigatório de frente
- Potenciais de construção calculados sobre área original
- 50% do potencial máximo relativo a área doada será gratuito



Potencial Gratuito

$$\frac{1}{2} * (50 \times 4) = 100 \text{ m}^2$$

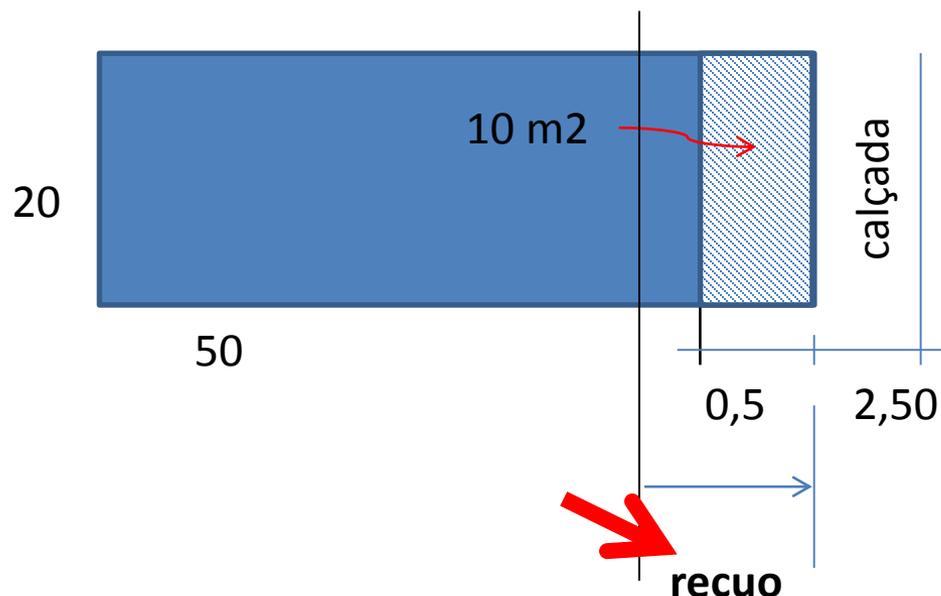
EIXOS - LARGURA MÍNIMA DE CALÇADAS

DEMAIS LOTES

**CALÇADA DEVERÁ TER
LARGURA MÍNIMA = 3,0M**

CONTRAPARTIDAS À DOAÇÃO :

- Recuo de frente definido a partir do alinhamento original
- Potenciais de construção calculados sobre área original
- 50% do potencial máximo relativo à área doada será gratuito



Potencial Gratuito

$$\frac{1}{2} * (10 \times 4) = 20 \text{ m}^2$$

**ÁREAS NÃO
INCLUÍDAS NOS
EIXOS**

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

- ÁREA CORRESPONDENTE À CIRCULAÇÃO NOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS ATÉ 20% DA ÁREA DO PAVIMENTO
- ÁREA OCUPADA POR USOS NÃO-RESIDENCIAIS, NOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS LIMITADA A 20% DA ÁREA DO TERRENO

ATÉ A REVISÃO DA LEI DE ZONEAMENTO **NÃO SE APLICAM OS ESTOQUES** DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA USO RESIDENCIAL

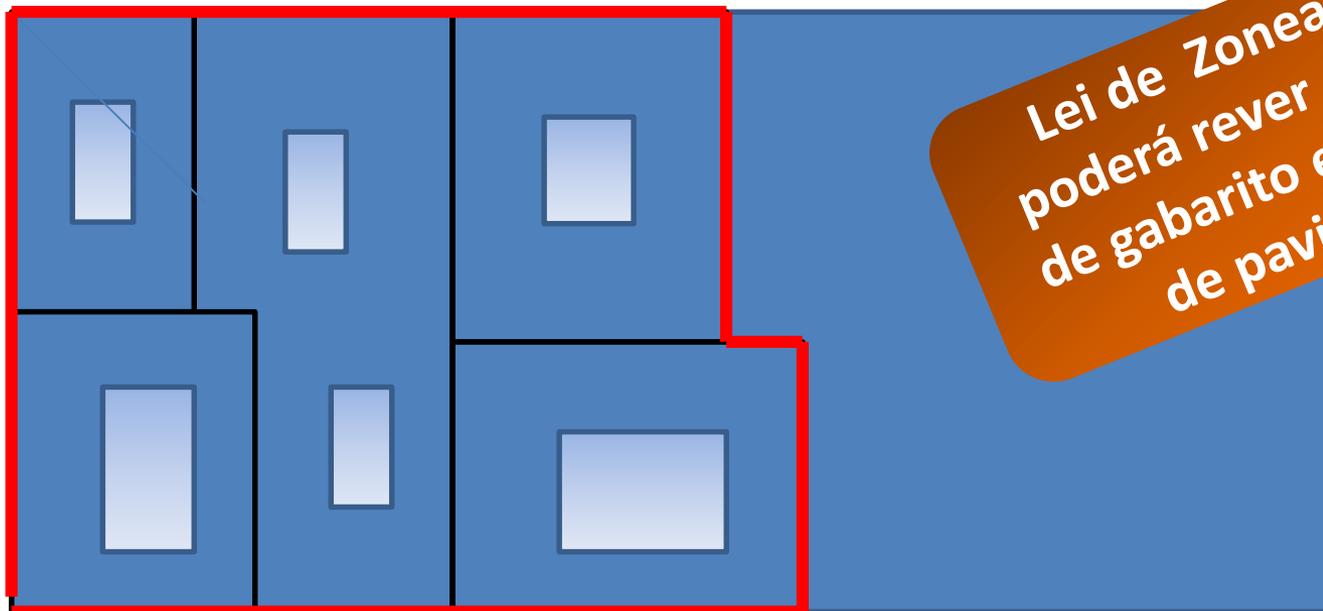
NÃO HAVERÁ NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE GARAGEM POR UNIDADE

GABARITO DE ALTURA

ALTURA MÁXIMA 28m - 8 pavimentos

QUADRO 2A

Exceção : Quadras onde em mais de 50% da área dos lotes as edificações já tenham ultrapassado esse limite



**Lei de Zoneamento
poderá rever os limites
de gabarito e o número
de pavimentos**

Outorga

Onerosa

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Aplicada sempre que o $CA_{max} > CA_{bas}$

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 – Áreas com aplicação cota solidariedade: $CA_{max} = 4,4$.

III – Perímetros de operações urbanas e AIU: (sem limite)

CONTRAPARTIDA FINANCEIRA PARA OUTORGA ONEROSA

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

C = contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

A_t = Área de terreno em m²;

A_c = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

V = valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14 anexo à lei;

F_s = fator de interesse social, entre 0 e 1, conforme Quadro 5 anexo a lei;

F_p = fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 6 anexo à lei.

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
Uso Habitacional	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m ²	0,4
Habitação do Mercado Popular – HMP de 51 Até 70m ²	0,6
Habitação com área até 50 m ²	0,8
Habitação com área de 51 Até 70m ²	0,9
Habitação com área maior que 70m ²	1,0
Uso Institucional	
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
Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos	
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	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e Afins	0,7
Outras Atividades	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

OUTORGA ONEROSA EM EMPREENDIMENTOS QUE ENVOLVEM VÁRIOS LOTES

**PREVALECE O MAIOR
VALOR DE M²**

OUTORGA ONEROSA EM ÁREAS DE OPERAÇÃO URBANA

**NÃO SE APLICA.
VALEM CONTRAPARTIDAS
DAS RESPECTIVAS LEIS DAS
OPERAÇÕES.**

OUTORGA ONEROSA NOS EIXOS ONDE HÁ INCIDÊNCIA DA COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO

FATOR **F_s** SERÁ APLICADO PROPORCIONALMENTE AO NÚMERO DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Exemplo -

85 unidades:

- 55 un. até 50 m²
- 20 un. até 70 m²

USO RESIDENCIAL	FS
ÁREA ATÉ 50 M ²	0,80
ÁREA DE 51 A 70 M ²	0,90
ÁREA ACIMA 70 M ²	1,00

$$\underline{\underline{F_s = (55/85) \times 0,8 + (20/85) \times 0,9 = 0,73}}$$

CADASTRO DE VALOR DE TERRENO PARA OUTORGA ONEROSA - ATUALIZAÇÃO

- ATUALIZAÇÃO 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO OUVIDA A COMISSÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS**
- ATUALIZAÇÃO LIMITADA À VARIAÇÃO DO IPCA MAIS VARIAÇÃO DO PIB**
- VALORES SUPERIORES SOMENTE COM APROVAÇÃO DE LEI**

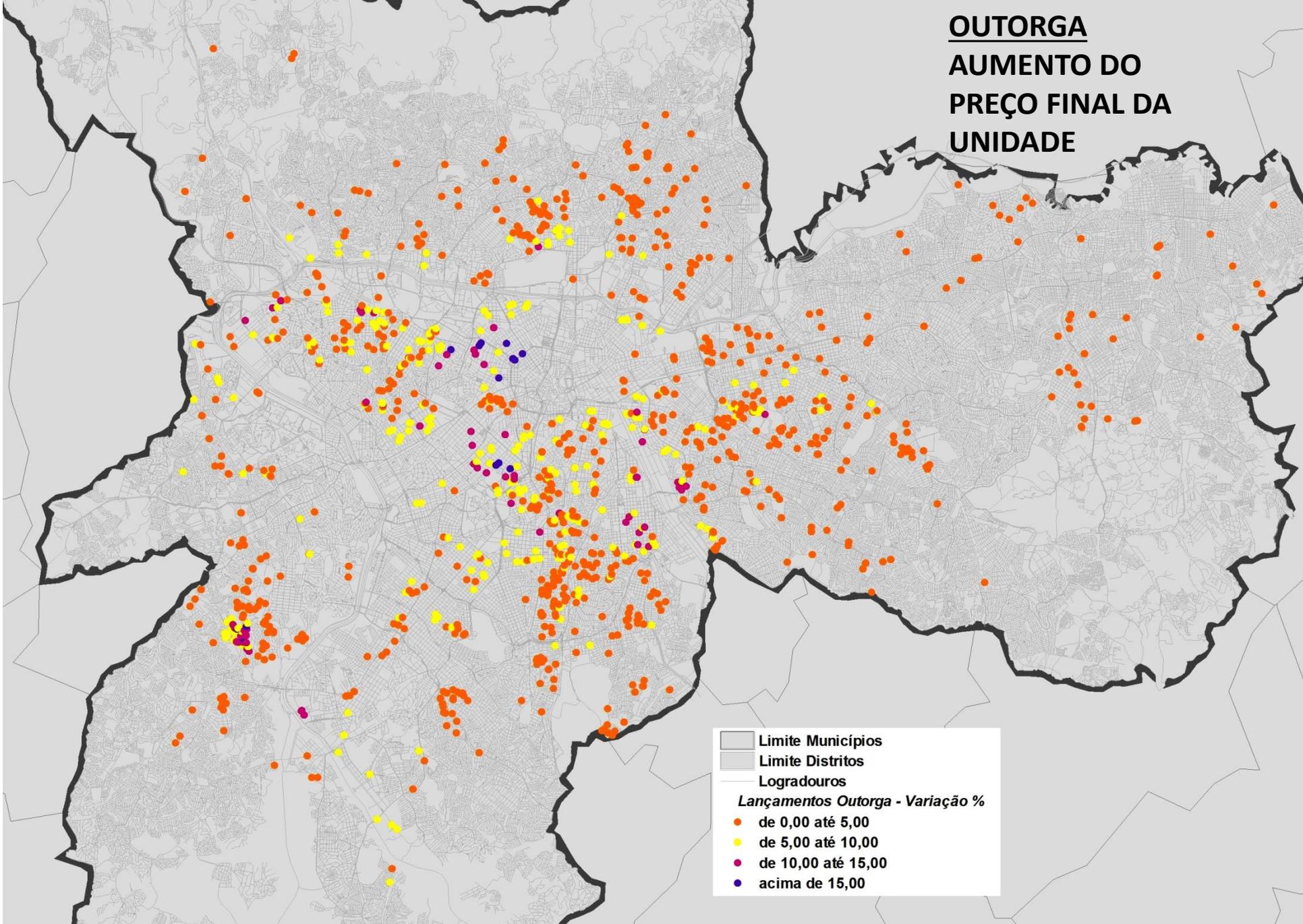
outorga onerosa

impacto no preço final dos imóveis

usos residenciais

Aumento Preço /m ²	% do total
Até 5%	71 %
Acima de 5%	29%

OUTORGA
AUMENTO DO
PREÇO FINAL DA
UNIDADE



outorga onerosa

impacto no preço final dos imóveis

usos não-residenciais

Aumento Preço /m ²	% do total
Até 5%	49,6%
Acima de 5%	50,4%

POSSIBILIDADE DE AJUSTES NO CÁLCULO DA OUTORGA ONEROSA

- OS FATORES DE PLANEJAMENTO PODERÃO SER REVISTOS A CADA QUATRO ANOS
- A REVISÃO DA LPUOS PODERÁ ALTERAR OS F_p PARA INCENTIVAR TIPOLOGIAS URBANAS E AMBIENTAIS DESEJÁVEIS
- LEIS ESPECÍFICAS PARA A.I.U. PODERÃO DEFINIR F_p e F_s PRÓPRIOS

Potencial de diminuição do
custo de Outorga Onerosa por
meio de **incentivos para áreas
não computáveis**

Áreas não computáveis e diminuição do custo de outorga onerosa - Eixos

1800m²
(30x60)

Área Computável = $4 \times 1.800 = 7.200\text{m}^2$

Áreas não computáveis

2.940 m²

Uso não-residencial (20% da área computável) = 1440 m²

Fachada ativa (Uso NR1/NR2 até 50% área do lote) = 900 m²

Fruição Pública (50% do potencial máximo da área destinada -300m²) = $50\%(300 \times 4) = 600\text{m}^2$

Redução de 29% no
custo da outorga/m²

Áreas não-computáveis e diminuição do custo de outorga onerosa - Remanso

2000 m²
(40x50)

Área Computável = $2 \times 2.000 = 4.000 \text{ m}^2$

8 pavimentos

taxa ocupação 25% = 500 m^2

Áreas não computáveis

1.200 m²

Área circulação nos pavimentos (20% da área do pavimento) = $100 \text{ m}^2 \times 8 = 800 \text{ m}^2$

Uso NR no térreo (20% da área do terreno) = 400 m^2

Redução de 23% no
custo da outorga/m²

**DIRETRIZES PARA A
LEI DE ZONEAMENTO**

Manter integridade da concepção de ordenamento territorial expressa no Plano Diretor 2014-2030

DESTAQUES

Macroáreas | Rede de estruturação da transformação urbana | ZEIS | CA básico 1

Reconceituar a conexão do edifício com a cidade: a inserção urbana das novas edificações deve proporcionar maior urbanidade

DESTAQUES

Fachada ativa | Fruição pública | Destinação pública do recuo frontal
Permeabilidade visual no fechamento do lote | Fluidez do tráfego

COTA AMBIENTAL

CONCEITO

- O CONJUNTO DE PARÂMETROS ESPECÍFICOS DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES VOLTADOS À MELHORIA DA QUALIDADE AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA, A SER ATENDIDO NOS LOTES, GLEBAS E UNIDADES DE CONSERVAÇÃO NO MOMENTO DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO.

FINALIDADE

- CONTRIBUIÇÃO COM A MELHORIA DA DRENAGEM URBANA;
- CONTRIBUIÇÃO COM A REDUÇÃO DE ILHAS DE CALOR;
- CONTRIBUIÇÃO COM A REDUÇÃO DA POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA;
- CONTRIBUIÇÃO COM A QUALIFICAÇÃO DA PAISAGEM;
- CONTRIBUIÇÃO COM A RESILIÊNCIA À OCORRÊNCIA DE PROCESSOS GEOLÓGICOS OU HIDROLÓGICOS COM POTENCIAL DE DESTRUIÇÃO.

COTA AMBIENTAL

PARÂMETROS

Parâmetro	Características
(TP) Taxa de permeabilidade	Porcentagem de área do terreno com solo permeável
(TA) Taxa de arborização	Porcentagem de área do terreno com arborização, considerando a projeção ortogonal da massa arbórea em relação ao plano horizontal do terreno.
(R) Reservatório de retenção de águas coletadas por coberturas e pavimentos nos lotes	Volume impermeabilizado cuja capacidade deve ser dimensionada conforme a seguinte fórmula: $V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$ V = volume do reservatório (m ³) A _i = área impermeabilizada (m ²) IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h t = tempo de duração da chuva igual a um hora.
(FV) Fechamento verde	Anteparo vertical de vedação do lote composto por vegetação
(CV) Cobertura verde	Superfície da cobertura das edificações composta por vegetação
(E) Medidas específicas	Medidas especiais a serem adotadas em áreas com risco geotécnico para atenuação ou eliminação do risco

COTA AMBIENTAL LÓGICA DE APLICAÇÃO

PONTUAÇÃO

- A PONTUAÇÃO MÍNIMA DEVE SER ATINGIDA PARA A APROVAÇÃO DO PROJETO;
- A PONTUAÇÃO MÁXIMA PODE SER ATINGIDA DE FORMA FACULTATIVA PARA OBTENÇÃO DE INCENTIVOS URBANÍSTICOS;

INCIDÊNCIA NO TERRITÓRIO

- A PONTUAÇÃO E OS PARÂMETROS ELEGÍVEIS INCIDIRÃO CONFORME PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL (ZONAS AMBIENTAIS) E CONFORME DIMENSÃO DO LOTE;
- OS PARÂMETROS PODEM SER APLICADOS DE FORMA CUMULATIVA E ALTERNATIVA DENTRO DOS PARÂMETROS ELEGÍVEIS.

Fortalecer a descentralização da oferta de emprego de modo a aproximar emprego da moradia

DESTAQUES

Facilitar a instalação de usos não residenciais e atividades produtivas em regiões periféricas e com baixa oferta de emprego

Melhorar a gestão dos impactos urbanísticos

DESTAQUES

Lote máximo | Regras de parcelamento do solo | EIV para grandes empreendimentos
Condicionantes urbanísticas para lotes e empreendimentos de médio porte

PRINCIPAIS AÇÕES

- REALIZAÇÃO DE SEMINÁRIO DE ABERTURA;
- REALIZAÇÃO DE 32 OFICINAS REGIONAIS;
- REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIAS PÚBLICAS;
- INSTITUIÇÃO DE GT DO CMPU PARA ACOMPANHAMENTO DAS AÇÕES DE REVISÃO;
- DISPONIBILIZAÇÃO DA MINUTA PARA CONSULTA PÚBLICA NO SITE DA SMDU;
- DISPONIBILIZAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSULTA E DE NIVELAMENTO DE CONHECIMENTO;
- ATELIER ENSAIOS URBANOS: PODERÁ AUXILIAR OS DEBATES PÚBLICOS POR MEIO DA PRESENÇA DOS PROFESSORES E ALUNOS E POR MEIO DE ESTUDOS E PROPOSTAS.

CRONOGRAMA DA REVISÃO

Atividade	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Janeiro
Sanção do PDE: 180 dias para apresentar PL de revisão da LPUOS	De 07/2014 a 01/2015						
Fase de mobilização							
Seminário de lançamento da revisão do zoneamento							
Seminário de debate dos resultados do Concurso Ensaio Urbanos							
Desenvolvimento de estudos pelas universidades							
Desenvolvimento da proposta pelo Executivo com acompanhamento CMPU							
Disponibilização de minuta (com quadros e mapas) para consulta pública				De 01/10 a 29/11			
Realização de 32 oficinas regionais para debate da minuta				De 11/10 a 29/11			
Realização de audiências públicas a cada 15 dias durante as oficinas regionais							
Workshop para debate dos resultados do Atelier Ensaio Urbanos							
Consolidação da minuta de projeto de lei							
Realização de audiências públicas de apresentação da minuta final e relatório síntese das contribuições							

ZEIS | HIS | HMP

80%

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 4. Percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS

Anexo à Lei nº

Tipo de ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	Usos R e nR (a)
ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4	No mínimo 60%	permitido		No máximo 20%
ZEIS 5	Mínimo 40%		Permitido	No máximo 40%

HIS 1 | no máximo um sanitário e uma vaga de garagem

renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 ou renda per capita de até R\$ 362,00

3 SM

HIS 2 | no máximo um sanitário e uma vaga de garagem

renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 R\$ 362,00 per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 ou R\$ 724,00

6 SM

HMP | até dois sanitários e até uma vaga de garagem

renda familiar mensal superior a R\$ 4.344,00 e igual ou inferior a R\$ 7.240,00

10 SM

OUTORGA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO/ZONEAMENTO

Outorga **gratuita e não descontada** dos estoques para:

I – HIS, HMP e usos não residenciais que integrarem EZEIS – EHIS, em todo o território do município.

As ZEIS delimitadas no mapa n°04 da lei **prevalece sobre qualquer zona** de uso incidente sobre o lote ou gleba

**INSTRUMENTOS
DE POLÍTICA
URBANA**

-PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO
COMPULSÓRIOS

-DIREITO DE PREEMPÇÃO

-TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

-REORDENAMENTO URBANÍSTICO
INTEGRADO

-OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

-ESTUDO IMPACTO VIZINHANÇA

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS NÃO EDIFICADOS

● lotes e glebas com área superior a 500m^2 e $CA = 0$

IMÓVEIS SUBUTILIZADOS EDIFICADOS

● lotes e glebas com área superior a 500m^2 e $CA < CA_{\min}$

IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS EDIFICADOS

● $CA > CA_{\min}$ e no mínimo 60% da área desocupada por mais de 1 ano ininterrupto

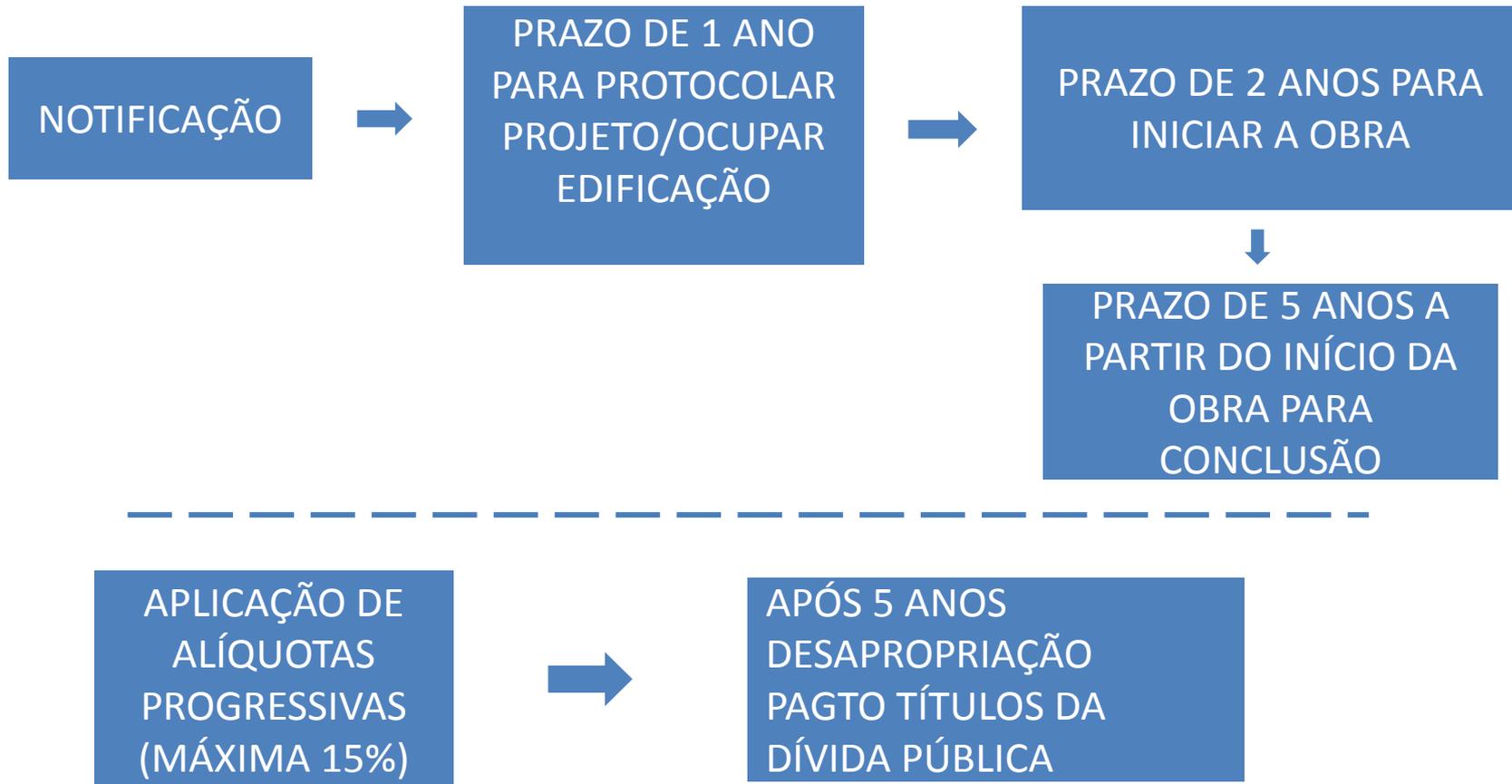
NÃO SE ENQUADRAM:

I – utilizados com atividades que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades, **com exceção de estacionamentos;**

II – utilizados com postos de abastecimento de veículos;

III – integrantes do Sistema Municipal de Áreas Verdes.

OPERAÇÃO DO INSTRUMENTO



Será disponibilizada para consulta uma listagem dos imóveis notificados para parcelamento, edificação e utilização compulsória **(6 meses a partir da publicação da lei)**

Áreas de Abrangência

Parcelamento e Edificação

Compulsórios

Alteração do Art.11 da lei 15.234/2010

Art. 11. Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação das regras estabelecidas por esta lei, os seguintes perímetros:

- I – das Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5;
- II – da Operação Urbana Centro;

- III – áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;**
- IV – das Operações Urbanas Consorciadas;**
- V – das Subprefeituras da Sé e da Mooca;**
- VI – das Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização;**
- VII – das Macroáreas de Redução de Vulnerabilidade Urbana, exclusivamente para glebas ou lotes com mais de 20.000 m².”**

DIREITO DE PREENPÇÃO

A prefeitura poderá exercer o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e **implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor.**

Prefeitura dará PUBLICIDADE dos imóveis atingidos:

- Averbação na matrícula
- Indicação no IPTU

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SERÁ DISCIPLINADA POR LEI MUNICIPAL

FINALIDADES PARA GERAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA

- 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 público;
- VI – a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

IMÓVEIS RECEPTORES DA TRANSFERÊNCIA

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

Em nenhuma hipótese pode ser ultrapassado o potencial construtivo máximo.

OPERAÇÕES URBANAS

POSSIBILIDADE DE CRIAÇÃO DE NOVAS OPERAÇÕES URBANAS

*Macroárea de Estruturação Metropolitana,
de acordo com o perímetro definido na lei.*

OPERAÇÕES URBANAS EM VIGOR

*Ficam mantidos os critérios de cálculo das
contrapartidas financeiras estabelecidos nas leis de
Operações Urbanas em vigor.*

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.

REGRAS DE TRANSIÇÃO DAS NOVAS OPERAÇÕES URBANAS

As novas operações urbanas **deverão** conter mecanismos de transição entre o regime jurídico da operação e da lei de zoneamento **aplicáveis ao final** de cada operação.



OPERAÇÕES URBANAS VINCULAÇÃO DE CEPAC

CEPACs poderão ser vinculados diretamente ao terreno; desvinculados da aprovação da edificação.

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

EDIFÍCIOS NA OUC PODERÃO SER DEMOLIDOS PARA IMPLANTAÇÃO DE NOVO EDIFÍCIO COM AS MESMAS CARACTERÍSTICAS DE USO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO EDIFÍCIO ANTERIOR

- DISPENSADO O PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA
- DEVERÃO PREVER NO TÉRREO ÁREAS DE FRUIÇÃO PÚBLICA E ATIVIDADES NÃO-RESIDENCIAIS
- NÚMERO MÁXIMO DE VAGAS DE GARAGEM SERÁ O EXISTENTE ORIGINALMENTE NO EDIFÍCIO DEMOLIDO

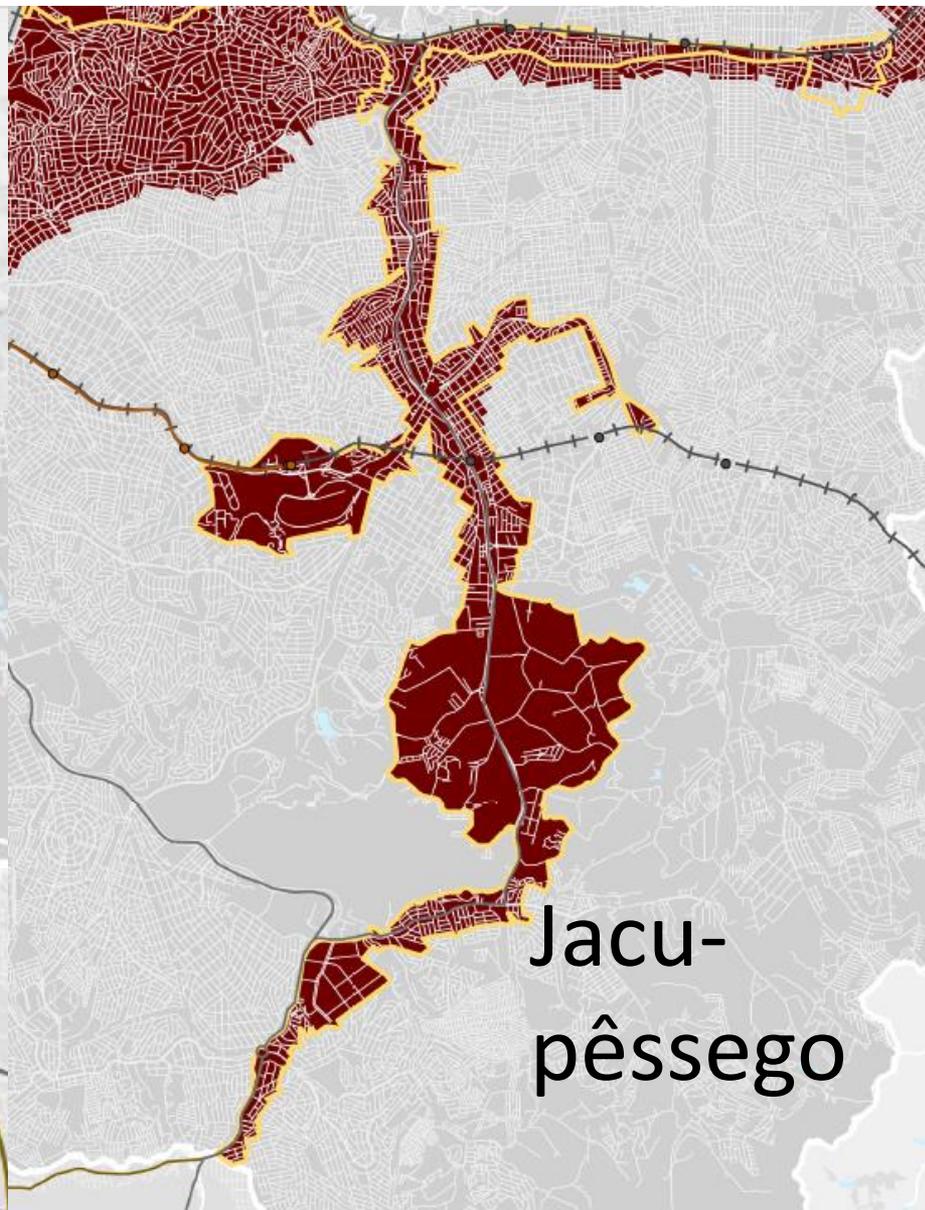
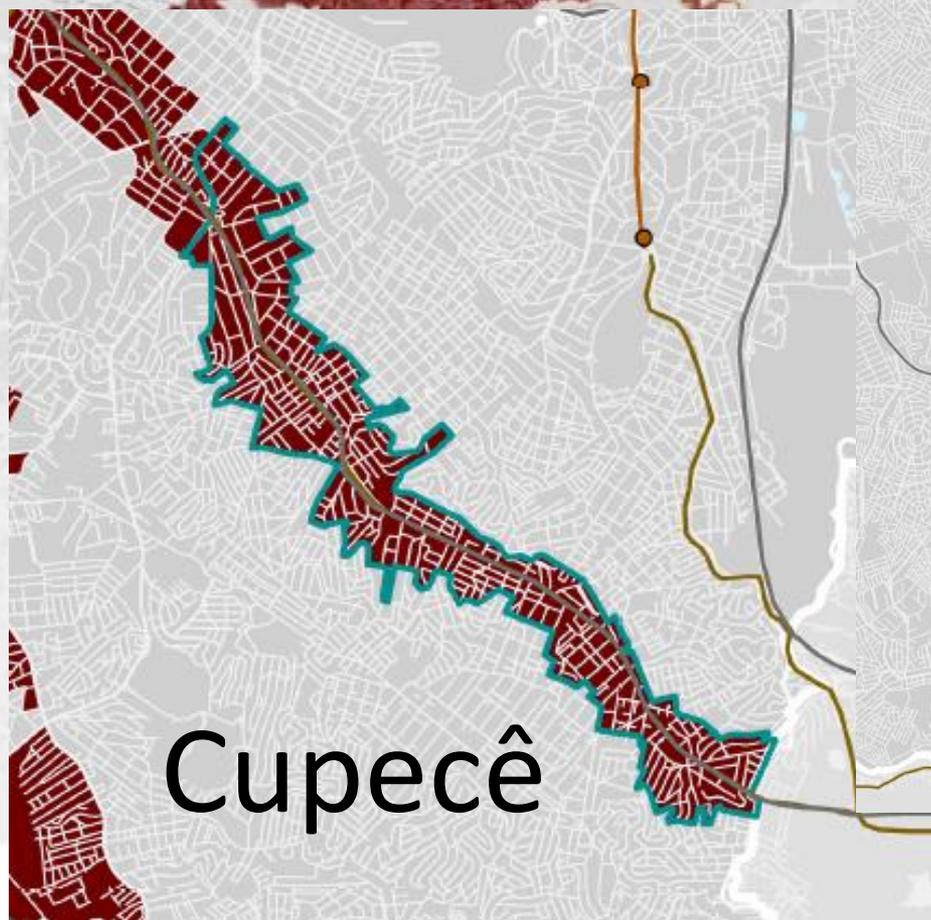
Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança

Implantação depende de lei municipal, que definirá:

I – os empreendimentos, as atividades e intervenções urbanísticas, os públicos ou privados, referidos que deverão ser objeto de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança durante o seu processo de licenciamento.

II – os objetivos do EIV/RIV e os parâmetros e procedimentos a serem observados na sua elaboração, análise e avaliação.

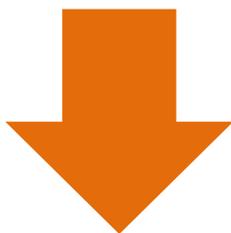
INCENTIVOS AO DESENVOLVIMENTO



Incentivo ao desenvolvimento de áreas no entorno dos eixos Jacu-pêssego e Avenida Cupecê

- CA max=4,0
- sem cobrança de outorga onerosa para empreendimentos não-residenciais e área não-residencial em uso misto

DIREITO DE PROTOCOLO



**PROJETOS
PROTOCOLIZADOS ATÉ A
DATA DA PUBLICAÇÃO
DA LEI**

PROJETOS PROTOCOLIZADOS ATÉ A DATA DA PUBLICAÇÃO DA LEI SEM DESPACHO DECISÓRIO

ANÁLISE INTEGRALMENTE DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO EM VIGOR À DATA DO PROTOCOLO



INDEFERIMENTO DO PROJETO :

- CASOS PREVISTOS NO CÓDIGO DE OBRAS
- SE FOR REQUERIDA MODIFICAÇÃO QUE ENVOLVA:
 - a) alteração de uso
 - b) Acréscimo de área superior a 5%
 - c) Alteração em mais de 5% na taxa de ocupação

OPÇÃO A QUALQUER TEMPO DE ANÁLISE PELA NOVA LEI

PROJETOS MODIFICATIVOS PROTOCOLIZADOS APÓS A DATA DA PUBLICAÇÃO DA LEI

ANÁLISE INTEGRALMENTE DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO UTILIZADA NA APROVAÇÃO



INDEFERIMENTO DO PROJETO:

- CASOS PREVISTOS NO CÓDIGO DE OBRAS
- SE FOR REQUERIDA MODIFICAÇÃO QUE ENVOLVA:
 - a) alteração de uso
 - b) Acréscimo de área superior a 5%
 - c) Alteração em mais de 5% na taxa de ocupação

Modificações impostas por resoluções dos conselhos preservação histórica, análise pela lei utilizada na aprovação

Admitida incorporação de novos lotes desde que aplicadas para a área acrescida das disposições da nova lei