



PCC 3350 – Planejamento Urbano e Regional

Escola Politécnica da Universidade de São Paulo
Departamento de Engenharia de Construção Civil

15 de Setembro de 2020

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

*Parcelamento
e Zoneamento*

Prof. Rafael Barreto Castelo da Cruz



CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

ALGUNS DESTAQUES JÁ VISTOS DA POLÍTICA URBANA

- **Título VII, Capítulo II - Política Urbana (art. 182 e 183)** introduzida pela emenda popular nº 63 de 1987, que contou com 131 mil assinaturas.
 - **Instrumentos:** Parcelamento , Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU progressivo no tempo, Desapropriação com Títulos da Dívida, Usucapião especial de imóvel urbano
 - **Função Social da Cidade e da Propriedade:** a propriedade cumpre sua função social quando atende às exigências expressas no Plano Diretor;
 - **Poder Público Municipal:** responsável pela política de desenvolvimento urbano;
 - **Plano Diretor:** instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.



ESTATUTO DA CIDADE (LEI 10.257/01)

ALGUNS DESTAQUES JÁ VISTOS DA POLÍTICA URBANA

- Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.
 - Acesso à terra urbanizada (ZEIS, IPTU progressivo, edificação compulsória, outorga onerosa, etc);
 - Direito à cidade e à moradia;
 - Combate à especulação imobiliária;
 - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
 - Gestão democrática, por meio da participação popular.



ESTATUTO DA CIDADE (LEI 10.257/01)

ALGUNS DESTAQUES JÁ VISTOS DA POLÍTICA URBANA

➤ **Função social da propriedade:** o que faço no “meu terreno” é parte da cidade, portanto o que construo no “meu terreno” será definido pelo Plano Diretor por meio de seus instrumentos e de forma amplamente democrática.

O Estatuto não define um conceito absoluto e universal de função social da propriedade, e delega isso ao Plano Diretor.

➤ **Direito à cidade:** as políticas públicas e os investimentos em desenvolvimento urbano devem reconhecer os direitos sociais.

➤ **Governança democrática:** deve ser institucionalizada e existir na prática das decisões sobre planos, projetos e investimentos em desenvolvimento urbano.





CARACTERÍSTICAS DOS PLANOS DIRETORES

“Você nunca pensou que talvez não seja tão grande, mas a cidade que é muito pequena pra você?”

Tim Burton

CARACTERÍSTICAS DO PLANO DIRETOR

- É o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.
- O Plano Diretor é uma lei que deve ser revista no máximo a cada 10 anos, destinada a todo o território municipal e não somente para a sede urbana.
- Pode-se dizer que a legitimidade do Plano Diretor está na construção de um **pacto pelo futuro da cidade** conforme os pressupostos da participação social previstos no Estatuto da Cidade.
- Neste processo, deve-se atentar que o Plano Diretor não é uma mera carta de intenções, mas um plano territorial com diversos instrumentos que ajudam a viabilizar o direito à cidade.
- Deve conter um sistema de acompanhamento e controle e a previsão e demarcação de instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários.



CARACTERÍSTICAS DO PLANO DIRETOR

SOBRE O PROCESSO

Deve ser garantida a **ampla participação da comunidade**

Ver orientações constantes das resoluções do ConCidades:

- [Resolução n° 25 de 18 de Março de 2005](#): orientações e recomendações para a elaboração do Plano Diretor
- [Resolução n° 34 de 01 de Julho de 2005](#): orientações e recomendações ao conteúdo mínimo do Plano Diretor, tendo por base o Estatuto da Cidade.
- [Resolução Recomendada n° 83 de 08 Dezembro de 2009](#): orientações com relação à revisão ou alteração de Planos Diretores



CARACTERÍSTICAS DO PLANO DIRETOR

SOBRE O CONTEÚDO

- ✓ Definição **clara** dos objetivos a serem perseguidos pelo desenvolvimento urbano

(que rumos a cidade deverá tomar nos próximos 10 anos)

- ✓ Plano Diretor **não é** carta de boas intenções... É um **INSTRUMENTO ORIENTADOR**

(para a população, para os técnicos da prefeitura, para o setor imobiliário)

- ✓ Possui dimensão **política, operacional e técnica**: define o que deve ser feito, mas também como deve ser feito.



CARACTERÍSTICAS DO PLANO DIRETOR

- Lei (Pode conter ou não, o Zoneamento) aprovado na Câmara Municipal de Vereadores
- É o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana dos municípios brasileiros.
- Obrigatório para cidades c/ mais de 20.000 habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, áreas de especial interesse turístico ou inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades c/ significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- Conforme (CE-SP/89) é obrigatório PD para todos os Municípios de São Paulo



CARACTERÍSTICAS DO PLANO DIRETOR

INTEGRAÇÃO MULTISSETORIAL

- ✓ Devem conter os investimentos públicos para ações de regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários, construção de habitação de interesse social e reabilitação de áreas urbanas ;
- ✓ Deve apresentar propostas para a regulação do uso do solo e assim controlar a expansão urbana, proteger áreas de interesse ambiental e cultural e reservar áreas para a habitação de interesse social em bairros urbanizados com empregos e serviços urbanos.
- ✓ O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual devem incorporar suas diretrizes. Deve articulação entre o zoneamento e o Plano Diretor com o orçamento municipal.



CARACTERÍSTICAS DO PLANO DIRETOR

PROMOÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE

O **planejamento urbano e a gestão territorial** cabe aos municípios, mas, deve ser pactuado com a **sociedade civil**, contando com o apoio dos estados e da União.

Nesse sentido coube aos **planos diretores participativos**, e aos **instrumentos urbanísticos** neles previstos, garantir o **direito pleno à cidade** por meio de sua ocupação democrática, reduzindo as desigualdades sociais e promovendo a diversidade funcional e social, a vitalidade econômica e a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental.



CARACTERÍSTICAS DO PLANO DIRETOR

ADEQUADA CONSTRUÇÃO

- ✓ É impossível fazer planejamento territorial **sem o conhecimento do território**... Plano Diretor sem mapas é frágil.
- ✓ O zoneamento deve refletir a situação atual, mas também as **intenções de desenvolvimento**.
- ✓ Para regular o uso do solo é necessário conhecer a dinâmica imobiliária da cidade
- ✓ **Os instrumentos** do Estatuto **são meios**... antes de pensar em que instrumento usar, deve-se definir qual é o resultado pretendido
- ✓ O desenvolvimento urbano só se concretiza **com investimentos**
- planejar sem dialogo com o orçamento é ineficaz.



CARACTERÍSTICAS DO PLANO DIRETOR

ETAPAS DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR

1. Diagnosticar os problemas da cidade e definir os temas a serem trabalhados com participação da sociedade.
2. **Estabelecer os objetivos a serem alcançados** no prazo previsto no Plano Diretor.
3. **Definir os instrumentos urbanísticos** e as intervenções (projetos, obras, programas públicos) necessários para alcançar os objetivos.
4. Aprovar o Plano Diretor na Câmara de Vereadores, sob a forma de lei.
5. Estabelecer o processo de planejamento e prazos para implementar o Plano Diretor.
6. Estabelecer o prazo de revisão do Plano Diretor (máximo de dez anos).



A black and white photograph of a city street, likely in São Paulo, showing tall buildings on both sides and streetlights. The street is wide and appears to be a main thoroughfare. The sky is cloudy.

PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

*“Gostava de estar no
campo para poder
gostar de estar na
cidade.”*

Fernando Pessoa

PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

- O Projeto de Lei do novo Plano Diretor foi aprovado na Câmara de Vereadores em 30/06/2014.
- O presente Plano Diretor deverá ser revisto em 2021 de forma participativa e seu horizonte final é 2029.
- O principal objetivo do novo PDE é humanizar e reequilibrar São Paulo, aproximando moradia e emprego e enfrentando as desigualdades socioterritoriais.

http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/Plano-Diretor-Estrat%C3%A9gico-Lei-n%C2%BA-16.050-de-31-de-julho-de-2014-Texto-da-lei-ilustrado.pdf>

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/Plano-Diretor-Estrat%C3%A9gico-Lei-n%C2%BA-16.050-de-31-de-julho-de-2014-Estrat%C3%A9gias-ilustradas.pdf>



DESAFIOS DE SÃO PAULO PARA O SÉCULO XXI

- ✓ **Reduzir a desigualdade socioterritorial**
- ✓ **Conter o processo de expansão horizontal**
- ✓ **Reduzir a necessidade de deslocamento**, aproximando o emprego da moradia;
- ✓ **Produzir habitação social e de mercado popular em áreas bem localizadas**
- ✓ **Reestruturar a mobilidade urbana**, estimulando o transporte coletivo com energia limpa, a bicicleta e prática de andar a pé, racionalizando o uso de automóvel;
- ✓ **Dirigir o adensamento construtivo e populacional** para as áreas bem servidas de infraestrutura, de forma planejada e sustentável;



DESAFIOS DE SÃO PAULO PARA O SÉCULO XXI

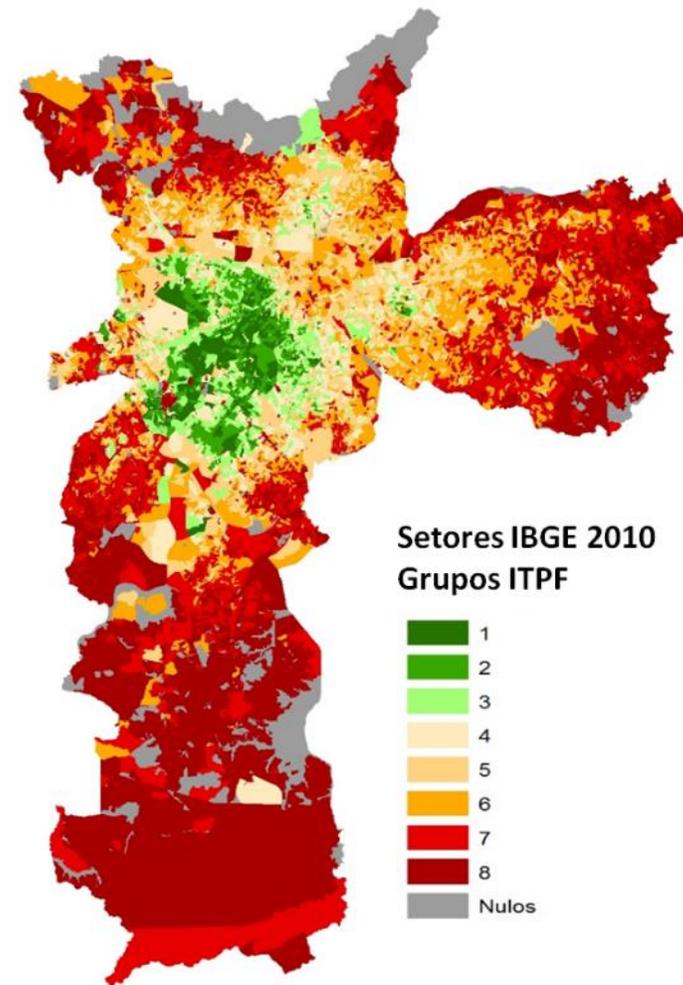
✓ Reduzir a desigualdade socioterritorial

- ✓ Conter o processo de **expansão horizontal**
- ✓ **Reduzir a necessidade de deslocamento**, aproximando o emprego da moradia;
- ✓ **Produzir habitação social e de mercado popular em áreas bem localizadas**
- ✓ **Reestruturar a mobilidade urbana**, estimulando o transporte coletivo com energia limpa, a bicicleta e prática de andar a pé, racionalizando o uso de automóvel;
- ✓ Dirigir o **adensamento construtivo e populacional** para as áreas bem servidas de infraestrutura, de forma planejada e sustentável;



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAFIO: REDUZIR AS DESIGUALDADES SOCIAIS



<https://revistagalileu.globo.com/Sociedade/noticia/2020/04/mapa-avaliara-como-desigualdade-social-afeta-propagacao-de-covid-19-em-sp.html>



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

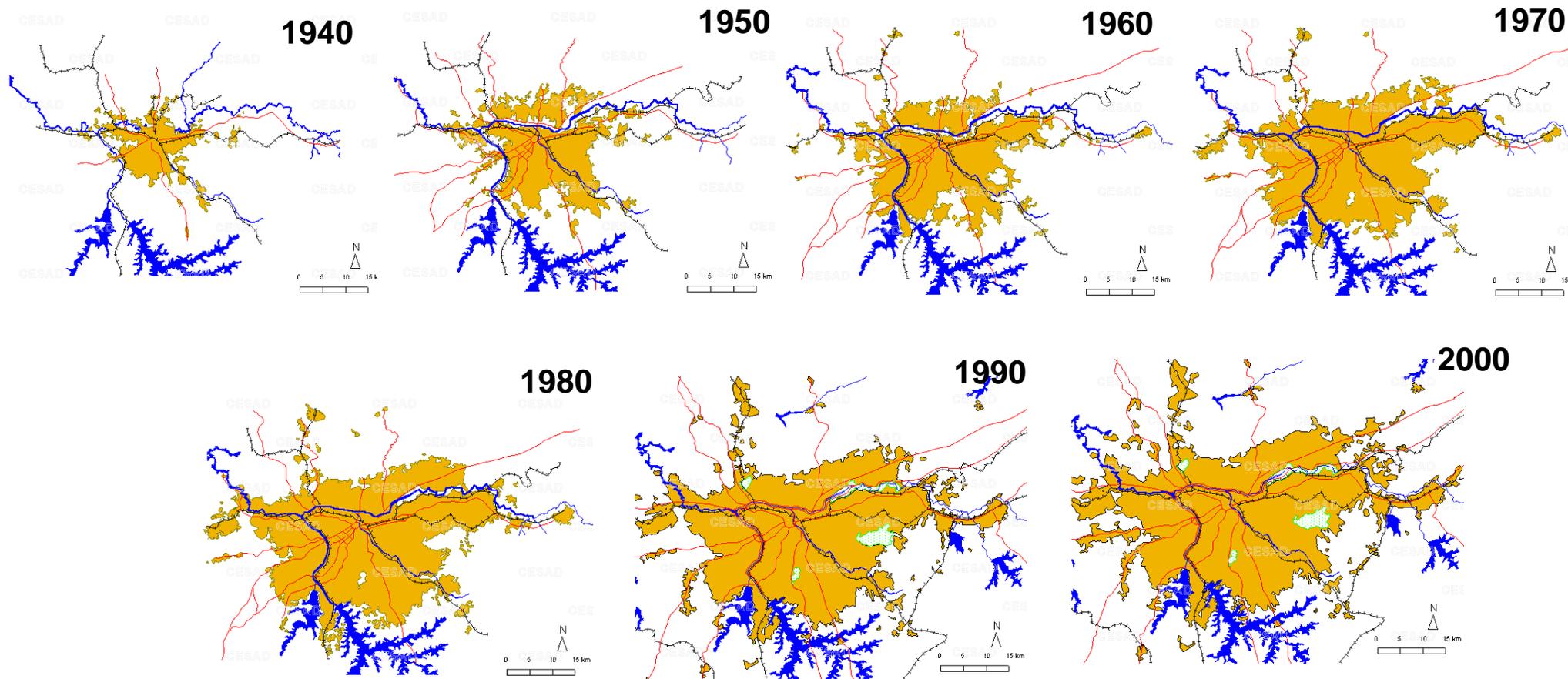
DESAFIOS DE SÃO PAULO PARA O SÉCULO XXI

- ✓ Reduzir a desigualdade socioterritorial
- ✓ **Conter o processo de expansão horizontal**
- ✓ Reduzir a necessidade de deslocamento, aproximando o emprego da moradia;
- ✓ Produzir habitação social e de mercado popular em áreas bem localizadas
- ✓ Reestruturar a mobilidade urbana, estimulando o transporte coletivo com energia limpa, a bicicleta e prática de andar a pé, racionalizando o uso de automóvel;
- ✓ Dirigir o adensamento construtivo e populacional para as áreas bem servidas de infraestrutura, de forma planejada e sustentável;



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

CONTER O PROCESSO DE EXPANSÃO HORIZONTAL



Expansão da mancha urbana Região Metropolitana de São Paulo

https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/2016-03-23_APRESENTACAO_zoneamento.pdf



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

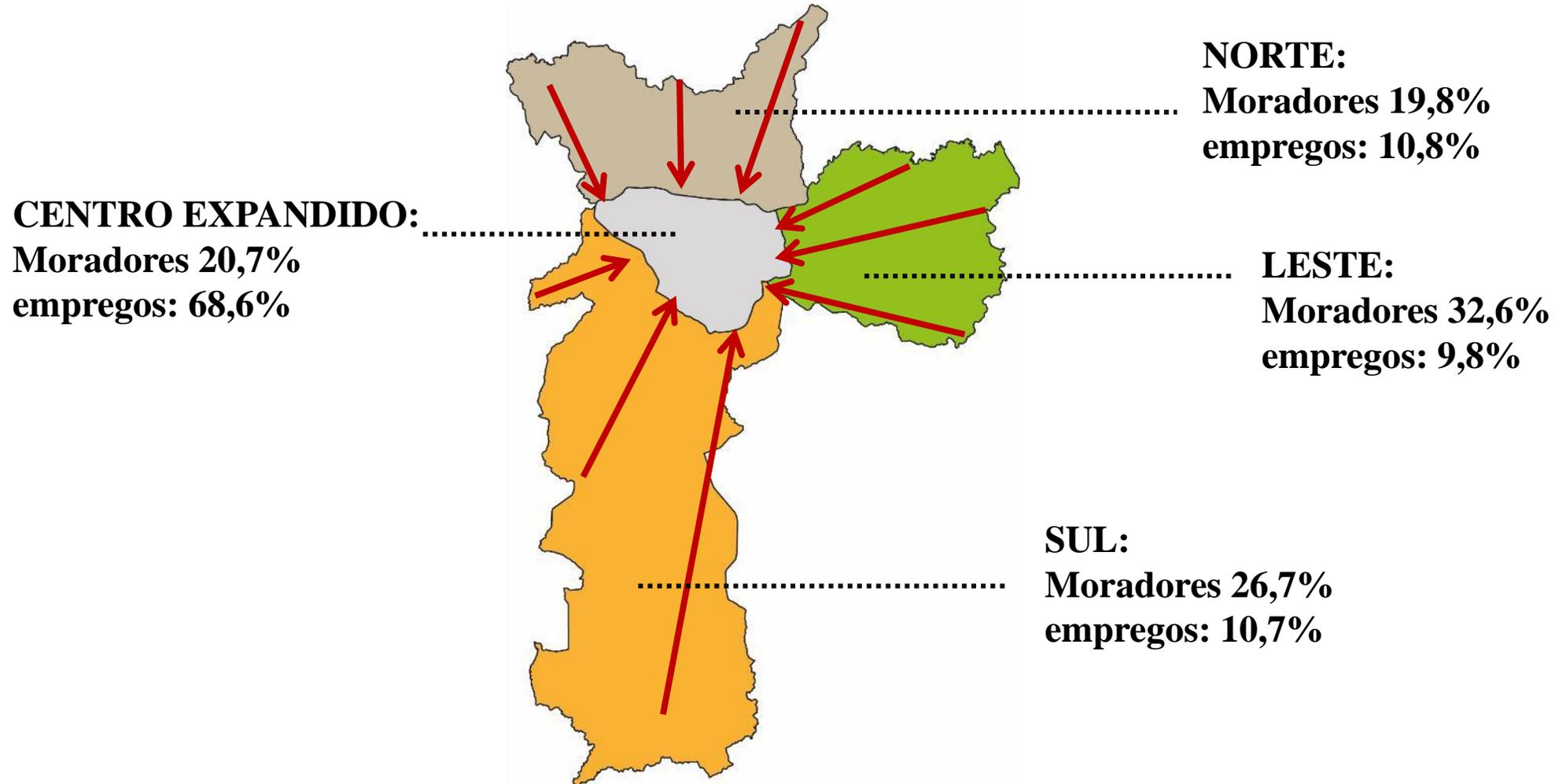
DESAFIOS DE SÃO PAULO PARA O SÉCULO XXI

- ✓ Reduzir a desigualdade socioterritorial
- ✓ Conter o processo de **expansão horizontal**
- ✓ **Reduzir a necessidade de deslocamento, aproximando o emprego da moradia;**
- ✓ Produzir habitação social e de mercado popular em áreas bem localizadas
- ✓ Reestruturar a mobilidade urbana, estimulando o transporte coletivo com energia limpa, a bicicleta e prática de andar a pé, racionalizando o uso de automóvel;
- ✓ Dirigir o **adensamento construtivo e populacional** para as áreas bem servidas de infraestrutura, de forma planejada e sustentável;



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAFIO: APROXIMAR EMPREGO E MORADIA



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

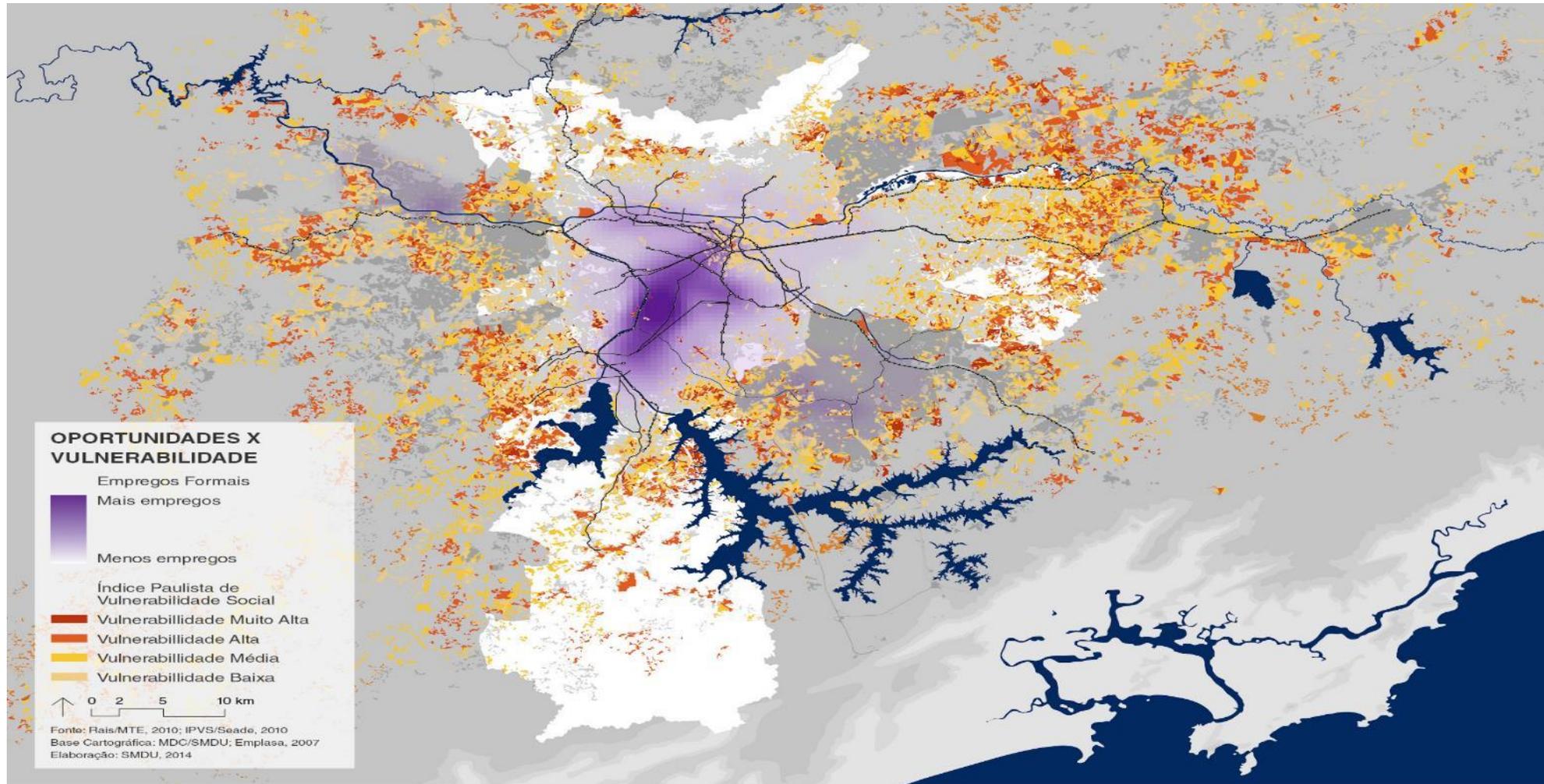
DESAFIO: PROMOVER O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL NAS ÁREAS DE CONCENTRAÇÃO HABITACIONAL

- ✓ Reduzir a desigualdade socioterritorial
- ✓ Conter o processo de expansão horizontal
- ✓ Reduzir a necessidade de deslocamento, aproximando o emprego da moradia;
- ✓ Produzir habitação social e de mercado popular em áreas bem localizadas
- ✓ Reestruturar a mobilidade urbana, estimulando o transporte coletivo com energia limpa, a bicicleta e prática de andar a pé, racionalizando o uso de automóvel;
- ✓ Dirigir o adensamento construtivo e populacional para as áreas bem servidas de infraestrutura, de forma planejada e sustentável;



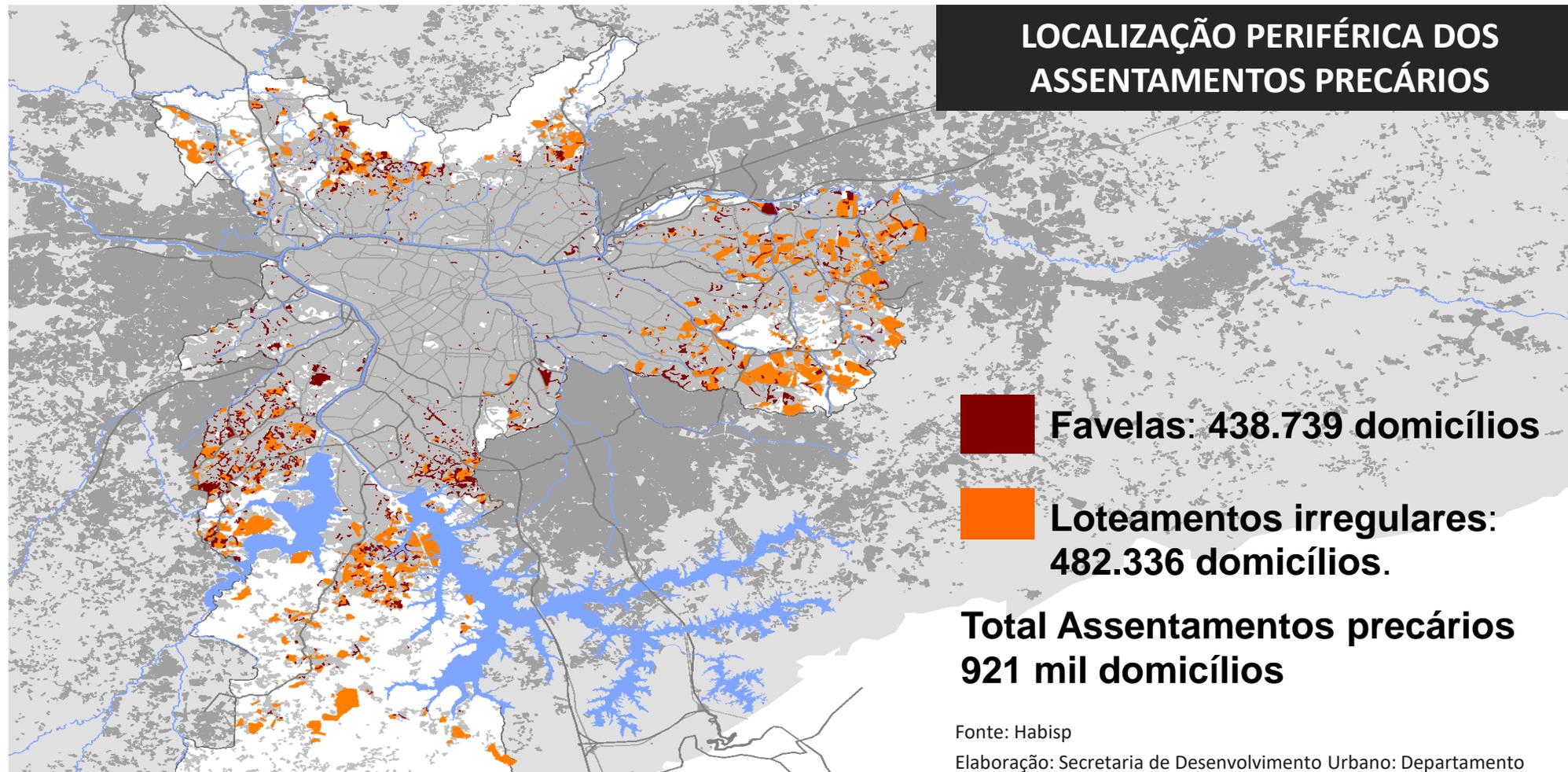
PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAFIO: PROMOVER O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL NAS ÁREAS DE CONCENTRAÇÃO HABITACIONAL



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAFIO: PROMOVER O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL NAS ÁREAS DE CONCENTRAÇÃO HABITACIONAL



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAFIOS DE SÃO PAULO PARA O SÉCULO XXI

- ✓ Reduzir a desigualdade socioterritorial
- ✓ Conter o processo de **expansão horizontal**
- ✓ **Reduzir a necessidade de deslocamento**, aproximando o emprego da moradia;
- ✓ Produzir habitação social e de mercado popular em áreas bem localizadas
- ✓ **Reestruturar a mobilidade urbana, estimulando o transporte coletivo com energia limpa, a bicicleta e prática de andar a pé, racionalizando o uso de automóvel;**
- ✓ Dirigir o **adensamento construtivo e populacional** para as áreas bem servidas de infraestrutura, de forma planejada e sustentável;



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAFIO: MUDAR A LÓGICA DA MOBILIDADE URBANA



<https://veja.abril.com.br/economia greve-dos-metroviarios-em-sao-paulo-acompanhe-ao-vivo/>



<https://www.aecweb.com.br/revista/materias/edificios-sem-garagem-um-desafio-para-o-futuro-urbanistico/15040>



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAFIOS DE SÃO PAULO PARA O SÉCULO XXI

- ✓ Planejar a reestruturação das **áreas subutilizadas** ao longo da orla ferroviária e dos rios e antigas áreas industriais
- ✓ **Gerar oportunidades de trabalho** e renda nas áreas periféricas
- ✓ **Regularizar, urbanizar e qualificar** loteamentos irregulares e favelas,
- ✓ **Proteger** as áreas verdes, fundos de vale, APPs urbanas e áreas de preservação ambiental e incentivar a zona rural
- ✓ **Valorizar e qualificar os espaços públicos**, ampliar as áreas verdes, a arborização e a permeabilidade do solo;
- ✓ Regulamentar instrumentos para **conter a retenção de terra e imóveis ociosos** e ordenar o imobiliário de acordo com os objetivos do planejamento da cidade.



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAFIOS DE SÃO PAULO PARA O SÉCULO XXI

- ✓ **Planejar a reestruturação das áreas subutilizadas ao longo da orla ferroviária e dos rios e antigas áreas industriais**
- ✓ **Gerar oportunidades de trabalho e renda nas áreas periféricas**
- ✓ **Regularizar, urbanizar e qualificar loteamentos irregulares e favelas,**
- ✓ **Proteger as áreas verdes, fundos de vale, APPs urbanas e áreas de preservação ambiental e incentivar a zona rural**
- ✓ **Valorizar e qualificar os espaços públicos, ampliar as áreas verdes, a arborização e a permeabilidade do solo;**
- ✓ **Regulamentar instrumentos para conter a retenção de terra e imóveis ociosos e ordenar o imobiliário de acordo com os objetivos do planejamento da cidade.**



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAFIO: PLANEJAR A REESTRUTURAÇÃO DAS ÁREAS SUBUTILIZADAS



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAFIOS DE SÃO PAULO PARA O SÉCULO XXI

- ✓ Planejar a reestruturação das **áreas subutilizadas** ao longo da orla ferroviária e dos rios e antigas áreas industriais
- ✓ **Gerar oportunidades de trabalho** e renda nas áreas periféricas
- ✓ **Regularizar, urbanizar e qualificar** loteamentos irregulares e favelas,
- ✓ **Proteger as áreas verdes, fundos de vale, APPs urbanas e áreas de preservação ambiental e incentivar a zona rural**
- ✓ **Valorizar e qualificar os espaços públicos**, ampliar as áreas verdes, a arborização e a permeabilidade do solo;
- ✓ Regulamentar instrumentos para **conter a retenção de terra e imóveis ociosos** e ordenar o imobiliário de acordo com os objetivos do planejamento da cidade.



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAFIO: PROTEGER AS ÁREAS PRESTADORAS DE SERVIÇOS AMBIENTAIS NO URBANO E NO CINTURÃO VERDE



<https://saopaulosao.com.br/conteudos/recomendados/198-voce-conhece-mesmo-a-zona-rural-de-sao-paulo.html>

PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

A CIDADE PROPOSTA PELO PDE-2014

- ✓ Prioridade para o transporte coletivo e não motorizado
- ✓ Articulação entre mobilidade e uso do solo, com adensamento ao longo dos sistemas de transporte coletivo de massa
- ✓ Menor adensamento nos miolos (bairros fora dos eixos)
- ✓ Ampliação de parques e áreas protegidas
- ✓ Conter a expansão horizontal com a criação de alternativas econômicas na zona rural



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

A CIDADE PROPOSTA PELO PDE-2014

- ✓ Estimular a moradia onde tem muito emprego e criar polos de desenvolvimento econômico onde se concentram moradias.
- ✓ Ampliar a produção de HIS – Faixa 1, com ZEIS mais focadas e criação da ZEIS 5 específicas para setores de renda media baixa.
- ✓ Proteção de espaços culturais relevantes para a identidade.
- ✓ Reestruturação urbanística na metrópole com proteção social e ambiental .



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

A CIDADE PROPOSTA PELO PDE-2014

- ✓ Socializar os ganhos da produção da cidade
- ✓ Combater a terra ociosa que não cumpre a função social
- ✓ Arrecadar imóveis abandonados e dar destinação social
- ✓ Implementar a cota de solidariedade (para habitação social)
- ✓ Aplicar a outorga onerosa

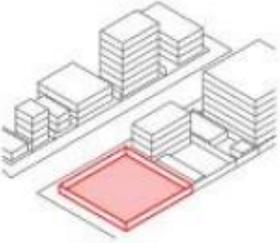
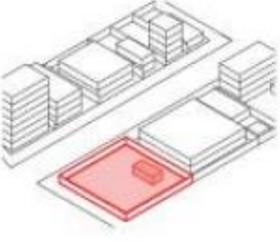
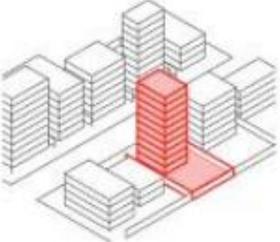
(http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/20150901-peuc-baixa_1441305327.pdf)



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

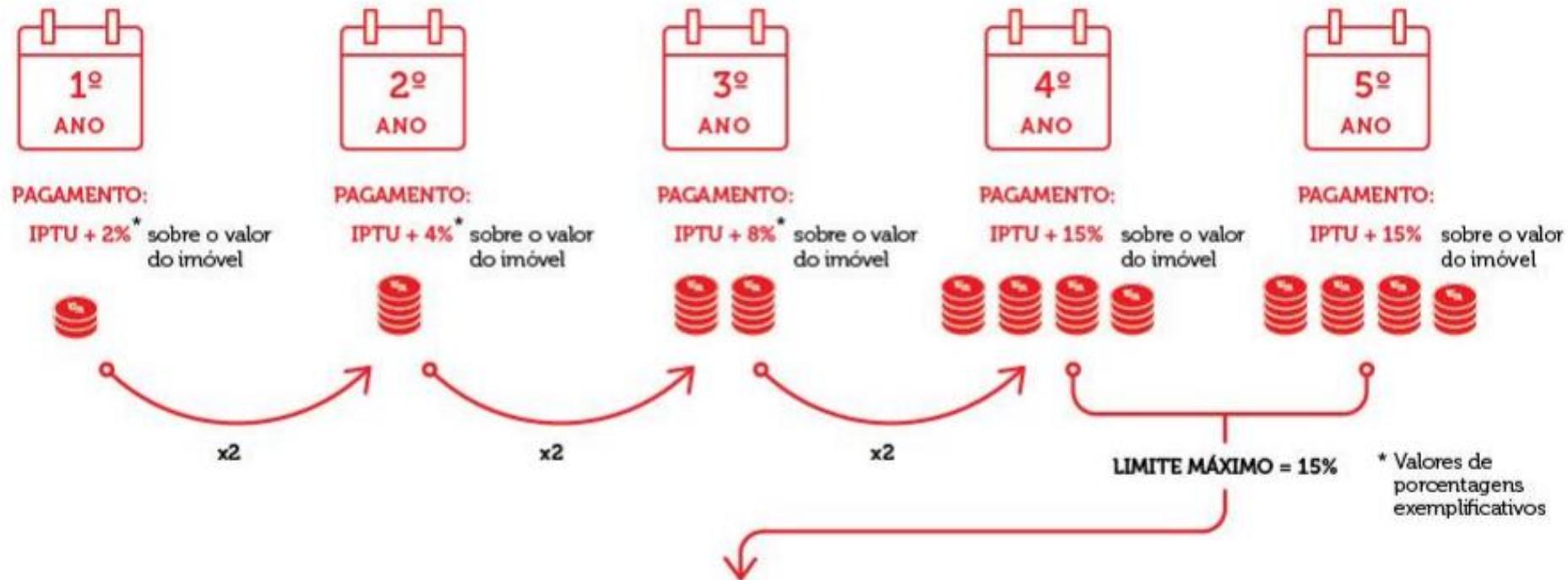
TIPOLOGIA DE IMÓVEIS OCIOSOS:	O QUE O PROPRIETÁRIO DEVE FAZER PARA CUMPRIR A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE:			PARA INDUZIR O USO DOS IMÓVEIS OCIOSOS	
 <p>Imóvel não edificado Imóvel com área superior a 500 m² com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero</p>	 <p>Necessário PARCELAR</p>	e / ou	 <p>Necessário EDIFICAR</p>	 <p>Necessário UTILIZAR</p>	<p>A Prefeitura notificará os proprietários de imóveis ociosos, que terão os seguintes prazos para cumprir a função social da propriedade:</p> <p>EM ATÉ:  1 ANO  APRESENTAR PROJETO</p> <p>EM ATÉ:  2 ANOS  INICIAR OBRAS</p> <p>EM ATÉ:  5 ANOS  CONCLUIR OBRAS</p>
 <p>Imóvel subutilizado Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é inferior ao mínimo definido</p>	 <p>Necessário PARCELAR</p>	e / ou	 <p>Necessário EDIFICAR</p>	 <p>Necessário UTILIZAR</p>	
 <p>Imóvel não utilizado Edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano</p>	 <p>PARCELADO</p>		 <p>EDIFICADO</p>	 <p>Necessário UTILIZAR</p>	

PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Enquanto o proprietário do imóvel ocioso não se adequar às obrigações para que seu imóvel cumpra a **função social da propriedade**, o seu **IPTU** irá aumentar anualmente:



Caso o imóvel permaneça ocioso passados 5 anos da cobrança do **IPTU Progressivo no Tempo**,
A PREFEITURA PODERÁ DESAPROPRIAR O IMÓVEL MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DE DÍVIDA PÚBLICA



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

DESAPROPRIAÇÃO COM PAGTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Após o prazo de 5 anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, caso o proprietário do imóvel ocioso ainda não tenha se adequado às obrigações, a Prefeitura poderá **desapropriar o imóvel** com pagamento em títulos da dívida pública:



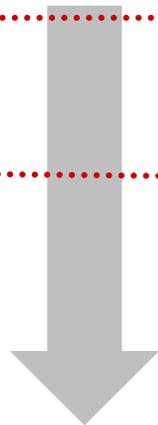
PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

OODC – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Ações públicas e coletivas proporcionam a valorização dos imóveis



Propriedade isolada



É legítimo que o Poder Público Municipal recupere esta valorização à coletividade



Gestão social da valorização da terra

PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

OODC – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Plano Diretor define normas de quanto se pode construir numa determinada zona

Plano Diretor também pode estabelecer um excedente de potencial construtivo desde que seja paga uma contrapartida pelo empreendedor

Os recursos das contrapartidas são destinados a um fundo Municipal voltado ao desenvolvimento urbano

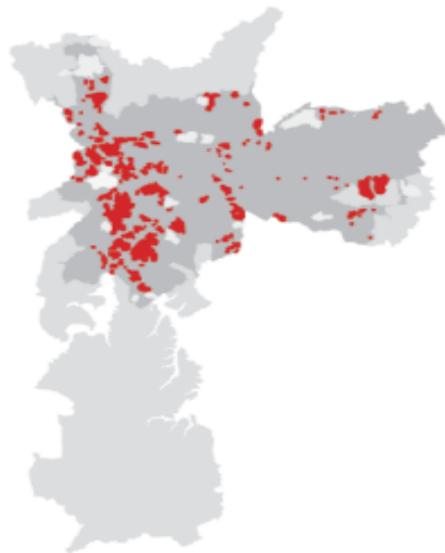
Investimento em melhoria de espaços públicos e provisão de habitação de interesse social



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

POTENCIAL CONSTRUTIVO

COEFICIENTE BÁSICO = 1 PARA TODA CIDADE



2004
ANTES DO PDE



2014
DEPOIS DO PDE

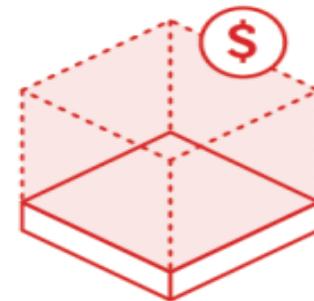
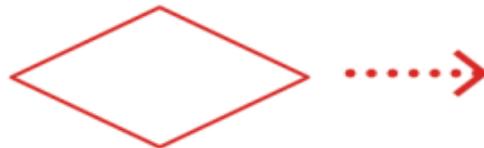
Para reequilibrar os ganhos relativos à produção construtiva realizada na cidade, o PDE estabeleceu o Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) Básico = 1 para toda a cidade

PERMITIDA A CONSTRUÇÃO DE
1 X
A ÁREA DO LOTE EM TODA A CIDADE

- C.A. Básico > 1
- C.A. Básico = 1
- C.A. Básico < 1

Observação: os parâmetros construtivos nas Operações Urbanas Consorciadas são definidos por legislação específica vigente.

ÁREA DO TERRENO



POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO)

1X A ÁREA DO TERRENO (COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1)

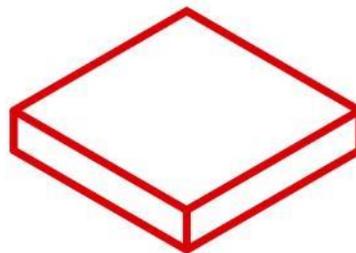


PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

POTENCIAL CONSTRUTIVO

Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1

PARA TODA CIDADE

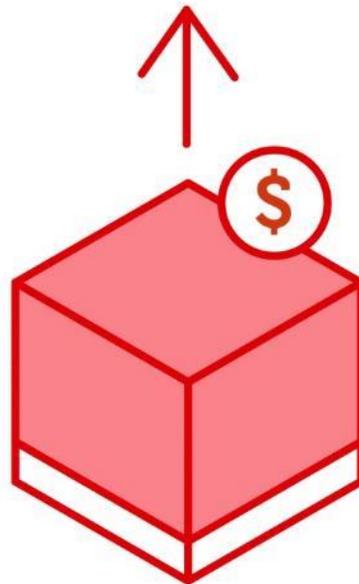


PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

POTENCIAL CONSTRUTIVO

FUNDURB

Fundo de Desenvolvimento Urbano



Potencial Construtivo Adicional
Outorga Onerosa

https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/2016-03-23_APRESENTACAO_zoneamento.pdf



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

POTENCIAL CONSTRUTIVO



FUNDURB

Fundo de Desenvolvimento Urbano



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

MACROZONAS E MACROÁREAS – PD 2014

Para organizar a cidade, o Plano Diretor dividiu-a em macrozonas e macroáreas, áreas homogêneas que orientam, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais.

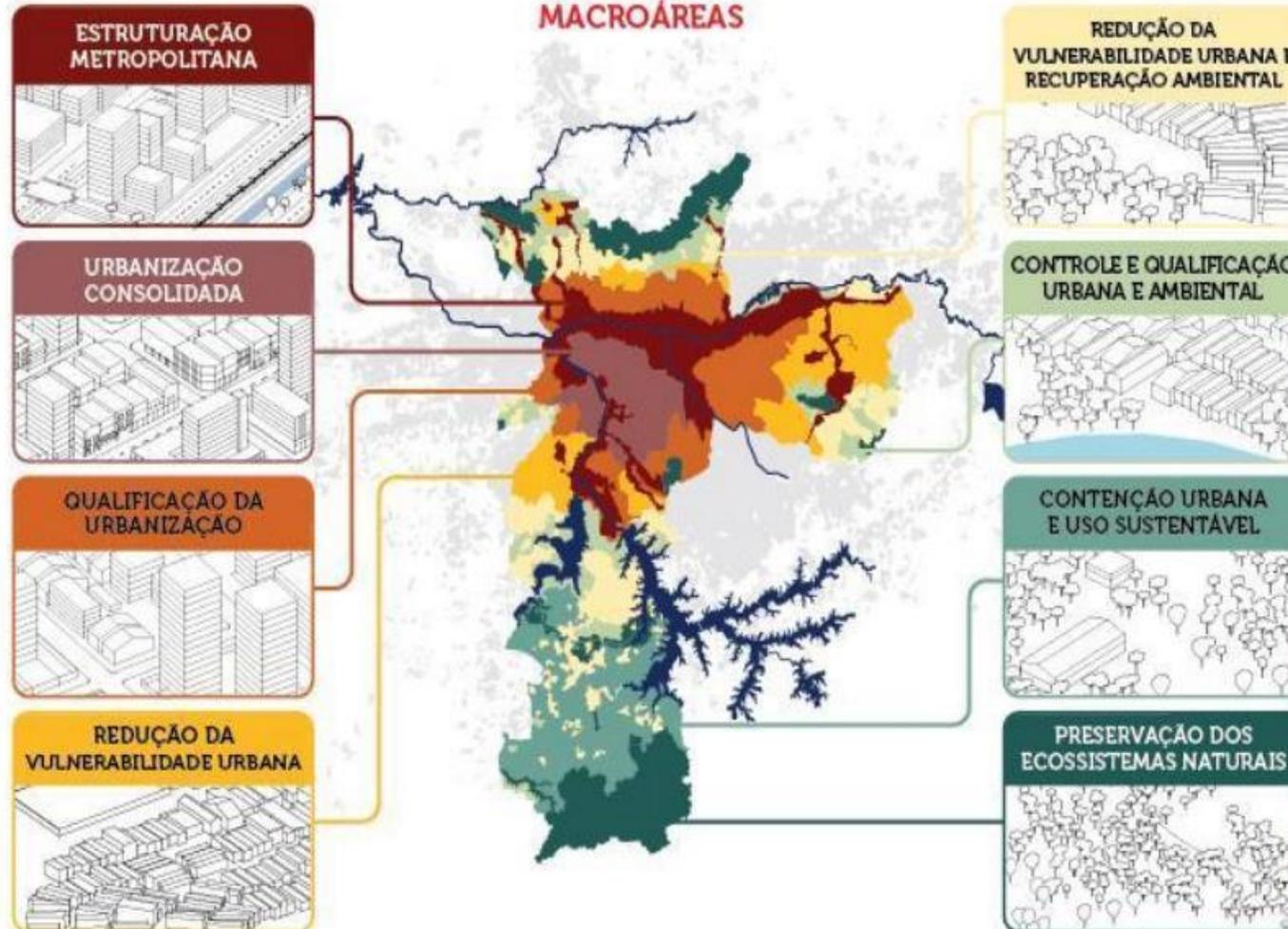
MACROZONAS



Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

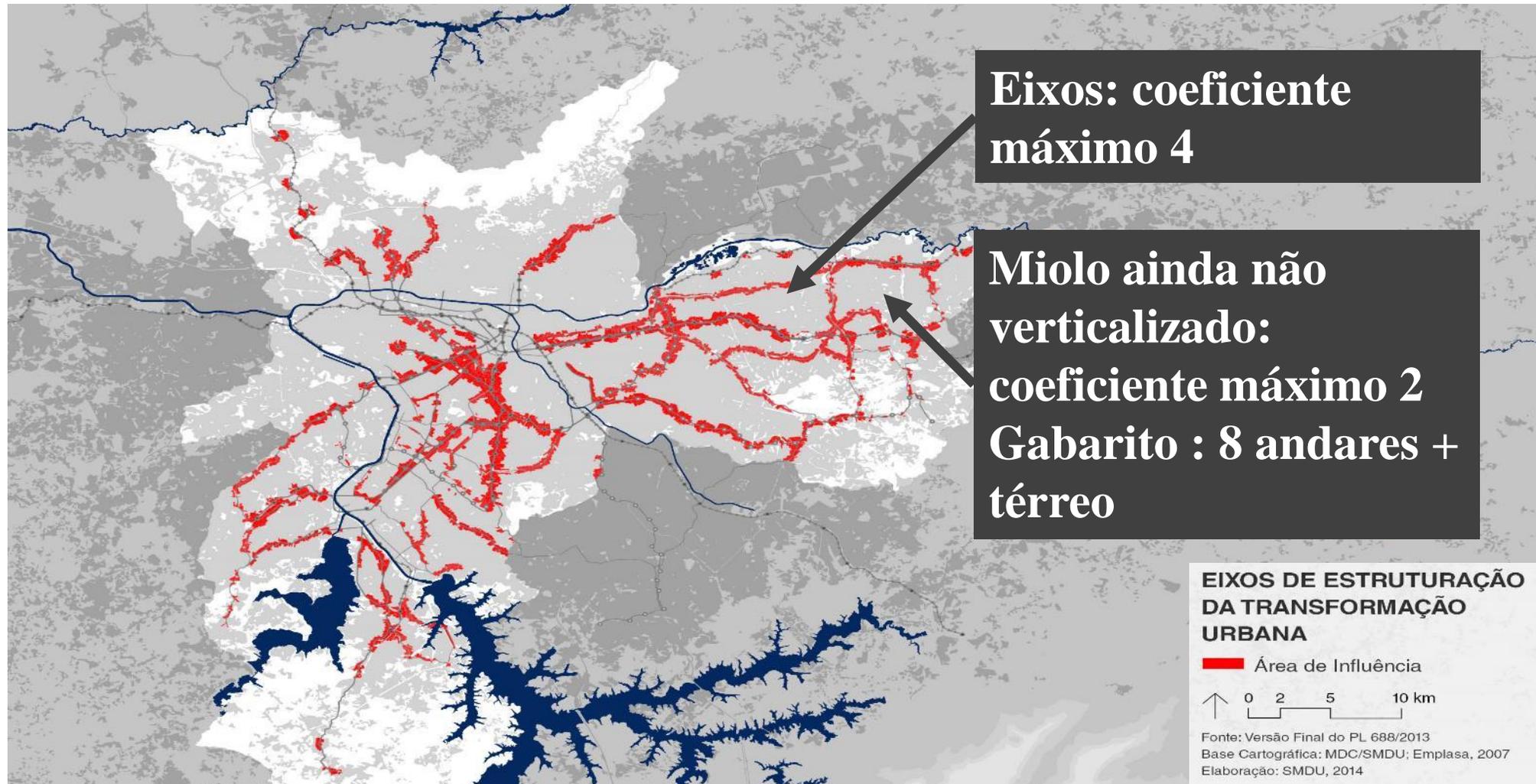


Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental



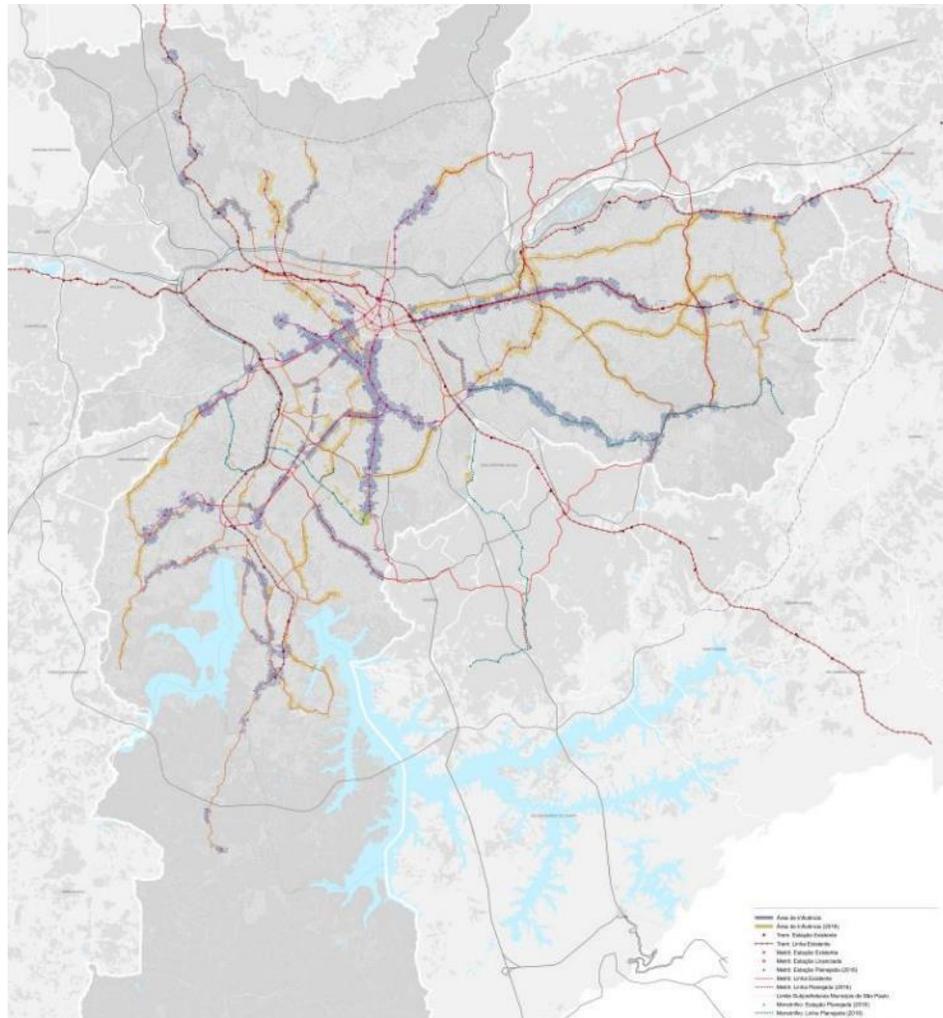
PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

EIXOS ESTRUTURADORES



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

EIXOS ESTRUTURADORES



- Área de Influência
- Área de Influência (2016)
- Trem: Estação Existente
- Trem: Linha Existente
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Estação Licenciada
- Metrô: Estação Planejada (2016)
- Metrô: Linha Existente
- Metrô: Linha Planejada (2016)
- Limite Subprefeituras Município de São Paulo
- Monotrilho: Estação Planejada (2016)
- Monotrilho: Linha Planejada (2016)
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- Corredor de Ônibus Municipal Planejado (2016)
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Existente
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Planejado (2016)



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

EIXOS ESTRUTURADORES

EIXOS DA TRANSFORMAÇÃO URBANA: ÁREAS DE INFLUÊNCIA E PARÂMETROS DE ADENSAMENTO



-----  = Eixo da via

Corredor de ônibus

Veículos Leves sobre Pneus (VLP) – Em vias não elevadas



•  = Acesso às estações

Trem; Metrô; Monotrilho

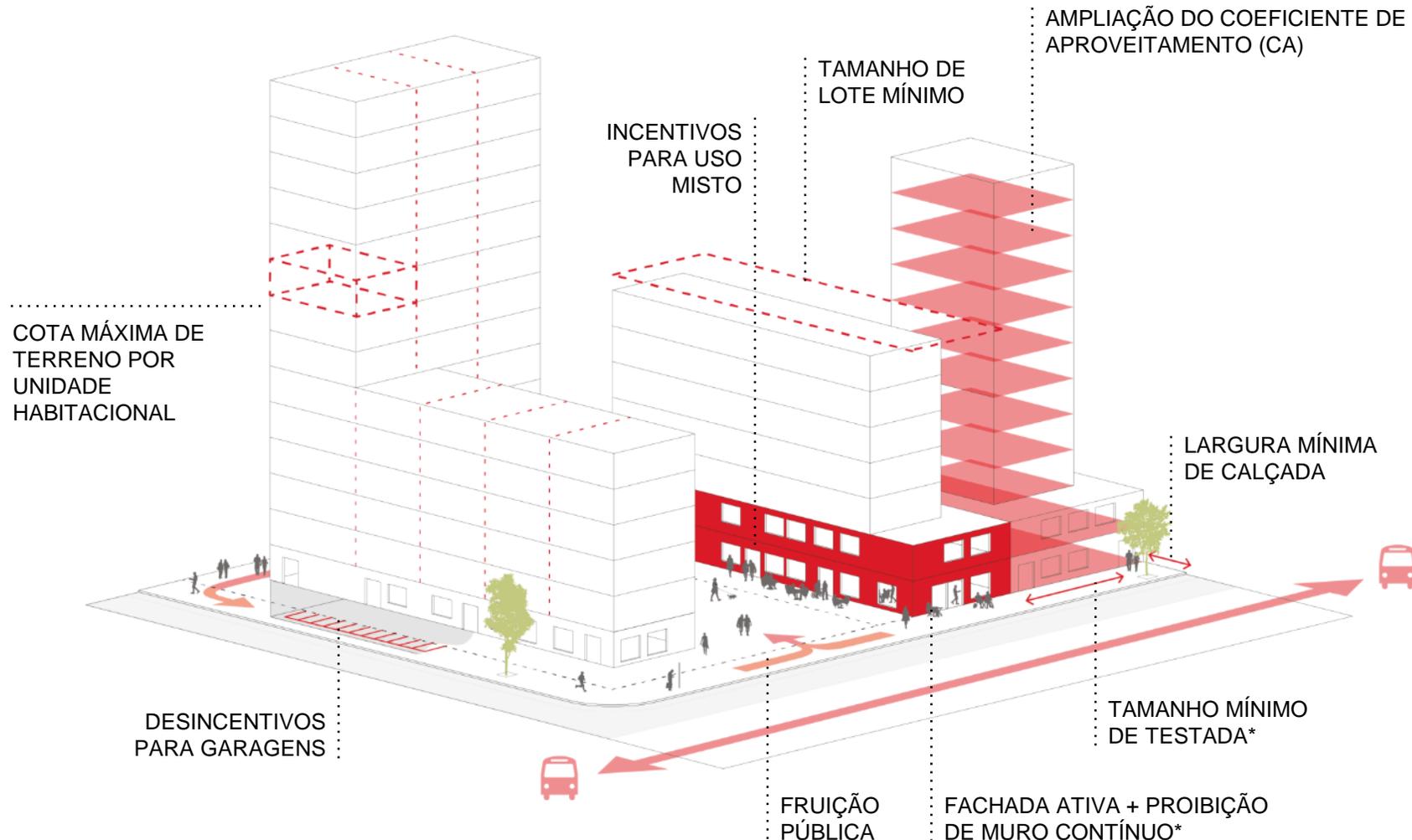
Veículos Leves sobre Trilhos (VLT)

Veículos Leves sobre Pneus (VLP) – Em vias elevadas



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

EIXOS ESTRUTURADORES



1* Lotes com área superior a 5.000 m2 podem ter no máximo 25% de sua testada fechada por muros



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

EIXOS ESTRUTURADORES

FACHADA ATIVA

Não será computável até 50% da área do lote destinada ao uso não residencial, sendo necessário:

- Testada maior que 20m
- Construção no nível da rua, com acesso direto à calçada

FRUIÇÃO PÚBLICA

Será gratuito 50% do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública; além disso, o cálculo do potencial construtivo será em função da área original do lote, sendo necessário:

- Área destinada à fruição pública de, no mínimo, 250m²
- Área localizada junto ao alinhamento viário, no nível da calçada e permanentemente aberta

CALÇADAS LARGAS

Como contrapartida à doação de área para ampliar calçadas, o recuo de frente será dispensado; o potencial construtivo será calculado em função da área original; e não será cobrada outorga onerosa correspondente à área doada, sendo necessário:

- Mínimo de 5m nas calçadas dos lotes com frente para os Eixos de Estruturação
- Mínimo de 3m no restante da área de influência

USO MISTO

A área destinada ao uso não residencial, até o limite de 20% da área construída computável total do empreendimento, não será considerada computável.

- Adensamento construtivo e populacional associado à reestruturação urbanística
- Calçadas mais largas (5m nos corredores de ônibus e 3m nas demais ruas)
- Ampliação da Permeabilidade e das áreas livres
- Cota média máxima de terreno de 20 m² por unidade habitacional (média máxima dos apartamentos = 80m²)
- Sem obrigatoriedade de garagem e apenas uma garagem não computável por unidade ou 70 m² de área comercial
- Estímulo a HIS (50% de CA máximo) e HMP (25% do CA máximo)



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

A CIDADE PROPOSTA PELO PDE-2014

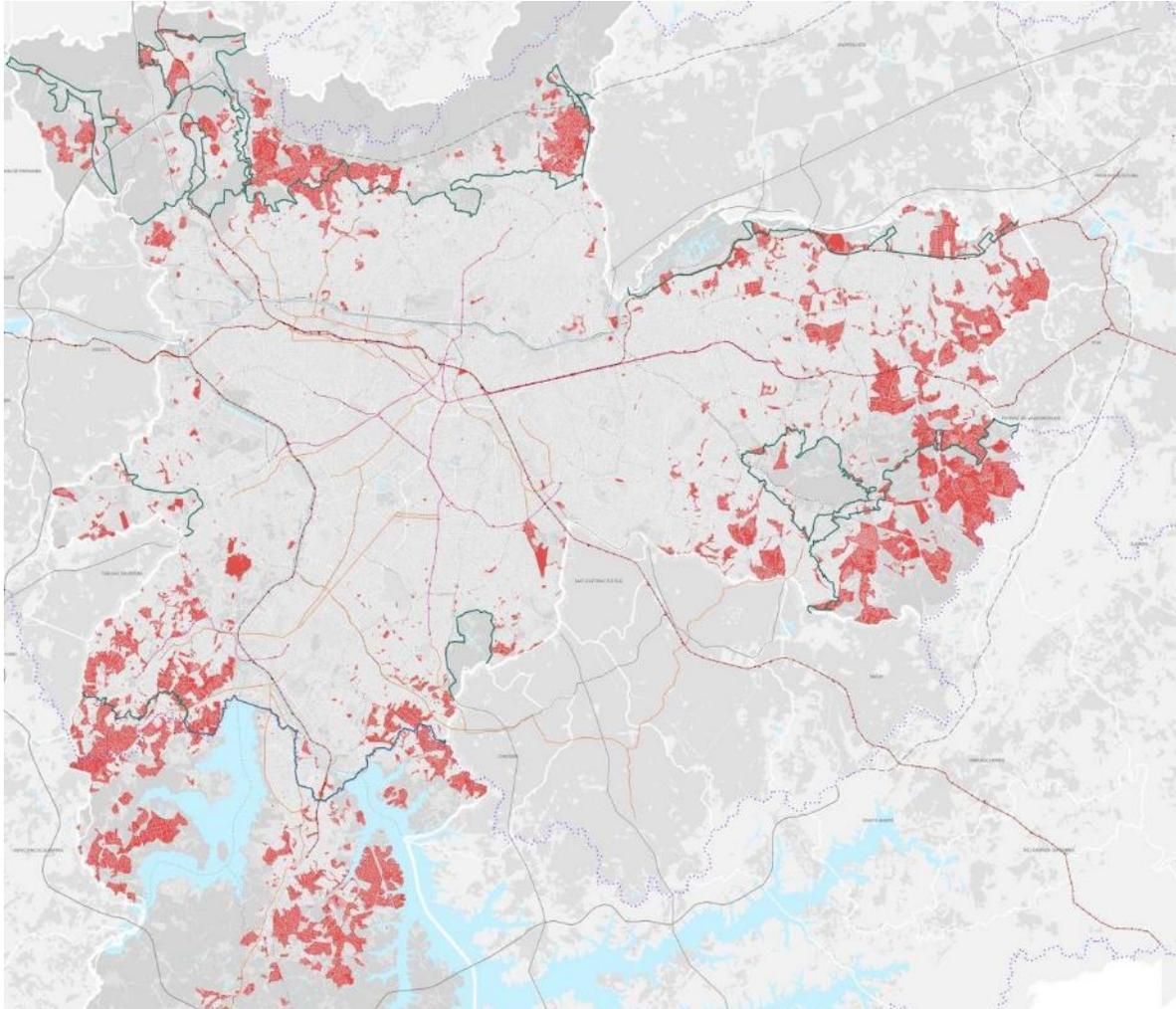
- ✓ Assegurar o direito à moradia digna para quem precisa
- ✓ Reduzir o déficit habitacional duplicando as áreas de ZEIS
- ✓ Priorizar a população com renda de até 3SM.
- ✓ Promover a regularização fundiária dos assentamentos precários.
- ✓ Definir diretrizes para o Plano Municipal de Habitação.

<http://pmh.habitasampa.inf.br/>



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

ZEIS – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL -PD 2014

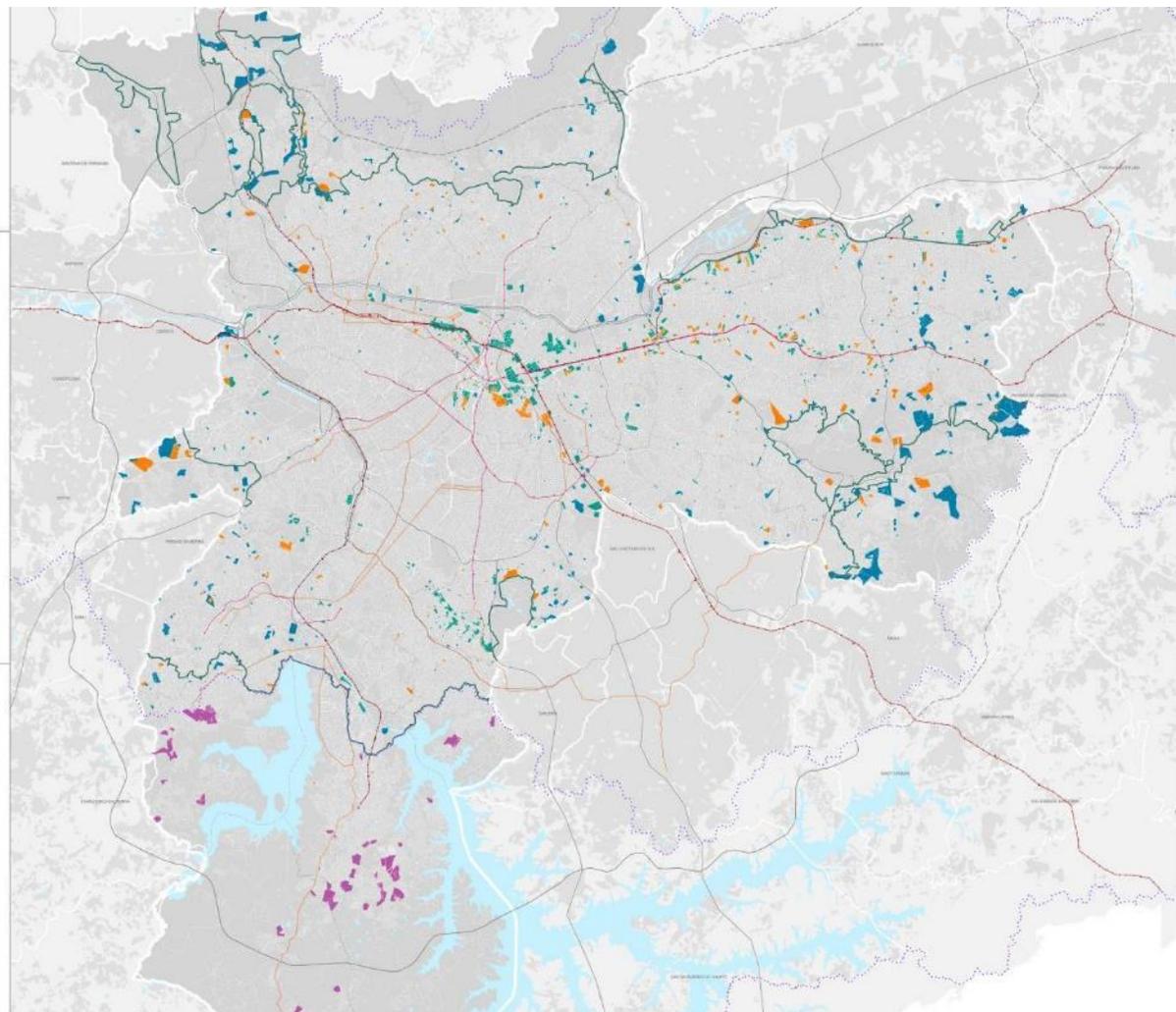


**ZEIS 1 – Urbanização e
regularização de
assentamentos
(144,73 km²)**



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

ZEIS – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL -PD 2014



ZEIS 2 – HIS e HMP em áreas vazias (16,26 km²)

ZEIS 3 – HIS e HMP em áreas bem localizadas (8,37 km²)

ZEIS 4 – HIS para recuperação em mananciais (4,47 km²)

ZEIS 5 – destinadas ao mercado (HMP) (6,76 km²)



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

ZEIS – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL -PD 2014



ZEIS 2: glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de habitação de interesse social.



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

ZEIS – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL -PD 2014



ZEIS 3: áreas com ocupações urbanas deterioradas e imóveis encortiçados ou glebas, lotes e edificações não utilizados e subutilizados e localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de habitação de interesse social.



PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

ZEIS – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL -PD 2014



ZEIS 5: áreas bem dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos e caracterizadas pela presença de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja **interesse público ou privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular** e de interesse social.





PARCELAMENTO DE SOLO

“A maior atração de uma cidade é a qualidade de vida de seus moradores.”

Jaime Lerner

PARCELAMENTO DE SOLO

- Lei federal 9.785/99 que alterou a lei 6.766/79
 - Parcelamento inclui loteamento e desmembramento
 - Ocupação permitida em terrenos com declividade inferior a 30%
 - Lotes com área mínima de 125m², frente de 5 m
 - 15 m no mínimo de área *non aedificandi* de cada lado de cursos d'água, rodovias, ferrovias
 - 35% de áreas públicas (viário, verde e institucional)
 - Infraestrutura básica em Zonas de Habitação de Interesse Social – vias de circulação, escoamento de águas pluviais, rede para abastecimento de água potável, soluções para esgoto sanitário e energia elétrica domiciliar
 - Criminalização e penalização de ações irregulares



PARCELAMENTO DE SOLO

- Lei federal 9.785/99 que alterou a lei 6.766/79 (Lei Lehmann)
 - Não será permitido o parcelamento do solo:
 - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
 - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
 - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
 - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.



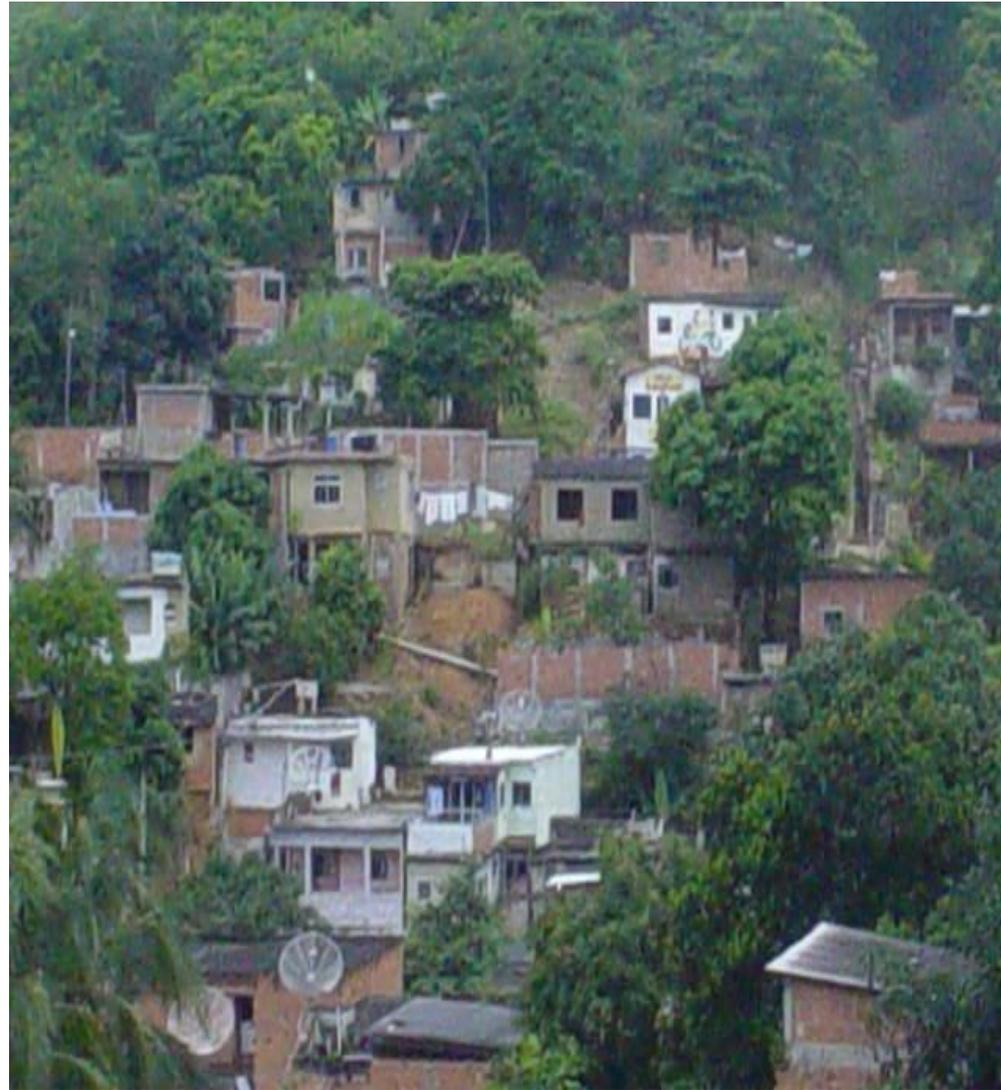
PARCELAMENTO DE SOLO

- **LOTEAMENTO** - abertura de vias de circulação, de prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes
- **DESMEMBRAMENTO** - subdivisão de glebas com aproveitamento do sistema viário existente
- **DESDOBRO** - parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado anteriormente
- **REMEMBRAMENTO** de glebas ou lotes - englobamento das áreas de 2 (duas) ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm



PARCELAMENTO DE SOLO



PARCELAMENTO DE SOLO



PARCELAMENTO DE SOLO

- Fortalece a autonomia municipal
- Lei municipal deve definir como distribuir os 35% para uso social e ambiental
 - 15 a 20% para sistema viário
 - 10 a 15% para área verde
 - 5 a 10% para área institucional

Abiko, A. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Parcelamento e Zoneamento.. Notas de Aula 15/09/2020

Marins, K.R.C. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Parcelamento, uso e ocupação do solo. Nota de Aula PCC 3350. 25 de Março de 2020.





ZONEAMENTO

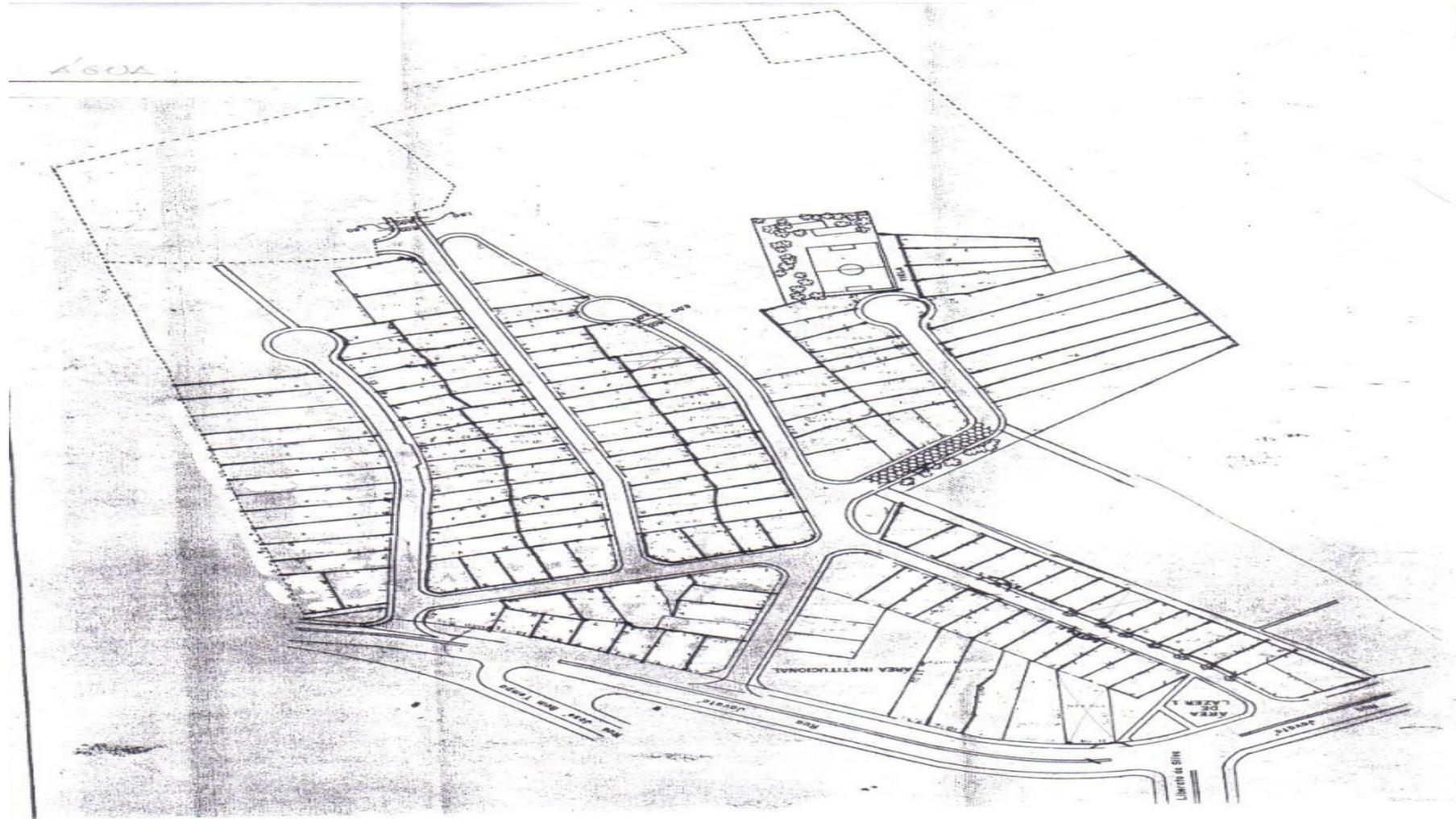
*“A maior atração de
uma cidade é a
qualidade de vida de
seus moradores.”*

Jaime Lerner

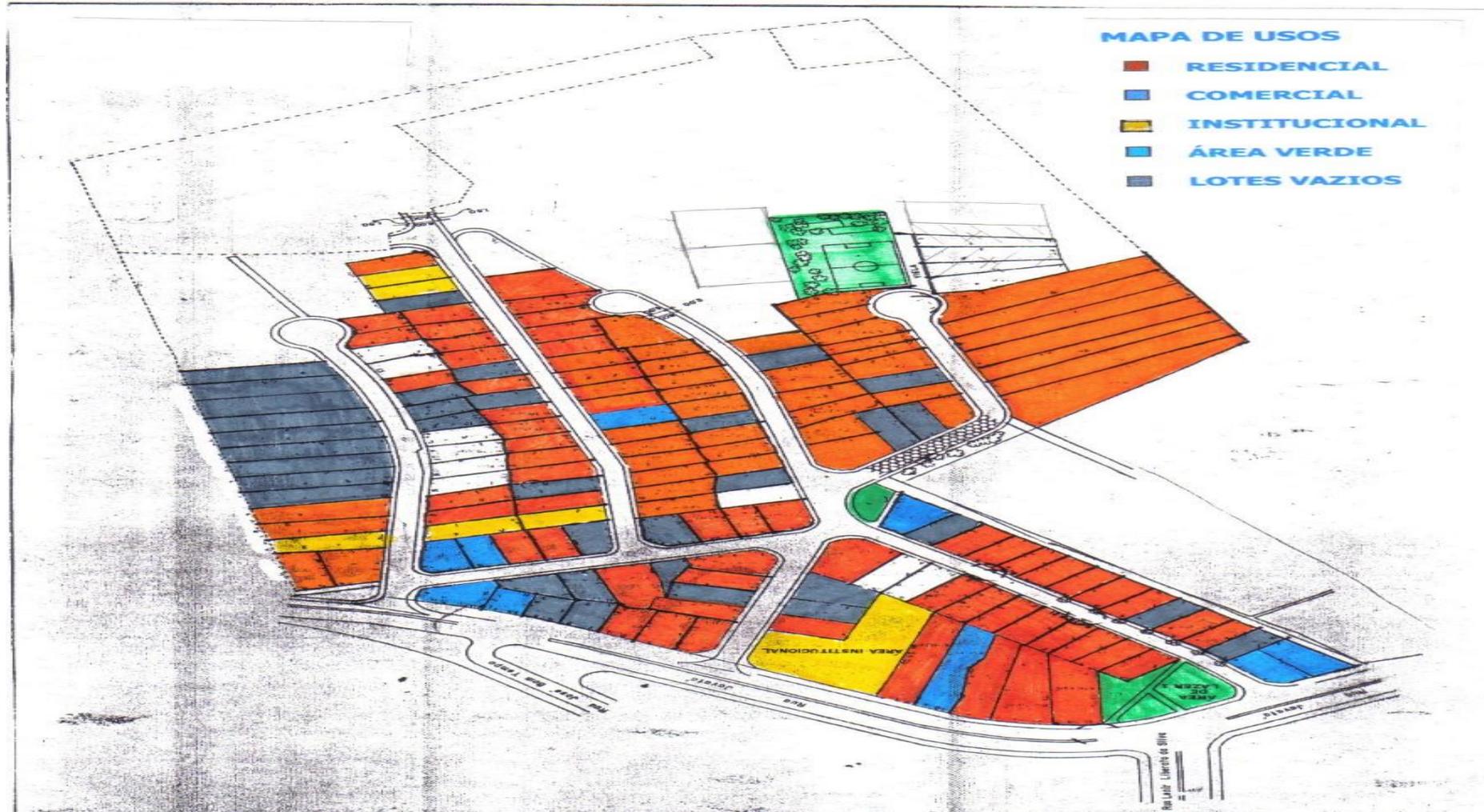
- Lei municipal, instrumento político, votada na Câmara de Vereadores.
- Estabelece os usos permitidos e os parâmetros de ocupação para cada área (ou zona) da cidade.
- Fixa as regras para usos permitidos e proibidos
- Zonas são caracterizadas pela intensidade de aproveitamento do espaço
- **Sua aplicação prática condiciona:**
 - O adensamento e a verticalização
 - os conflitos de vizinhança
 - a compatibilidade entre uso dos terrenos e infraestrutura urbana
 - o mercado imobiliário



ZONEAMENTO

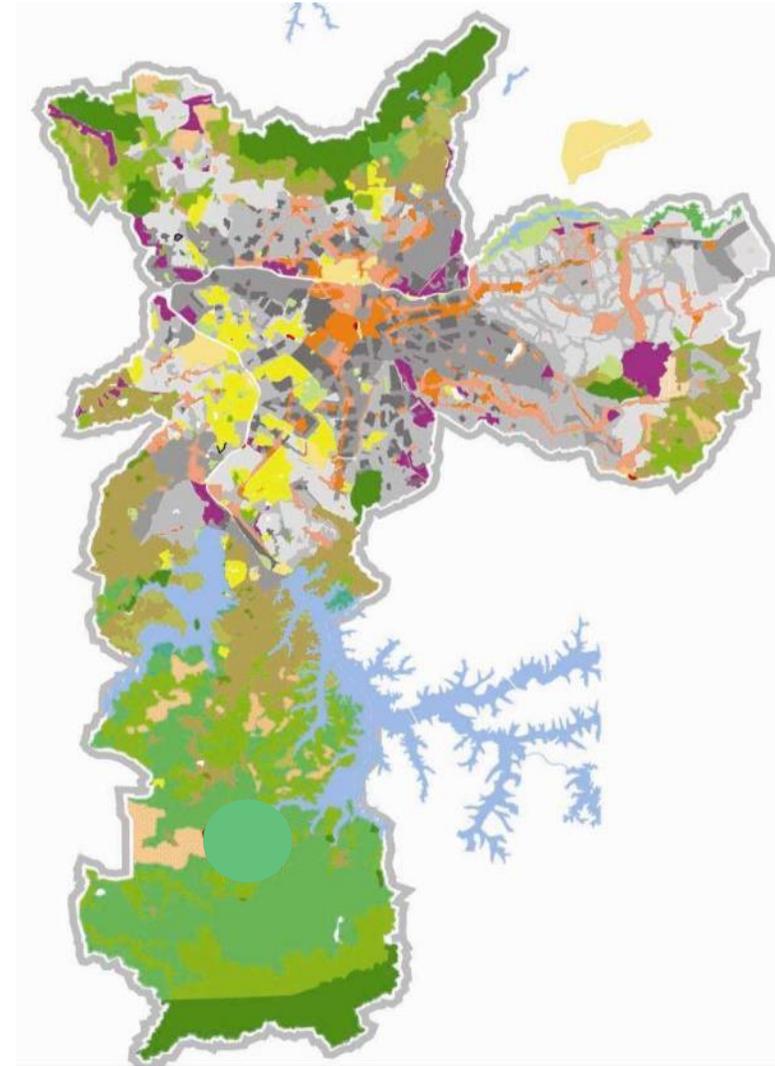


ZONEAMENTO



Zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo

- A divisão de cada zona com a definição de quais usos são mais pertinentes para cada território se relaciona ao **desenho da paisagem urbana**, envolvendo a dinâmica das atividades econômicas e a configuração, o dimensionamento e a ocupação dos lotes.
- Deve ser considerada a **capacidade de suporte do território** (redes de infraestrutura) para o estabelecimento de uma ocupação compacta compatível com essa capacidade, especialmente os sistemas viário e de saneamento.



Zoneamento Plano Diretor São Paulo

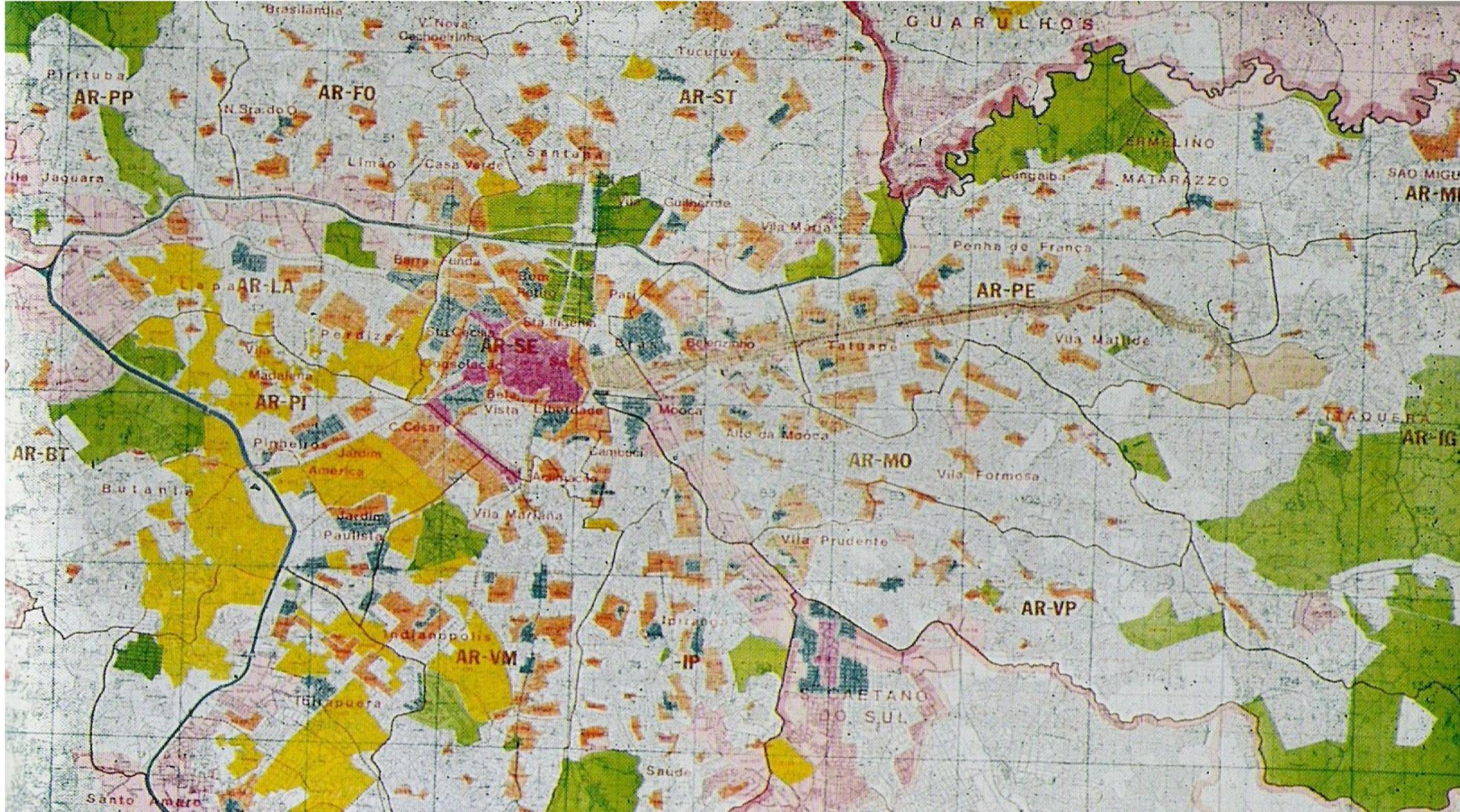


ZONEAMENTO EM SÃO PAULO

- Século XIX: “Posturas”
- 1934: Consolidado o primeiro Código de Obras, com detalhamento para as zonas estritamente residenciais (Ato No. 663 - Primeiro zoneamento)
- 1955 – Lei dos Ruídos e divisão da cidade em função dos níveis permitidos (predominantemente residenciais, mistas e fabris)
- 1968 – PUB – Plano Urbanístico Básico
- 1971 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
- 1972 – Lei de Zoneamento



ZONEAMENTO EM SÃO PAULO - 1972



ZONEAMENTO EM SÃO PAULO -1972

Zonas em São Paulo (1972)	TO	CA	% da área total
Z1 – Estritamente residencial, unifamiliar, baixa densidade	0,5	1	±4%
Z2 – Predominantemente residencial, baixa densidade	0,5	1	±86%
Z3 – Predominantemente residencial, média densidade	0,5	2	±10%
Z4 – Misto, média densidade	0,7	3	
Z5 – Misto, alta densidade	0,8	4	
Z6 – Predominantemente industrial	0,7	2	
Z7 – Estritamente industrial	0,5	1	
Z8 – Uso especial	-		

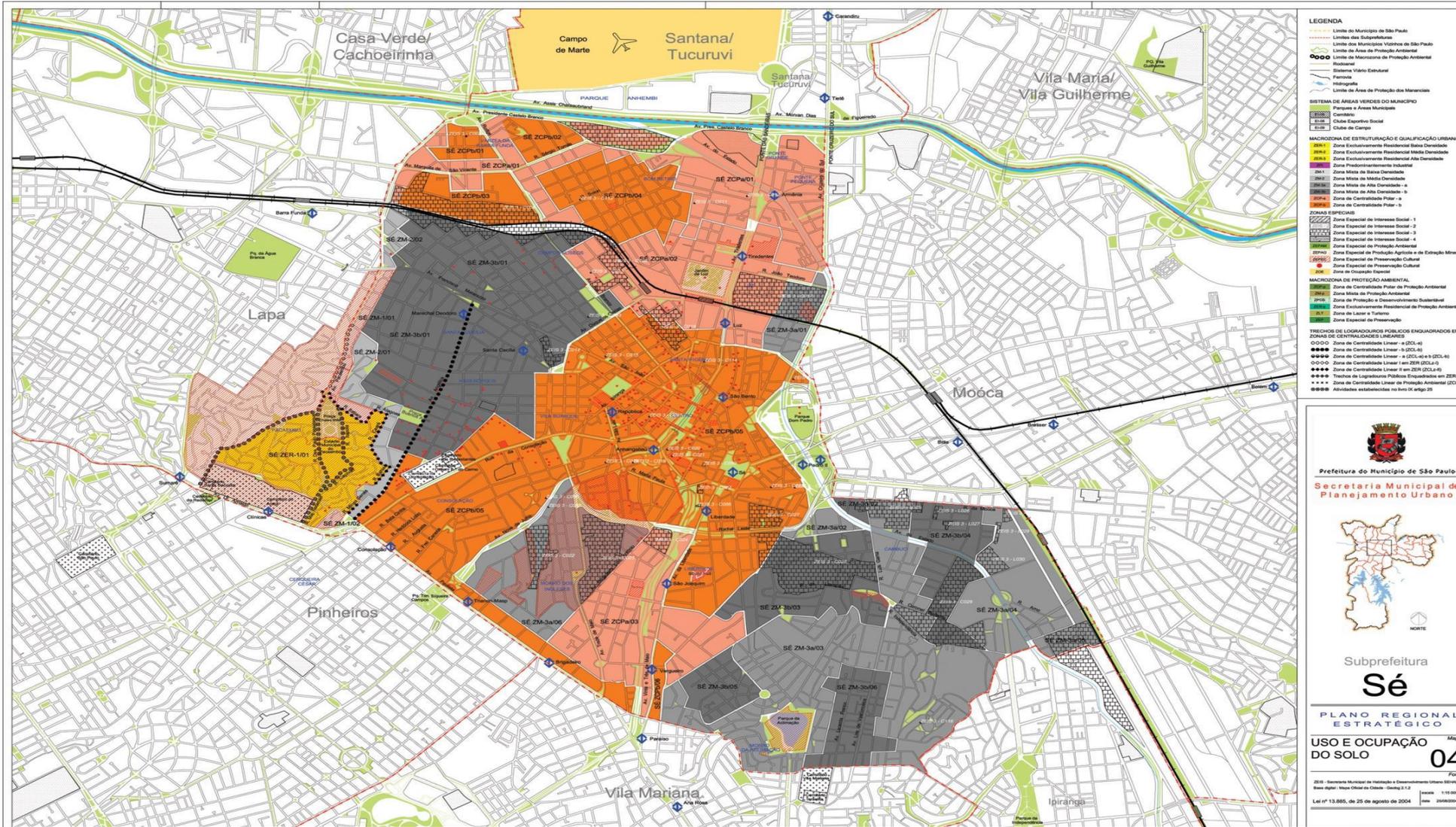


ZONEAMENTO EM SÃO PAULO - 2003

- Plano Diretor 2002 e a Lei de Zoneamento de 2004 (Leis nº 13.430/2002 e 13.885/2004) – 1º Como decorrência das exigências do Estatuto da Cidade.
- A Lei de Zoneamento (Lei 13.885/04) definiu outras zonas complementares e definiu seus índices urbanísticos em função dos Planos Regionais:
 - ZER – Zona Estritamente Residencial
 - ZM1 – Zona Mista de Baixa Densidade
 - ZM2 – Zona Mista de Média Densidade
 - ZM3 – Zona Mista de Alta Densidade
 - ZCa – Zona de Centralidade de Media Densidade
 - ZCb – Zona de Centralidade de Alta Densidade
 - –ZPI – Zona Predominantemente Industrial



ZONEAMENTO EM SÃO PAULO - 2003



ZONEAMENTO EM SÃO PAULO - 2003

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SE - PRE-SE

QUADRO 04 do Livro IX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004

CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS						RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS			
											ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m		
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER1-01	(h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (g)	250 m ²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCLz-I e ZCLz-II	(f)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m ²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM1-01 e ZM1-02		0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM2-01 e ZM2-02		0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM3a-01 a ZM3a-06	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	SEM LIMITE (f)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZM3b-01 a ZM3b-05		2,00										
	ZONA CENTRALIDADE POLAR	ZCPa-01 a ZCPa-03	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m ²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZCPb-01 a ZCPb-06		2,00		4,00										
ZONA CENTRALIDADE LINEAR	ZCLb	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m ²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)		
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), quadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.												

NOTAS:

- ver artigo 192 da parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- ver §1º e §2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
- Observar as restrições contratuais de loteamento quando estas forem mais exigentes que as definidas neste quadro.
- as atividades permitidas na ZCLz - I são as constantes do §1º do art. 21 deste livro e na ZCLz-II são as constantes do quadro 05 da parte III desta Lei.
- A taxa de permeabilidade mínima de 0,30 aplica-se aos lotes integrantes da ZER 1-01 e aos lotes contidos no perímetro do Bairro Tombado do Pacaembu
- o número máximo de habitações por m² é igual a 0,0042 na ZER1-01 e nas ZCLz-I e ZCLz-II
- ver § 1º do art. 20 deste livro para a restrição de gabarito na ZM3a-06



ZONEAMENTO EM SÃO PAULO - 2016

➤ Plano Diretor 2016 e a Atual: LPUOS, Lei 16.402 de 22/03/2016.



← → ↻ planodiretor.camara.sp.gov.br/wp/ ☆ ☰

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO PLANO DIRETOR f t

PLANO DIRETOR COMO PARTICIPAR AJUDE A FAZER A LEI AGENDA BIBLIOTECA

Ordenação Territorial - Artigos 9º ao 128º

▼ **Definições – Artigo 10º**

A Lei é um instrumento para ordenar a expansão de São Paulo nos próximos anos. Normaliza a cidade e estabelece os conceitos fundamentais a serem seguidos, entre eles, o que se pretende em relação aos serviços, a infraestrutura urbana e a recuperação de áreas degradadas da capital, e contemplando o uso e ocupação de solo de forma equilibrada, com o melhor aproveitamento da paisagem, garantindo moradia, segurança e bem estar social.

Neste capítulo estão as definições de termos, expressões e conceitos que aparecem ao longo do texto do projeto de lei. Conhecê-los facilita a compreensão do conteúdo desta lei. **Leia o trecho do projeto de lei 688/13 abaixo.**

Eu aprovo Trecho completo do projeto de lei **Mande sua Proposta**

Nome ou entidade Proposta

E-mail

Nº do artigo

4.463 propostas pela internet

(Ficha de propostas online, minuta participativa, hotsite da CMSP)



ZONEAMENTO EM SÃO PAULO - 2016

➤ Plano Diretor 2016 e a Atual: LPUOS, Lei 16.402 de 22/03/2016.

I - Territórios de transformação: promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo

ZEU: Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

ZEM: Zona Eixo de Estruturação Metropolitana



ZONEAMENTO EM SÃO PAULO - 2016

➤ Plano Diretor 2016 e a Atual: LPUOS, Lei 16.402 de 22/03/2016.

II - Territórios de qualificação: são áreas em que se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado

ZC: Zona Centralidade

ZCR: Zona Corredor

ZEIS: Zona Especial de Interesse Social

ZED: Zona de Desenvolvimento Econômico

ZPI: Zona Predominantemente Industrial

ZOE: Zona de Ocupação Especial



ZONEAMENTO EM SÃO PAULO - 2016

➤ Plano Diretor 2016 e a Atual: LPUOS, Lei 16.402 de 22/03/2016.

III - Territórios de preservação: preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural

ZER: Zona Exclusivamente Residencial

ZPR: Zona Predominantemente Residencial

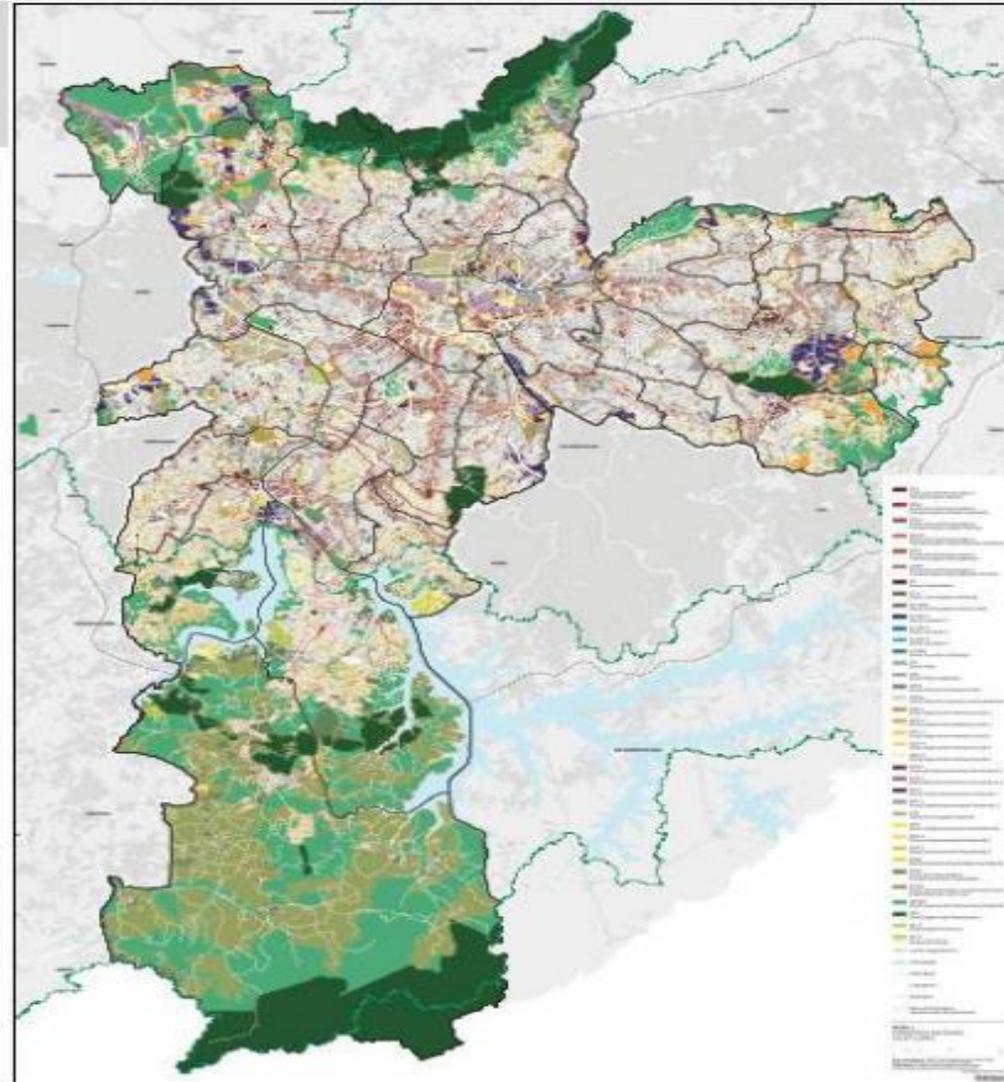
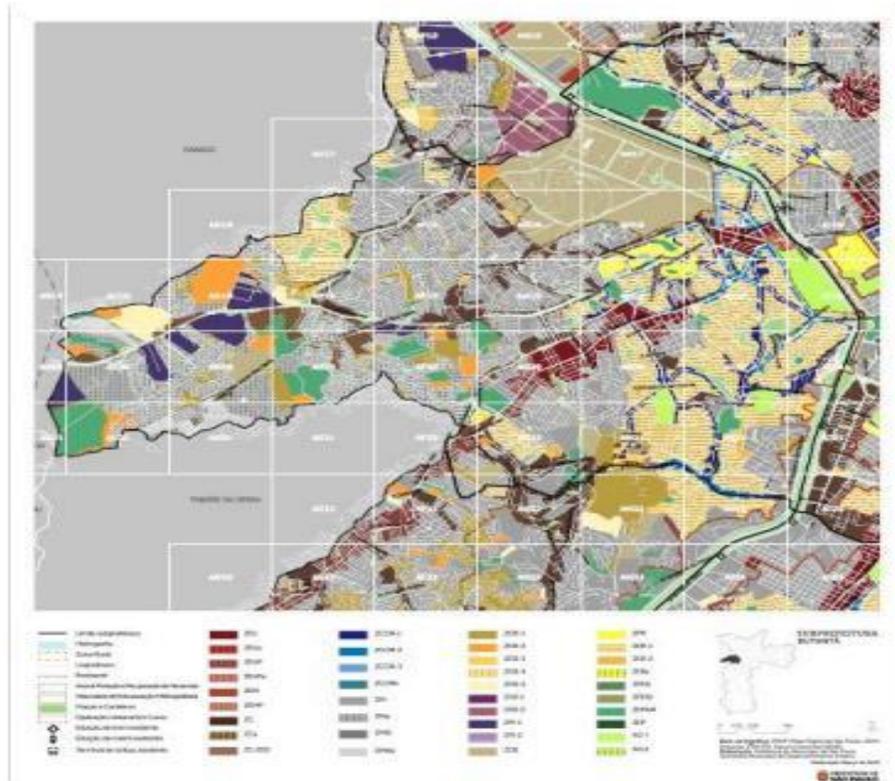
ZPDS: Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável

ZEPAM: Zona Especial de Proteção Ambiental



ZONEAMENTO EM SÃO PAULO - 2016

LEI N° 16.402, DE 22/03/2016





PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO EM SÃO PAULO

*“Antigamente a cidade
era o mundo, hoje o
mundo é uma cidade.”*

Lewis Mumford

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

➤ Art. 56. São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

- I - coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:
 - a) coeficiente de aproveitamento mínimo (CA_{min});
 - b) coeficiente de aproveitamento básico (CA_{bas});
 - c) coeficiente de aproveitamento máximo (CA_{max});
- II - taxa de ocupação (TO);
- III - gabarito de altura máxima (GAB);
- IV - recuos mínimos;
- V - cota-parte máxima de terreno por unidade (CP_{max});
- VI - cota-parte mínima de terreno por unidade (CP_{min});
- VII - taxa de permeabilidade (TP);
- VIII - quota ambiental (QA).



PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- **Art. 57.** São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:
 - I - fruição pública;
 - II - fachada ativa;
 - III - limite de vedação do lote;
 - IV - destinação de área para alargamento do passeio público

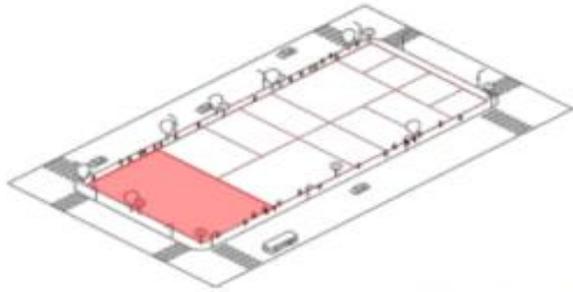


PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

ÁREA DO LOTE OU GLEBA (m ²)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA VERDE (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA INSTITUCIONAL (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE SISTEMA VIÁRIO (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA SEM AFETAÇÃO PREVIAMENTE DEFINIDA	TOTAL DO PERCENTUAL MÍNIMO DE DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (%)
Maior que 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados)	5	5	NA	20	30
Maior que 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados) (a)	10	5	15	10	40

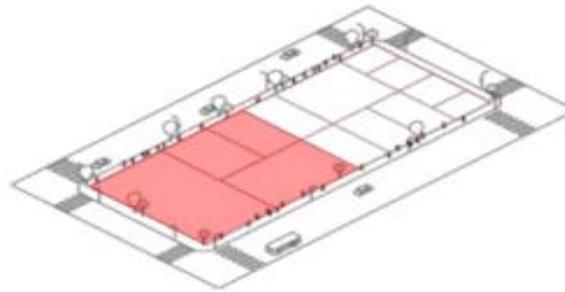


PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO



Até 10.000m²

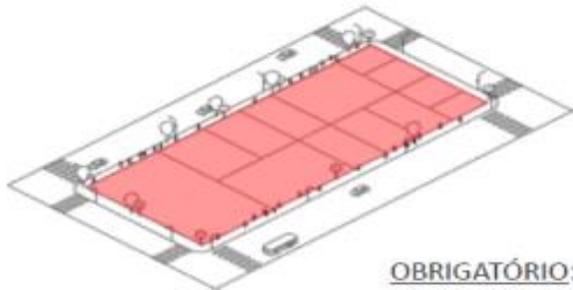
OBRIGATÓRIO: ALARGAMENTO DE CALÇADA
INCENTIVADO: FRUIÇÃO PÚBLICA



**De 10.000m²
a 20.000m²**

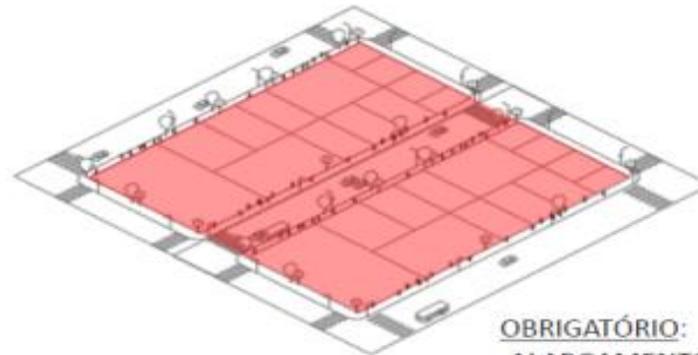
**LOTE MÁXIMO
20.000 m²**

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. **LEI Nº 16.402, DE 22/03/2016**



PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

- **Zonas Urbanas são caracterizadas pela intensidade de aproveitamento do espaço:**
 - CA, Coeficiente de Aproveitamento
 - CA Mínimo, Básico e Máximo
 - Razão entre a área construída de todos os pavimentos e a área total do lote.
 - Múltiplo máximo da área total do lote permitido para construção em altura.
 - Indica o grau de verticalização de uma área

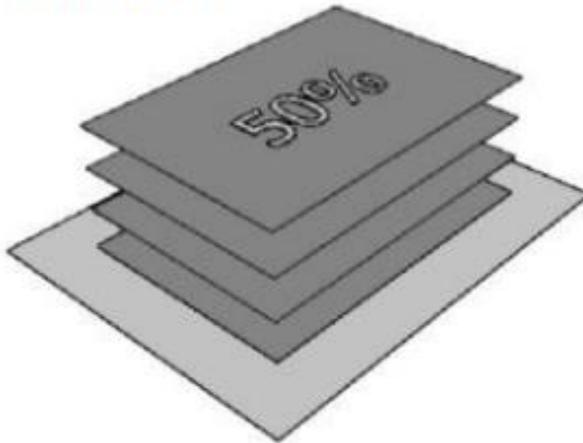


COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

➤ Zonas Urbanas são caracterizadas pela intensidade de aproveitamento do espaço:

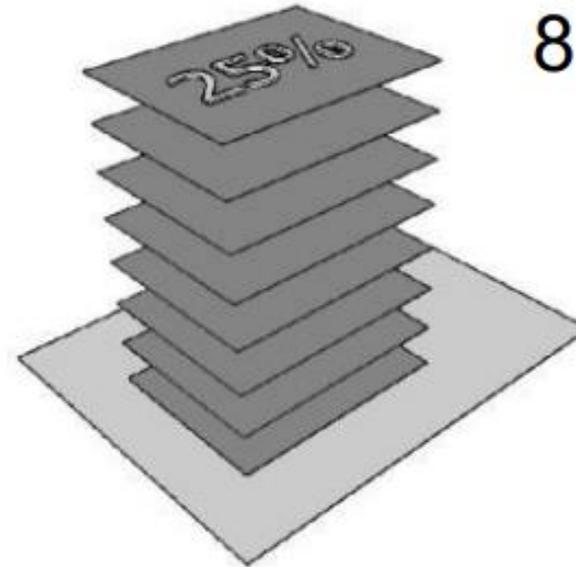
$CA = 2; TO = 50\%$

4 pavimentos



$CA = 2; TO = 25\%$

8 pavimentos



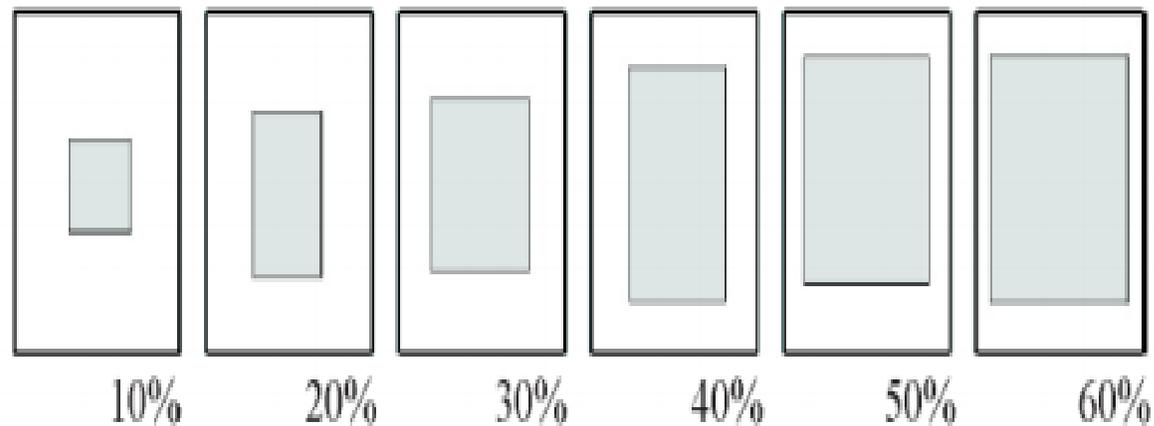
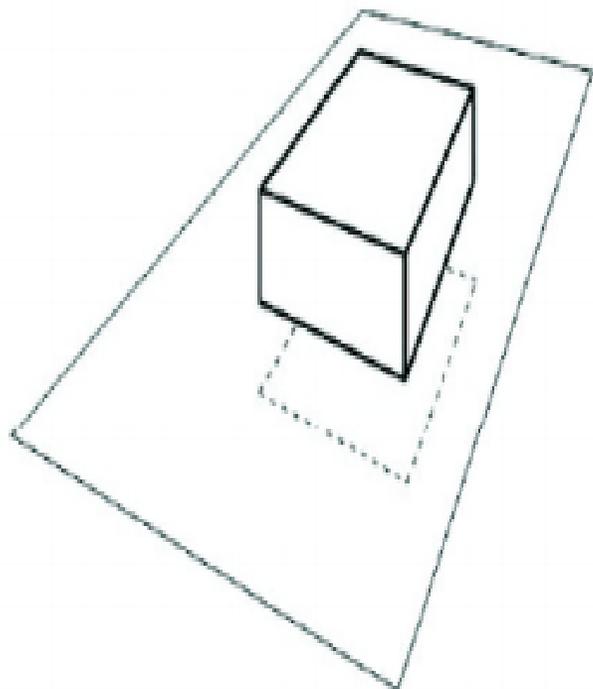
➤ Controle da ocupação

- Taxa de ocupação: área ocupada das construções no lote.
- Razão entre a área ocupada por edificações e demais estruturas construídas e a área total dos lotes.
- Define o balanceamento de solo livre e do solo construído e, dessa forma, o equilíbrio de cheios e vazios no ambiente urbano.
- Influência nos recuos, gabaritos, na densificação e verticalização.



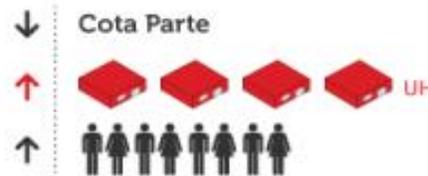
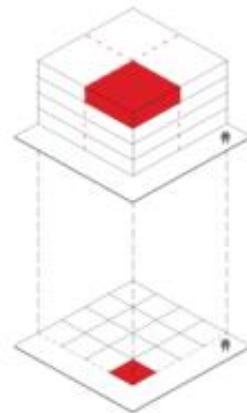
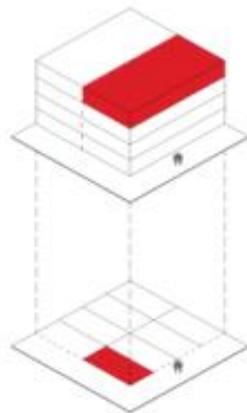
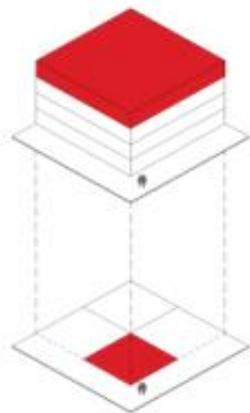
TAXA DE OCUPAÇÃO

➤ Controle da ocupação



COTA PARTE

Novo parâmetro urbanístico permite otimizar o aproveitamento do solo urbano ao longo da rede de transporte coletivo



UH = unidade habitacional

COTA PARTE

Determina o número mínimo de unidades habitacionais:

$$N = \frac{(CAu \times At)}{(CAmax \times Q)}$$

N Número mínimo de unidades

CAu Coeficiente de aproveitamento do projeto

At Área do terreno

CAmax Coeficiente de aproveitamento máximo

Q Cota máxima de terreno por unidade habitacional



➤ Pontos relevantes

- Cota parte de terreno corresponde à quantidade de unidades habitacionais segundo unidade de área do terreno; define a densidade habitacional a partir da relação entre o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas e a área total do terreno
- Alteração da cota parte máxima e do número de vagas de garagem, nos 3 primeiros anos de vigência da lei, em relação ao disposto no plano diretor;.
- Incentivo a construções sustentáveis certificadas, com abatimento de valor na outorga onerosa.
- Exigência de atendimento mínimo à quota ambiental, com incentivo à sua ampliação, mediante abatimento de valor na outorga onerosa.



COTA PARTE E COTA DE GARAGEM MÁXIMA NOS EIXOS

- Cota parte máxima = $20\text{m}^2/\text{unid habitacional}$
- Garagem em ed. Habitacionais = 1 vaga para cada unidade
- Cota de garagem máxima = 32m^2 por vaga.
- **De 22/03/2016 a 22/03/2019 (REGRAS ESPECIAIS)**
 - Cota parte máxima = $30\text{m}^2/\text{unid habitacional}$
 - Garagem em ed. Habitacionais = 2 vagas para cada unidade



QUOTA AMBIENTAL (QA)

- descrita nos artigos 74 até 86 da LPUOS de 22/03/2016
- conjunto de regras de ocupação que fazem com que cada lote na cidade contribua com a melhoria da qualidade ambiental, sendo que tais regras passam a incidir quando se pretender uma nova edificação ou a reforma de um edifício existente
- drenagem, microclima e biodiversidade
- área ajardinável, fachada verde, telhado verde, arborização e vegetação, piscininha
- Fator de Incentivo da Quota Ambiental: desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir, para novas edificações ou reformas que obtiverem certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional



PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)
	ZDE-2		0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA



PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (I)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA



TAXA DE PERMEABILIDADE

Perímetro de Qualificação Ambiental	TAXA DE PERMEABILIDADE (a) (b)		PONTUAÇÃO QA MÍNIMO					FATORES	
	Lote ≤ 500 m ²	Lote > 500 m ²	Lote > 500 e ≤ 1000 m ²	Lote > 1000 e ≤ 2500 m ²	Lote > 2500 e ≤ 5000 m ²	Lote > 5000 e ≤ 10000 m ²	Lote > 10000 m ²	Cobertura Vegetal (alfa)	Drenagem (beta)
PA 1	0,15	0,25	0,45	0,60	0,70	0,80	1,00	0,5	0,5
PA 2	0,15	0,25	0,40	0,52	0,64	0,70	0,86	0,5	0,5
PA 3	0,15	0,25	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 4	0,15	0,25	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 5	0,15	0,25	0,29	0,37	0,46	0,50	0,57	0,4	0,6
PA 6	0,15	0,20	0,34	0,44	0,55	0,60	0,71	0,5	0,5
PA 7	0,15	0,20	0,31	0,41	0,51	0,55	0,64	0,3	0,7
PA 8	0,15	0,20	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 9	0,10	0,15	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 10	0,20	0,25	0,23	0,30	0,37	0,40	0,42	0,6	0,4
PA 11	0,20	0,30	0,26	0,34	0,42	0,45	0,49	0,6	0,4
PA 12	0,20	0,30	0,26	0,34	0,42	0,45	0,49	0,5	0,5
PA 13 (c)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

- Notas:
- NA = Não se Aplica
- (a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
- (b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,00 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;
- (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.



COTA DE SOLIDARIEDADE

Todo empreendimento com mais de 20 mil m² de área construída computável e novos planos e projetos urbanísticos deverão (obrigatoriamente) doar terreno, área construída ou recurso para a produção de HIS (até 6 salários mínimos).

A DOAÇÃO PODERÁ SER:

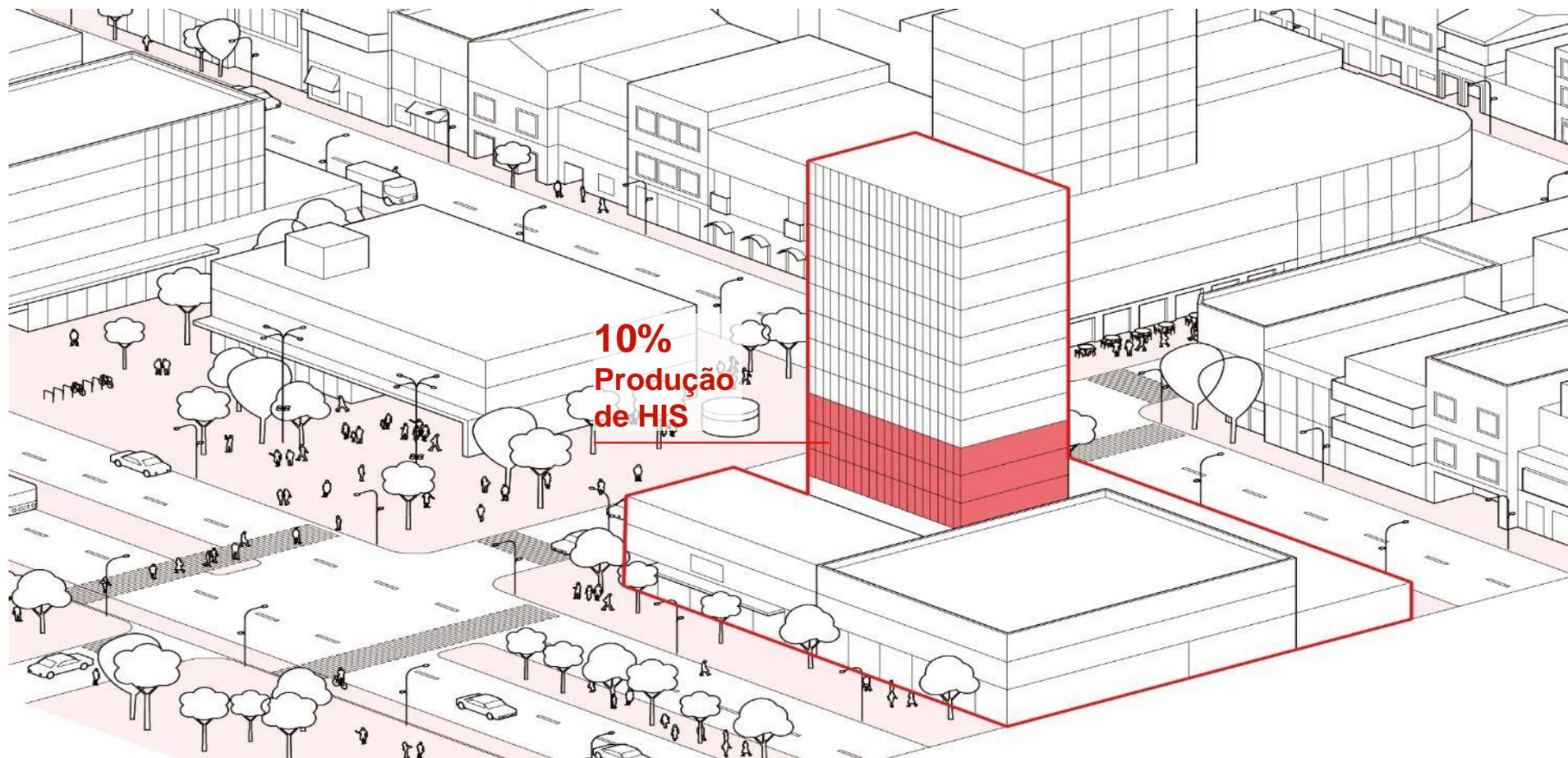
- 10% da área construída para HIS na macrozona urbana, exceto Macroárea de Redução de vulnerabilidade urbana e parte da Macroárea de Estruturação Metropolitana;
- Terreno de valor equivalente a 10% do valor da área total do terreno do empreendimento;
- Depositar no FUNDURB (em conta segregada) 10% do valor da área total do terreno do empreendimento



COTA DE SOLIDARIEDADE

COTA DA SOLIDARIEDADE

Todo empreendimento maior que 20 mil m² deve doar 10% de sua área construída para produção de Habitação de Interesse Social ou aquisição de terrenos



PRÓXIMAS AULAS

15/09 : Prazo máximo de escolha dos Grupos e dos Temas para Seminários, até 23:59h

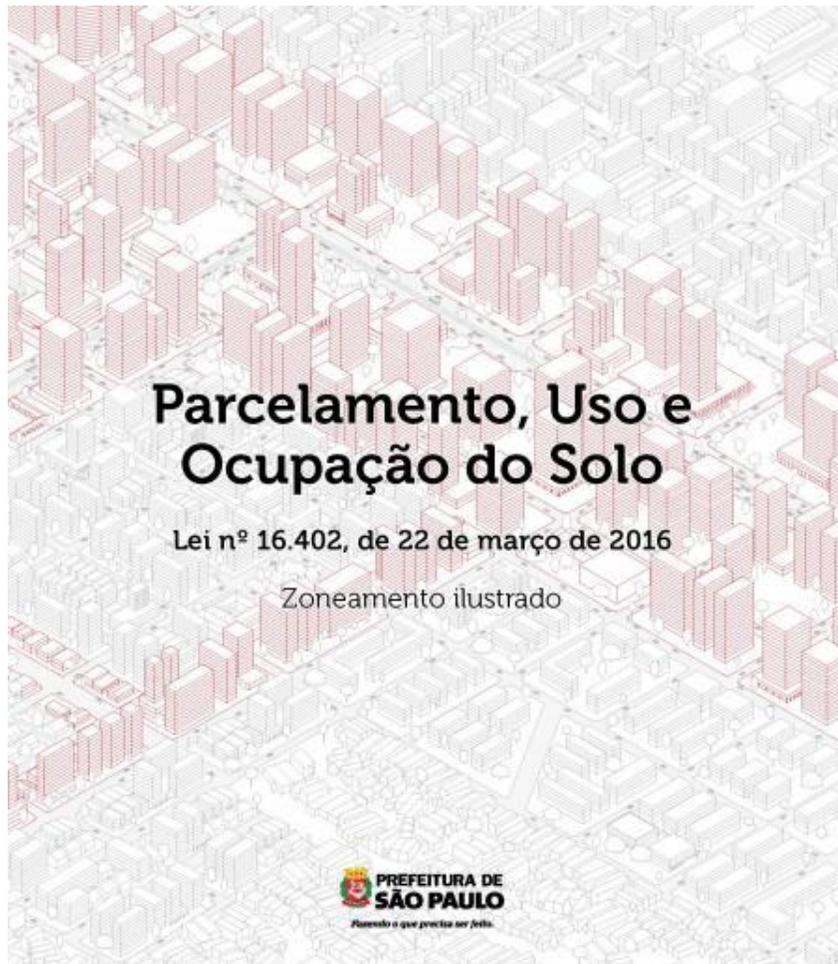
Exercício de uso e ocupação do solo

Planejamento e gestão urbana, organização administrativa urbana e orçamento municipal.

PROVA P1

"Cidade não é problema; cidade é solução."(Jaime Lerner)





VALE A PENA CONSULTAR

https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/GEST%C3%83O2-smdu-zoneamento_ilustrado.pdf

OBRIGADO

Rafael Barreto Castelo da Cruz

rafaelcastelo@usp.br ✉

