

PROJETO 5.025 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO



Um plano para socializar os ganhos da produção imobiliária



Um plano para assegurar o direito à moradia digna para quem precisa



Um plano para melhorar a mobilidade urbana



Um plano para qualificar a vida urbana nos bairros



Um plano para reorganizar as dinâmicas metropolitanas



Um plano para orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público



Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade



Um plano para incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade



Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais



Um plano para fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade



Um plano para socializar os ganhos da produção imobiliária



Um plano para assegurar o direito à moradia digna para quem precisa



Um plano para melhorar a mobilidade urbana



Um plano para qualificar a vida urbana nos bairros



Um plano para reorganizar as dinâmicas metropolitanas



Um plano para orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público



Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade



Um plano para incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade



Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais



Um plano para fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade

O PODER PÚBLICO AGE
NAS DUAS INSTÂNCIAS DO ESPAÇO URBANO:

- Pública: **intervenção direta – projeto, execução, manutenção**
- Privada: **regulação através dos instrumentos urbanísticos**

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

GERAIS REGULAÇÃO SOBRE A TOTALIDADE DO TECIDO FORMAL

ZONAS ZER
 ZC
 ZT ...

 ZEIS
 ZEPEC
(TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE
CONSTRUIR)
 ZEPAM

ÍNDICES URBANÍSTICOS (LPUOS)

CÓDIGO DE OBRAS

 COEFICIENTE DE
 APROVEITAMENTO
 TAXA DE OCUPAÇÃO
 TAXA DE PERMEABILIDADE
 GABARITO
 RECUOS

OTIMIZAÇÃO DA INFRAESTRUTURA E A QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

(CARACTERIZAM OS EIXOS)

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA
(CONCESSÃO URBANÍSTICA) FRUIÇÃO
PÚBLICA

FACHADA ATIVA

COTA PARTE

DOAÇÃO DE PASSEIO

REGULAÇÃO SOBRE O
ESTACIONAMENTO

INCENTIVO AO USO MISTO
(ESTÍMULOS)

FUNÇÃO SOCIAL DO SOLO URBANO

ZEIS

OUTORGA ONEROSA

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

PARCELAMENTO/EDIFICAÇÃO
COMPULSÓRIOS

DESAPROPRIAÇÃO

DIREITO DE PREEMPÇÃO

COTA DE SOLIDARIEDADE

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

GESTÃO URBANA E AMBIENTAL PROCESSO PARTICIPATIVO

EIA
/RIMA

TERMOS DE AJUSTAMENTO
DE CONDUTA _TAC)

PLANOS REGIONAIS

SISTEMAS DE
PLANEJAMENTO

PLANOS MOBILIDADE
AMPLIAÇÃO INFRA
TRANSPORTES

SISTEMA DE PARQUES

DIRETRIZES MACRO

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONSELHOS GESTORES

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

GERAIS
REGULAÇÃO SOBRE A
TOTALIDADE DO TECIDO
FORMAL

ZONAS
ZER
ZC
ZT ...

ZEIS
ZEPEC
(TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE
CONSTRUIR)
ZEPAM

ÍNDICES URBANÍSTICOS (LPUOS)

CÓDIGO DE OBRAS

COEFICIENTE DE

APROVEITAMENTO

TAXA DE OCUPAÇÃO

TAXA DE PERMEABILIDADE

GABARITO

RECUOS

OTIMIZAÇÃO DA
INFRAESTRUTURA E A
QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO
PÚBLICO

(CARACTERIZAM OS EIXOS)

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

(CONCESSÃO URBANÍSTICA)

FRUIÇÃO PÚBLICA

FACHADA ATIVA

COTA PARTE

DOAÇÃO DE PASSEIO

REGULAÇÃO SOBRE O

ESTACIONAMENTO

INCENTIVO AO USO MISTO

(ESTÍMULOS)

FUNÇÃO SOCIAL DO SOLO
URBANO

ZEIS

OUTORGA ONEROSA

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

PARCELAMENTO/EDIFICAÇÃO

COMPULSÓRIOS

DESAPROPRIAÇÃO

DIREITO DE PREEMPÇÃO

COTA DE SOLIDARIEDADE

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

GESTÃO URBANA E
AMBIENTAL
PROCESSO PARTICIPATIVO

EIA
/RIMA
TERMOS DE AJUSTAMENTO
DE CONDUTA _TAC)

PLANOS REGIONAIS

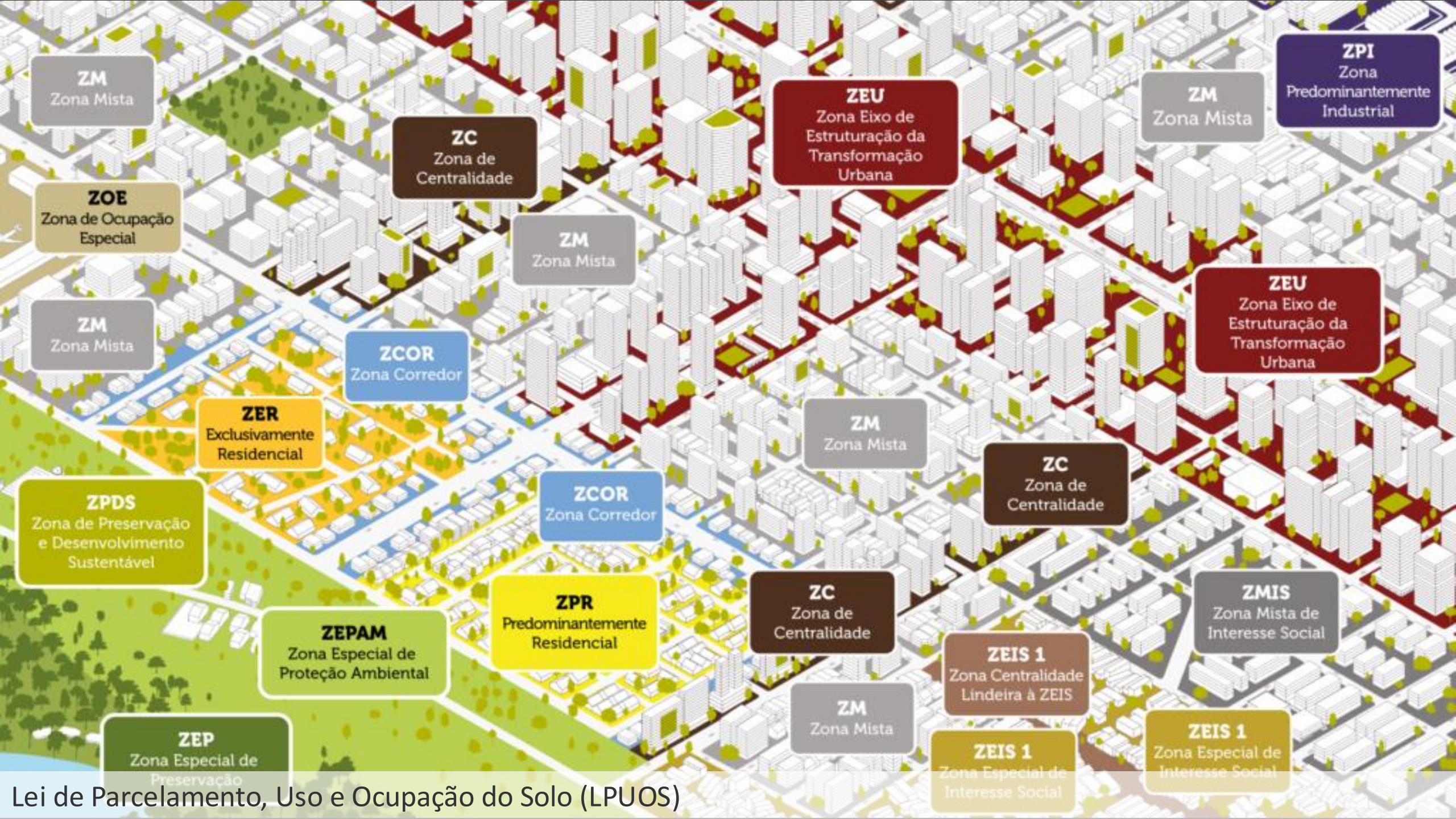
SISTEMAS DE
PLANEJAMENTO

PLANOS MOBILIDADE
AMPLIAÇÃO INFRA
TRANSPORTES
SISTEMA DE PARQUES

DIRETRIZES MACRO

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

CONSELHOS GESTORES



Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS)

INTRUMENTOS DE GARANTIA DA FUNÇÃO SOCIAL

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS): TIPOS DE ZONAS

As áreas demarcadas como ZEIS são porções do território destinadas, predominantemente, à **promoção de moradia digna** para população de baixa renda. Foram definidos 5 tipos de ZEIS:

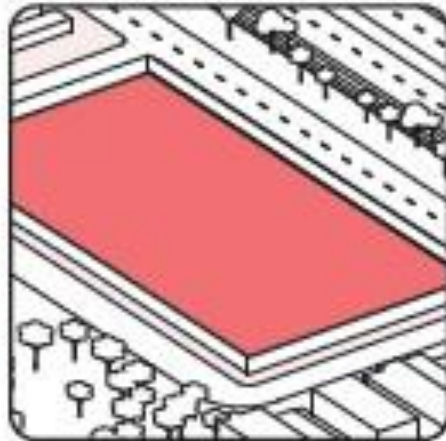
ZEIS 1

Áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares e habitadas predominantemente por população de baixa renda



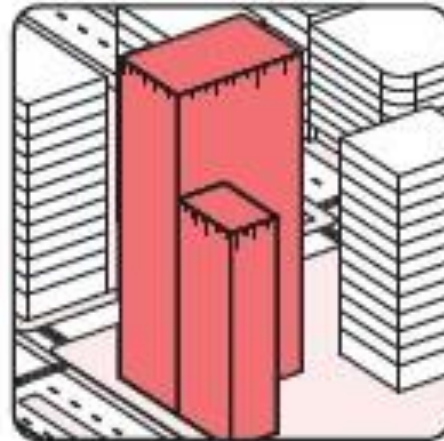
ZEIS 2

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização



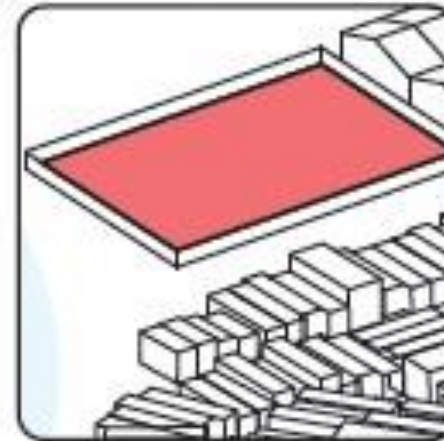
ZEIS 3

Áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura



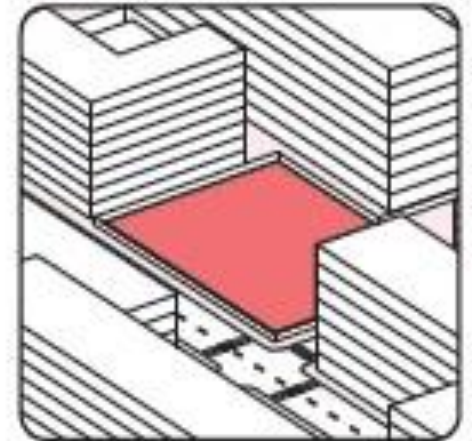
ZEIS 4

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados, adequados à urbanização e à edificação e situados nas Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais



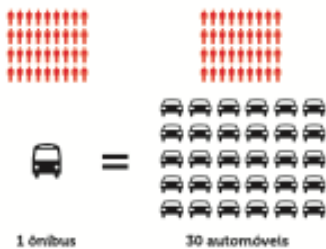
ZEIS 5

Lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas



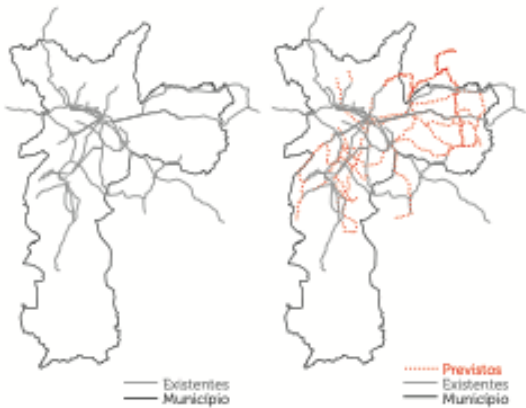
EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

PRIORIDADE AO TRANSPORTE PÚBLICO



AMPLIAÇÃO DA REDE DE MOBILIDADE URBANA NA CIDADE

Rede de corredores de ônibus, metrô e trem



VIÁRIO

- Vias estruturais
- Vias não estruturais (coletoras, locais, ciclovias e circulação pedestres)

LOGÍSTICA

- Vias, dutovias e ferrovias segregadas
- Plataformas e terminais
- Centros de armazenamento e distribuição

TRANSPORTE PÚBLICO

- Estações, pontos e terminais
- Vias

CICLOVIÁRIO

- Ciclovias
- Ciclofaixas
- Ciclorrotas
- Bicicletários
- Sinalização

FEDESTRE

- Calçadas
- Calçadões
- Passos e lombadas
- Transposições e passarelas
- Sinalização

HIDROVIÁRIO

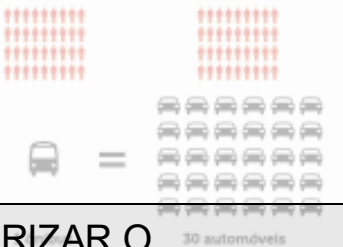
- Rios, represas, canais e lagos navegáveis
- Barragens móveis e eclusas
- Portos, terminais, embarcações
- Orla dos canais

INFRAESTRUTURA AERoviária

- Helipontos
- Helipontos
- Aeródromos
- Aeroportos

EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

PRIORIDADE AO TRANSPORTE PÚBLICO



PRIORIZAR O TRANSPORTE PÚBLICO, CICLOVIÁRIO E A CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

QUALIFICAR AS CONDIÇÕES DE MOBILIDADE E A INTEGRAÇÃO ENTRE OS MEIOS DE TRANSPORTE

DESESTIMULAR O USO DO TRANSPORTE INDIVIDUAL MOTORIZADO

REDUZIR O TEMPO DE VIAGEM DA POPULAÇÃO

AMPLIAÇÃO DA REDE DE MOBILIDADE URBANA NA CIDADE

Rede de corredores de ônibus, metrô e trem



VIÁRIO

- Vias estruturais
- Vias não estruturais (ciclovias, locais, ciclovias e circulação pedestres)

LOGÍSTICA

- Vias, dutovias e ferrovias segregadas
- Plataformas e terminais
- Centros de armazenamento e distribuição

INFRAESTRUTURA AERoviária

- Helipontos
- Helipontos
- Aeródromos
- Aeroportos

HIDROviário

- Rios, represas, canais e lagoas navegáveis
- Barragens móveis e eclusas
- Portos, terminais, embarcações
- Orla dos canais

TRANSPORTE PÚBLICO

- Estações, pontos e terminais
- Vias

CICLOviário

- Ciclovias
- Ciclofaixas
- Ciclorrotas
- Bicicletários
- Sinalização

PEDESTRE

- Calçadas
- Calçadões
- Faixas e lombotaxas
- Transposições e passadeiras
- Sinalização



Corredor de transporte | Curitiba PR



Eixos estruturais e densidade | Curitiba PR

INTRUMENTOS DE REGULAÇÃO DIRETA

1 - OUTORGA ONEROSA

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – 1

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – 4 (EX) ÁREA CONSTRUÍDA “COMPRADA” DO PODER PÚBLICO: 3x

A ÁREA DO LOTE ÁREA COMPUTÁVEL: ENTRA NO CÁLCULO

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL: NÃO ENTRA – VENDÁVEL

ORIENTADORES DO INTERESSE / DESINTERESSE IMOBILIÁRIO: ÁREAS A CALCULAR VALOR DA OUTORGA

2 - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

- PERMITE ALTERAR O C.A. MÁXIMO
- EXIGE UM PERÍMETRO DEFINIDO
- VALOR DA OUTORGA: FUNDURB (30% HIS) DEVE SER USADO DENTRO DO PERÍMETRO
- ESTOQUE ESTABELECIDO DE CEPAC (CERTIFICADOS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO)

3 - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

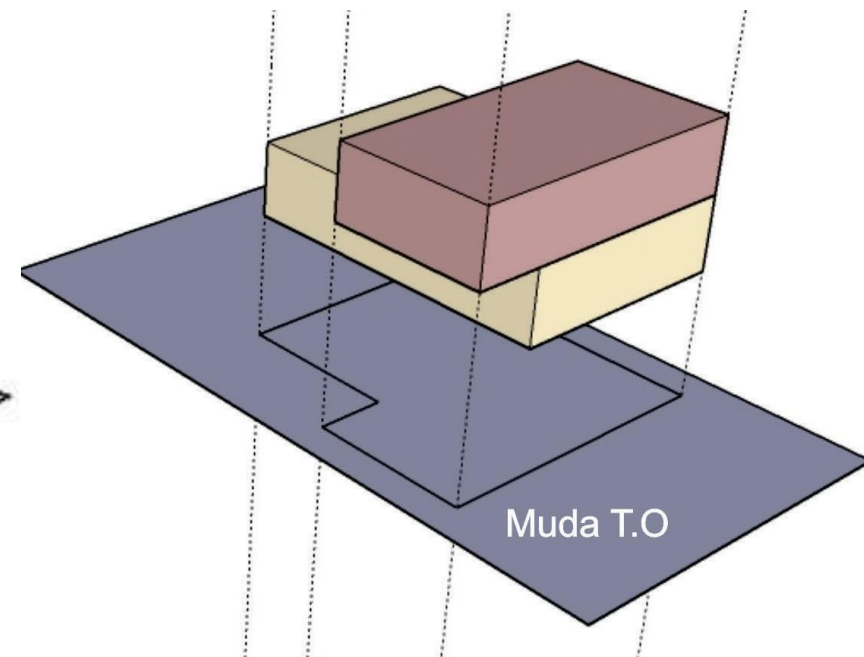
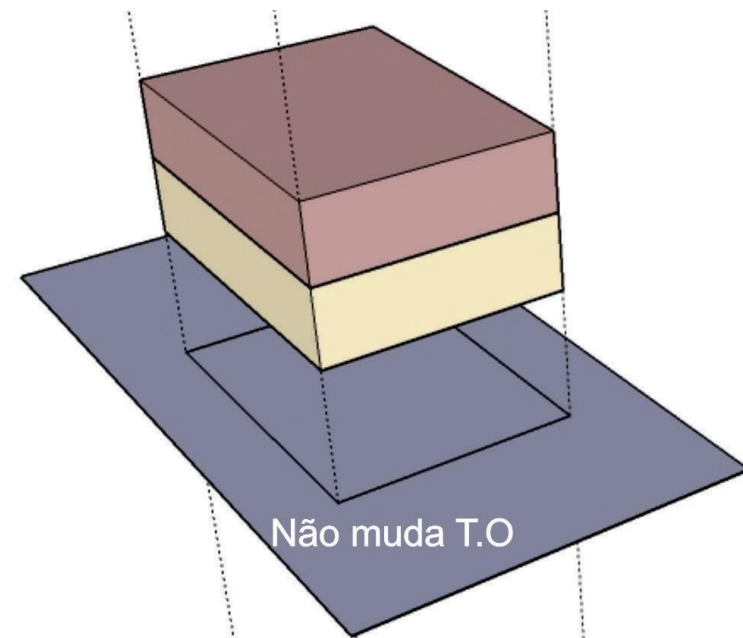
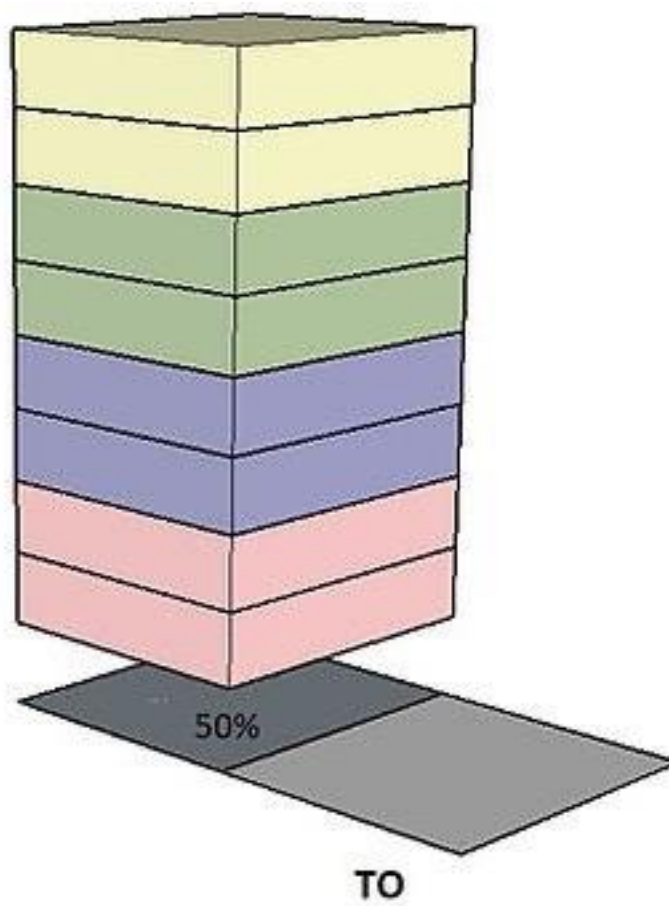
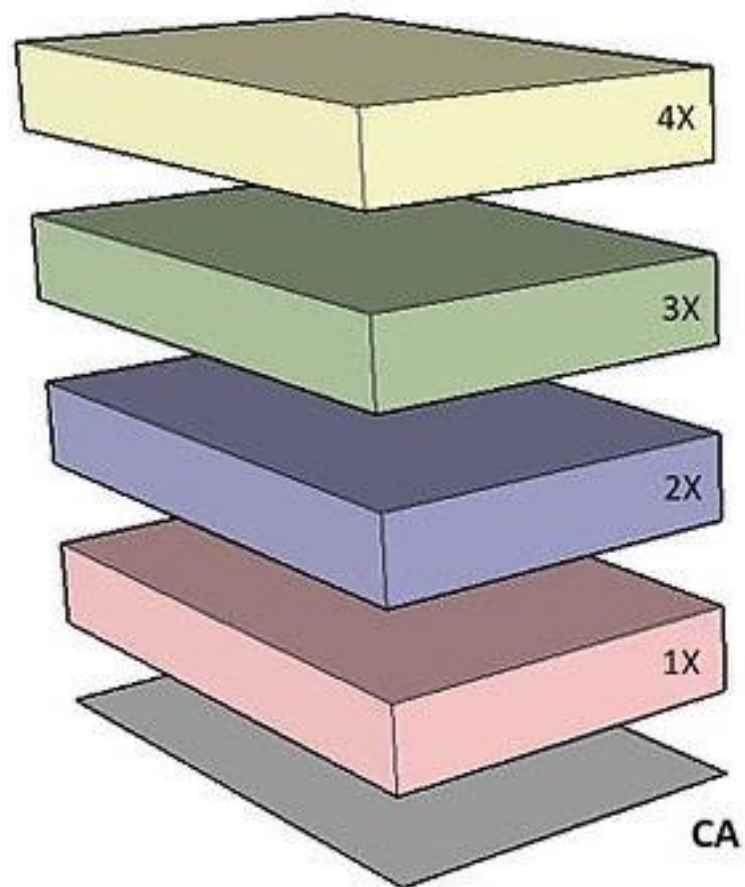
- EXIGÊNCIA DE PROJETO URBANÍSTICO E DIRETRIZES
- PERMITE NOVAS OUC
- PERMITE O REPARCELAMENTO DO SOLO

4 - CONCESSÃO URBANÍSTICA (ainda não aplicado) incorporação / iniciativa privada

controverso porque abre espaço para a desapropriação direta pela

CÓDIGO DE OBRAS

- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- TAXA DE PERMEABILIDADE + QUOTA AMBIENTAL
- GABARITO
- RECUOS



CÓDIGO DE OBRAS

- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- TAXA DE PERMEABILIDADE + QUOTA AMBIENTAL
- GABARITO
- RECUOS



CÓDIGO DE OBRAS

- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- TAXA DE PERMEABILIDADE + QUOTA AMBIENTAL
- GABARITO
- RECUOS

Lote de 300 m² (10m X 30m) com térreo comercial

CA = 5 = 1500 m² **TO = 50%** = 150 m² + **Gabarito = 35m** (T+9)

9 pisos de habitação

1 unidade por andar = 130 m² / unidade

2 unidades por andar = 65 m² / unidade

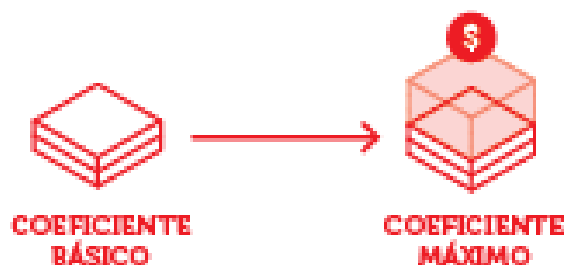
3 unidades por andar = 40 m² / unidade

4 unidades por andar = 30 m² / unidade

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O QUE É?

Todo terreno tem definido quanto poderá ser construído em sua área. Existe o **potencial construtivo básico** e o **máximo**. O potencial construtivo básico na zona urbana é **igual a 1**, o que significa que é permitida a construção equivalente à **1x** a área do terreno. O empreendimento que quiser construir mais, poderá construir até atingir o **potencial construtivo máximo** definido para seu terreno. No entanto, para construir além do potencial construtivo básico, o empreendedor terá que pagar uma contrapartida financeira, chamada **OUTORGA ONEROSA**.



Os recursos obtidos com a Outorga Onerosa são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (**FUNDURB**), que os aplica em melhorias urbanísticas.

COMO SE APLICA?



Investimento em melhorias urbanas com caráter distributivo:



Habitação de Interesse Social

no mínimo
30%
dos recursos



Equipamentos Sociais



Patrimônio Cultural



Espaços Públicos



Planos de Bairro



Áreas Verdes



Transporte Público Coletivo,
Sistema Cicloviário, Sistema de
circulação de Pedestres

no mínimo
30%
dos recursos



Unidades de Conservação Ambiental

INTRUMENTOS DE REGULAÇÃO DIRETA

1 - OUTORGA ONEROSA

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – 1

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – 4 (EX) ÁREA CONSTRUÍDA “COMPRADA” DO PODER PÚBLICO: 3x

A ÁREA DO LOTE ÁREA COMPUTÁVEL: ENTRA NO CÁLCULO

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL: NÃO ENTRA – VENDÁVEL

ORIENTADORES DO INTERESSE / DESINTERESSE IMOBILIÁRIO: ÁREAS A CALCULAR VALOR DA OUTORGA

2 - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

- PERMITE ALTERAR O C.A. MÁXIMO
- EXIGE UM PERÍMETRO DEFINIDO
- VALOR DA OUTORGA: FUNDURB (30% HIS) DEVE SER USADO DENTRO DO PERÍMETRO
- ESTOQUE ESTABELECIDO DE CEPAC (CERTIFICADOS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO)

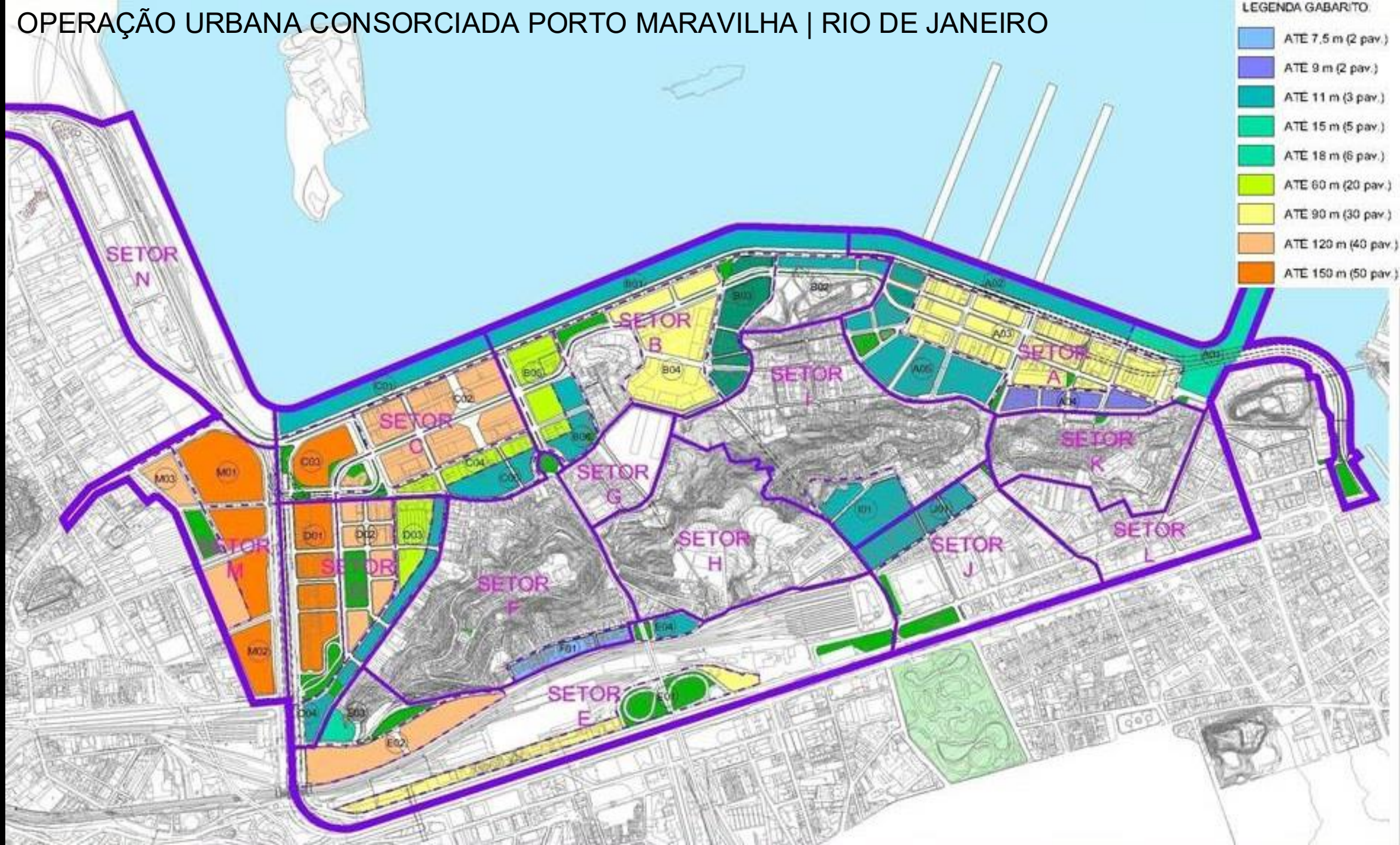
3 - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

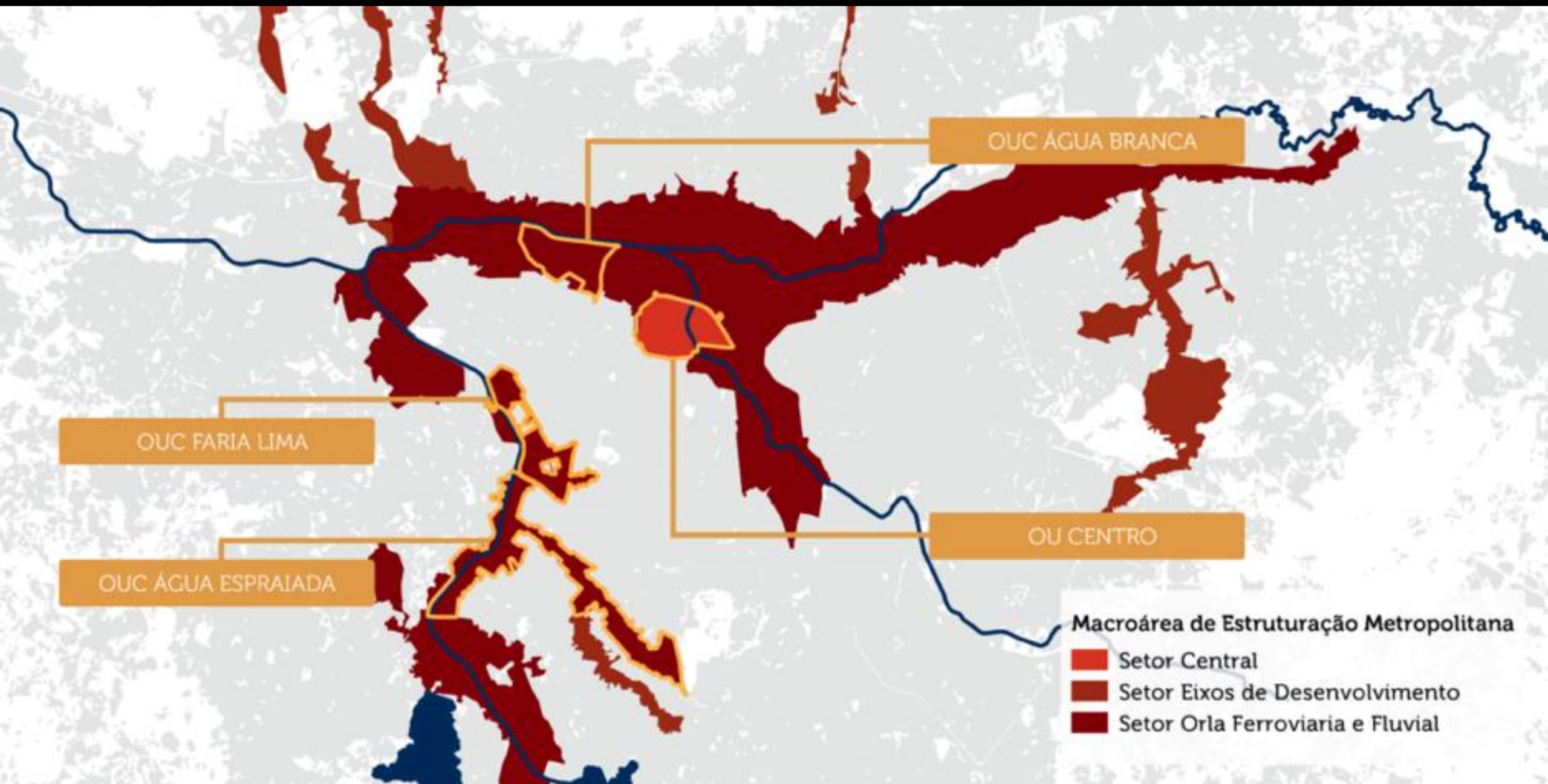
- EXIGÊNCIA DE PROJETO URBANÍSTICO E DIRETRIZES
- PERMITE NOVAS OUC
- PERMITE O REPARCELAMENTO DO SOLO

4 - CONCESSÃO URBANÍSTICA (ainda não aplicado) incorporação / iniciativa privada

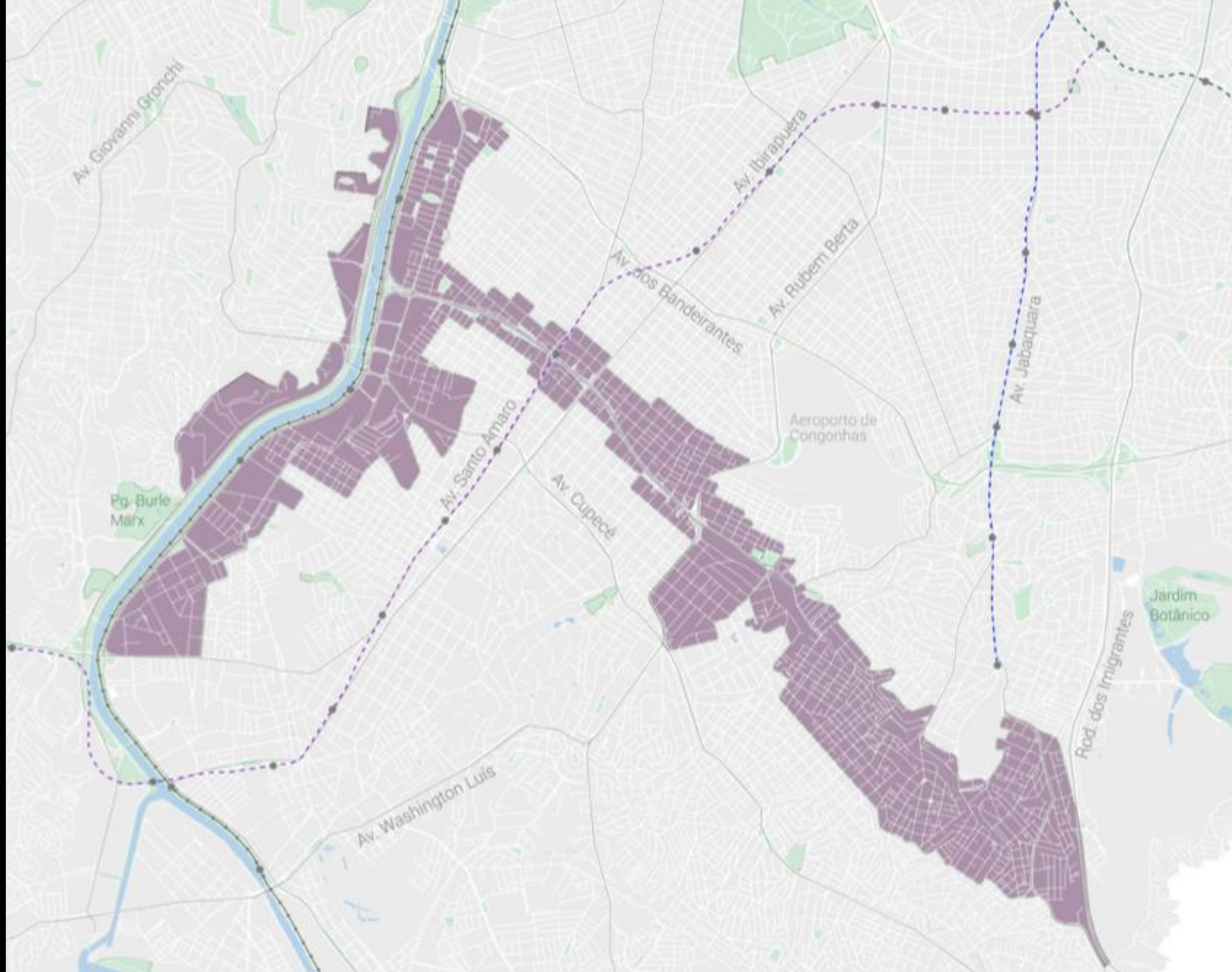
controverso porque abre espaço para a desapropriação direta pela

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PORTO MARAVILHA | RIO DE JANEIRO





Operação Urbana Água Espraiada Perímetro



- OUC Água Espraiada
- Quadra viária
- Parques e praças
- Massa d'água
- Estação metrô/CPTM
- Linha CPTM
- - - Linha do Metrô
- Vias principais

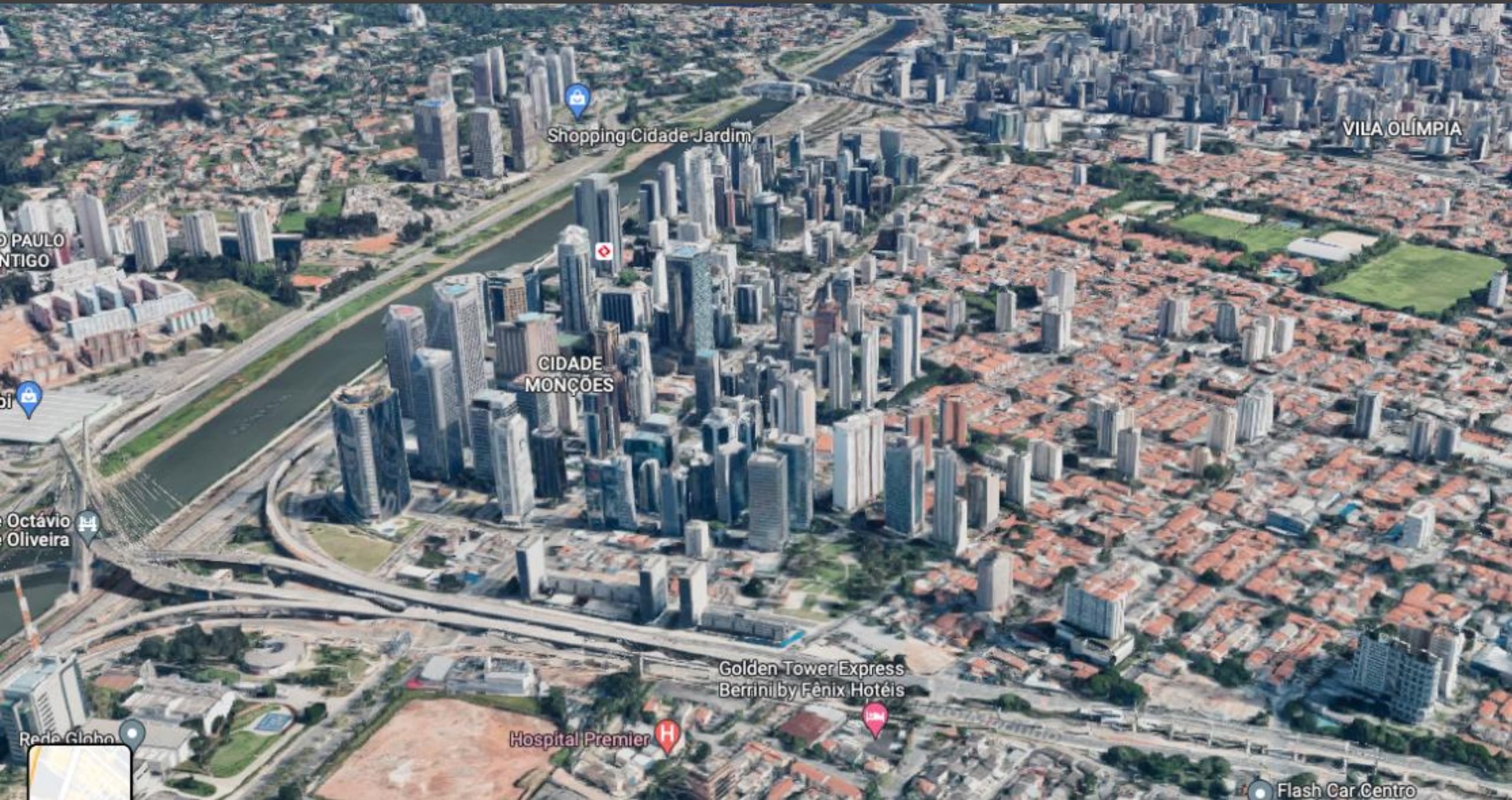


0 0.5 1 1.5 km
Escala 1: 60.000



OUC Água Espraiada | Av. Berrini, Av. Chucri Zaidan, São Paulo SP

Fonte: Mapa Digital da Cidade - MDC, 2004.
Elaboração: SP Urbanismo - 2020
Datum horizontal: SIRGAS 2000 | UTM 23S



INTRUMENTOS DE REGULAÇÃO DIRETA

1 - OUTORGA ONEROSA

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – 1

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – 4 (EX) ÁREA CONSTRUÍDA “COMPRADA” DO PODER PÚBLICO: 3x

A ÁREA DO LOTE ÁREA COMPUTÁVEL: ENTRA NO CÁLCULO

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL: NÃO ENTRA – VENDÁVEL

ORIENTADORES DO INTERESSE / DESINTERESSE IMOBILIÁRIO: ÁREAS A CALCULAR VALOR DA OUTORGA

2 - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

- PERMITE ALTERAR O C.A. MÁXIMO
- EXIGE UM PERÍMETRO DEFINIDO
- VALOR DA OUTORGA: FUNDURB (30% HIS) DEVE SER USADO DENTRO DO PERÍMETRO
- ESTOQUE ESTABELECIDO DE CEPAC (CERTIFICADOS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO)

3 - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

- EXIGÊNCIA DE PROJETO URBANÍSTICO E DIRETRIZES
- PERMITE NOVAS OUC
- PERMITE O REPARCELAMENTO DO SOLO

4 - CONCESSÃO URBANÍSTICA (ainda não aplicado)

controverso porque abre espaço para a desapropriação direta pela incorporação / iniciativa privada

INSTRUMENTOS DE INCENTIVO / CONTROLE / REGULAÇÃO INDIRETA

5 - FRUIÇÃO PÚBLICA

– LOTES ACIMA DE 5.000,00 m²

20% ÁREA DO LOTE OBRIGATÓRIO
GANHA 50% DA OUTORGA
PERMANENTEMENTE ABERTA

6 - FACHADA ATIVA

- 20% FACHADA ABERTA PARA A VIA

SEM RECUO FRONTAL
50% DO LOTE A.C. NÃO RESIDENCIAL A MAIS

7 - COTA PARTE

- NÚMERO MÍNIMO DE U. H. POR M² DE EMPREENDIMENTO MISTO (ADENSAMENTO)
- MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO : 1 U. H. / 20M² TERRENO

8 - INCENTIVO AO USO MISTO

- ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

9 - DOAÇÃO DE PASSEIO

- DISPENSA DO RECUO / PERMITE USAR O C.A. MÁXIMO

10 - REGULAÇÃO SOBRE O ESTACIONAMENTO *

- NÃO OBRIGATÓRIO
- LIMITES AO NÃO COMPUTÁVEL

5 - FRUIÇÃO PÚBLICA | SUPERQUADRAS, BRASÍLIA





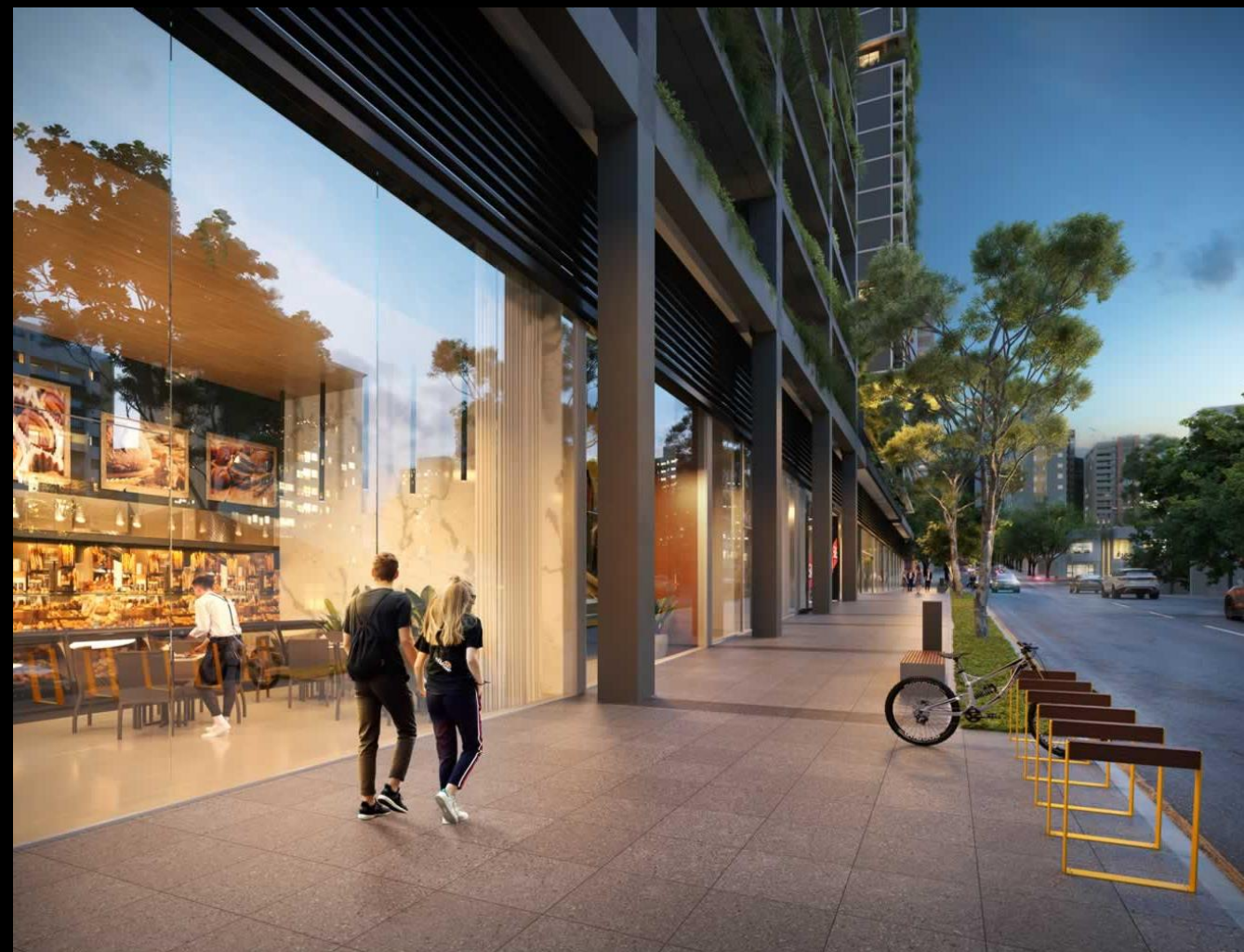
Fruição pública, Galeria Nova Barão, São Paulo

INSTRUMENTOS DE INCENTIVO / CONTROLE / REGULAÇÃO INDIRETA

5 - FRUIÇÃO PÚBLICA	– LOTES ACIMA DE 5.000,00 m ²	20% ÁREA DO LOTE OBRIGATÓRIO GANHA 50% DA OUTORGA PERMANENTEMENTE ABERTA
6 - FACHADA ATIVA	- 20% FACHADA ABERTA PARA A VIA	SEM RECUO FRONTAL 50% DO LOTE A.C. NÃO RESIDENCIAL A MAIS
7 - COTA PARTE	- NÚMERO MÍNIMO DE U. H. POR M ² DE EMPREENDIMENTO MISTO (ADENSAMENTO) - MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO : 1 U. H. / 20M ² TERRENO	
8 - INCENTIVO AO USO MISTO	- ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS	
9 - DOAÇÃO DE PASSEIO	- DISPENSA DO RECUO / PERMITE USAR O C.A. MÁXIMO	
10 - REGULAÇÃO SOBRE O ESTACIONAMENTO *	- NÃO OBRIGATÓRIO - LIMITES AO NÃO COMPUTÁVEL	

6 - FACHADA ATIVA

- 20% FACHADA ABERTA PARA A VIA
- SEM RECUO FRONTAL
- 50% DO LOTE A.C. NÃO RESIDENCIAL A MAIS



Sem FA Com FA

INSTRUMENTOS DE INCENTIVO / CONTROLE / REGULAÇÃO INDIRETA

5 - FRUIÇÃO PÚBLICA	– LOTES ACIMA DE 5.000,00 m ²	20% ÁREA DO LOTE OBRIGATÓRIO GANHA 50% DA OUTORGA PERMANENTEMENTE ABERTA
6 - FACHADA ATIVA	- 20% FACHADA ABERTA PARA A VIA	SEM RECUO FRONTAL 50% DO LOTE A.C. NÃO RESIDENCIAL A MAIS
7 - COTA PARTE	- NÚMERO MÍNIMO DE U. H. POR M ² DE EMPREENDIMENTO MISTO (ADENSAMENTO) - MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO : 1 U. H. / 20M ² TERRENO	
8 - INCENTIVO AO USO MISTO	- ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS	
9 - DOAÇÃO DE PASSEIO	- DISPENSA DO RECUO - PERMITE USAR O C.A. MÁXIMO	
10 - REGULAÇÃO SOBRE O ESTACIONAMENTO *	- NÃO OBRIGATÓRIO A TODAS AS U. H. - LIMITES AO NÃO COMPUTÁVEL	

7 - COTA PARTE

- NÚMERO MÍNIMO DE U. H. POR M² DE EMPREENDIMENTO MISTO (ADENSAMENTO)
- MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO : 1 U. H. / 20M² TERRENO

Lote de 300 m² (10m X 30m) > $300 : 20 = 15$ U. H. (com térreo comercial)

CA = 4 = 1200 m² **TO = 60% = 180 m²** **Gabarito = 25m (T+6)**

6 pisos de habitação > 3 U. H. / piso = **18 unidades**

Área de cada U. H. = **50 m²**

U. H. 53 m² > sala + cozinha + banheiro + 2 dormitórios

U. H. 53 m² > sala + cozinha + banheiro + 1 dormitório

U. H. 53 m² > grande studio (sala/dormitório/cozinha + banheiro)

INSTRUMENTOS DE INCENTIVO / CONTROLE / REGULAÇÃO INDIRETA

5 - FRUIÇÃO PÚBLICA	– LOTES ACIMA DE 5.000,00 m ²	20% ÁREA DO LOTE OBRIGATÓRIO GANHA 50% DA OUTORGA PERMANENTEMENTE ABERTA
6 - FACHADA ATIVA	- 20% FACHADA ABERTA PARA A VIA	SEM RECUO FRONTAL 50% DO LOTE A.C. NÃO RESIDENCIAL A MAIS
7 - COTA PARTE	- NÚMERO MÍNIMO DE U. H. POR M ² DE EMPREENDIMENTO MISTO (ADENSAMENTO) - MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO : 1 U. H. / 20M ² TERRENO	
8 - INCENTIVO AO USO MISTO	- ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS	
9 - DOAÇÃO DE PASSEIO	- DISPENSA DO RECUO - PERMITE USAR O C.A. MÁXIMO	
10 - REGULAÇÃO SOBRE O ESTACIONAMENTO	- NÃO OBRIGATÓRIO PARA TODAS AS U. H. - LIMITES AO NÃO COMPUTÁVEL	

9 - DOAÇÃO DE PASSEIO

- DISPENSA DO RECUO
- PERMITE USAR O C. A. MÁXIMO



Doação de passeio, Av. Carlos Botelho, São Carlos



Doação de passeio, Av. Carlos Botelho, São Carlos

9 - DOAÇÃO DE PASSEIO

- DISPENSA DO RECUO
- PERMITE USAR O C. A. MÁXIMO



Doação de passeio, Av. Paulista, São Paulo

COMO DEVE SER A CALÇADA COM MAIS DE 2 M

Veja regras da prefeitura

Faixa livre

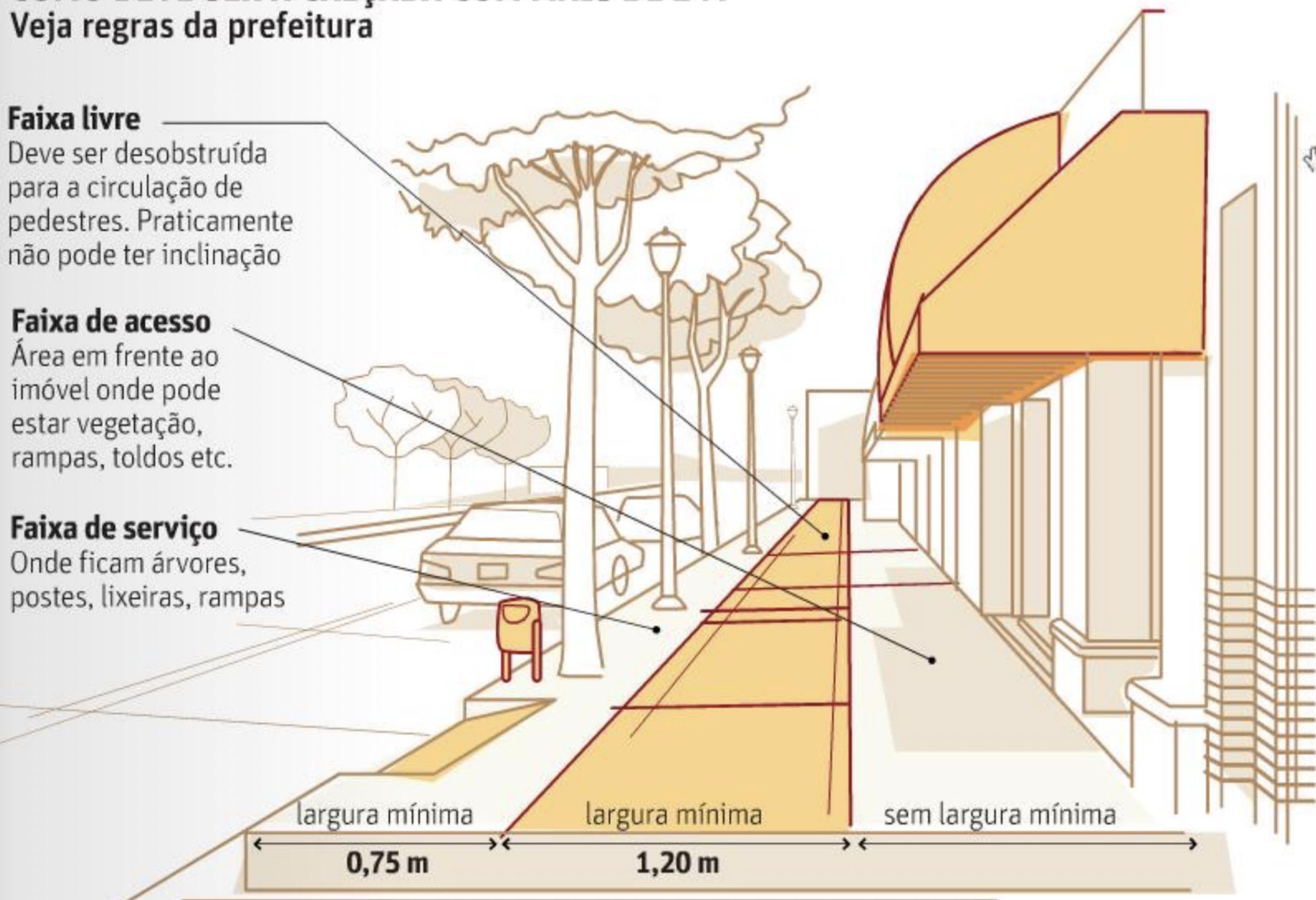
Deve ser desobstruída para a circulação de pedestres. Praticamente não pode ter inclinação

Faixa de acesso

Área em frente ao imóvel onde pode estar vegetação, rampas, toldos etc.

Faixa de serviço

Onde ficam árvores, postes, lixeiras, rampas



CALÇADAS COM MENOS DE 2 M

O correto é consultar a subprefeitura para checar se as medidas adotadas permitem a circulação. Salvo exceções, deve ter ao menos 1,20 m livre

NO DECLIVE

Calçada deve seguir a inclinação da rua

Degrau

Não deve ter mais de 17,5 cm de altura. Só permitido em rua muito inclinada (a subprefeitura pode ser consultada). Informações pelo ww2.prefeitura.sp.gov.br/passeiolivre/



Av. José Antônio Santilli São Carlos



Av. Comendador Maffei São Carlos



Doação de passeio, Donado-Holmberg, Buenos Aires



Doação de passeio e área de drenagem, Donado-Holmberg, Buenos Aires



Recuos com doação de passeio. Ipanema, Rio de Janeiro



Recuos com doação de passeio. Ipanema, Rio de Janeiro

princípios de projeto: vias > via local



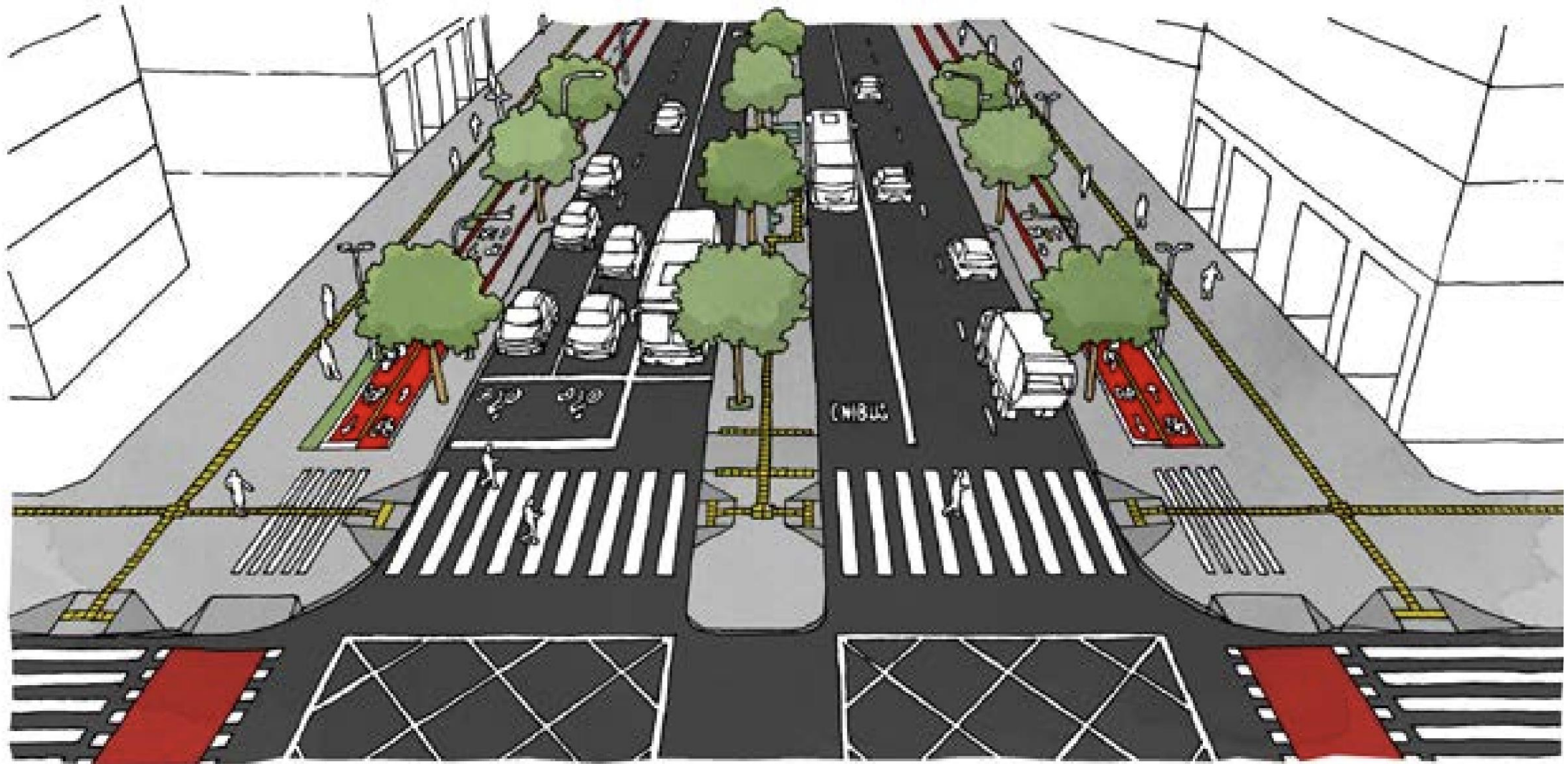
princípios de projeto: vias > via coletora



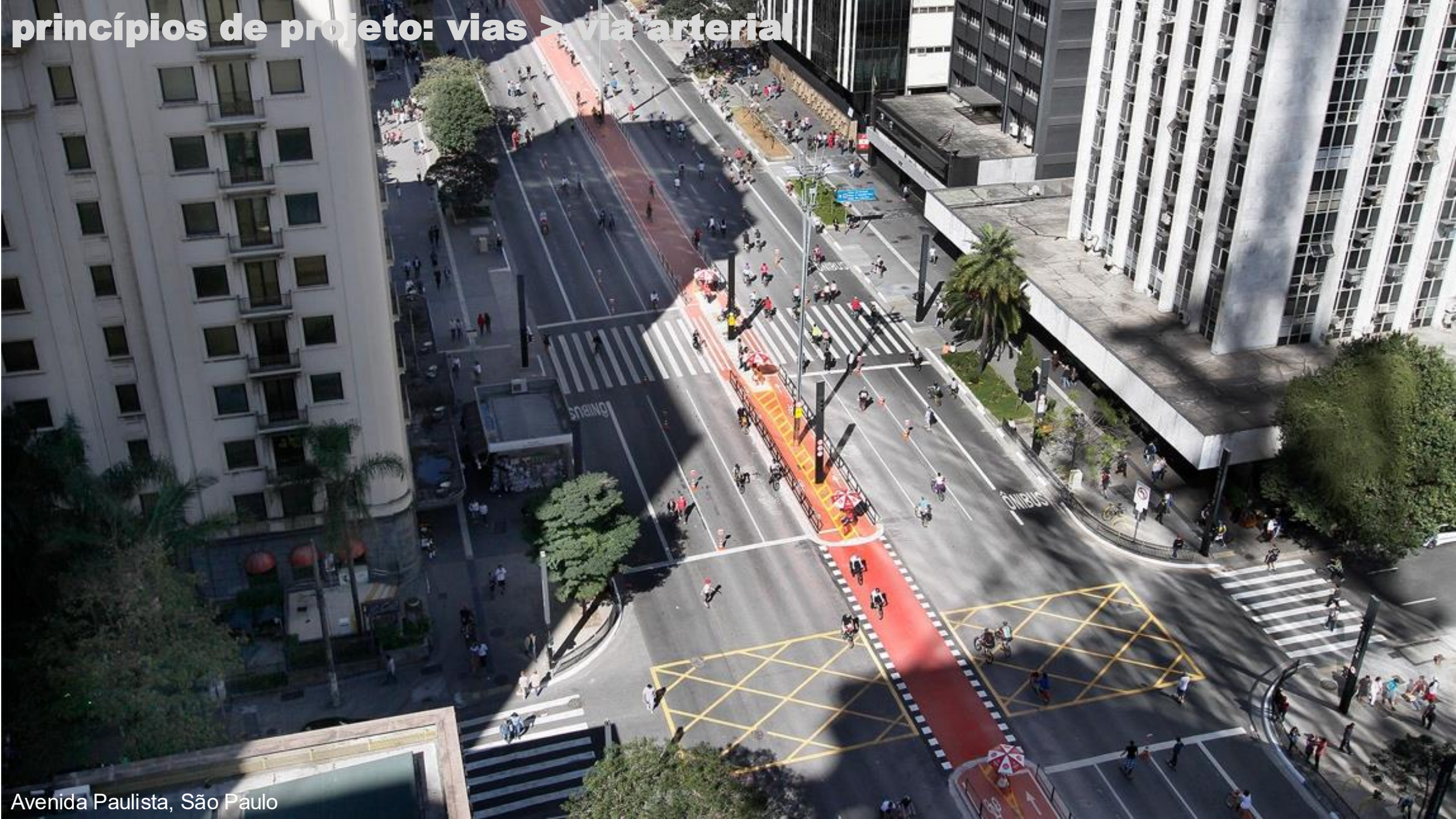
princípios de projeto: vias > via arterial



princípios de projeto: vias > via arterial

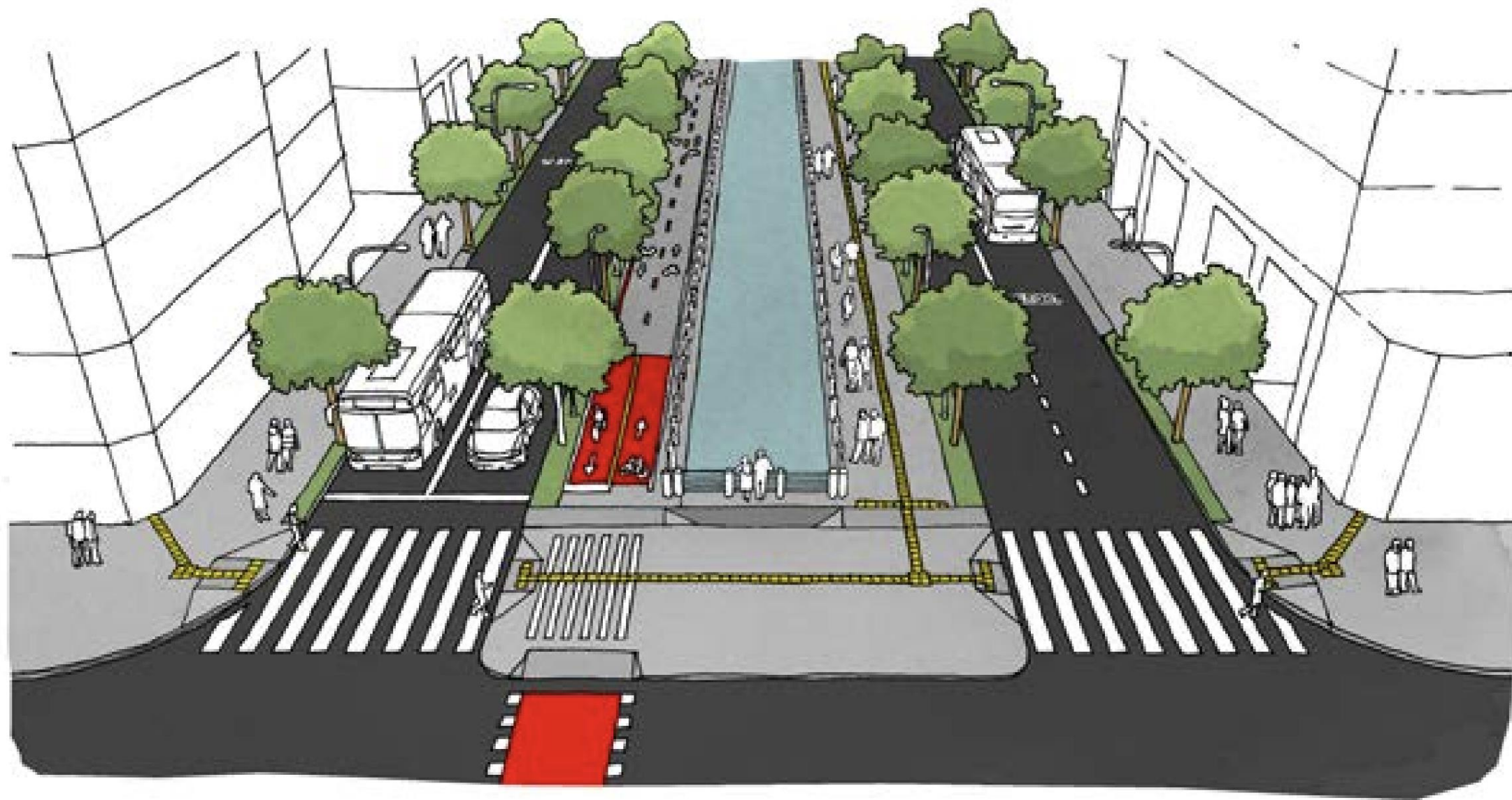


princípios de projeto: vias > via arterial



Avenida Paulista, São Paulo

princípios de projeto: vias > via em fundo de vale



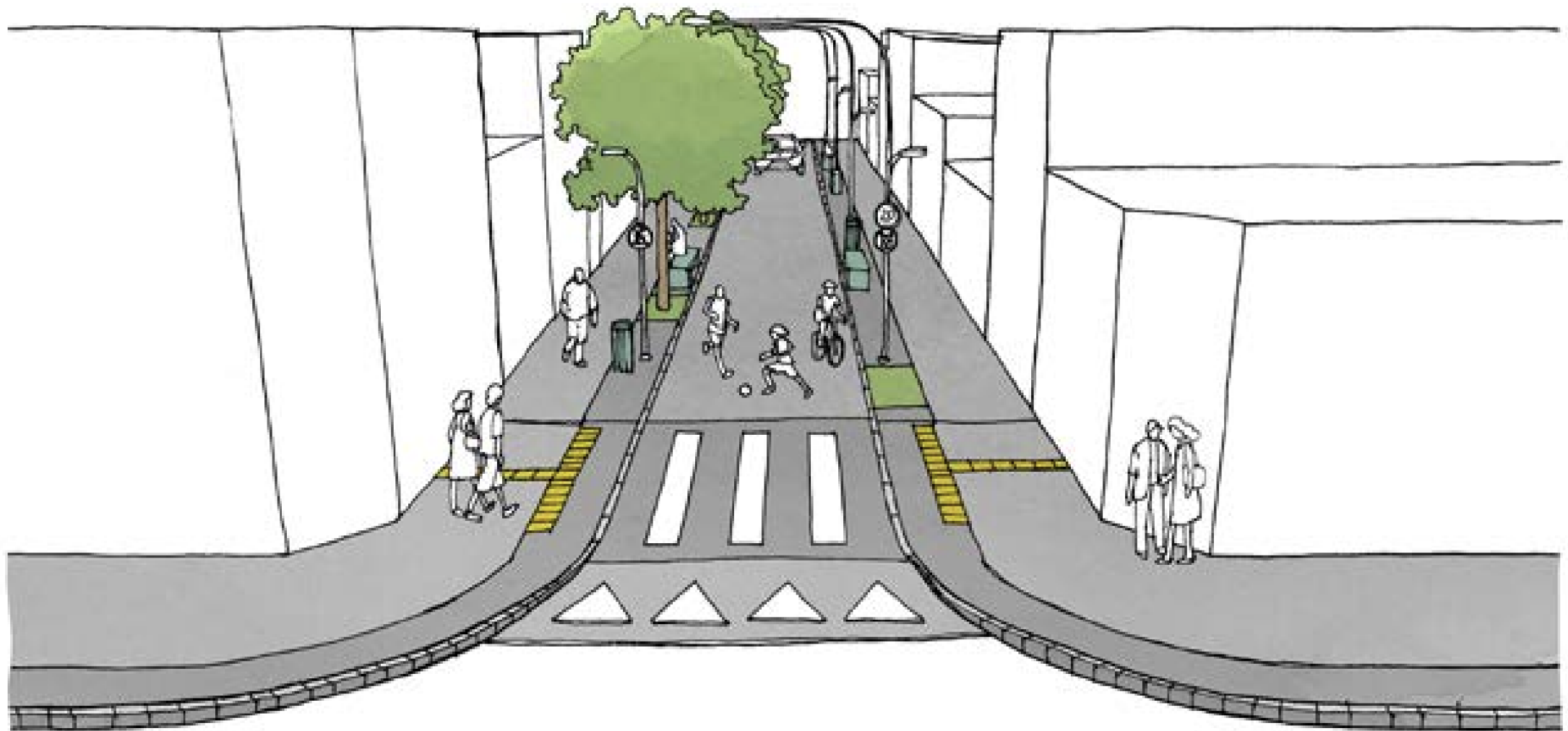
ressignificando áreas urbanas: parque linear



ressignificando áreas urbanas: parque linear



princípios de projeto: vias > via compartilhada



princípios de projeto: vias > via compartilhada



princípios de projeto: vias > via compartilhada

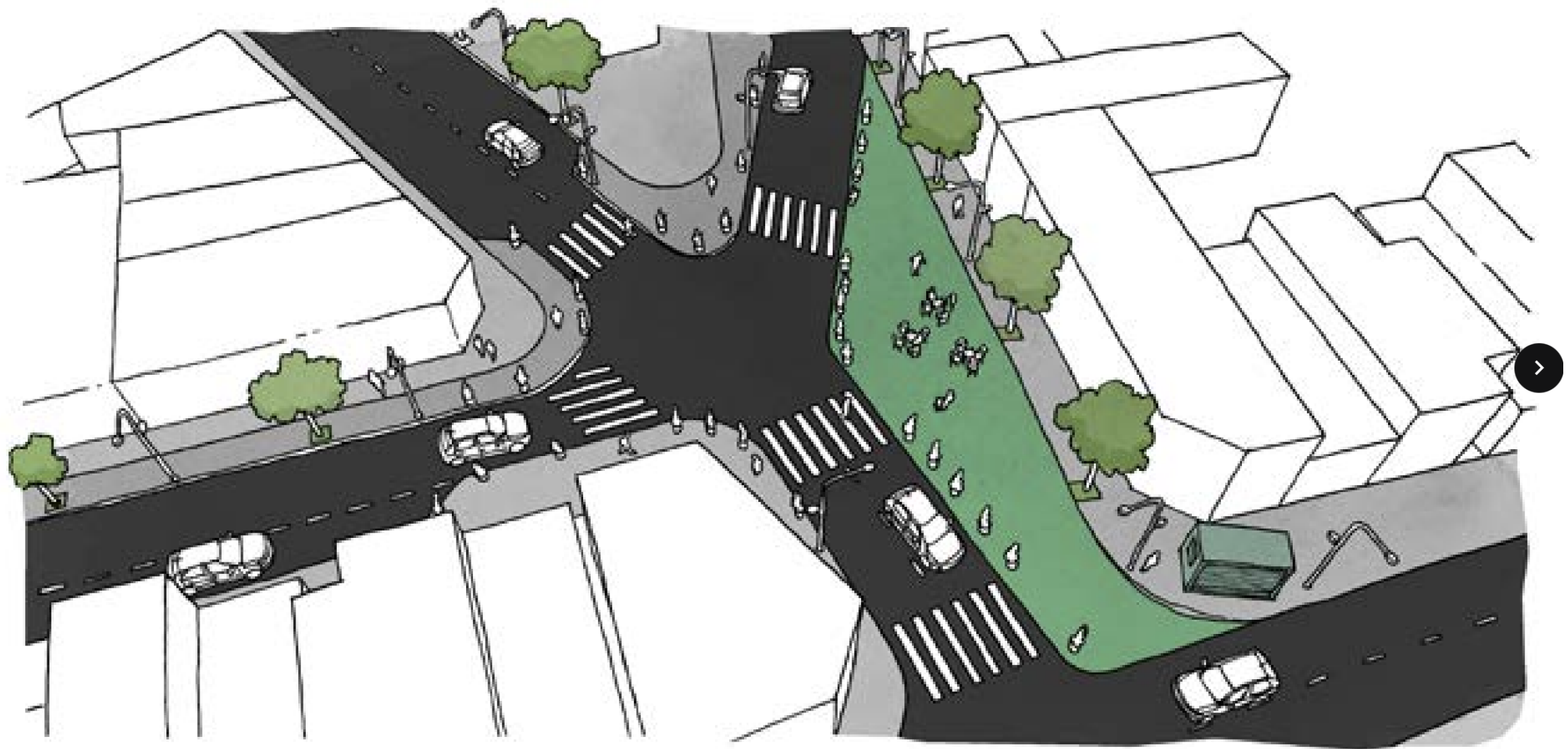


Avenida Corrientes, Buenos Aires

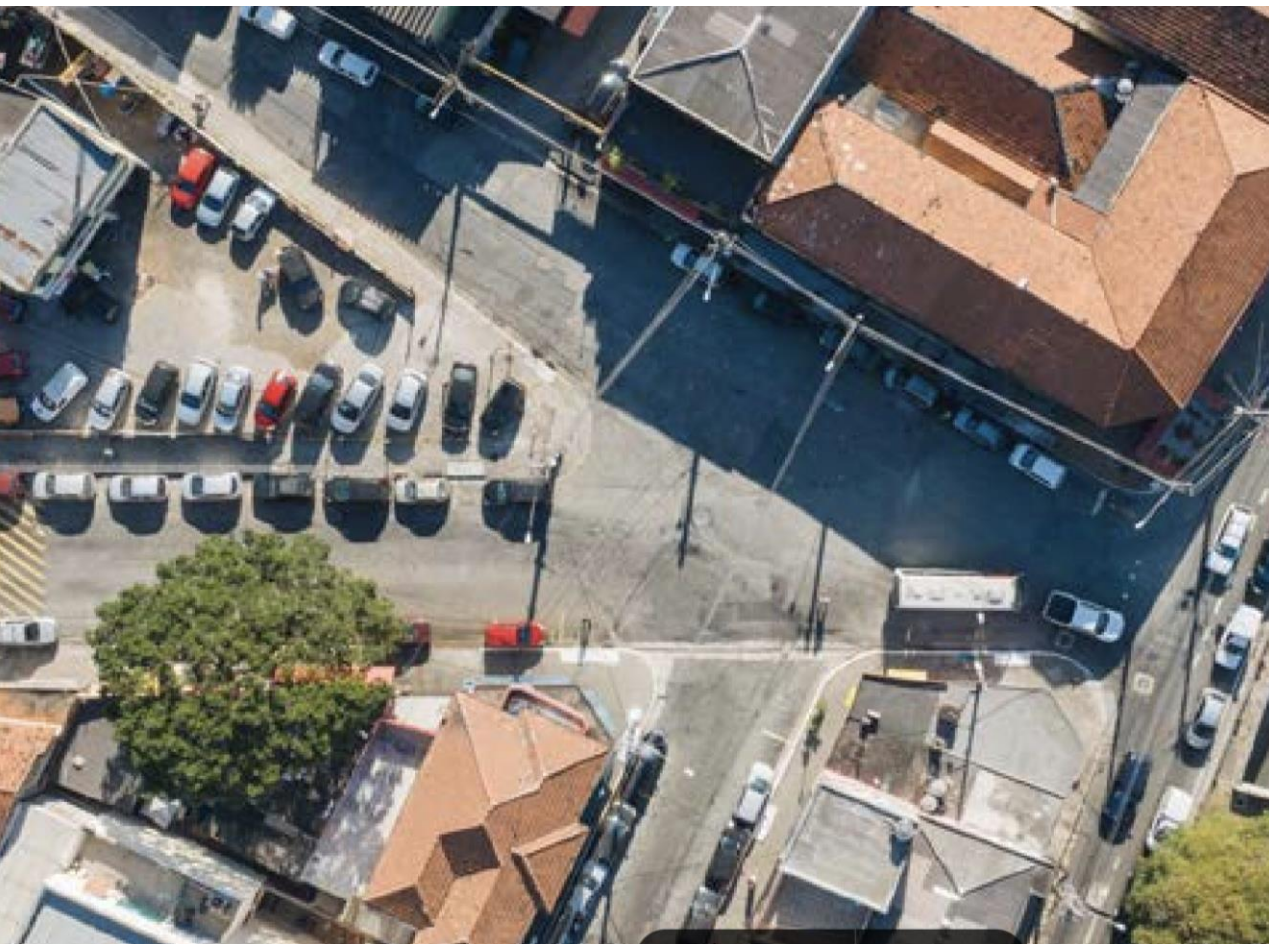
princípios de projeto: vias > via pedestrianizada



princípios de projeto: vias > cruzamentos



princípios de projeto: vias



princípios de projeto: vias



princípios de projeto: vias



ressignificando áreas urbanas: distrito cultural



Porto Maravilha, Rio de Janeiro

ressignificando áreas urbanas: distrito cultural



Porto Maravilha, Rio de Janeiro

ressignificando áreas urbanas: distrito cultural



Porto Maravilha, Rio de Janeiro

ressignificando áreas urbanas: distrito cultural



Porto Maravilha, Rio de Janeiro

ressignificando áreas urbanas: distrito comercial



resignificando áreas urbanas: distrito comercial



ressignificando áreas urbanas: distrito comercial



Distrito Arcos, Buenos Aires

INSTRUMENTOS DE GARANTIA DA FUNÇÃO SOCIAL

12 - IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

- IMÓVEL QUE NÃO CUMPRE SUA FUNÇÃO SOCIAL
- IMÓVEL COM C. A. ABAIXO DO MÍNIMO
- IMÓVEL COM 60% DE VACÂNCIA

15 - DIREITO DE PREEMPÇÃO

- PODER PÚBLICO TEM PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO

16 - COTA DE SOLIDARIEDADE

- EMPREENDIMENTOS ACIMA DE 20.000 m²

10% HIS

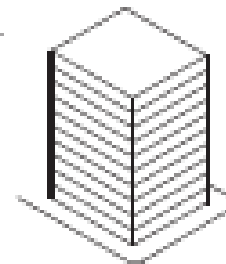
NO LOTE OUTRO LOTE

DOAÇÃO DE TERRENO

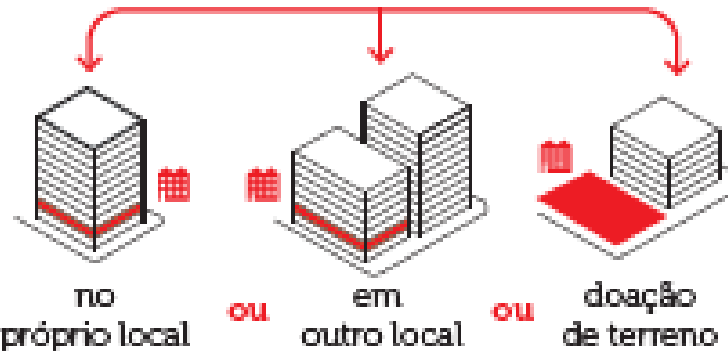
10% DO VALOR DO TERRENO AO FUNDURB

COTA DE SOLIDARIEDADE

Todo empreendimento com
área computável acima de
20 mil m² deve:



Doar **10%** de sua
área construída para
produção de **HIS**



ou



Doar **10%** do valor do terreno ao
FUNDURB,
com destinação preferencial à
aquisição de terrenos bem localizados
para **moradia social**

PROJETO 5.025 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS