



Políticas de desenvolvimento urbano O caso de São Paulo

12 MAR 2020

Agenda

- × Plano diretor de desenvolvimento urbano
- × Parcelamento, uso e ocupação do solo

Agenda

- × Plano diretor de desenvolvimento urbano
- × Parcelamento, uso e ocupação do solo

Plano Diretor

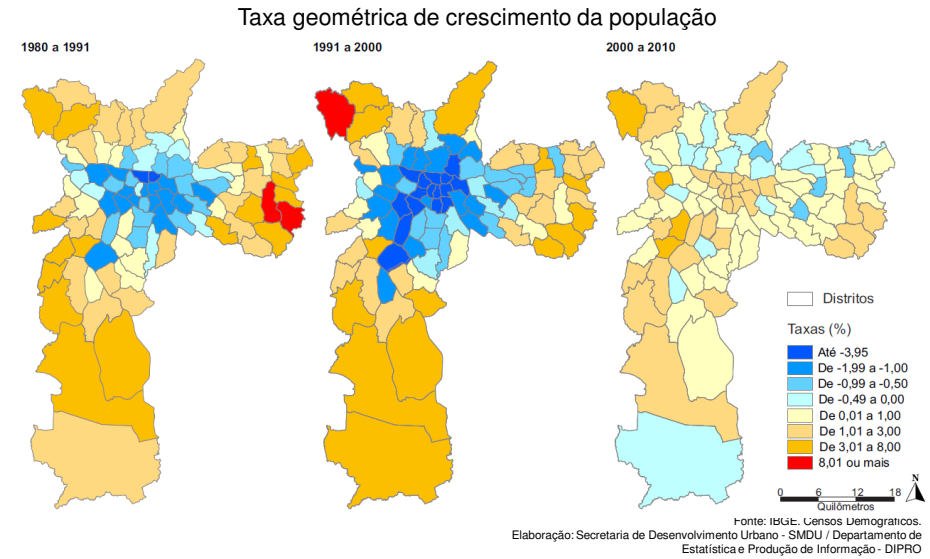
- × Instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana dos municípios brasileiros.
- × Obrigatório para cidades c/ mais de 20.000 habitantes, integrantes de RM's e aglomerações urbanas, áreas de especial interesse turístico ou inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades c/ significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- × É obrigatório para todos os Municípios de São Paulo (CE-SP/89).
- × Deve ser elaborado de forma participativa e revisado a cada 10 anos pelo menos (Estatuto da Cidade, 2001).

Plano Diretor de São Paulo

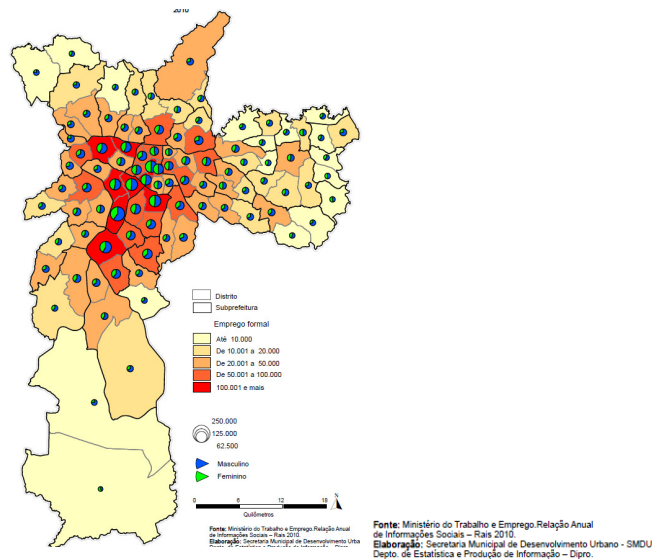
- ✘ O Projeto de Lei do novo Plano Diretor foi aprovado na Câmara de Vereadores em 30/06/2014.
- ✘ O presente Plano Diretor deverá ser revisto em 2021 de forma participativa e seu horizonte final é 2029.
- ✘ O principal objetivo do novo PDE é humanizar e reequilibrar São Paulo, aproximando moradia e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

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/relatorio-de-participacao/>

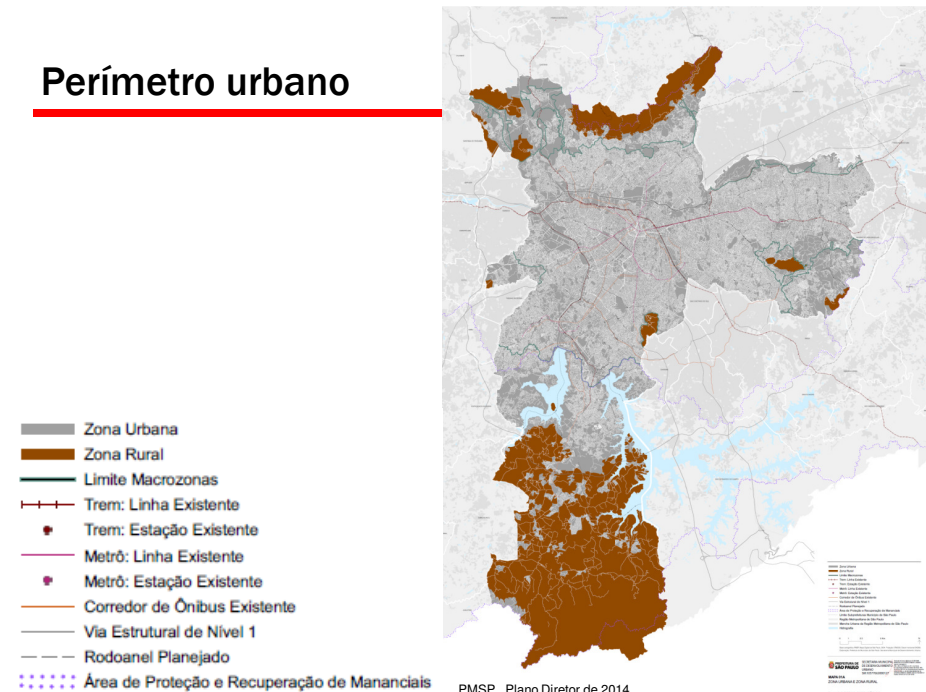
Densidade populacional



Oferta de empregos formais

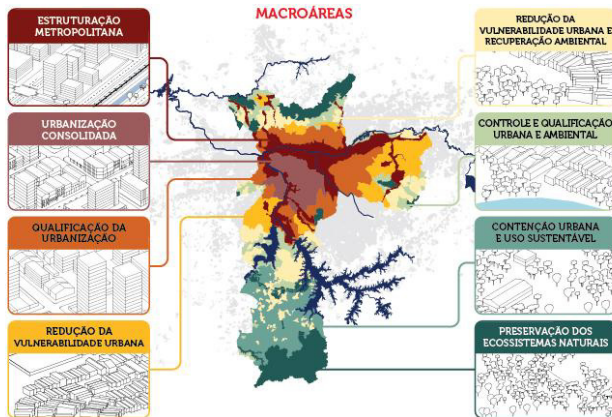


Perímetro urbano



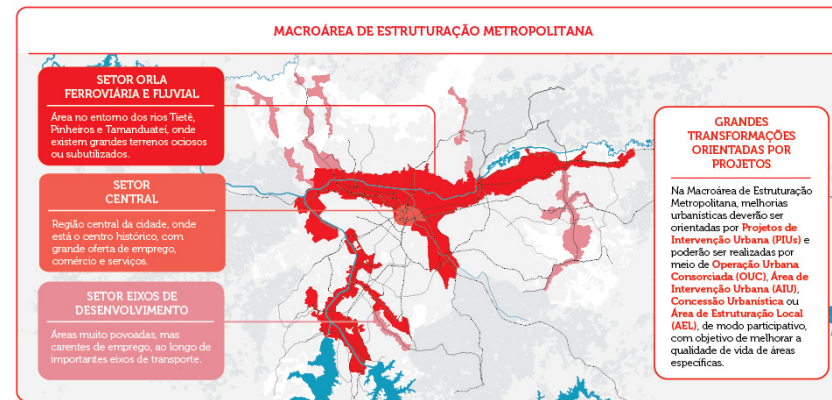
Macrozonas e macroáreas

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.



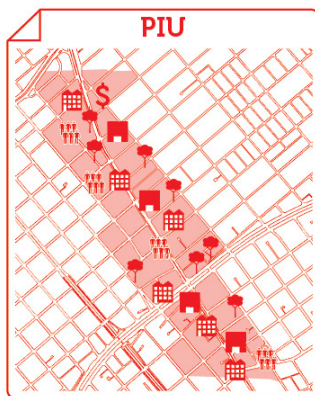
<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/texto-da-lei-com-hyperlinks/>

Macroárea de estruturação urbana



Projetos de intervenção urbana

Os Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) devem ser elaborados pelo poder público com objetivo de promover transformações urbanísticas em perímetros específicos da cidade.



INSTRUMENTOS PARA VIABILIZAR O PIU:

- OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
- CONCESSÃO URBANÍSTICA
- ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
- ÁREA DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/texto-da-lei-com-hyperlinks/>

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS (OUC)

Instrumento definido na Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) para viabilizar projetos elaborados pelo poder público, com o objetivo de promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.



- Otimização de áreas subutilizadas
- Qualificação do espaço público
- Promoção de Habitação de Interesse Social
- Promoção do desenvolvimento econômico e dinamização de áreas visando a geração de empregos

CONCESSÃO URBANÍSTICA

Concessão para implantação do Projeto de Intervenção Urbanística (PIU)



A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração de:

- Terrenos
- Potencial construtivo
- Edificações de uso privado
- Renda derivada da exploração de espaços públicos

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/texto-da-lei-com-hyperlinks/>

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)

Porções de território destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental.

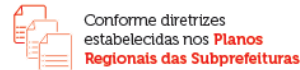
- Ocupação mais intensa, qualificada, inclusiva do espaço urbano
- Desenvolvimento econômico
- Racionalização da infraestrutura
- Destinação mínima de **25%** dos recursos para **Habituação de Interesse Social**
- Preservação dos sistemas ambientais



ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL (AEL)

Porções do território destinadas à transformação local e associadas à Rede de Estruturação da Transformação Urbana.

- Desenvolvimento urbano, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade
- Fortalecimento das centralidades locais
- Integração com transporte coletivo
- Ampliação de áreas verdes
- Oferta de HIS e regularização fundiária
- Oferta de equipamentos urbanos e sociais



Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

- × Parcelamento, edificação e utilização compulsórios
- × IPTU progressivo no tempo
- × Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública
- × Listagem dos Imóveis que Não Cumprem a Função Social
- × Consórcio Imobiliário
- × Direito de Preempção
- × Arrecadação de Bens Abandonados
- × Cota de Solidariedade

Combate à retenção de terrenos e imóveis ociosos

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 e/ou</p> <p>Necessário EDIFICAR e/ou</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 e/ou</p> <p>Necessário EDIFICAR e/ou</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>	

Combate à retenção de terrenos e imóveis ociosos

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:

1º ANO PAGAMENTO: IPTU + 2%* sobre o valor do imóvel

2º ANO PAGAMENTO: IPTU + 4%* sobre o valor do imóvel

3º ANO PAGAMENTO: IPTU + 8%* sobre o valor do imóvel

4º ANO PAGAMENTO: IPTU + 15%* sobre o valor do imóvel

5º ANO PAGAMENTO: IPTU + 15%* sobre o valor do imóvel

LIMITE MÁXIMO = 15% * Valores de percentagens exemplificativos

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

Combate à retenção de terrenos e imóveis ociosos

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:



<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/texto-da-lei-com-hyperlinks/>

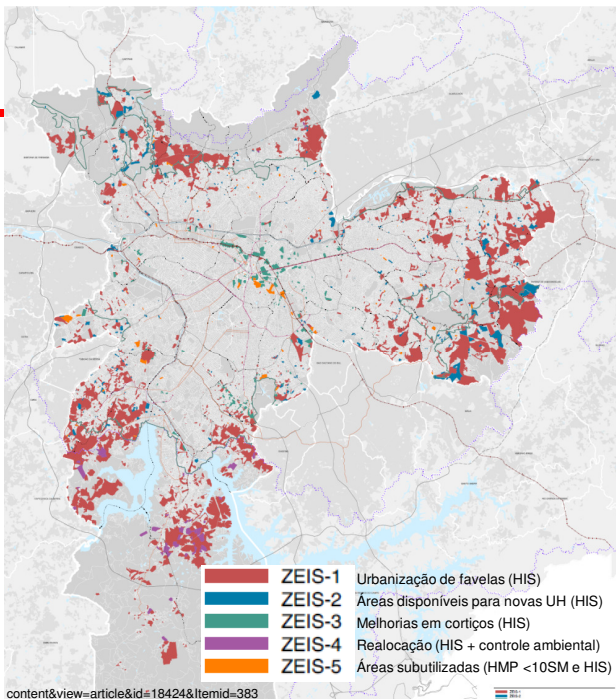
Cota solidariedade



<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/texto-da-lei-com-hyperlinks/>

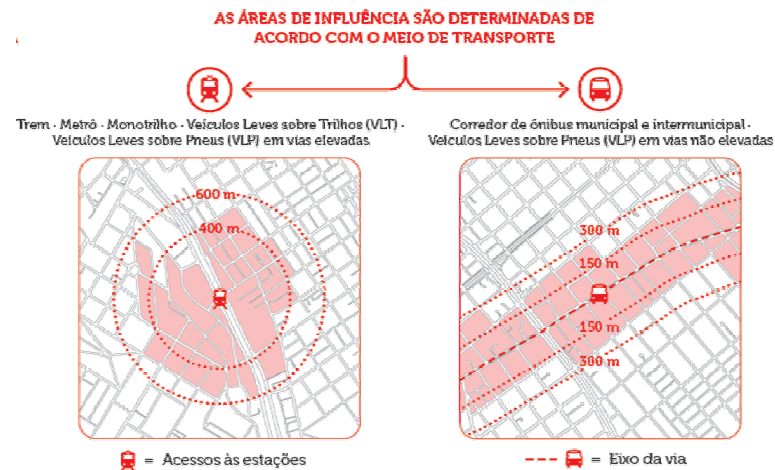
ZEIS PD 2014

- Em ZEIS 1, 2, 3 e 4: 60% para HIS 1 (até 3 SM)
- Outorga onerosa para HIS gratuita
- 20% da área total destinada a usos não residenciais em HIS não será computada



http://www.camara.sp.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=18424&Itemid=383

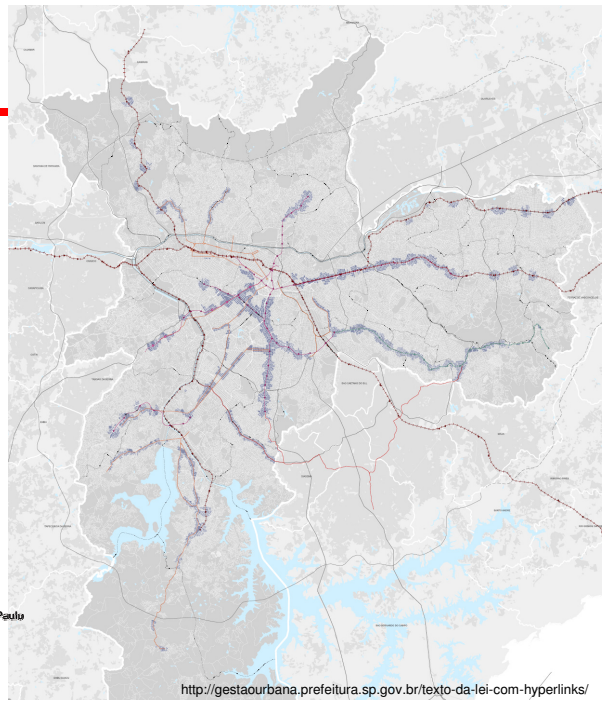
Eixos estruturadores



<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/texto-da-lei-com-hyperlinks/>

Eixos estruturadores

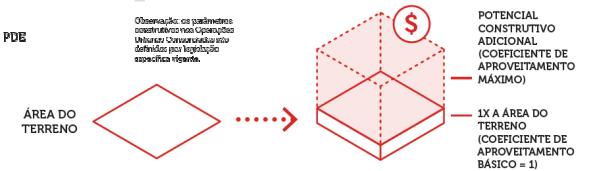
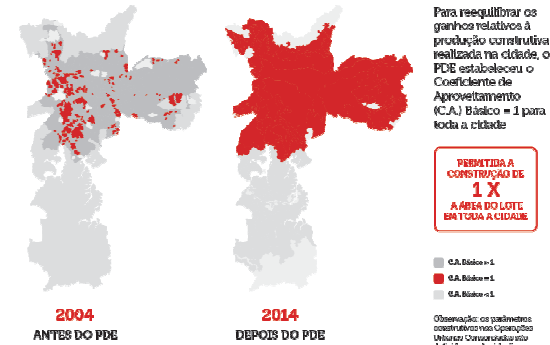
- Área de Influência
- Trem: Estação Existente
- Trem: Linha Existente
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Estação Licenciada
- Metrô: Linha Existente
- Metrô: Linha Licenciada
- Monotrilho: Estação Licenciada
- Monotrilho: Linha Licenciada
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Existente
- Via Eixos Estruturais de Nível 1
- Rodovial Planejado
- Linha Subprefeituras Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Margem Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Município de São Paulo
- Hidrografia



<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/texto-da-lei-com-hyperlinks/>

Potencial construtivo

COEFICIENTE BÁSICO = 1 PARA TODA CIDADE

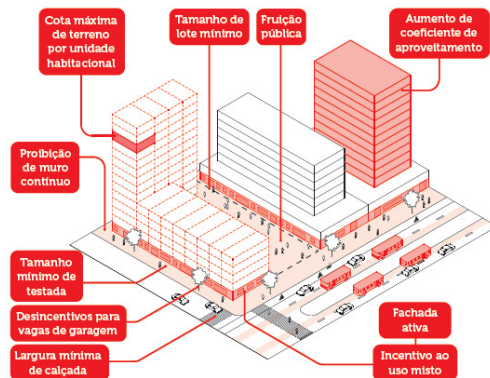


<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/texto-da-lei-com-hyperlinks/>

Fruição urbana e fachada ativa

EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA: QUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA

Com objetivo de conferir qualidade urbana aos Eixos, foram definidos os seguintes parâmetros e incentivos urbanísticos:



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

FRTIÇÃO 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

CAIÇADAS 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.

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/texto-da-lei-com-hyperlinks/>

Agenda

- × Plano diretor de desenvolvimento urbano
- × Parcelamento, uso e ocupação do solo

Parcelamento do 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

Zoneamento ou Uso e Ocupação do solo

- × 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 de 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	
Z4 – Misto, média densidade	0,7	3	±10%
Z5 – Misto, alta densidade	0,8	4	
Z6 – Predominantemente industrial	0,7	2	
Z7 – Estritamente industrial	0,5	1	
Z8 – Uso especial	-		

ROLNIK, R. Regulação Urbanística e Zoneamento Origens Européia e Norte Americana e sua Disseminação na América Latina – Parte 2. FAU USP, Ago 09.

Zoneamento de São Paulo – 2004

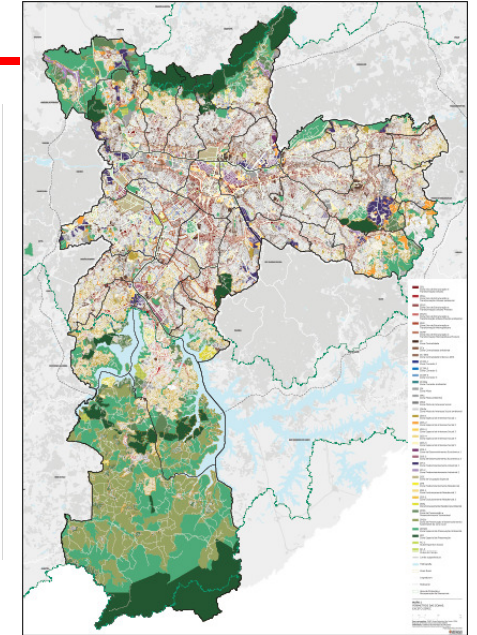
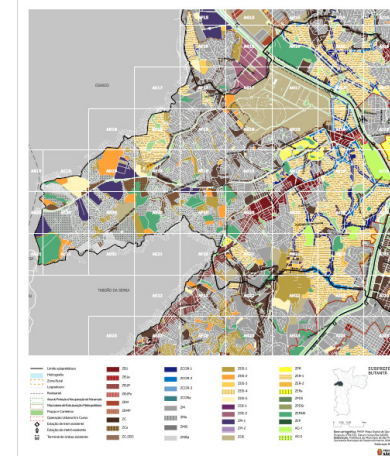
(Macrozona de Estr. e Qualificação)

Zonas urbanas principais	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		
	CA mínimo	CA básico	CA máximo
ZER - Zonas Exclusivamente Residenciais	0,05	1,0	1,0
ZER-1 – Baixa densidade (0,0042 hab/m ²)	0,05	1,0	1,0
ZER-2 – Média densidade (0,0100 hab/m ²)	0,05	1,0	1,0
ZER-3 – Alta densidade (0,0125 hab/m ²)	0,05	1,0	1,0
ZPI – Zona Predominantemente Industrial	0,10	1,0	1,5
ZM - Zonas Mistas	0,20	1,0 a 2,0	1,0 a 2,5
ZM-1 – Baixa densidade	0,20	1,0	1,0
ZM-2 – Média densidade	0,20	1,0	1,0 a 2,0
ZM-3a e ZM-3b – Alta densidade	0,20	1,0 a 2,0	1,0 a 2,5
ZCP – Zona de Centralidade Polar (ZCPb)	0,20	2,0	2,0 a 4,0

LEI Nº 16.402, DE 22/03/2016

- × Zonas
- × Parâmetros de uso e ocupação do solo
- × Parâmetros de parcelamento do solo

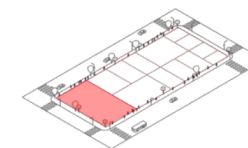
LEI Nº 16.402, DE 22/03/2016



Parâmetros e finalidades da LPUOS de São Paulo

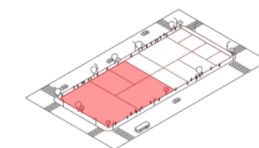
- × Dimensões máximas de lotes e quadras;
- × Classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para enquadramento de usos e atividades permitidos em cada zona;
- × Incomodidade: estabelecer limites quanto a interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;
- × Coeficiente de aproveitamento e cota parte máxima de terreno por unidade: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e a infraestrutura urbana existentes e planejados;
- × Gabarito de altura máxima, recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;

Parâmetros de parcelamento do solo



Até 10.000m²

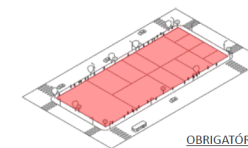
OBRIGATÓRIO: ALARGAMENTO DE CALÇADA
INCENTIVADO: FRUIÇÃO PÚBLICA



De 10.000m² a 20.000m²

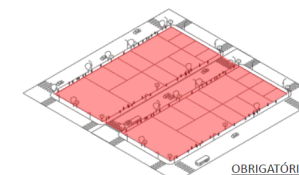
OBRIGATÓRIO:
- FRUIÇÃO PÚBLICA;
- FACHADA ATIVA;
- ALARGAMENTO DE CALÇADA.

LOTE MÁXIMO 20.000 m²



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 (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000	
		ZEUa	20	1.000	150	20.000	
		ZEUu	20	1.000	150	20.000	
		ZEUa (a)	20	1.000	150	20.000	
		ZEUu (b)	20	1.000	150	20.000	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000	
		ZCa	5	125	150	20.000	
		ZC-ZEIS	5	125	150	20.000	
		ZCOR-1	10	250	100	10.000	
		ZCOR-2	10	250	100	10.000	
PRESERVAÇÃO	ZM	ZM	5	125	150	20.000	
		ZMa	5	125	150	20.000	
		ZMIS	5	125	150	20.000	
		ZMISa	5	125	150	20.000	
		ZMIS-1	5	125	150	20.000	
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000	
		ZEIS-2	5	125	150	20.000	
		ZEIS-3	5	125	150	20.000	
		ZEIS-4	5	125	150	20.000	
		ZEIS-5	5	125	150	20.000	
	PRESERVAÇÃO	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
			ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
			ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
			ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
			ZPR	5	125	100	10.000
PRESERVAÇÃO		ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
			ZER-2	5	125	100	10.000
			ZERa	10	500	100	10.000
			ZPDS	20	1.000	NA	NA
			ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
		ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA	

LEI Nº 16.402, DE 22/03/2016

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 (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	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	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
		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	Ala	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)
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		

LEI Nº 16.402, DE 22/03/2016

Parâmetros de ocupação dos lotes - Minuta da revisão da LPUOS de São Paulo

TIPO DE ZONA	ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)			Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500 m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m²		Frete	Altura da edificação menor ou igual a 10m	Altura da edificação superior a 10m		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU-u	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	5 (g)	NA	3 (h)	20
		ZEU-a (a)	NA	1	2	0,7	0,5	28	5 (g)	NA	3 (h)	40
		ZEU-u (b)	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZEU-a (a) (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZEU-u (b) (c)	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC-a (a)	NA	1	1	0,7	0,7	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,7	0,7	10	5	3	3	NA
		ZM-1	0,3	1	2	0,85	0,7	20	NA	NA	3 (h)	NA
	ZM	ZM-2	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (h)	NA
		ZMa (a)	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3,00	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (d)	0,85	0,7	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (e)	0,85	0,7	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (e)	0,85	0,7	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA
ZEIS	ZEIS-4	NA	1	2 (f)	0,7	0,5	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA	
	ZEIS-5	0,5	1	4 (e)	0,85	0,7	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA	
	ZDE-1	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	3 (h)	3 (h)	NA	
	ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	3	3	NA	
	ZPI (i)	0,5	1	1,5	0,7	0,7	20	5	3	3	NA	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA
		ZER-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA
		ZER-1 (a)	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA
		ZPDS	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	3	3	NA
	ZPDS	ZPDS-r	NA	0,1	0,1	0,5	0,25	20	5	3	3	NA
		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,2	0,2	10	5	3	3	NA
		ZEP	As características de ocupação devem obedecer ao Plano de Manejo de responsabilidade dos órgãos afetos a cada ZEP.									
		ZEPFC	Ver resolução de tombamento.									
		ZEP	Estudo de cada caso pelo Executivo									

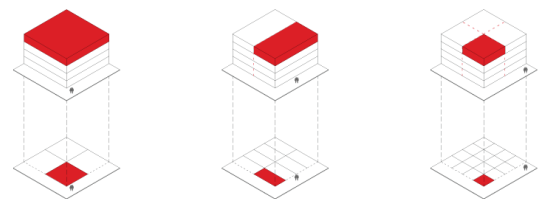
Notas:
 NA = Não se aplica
 (a) Nas zonas inseridas na área de proteção aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.
 (b) Atendidos os requisitos previstos no art. 83 da Lei 16.050/14, a zona ZEU-u passa a receptor automaticamente os parâmetros da zona ZEU-u.
 (c) Atendidos os requisitos previstos no art. 83 da Lei 16.050/14, a ZEU-a passa a receptor automaticamente os parâmetros da zona ZEU-a.
 (d) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote resultante for menor que 1.000 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2 e 3 do art. 55 da Lei 16.050/14.
 (e) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote resultante for menor que 500 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2 e 3 do art. 55 da Lei 16.050/14.
 (f) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote resultante for menor que 500 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2 e 3 do art. 55 da Lei 16.050/14.
 (g) O recuo frontal será dispensado conforme disposições estabelecidas no art. 30.
 (h) Os recuos laterais e de fundo serão dispensados conforme disposições estabelecidas no art. 29.
 (i) Nas ZPI localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e nos Subsetores Noroeste e Fênix Dias dos Setores Eixos de Desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana, a taxa de ocupação máxima deverá ser de 0,50 e o lote mínimo deverá ser de 5.000 m².

Cota parte

✖ Determina o número mínimo de unidades habitacionais por lote, com base na regulamentação de uma cota máxima de terreno por unidade habitacional.

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

- 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



Cota parte e cota de garagem máximas nos eixos

- ✗ Cota parte máxima = 20m²/unid habitacional
- ✗ Garagem em ed. Habitacionais = 1 vaga para cada unidade
- ✗ Cota de garagem máxima = 32m² por vaga.

De 22/03/2016 a 22/03/2019 (REGRAS ESPECIAIS)

- ✗ Cota parte máxima = 30m²/unid habitacional
- ✗ Garagem em ed. Habitacionais = 2 vagas para cada unidade

Taxa de permeabilidade (TP) e Quota ambiental (QA)

Taxa de permeabilidade:

- ✗ Percentual do terreno que deve ser deixado livre, como cobertura vegetal ou superfície que permita infiltração de água de chuva no lençol freático.

Quota ambiental:

- ✗ Medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D), mediante fatores de ponderação (alfa e beta).
- ✗ Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída será exigida uma pontuação mínima de QA, em função da localização e tamanho do lote.

- ✗ Simulador

$$QA = V^{\text{alfa}} \times D^{\text{beta}}$$

- ✗ Multa



Pontuação mínima de cota ambiental e taxa de permeabilidade Minuta da revisão da LPUOS de São Paulo

Quadro 3A - Quota Ambiental: Pontuação mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e fatores por perímetros de qualificação ambiental | Folha 1 de 1

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 e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50 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; 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.



Referências bibliográficas

OLIVEIRA, I. C. E. **Estatuto da Cidade para compreender**. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Plano Diretor do Município de São Paulo**. 2014. Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **projeto de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo**. 2015. Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>