

Aula 1

Plano Diretor Estratégico de São Paulo

AUP 278
Junho 2020

CONHEÇA O NOVO
PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO
DE SÃO PAULO

Lei 16.050/14

PARA ENTENDER O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO



Foto Daniela Zilio, 2014.

Antecedentes



Antecedentes

- Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257/01(2001)
- Plano Diretor como instrumento central para a política urbana
- Plano Diretor é uma lei, de iniciativa do Executivo
- São Paulo fez seu Plano Diretor Estratégico em 2002 e LPUOS em 2004 (inclui planos regionais)

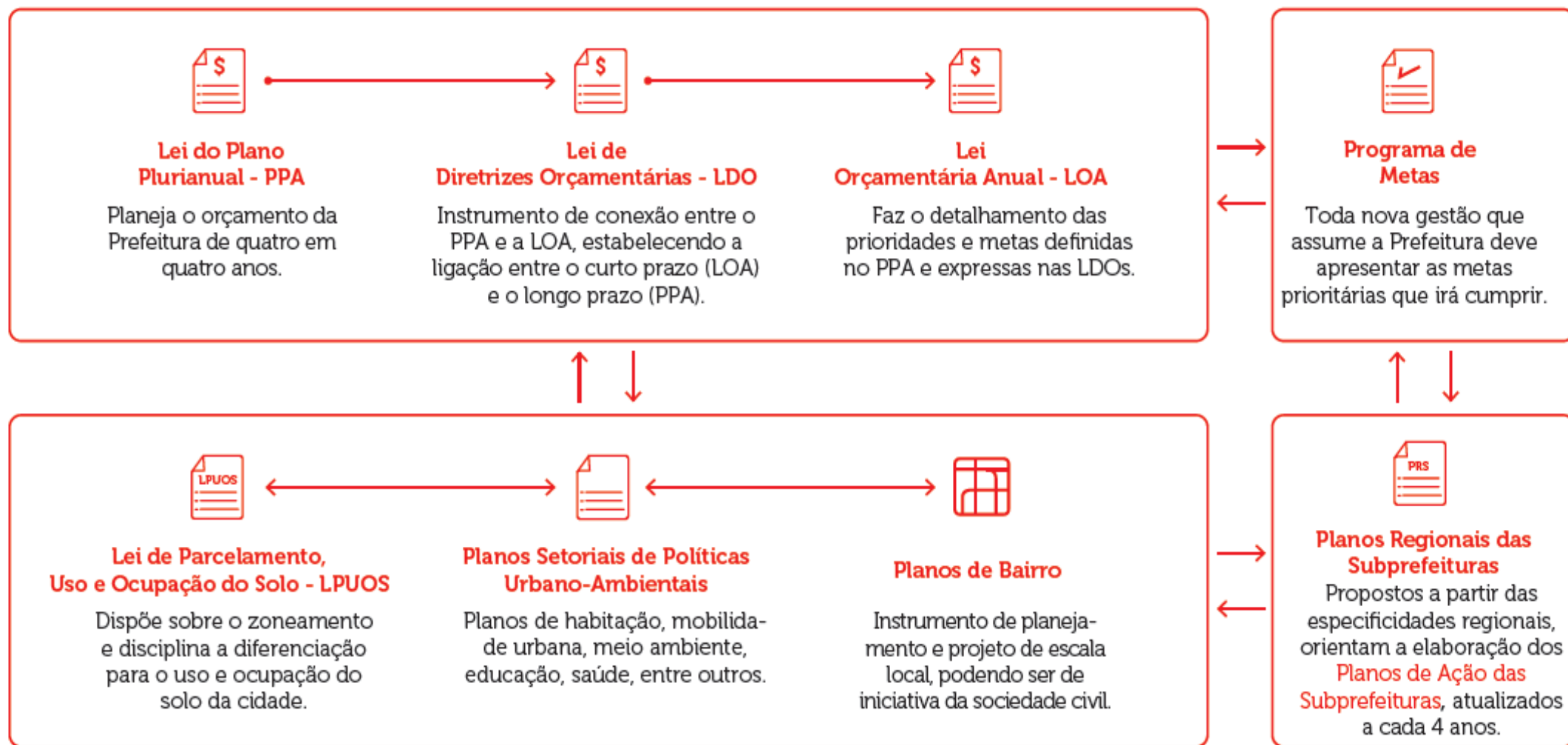
Revisão do PDE inicia em 2013, aprovado em 2014.

Texto da lei ilustrado. Disponível no site Gestão Urbana em <<https://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>>, acesso 12/06/2020.

SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO



Assegura a participação direta da população na tomada de decisões, controle e avaliação em todas as fases de planejamento e gestão das políticas urbanas. Veja os componentes e suas relações com o Plano Diretor:



1 PROCESSO PARTICIPATIVO DIVERSIFICADO

1.103 SPOTS DE RÁDIO 17 EM

EMISSORAS, entre elas:

- | | |
|------------------|-----------------|
| Nativa FM | Jovem Pam AM/FM |
| Transcontinental | Band AM |
| Radio Globo AM | Super Tupi AM |
| Gazeta FM | Rádio Soul Vida |
| Iguatemi AM | Rádio Dália |
| CBN | Transamérica |
| Rádio Capital AM | |

50.436.578 BANNERS ELETRÔNICOS

- UOL
 Blog Luis Nassif
 Estadão.com
 Portal Forum
 Carta Maior
 Conversa Afada
 IG
 Terra
 R7
 Globo.com
 ESPN
 All TV
 Jornalistas&CIA
 Caros Amigos



781.446 INSERÇÕES DE MÍDIA NO TRANSPORTE COLETIVO



SITE DA CMSP

www.camara.sp.gov.br/planodiretor



220.000 LIGAÇÕES E SMS PATROCINADOS

222 INSERÇÕES EM MÍDIA IMPRESSA DE GRANDE CIRCULAÇÃO, DE BAIROS E REVISTAS

Folha de SP; Estadão; Carta Capital; Metrô News; Revista do Brasil; Brasil de Fato; Negócios de Comunicação; Diário de SP; O Dia; Gazeta Zona Leste; Gaz. Tatuapé; Folha V. Matilde; Folha Leste; Zona Leste News; Itaquera em Notícias; Jornal Vila Carrão; Jornal do Cambuci; José Bonifácio em Notícias; Cidade Tiradentes; Gaz. de São Mateus; Folha Itaim e Curuçá; Jornal do Bairro de Sapoemba e Região; Folha Popular; Jornal V. Prudente; Gazeta Penhense; Notícias de Itaquera; Jornal Paulistão Avenidas; Jornal MB Mais Brasil; Jornal Folha Quinzenal; Folha de Guaianasas; Gaz. de Pinheiros; Gaz. Da Mooca; Notícias do Bairro de SP; Hora do Povo; Lapa News; Higienópolis News; Gaz. Zona Norte; Gaz. De Sto. Amaro; Gaz. Do Brookling e Campo Belo; Gaz. de Interlagos; Zona Sul Notícias; Zona Sul; Cidade Ademar em Notícias; SP Zona Sul; Tribuna de Santo Amaro; Gaz. Da Zona Sul.

320 INSERÇÕES EM 7 EMISSORAS DA TELEVISÃO ABERTA com formato 32 segundos:

- Band
 Gazeta
 Globo
 Record
 Rede TV
 SBT
 Rede Vida



PUBLICIEDITORIAL

diário de São Paulo

EM DEBATE PLANO DIRETOR

Novos caminhos para São Paulo crescer

A cidade precisa de mais carros ou mais transporte público? É possível investir em habitação sem esquecer das áreas verdes? Estas são algumas questões que serão respondidas com a sua ajuda nas audiências públicas do Plano Diretor. A próxima é neste sábado.

Neste sábado, você tem um encontro com a sua cidade!

Audiência Pública do Plano Diretor no **CEU Vila Rubi**, Capela do Socorro, às 10h

Participe

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Plano Diretor Estratégico Bem Vindo 2030!

O próximo 15 anos serão marcados por uma importante lei que transformará profundamente a cidade de São Paulo. O Plano Diretor Estratégico prevê o crescimento sustentável da cidade e a melhoria da qualidade de vida dos paulistanos. Este é o momento de ouvir a voz dos cidadãos e garantir que o desenvolvimento da cidade seja feito de forma responsável e sustentável.

Seja agente dos projetos que garantem o bem da cidade.

Desenvolvimento do núcleo

Investimento na periferia

Novos espaços públicos

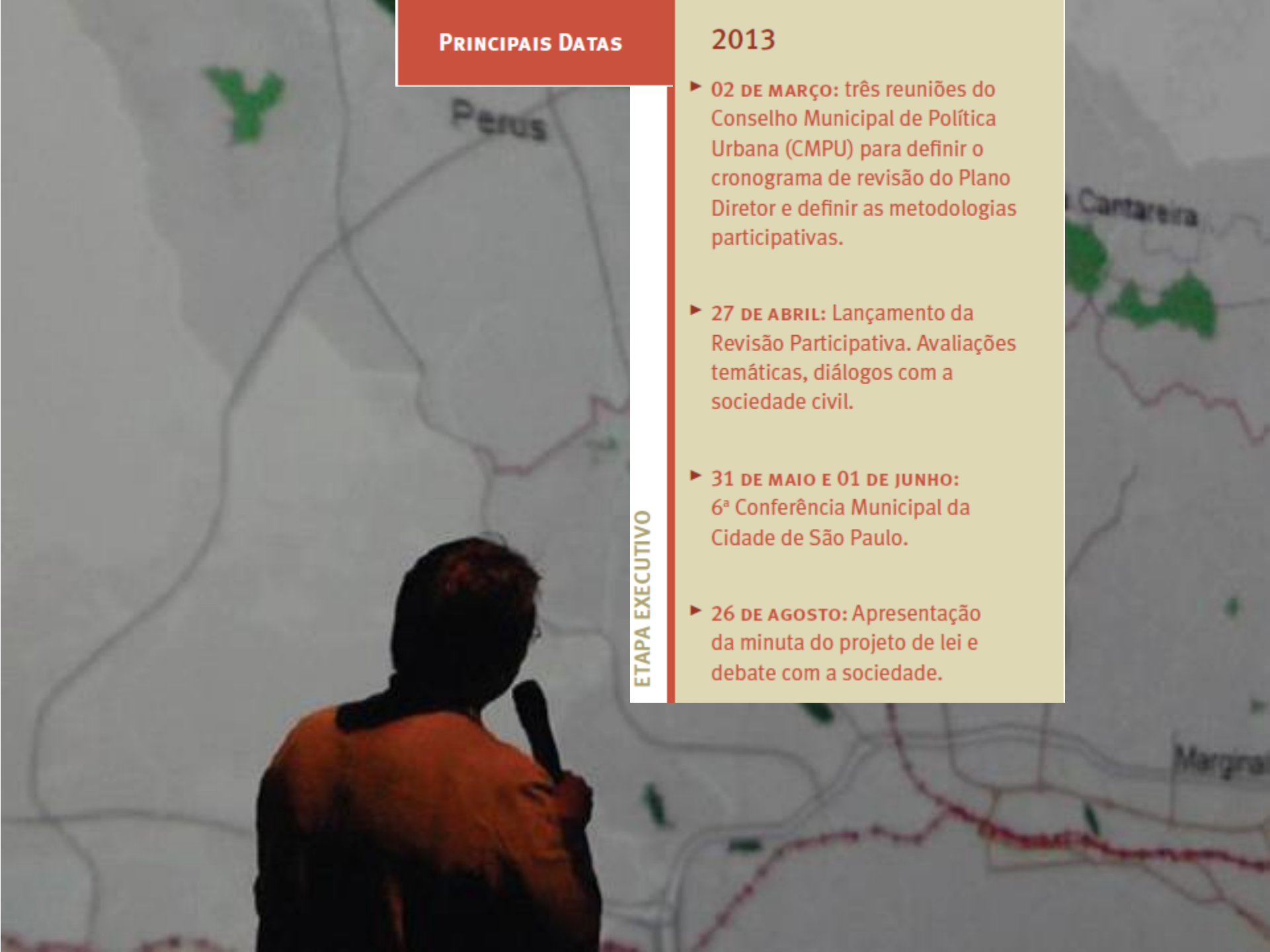
Parque para todos

PRINCIPAIS DATAS

2013

- ▶ **02 DE MARÇO:** três reuniões do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) para definir o cronograma de revisão do Plano Diretor e definir as metodologias participativas.
- ▶ **27 DE ABRIL:** Lançamento da Revisão Participativa. Avaliações temáticas, diálogos com a sociedade civil.
- ▶ **31 DE MAIO E 01 DE JUNHO:** 6ª Conferência Municipal da Cidade de São Paulo.
- ▶ **26 DE AGOSTO:** Apresentação da minuta do projeto de lei e debate com a sociedade.

ETAPA EXECUTIVO



PRINCIPAIS DATAS

ETAPA LEGISLATIVO

- ▶ **26 DE SETEMBRO:** Entrega do Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico PL 688/13 pelo Prefeito Fernando Haddad à Câmara Municipal.
- ▶ **OUTUBRO A DEZEMBRO:** Realização de 45 audiências públicas.

2014

- ▶ **JANEIRO A MARÇO:** redação do Substitutivo do PDE.



Foto: Câmara Municipal de São Paulo.

▶ **26 DE MARÇO:** Apresentação do Substitutivo do PDE (PL 688/13) pelo Vereador Nabil Bonduki, relator do projeto, à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

▶ **30 DE ABRIL:** Aprovação em plenário do Substitutivo do PDE em primeira votação (publicação no DOC em 22/05/14).

▶ **17 DE JUNHO:** Início do debate em plenária e apresentação pelo relator da segunda proposta de Substitutivo incorporando emendas de vereadores (publicado no DOC em 17/06/14).

▶ **30 DE JUNHO:** Aprovação do Plano Diretor - Lei 16.050/14.

▶ **23 DE ABRIL:** Substitutivo aprovado pelos vereadores na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente (publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 24/04/14).

▶ **30 DE MAIO:** Publicação no DOC das propostas de emendas dos vereadores ao Substitutivo do Plano Diretor.

▶ **27 DE JUNHO:** Apresentação em plenária das emendas de vereadores ao segundo Substitutivo (publicação no DOC em 27/06/14).

▶ **31 DE JULHO:** Sanção da Lei 16.050/14 pelo Prefeito Fernando Haddad (publicado no DOC em 01/08/14).

FORMAS DE ENTRADAS DAS CONTRIBUIÇÕES

O processo do plano inovou ao propor diversas formas de contribuições, buscando ouvir um público amplo: audiências gravadas, documentos entregues nas audiências, ou protocolados na Câmara Municipal ou nos Gabinetes, por meio de correspondências seladas, disponibilizadas pela Câmara; e também no portal eletrônico da Câmara, que permitia inserções nos artigos do projeto de lei.

PORTAL ELETRÔNICO DA CÂMARA



The screenshot shows the website for the Câmara Municipal de São Paulo, specifically the 'Plano Diretor' section. The header includes the city name and navigation links like 'PLANO DIRETOR', 'COMO PARTICIPAR', 'AJUDE A FAZER A LEI', 'AGENDA', and 'BIBLIOTECA'. The main content area features a banner for 'Ordenação Territorial - Artigos 9º ao 128º' and a section titled 'Definições - Artigo 10º'. The text under 'Definições' explains that the Law is an instrument for ordering the expansion of São Paulo and establishing fundamental concepts to be followed in urban planning.

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS: ESCRITOS E FALAS



Foto: Câmara Municipal de São Paulo.



A handwritten document from the 'COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE' of the 'CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO'. It contains handwritten notes and signatures, including the name 'Nabil Bonduki'.

ENVIO DE CORRESPONDÊNCIA



A flyer for the 'Plano Diretor Estratégico - PL 688/13'. It features the title 'O novo Plano Diretor vai reorganizar São Paulo.' and a circular image of a cityscape. The text encourages citizens to participate and share their opinions. It also includes a QR code and a date stamp '16 SET 2013'.



A handwritten document with the title 'O novo Plano Diretor vai reorganizar São Paulo com a sua ajuda.' It contains handwritten notes and a date stamp '16 SET 2013'.

Fonte: Gabinete do Vereador Nabil Bonduki, Câmara Municipal de São Paulo.

PARTICIPAÇÃO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

- ▶ **Incorpora os Conselhos Municipais Participativos** – recém criados, um para cada Subprefeitura –, na **gestão do território** (art. 324) dando a eles papel fundamental em todas as etapas da revisão dos Planos Regionais da Subprefeitura e na aprovação de Planos de Desenvolvimento de Bairro;
- ▶ **Estrutura a gestão do Fundo de Desenvolvimento Urbano-FUNDURB**, com composição paritária – 5 membros do poder público e 5 membros da sociedade civil oriundos de Conselhos: Política Urbana - CMPU (2); de Habitação - CMH (1); Trânsito e Transporte - CMTT (1); Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES (1) – dando a este poder maior transparência na gestão dos recursos obtidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir (art. 341);
- ▶ **Prevê a realização de audiências públicas no processo de licenciamento de empreendimentos ou atividades de grande impacto** (art. 151 e 332). Instrumentos como Estudo de Impacto de Vizinhança (art. 151) e Avaliação Ambiental Estratégica (art. 153), ainda que tenham que ter leis ou regulamentação específica, devem contemplar procedimentos e formas de gestão democrática em todas as suas etapas;

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

O Plano ampliou e mudou a composição do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU e também a forma de eleição de seus membros (art. 327 a 329):

- ▶ Agora o conselho possui 60 membros divididos entre representantes do poder público e da sociedade, com voz e voto;
- ▶ Há mais membros da sociedade civil (34 membros) do que do poder público (26 membros). Entre esses membros estão alguns representantes de outros conselhos – como o Conselho de Planejamento e Orçamento Participativo ou Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – procurando desta forma, articular os demais conselhos municipais;
- ▶ Os representantes da sociedade civil serão eleitos por seus pares, em um processo que ainda deverá ser regulamentado. Dentre esses, oito membros deverão ser integrantes dos Conselhos Participativos das Subprefeituras, sendo um de cada macrorregião.



Foto: Prefeitura Municipal de São Paulo, Secom.

Como está organizada a lei



Título I - Conceitos, princípios e objetivos

II - Ordenação territorial

- Cap. I – Estruturação da ordenação territorial
- Cap II – Regulação do Parcelamento, Uso e Ocupação do solo e da Paisagem Urbana
- Cap. III – Instrumentos de política urbana e gestão ambiental

III - Política e sistemas urbanos e ambientais

IV - Gestão democrática e Sistema municipal de Planejamento Urbano

V - Disposições finais e transitórias

Quadros

Cartilha da Câmara de Vereadores



SUMÁRIO

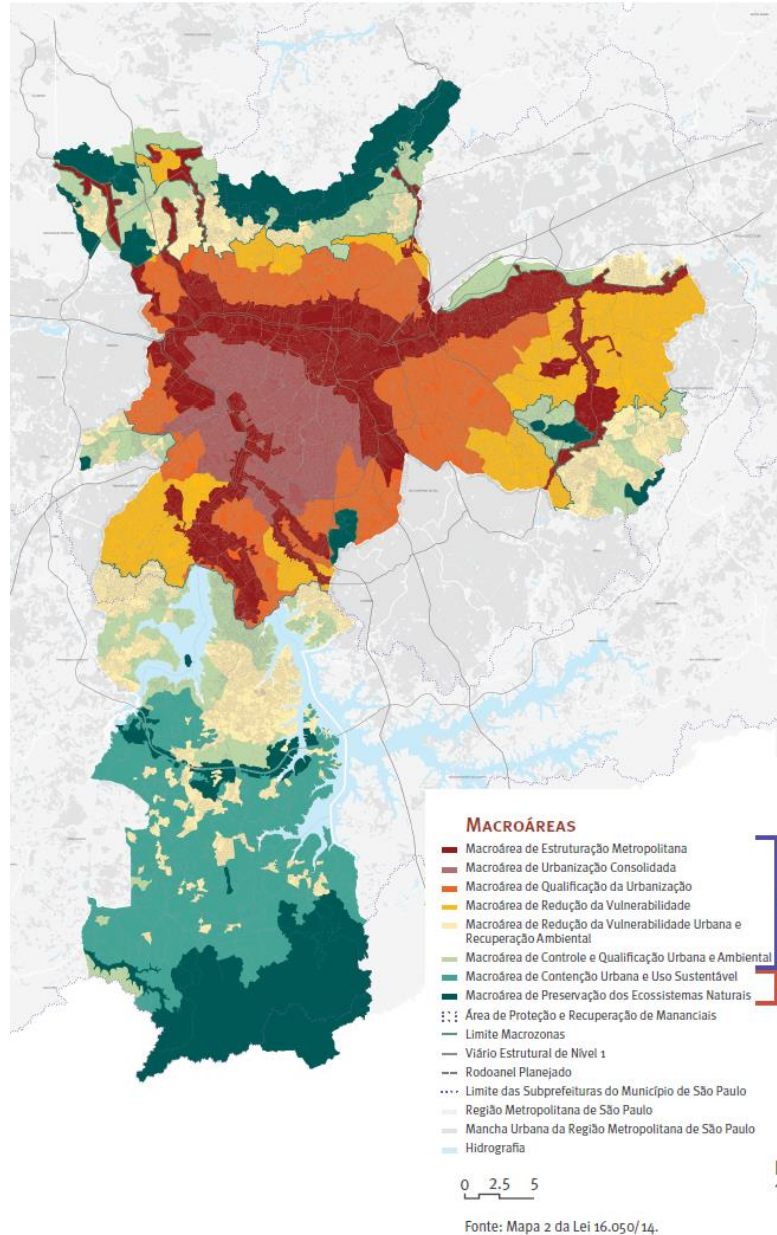
O legado do Plano Diretor Estratégico	6
Para entender o Plano Diretor Estratégico de São Paulo	7
1 Processo participativo amplo e diversificado	12
2 Macrozonas e Macroáreas	18
3 Macroárea de Estruturação Metropolitana	20
4 Polos de Desenvolvimento Econômico	21
5 Prioridade no transporte público coletivo	22
6 Eixos de Estruturação da Transformação Urbana	24
7 O Direito de Construir e o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1	28
8 Instrumentos para a reestruturação urbana	30
9 Uso social da terra urbana	32
10 Reserva de terras e de recursos para habitação de interesse social	34
11 Contenção da expansão urbana e proteção do meio ambiente natural	40
12 Preservação do Patrimônio e dos usos culturais	44
13 Participação e gestão democrática	46
14 Planos regionais e de bairro	47

Cartilha PDE 2014. Disponível em

<https://www.academia.edu/12113993/Conhe%C3%A7a_o_novo_Plano_Diretor_Estrat%C3%A9gico_de_S%C3%A3o_Paulo_-_Lei_16.050_14>, acesso 12/06/2020.

2 MACROZONAS E MACROÁREAS

- ✓ Acompanham divisão **rural e urbana**;
- ✓ **Instrumentos** estão associados às macrozonas. Ex. Recurso para HIS do Fundurb apenas na MEM, MUC e MQU;
- ✓ **Projetos urbanos** seriam feitos na de Estruturação Metropolitana;
- ✓ Envolvem noção de **cumprimento da função social da propriedade**. Ex. coeficiente de aproveitamento mínimo = 0,5 na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana



MACROZONA	MACROÁREA	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVO
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	Planície dos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí; Estruturada no entorno de eixos de mobilidade e de ligações metropolitanas; Necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia.	Estimular o adensamento construtivo e a ocupação de áreas subutilizadas; Organizar processos de mudanças de uso e ocupação do solo e conversão econômica de áreas industriais e polos de atividades terciárias; Concentrar oportunidades de trabalho e emprego.
	URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA	Área mais rica e infraestruturada, com vias saturadas e concentração de empregos.	Controlar o adensamento construtivo e das vias, mudando o padrão atual de verticalização e mantendo áreas residenciais e verdes significativas; Estimular o adensamento populacional, nos lugares viáveis, aproveitando-se da infraestrutura instalada e oferta de empregos; Incentivar a utilização dos espaços públicos e vida nas ruas com estímulo a usos mistos no térreo dos edifícios.
	QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO	Área com padrão médio de urbanização e oferta de equipamentos; Mais residencial, com mistura de edificações horizontais e verticais.	Evitar sobrecarga no sistema viário e estimular modos de transporte coletivos (ônibus, metrô, trem, monotrilho) e não-motorizados (bicicleta e à pé); Aumentar a oferta de empregos nas áreas do entorno dos transportes de massa (Eixos de Estruturação da Transformação Urbana); Estimular a produção de habitação de interesse social.
	REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA	Concentração de áreas precárias, irregulares e sem infraestrutura e equipamentos ocupadas pelos mais pobres.	Promover a urbanização e a regularização fundiária dos assentamentos precários e a construção de novas unidades de habitação de interesse social; Intervir nas áreas de risco à vida, prevenindo reassentamento dos moradores e recuperação ambiental das áreas; Incentivar usos não residenciais no entorno dos transportes de massa (Eixos de Estruturação da Transformação Urbana) para estimular a geração de empregos próximos às áreas de moradia;
MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	Concentração de áreas precárias, irregulares e sem infraestrutura em áreas de proteção de mananciais de água e outras que, como essas, prestam serviços ambientais que não podem ser perdidos.	Melhorar as condições urbanas e sociais, com recuperação ambiental, dos assentamentos precários; Universalizar o saneamento ambiental.
	CONTROLE E QUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL	Região que contém áreas consideradas "vazias ou subutilizadas", sem cobertura vegetal e áreas com reflorestamento; Ocupação predominantemente horizontal, residencial (sem edifícios), com áreas de exploração mineral e industrial.	Qualificar a urbanização e o meio ambiente permitindo a ocupação com habitação, equipamentos e serviços, com controle e cuidados ambientais; Conter a expansão horizontal e o adensamento dos assentamentos precários e irregulares existentes; Universalizar o saneamento ambiental; Recuperar as áreas mineradas; Apoiar e incentivar a agricultura urbana e periurbana.
	CONTENÇÃO URBANA E USO SUSTENTÁVEL	Contém áreas com vegetação natural preservada entremeadas com regiões de atividade agrícolas que protegem e, ao mesmo tempo, impactam a qualidade dos recursos hídricos e da biodiversidade; Integralmente em área de proteção dos mananciais preservados para garantir o abastecimento de água da região; Não inclui nenhum território atualmente ocupado por assentamentos urbanos.	Conservar a paisagem e o meio ambiente, permitindo usos compatíveis com a proteção; Conter a urbanização; Promover o desenvolvimento da zona rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social; Proteger as áreas indígenas; Conservar os fragmentos florestais, corredores ecológicos e as áreas de preservação permanente.
MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	PRESERVAÇÃO DOS ECOSISTEMAS NATURAIS	Área com meio ambiente muito preservado que ainda conserva suas características naturais; Área rica em biodiversidade e feita em relação a águas, porque contém as cabeceiras de rios, nascentes e cursos d'água ainda pouco impactados pelo homem; Não inclui nenhum território atualmente ocupado por assentamentos urbanos.	Manutenção das condições naturais; Garantia da preservação das espécies; Pesquisa, ecoturismo e educação ambiental.

Estas compõem a Zona Urbana

Estas compõem a Zona Rural

Quadro 2 - Características de aproveitamento construtivo das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

Macrozonas	Áreas de influência dos Eixos de Transformação Urbana												
	Coeficiente de aproveitamento			Gabarito de altura (m)	Cota parte máxima de terreno por unidade (m ²) (c)	Cota de garagem máxima (m ²)	Taxa de ocupação máxima	Taxa de permeabilidade mínima		Testada mínima (m) (d)	Área mínima do lote (m ²) (d)	Recuos mínimos (m)	Lotes com área superior a 5.000 m ² Limite de fechamento com muros
	Mínimo	Básico	Máximo (a) (b)					Lotes com área menor ou igual a 5.000 m ²	Lotes com área superior a 5.000 m ²				
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	0,5	1	4	sem limite	20	32	0,7	0,15	0,2	20	1.000	Até a revisão da LPUOS, aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004 de acordo com o disposto no inciso II do § 1º do artigo 368 desta lei	25% da testada
Fora da área de proteção aos mananciais	NA	1	2	28	40	32	0,5	0,25		20	1.000	Até a revisão da LPUOS, aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004 de acordo com o disposto no inciso II do § 1º do artigo 368 desta lei	25% da testada
Área de proteção aos mananciais	Aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.												

NOTA:

- a) O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser acrescido em 25% (vinte e cinco por cento) para EHMP e 50% (cinquenta por cento) para EHIS.
- b) Os coeficientes de aproveitamento máximo poderão ser ultrapassados nas áreas de abrangência da Operação Urbana Centro e das Operações Urbanas Consorciadas e com a utilização das leis nº 8.006/1974 (hotéis), 13.703/2003 (teatros), 14.242/2006 (hotéis), 15.526/2012 (hospitais e escolas) e nos empreendimentos que se beneficiarem de acréscimo da área computável obtido pela aplicação da Cota de Solidariedade.
- c) A cota parte máxima de terreno por unidade determina o número mínimo de unidades habitacionais e não é determinante da área das unidades.
- d) Os parâmetros mínimos definidos para os lotes deverão ser aplicados aos novos parcelamentos.



Retorno da **Zona Rural** no Município de São Paulo, com nova concepção, multifuncional: área de produção do alimento e da água do abastecimento, do lazer e do ecoturismo. A Zona Rural tem os seguintes objetivos:



Contenção da expansão urbana



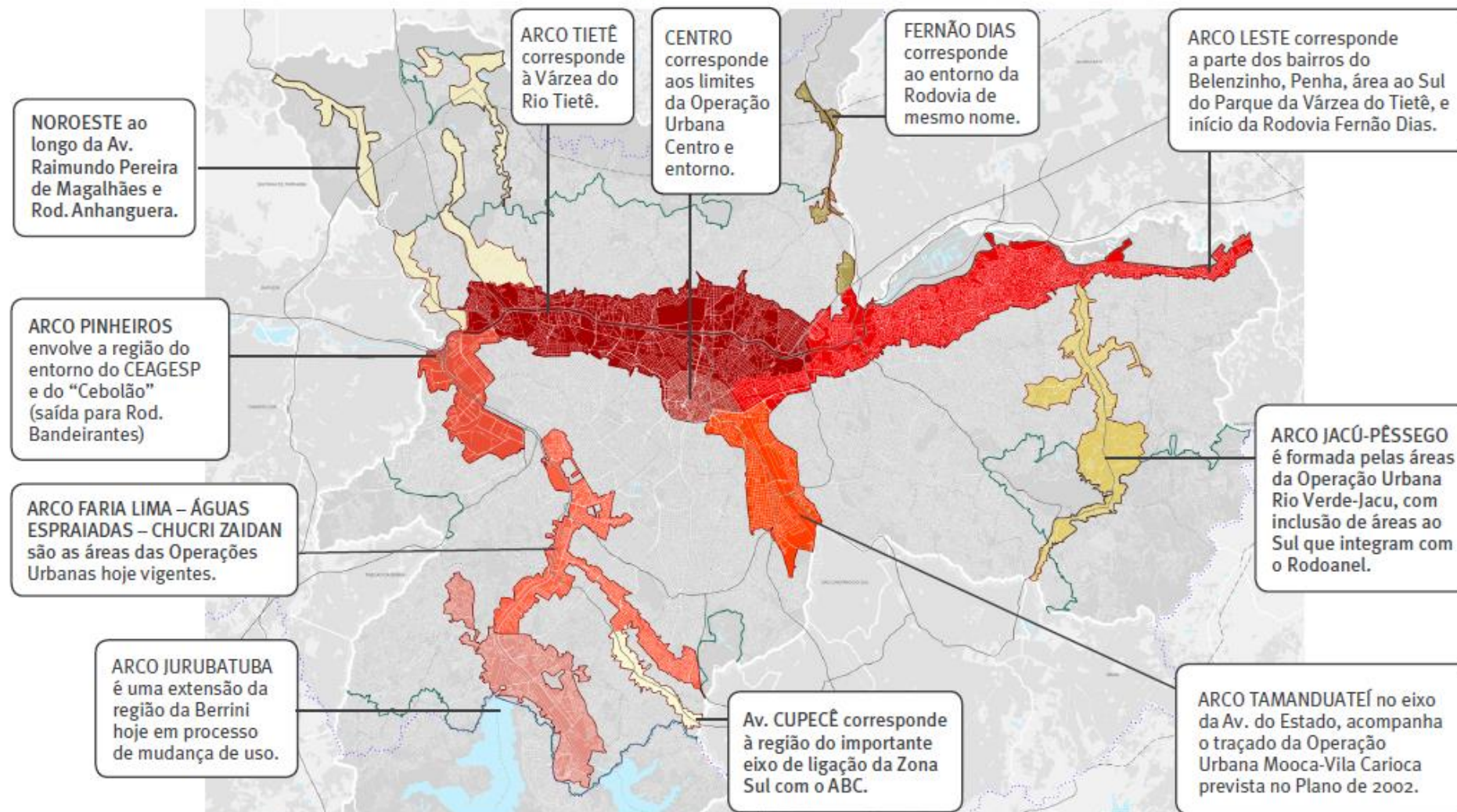
Incentivo a usos sustentáveis e à agricultura orgânica



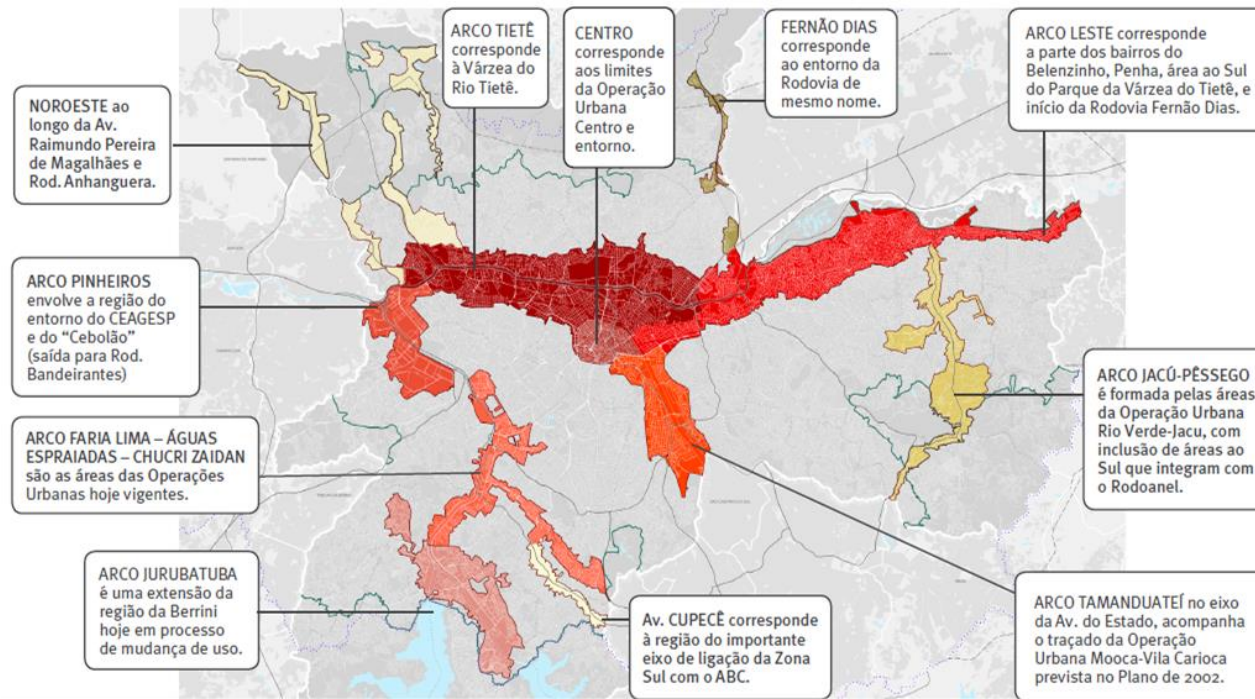
Preservação dos ecossistemas naturais

3 MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

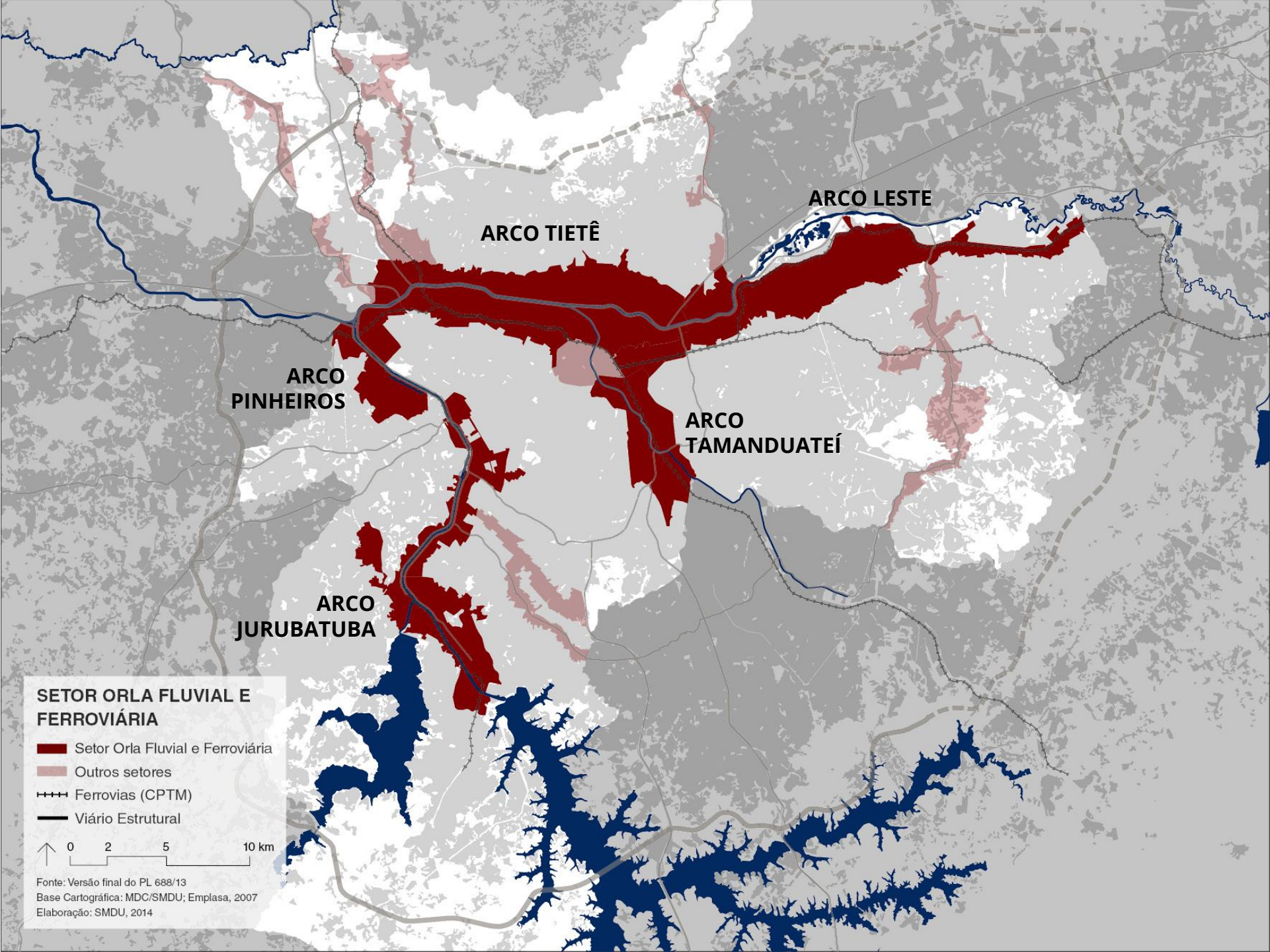
SUBSETORES DA MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

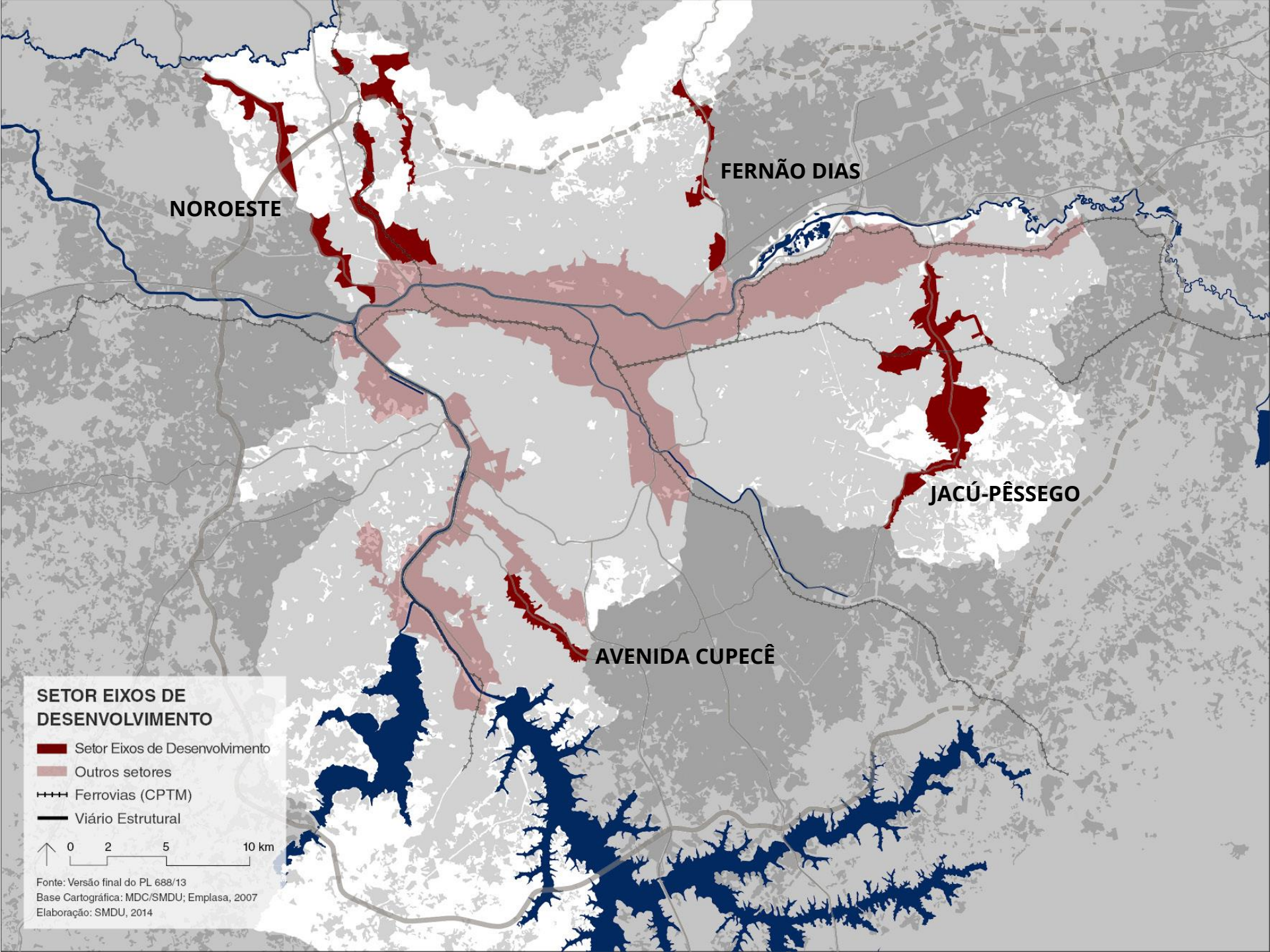


Fonte: Mapa 02A da Lei 16.050/14.



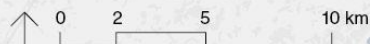
MACROÁREAS	SETORES	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	SUBSETORES
ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	ORLA FERROVIÁRIA E FLUVIAL	Área no entorno do centro expandido, onde existem grandes glebas ou terrenos ociosos ou subutilizados.	Estruturar um processo de transformação planejado por projetos urbanísticos específicos, permitindo que a cidade possa crescer para dentro, reduzindo a pressão da expansão horizontal em áreas protegidas.	Arco Leste Arco Tietê Arco Tamanduateí Arco Pinheiros Arco Faria Lima / Águas Espaiadas / Chucri Zaidan Arco Jurubatuba
	EIXOS DE DESENVOLVIMENTO	Áreas carentes de emprego e muito povoadas.	Estruturar um processo de transformação estimulado por incentivos e investimentos públicos, com o objetivo de melhorar as condições urbanas e a relação entre oferta de emprego e moradia.	Arco Jacu-Pêssego Avenida Cupecê Noroeste Fernão Dias
	CENTRAL	Região central da cidade que contém o centro histórico. Possui comércio e serviços especializados, concentrando 70% dos empregos da cidade.	Reabilitar a região central mantendo seus usos tradicionais, como comércio e serviços, e atrair moradias e novas atividades de caráter metropolitano.	Operação Urbana Centro e entorno





SETOR EIXOS DE DESENVOLVIMENTO

- Setor Eixos de Desenvolvimento
- Outros setores
- Ferrovias (CPTM)
- Viário Estrutural



Fonte: Versão final do PL 688/13
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2014

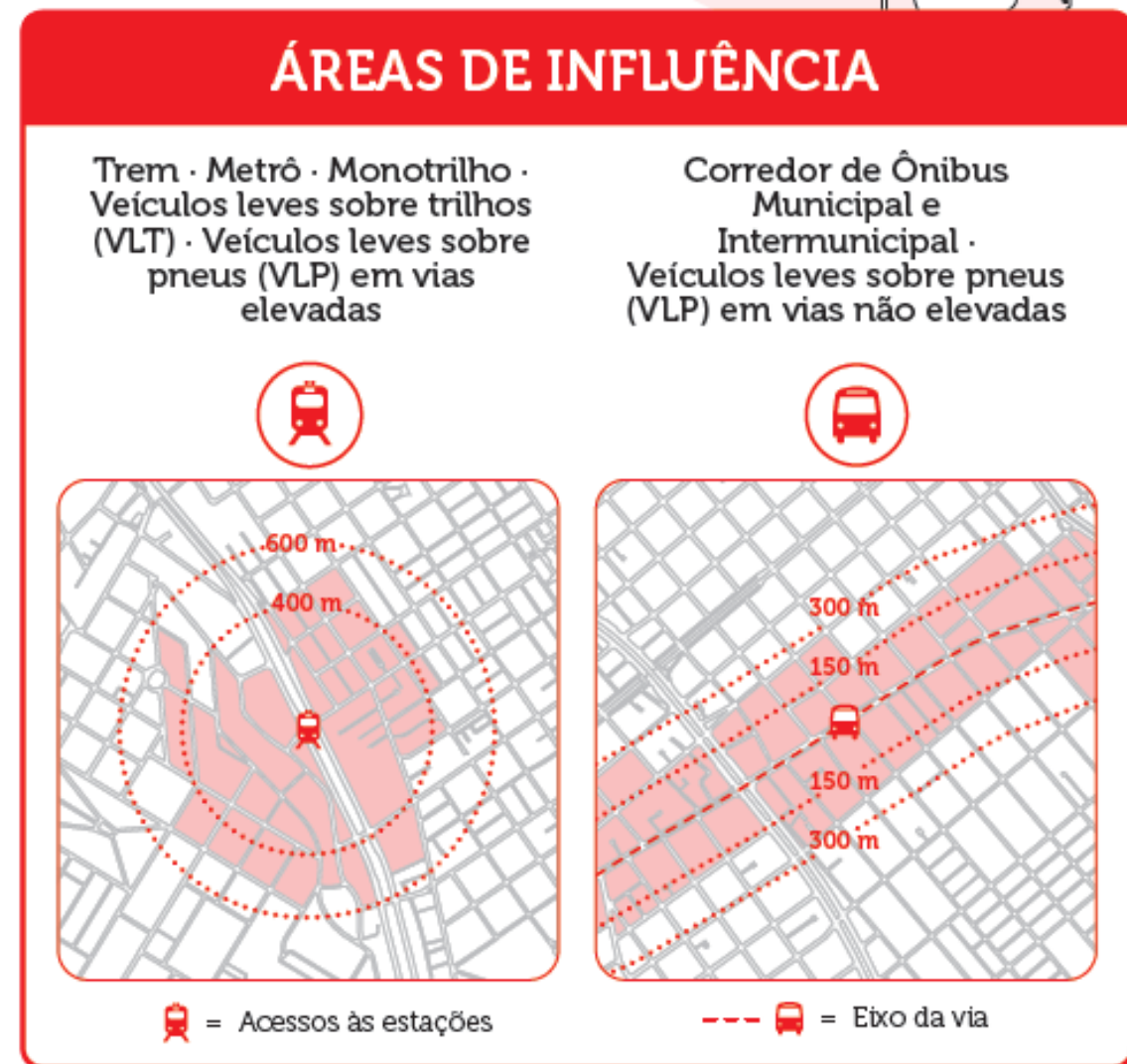
Zonas do Plano Diretor Estratégico de 2014

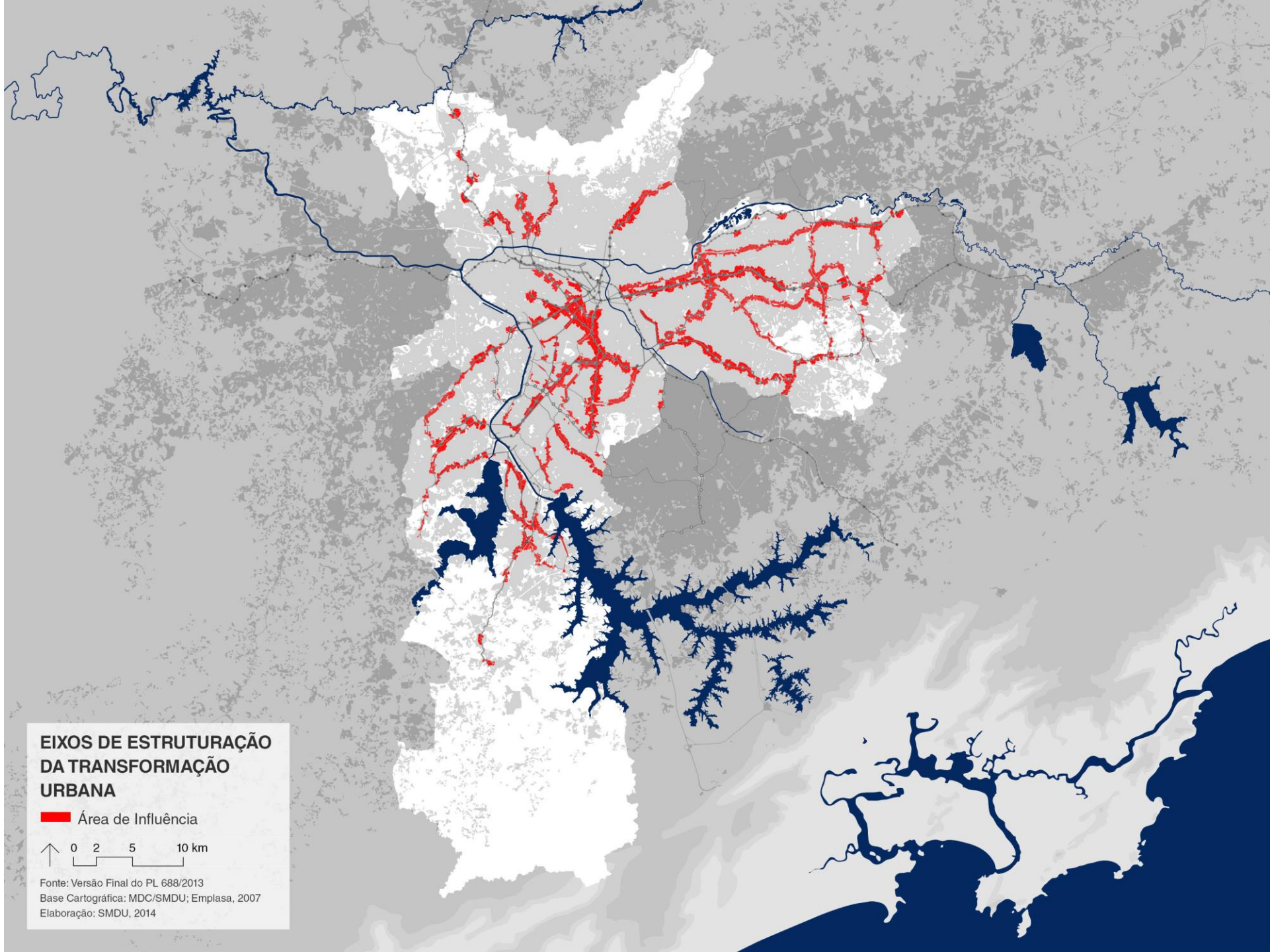
Eixos de Estruturação da Transformação Urbana
Que na aprovação do zoneamento viraram Zonas de Estruturação Urbana (ZEUs)

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)


Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)

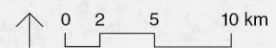
Zona Especial de Preservação (ZEP)





**EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO
DA TRANSFORMAÇÃO
URBANA**

 Área de Influência



Fonte: Versão Final do PL 688/2013
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2014

6 EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA PREVISTOS

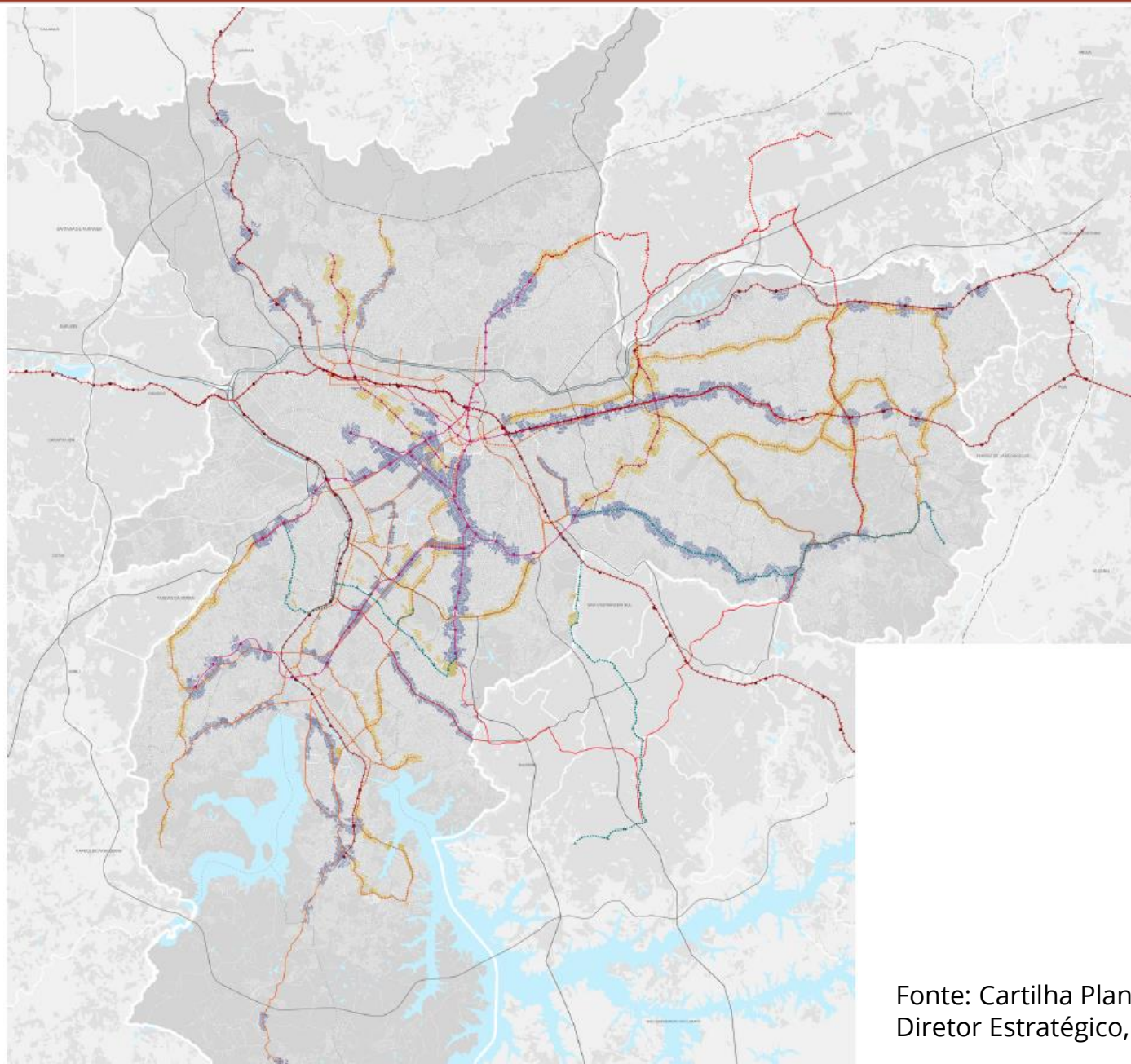
- Área de influência
- Área de influência (2016)
- Trem: Estação Existente
- +++ Trem: Linha Existente
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Estação Licenciada
- Metrô: Estação Planejada (2016)
- Metrô: Linha Existente
- Metrô: Linha Planejada (2016)
- Monotrilho: Estação Planejada (2016)
- Monotrilho: 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)
- Viário Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite das Subprefeituras Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Município de São Paulo
- Hidrografia

0 2.5 5



Fonte: Mapa 3A da Lei 16.050/14.

No mapa ao lado (Mapa 3A da Lei) estão identificadas as quadras em que incidem os parâmetros dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. Em azul são as quadras (áreas de influência) em que as novas regras já estão valendo desde a sanção da lei. Nas quadras em amarelo, as regras só passarão a vigorar quando as obras de transporte de massa estiverem iniciadas e depois de decreto do Prefeito.



Fonte: Cartilha Plano Diretor Estratégico, 2014.

5 PRIORIDADE NO TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO

- ▶ Definiu **novos corredores de ônibus**, estabelecendo as prioridades para 2016 e 2025, incluindo ações do governo estadual (metrô, trem e monotrilho) (Mapa 9 da Lei);
- ▶ Garantiu que, ao menos **30% dos recursos do FUNDURB sejam destinados aos sistemas de transporte público coletivo, de bicicletas e de circulação de pedestres** (veja na pág. 29).
- ▶ Retirou a obrigatoriedade de **vagas de estacionamento de carros** nos edifícios a serem construídos nos Eixos (ver pág. 27);
- ▶ Procurou qualificar e fortalecer as **centralidades locais articuladas às estruturas de mobilidade**, como estações de metrô, permitindo construir mais nestas áreas, com estímulos às atividades econômicas geradoras de emprego;

DESATIVAR O MINHOCÃO

COMPARTILHAMENTO DE AUTOMÓVEIS

ESTÍMULO À DOAÇÃO DE ÁREA PARA CALÇADAS NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

O estímulo ao alargamento de calçadas, para ampliar o espaço público e a sua fruição está previsto no Plano de diversas formas. Nas quadras com frente para os Eixos preve-se calçadas com 5 metros. No restante das quadras há a exigência de que os passeios tenham largura mínima de 3 metros. Em ambos os casos, quando houver a doação de área para a implantação das calçadas, o Plano estabeleceu contrapartidas: dispensa de recuos; cálculo da outorga abatendo a área doada; e ainda, potencial construtivo máximo calculado sobre a área total (incluindo a área doada para calçada) (art. 79, §7º e §8º da lei).

O LUGAR DO COMÉRCIO AMBULANTE

O debate sobre o lugar do comércio ambulante foi incorporado pelo Plano Diretor, migrando de uma questão de zeladoria, para a inserção de espaços para os ambulantes no processo de transformação urbana ao longo dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, áreas no entorno dos corredores de transporte de massa de alta e média capacidade e também ao longo das centralidades polares e lineares.

6 EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

- ▶ **Construir mais do que em outros lugares da cidade**, pois nas quadras demarcadas como áreas de influência no Mapa 3 e Mapa 3A o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4 e não há limite de altura para as construções (Quadro 2 da Lei);
- ▶ **Ter mais gente morando**, por meio da aplicação da **Cota Parte Máxima de Terreno por Unidade** (ver box na próxima página), que promove o adensamento construtivo com adensamento populacional (ver box na próxima página, art. 79, Quadro 1 e 2 da Lei);
- ▶ **Ter menos carros nas ruas**, com a oferta de transporte coletivo e restrição à construção de muitas garagens, por meio da aplicação da **Cota de Garagem Máxima** (ver box na próxima página, art. 8º, Quadro 2 da Lei);
- ▶ **Ampliar áreas públicas e de fruição pública**, oferecendo como contrapartida para a doação ou destinação dessas áreas uma redução do valor da outorga onerosa correspondente ao coeficiente máximo da área doada ou à metade deste benefício no caso de fruição pública (ver box ao lado, art. 79, §3º e §4º e art. 82);
- ▶ **Qualificar o espaço de interface público/privado**, por meio da obrigatoriedade de calçadas mais largas (art. 79, §7º e §8º), da restrição à vedação extensiva por muros nos grandes terrenos – no máximo 25% da testada – (art. 79, §3º IV e §4º III) e do estímulo à “fachada ativa”, considerando não computáveis as áreas a ela destinadas (art. 79, IV).

FRUIÇÃO PÚBLICA

Como incentivo a criação de espaços de fruição pública, como pequenas praças ou áreas que no pavimento térreo dos edifícios interligam uma rua a outra (como no centro da cidade ou na Av. Paulista), o Plano oferece como contrapartida a redução no pagamento da Outorga Onerosa. A criação desses espaços nos terrenos com mais de 5.000 m² passa a ser obrigatória (art. 79, §3º e §4º e art. 82).

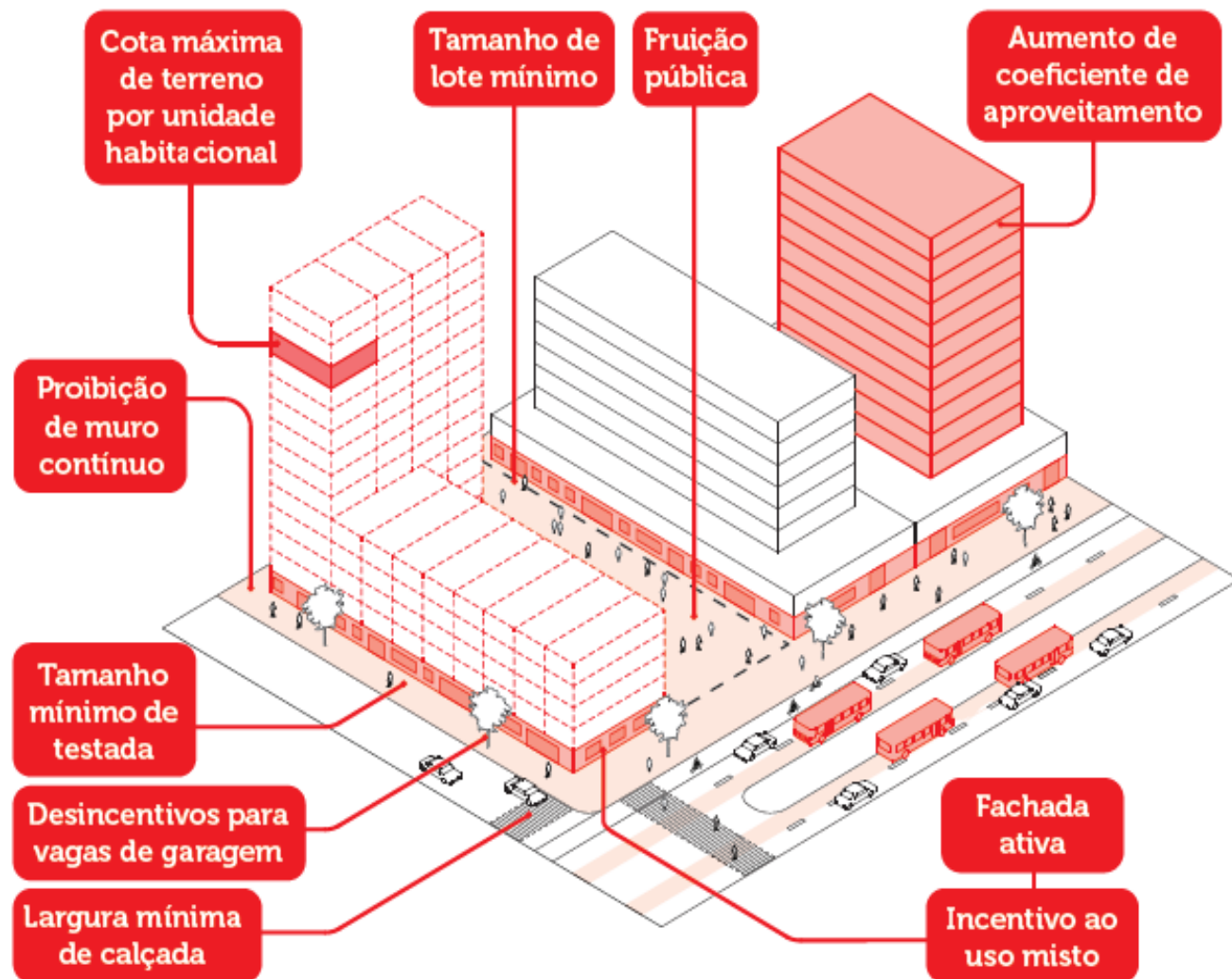


Fruição pública no Conjunto Nacional, na Av. Paulista.
Foto: Paula Santoro, 2013.

Fonte: Cartilha Plano
Diretor Estratégico, 2014.

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

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

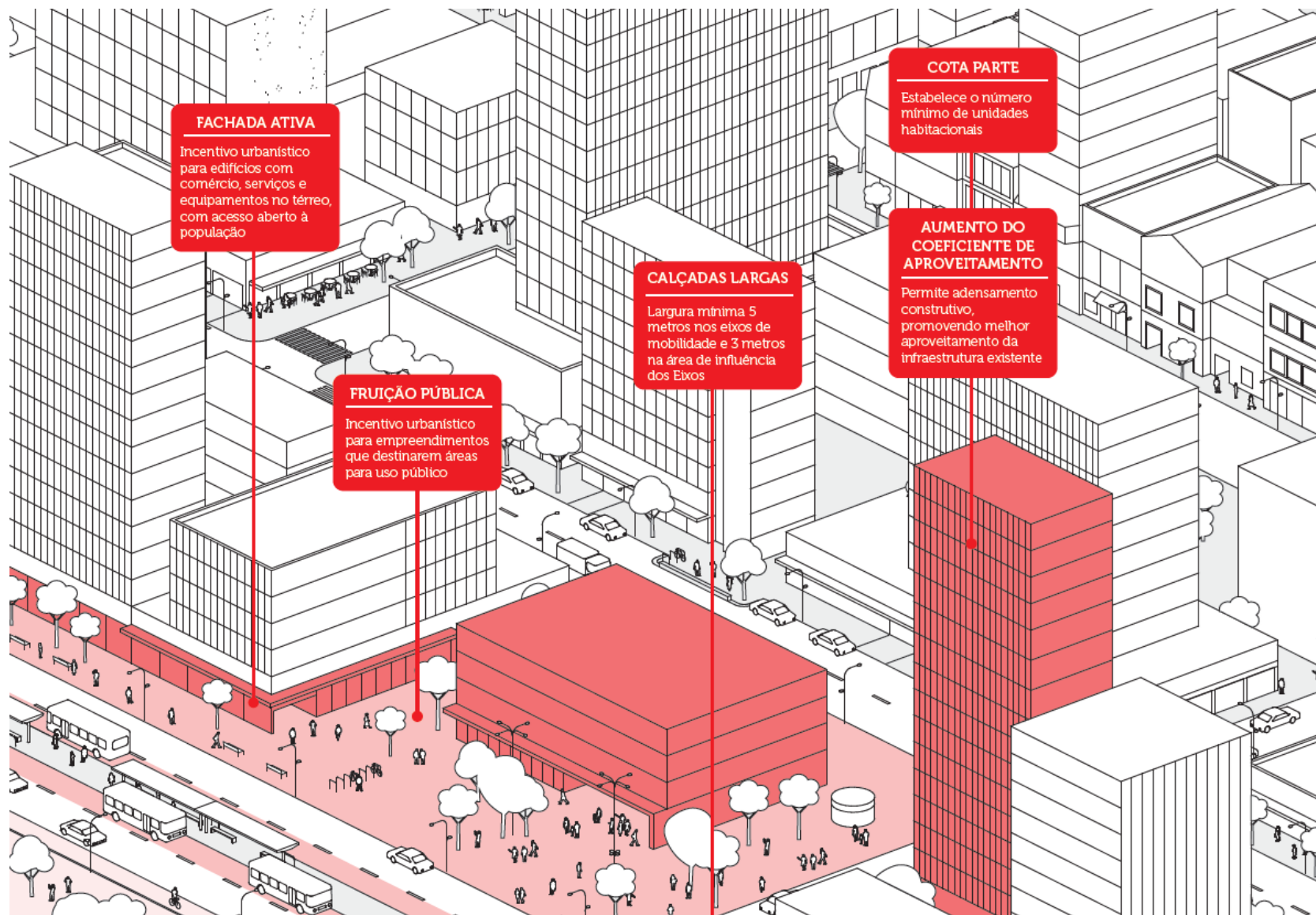
Como contrapartida à doação de área para ampliar calçadas, o recuo de frente será dispensado; o potencial construtivo será calculado em função da área original; e não será cobrada outorga onerosa correspondente à área doada, sendo necessário:

- 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.

Eixo de Estruturação da Transformação Urbana



Fonte: Plano Diretor Estratégico Ilustrado, 2014.

A. COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE

$$N = \frac{\text{Cau} \times \text{At}}{\text{CAmax} \times \text{Q}}$$

Número de unidades habitacionais (N) é determinado pelo **Coefficiente de aproveitamento do projeto (Cau)** multiplicado pela **Área do terreno (At)**, dividido pelo **Coefficiente de aproveitamento máximo (CAmax)** multiplicado pela **Cota máxima de terreno por unidade habitacional (Quadro 2 anexo) (Q)**.

EXEMPLO

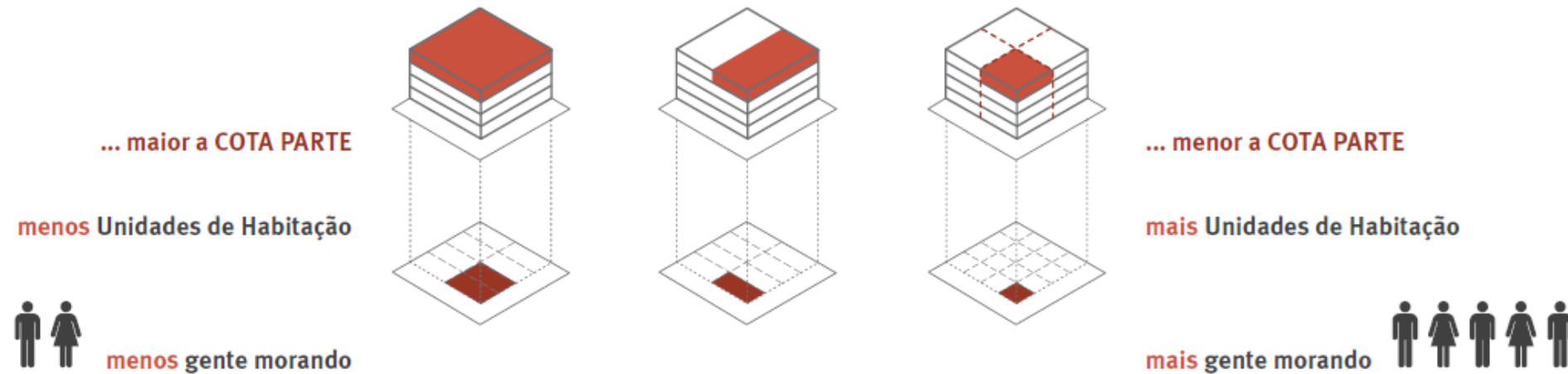
Em um terreno de 1000 m² com Cota Parte de 20 m², e coeficiente de aproveitamento igual a 4 vezes a área do terreno o número mínimo de unidades, será:

$$\frac{4 \times 1.000 \text{ m}^2 \text{ de terreno}}{4 \times 20 \text{ m}^2 \text{ de Cota Parte}} = 50 \text{ unidades habitacionais no mínimo}$$

Se o Coeficiente de Aproveitamento utilizado no projeto chegar a 4 teremos:

$$\frac{4 \times 1.000 \text{ m}^2 \text{ de área construída}}{50 \text{ unidades}} = \text{apartamentos com área média de } 80 \text{ m}^2 \text{ cada}$$

ASSIM, QUANTO...



B. COTA DE GARAGEM MÁXIMA

RESIDENCIAL



até 1 VAGA por
Unidade de Habitação

NÃO - RESIDENCIAL



até 1 VAGA por
70 m2 de área construída

USO MISTO



até 1 VAGA por
Unidade de
Habitação



até 1 VAGA por
70 m2 de área
construída
não residencial

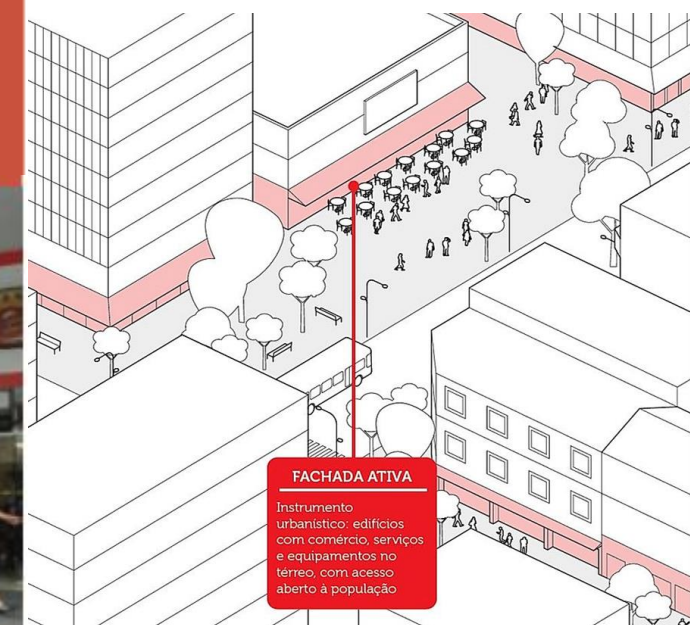
Fonte: baseada em ilustração SMDU.

C. FACHADA ATIVA

Corresponde à ocupação do pavimento térreo dos edifícios com usos não residenciais com acesso direto à rua, dando vida aos passeios públicos. Em outras palavras, o plano incentiva por meio de benefícios construtivos (área considerada não computável) que o térreo dos edifícios tenha lojas, restaurantes (ver artigo 8o IV) e outros usos associados a calçadas mais largas e qualificadas, estimulando a presença e convivência das pessoas no espaço público.



Calçada ativa ao longo da Av. Paulista.
Foto: Paula Santoro, 08/ abr/ 2013.



Zona Estruturação Urbana no Zoneamento

MAPA DE OBRAS > Onde serão os novos imóveis

Na LPUOS
(Lei 16.402/2016)

Av. Rebouças



*Desenhos dos prédios meramente ilustrativos

Fonte: Após anos de degradação, Avenida Rebouças tem expansão imobiliária. Veja S. Paulo, 26/10/2018. Disponível em <<https://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>>, acesso 12/06/2020.