



CMPU

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

39ª Reunião Ordinária, 03 de março de 2016

PAUTA DA REUNIÃO

1. Informes

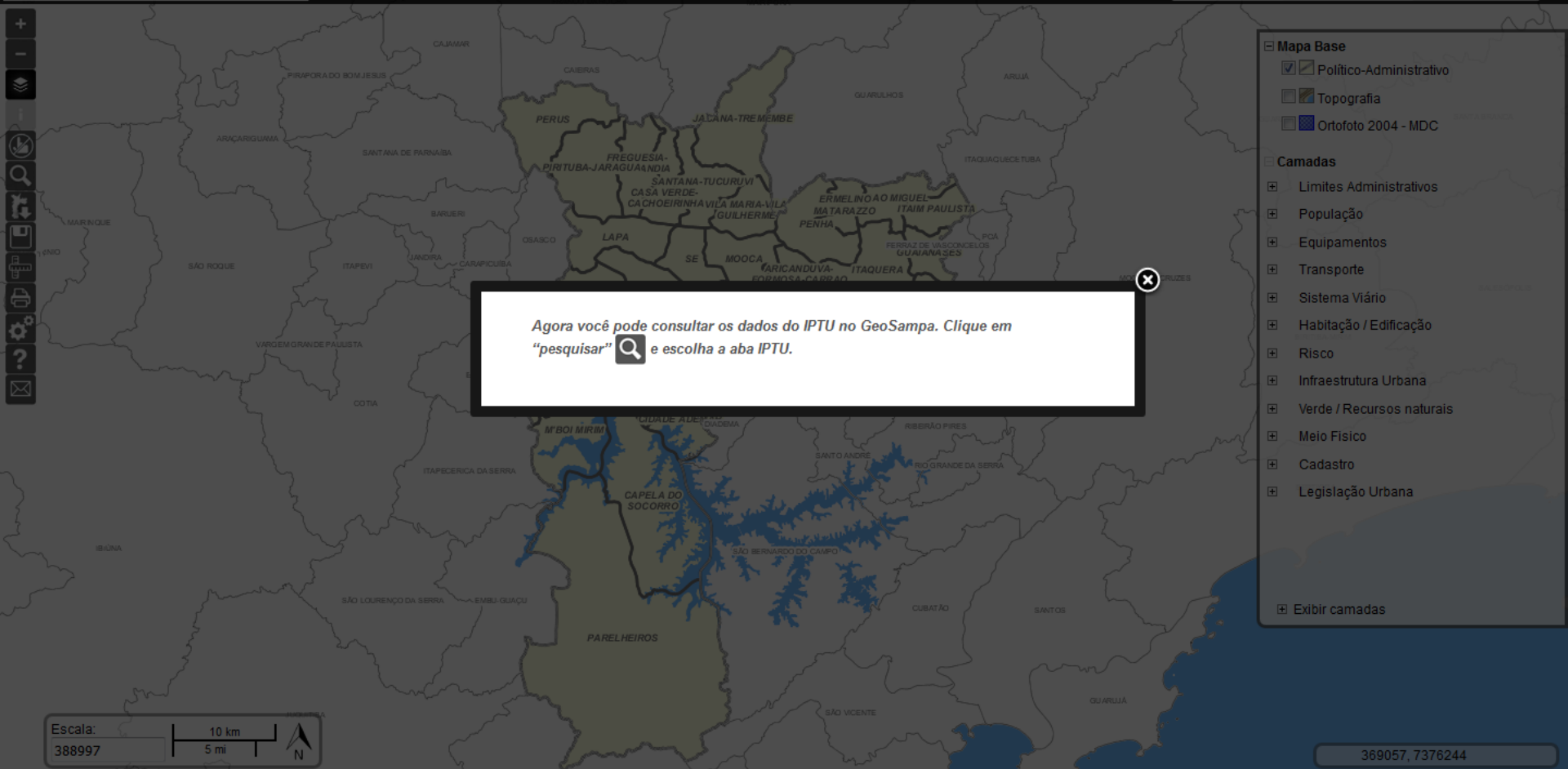
- GEOSAMPA: Inclusão de novas camadas
- Sancionada Lei que regulamenta o consórcio imobiliário.
- Posse dos membros do CMPU no CMPT e Fundurb e de seus indicados na CTLU e CPPU
- Pré-Conferências Regionais que irão preceder a 7ª Conferência Municipal da Cidade de São Paulo


2. Zoneamento: votação da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

3. DataSub

4. Plenária.

GEOSAMPA: INCLUSÃO DE NOVAS CAMADAS



Agora você pode consultar os dados do IPTU no GeoSampa. Clique em "pesquisar"  e escolha a aba IPTU.

Mapa Base

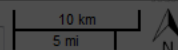
- Político-Administrativo
- Topografia
- Ortofoto 2004 - MDC

Camadas

- Limites Administrativos
- População
- Equipamentos
- Transporte
- Sistema Viário
- Habitação / Edificação
- Risco
- Infraestrutura Urbana
- Verde / Recursos naturais
- Meio Físico
- Cadastro
- Legislação Urbana

Exibir camadas

Escala:
388997



369057, 7376244



Dados de Integração [Fechar painel](#)

SQL:001.023.0024

Atributo	Valor
Nome do proprietário	BANCO ITAU S/A
Setor	001
Quadra	023
Lote	0024
Situação	ATIVO
Dígito SQL	0
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R PAULA SOUSA
Número da Porta	221
Tipo de Uso	Loja
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	275
Área construída	538

1 de 1

Mapa Base

- Político-Administrativo
- Topografia
- Ortofoto 2004 - MDC

Camadas

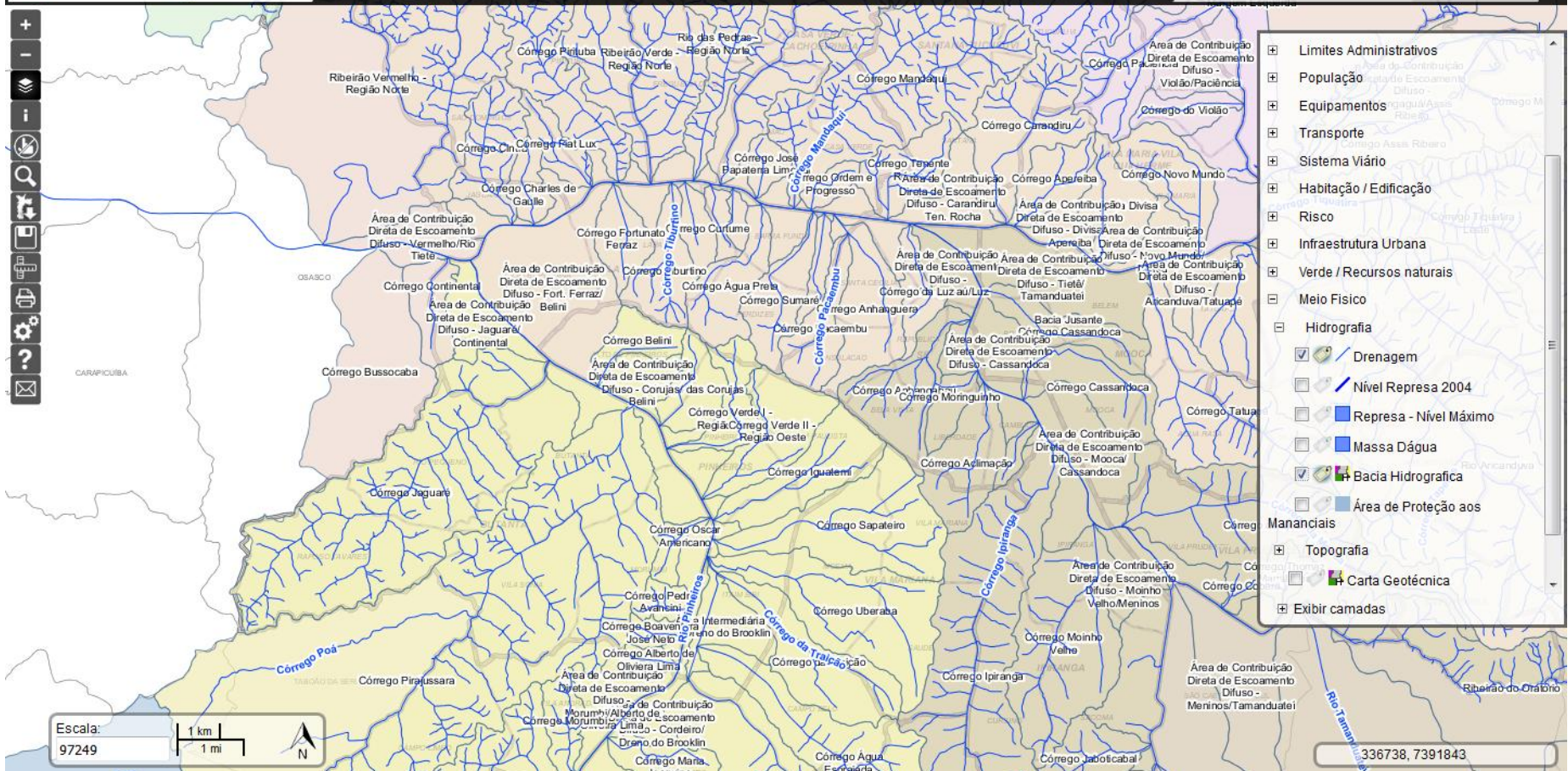
- Limites Administrativos
- População
- Equipamentos
- Transporte
- Sistema Viário
- Habitação / Edificação
- Risco
- Infraestrutura Urbana
- Verde / Recursos naturais
- Meio Físico
- Cadastro
- Legislação Urbana

Exibir camadas

Escala: 97249

1 km / 1 mi

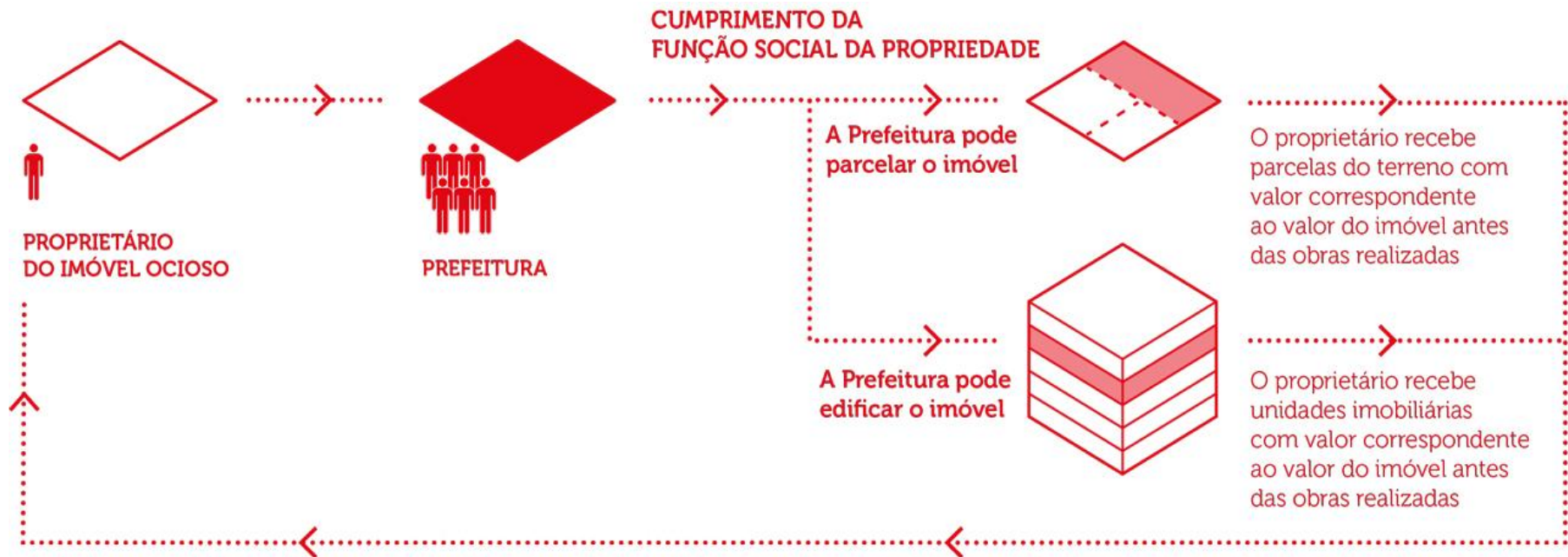
330950, 7390616



SANCIONADA LEI QUE REGULAMENTA O CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

O Consórcio imobiliário é uma alternativa aos proprietários sujeitos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios- PEUC (já notificados ou não) para dar uma função social a seu imóvel em ajuste com o poder público municipal.



Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01, art. 46):

“ O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no 2º do art. 8º desta Lei”

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (art. 102)

- √ Adota o valor de referência para pagamento de outorga onerosa como parâmetro de aferição dos imóveis para fins de consórcio;
- √ opta por permitir o consórcio com proprietários notificados ou não, desde que estes estejam nas áreas de aplicação do PEUC
- √ estabelece o consórcio como elemento de um programa para viabilização da função social, enquanto possibilidade de aproveitamento (uma das “portas de saída”)

- √ Direciona o consórcio para a produção de HIS (habitação de interesse social), como forma de atender a demanda cadastrada pelo poder público (outras tipologias, residenciais ou não-residenciais, apenas na contrapartida devida ao proprietário) ;
- √ admite também o reparcelamento e a conversão de usos em imóveis já edificados;
- √ permite a participação da administração indireta, inclusive de outros entes federativos;
- √ Estabelece um procedimento de chamamento público, realizado a partir de características (localização, dimensões, etc.) de terrenos e critérios de seleção.

POSSE DOS MEMBROS DO CMPU NO CMPT E FUNDURB E DE SEUS INDICADOS
NA CTLU E CPPU

Posse de conselheiros/as do C MPU:

No Fundo de Desenvolvimento Urbano – Fundurb:

- Titular: Evaniza Lopes Rodrigues
- Suplente: Irani Aparecida Pereira Dias
- Titular: Eduardo Alberto Cusce Nobre
- Suplente: Helena Ladeira Werneck

Nomeados pela portaria P REF-510, de 3 de dezembro de 2015 (DOC. 04/12/15 pág.4)

Na Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município de São Paulo - CMPT:

- Titular: Raquel Rolnik
- Suplente: Alexandre Marques Tirelli

Nomeados pela portaria P REF-508, de 03 de dezembro de 2015 (DOC.04/15/15 pág.4)

Posse dos representantes da sociedade civil indicados pelos/as conselheiros/as do CPMU na Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU:

a) Segmento de movimentos sociais e de bairro

- **União dos Movimentos de Moradia da Grande São Paulo e Interior**

Titular: EDILSON HENRIQUE MINEIRO

Suplente: PAULA FREIRE SANTORO

Titular: MARIA BEATRIZ CRUZ RUFINO

Suplente: ANDERSON STANCOV FONSECA

- **Associação São Benedito Legal dos Comerciantes, Prestadores de Serviços e Moradores de São Paulo**

Titular: MARIA HELENA FAKHANY

Suplente: ALBERTO MUSSALEM

- **Ciclocidade – Associação dos Ciclistas Urbanos de São Paulo**

Titular: LETÍCIA LINDENBERG LEMOS Suplente: HÉLIO WICHER NETO

b) Segmento acadêmico e técnico-profissional

- **Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB-SP**

Titular: RENATA SEMIN

Suplente: FERNANDO FERREIRA LIMA MARTINES

- **Conselho Brasileiro de Construção Sustentável**

Titular: PAULO MACHADO LISBOA FILHO

Suplente: LUCIANA LINS

- **Setor Empresarial**

Titular: EDUARDO DELLA MANNA

Suplente: LARISSA GARCIA CAMPAGNER

Titular: HELOÍSA MARIA DE S. PENTEADO PROENÇA

Suplente: GIANFRANCO VANNUCCHI

c) Segmento de conselhos de políticas públicas e setoriais

- **Conselho Participativo Municipal (Santo Amaro)**

Titular: FERNANDO BUENO

Suplente: FRANCINE LAZARETTE MARTINHO

- **Conselho Municipal de Habitação – CMH**

Titular: MARIA ISABEL NOBRE DE SOUSA CABRAL

Suplente: BENEDITO ROBERTO BARBOSA

Posse dos representantes da sociedade civil indicados pelos conselheiros do C MPU na Comissão de Proteção à Paisagem Urbana – CPPU:

a) Segmento de movimentos sociais e de bairro

- **Ciranda Comunidade e Cidadania**

Titular: APARECIDA REGINA LOPES MONTEIRO

Suplente: CIBELE MARTINS SAMPAIO

- **Instituto Mobilidade Verde**

Titular: LINCOLN PAIVA

Suplente: LETTÍCIA DE PAULA DIEZ REY

- **Associação A Cidade Precisa de Você**

Titular: LAURA SOBRAL RODRIGUES

Suplente: WENCESLAO GOMEZ NAPOLITANO

b) Segmento acadêmico e técnico-profissional

- **Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura – ASBEA**

Titular: ADRIANA BLAY LEVISKY

Suplente: MARCELO CONSIGLIO BARBOSA

- **Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado de São Paulo – FECOMERCIO-SP**

Titular: CELY MONTI DI GREGÓRIO

Suplente: JORGE CARLOS SILVEIRA DUARTE

- **Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB-SP**

Titular: RENATO SALGADO

Suplente: ISABELA SOLLERO LEMOS

- **Universidade (FIAM-FAAM)**

Titular: SERGIO LUÍS ABRAHÃO

Suplente: ANTÔNIO SOUKEF JUNIOR

c) Segmento de conselhos de políticas públicas e setoriais

- **Conselho Participativo Municipal (Santo Amaro)**

Titular: CHRISTIAN DE MORAES M. SUPPO BOJLESEN

Suplente: LARISSA SPYKER

Nomeados pela portaria P REF-21, de 19 de janeiro de 2016 (DOC 23/01/16 págs.3 e 4)

PRÉ-CONFERÊNCIAS REGIONAIS
7ª CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA CIDADE DE SÃO PAULO

- **Alterações no calendário das Conferencias Regionais – impresso**
- Numero de delegados a serem eleitos por segmento – impresso
- Apoio do C MPU para reforço da Comissão Preparatória – segmento dos trabalhadores e segmento das universidades, entidades de pesquisa e categorias profissionais (outros conselhos estão sendo acionados)
- Apoio do C MPU na mobilização da sociedade.

Conferência
Municipal: 1, 2 e 3
de julho de 2016

Conferencias
Regionais: 12.03 a
18.06 de 2016

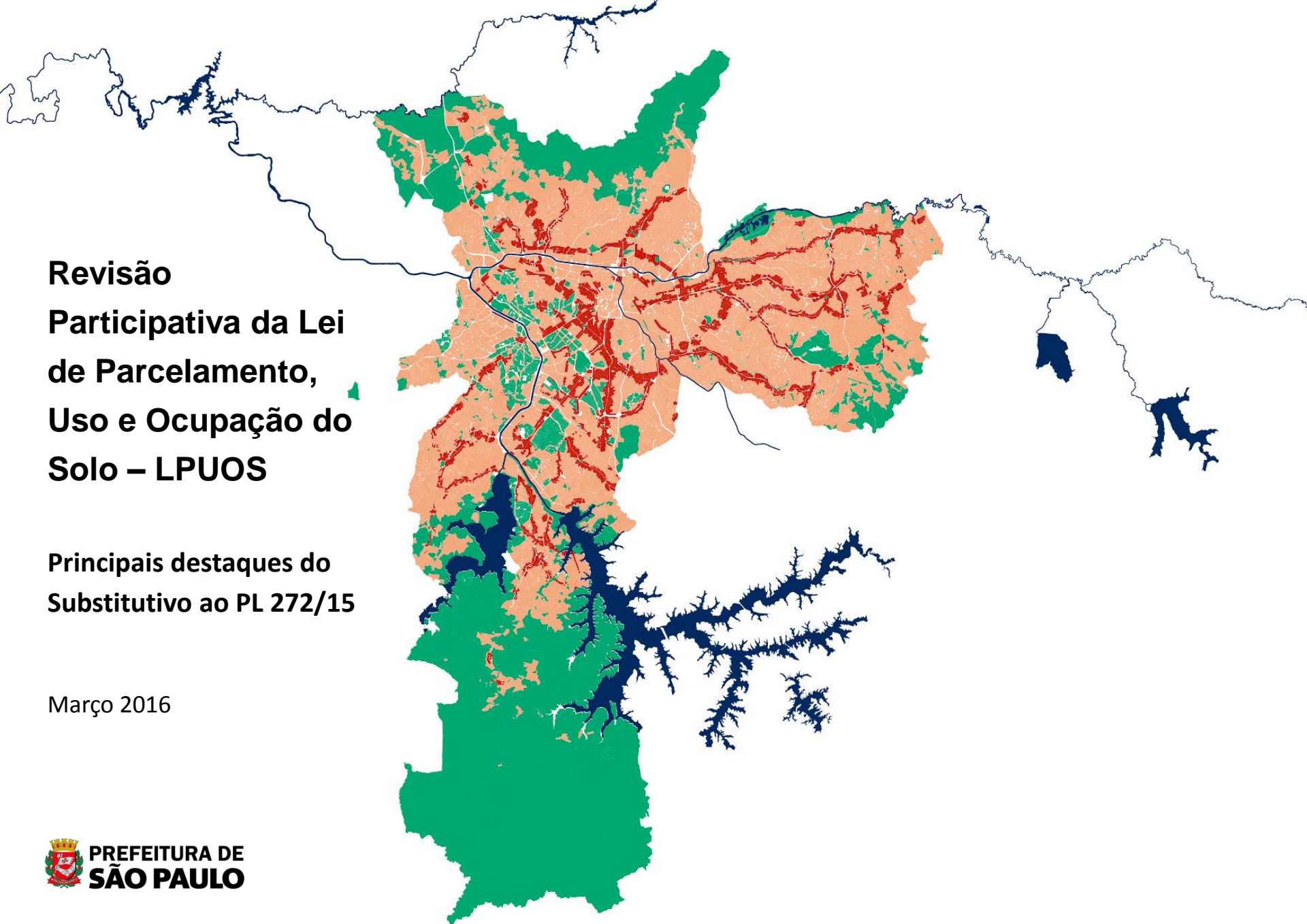


VOTAÇÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Revisão
Participativa da Lei
de Parcelamento,
Uso e Ocupação do
Solo – LPUOS**

**Principais destaques do
Substitutivo ao PL 272/15**

Março 2016



Medidas de adequação de zonas

- As zonas ZOE:
 - passaram a ter limite de CA máximo conforme o CA máximo da macroárea e em alguns casos foi definido potencial construtivo específico (CEAGESP, Canindé e Anhembi);
 - os demais parâmetros serão definidos em PIU;
 - até que seja regulamentado o PIU, os parâmetros serão definidos pela CTLU;
 - foram demarcadas em novas áreas estratégicas.

- As zonas ZEP podem ter seus perímetros alterados no caso de alteração do perímetro da unidade de conservação.

- Nas ZEPEC:
 - foi regulamentado o Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Cultural nos casos de demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel tombado ou em processo de tombamento.
 - foram ajustados parâmetros relativos às penalidades previstas no caso anterior.

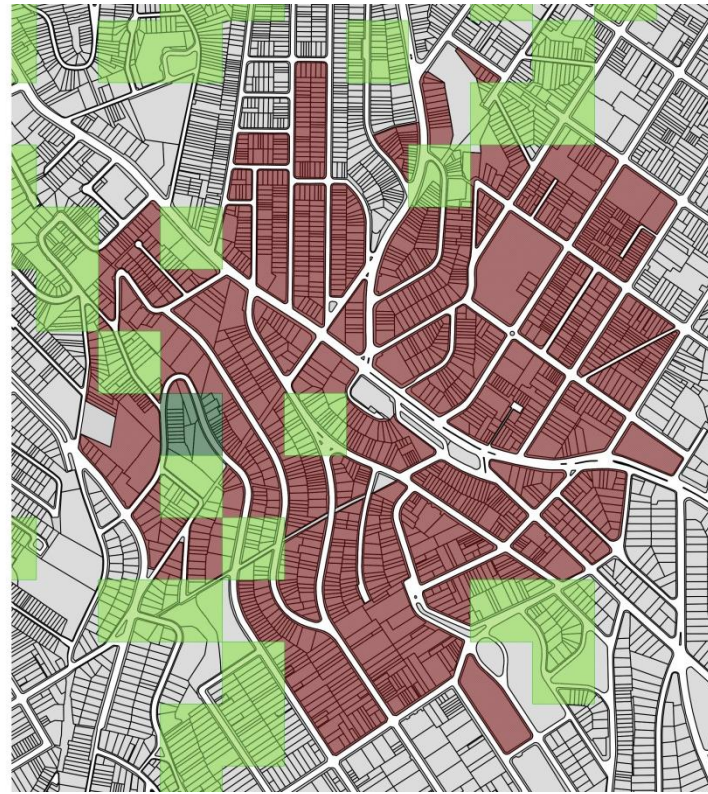
- As ZEPAM passaram a englobar as terras indígenas.

Medidas de proteção dos bairros de baixa densidade

MEDIDAS DE PROTEÇÃO DOS BAIRROS DE BAIXA DENSIDADE

- Controle de gabarito de 28m em toda a cidade nos casos de lotes com declividade acima de 30%
- Controle de gabarito de 28m em ZEU em lotes com frente para vias com largura inferior a 12m
- Controle de gabarito ao redor de vilas em ZEU (faixa envoltória de 20m e gabarito de 28m)
- Demarcação de ZPR em parte das áreas de influência dos eixos (substituição de ZEU por ZPR)
- Adoção da zona corredor de ambos os lados da via em casos de zonas corredores vizinhas à ZEU
- Controle de remembramento e desdobro de lotes localizados zonas corredores no sentido transversal ao corredor

CONTROLE DE GABARITO DE 28m CONDICIONADO A ALTA DECLIVIDADE E LARGURA DA VIA: REBATIMENTO TERRITORIAL



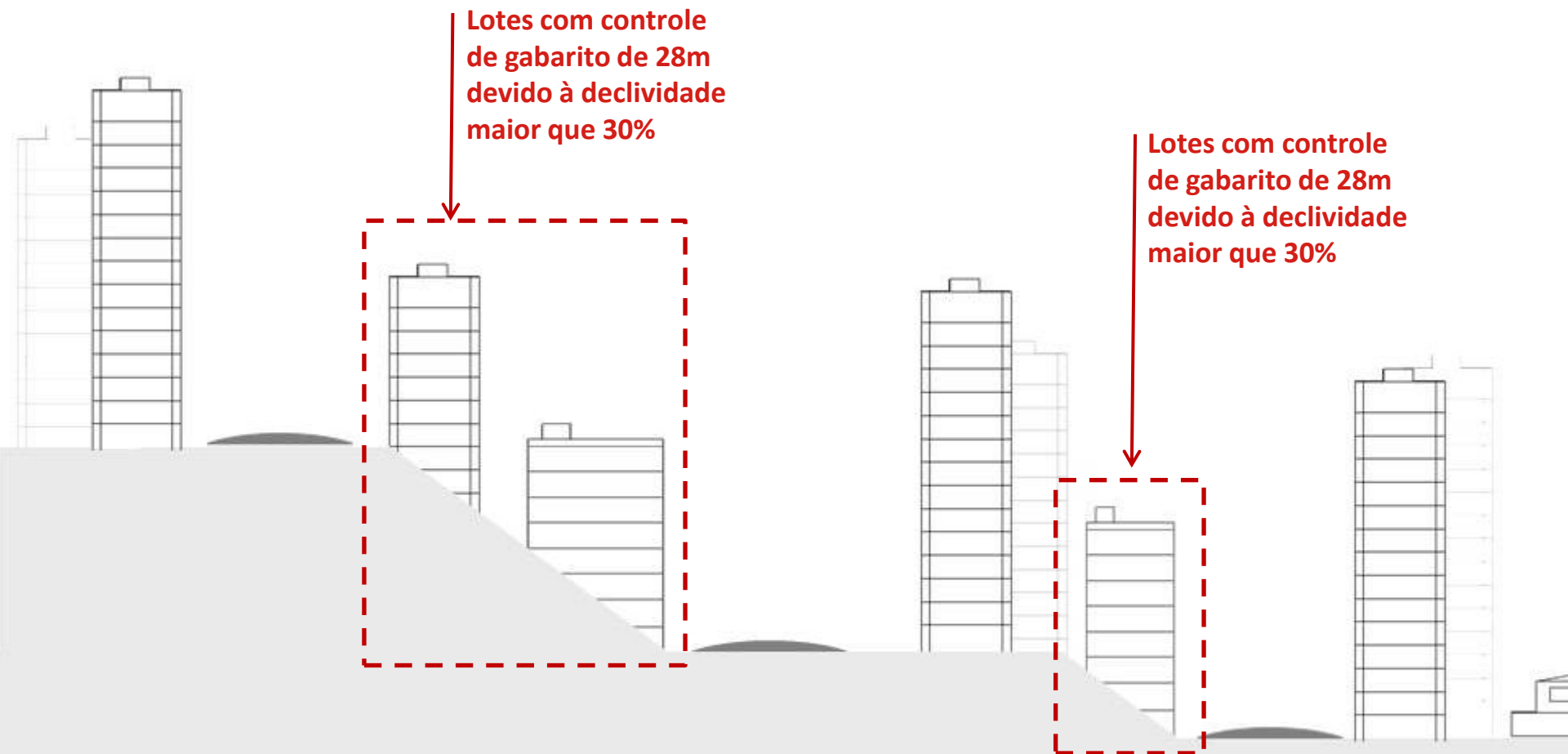
- Declividades
- Quadras em ZEU
 - Acima de 60%
 - De 25% a 60%

- Quadras em ZEU
- Vias com largura inferior a 12 m

CONTROLE DE GABARITO DE 28m CONDICIONADO A ALTA DECLIVIDADE E LARGURA DA VIA: REBATIMENTO TERRITORIAL

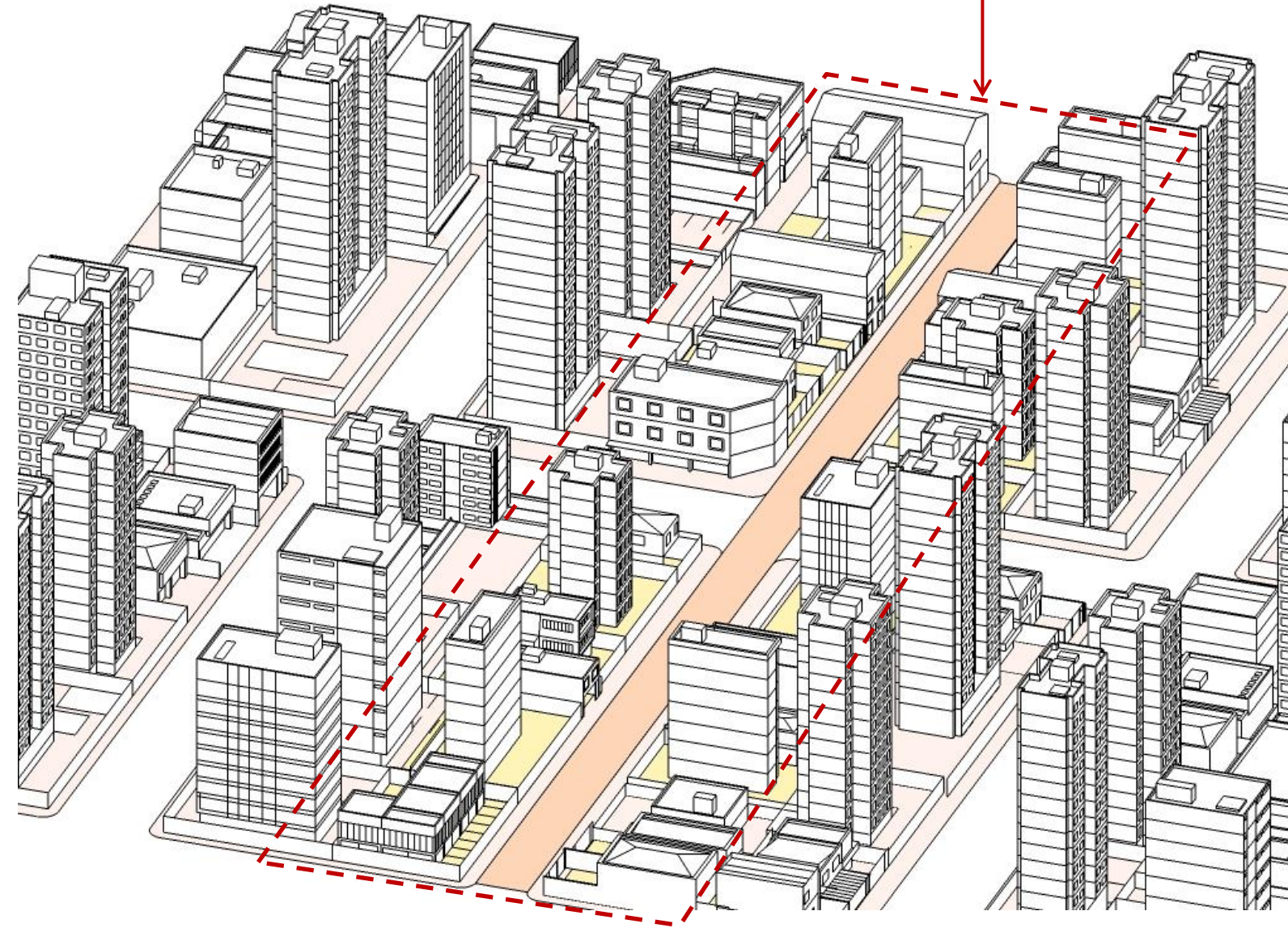
**Lotes com controle
de gabarito de 28m
devido à declividade
maior que 30%**

**Lotes com controle
de gabarito de 28m
devido à declividade
maior que 30%**

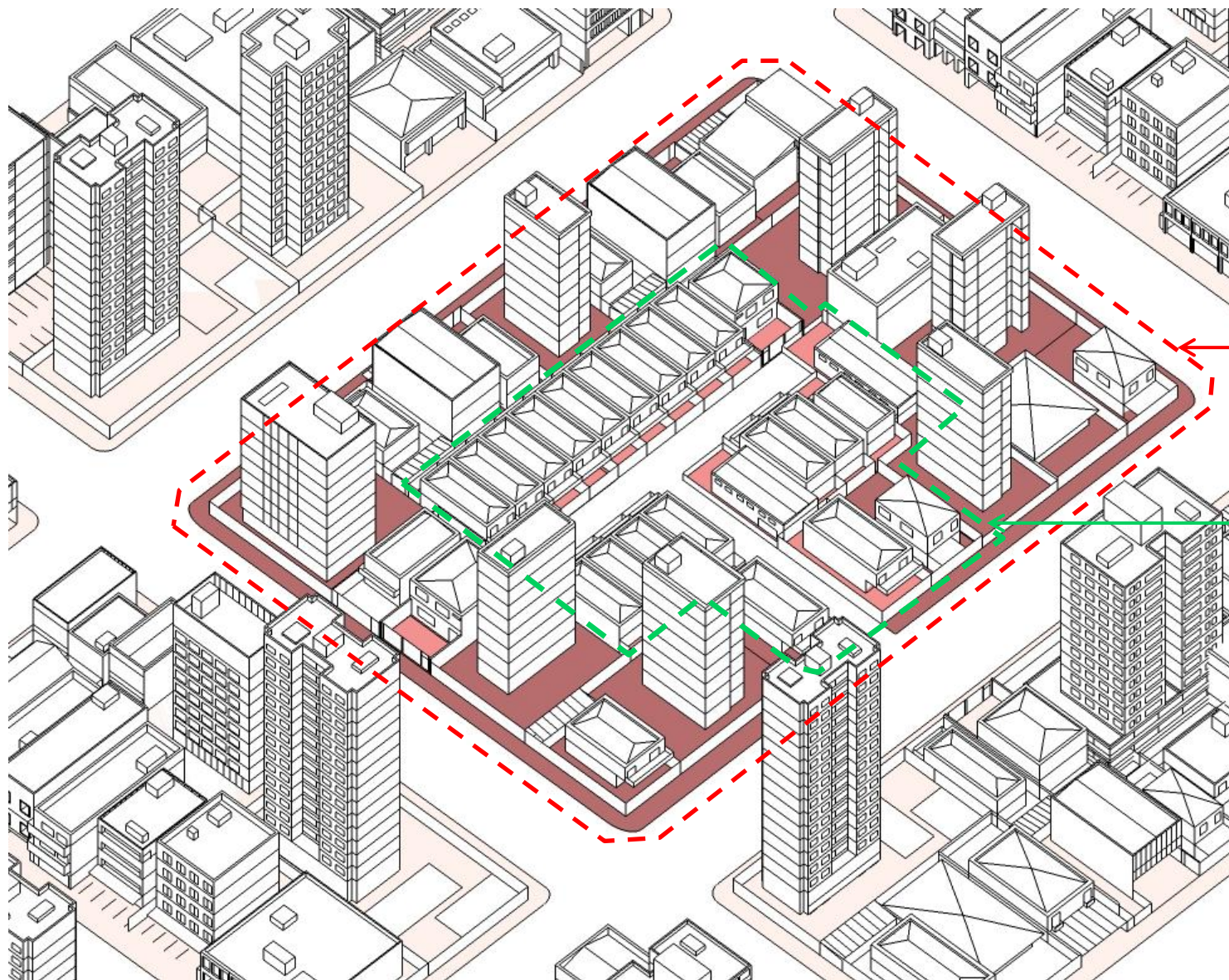


CONTROLE DE GABARITO DE 28m CONDICIONADO A ALTA DECLIVIDADE E LARGURA DA VIA: REBATIMENTO TERRITORIAL

Controle de gabarito de 28 m em lotes com frente para vias com largura menor do que 12 m



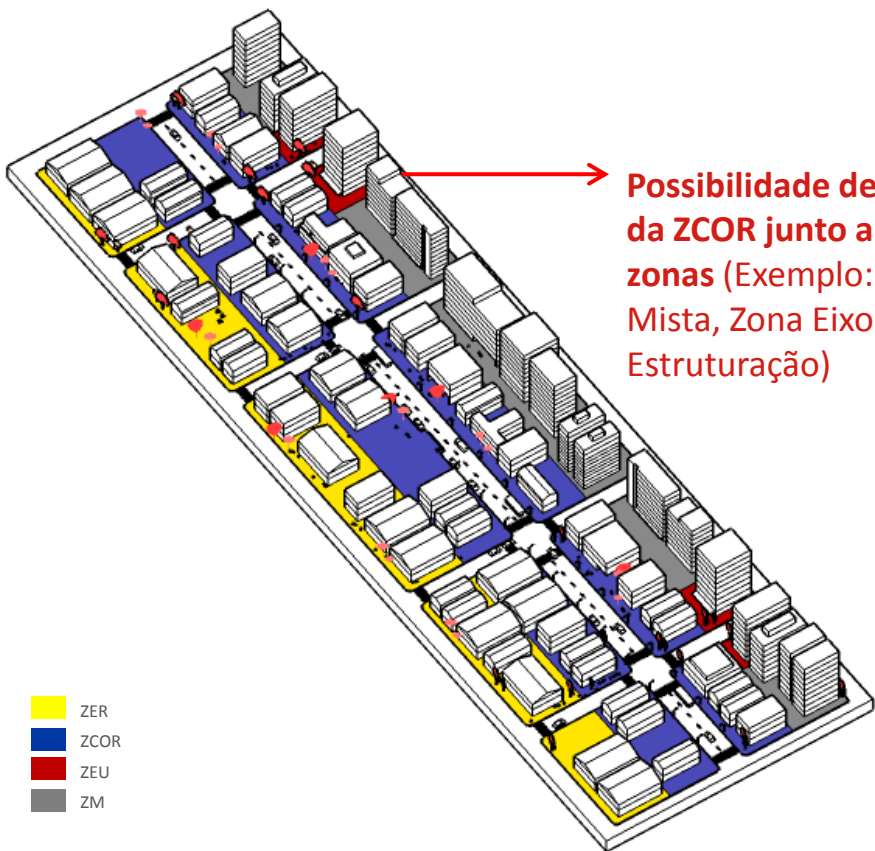
CONTROLE DE GABARITO DE 28m AO REDOR DE VILAS EM ZEU: REBATIMENTO TERRITORIAL



Faixa de 20 m de largura ao redor da vila com controle de gabarito de 28 m

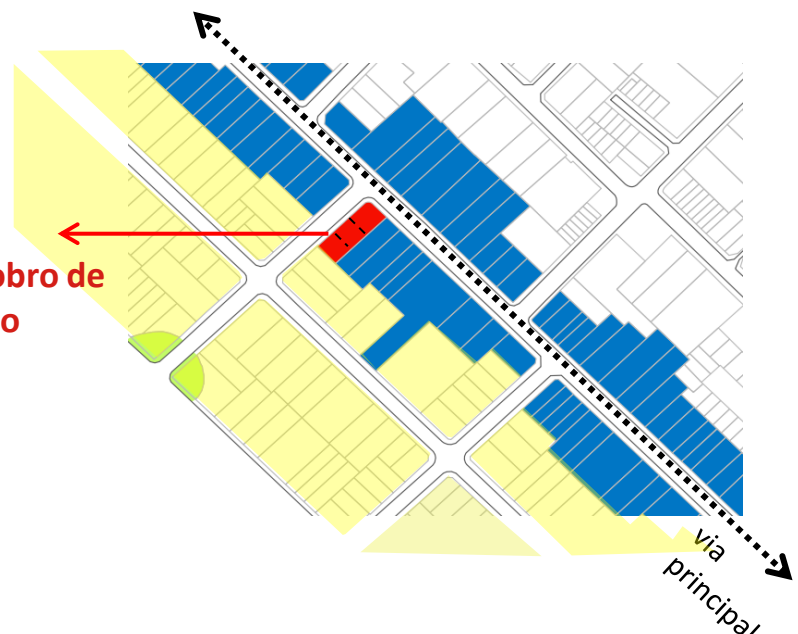
Vila

MEDIDAS DE CONTROLE ZONA CORREDOR



Possibilidade de incidência da ZCOR junto a outras zonas (Exemplo: Zona Mista, Zona Eixo de Estruturação)

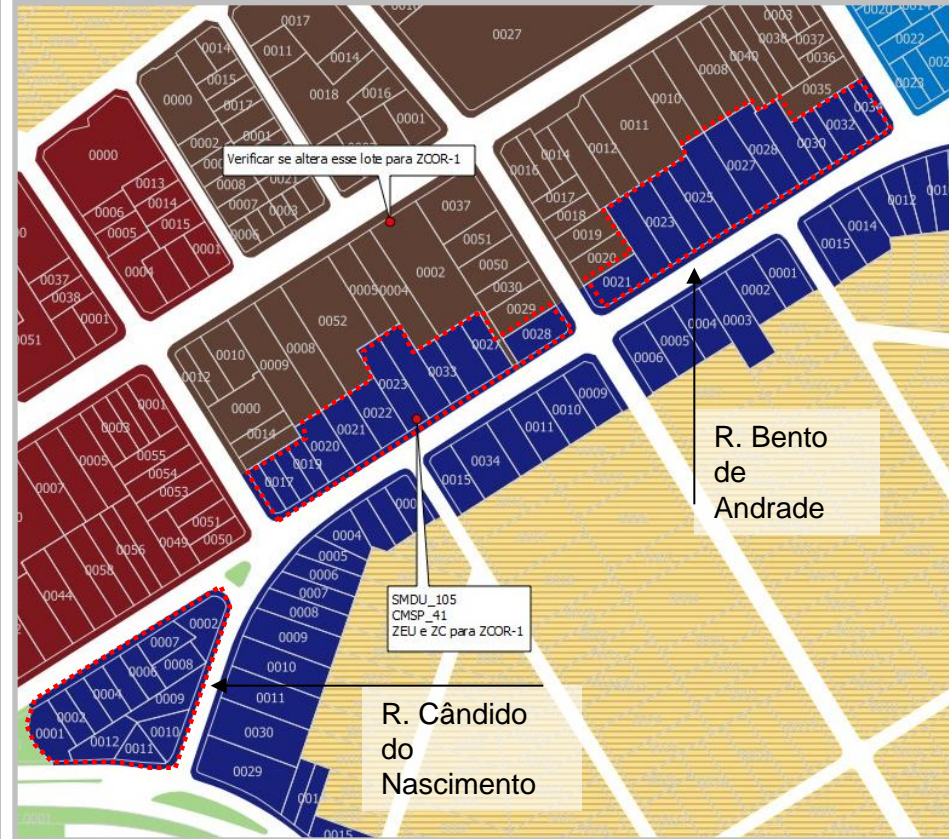
- ZER
- ZCOR
- ZEU
- ZM



Proibido desdobro de lotes no sentido transversal

MEDIDAS DE CONTROLE ZONA CORREDOR: ALTERAÇÕES CARTOGRAFIA

Vila Mariana



PL 272/2015

SUBSTITUTIVO AO PL 272/15

Medidas de adequação de usos em ZER e ZCOR

- Restrição de algumas atividades consideradas incômodas por parte de associação de moradores.
 - *Em todas as ZCOR: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.*
 - *Em todas as ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.*
 - *Nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.*

Medidas de aprimoramento do regramento da ocupação do SAPAVEL

- Afirmação do zoneamento de parques como ZEPAM e não como AVP-1.
- Previsão de maior controle social da ocupação do SAPAVEL por equipamentos públicos sociais (análise do conselho gestor do parque).
- No caso de instalação de equipamentos sociais em caráter de exceção no SAPAVEL: necessidade de demonstração da não existência de áreas públicas municipais afetadas como áreas institucionais no entorno e no distrito.
- Incentivo para majoração em 20% de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento em clubes, com a condicionante de atendimento do dobro da pontuação mínima de quota ambiental.

Medidas de aprimoramento do regramento do parcelamento do solo

- Redefinição do lote máximo e da quadra máxima (20mil m²)
- Revisão geral do Quadro 2 (distribuição dos percentuais mínimos de área pública)
- Exigência de loteamento a partir de 40mil m²
- Definição do conceito de face de quadra.
- Previsão de escadarias e rampas serem consideradas vias de pedestres para fins de transposição de quadras.
- Não exigência de vias de pedestres nas quadras com comprimento maior que 150m nos casos de áreas com declividade superior a 20% e sem conexão com pelo menos duas vias.
- Revisão do rol de usos excluídos da obrigatoriedade de atendimento do lote máximo e da destinação de área pública.

Isenção de atendimento do lote máximo:

- I - praças e parques públicos;
- II – os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;
- III – os classificados na subcategoria de uso INFRA;
- IV - base militar, corpo de bombeiros e similares;
- V - cemitérios;
- VI - clubes esportivos e clubes de campo;
- VII - estádios;
- VIII - centros de convenções;
- IX - hospitais existentes até a data de publicação desta lei;
- X – os classificados na subcategoria de uso Ind-2;
- XI – todos aqueles localizados em ZOE;
- XII – os enquadrados na subcategoria de uso serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.

Isenção de destinação de área pública:

- I – os classificados na subcategoria de uso INFRA;
- II - base militar, corpo de bombeiros e similares;
- III - cemitérios;
- IV - clubes esportivos e clubes de campo;
- V - estádios existentes até a data de publicação desta lei;
- VI - hospitais existentes até a data de publicação desta lei;
- VII – os classificados na subcategoria de uso Ind-2;
- VIII – os enquadrados na subcategoria de uso serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.

PARCELAMENTO DO SOLO

Área do lote (m ²)	PL 272/15	1o. Substitutivo	2o. Substitutivo
até 5.000	incentivo fruição pública	incentivo fruição pública	incentivo fruição pública
de 5.000 a 10.000		incentivo fruição pública	incentivo fruição pública
de 10.000 a 15.000	fruição pública obrigatória	fruição pública obrigatória	fruição pública obrigatória (mas incentivada?)
	destinação de 20% de área pública		não exigir destinação
	lote máximo 15.000	lote máximo 15.000	
de 15.000 a 20.000	loteamento tipo A (destinação 30% área pública)		lote máximo 20.000
de 20.000 a 40.000	loteamento tipo A (destinação 30% área pública)	loteamento tipo A (destinação 30% área pública)	desmembramento (destinação 30% área pública)
acima de 40.000	loteamento tipo B (destinação 40% área pública)	loteamento tipo B (destinação 40% área pública)	loteamento (destinação 40% área pública)

Medidas de ajuste dos parâmetros de ocupação

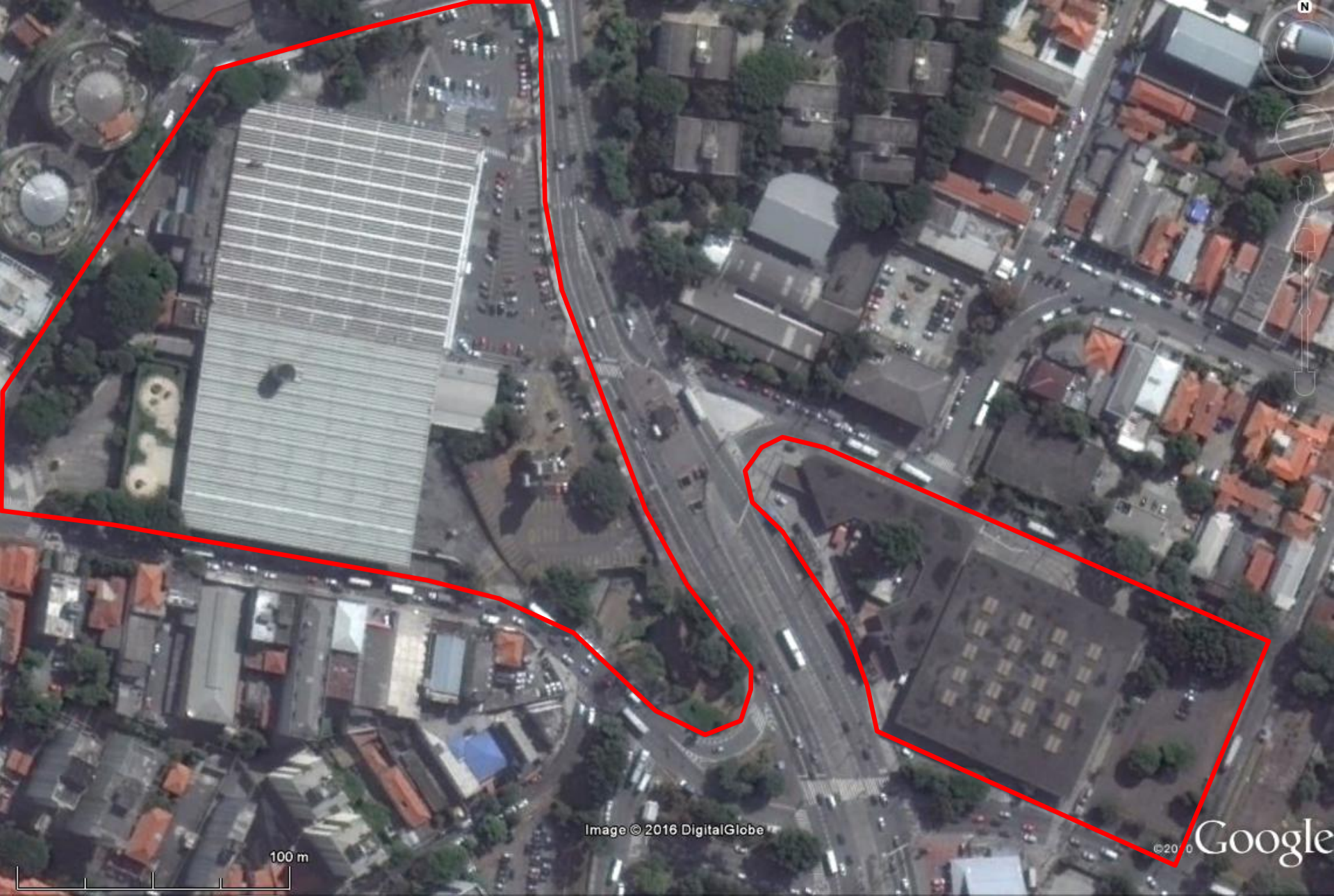
- Adoção de gabarito de 48m em Zonas Centralidades
- Majoração do gabarito em ZPI e ZDE (28m)
- Definição de quota-parte mínima para os conjuntos residenciais horizontais (R2h).

Medidas de aprimoramento da classificação de usos

- Previsão de grupo de atividade específico para locais de culto.
- Previsão de grupo de atividade específico para estacionamento e galpões de logística, conforme o porte.
- Previsão de grupo de atividade específico para estabelecimentos de ensino de grande porte.
- Previsão de grupo de atividade específico para equipamentos de saúde.

Medidas de ocupação incentivada e de usos incentivados

- Modificação do limite da área não computável em relação à computável (59%) desconsiderando as áreas não computáveis incentivadas
- Majoração de gabarito para torres em locais de culto
- Permissão de ocupação de áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo:
 - definição de áreas operacionais passíveis de ocupação (estações, terminais e pátios de manobras)
 - permissão de alterações dos parâmetros de ocupação (excluído o CA)
 - exigência de destinação de 10% da área construída computável para HIS (podendo ocorrer em outro lotes, desde que localizado na mesma subprefeitura e em zona compatível)
 - áreas operacionais são não computáveis
 - obrigatoriedade de dispositivo de transposição da área operacional
 - obrigatoriedade de parecer do órgão de transporte.







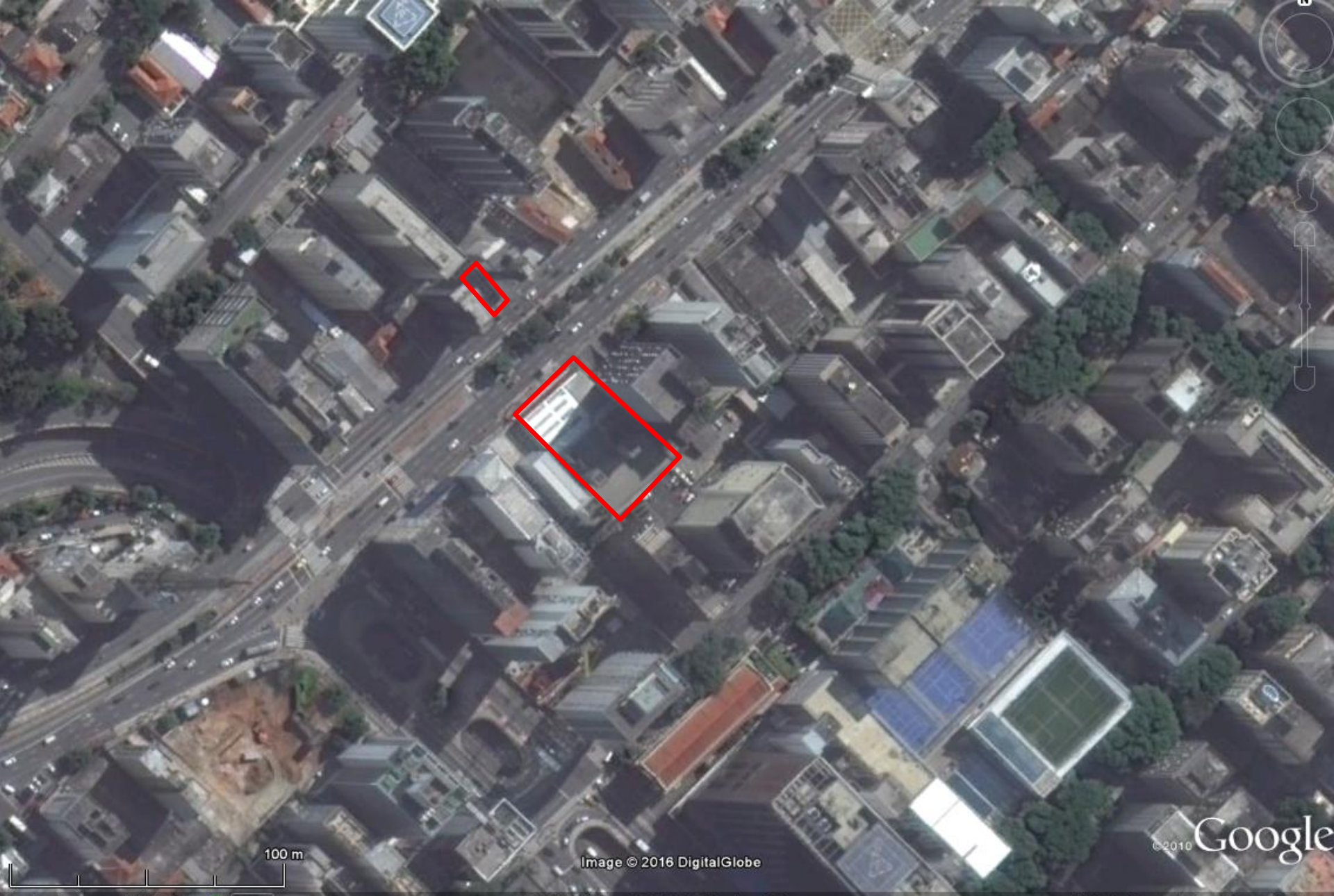










Image © 2016 DigitalGlobe

© 2010

Google

- Incentivo à instalação de hotéis na ZEU (majoração do CA em 50%)
- Incentivo para a ativação imediata de regras de eixo para hospitais e estabelecimentos de ensino localizados próximos às estações de trem e metrô dentro da Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Regulamentação dos complexos de saúde, de pesquisa em saúde e de educação em saúde:
 - predominância de 60% dos referidos usos numa área mínima de 20mil m²;
 - permissão de majoração do CA e da TO numa faixa envoltória de 150m.
- Permissão de regularização de locais de culto existentes até a vigência do PDE, com condicionantes a serem obedecidas.
- Permissão de regularização de indústrias (Ind-2) fora de ZPI com determinadas condicionantes.

Medidas de aprimoramento da gestão do patrimônio cultural

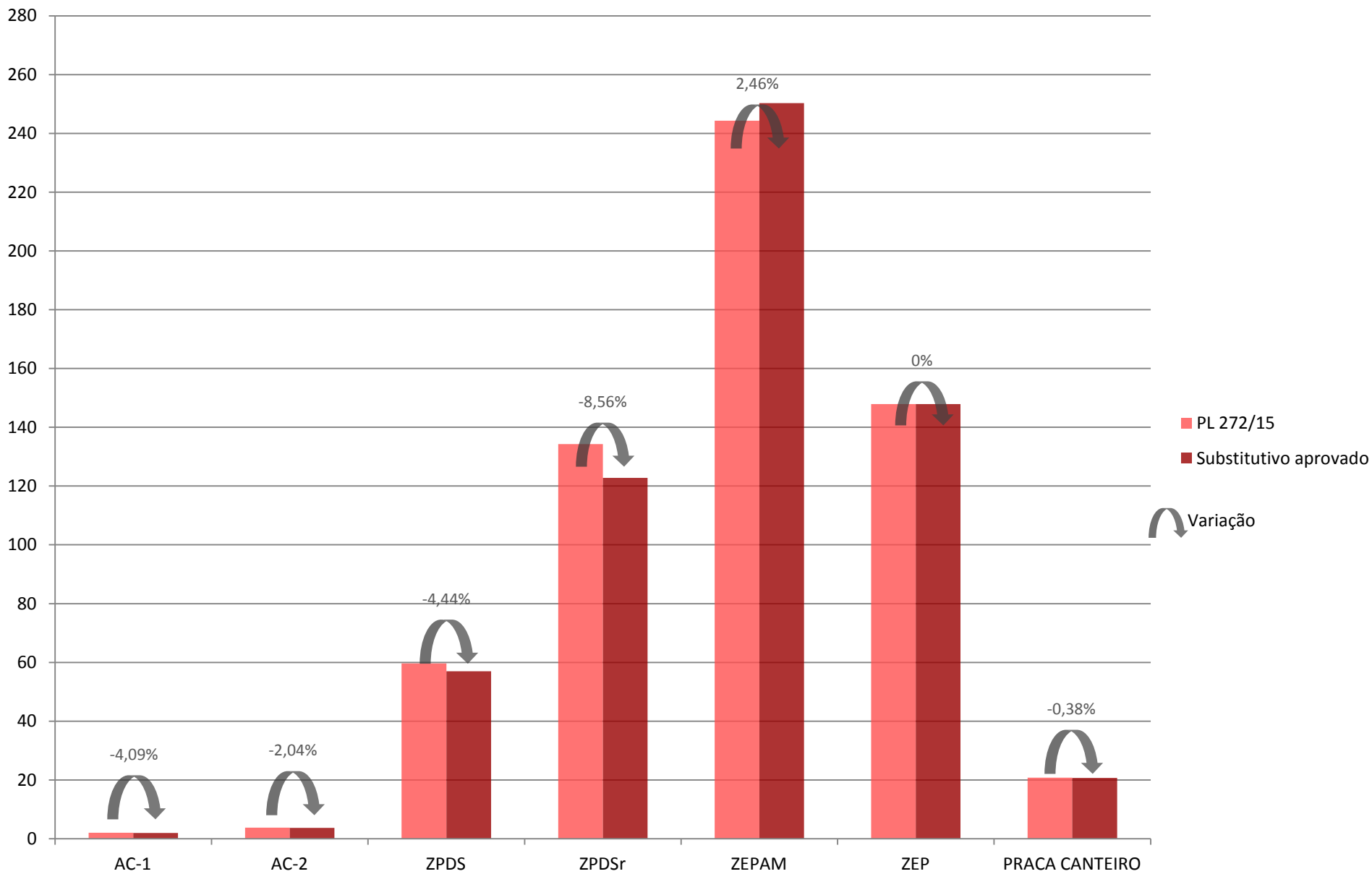
- Estabelecimento de prazo máximo de 2 anos para que imóveis indicados para tombamento sejam mantidos como ZEPEC.
- Revisão dos valores de Fi para novas declarações de potencial construtivo passível de transferência.
- Estabelecimento de limite do valor pecuniário envolvido nas transferências sem doação proporcional a no máximo 5% do valor arrecadado no FUNDURB nos últimos 12 meses.
- Previsão de desconto do potencial construtivo nos casos de incremento de área construída de imóveis que tenham recebido declaração de potencial construtivo passível de transferência.

Dispositivos transitórios

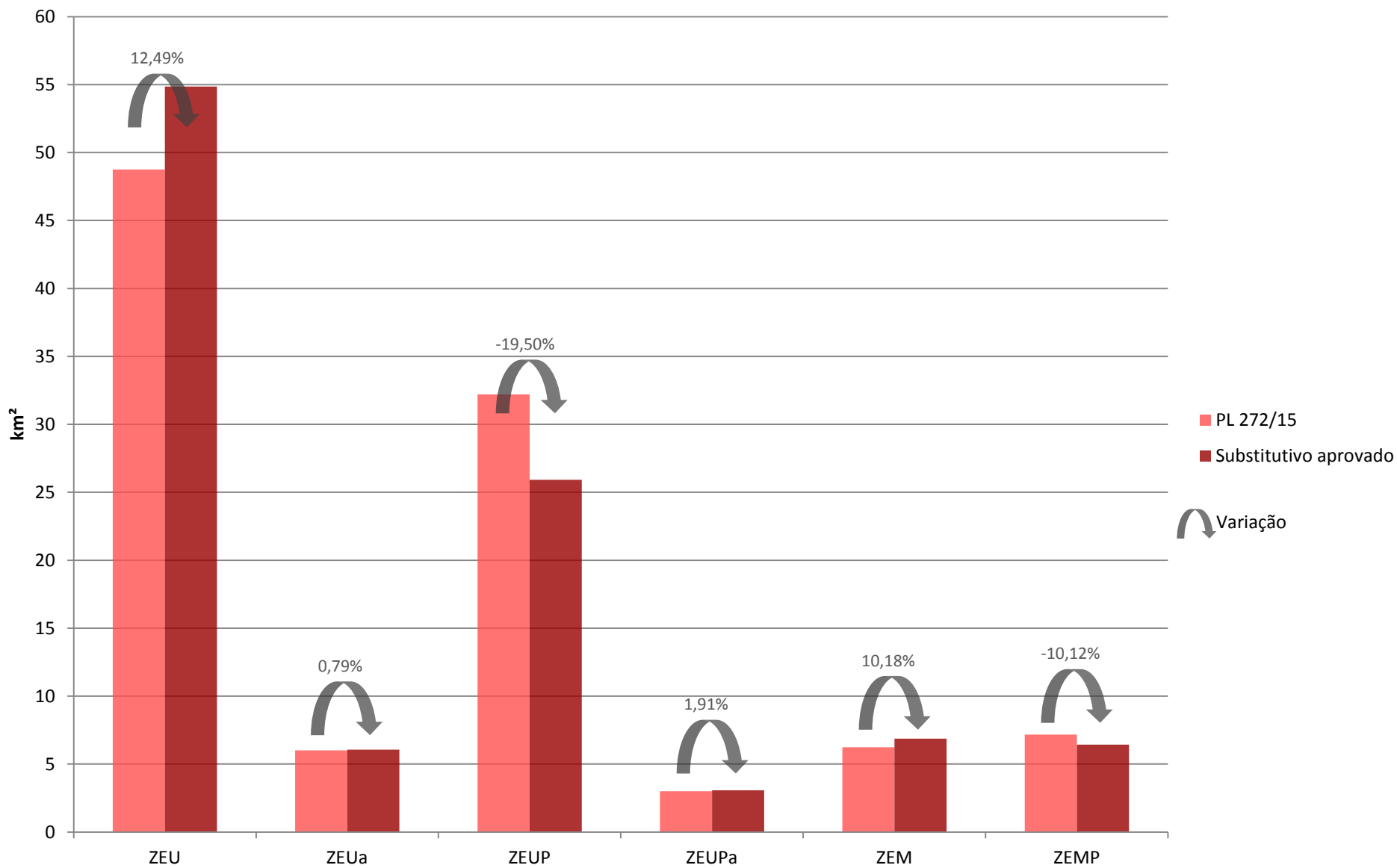
- Desconto de 25% na pontuação mínima de QA durante 2 anos.
- Previsão de revisão dos parâmetros de QA em lei específica a cada 2 anos.
- Previsão de possibilidade de demarcação de novas ZEPAM em lei específica quando concluído o Plano Municipal da Mapa Atlântica.
- Prevalência das regras de PIU quando for instituído em lei específica.
- Previsão de possibilidade de parcelamento do pagamento da contrapartida financeira da outorga onerosa.
- Aumento de número de vaga não computável e da quota-parte máxima nas zonas ZEU durante 3 anos improrrogáveis.

Balanço geral da alteração de zonas

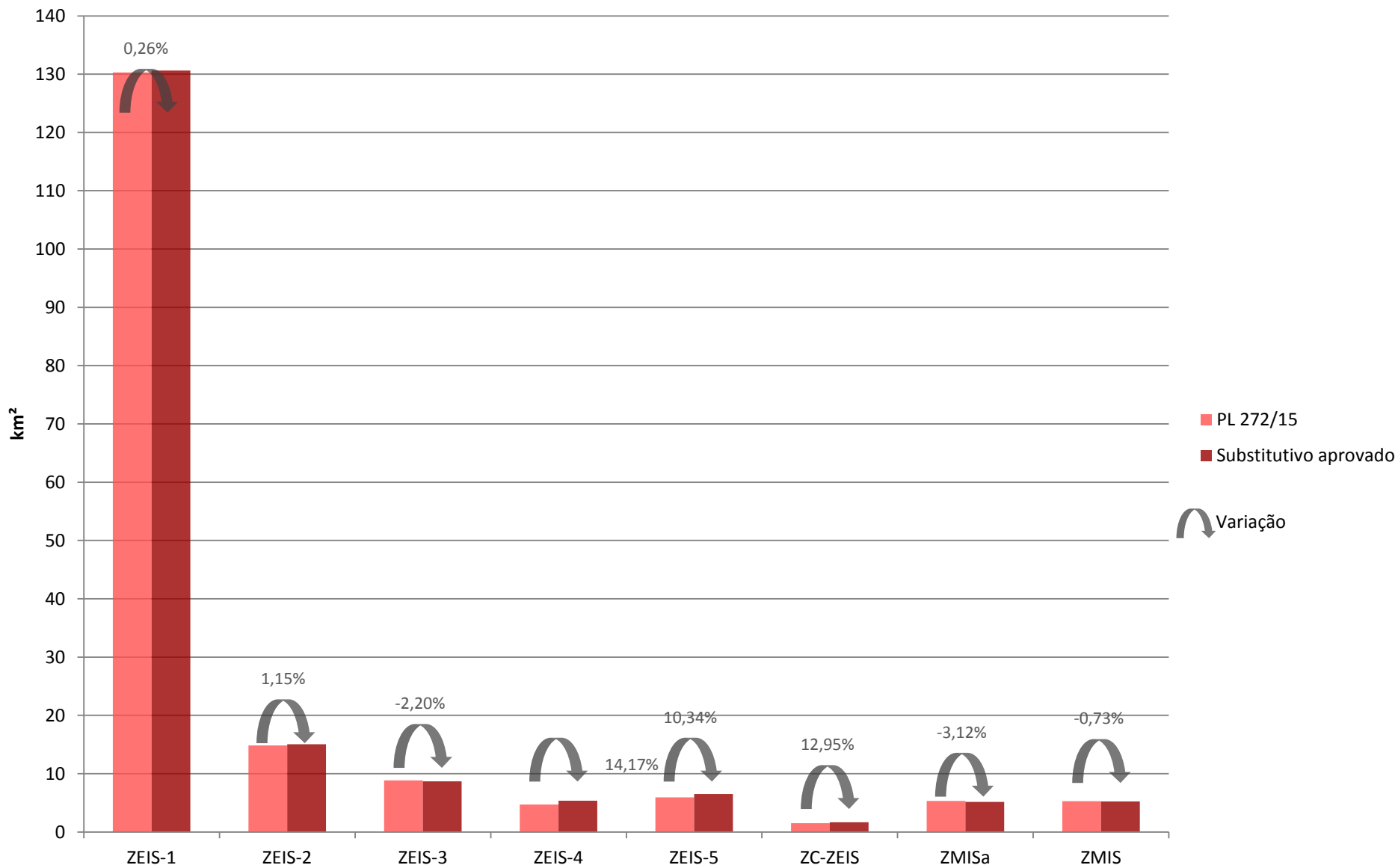
COMPARATIVO PL 272/15 E SUBSTITUTIVO APROVADO



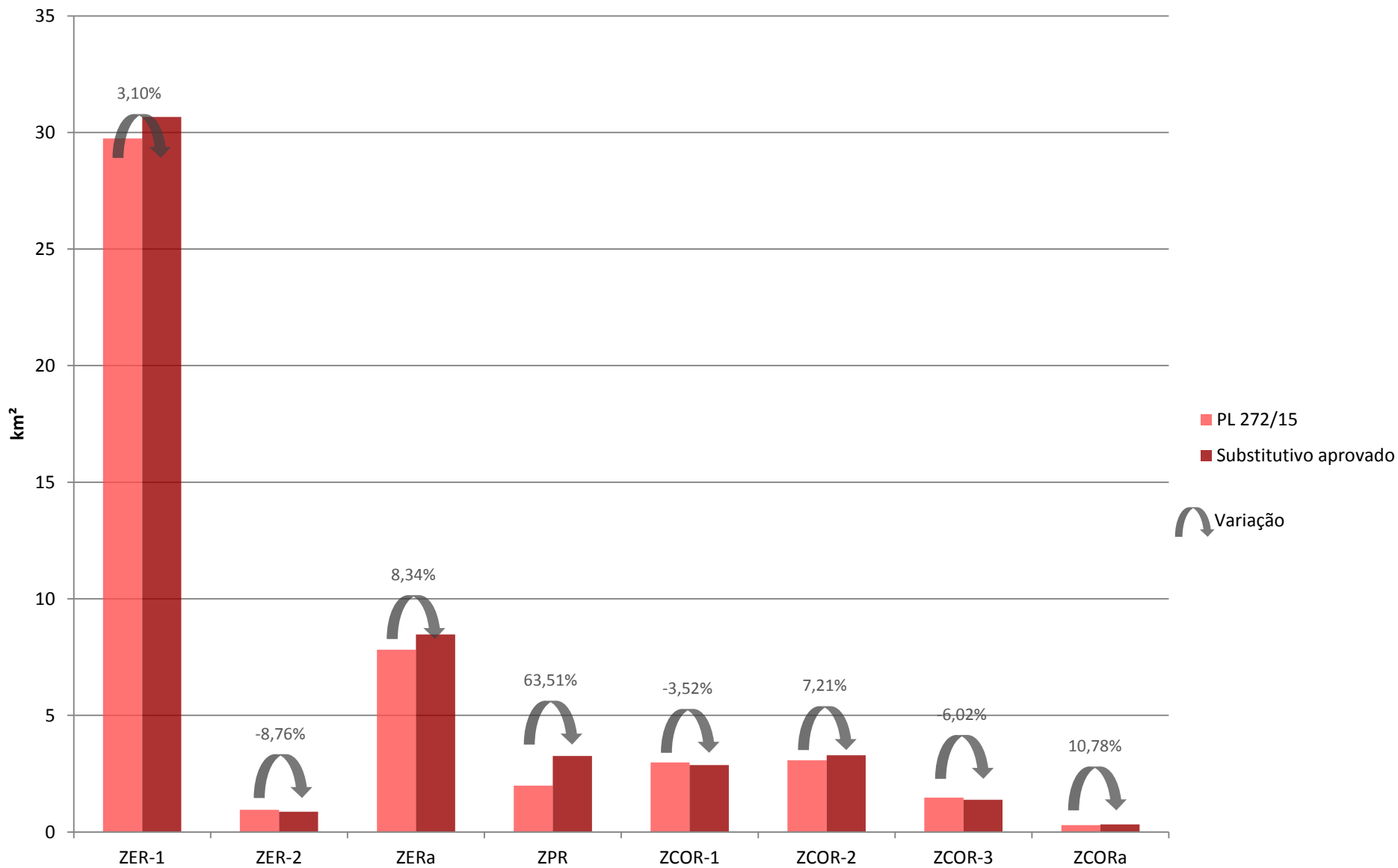
COMPARATIVO PL 272/15 E SUBSTITUTIVO APROVADO



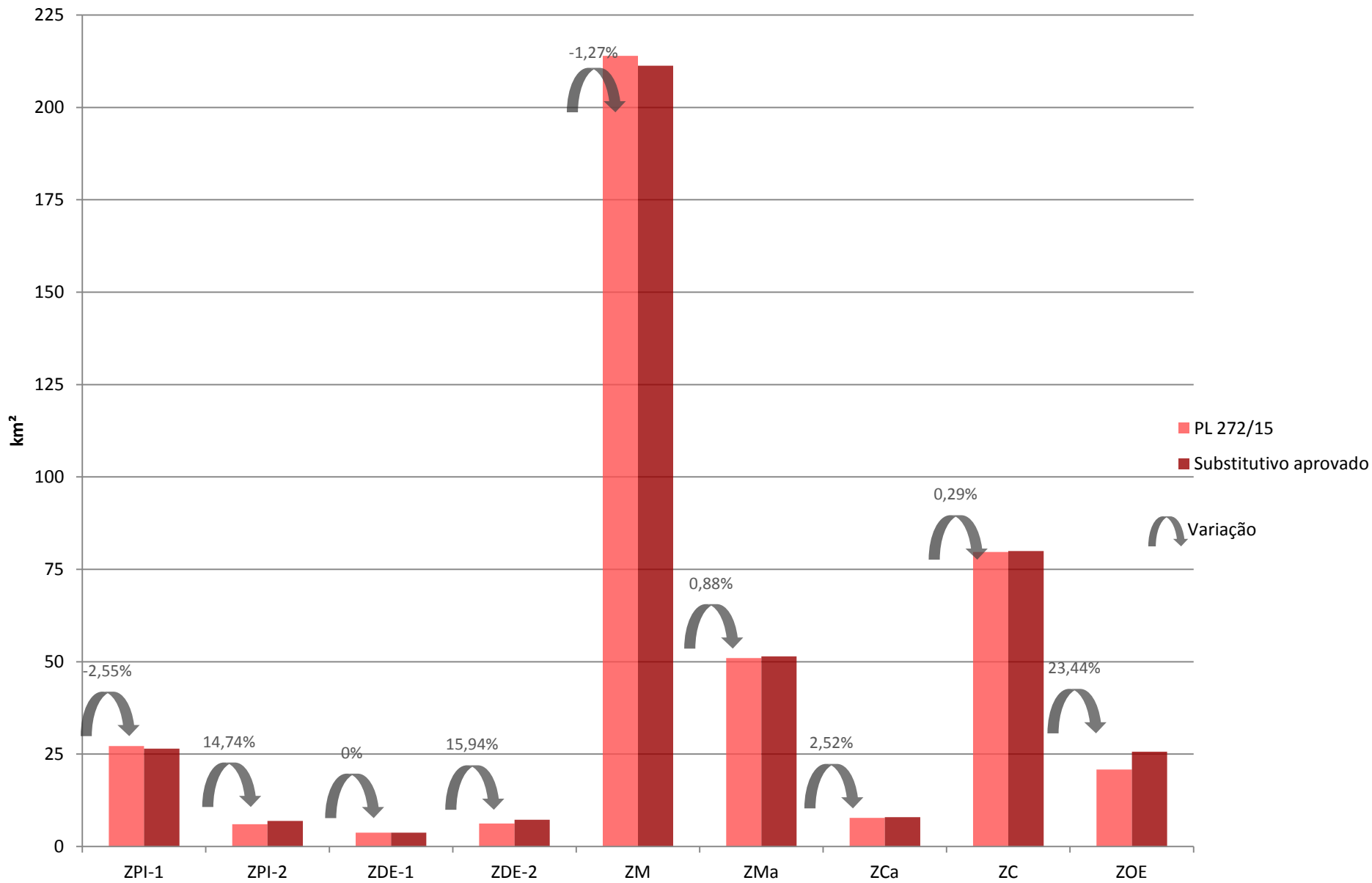
COMPARATIVO PL 272/15 E SUBSTITUTIVO APROVADO



COMPARATIVO PL 272/15 E SUBSTITUTIVO APROVADO



COMPARATIVO PL 272/15 E SUBSTITUTIVO APROVADO





CMPU

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA