



PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO

SUBPREFEITURA DE CIDADE ADEMAR

Outubro/2022



PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

JOZIMAR DIAS

ARQUITETO E URBANISTA

SUPERVISOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E LICENCIAMENTO

jozimarlima@smsub.prefeitura.sp.gov.br

Fundação de São Paulo – 25/01/1554



Fundação de São Paulo, [Antônio Parreiras](#) - Acervo da Pinacoteca Municipal de São Paulo

25/01/1554 - PADRE MANUEL DE PAIVA E JOSÉ DE ANCHIETA

O município **foi fundado** em 1554 após a construção de um colégio jesuíta realizada por doze padres, dentre eles os padres Manuel da Nóbrega e José de Anchieta. Neste mesmo dia é celebrado pela igreja católica o dia da conversão do apóstolo **Paulo**, o que deu origem ao nome da **cidade**

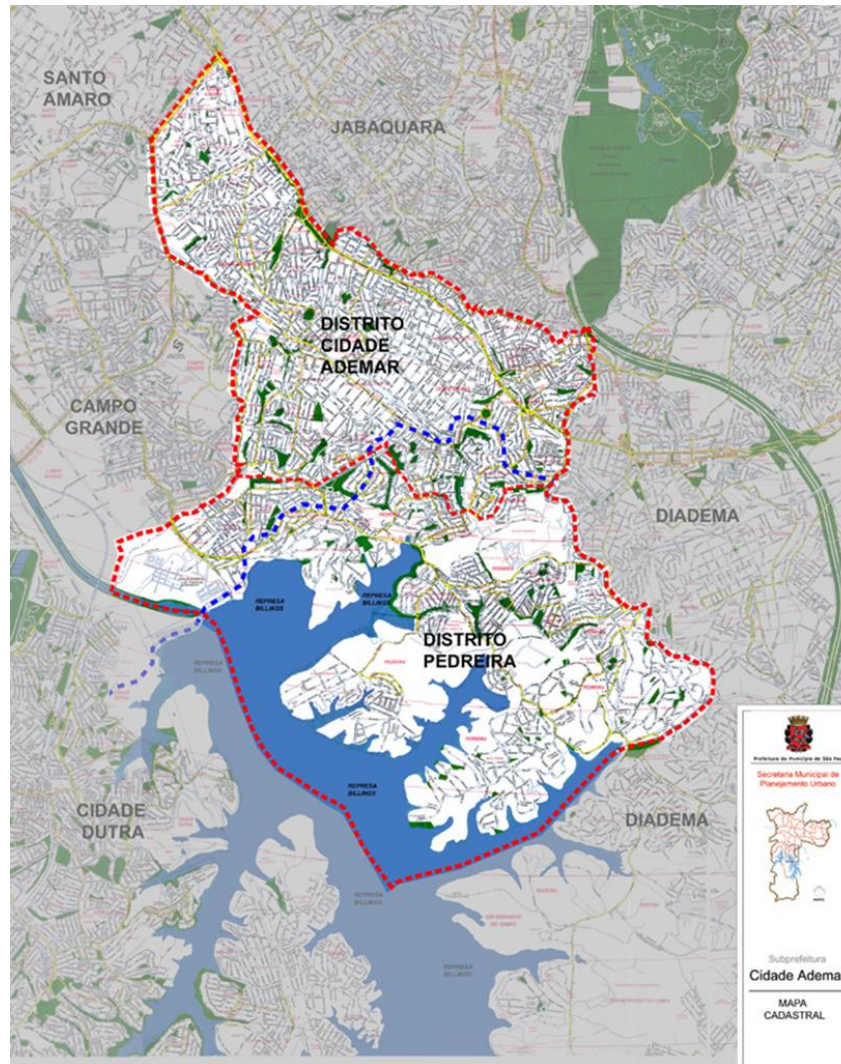
Mapa da cidade de São Paulo - 1881



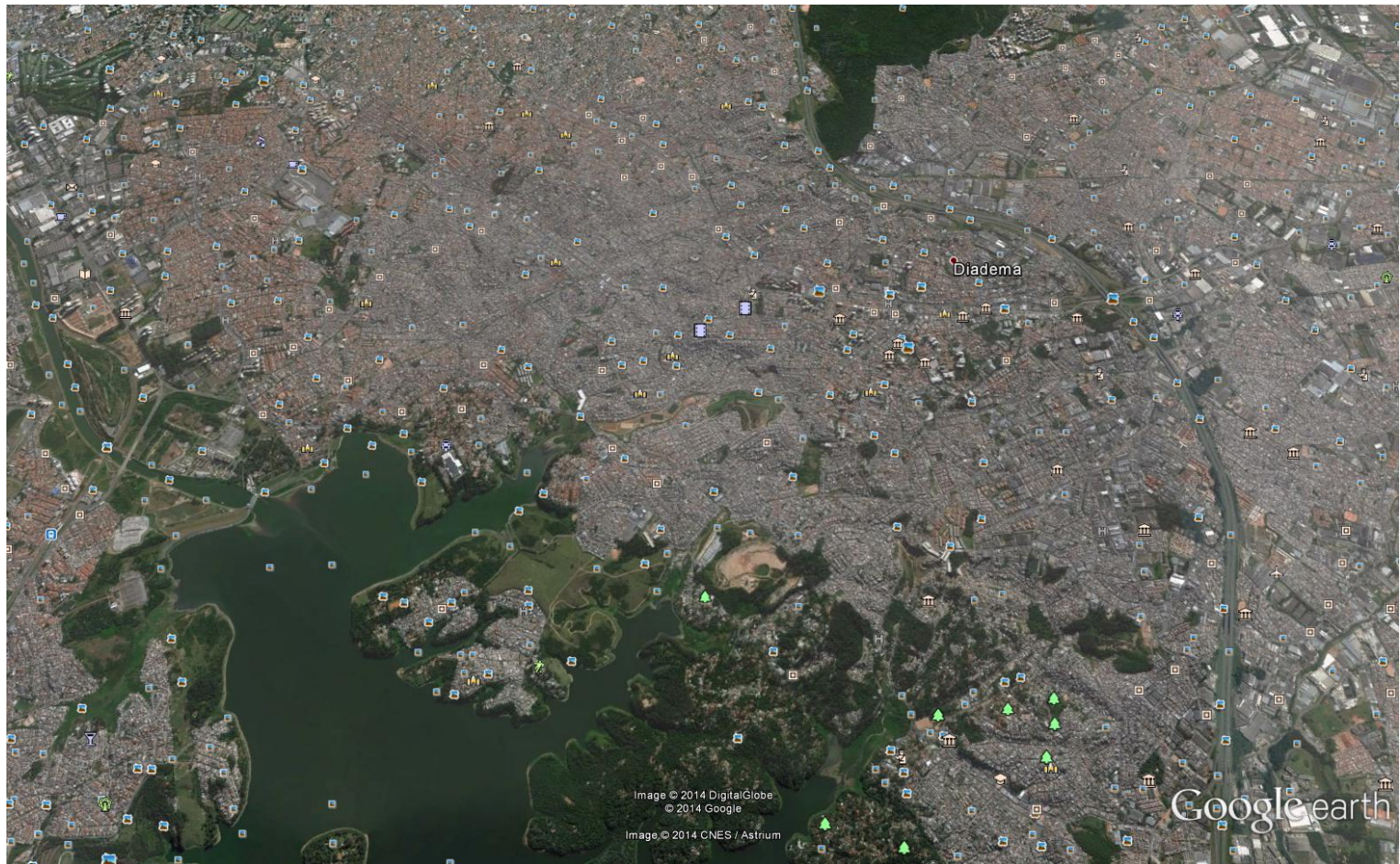
São Paulo – atual - 12.000.000 habitantes



Subprefeitura de Cidade Ademar



VISTA ATUAL DA NOSSA REGIÃO



PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO?

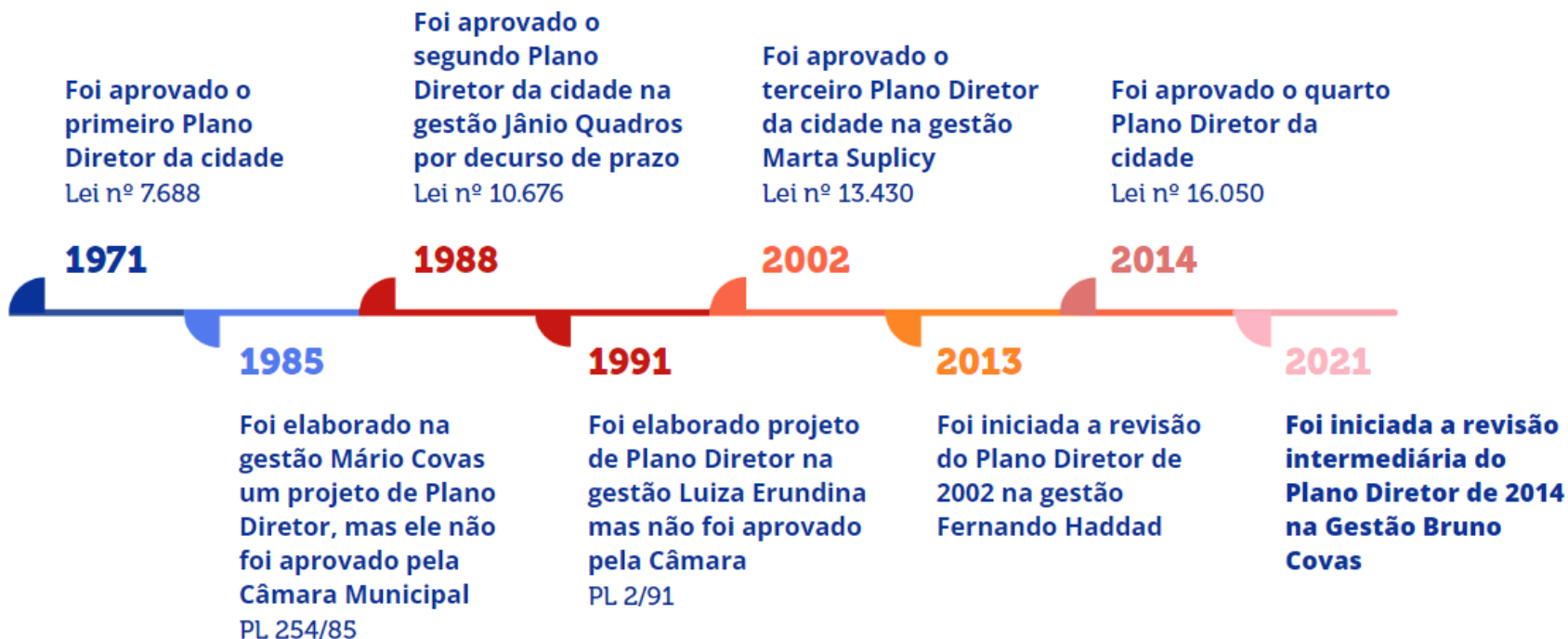
Plano diretor :

Planejamento municipal --> implantação da política de desenvolvimento urbano.

- **Plano Diretor** é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município.
- Finalidade é orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural na oferta dos serviços públicos essenciais
- Assegurar melhores condições de vida para a população.
- **LEI MUNICIPAL: 16.050 - julho de 2014**

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO?

Linha do tempo do Plano Diretor



Plano Diretor Estratégico

PDE é o elemento norteador da política urbana do município

Principais objetivos do Plano Diretor estratégico:

- 1- Garantir moradia digna para quem precisa;
- 2- Orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público;
- 3- Melhorar a mobilidade urbana;
- 4- Qualificar a vida nos bairros;
- 5- Promover o desenvolvimento econômico da cidade;
- 6- Preservar o Patrimônio cultural;
- 7- Incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

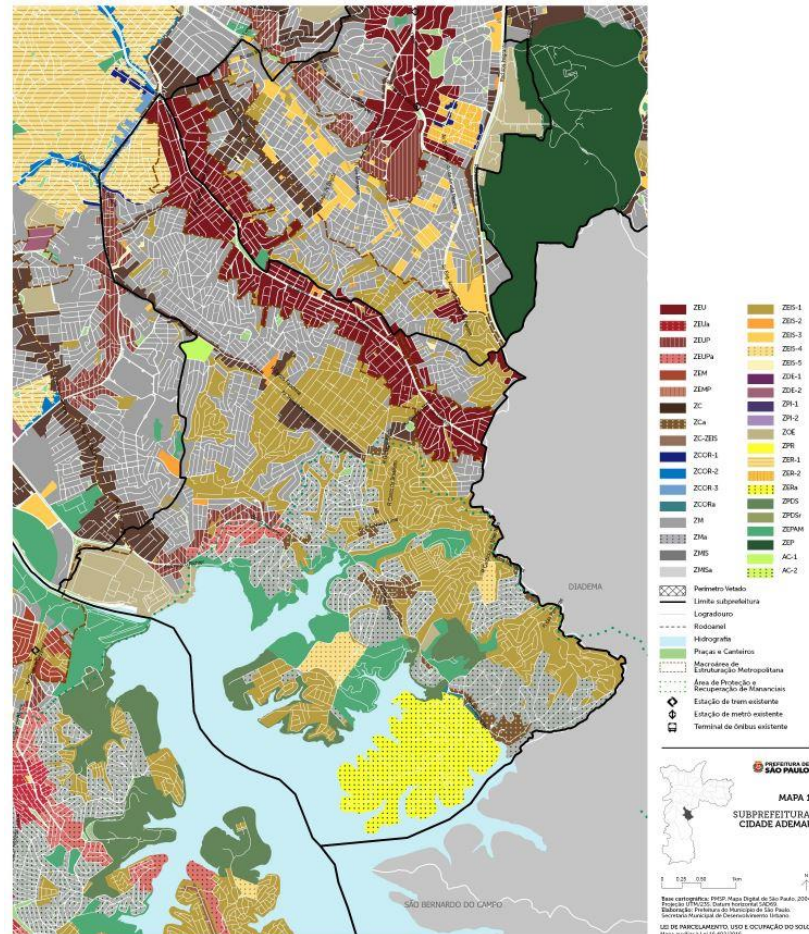
- Lei 16.402/2016

Como funciona?

- a Lei de Zoneamento é fundamental para sabermos o que e como se pode construir (ocupação) e que atividades (uso) podem ser instaladas em cada lote da cidade.
- Quadros e Mapas
 - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Quadros de parâmetros que definem as características de uso e ocupação do solo.
 - Como usar?
 - *LOCALIZE SEU LOTE NA CIDADE (SETOR – QUADRA – LOTE)*
 - *O que é necessário*
 - *CONSULTAR?*
 - *EM QUE ZONA o lote esta inserido?*
 - *COMO OCUPAR?*
 - *Que atividades são Permitidas?*

Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei 16.402/2016

MAPA DAS ZONAS DE USO

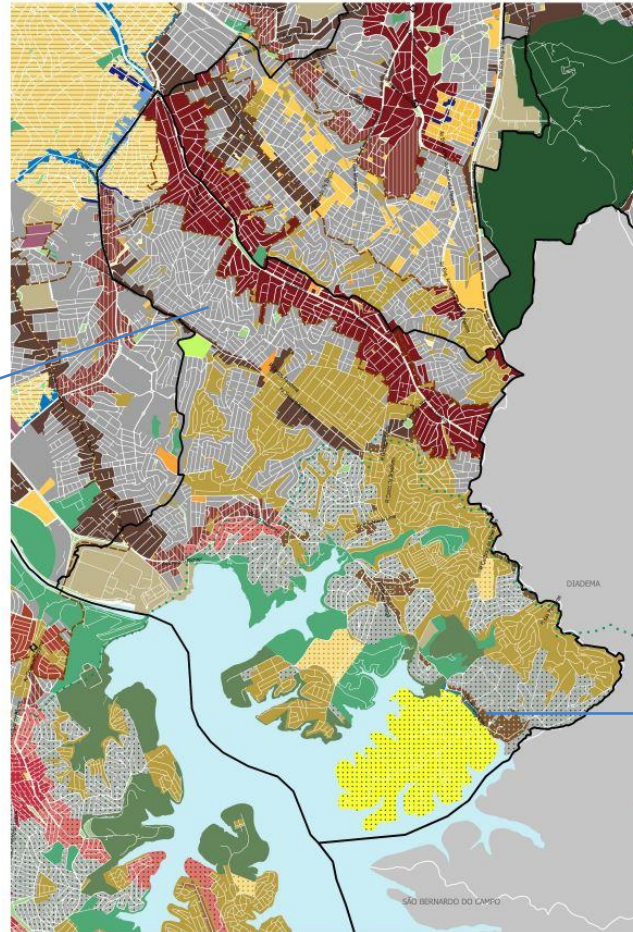


Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei 16.402/2016

MAPA DAS ZONAS DE USO

ZER

ZM
 USO MISTO
 residencial
 comercial
 serviços
 Institucional
 Industrial
 Construção: 100 a 200%
 Ocupação: 70 a 85%
 Perm.: variável 15%
 Lote : 125 m2
 Gabarito: 28m



ZERp



Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei 16.402/2016

MAPA DAS ZONAS DE USO

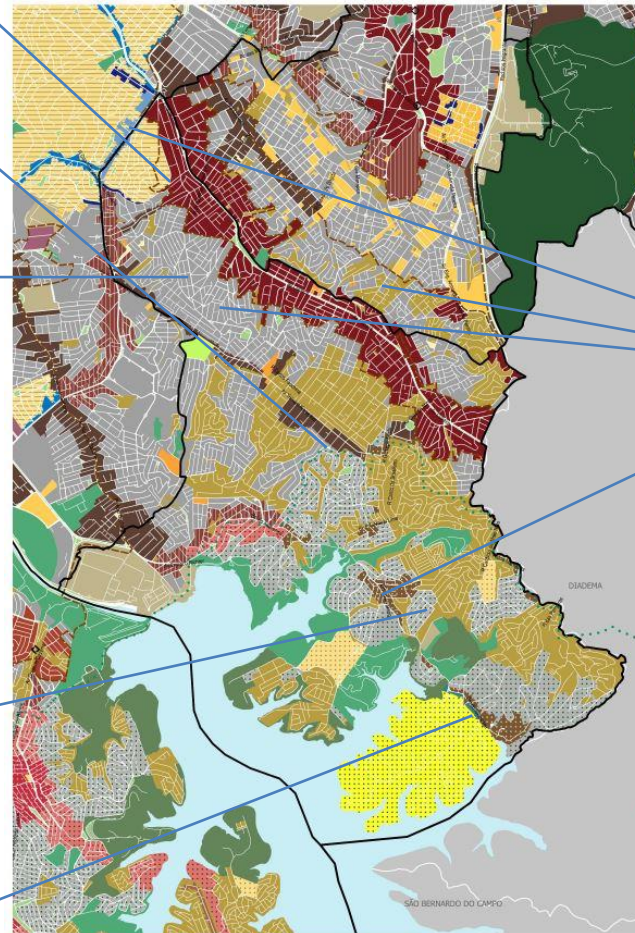
ZER

ZC

ZM

ZEPAM

ZERa



ZEIS
residencial
comercial
serviços
Institucional
Industrial

Construção: 100 a 400%
Ocupação: 50 a 85%
Perm.: variável
Lote : 125m2 *
Gabarito: sem limite/9m
Não se aplica largura de via
Sem outorga onerosa
Obrigatoriedade de produção
habitacional em lotes acima
de 1000m2 ou 500m2 (zeis3)



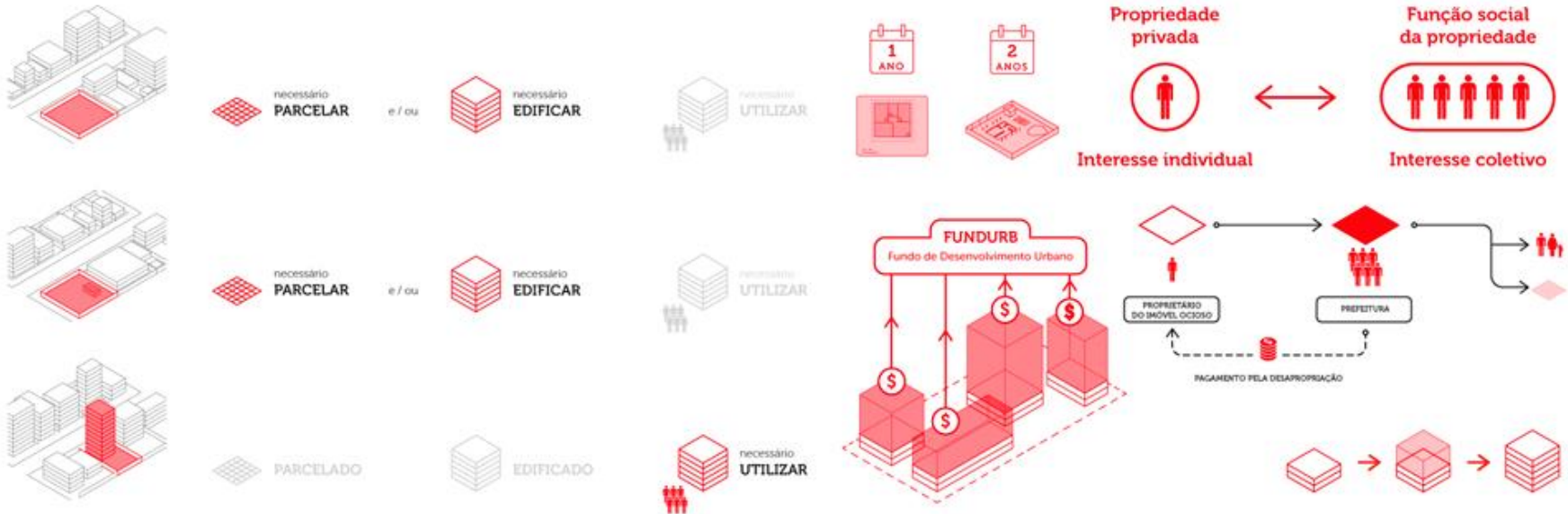
PREFETURA DE SÃO PAULO
MAPA 1
SUBPREFEITURA
CIDADE AEDEMAR
Base cartográfica: Projeto Atlas Digital de São Paulo, 2004.
Elaboração: Prefeitura de São Paulo, 2016.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
LEI DE MANEJO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Mapa revisado em 16/03/2016

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO



- Lei 16050/14

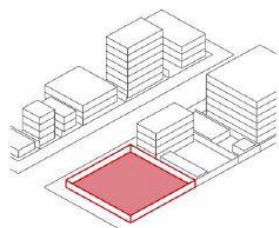
Um plano para socializar os ganhos da produção da cidade



Um plano para socializar os ganhos da produção da cidade

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório (PEUC)



IMÓVEL NÃO EDIFICADO

Imóvel com área superior a 500 m² com coeficiente de aproveitamento igual a zero

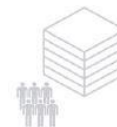


necessário
PARCELAR

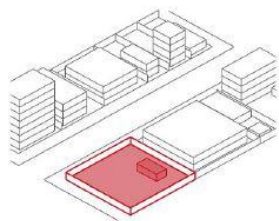
e/ou



necessário
EDIFICAR



necessário
UTILIZAR



IMÓVEL SUBUTILIZADO

Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento é inferior ao mínimo definido pelo zoneamento do local



necessário
PARCELAR

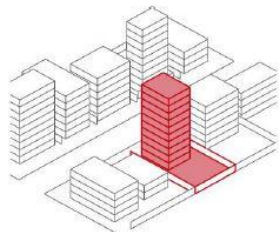
e/ou



necessário
EDIFICAR



necessário
UTILIZAR



IMÓVEL NÃO UTILIZADO

Edifícios e outros imóveis situados na área central que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano



PARCELADO



EDIFICADO



necessário
UTILIZAR

Um plano para socializar os ganhos da produção da cidade

- **Coeficiente Básico = 1**

Adoção de Coeficiente Básico = 1 para toda cidade.

O potencial construtivo adicional dos terrenos pertence à sociedade paulistana e seu ganho deve ser revertido para a coletividade

- **Cálculo para construir conforme valor de mercado**

Atualização do cálculo para construir acima do limite básico estabelecido para toda a cidade de acordo com valor real da terra (preço de mercado)

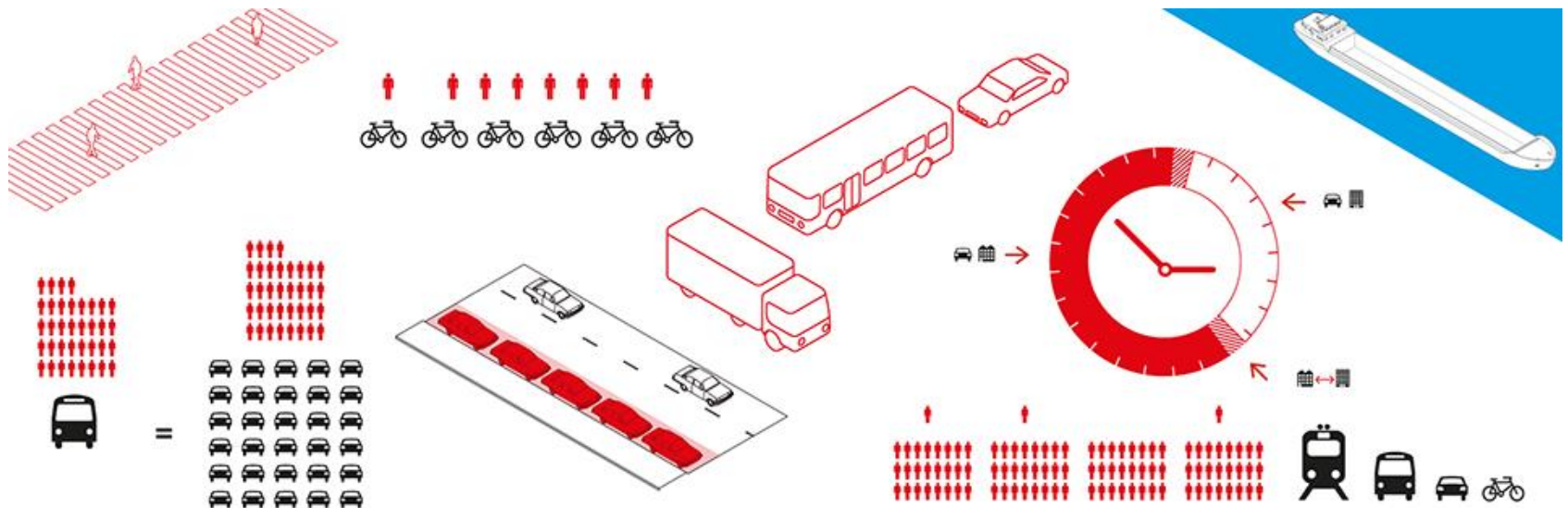
- **Instrumentos indutores da função social da propriedade**

Combate à ociosidade da terra que não cumpre a função social
Utilização Compulsórios - IPTU Progressivo no Tempo

- **Áreas estratégicas para aplicação dos instrumentos da função social da propriedade**

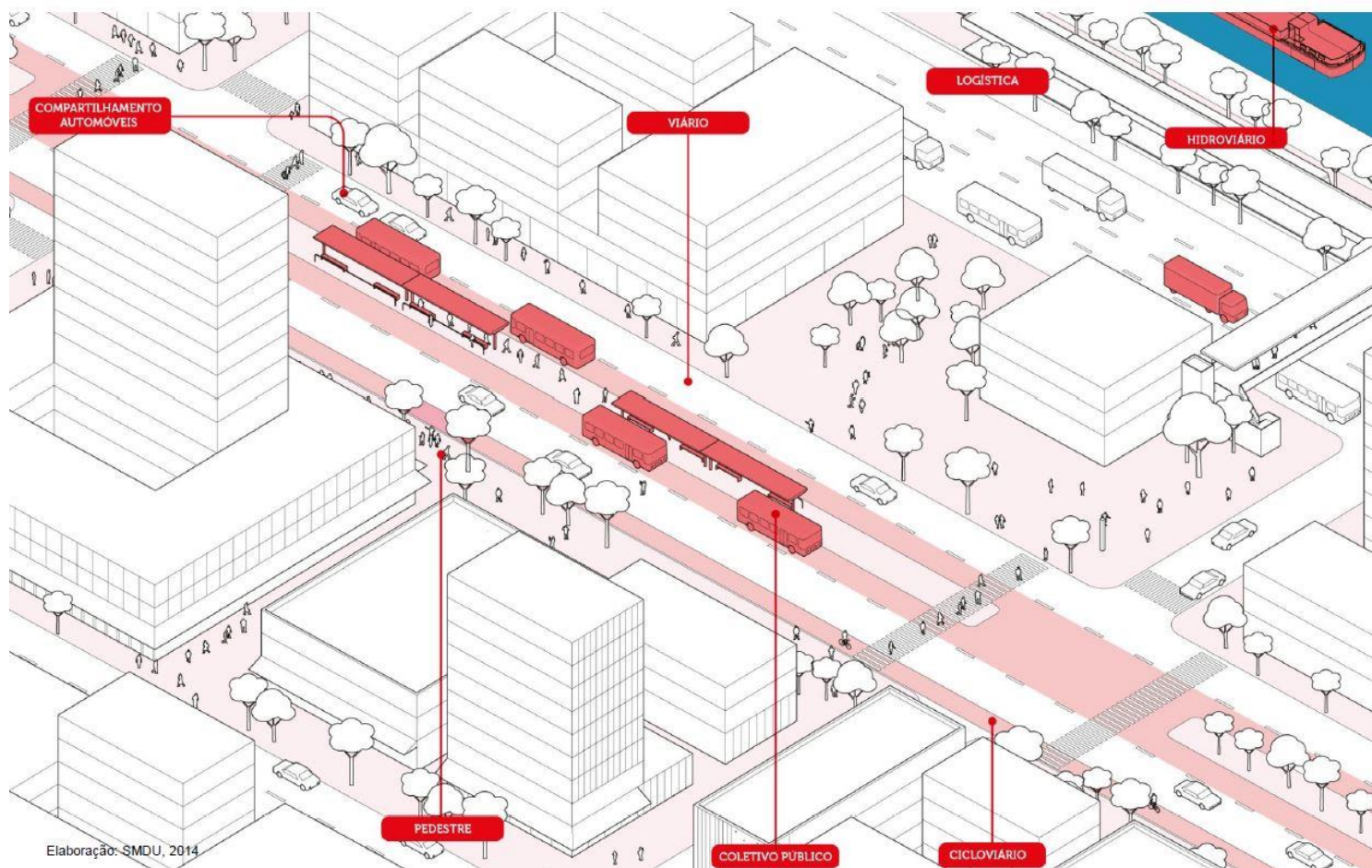
Definição de áreas estratégicas para aplicação dos instrumentos da função social da propriedade: Área Central, ZEIS 2, 3 e 5, áreas ao longo dos eixos de transporte público, Operações Urbanas Consorciadas, áreas consolidadas da cidade e grandes terrenos nas áreas mais vulneráveis.

Um plano para melhorar a mobilidade urbana



Um plano para melhorar a mobilidade urbana

SISTEMAS DE MOBILIDADE



Um plano para melhorar a mobilidade urbana

- **Transporte público incentivado**
Priorização do Transporte Público por meio da ampliação da rede de corredores de ônibus, pela orientação de crescimento da cidade ao redor dos eixos de mobilidade e pela limitação das vagas de garagem ao longo deles, a fim de diminuir a necessidade e o tempo de deslocamentos pela cidade.
- **Verba do FUNDURB para mobilidade**
Destinação mínima de 30% dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) para implantação de transporte público coletivo, sistema cicloviário e de circulação de pedestres.
- **Calçadas largas**
Previsão de calçadas largas nas proximidades dos eixos de transporte, que devem ter largura mínima de 5 metros nos corredores de ônibus e de 3 metros nas áreas de influência dos eixos de mobilidade.
- **Plano Municipal de Mobilidade Urbana**
Definição de diretrizes e prazo para elaboração participativa do Plano de Mobilidade Urbana, a fim de ampliar e qualificar os diferentes modais de transporte, que estruturam os deslocamentos urbanos
- **Novos sistemas de mobilidade**
Reconhecimento de novos componentes do Sistema de Mobilidade no PDE (logística, hidroviário, compartilhamento de automóveis)

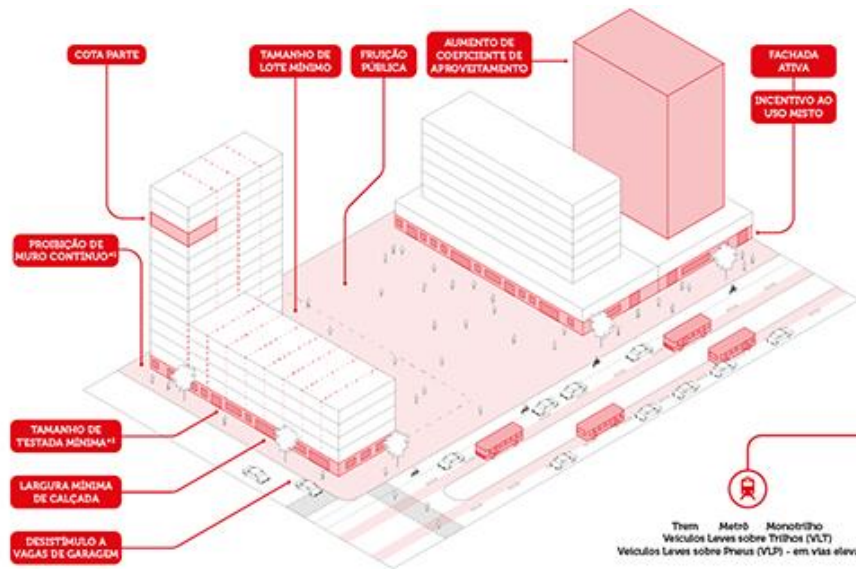
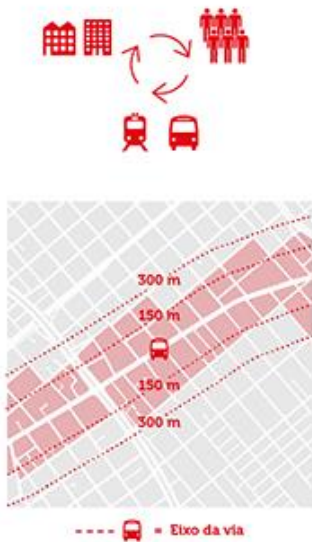
Um plano para melhorar a mobilidade urbana



Um plano para melhorar a mobilidade urbana



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



Trem Metrô Monotrilho
Veículos Leves sobre Trilhos (VLT)
Veículos Leves sobre Pneus (VLP) - em vias elevadas

Corredor de ônibus municipal e Intermunicipal
Veículos Leves sobre Pneus (VLP) - em vias não elevadas

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

- **Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**
- Orientação do desenvolvimento urbano ao longo dos eixos de transporte público (corredores de ônibus, estações das linhas de metrô, monotrilho e trem) em que são definidas áreas de influência nas quais **será permitido construir 4 vezes a área do terreno** otimizando estes espaços da cidade bem servidos pelas infraestruturas de mobilidade.
- **Novos Eixos**
- Definição de novos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana vinculados à expansão da rede de transporte público (obras iniciadas com todas licenças emitidas);
- **Espaços públicos humanizados**
- Estímulos por meio de incentivos urbanísticos para implantação de edifícios de uso misto com fachadas ativas (aproximando emprego e moradia), espaços para fruição pública, além da definição de largura mínima de calçada e da regulamentação de muros contínuos ao longo dos eixos de mobilidade com o objetivo de ampliar e qualificar os espaços públicos da cidade conferindo qualidade urbana e ambiental.
- **Vagas de Garagem**
- Desestímulo ao uso do automóvel por meio da desobrigação da existência mínima de um número de vagas de garagens nos empreendimentos próximos aos eixos de mobilidade, e criação de um teto: as vagas de garagem passam a ser consideradas áreas computáveis se ultrapassar o limite de uma por unidade habitacional ou uma vaga de garagem para cada 70 metros quadrados em empreendimentos não residenciais. Em contrapartida meios de transporte mais sustentáveis serão incentivados.
- **Cota Parte Máxima de Terreno por Unidade**
- Criação de instrumento para otimizar o uso da terra ao longo dos eixos de transporte público; tal instrumento define o número mínimo de unidades habitacionais que devem ser construídas em função do tamanho do terreno e do potencial construtivo utilizado ampliando assim o direito à cidade nas áreas melhores dotadas de infraestrutura de mobilidade.

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

- Eixos de Estruturação da Transformação Urbana
- permitido construir 4 vezes a área do terreno
- Exemplo: terreno 500m² posso construir: 2000m² computáveis

- Vagas de Garagem
- Exemplos de cálculos de vagas
- 1 vaga por unidade habitacional ou 01/70m² construídos em uso não residencial limitado a 32m² de vaga

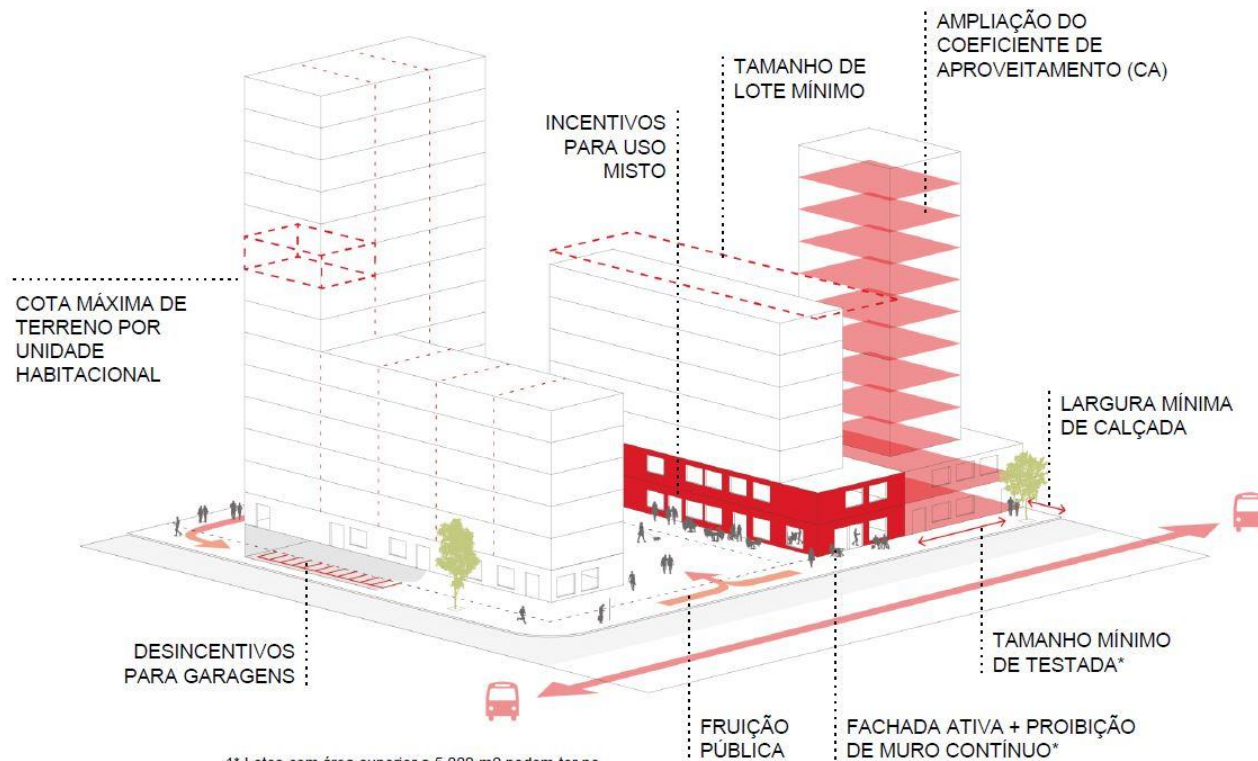
- Espaços públicos humanizados
- fachadas ativas - espaços para fruição pública – uso misto
- Exemplo de incentivo: 50% do pavimento no nível da rua – não computável em ZEU 20% em outras zonas – 20% da área de uso misto em EHIS (empreendimento de habitação de interesse social)

- Cota Parte Máxima de Terreno por Unidade
- O número mínimo de unidades habitacionais .
- Exemplo: em zeu – cota parte máxima de terreno: 20 em um terreno de 500,00m² tem que se construir no mínimo 25 unidades habitacionais.

Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade

EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

Incentivos e instrumentos de regulação para qualificação urbana



1* Lotes com área superior a 5.000 m² podem ter no máximo 25% de sua testada fechada por muros
2* Os parâmetros mínimos definidos para os lotes deverão ser aplicados aos novos parcelamentos.

Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade

- **Redes de Centralidades Polares e Lineares**
Fortalecimento da rede de centralidades polares e lineares existentes, porções do território que concentram predominantemente atividades terciárias (comércio e serviços), tais como: centro histórico, centros de bairro, polos de comércio, eixos de transporte. Além da rede centralidades existente pretende-se estimular a criação de novas centralidades.
- **Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico**
Geração de emprego e renda em áreas populosas da cidade, mas que contam com importantes eixos de acesso viário e de transporte público coletivo, por meio de incentivos para usos não residenciais, urbanísticos: pode-se construir quatro vezes a área do terreno); e fiscais: isenção de cobrança de outorga onerosa. Nos perímetros Jacu-Pêssego e **Cupecê** estas regras serão autoaplicáveis, nos demais perímetros será necessária elaboração de Lei específica.
- **Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico e de Economia Criativa**
Criação de Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico em regiões com baixo nível de emprego e grande concentração populacional que apresentam potencial para a implantação de atividades econômicas. o primeiro deles é o Distrito Criativo Sé/República.
- **Parques Tecnológicos**
. Foram estabelecidos o Parque Tecnológico Jaguaré e Parque Tecnológico Leste.
- **Zonas Industriais e de Desenvolvimento Econômico**
Estabelecimento de áreas para proteção das áreas industriais em funcionamento, Zona de Proteção Industrial (ZPI), e para estímulo à modernização e expansão de atividades compatíveis com as novas condições territoriais e produtivas do município, Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE).

Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais

- Casa bandeirista



Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais

- **Territórios de Interesse Cultural e da Paisagem (TICP)**
 - *Criação dos Territórios de Interesse da Cultura (TICP) para promoção de iniciativas culturais, de educação e do meio ambiente –*
 - **Zonas Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)**
Manutenção do conceito de Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) a fim de assegurar a proteção e manutenção de espaços culturais, afetivos e simbólicos.
 - **Plano Municipal da Paisagem**
Valorização das paisagens da cidade - elaboração do Plano de Ordenamento e Proteção à Paisagem.
 - **Instrumentos culturais**
identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural além da atualização da forma de calculo da Transferência do Potencial Construtivo Adicional para preservação bens de interesse histórico, paisagístico, ambiental social ou cultural.

Um plano para implementar a política habitacional para quem precisa

- **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**
Duplicação das áreas de ZEIS destinadas à produção de novas moradias populares (mais de 100%) incluindo regiões bem localizadas, ao longo dos eixos de transporte público e próximas ao Centro da cidade.
- **Atendimento prioritário até 3 salários mínimos**
Ênfase nas faixas de renda até 3 salários mínimos (HIS 1) em ZEIS 1, 2, 3 e 4, onde se concentra o déficit habitacional da cidade, por meio da ampliação do atendimento de para no mínimo 60% da área construída
- **Cota de Solidariedade**
Criação da Cota de Solidariedade, que destina o equivalente à 10% da área computável de novos empreendimentos de grande porte para a produção de Habitação Social - FUNDURB
- **Verba do FUNDURB e de Projetos Urbanos para habitação social**
Destinação mínima de 30% do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) para aquisição de terra bem localizada E subsídios aos programas de produção habitacional,
- No mínimo 25% dos recursos arrecadados em Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e Áreas de Intervenção Urbana (AIU), de forma a garantir fonte de financiamento para habitação social.
- **Incentivos econômicos e ao uso misto**
(HIS) (HMP terão desconto ou isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) além de incentivos para a construção de usos complementares à habitação (comércio, serviço, equipamentos
- **Regularização Fundiária**
Ampliação dos instrumentos de regularização fundiária de forma a garantir o pleno acesso à cidade para as comunidades que vivem em loteamentos irregulares e favelas.
- **Plano Municipal de Habitação (PMH)**
Definição das diretrizes para o Plano Municipal de Habitação (PMH) que deverá prever programas, critérios de priorização e fontes de financiamento da política habitacional paulistana.

Um plano para qualificar a vida urbana dos bairros

PRESERVAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO BAIRRO



Um plano para qualificar a vida urbana dos bairros



Um plano para qualificar a vida urbana dos bairros

- **Miols de bairro preservados**
.
- **Uso misto**
Estímulo ao uso misto (comércio, serviço e usos institucionais) no térreo das edificações por meio de incentivos urbanísticos. Pretende-se com isso ampliar e aproximar emprego e moradia além de qualificar e dinamizar a vida urbana nos espaços públicos, especialmente as calçadas.
- **Planos de Bairro**
Regulamentação dos Planos de Bairro a serem desenvolvidos por associações de moradores ou pelas subprefeituras, aprovados pelo Conselho de Representantes das Subprefeituras e debatidos pelo Conselho Municipal de Política Urbana. Apresentam propostas para melhorar a infraestrutura de microdrenagem, iluminação pública, oferta de equipamentos urbanos e sociais; melhoria nos passeios públicos, no mobiliário urbano, no sistema viário, na limpeza e arborização, entre outros.
- **Áreas de Estruturação Local (AEL)**
Criação de instrumento de planejamento para estruturação local, porções do território com maior vulnerabilidade social e ambiental, destinadas à transformação urbana através da integração de políticas públicas setoriais (educação, saúde, cultura, habitação).
- **Rede de Equipamentos Sociais**
Expansão e articulação da Rede de Equipamentos de cultura, saúde, educação, esporte e lazer e assistência social previstos, além de planos setoriais a serem discutidos em conjunto com a sociedade.
-

Um plano para reorganizar as dinâmicas metropolitanas

- **Setor Orla Fluvial e Ferroviária**
- **Setor Eixos de Desenvolvimento**
Estímulo ao desenvolvimento econômico por meio de incentivos urbanísticos e fiscais para garantir geração de empregos e renda nos Eixos que articulam e estruturam importantes polos de emprego metropolitanos.
- **Setor Área Central**
Definição de setor específico para o centro da cidade com o objetivo de dinamizar e consolidar este território como centro metropolitano
- **Projetos de Ordenamento e Reestruturação Urbana**
Transformações urbanas condicionadas à elaboração de Projetos de Intervenção Urbana

Um plano para incorporar a agenda ambiental no desenvolvimento da cidade

- **Zona Rural**
Demarcação da zona rural com nova concepção, multifuncional;
- **167 parques propostos**
Demarcação de 167 parques propostos serão somados aos 105 parques já existentes na cidade.
- **Fundo Municipal de Parques**
Criação de mecanismo de co-financiamento entre sociedade civil e poder público para aquisição de parques planejados no PDE
- **Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)**
Implementação de novo instrumento para recompensar os proprietários ou possuidores de imóveis que reconhecidamente preservem áreas que prestam relevantes serviços ambientais
- **Políticas setoriais de gestão ambiental**
Integração de sistemas ambientais -sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e gestão de resíduos sólidos
- **Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA)**
conservação e recuperação das áreas de vegetação nativa e da biodiversidade da Mata Atlântica.

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

- **Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)**
5 representantes do poder público e 5 representantes da sociedade civil sendo 3 deles membros de outros conselhos (habitação, mobilidade e meio ambiente)
- **Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU)**
atribuições ampliadas para reforçar a participação e controle social no planejamento e gestão da cidade.
- **Conferência da Cidade**
realizar a cada 3 anos - avaliar, debater e propor mudanças para a política de desenvolvimento urbano.
- **Conselhos Participativos**
Planos Regionais, Planos de Bairro e Projetos de Intervenção Urbana.
- **Conselhos Gestores**
Operações Urbanas Consorciadas (OUC), Áreas de Intervenção Urbana (AIU) e Concessões Urbanísticas
Conselhos Gestores das ZEIS que tem como atribuição principal aprovar os Planos de Urbanização.
- **Sistema de monitoramento do PDE**
Regulamentação do Sistema de Monitoramento do PDE com participação da sociedade

Por que revisar?

- **Conforme definido no PDE em seu Art. 4º, os objetivos previstos no Plano devem ser alcançados até 2029;**
- **2021- Na metade do prazo de vigência do Plano, deve ser elaborada uma revisão intermediária de forma participativa;**
- **Propósito: fazer ajustes e aprimoramentos para a consecução das diretrizes e objetivos previstos;**
- **Base: resultados obtidos por sua implementação e da realidade atual;**
- **Obrigatoriedade legal: processo permanente de monitoramento e avaliação;**
- **Anualmente : “Relatório de Monitoramento e Avaliação;**

endereços importantes

- **PLANO DIRETOR** :<https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/>
-
- **CONSULTA PARTICIPE +**
- <https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/legislation/processes/203>
-
- **FORMULÁRIO ELETRÔNICO:**
- https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfNb2R7lfrL_4Mplii0FU4U_i-125BU_IH6mjWom9bSDEpjaw/viewform
-
- **DOCUMENTOS DE SUBSÍDIO**
- <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/>

A cidade ideal





PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

OBRIGADO

JOZIMAR DIAS

ARQUITETO E URBANISTA
SUPERVISOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E LICENCIAMENTO
jozimarlima@prefeitura.sp.gov.br