

CMPU

Conselho Municipal de Política Urbana

Ajustes à Lei nº 16.402/2016
Lei de Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo – LPUOS

Etapa Devolutiva

28 de novembro de 2019
Ed. Martinelli



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO



Linha do tempo | Participação Social

2017

1. **Diálogo inicial** na Comissão de Política Urbana - CPMU
2. **Consulta Pública** das diretrizes
3. **Sistematização**

2018

1. Apresentação da **1º Minuta do Projeto de Lei**
2. Diálogo nos órgãos Colegiados (Poder Público e Sociedade Civil)
3. Realização de audiências públicas regionalizadas

2019

1. Sistematização das contribuições recebidas
2. Apresentação da **2º Minuta do Projeto de Lei**
3. Realização de **audiências regionalizadas** para devolutiva
4. Encaminhamento à **Câmara**.

Participação Social



586
contribuições

**CONSULTA PÚBLICA
DIRETRIZES**

Jun/17



931
contribuições

**MINUTA
PARTICIPATIVA**

Dez/17 a Mar/18



242*
contribuições

* 118 por escrito e 124 falas

**AUDIÊNCIAS PÚBLICAS
CONSULTIVAS**

Fev/18

Principais Diretrizes



Conceitos e princípios do Plano Diretor Estratégico – PDE



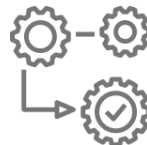
Sem alterações nos mapas e perímetros das zonas



Esclarecer **dúvidas** recorrentes



Solucionar casos omissos



Aperfeiçoar a aplicação

Conteúdo abordado

1. Esclarecer dúvidas na aplicação dos instrumentos e solucionar casos omissos:

Fruição pública

Fachada ativa

Quota Ambiental

TDC (Transferência do Direito de Construir)

ZEPEC-BIR (Zona Especial de Preservação Cultural)

Parcelamento do solo

Recuos

Ocupação incentivada ou condicionada

Classificação de usos

PGT (Pólos Geradores de Tráfego)

Condições de instalação

Usos incentivados

Reformas | Fiscalização de ruídos

Conteúdo abordado

2. Aperfeiçoar dispositivos existentes ou criação de novos com o objetivo de ampliar os resultados almeçados pelo disposto no PDE e na LPUOS

Modulação da altura de gabarito nos miolos de bairros

Ampliação do número máximo de vagas de estacionamento para os usos residenciais nos Eixos de Estruturação

Efetivação do alargamento das calçadas através da demarcação de faixas não edificáveis averbadas em matrícula

Incorporação do “Edifício Conceito” na Quota Ambiental

Requalificação como uma nova modalidade de reforma

Aproveitamento das áreas de clubes sociais ativos e extintos

Transferência do Direito de Construir - TDC

Ampliação dos incentivos para HIS 1

Adesão voluntária à cota de solidariedade

Novas regras para utilização de potencial construtivo adicional adquirido e não utilizado

Conteúdo não abordado

3. Principais pontos excluídos da proposta:

Desconto na Outorga Onerosa do Direito de Construir

Aumento da Cota Parte Máxima nos Eixos de Estruturação

Ampliação do direito de protocolo

Ampliação dos incentivos para complexos de saúde

Exclusão dos estacionamentos existentes da categoria de terrenos não edificados ou subutilizados

Ampliação das atividades isentas de Lote Máximo para novas escolas, hospitais, shoppings centers e atacarejos

Isenção de atendimento da Quota Ambiental para certificações

Prorrogação de desconto de 25% na pontuação da Quota Ambiental

Alterações nas regras relacionadas à ZERs e ZCORs

Principais Destques



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO



Verticalização

Como é hoje

Em **Zonas de Centralidade**,

Limite de
48m
de altura

Em **Zonas Mistas**,

Limite de
28m
de altura

Avenida Corifeu de Azevedo Marques Bueno da Velga

Exemplos de Zonas de Centralidade

Avenida Amador Bueno da Velga

Exemplos de Zonas de Centralidade

Via Anchieta

Exemplos de Zonas de Centralidade

■ Zona Mista
■ Zona de Centralidade

Proposta de ajuste*

*Apenas para imóveis com frente e acesso para vias com largura igual ou superior a **12m**

Em **Zonas de Centralidade**,

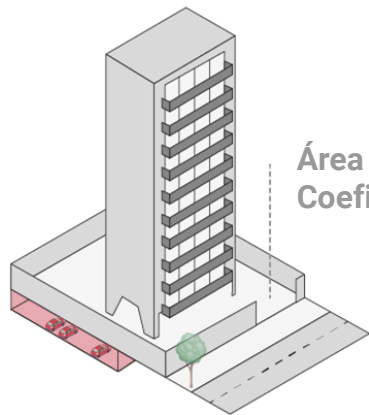
Limite de
60m
de altura

Em **Zonas Mistas**,

Limite de
48m
de altura

Vagas de Garagem

Como é hoje

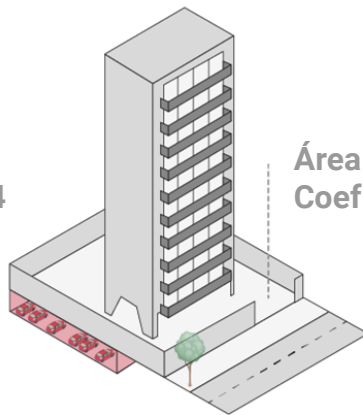


Área do terreno | 1000m²
Coeficiente de Aproveitamento | 4

Prédio com
50 unidades de 80m²

1 vaga
por unidade
=
50 vagas

Proposta de ajuste



Área do terreno | 1000m²
Coeficiente de Aproveitamento | 4

Prédio com
50 unidades de 80m²

1 vaga
por unidade
=
50 vagas

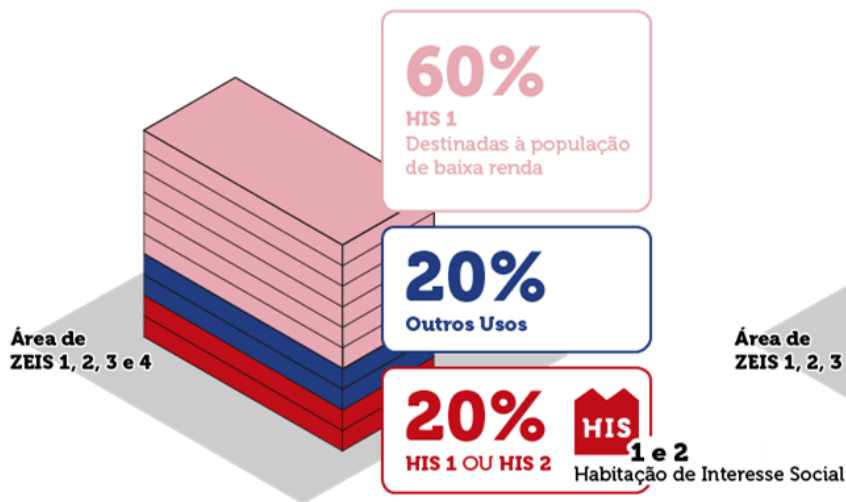
OU

Prédio com 50 unidades

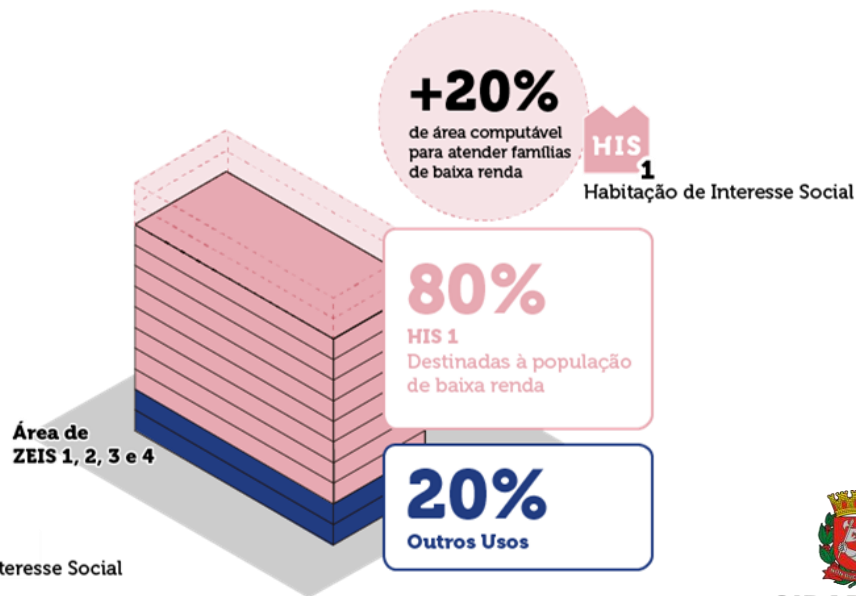
10 unidades de 120m² > 20 vagas
20 unidades de 80m² > 20 vagas
20 unidades de 60m² > 20 vagas
=
Total de vagas
60 vagas

Habitação de Interesse Social

Como é hoje



Proposta de ajuste

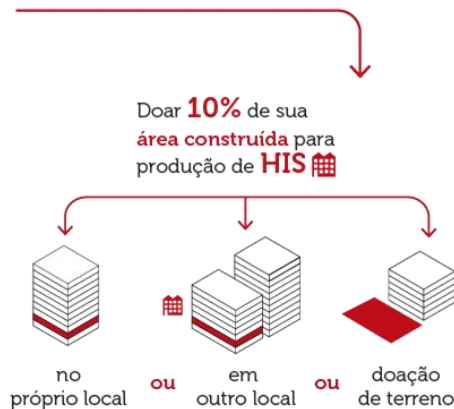


HIS 1 - De 0 a 3 salários mínimos
HIS 2 - De 3 a 6 salários mínimos

Cota de Solidariedade

Como é hoje

Edificações maiores
que 20 mil m²
de área computável* têm que:



Doar
+10%

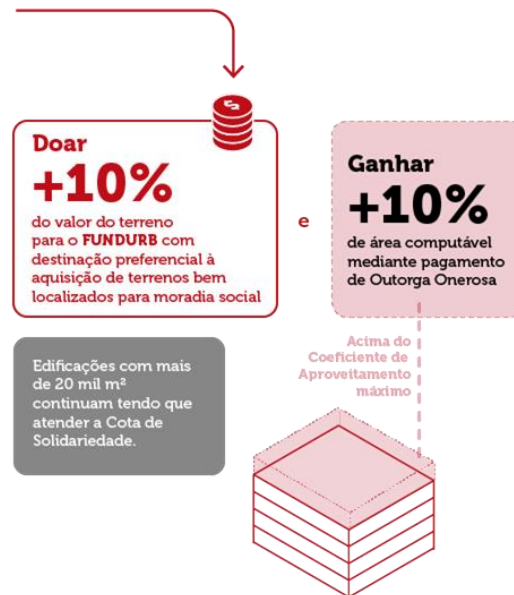
do valor do terreno
para o **FUNDURB** com
destinação preferencial à
aquisição de terrenos bem
localizados para moradia social

Ganhar
+10%

de área computável
mediante pagamento
de Outorga Onerosa

Proposta de ajuste

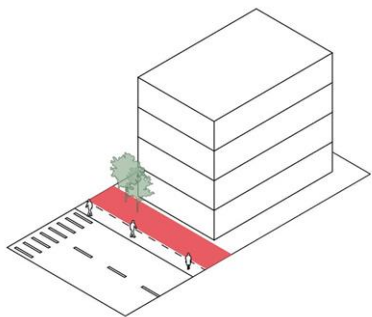
Edificações menores
que 20 mil m²
de área computável* podem:



Edificações com mais
de 20 mil m²
continuam tendo que
atender a Cota de
Solidariedade.

Doação de Calçadas

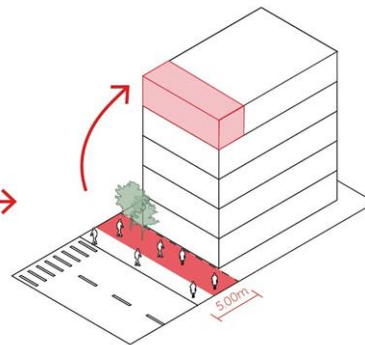
▪ LEI 16.402/16



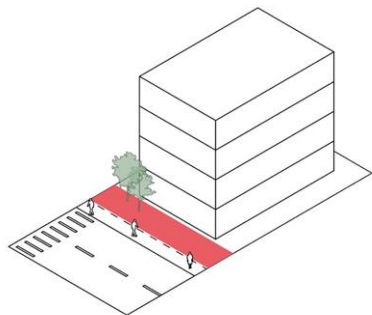
DOAÇÃO



Processo demorado
com benefício de outorga



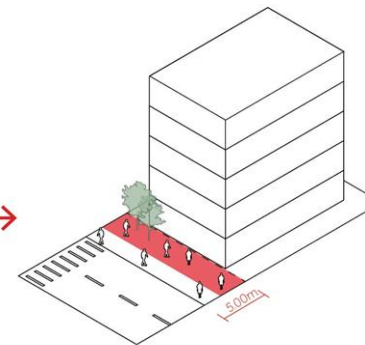
▪ PROPOSTA



SERVIDÃO



Processo rápido
sem benefício de outorga



Pontos excluídos

Desconto nas taxas para construção (Outorga Onerosa)

Não haverá alteração do
valor da outorga

Cota Parte Máxima

Retirou a possibilidade de
redução da densidade de
unidades habitacionais hoje de
20m² terreno / unidade

NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA



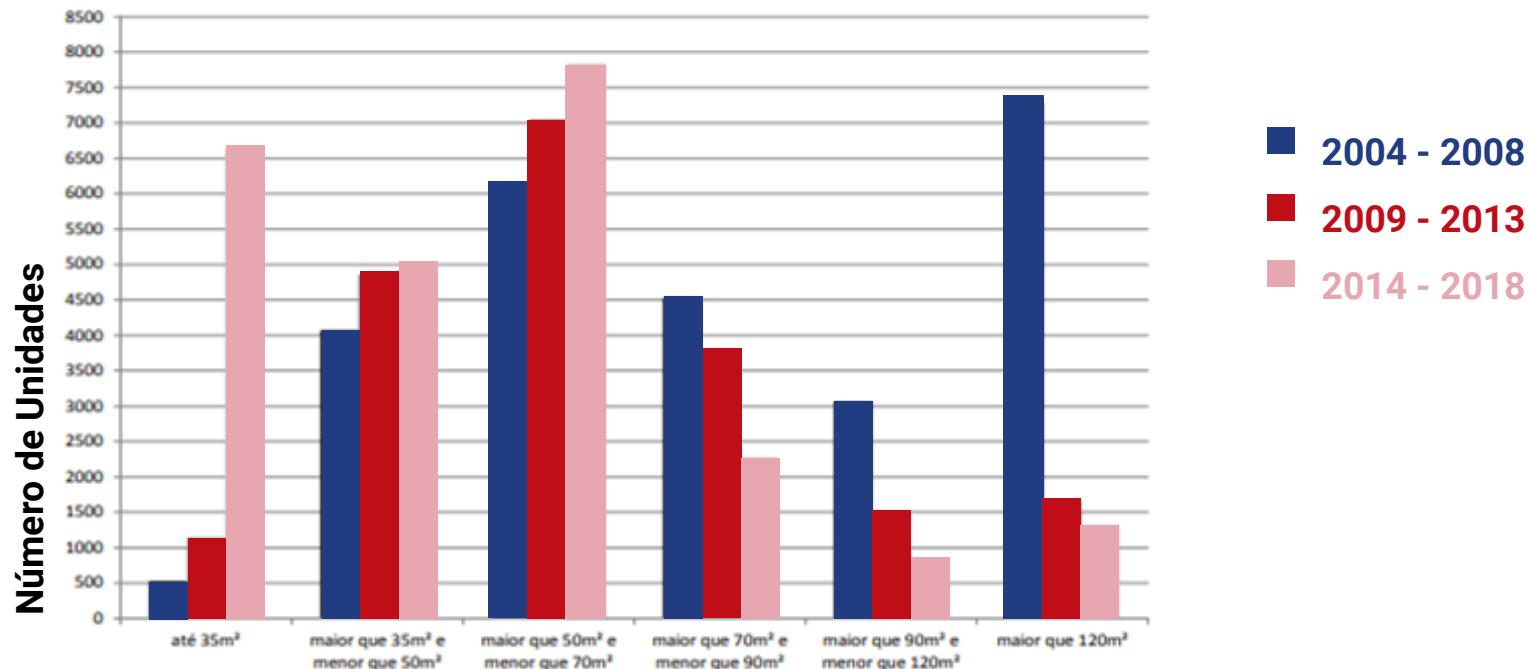
Contrapartida financeira por ano com propostas de OODC (milhões/ano)



Fonte: FUNDURB. Elaboração SMDU/PLANURBE.

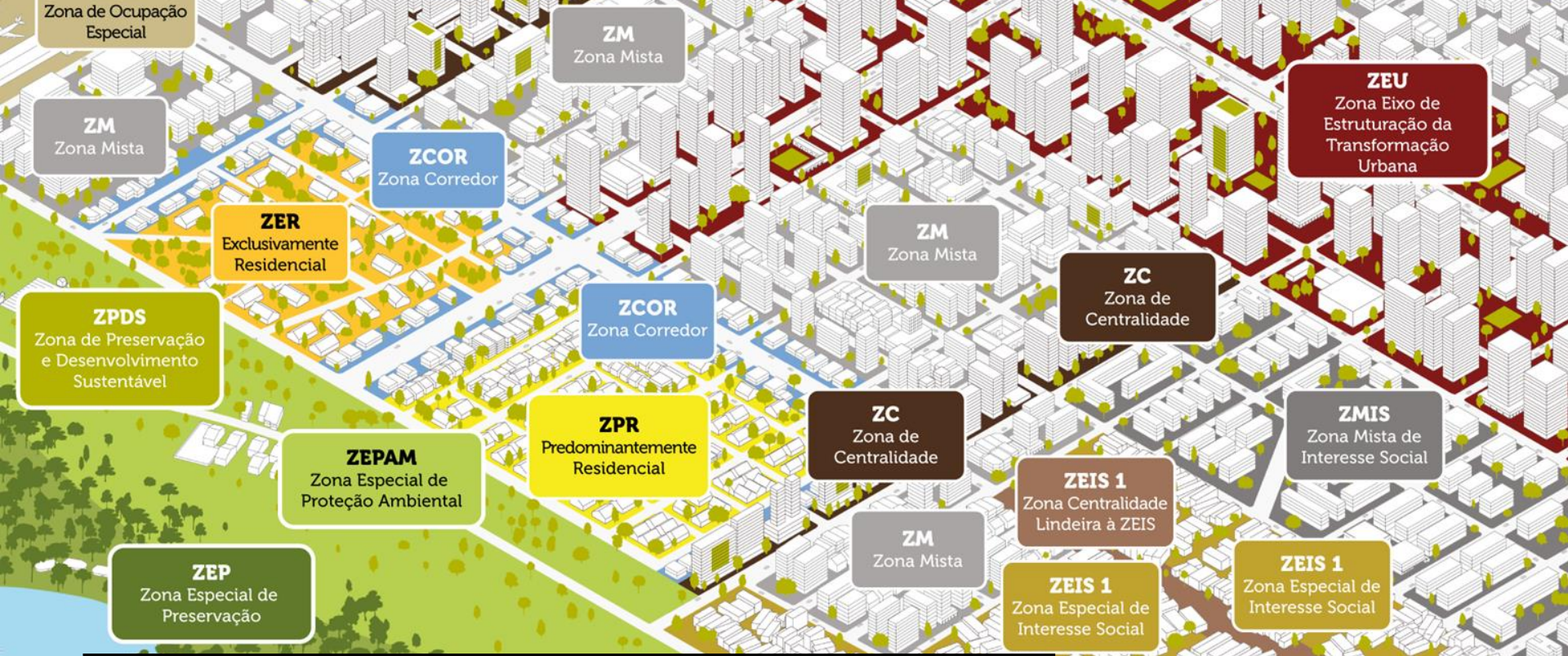


Total de unidades residenciais lançadas por área útil em EETU/ZEU nos 3 períodos



Área de Unidades

Fonte: EMBRAESP | Elaboração: PLANURBE/ SMDU



CMPU | Conselho Municipal de Política Urbana

NOVEMBRO 2019



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO