

Plano Diretor Estratégico Revisão Intermediária

Devolutiva da Etapa 2
e início da Etapa 3

revisão
**Plano
Diretor
SP**
2021-2023


**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO



INTRODUÇÃO

A Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico 2014-2029 visa seu aprimoramento com a realização de ajustes em dispositivos para que suas diretrizes e objetivos estratégicos sejam alcançados até 2029.

Foi planejada para ocorrer, de forma participativa, em três etapas sucessivas, possibilitando o necessário aprofundamento das análises técnicas para a elaboração da proposta de Projeto de Lei a ser encaminhada ao legislativo.



LINHA DO TEMPO

Etapa 1

Abril 2022

Monitoramento e Diagnóstico

Canais de Participação

Oficinas Participe+
Audiências e Reuniões

Sistematização da Participação Social e Definição do Escopo da Revisão

Etapa 2

Setembro 2022

Canais de Participação

Participe+ e Formulário Online
Formulários Físicos
Reuniões com Conselhos
Agenda indígena
Seminário Presencial

Devolutiva da Participação Social e Relatórios Temáticos

Minuta Preliminar do Projeto de Lei

Etapa 3

Janeiro 2023

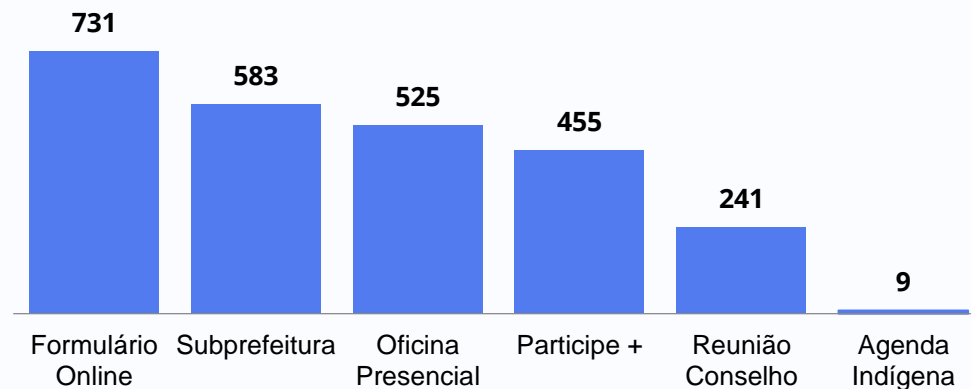


ETAPA 2 DO PROCESSO PARTICIPATIVO

A Etapa 2 do processo participativo foi composta por atividades em diferentes canais de comunicação. Houve consulta pública em meio eletrônico (Participe Mais e formulário online), contribuições presenciais nas Praças de Atendimento das 32 Subprefeituras, debates envolvendo 78 Conselhos Participativos Municipais e Regionais e diálogos com Povos Indígenas.

Ainda, com o apoio do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), promoveu-se o Seminário Presencial com debates em painéis temáticos.

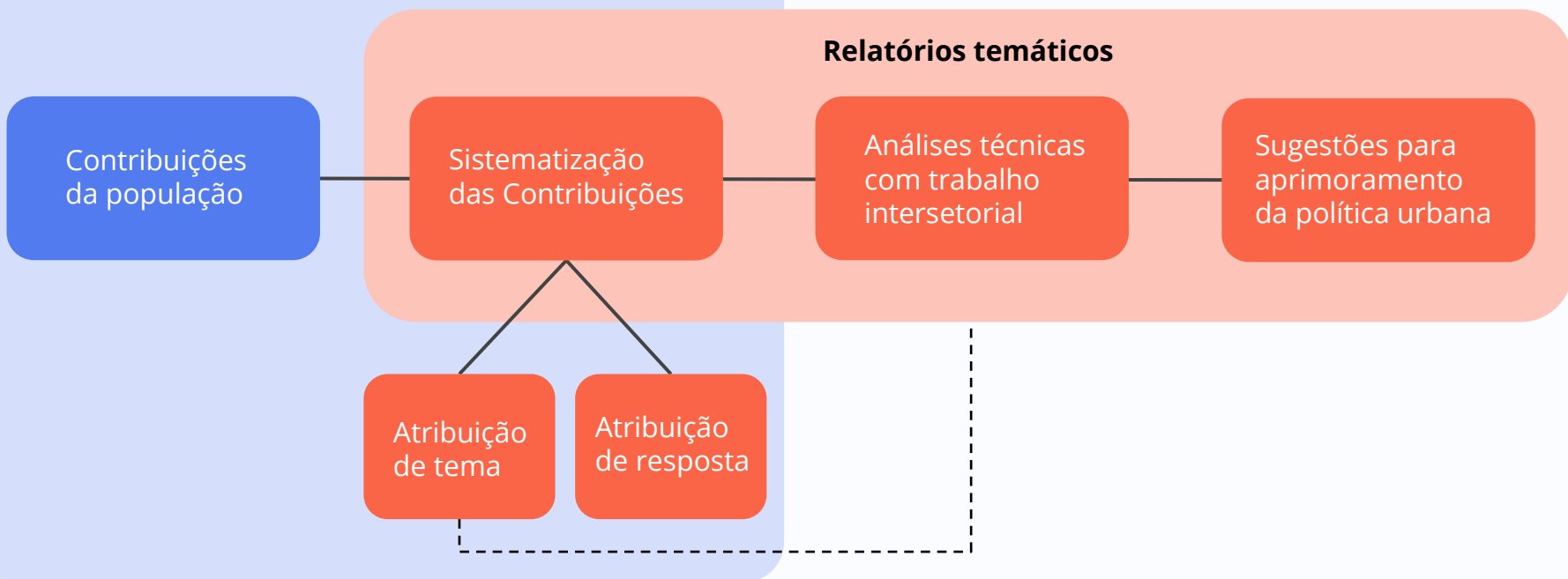
**Total de contribuições: 1.843,
desagregadas em 2.544 subpropostas**





ETAPA 2 - PRODUTOS

Quadro de Respostas às contribuições recebidas – Devolutiva da Etapa 2





ETAPA 2 - PRODUTOS

Quadro de Respostas às contribuições recebidas – Devolutiva da Etapa 2

O Quadro de Devolutiva da Etapa 2 reúne dados de identificação de cada proposta e dois campos de classificação: um tema condizente com o Relatório Temático associado e uma resposta conforme categoria e pertinência do assunto ao PDE.

Relatórios temáticos

Os 22 relatórios temáticos registram o aprofundamento das análises técnicas a partir das contribuições da população.

Agregam a sistematização das problemáticas identificadas, a síntese do processo participativo, o registro dos trabalhos intersetoriais, análises complementares e sugestões para aperfeiçoamento da política urbana.



ETAPA 2 - RELATÓRIOS TEMÁTICOS

ID	Relatórios Temáticos
1	Ordenamento e Reestruturação Urbana - Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETUs)
2	Ordenamento e Reestruturação Urbana - Instrumentos
3	Habitação de Interesse Social - ZEIS
4	Habitação de Interesse Social - Empreendimentos de Habitação Social e Mercado Popular
5	Regularização Fundiária
6	Função Social da Propriedade e Retrofit
7	Direito de Construir e Regularização Edilícia
8	Instrumentos de Gestão Ambiental
9	Saneamento Ambiental e Drenagem
10	Política Ambiental e Mudanças Climáticas
11	Áreas protegidas, áreas verdes e espaços livres

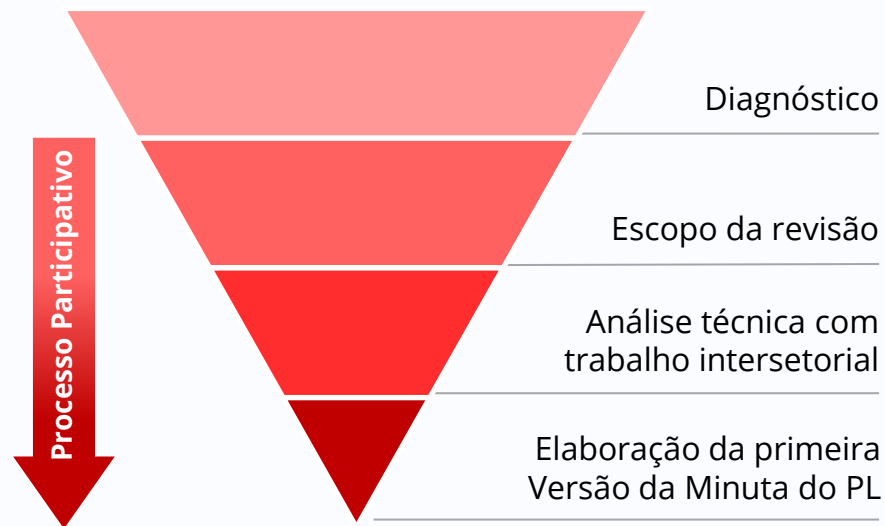
ID	Relatórios Temáticos
12	Patrimônio Cultural - Política e Instrumentos
14	Desenvolvimento Econômico Sustentável - Polos e Zonas de Desenvolvimento Econômico
15	Desenvolvimento Econômico Sustentável - Centralidades e Estratégias
16	Desenvolvimento Econômico Sustentável - Desenvolvimento Rural
17	Política e Sistema de Mobilidade
18	Desenvolvimento Social e Sistema de Equipamentos
19	Gestão Democrática - Sistema de Planejamento Urbano, Instâncias e Instrumentos de Participação Social
20	Gestão Democrática - FUNDURB
21	Agenda 2030
22	Povos Indígenas



MINUTA DO PROJETO DE LEI

A primeira versão da minuta do Projeto de Lei do PDE é resultado da combinação entre as contribuições da população e avaliação técnica e jurídica pelas equipes de SMUL, em interlocução com demais setores da administração pública.

Ao todo, possui 57 artigos, que preservam princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano, e acrescentam dispositivos que visam aprimorar suas estratégias e instrumentos.





COMO LER A APRESENTAÇÃO DA MINUTA

TEMA NA MINUTA

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

TÓPICOS COM AS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES PREVISTAS NA MINUTA

- Aprimoramento da definição das atribuições do Conselho Gestor das ZEIS 1 e 3 sobre o plano de urbanização, na ZEIS 1, ou projeto de intervenção, na ZEIS 3;
- Esclarecimento da atuação do Conselho Gestor de ZEIS para casos de sobreposição entre perímetros de ZEIS 1 e 3 e de Planos de Intervenção Urbana – PIUs.

DIAGRAMAS EXPLICATIVOS

- Aumento do CA de EZEIS em ZEIS 2, 3 e 5 em quadras atingidas pela Área de Influência do Transporte Público Coletivo e, no caso de ZEIS 5, condicionado à destinação de pelo menos 40% da área computável para HIS-1;



Artigos na minuta do PL

Art. 9º, com alteração no art. 48 do PDE;

Art. 10, com alteração no art. 57 do PDE.

REFERÊNCIAS AOS ARTIGOS NA MINUTA E NO PDE



DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Mantidos os princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano;
- Atualização de relevantes temas supervenientes, como a incorporação de diretrizes e princípios dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 e ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais;
- No art. 3º, corrigenda do termo PIU. Onde se lê “Projeto de Intervenção Urbana”, leia-se “Plano de Intervenção Urbana”;
- Atualização do conceito de rede hídrica e ambiental e do Mapa 5, com a inclusão de novas categorias de parques.

Artigos na minuta do PL

Art. 4º, com alteração no art. 2º do PDE;

Art. 5º, com alteração no art. 3º do PDE;

Art. 6º, com alteração no art. 9º do PDE;

Art. 7º, com alteração no art. 24 do PDE;

Art. 8º, com alteração no art. 25 do PDE.



DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

- Aprimoramento da definição das atribuições do Conselho Gestor das ZEIS 1 e 3 sobre o plano de urbanização, na ZEIS 1, ou projeto de intervenção, na ZEIS 3;
- Esclarecimento da atuação do Conselho Gestor de ZEIS para casos de sobreposição entre perímetros de ZEIS 1 e 3 e de Planos de Intervenção Urbana – PIUs.

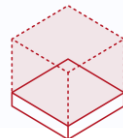
- Aumento do CA de EZEIS em ZEIS 2, 3 e 5 em quadras atingidas pela Área de Influência do Transporte Público Coletivo e, no caso de ZEIS 5, condicionado à destinação de pelo menos 40% da área computável para HIS-1;



LOCALIZADOS EM
ZEIS 2, 3 E 5



ÁREA DE INFLUÊNCIA DO
TRANSPORTE PÚBLICO



+ 50% CA

Artigos na minuta do PL

Art. 9º, com alteração
no art. 48 do PDE;

Art. 10, com alteração
no art. 57 do PDE.



DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)

- Atualização, dentre os objetivos da zona, o da proteção das áreas indígenas demarcadas pelo governo federal, em prol do reconhecimento e preservação dos modos de vida dos povos originários, com incentivo à conservação e valorização de seu patrimônio cultural.

Artigos na minuta do PL

Art. 11, com alteração
no art. 62 do PDE.



DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

- Orientações a respeito da declaração de vigência das condições de instalação nas áreas de influência dos EETU:
 1. no caso dos novos traçados do sistema estrutural de transporte coletivo de alta e média capacidades previstos no Mapa 9, incluído pela revisão;
 2. nas hipóteses da necessidade de alteração do traçado originalmente previsto para os eixos demarcados.

- Ajuste na definição de áreas não computáveis referentes a vaga de garagem para o uso "R" (residencial), sendo:



**1 vaga não
computável**

Por Unidade Habitacional (UH), desde que a unidade possua área privativa igual ou maior que 35m²

ou

A cada 70m² de área construída computável, descontadas a área de UHs menores que 35m² de área privativa e áreas de vagas computáveis

Artigos na minuta do PL

Arts. 13 e 14, com inclusão dos artigos 77-A e 77-B ao PDE;

Art. 15, com alteração no art. 80 do PDE;

Art. 16, com alteração no art. 83 do PDE.



DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

- Em consonância com o Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima, complementação do art. 89, para evitar uso de soluções que causem desequilíbrio nos ecossistemas naturais e levem a ponto de não retorno, e para adotar medidas de não arrependimento.

Artigos na minuta do PL

Art. 17, com alteração
no art. 89 do PDE.



DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

- Inclusão do instrumento de desapropriação por hasta pública e correspondente detalhamento em subseção específica;
- Esclarecimento quanto a possibilidades adicionais de indução ao cumprimento da função social da propriedade, o que inclui chamamento público para a realização de consórcio imobiliário para implantação de HIS;
- Ampliação das áreas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, que são: PIUs, AIUs, AELs, áreas de Concessão Urbanística, além da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM);
- Previsão da elaboração de Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis que não cumprem a função social;

Artigos na minuta do PL

Art. 18, com alteração no art. 90 do PDE;

Art. 19, com alteração no art. 91 do PDE;

Art. 22, com inclusão do art. 99-A ao PDE.



DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

- Atualização sobre imóveis subutilizados e não utilizados, remetendo aos coeficientes mínimos estabelecidos na LPUOS;
- Regulação da possibilidade de o proprietário que der o adequado aproveitamento ao imóvel notificado, promover, às suas expensas, o cancelamento da averbação na respectiva matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

Artigos na minuta do PL

Art. 20, com alteração nos artigos 93 e 95 do PDE;

Art. 21, com alteração no art. 97 do PDE;

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

- Aprimoramento do texto referente ao pagamento para o proprietário que transferir seu imóvel para a realização do Consórcio Imobiliário.

DA COTA DE SOLIDARIEDADE

- Exigência de destinação mínima de 50% para HIS 1.

Artigos na minuta do PL

Art. 23, com alteração no art. 102 do PDE.

Art. 24, com alteração no art. 112 do PDE.





DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- Ajustes decorrentes da revisão de parâmetros urbanísticos em perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico;
- Regulação da atualização anual do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa do Direito de Construir, com a correção da denominação da unidade a ser ouvida: Conselho Municipal de Valores Imobiliários – CMVI;
- Alterações no Quadro 5 – Fator de Interesse Social (Fs) e no Quadro 6 – Fator de Planejamento (Fp), quanto aos coeficientes utilizados para o cálculo da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Art. 117 do PDE.

Artigos na minuta do PL

Art. 25, com alteração no art. 116 do PDE;

Art. 26, com alteração no art. 118 do PDE;

Anexo I – Quadro 5

Anexo II – Quadro 6



DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

- Ampliação da utilização da TDC para implantação dos parques propostos (Quadro 7) e preservação de áreas particulares demarcadas como ZEPAM localizados na zona urbana da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;
- Remissão à legislação específica para aplicação da TDC para fins de Regularização Fundiária Urbana – REURB;
- Nos casos de TDC com doação de imóvel, explicitação da necessidade de avaliação da conveniência e do interesse público para recebimento da área, com possibilidade de instituição de contrapartidas adicionais compatíveis com os objetivos da política urbana;
- Especificação de fatores de incentivo à doação de área para implantação de parques, conforme valor estipulado no Quadro 14, sendo: 1,4 para área com valor de terreno inferior ou igual a R\$2.000,00 o metro quadrado, e 1 para superior.

Artigos na minuta do PL

Art. 27, com alteração no art. 123 do PDE;

Art. 28, com alteração no art. 124 do PDE;

Art. 29, com alteração no art. 126 do PDE;

Art. 30, com alteração no art. 127 do PDE.



DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

- Inclusão do Reordenamento Urbanístico Integrado no rol de instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana;
- Aprimoramentos sobre os Planos de Intervenção Urbana (PIUs), que objetivam a produção de estudos técnicos mediante participação social, assim como a definição dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana

MODALIDADES DE PIUs

1. PIU DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA
2. PIU DE ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL (ZOE)



INSTRUMENTOS

1. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
2. CONCESSÃO URBANÍSTICA
3. ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA
4. ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL
5. REORDENAMENTO URBANÍSTICO INTEGRADO

Artigos na minuta do PL

Art. 31, com alteração no art. 134 do PDE;

Art. 33, com alteração no art. 136 do PDE.



DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

- Possibilidade de elaboração de PIUs a pedido do proprietário, mediante manifestação de interesse público ou privado – MIP, assegurada a compatibilidade com a Política Urbana.
- Aprimoramento sobre a indicação de instrumentos de gestão ambiental a serem providenciados previamente para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana.

Artigos na minuta do PL

Art. 32, com inclusão do art. 134-A ao PDE;

Art. 33, com alteração no art. 136 do PDE.



DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

- Alteração de 25% para 30% no percentual mínimo de aplicação dos recursos arrecadados para Habitação de Interesse Social, tanto no perímetro de abrangência quanto no expandido da Operação Urbana Consorciada.

DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)

- Adequação da redação referente à implantação das AIUs por quaisquer dos instrumentos de política urbana, observados os requisitos próprios.

Artigos na minuta do PL

Art. 35, com alteração no art. 142 do PDE;

Art. 36, com alteração no art. 148 do PDE;



DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

- Previsão de que empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas de qualquer porte localizados junto às divisas de terras indígenas demarcadas estarão sujeitas à avaliação de EIV/RIV;
- Regulação do conteúdo mínimo para o Estudo de Viabilidade Ambiental.

Artigos na minuta do PL

Art. 37, com alteração no art. 151 do PDE;

Art. 38, com alteração no art. 152 do PDE.



DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Remissão à legislação municipal específica sobre Regularização Fundiária Urbana – REURB, inclusive para orientar a incidência dos instrumentos relacionados.

Artigos na minuta do PL

Art. 39, com alteração
no art. 164 do PDE.



DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SUSTENTÁVEL

- Inclusão de remissão ao marco legal das *startups* e do empreendedorismo inovador;
- Absorção dos “Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico” pelos Polos Estratégicos de Desenvolvimento correspondentes;
- Enquadramento de áreas do Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Jacu Pêssego como centralidades polares, aplicando-se Fator de Planejamento (Fp) igual a zero para uso Não Residencial;
- Criação de centralidades lineares para áreas do perímetro de incentivo da Av. Coronel Sezefredo Fagundes e das Rodovias Anchieta e Raposo Tavares, com possibilidade de incentivos fiscais e urbanísticos a serem instituídos por leis específicas.

Artigos na minuta do PL

Art. 41, com inclusão do art. 175-A ao PDE;

Art. 42, com inclusão do art. 179-A ao PDE;

Art. 43, com inclusão dos arts. 181-A, 181-B, 181-C e 181-D ao PDE.



DA POLÍTICA E SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

- Remissão ao marco legal do saneamento básico e à Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas, com indicação das ações prioritárias representadas pelo Mapa 12;

DA POLÍTICA E SISTEMA DE MOBILIDADE

- Inclusão e previsão da elaboração do Plano Municipal de Rotas Acessíveis de forma participativa, com debate pelo órgão colegiado municipal de acessibilidade.

Artigos na minuta do PL

Art. 44, com inclusão do art. 199-A ao PDE;

Inclusão do Mapa 12 ao PDE.

Art. 45, com inclusão do art. 236-A ao PDE.



AÇÕES PRIORITÁRIAS NO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES

- Atualização da redação com inclusão de novas tipologias de parques, conforme Planpavel.

SISTEMA DE EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS

- Inclusão dos indígenas dentre os grupos de proteção integral prioritários;
- Previsão da elaboração de planos setoriais abrangendo atendimento especializado em saúde e educação indígena nas áreas da cidade com maior concentração dessa população.

Artigos na minuta do PL

Art. 46, com alteração
no art. 274 do PDE.

Art. 47, com alteração
no art. 303 do PDE;

Art. 48, com alteração
no art. 305 do PDE.



DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

- Atualização da composição do CMPU, com inclusão de um membro eleito dentre os representantes do Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência;
- Aprimoramento da conceituação dos Planos de Bairro e de sua integração ao Sistema de Planejamento, por meio dos respectivos Planos de Ação das Subprefeituras;
- Previsão de procedimento para elaboração dos Planos de Bairro, com definição de etapas que permitam a análise de sua compatibilidade com a normatização vigente, bem como assegurando a participação social.

Artigos na minuta do PL

Art. 49, com alteração no art. 327 do PDE;

Art. 50, com alteração no art. 347 do PDE.



DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Enquadramento das novas categorias de parque (Urbano de Conservação e Orla) como ZEPAM, conforme Quadro 7 e Mapa 5;
- Acréscimo de definições no Quadro 1 do PDE: Parque Urbano, Parque Urbano de Conservação, Parque Orla, Área Privativa e Concessão Urbanística;
- Indicação de quadros e mapas anexos ao PDE, substituídos pelos correspondentes anexos do PL;
- Inclusão do Mapa 12 – Ações Prioritárias do Sistema de Drenagem;
- Revogação dos dispositivos do inciso IV do §2º do art. 326 e dos artigos 362 a 366 da Lei nº 16.050/2014.

Artigos na minuta do PL

Art. 51, com alteração no art. 375 do PDE;

Art. 52, com alteração no Quadro 1 do PDE;

Art. 53, com indicação de alterações/substituições nos quadros 5, 6 e 7, e nos mapas 5, 8 e 9 do PDE;

Art. 54, que adiciona Mapa 12 ao PDE;

Art. 56, que revoga inciso do art. 326 e os artigos 362 a 366 do PDE.



ANEXO I - QUADRO 5

- Alteração na modulação do fator de interesse social (Fs) para Uso Habitacional.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Anexo I da Lei nº

Quadro 5. Fator de interesse social (Fs) da Lei nº 16.050/2014

Usos	Valores de Fs
Uso Habitacional (2)	
Habitação de Interesse Social – HIS 1	0,0
Habitação de Interesse Social – HIS 2	0,2
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m ²	0,4
Habitação do Mercado Popular – HMP de 51 Até 70m ²	0,6
Habitação com área menor ou igual a 35 m ²	1,0
Habitação com área maior que 35 m ² e menor ou igual a 70m ²	0,8
Habitação com área maior que 70m ²	1,0
Uso Institucional	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas Públicas	0,0

Artigos na minuta do PL

Art. 53, com atualização do Quadro 5.



ANEXO II - QUADRO 6

- Alteração na modulação do fator de planejamento (Fp).

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Anexo II da Lei nº

Quadro 6. Fator de planejamento (Fp)

Macrozonas	Macroáreas	Setores	Subsetores	Fp R	Fp nR
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Macroárea de Estruturação Metropolitana	Setor Eixos de Desenvolvimento	Noroeste	1,3	0
			Arco Jacu-Pêssego	1,3	0
			Avenida Cupecê	1,0	0
			Arco Leste	1,0	0
			Fernão Dias	1,3	0
		Setor Central		1,2	1,3
		Setor Orla Ferroviária e Fluvial	Arco Tietê	2,0	2,0
			Arco Tamandateí	2,0	2,0
			Arco Pinheiros	2,0	2,0
			Arco Jurubatuba	2,0	2,0
Macroárea de Urbanização Consolidada		1,0	1,3		
Macroárea de Qualificação Urbana		0,6	0,5		
Macroárea de Redução da Vulnerabilidade		1,0	0		
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental		1,0	0	
	Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental		1,0	0	

NOTAS:

1 – Projetos de Intervenção Urbana elaborados para os setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana poderão estabelecer Fatores de Planejamento adequados às especificidades de cada território

Artigos na minuta do PL

Art. 53, com atualização do Quadro 6.

Venha contribuir! Processo Participativo

O envolvimento da sociedade neste processo de revisão é essencial. Consulte a agenda de participação da etapa 3 da revisão intermediária e faça sua proposta de revisão através de meios digitais pela plataforma [planodiretorsp](https://planodiretorsp.gov.br).

Acesse pelo link ou pelo QRcode ao lado:
<https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/>



revisão
**Plano
Diretor
SP**
2021-2025



revisão
**Plano
Diretor
SP**
2021-2023



**Agradecemos
a atenção!**

SMUL/Planurb
Janeiro de 2023

