



O Plano Diretor Estratégico - PDE 2002 e os Planos Regionais Estratégicos - PREs 2004 do município de São Paulo

Seminário
**“Planejamento, Desenvolvimento Urbano e
Sustentabilidade”**

Escola de Formação do Servidor Público Municipal
São Paulo – SP
23 de março de 2012

As imagens, slides constam do arquivo de SEMPLA-Deurb e Deinfo e de SMDU – Deurb e Dipro

Macrometrópole Paulista

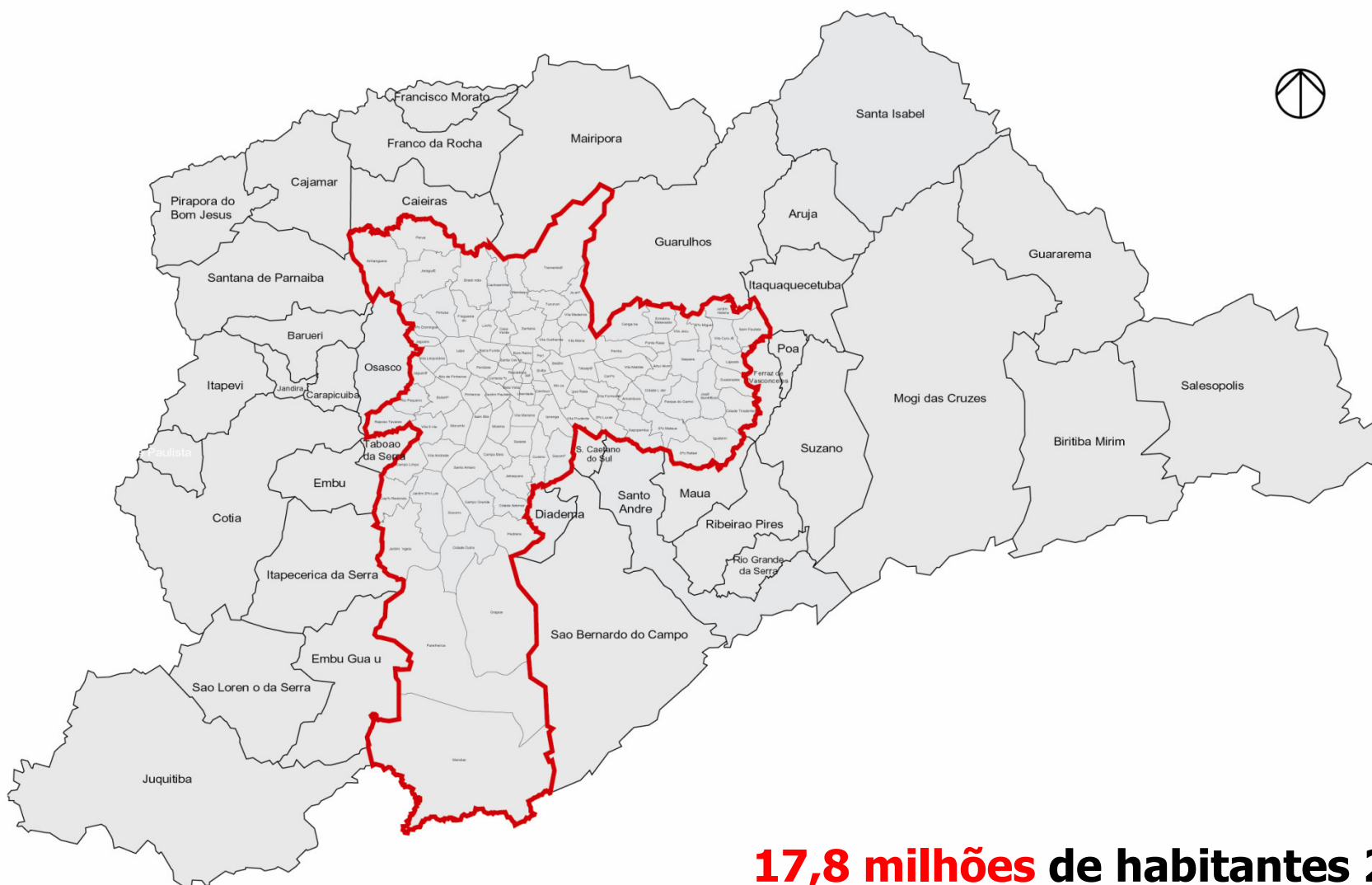
Fonte: Emplasa



23,9 milhões de habitantes 2000

Elaboração: Sempla 2002

Região Metropolitana de São Paulo



17,8 milhões de habitantes 2001

Histórico da Expansão Urbana 1950 a 1962

1950 – 2.198.096 hab.

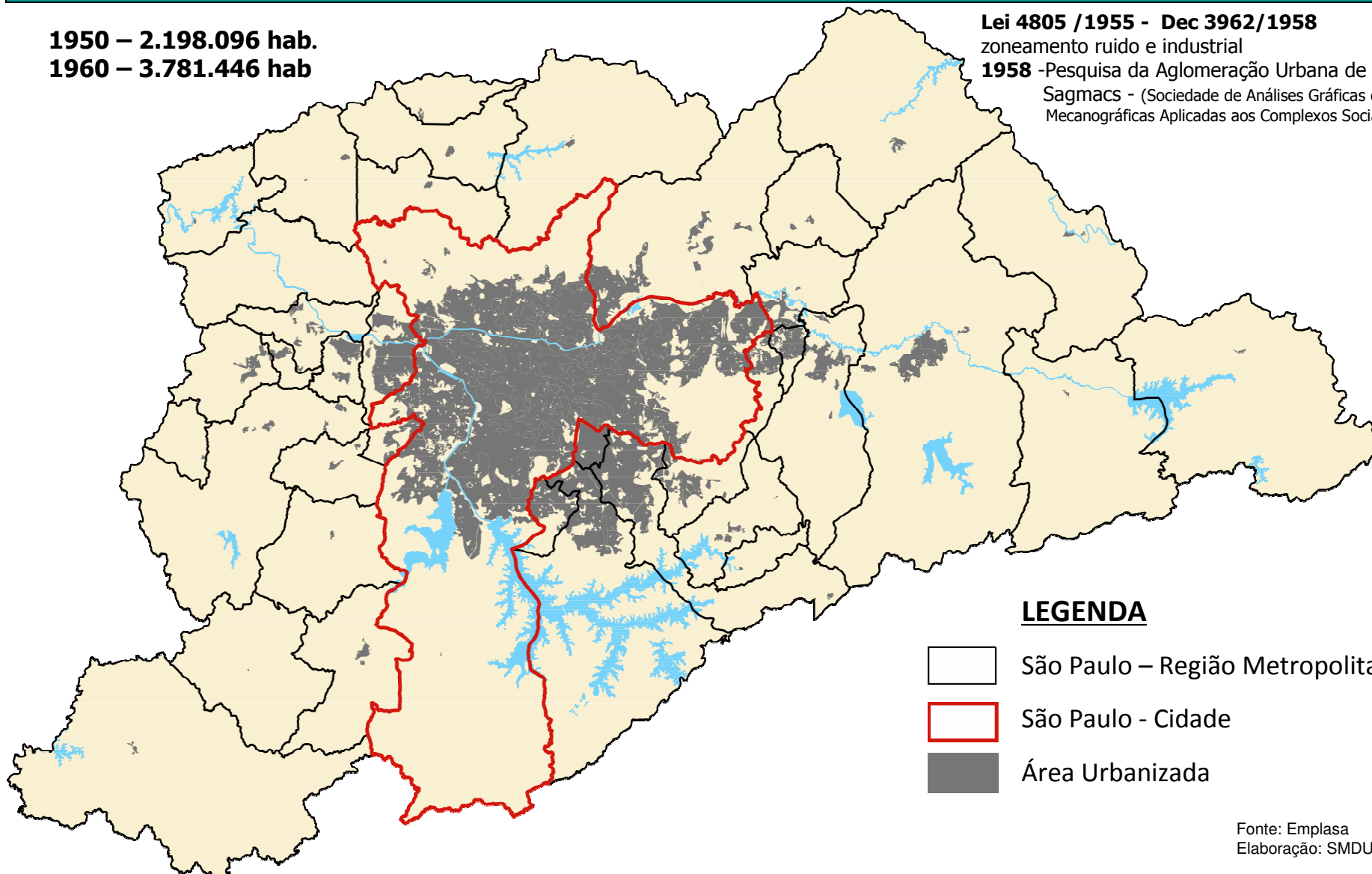
1960 – 3.781.446 hab

Lei 4805 /1955 - Dec 3962/1958




zoneamento ruído e industrial

1958 -Pesquisa da Aglomeração Urbana de SPaulo

Sagmacs - (Sociedade de Análises Gráficas e
Mecanográficas Aplicadas aos Complexos Sociais)



LEGENDA

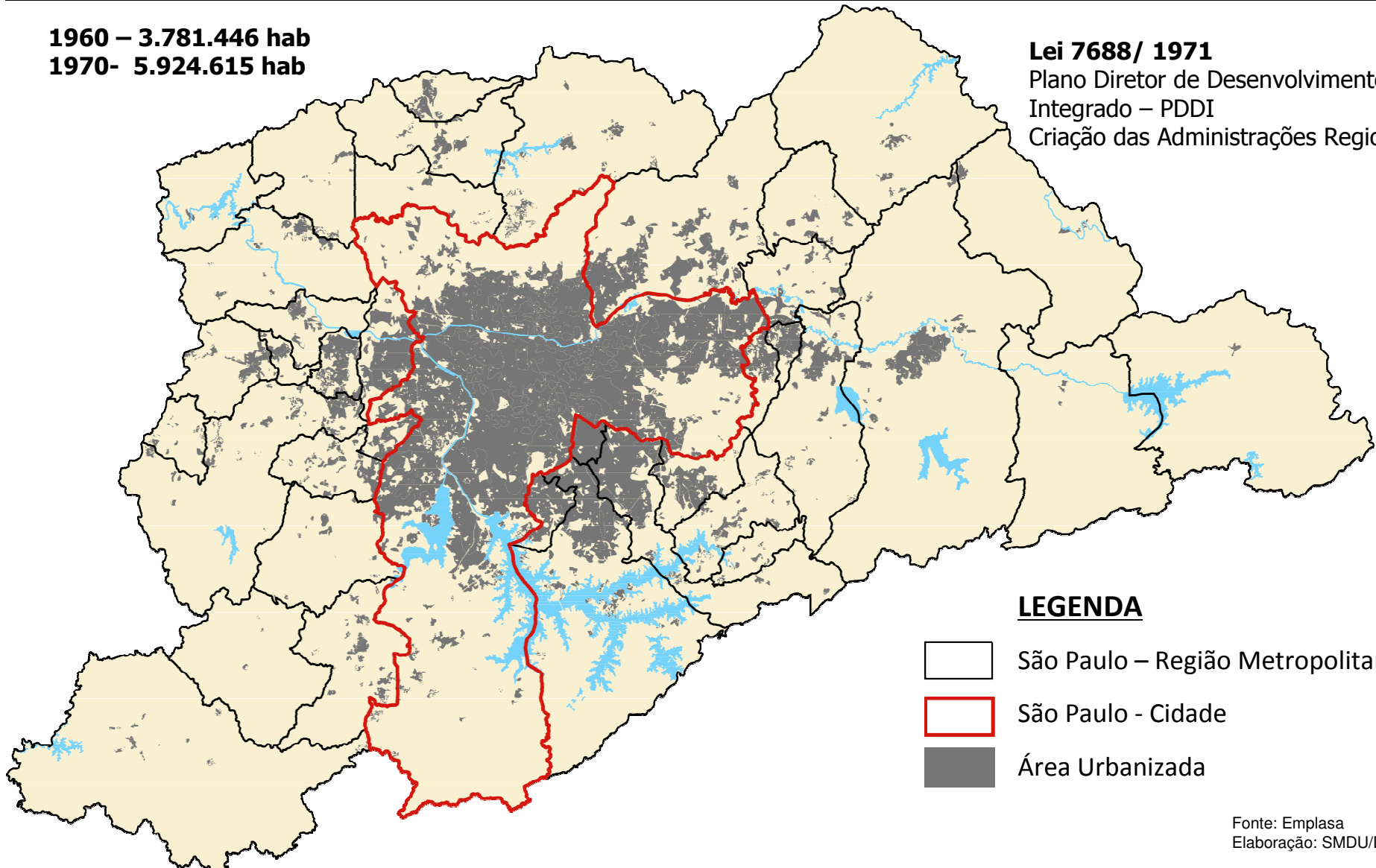
-  São Paulo – Região Metropolitana
-  São Paulo - Cidade
-  Área Urbanizada

Fonte: Emplasa
Elaboração: SMDU/DIPRO




Histórico da Expansão Urbana 1963 a 1974

1960 – 3.781.446 hab
1970- 5.924.615 hab

Lei 7688/ 1971
Plano Diretor de Desenvolvimento
Integrado – PDDI
Criação das Administrações Regionais



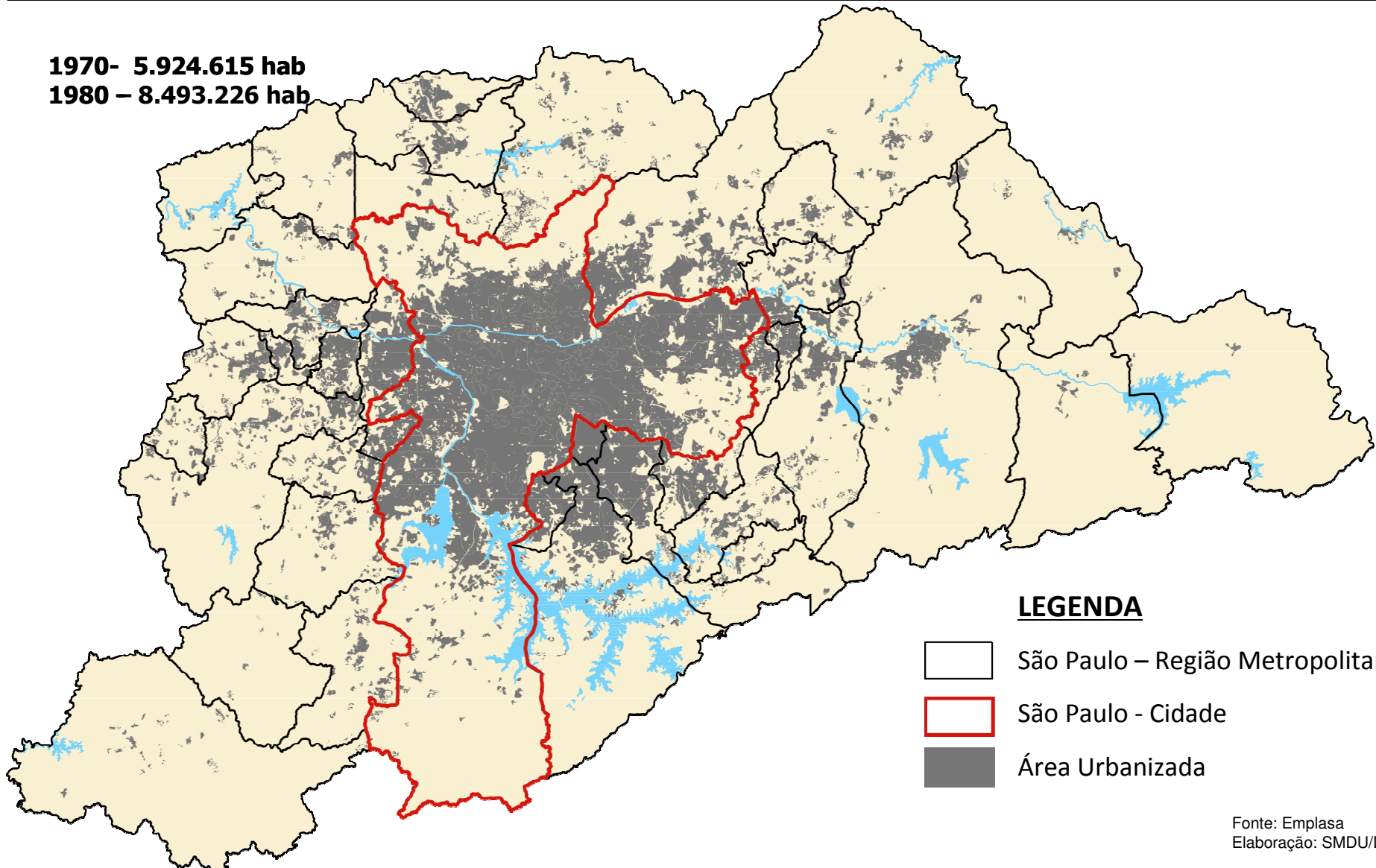
LEGENDA

-  São Paulo – Região Metropolitana
-  São Paulo - Cidade
-  Área Urbanizada

Fonte: Emplasa
Elaboração: SMDU/DIPRO

Histórico da Expansão Urbana 1975 a 1985

1970- 5.924.615 hab
1980 – 8.493.226 hab



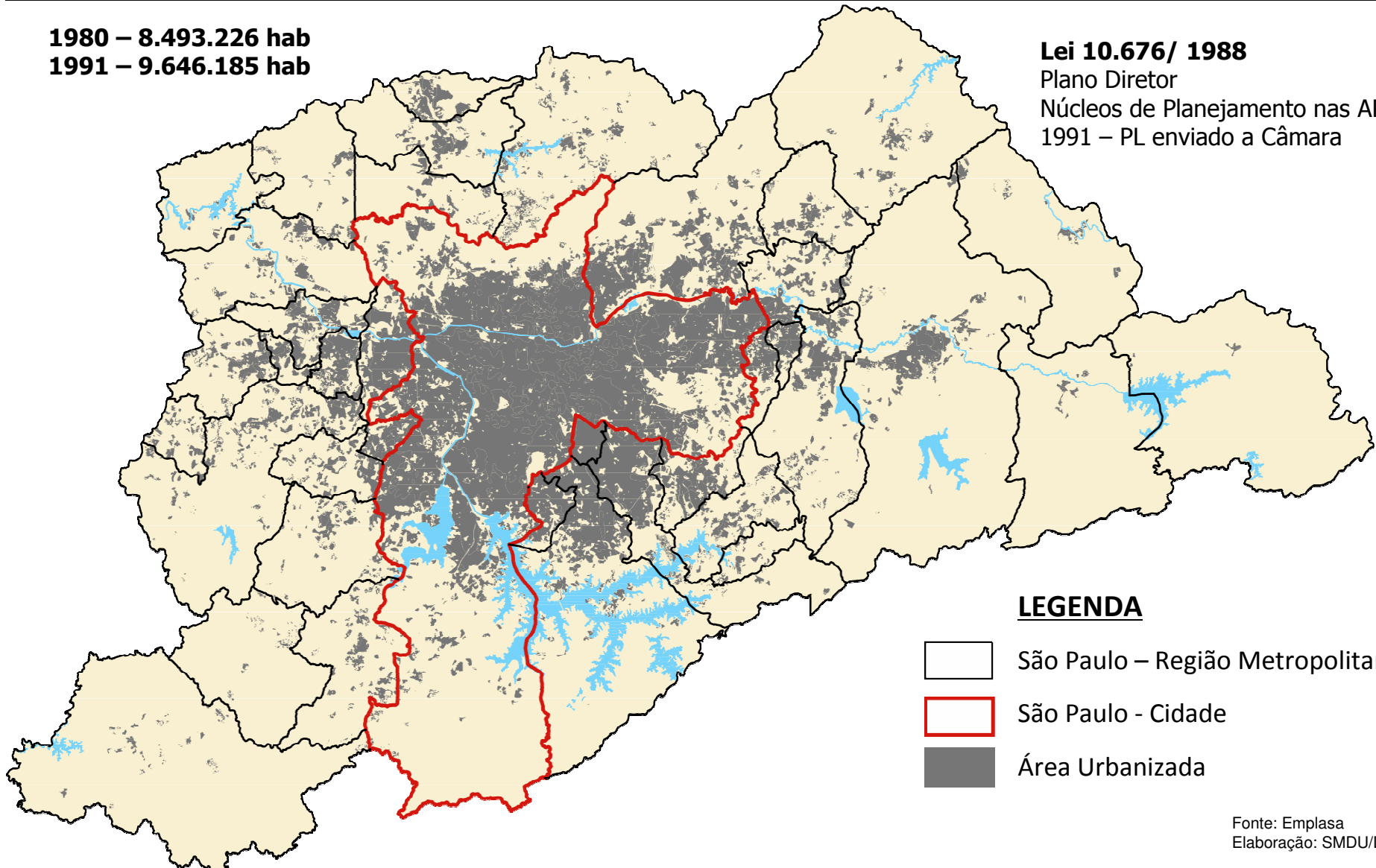
Fonte: Emplasa
Elaboração: SMDU/DIPRO

Histórico da Expansão Urbana 1986 a 1992

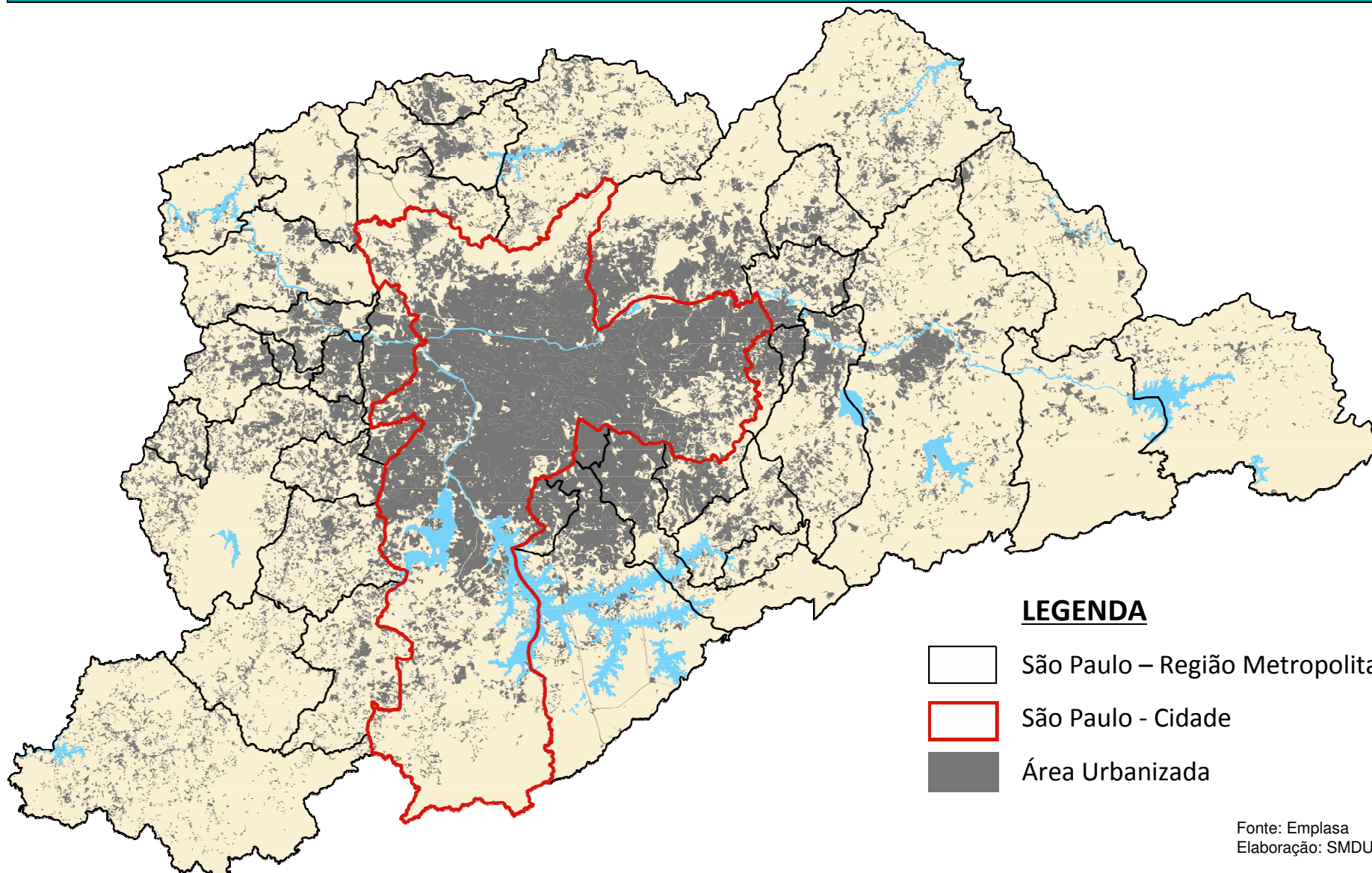
1980 – 8.493.226 hab
1991 – 9.646.185 hab

Lei 10.676/ 1988




Plano Diretor
Núcleos de Planejamento nas ARs
1991 – PL enviado a Câmara



Histórico da Expansão Urbana 1993 a 2002



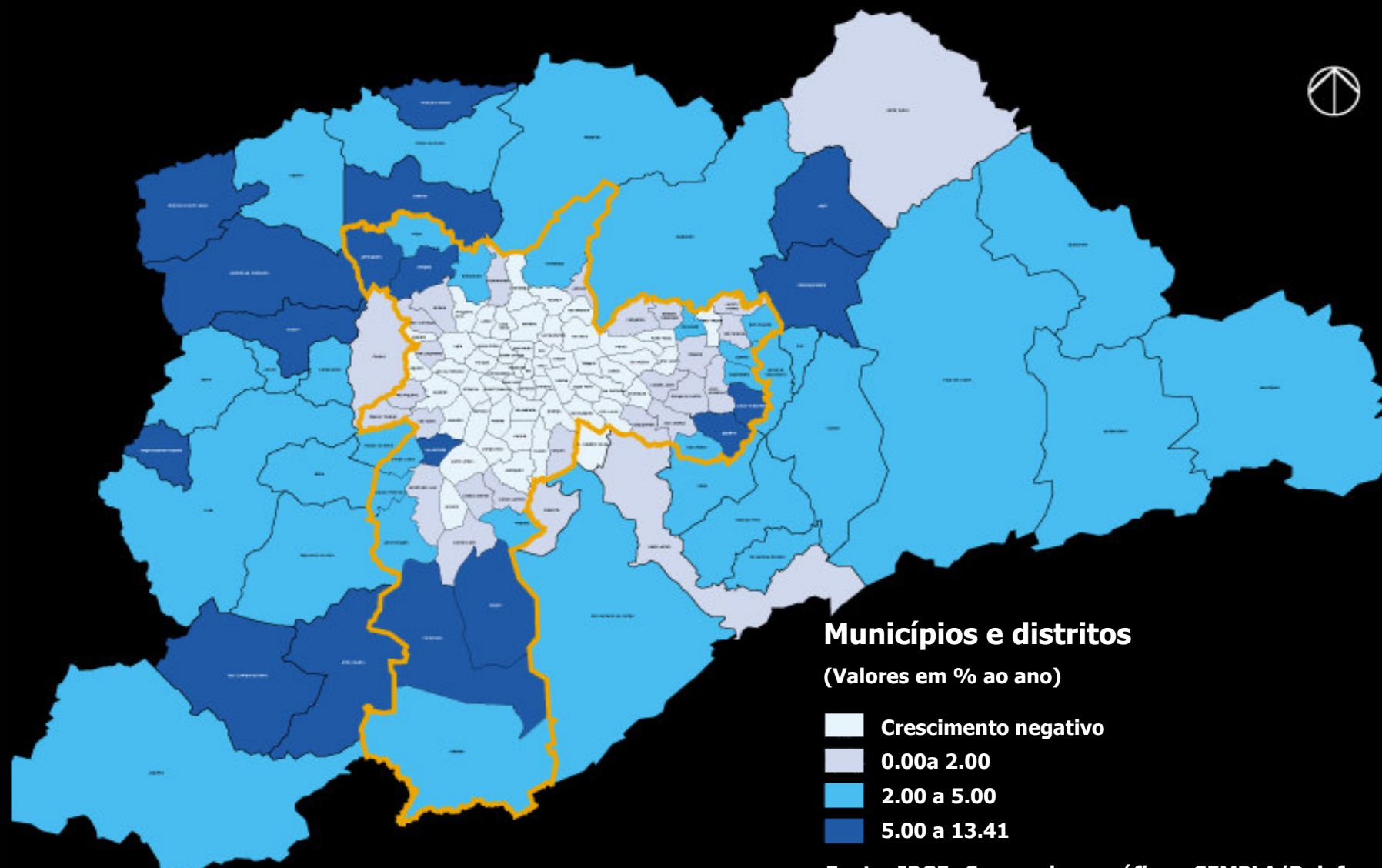
LEGENDA

-  São Paulo – Região Metropolitana
-  São Paulo - Cidade
-  Área Urbanizada

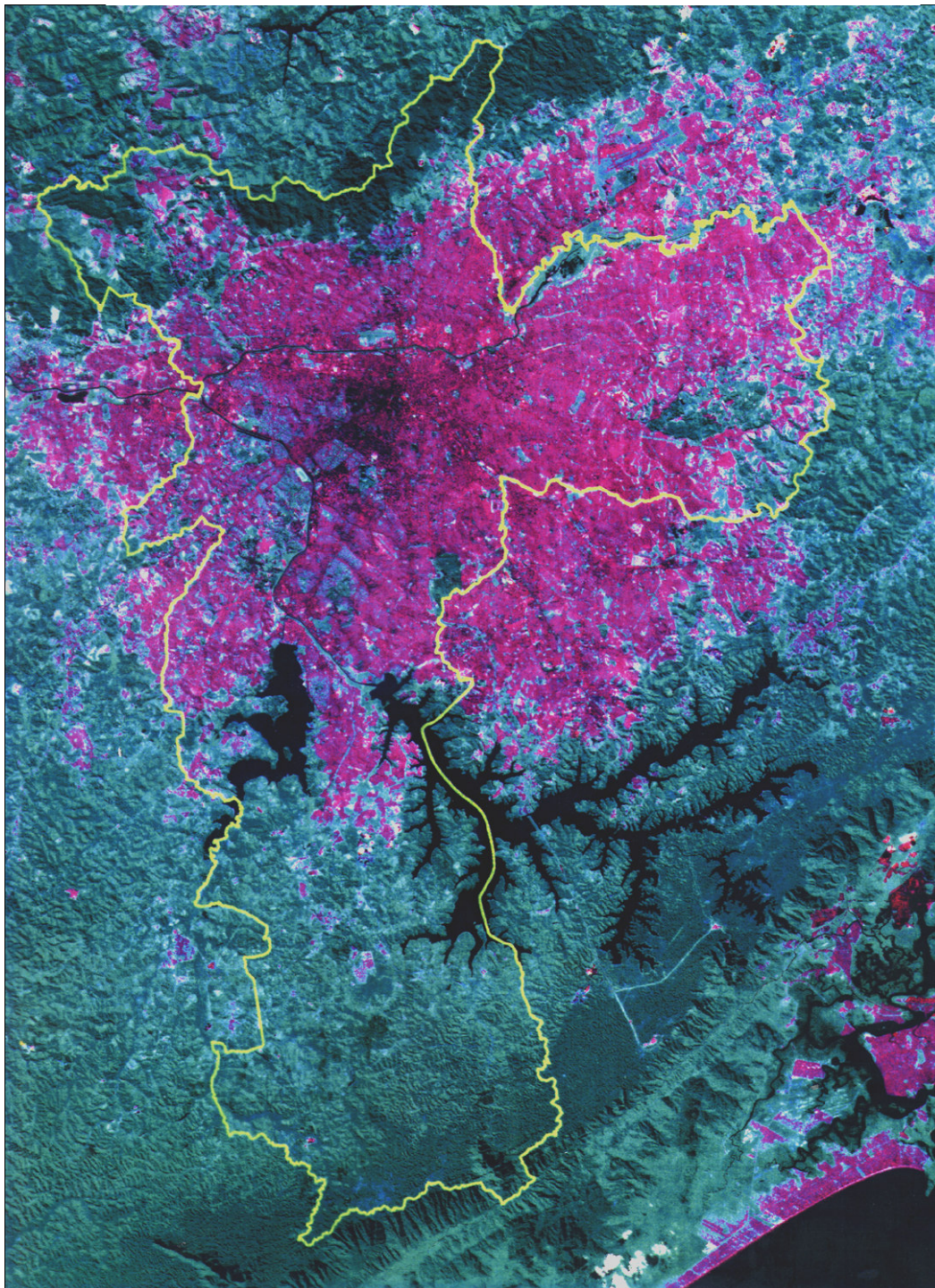
Fonte: Emplasa
Elaboração: SMDU/DIPRO

Intensidade da taxa de crescimento

Região Metropolitana de São Paulo **1996-2000**



Fonte: IBGE- Censos demográficos, SEMPLA/Deinfo



São Paulo

2001

10,4 milhões de habitantes

2010

11,4 milhões de habitantes

Censo 2010 – 11.253.503 hab

Elaboração Sempla 2002

Quarta maior cidade do mundo em 2002

Aspectos positivos



Aspectos negativos - 2002



Quarta maior cidade do mundo em 2002

Aspectos positivos

Maior centro universitário do país

Pólo de excelência médica
da América do Sul

Pólo de **turismo de negócios**

Principal conjunto de **aeroportos**
da América do Sul

Grande Potencial de **qualificação
de mão de obra**

Crescente diversidade de
oportunidades econômicas

**Maior concentração de instituições
e eventos culturais** da América do Sul

Aspectos negativos - 2002



Quarta maior cidade do mundo em 2002

Aspectos positivos

Maior centro universitário do país

Pólo de excelência médica
da América do Sul

Pólo de **turismo de negócios**

Principal conjunto de **aeroportos**
da América do Sul

Grande Potencial de **qualificação
de mão de obra**

Crescente diversidade de
oportunidades econômicas

**Maior concentração de instituições
e eventos culturais** da América do Sul

Aspectos negativos - 2002

Desigualdade social e territorial

20% da população mora em **favelas**

Taxa de **desemprego: 16,1%**

Taxas de **homicídio: 57**
a cada 100.000 hab

Média de **tempo gasto** em
transporte: 2 horas/dia

Média de **congestionamento:**
+ de 100 km/ h. pico

São Paulo

Qual o cenário proposto para 2012?

Cidade **desconcentrada** e **poder descentralizado**

Recuperação das áreas degradadas

Urbanização e **regularização** dos bairros irregulares

Circulação e transportes melhorados

Espaços públicos mais seguros e de qualidade

Nova fase de industrialização com indústrias menores e de alto valor agregado

Qual o cenário proposto para 2012?

Diversificação e expansão do setor de Serviços:

Comunicação, Editoria, Turismo, Moda, Gastronomia e Informática

Centro principal requalificado com habitação e trabalho

Novos centros de atividades diversificadas

Paisagem urbana de qualidade e beleza

Qualificação da construção civil

Desenvolvimento de setores da **economia solidária**

Adolescentes com oportunidades de estudo, trabalho, cultura e lazer

Diminuição radical da violência e aumento da **civilidade** e da **solidariedade**

São Paulo 2012

Cidade com maior **inclusão social**
e melhor **qualidade de vida**

Como chegar lá?

Um dos instrumentos é o
Plano Diretor Estratégico

São Paulo 2012

Plano Diretor Estratégico

Mas o que é o Plano Diretor Estratégico?

É uma **lei** que tem por objetivo **transformar** a **realidade urbana** e **organizar** o crescimento e o desenvolvimento da **cidade**.

São Paulo 2012

Plano Diretor Estratégico

Qual a estrutura da lei do Plano?

1. **Preceitos** condutores e **objetivos** gerais
2. **Diretrizes** políticas e **ações** estratégicas
3. Plano **urbanístico-ambiental**
4. Sistema de **planejamento e gestão**

Plano Diretor Estratégico

Plano **urbanístico-ambiental**

Elementos Estruturadores e Elementos Integradores organizam a urbanização do território do Município

Plano Diretor Estratégico

Plano **urbanístico-ambiental**

Elementos Estruturadores:

1. Rede Hídrica Estrutural Parques e Áreas Verdes
2. Rede Viária Estrutural
3. Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo
4. Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades

Plano Diretor Estratégico

Plano **urbanístico-ambiental**

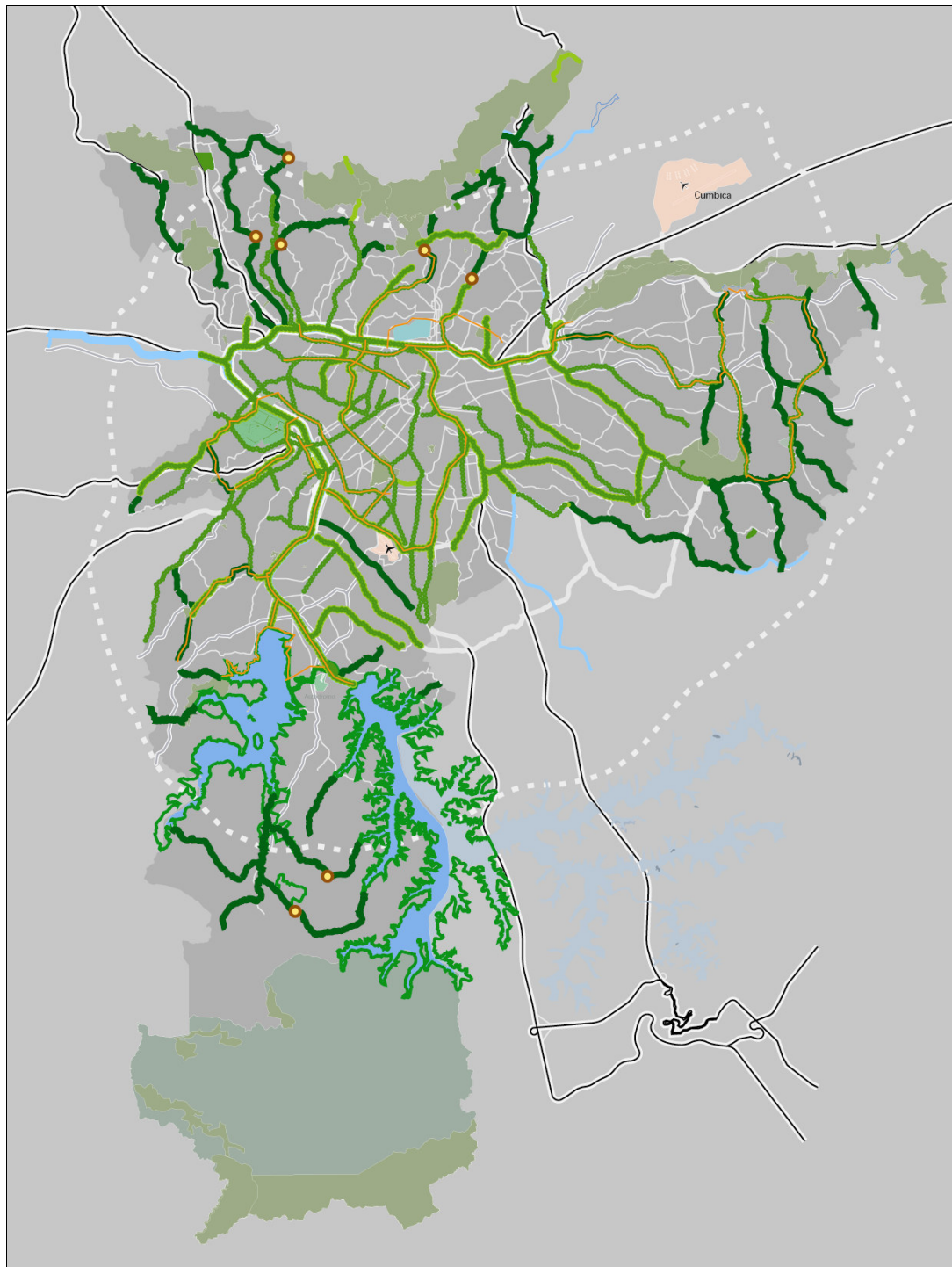
Elementos Integradores:

- 1. Habitação**
- 2. Equipamentos Sociais**
- 3. Áreas Verdes**
- 4. Espaços Públicos**

Plano Diretor Estratégico

Plano urbanístico-ambiental

O Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale através de intervenções urbanas ao longo dos eixos que compõem a Rede Hídrica Estrutural - cursos d'água e fundos de vale - visa a criação de Parques Lineares e caminhos verdes



REDE HÍDRICA ESTRUTURAL

2006

2012

**Parques
Parques Lineares**

Caminhos Verdes

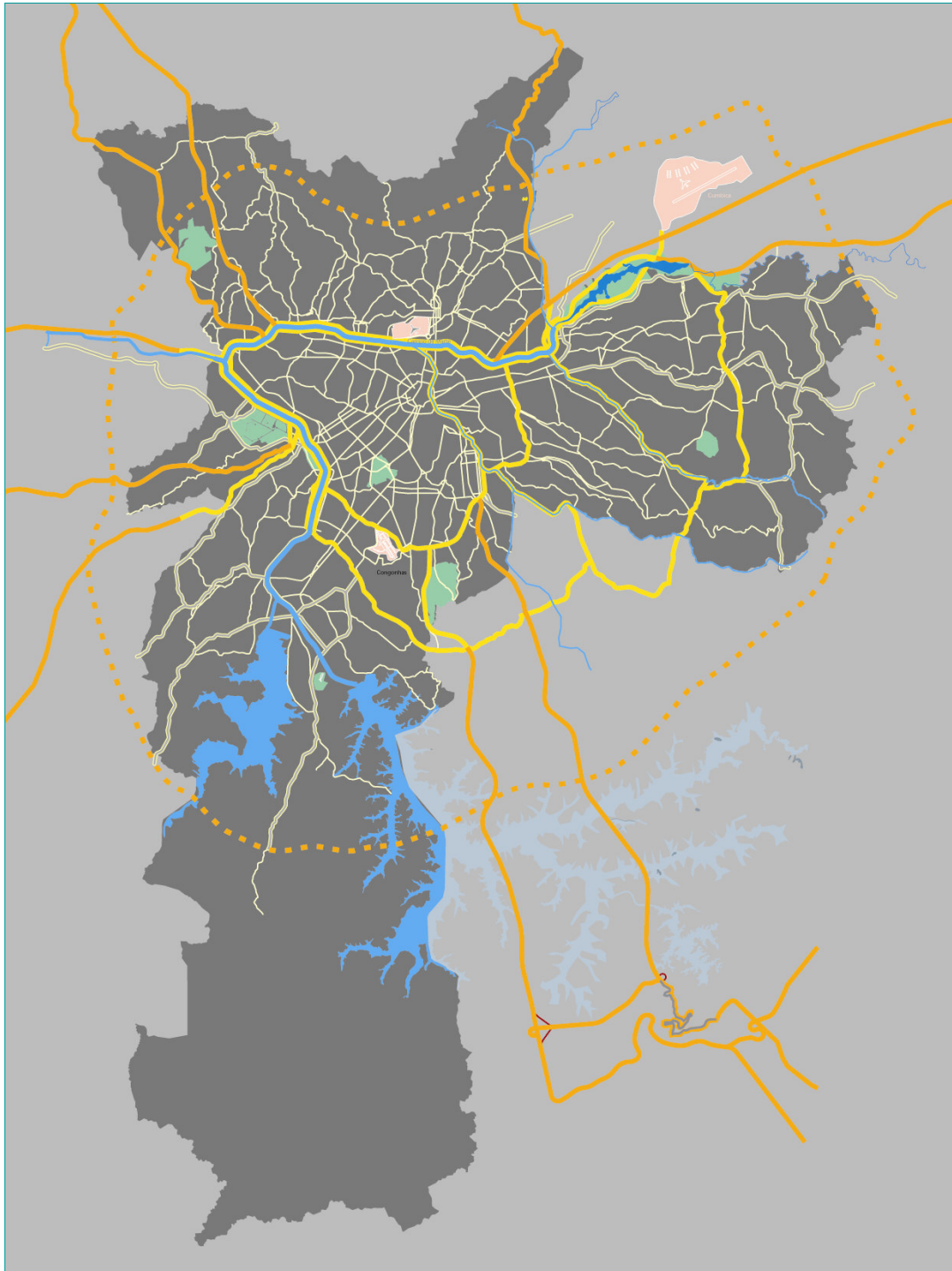
- parque lineares
- caminhos verdes
- parques propostos
- integração de cabeceiras
- rotas de ciclistas

Plano Diretor Estratégico

Plano urbanístico-ambiental



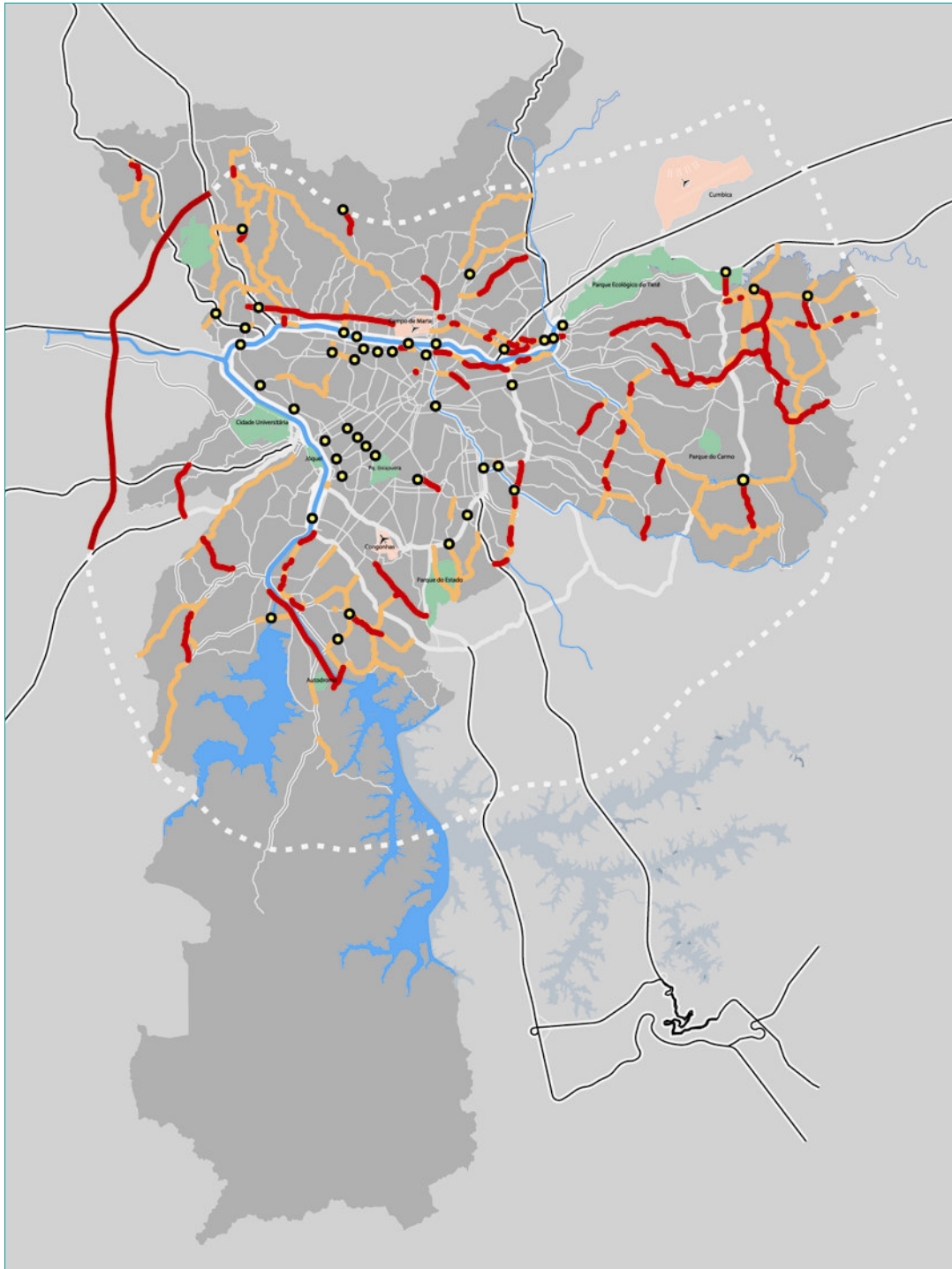
A **Rede Viária Estrutural** é constituída pelas vias públicas que cumprem a função de interligar os bairros entre si e o município com os demais municípios da região e com o resto do país



REDE VIÁRIA ESTRUTURAL 2006 2012

VIAS ESTRUTURAIS

- Vias Nível 1
- Vias Nível 2
- Vias Nível 3



SISTEMA VIÁRIO

2006

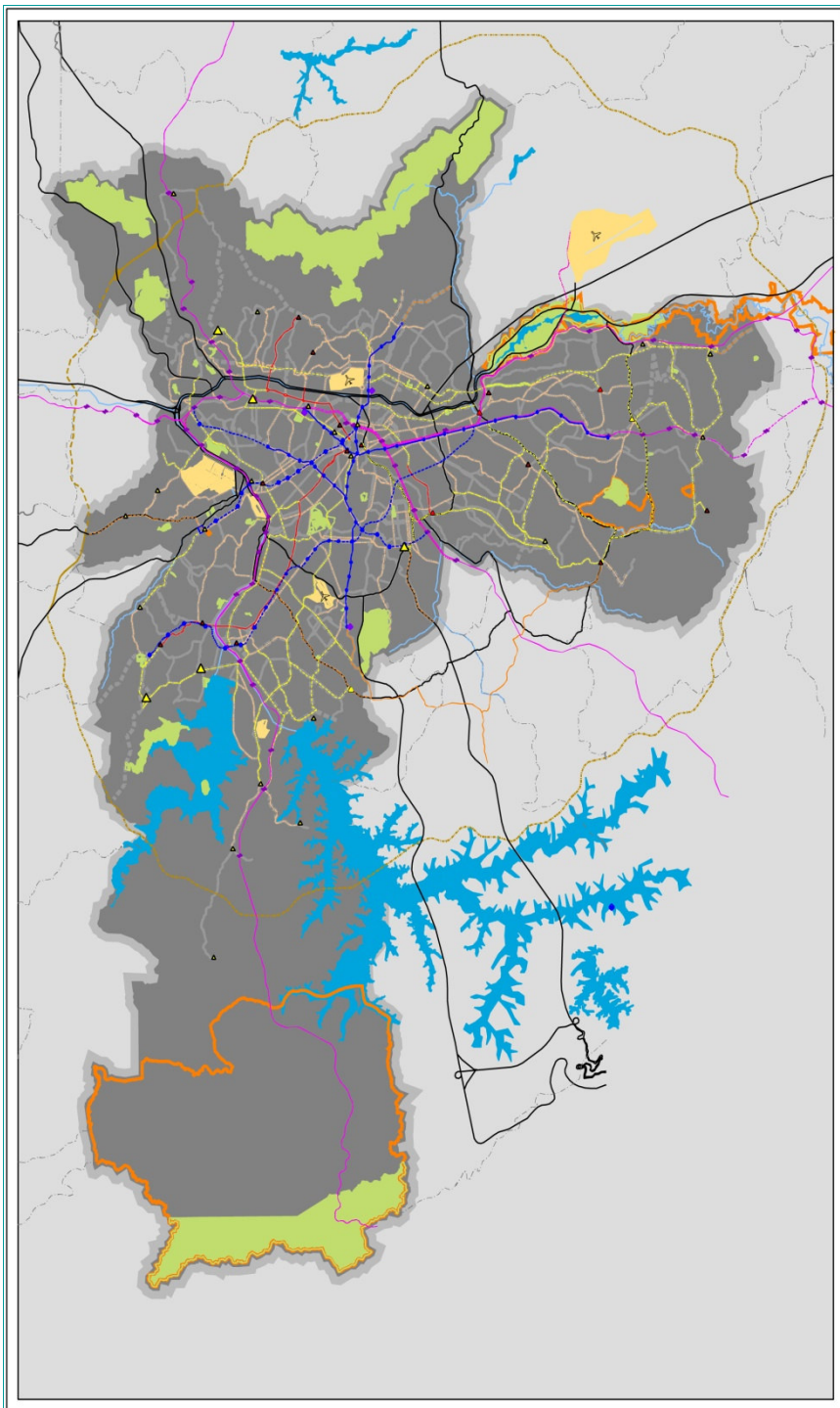
2012

- PROPOSTAS**
- intervenções pontuais
 - via a melhorar
 - via a abrir

Plano Diretor Estratégico

Plano urbanístico-ambiental

No entorno da **Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo**, constituída pelas linhas de metrô, ferrovia e corredores de ônibus, se instalam prioritariamente as atividades de comércio e serviços.



REDE ESTRUTURAL DE TRANSPORTE

2006
2012

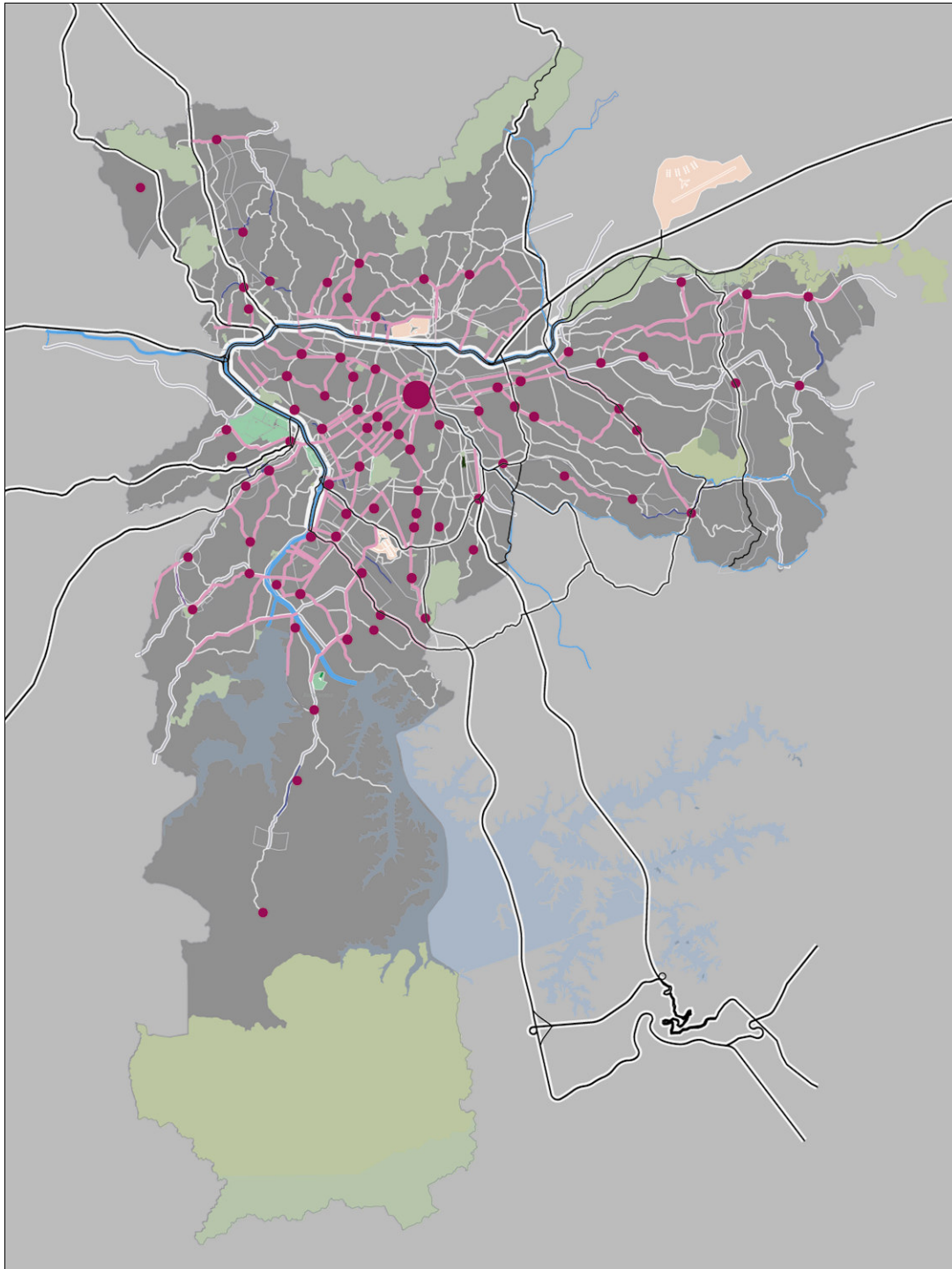
- ◆— Metrô: Linhas e Estações Existentes
- Metrô: Linhas e Estações Propostas para 2006
- Metrô: Linhas e Estações Propostas para 2012
- ◆— Ferrovia: Linhas e Estações Existentes
- Ferrovia: trechos já modernizados
- Ferrovia: expansão da modernização proposta 2006
- Ferrovias Propostas pela Sempla para 2006:
- Implantação do trecho Brás-Aeroporto e Modernização do trecho São Caetano-Luz
- ▲ Terminais de Ônibus Municipais Existentes
- Corredores de Ônibus Existentes
- Sistema Integrado de Transporte Coletivo Público:
- Subsistema Estrutural
- ■ ■ Subsistema Estrutural: Vias a Abrir ou Melhorar em 2006 ou em 2012 (ver mapa 02)
- ▲ Terminais Planejados 2006 - 1ª etapa
- ▲ Terminais Planejados 2006 - 2ª etapa
- Corredor com prioridade operacional ao Ônibus , "Programa Via Livre 2006"
- Corredores de Média Capacidade 2006
- Corredores de Média Capacidade 2012
- Obs: Os corredores propostos poderão ser precedidos por prioridade operacional ao Ônibus , "Programa Via Livre 2006"
- Corredores de Ônibus Metropolitano Existentes
- Corredores de Ônibus Metropolitano Propostos
- ◆ Terminais Rodoviários Existentes
- ◆ Terminal Rodoviário Proposto para 2006
- Sistema Viário Estrutural

Plano Diretor Estratégico

Plano urbanístico-ambiental

Rede Estrutural de Eixos e Pólos de
Centralidades,

An aerial photograph of a city, showing a dense urban core with numerous high-rise buildings in the background, and a more spread-out residential area with lower-rise buildings and greenery in the foreground. The image is in grayscale.



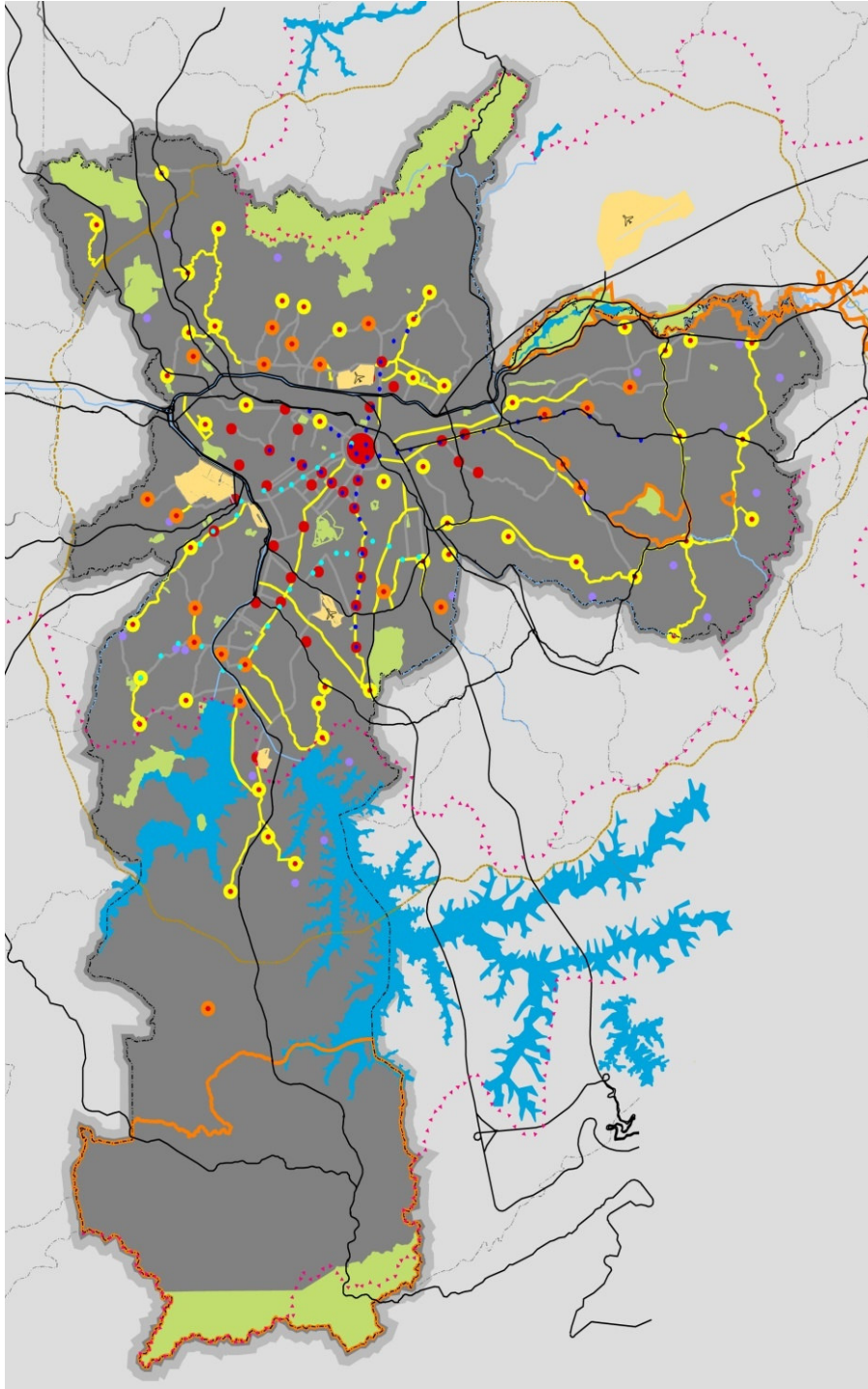
CENTRALIDADES EIXOS E PÓLOS

2001

EIXOS E PÓLOS EXISTENTES

Corredores e Centro Bairros

- pólos existentes
- eixos existentes



**CENTRALIDADES
EIXOS E PÓLOS**

**2006
2012**

EIXOS E PÓLOS PROPOSTOS
Corredores e Centro Bairros
Existentes e a qualificar

CEUS

Plano Diretor Estratégico

Política de **Geração de Renda**

Combate ao desemprego, pelo estímulo do desenvolvimento econômico

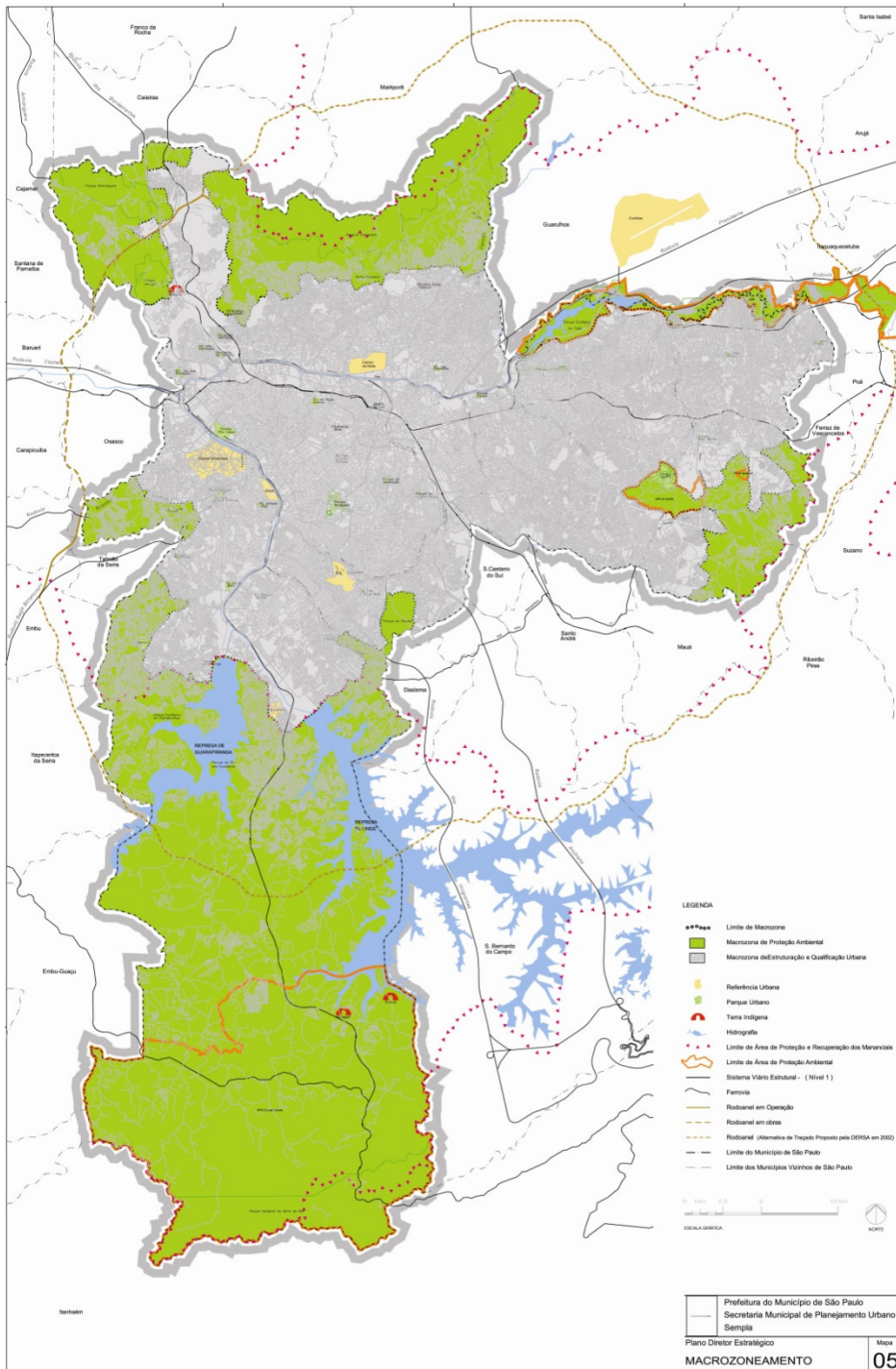
Diretrizes e Ações Estratégicas

1. Estímulo à atividades econômicas intensivas em mão-de-obra
2. Estímulo à investimentos de empresas multinacionais
3. Ampliação de mercados externos à produção de empresas locais



Diretrizes de **uso do solo**



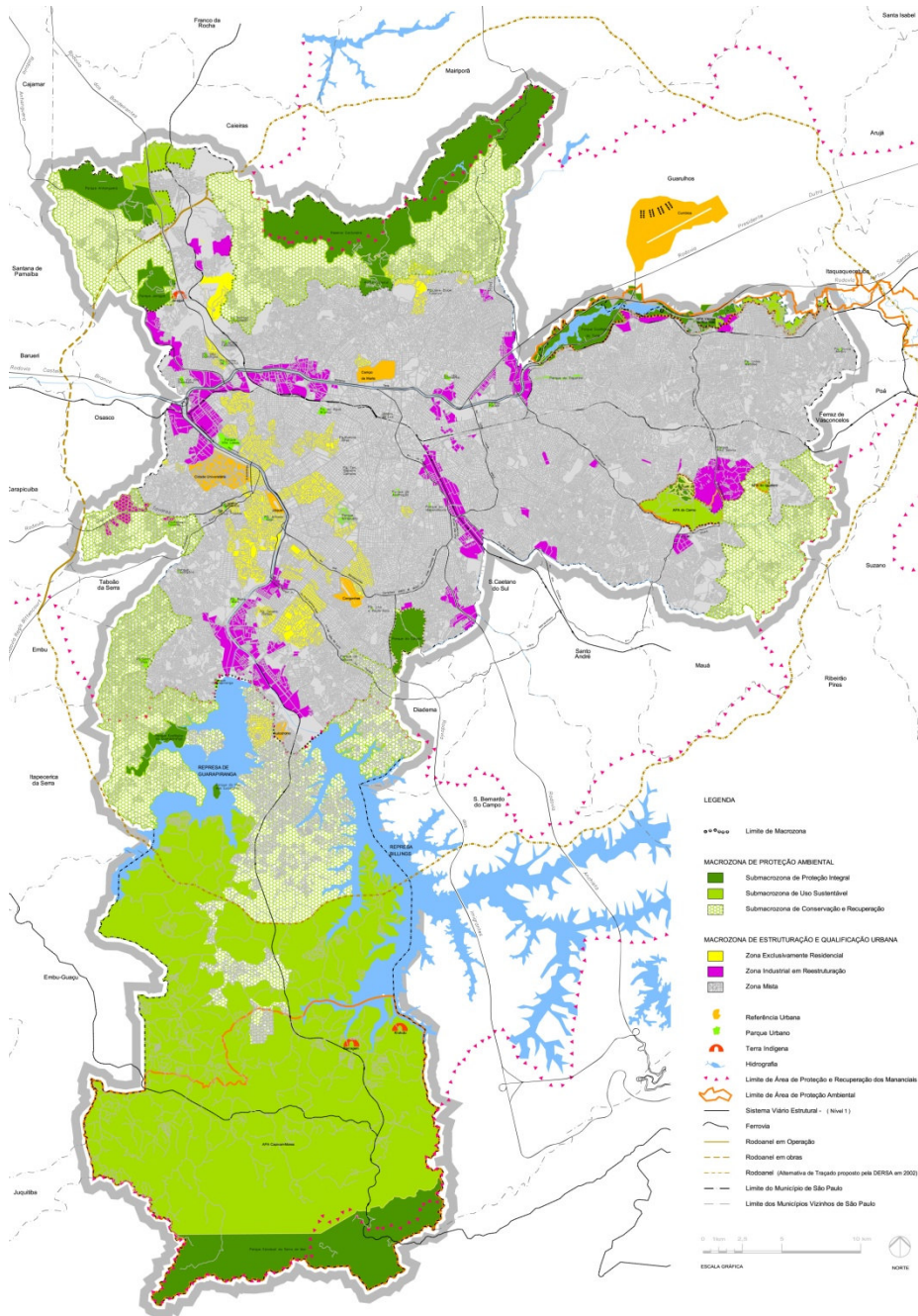


MACROZONEAMENTO

Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, onde as atividades urbanas subordinar-se-ão às exigências relacionadas aos Elementos Estruturadores e aos Planos Regionais das Subprefeituras

Macrozona de Proteção Ambiental, onde qualquer atividade estará subordinada à necessidade de manter ou restaurar o ambiente natural

- Limite de Macrozona
- Macrozona de Proteção Ambiental
- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana



LEGENDA

--- Limite de Macrozona

MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

- Submacrozona de Proteção Integral
- Submacrozona de Uso Sustentável
- Submacrozona de Conservação e Recuperação

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

- Zona Exclusivamente Residencial
- Zona Industrial em Reestruturação
- Zona Mista

Referência Urbana
Parque Urbano
Terra Indígena
Hidrografia
Limite de Área de Proteção e Recuperação das Mananciais
Limite de Área de Proteção Ambiental
Sistema Viário Estrutural - (Nível 1)
Ferrovia
Rodovial em Operação
Rodovial em obras
Rodovial (Alternativa de Traçado proposta pelo DER/SP em 2002)
Limite do Município de São Paulo
Limite dos Municípios Vizinhos de São Paulo

ESCALA GRÁFICA

0 50 100 150 200 metros

NORTE

DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE USO

- o o o o o Limite de Macrozona
- MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**
- Submacrozona de Proteção Integral
- Submacrozona de Uso Sustentável
- Submacrozona de Conservação e Recuperação
- MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA**
- Zona Exclusivamente Residencial
- Zona Industrial em Reestruturação
- Zona Mista

Diretrizes de uso e ocupação do solo

Áreas especiais

para a aplicação de instrumentos urbanísticos

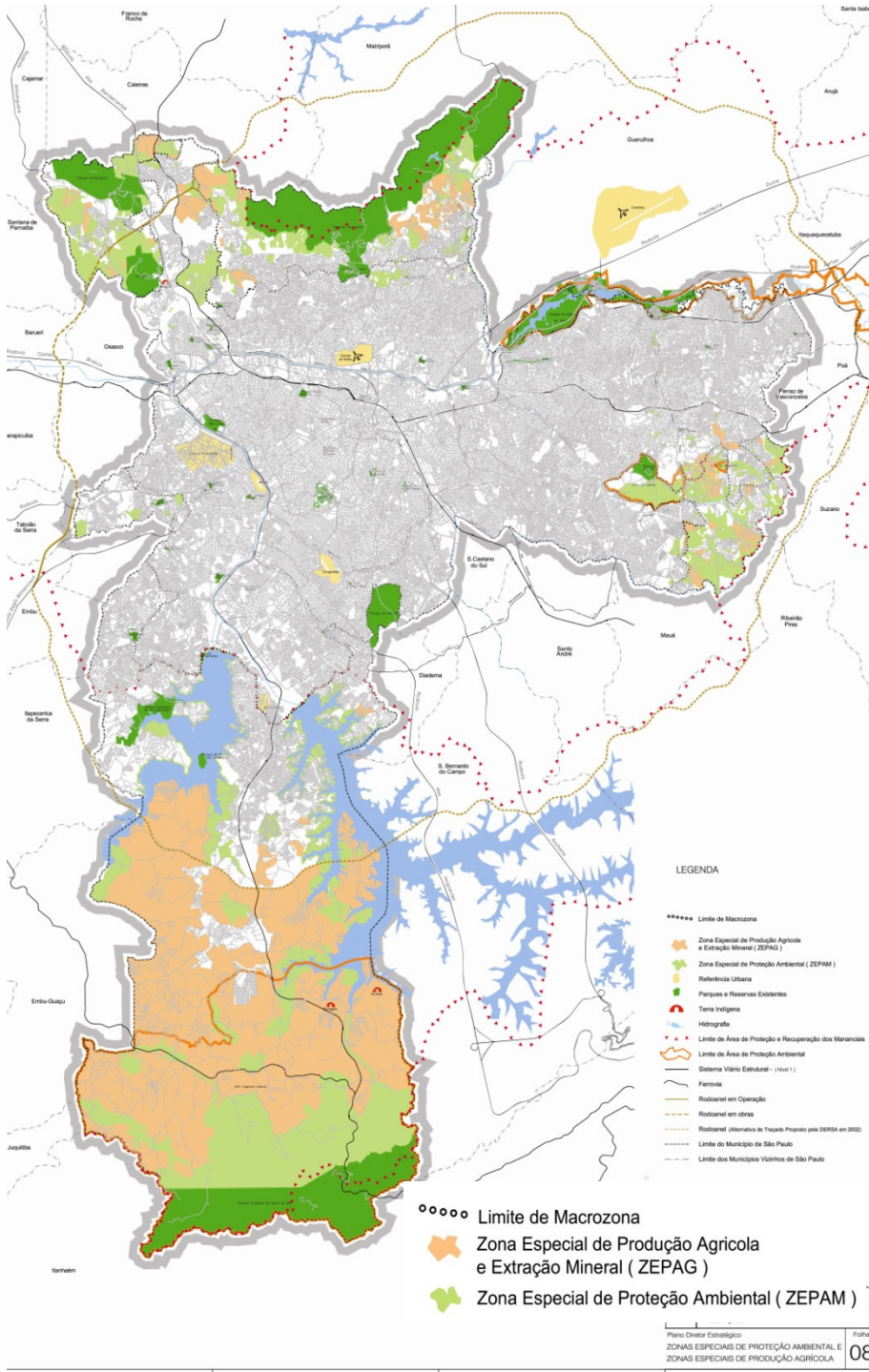
ZEPAM – zona especial de proteção ambiental

ZEPEC – zona especial de preservação cultural

ZEPAG – zona especial de produção agrícola e extração mineral

ZEIS – zona especial de interesse social (ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4)

ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E PRODUÇÃO AGRÍCOLA

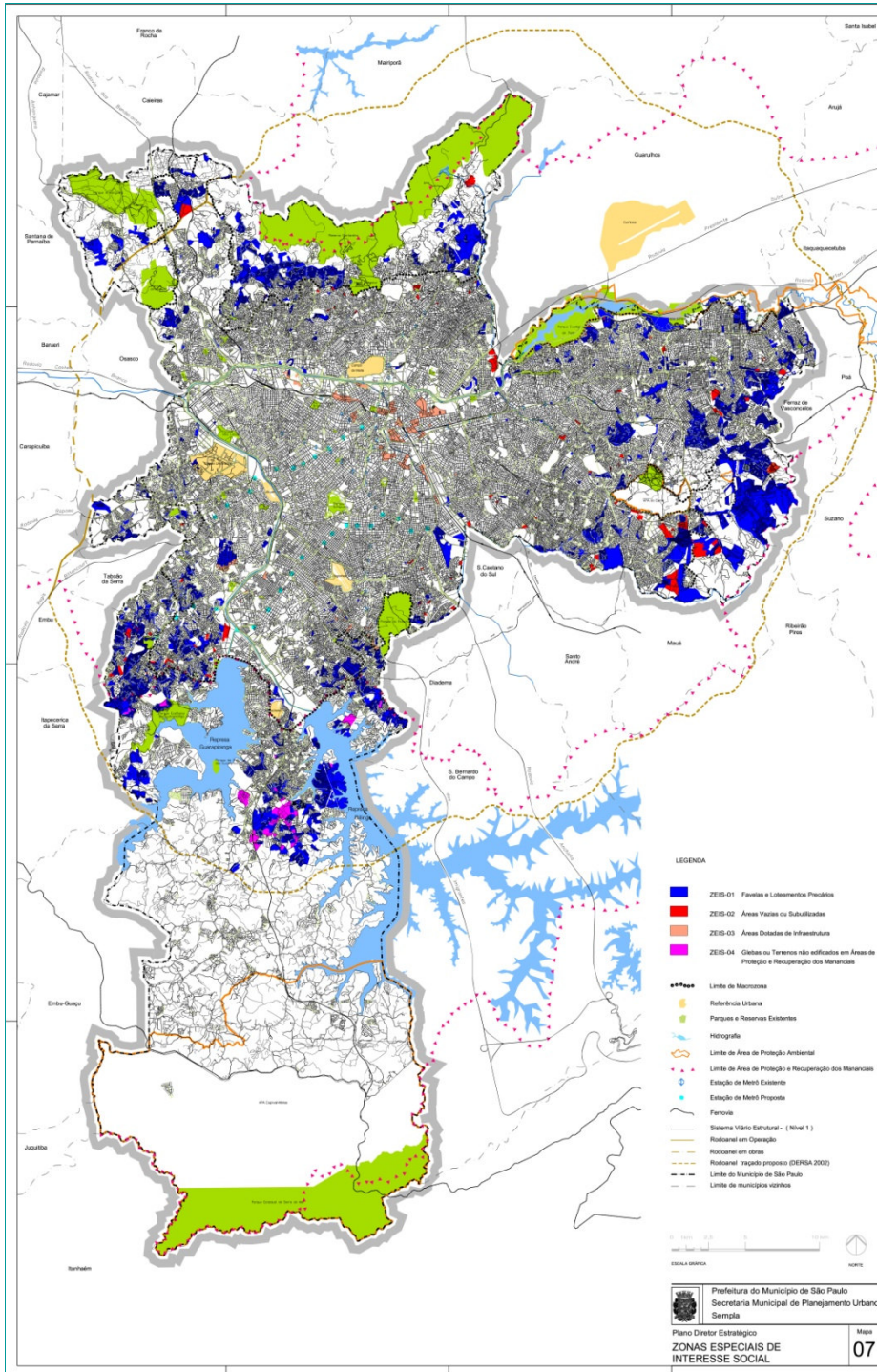


São Mateus



Capela Socorro

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL ZEIS



Cidade Tiradentes – ZEIS 1

- ZEIS-01 Favelas e Loteamentos Precários
- ZEIS-02 Áreas Vazias ou Subutilizadas
- ZEIS-03 Áreas Dotadas de Infraestrutura
- ZEIS-04 Glebas ou Terrenos não edificados em Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

Operações Urbanas Consorciadas

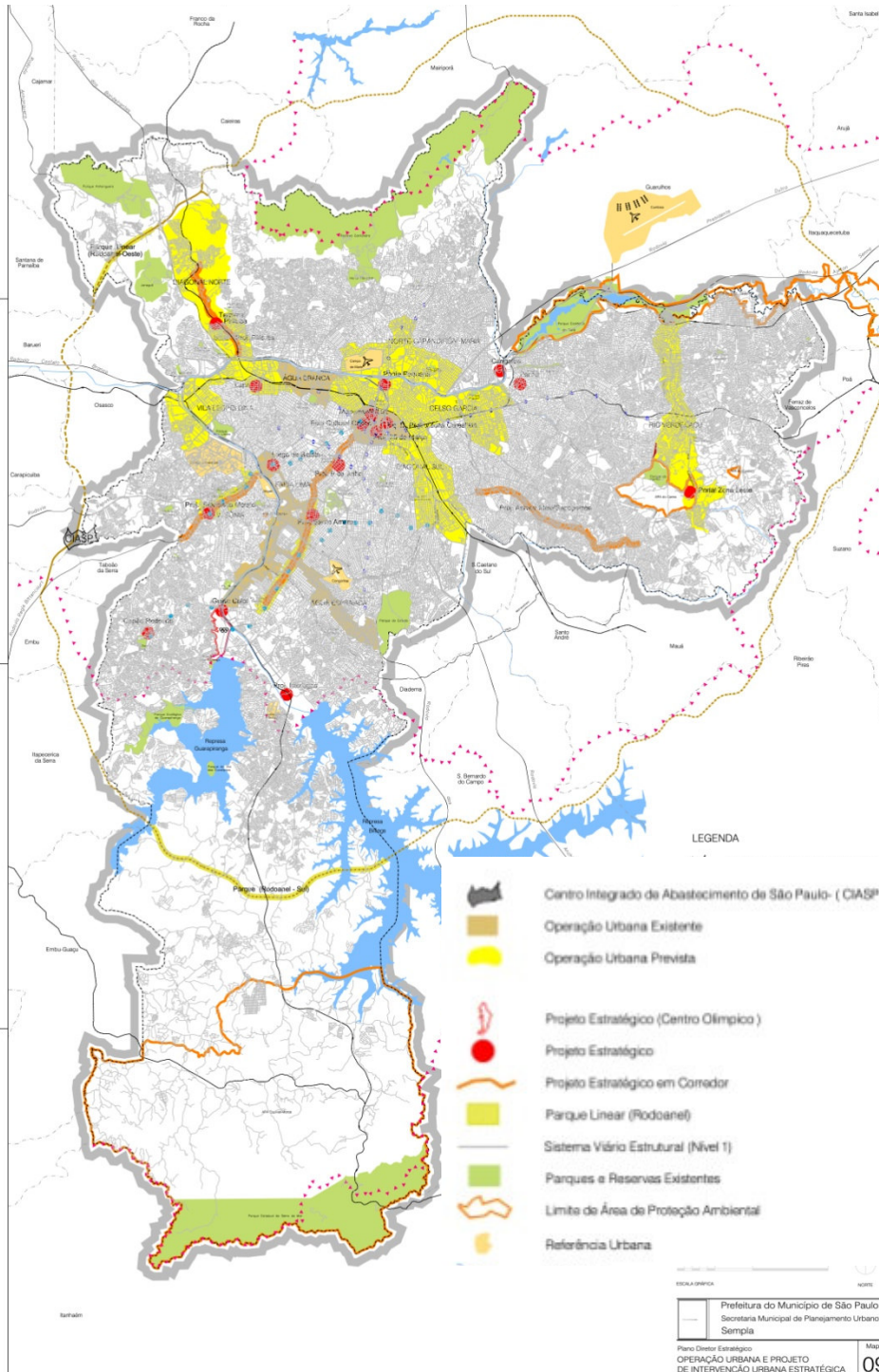
Art. 225 – As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro.

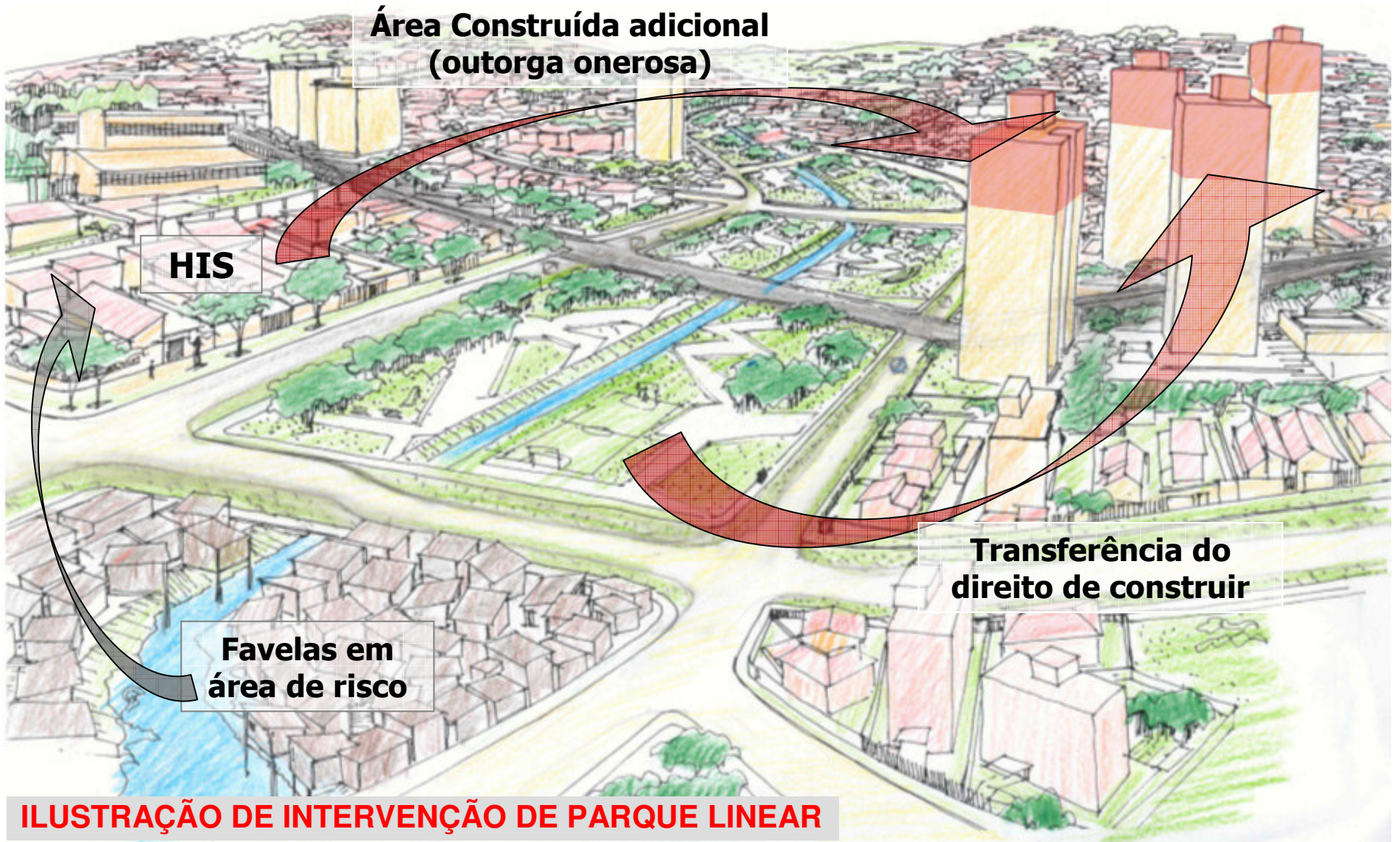
§ 1º – Cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

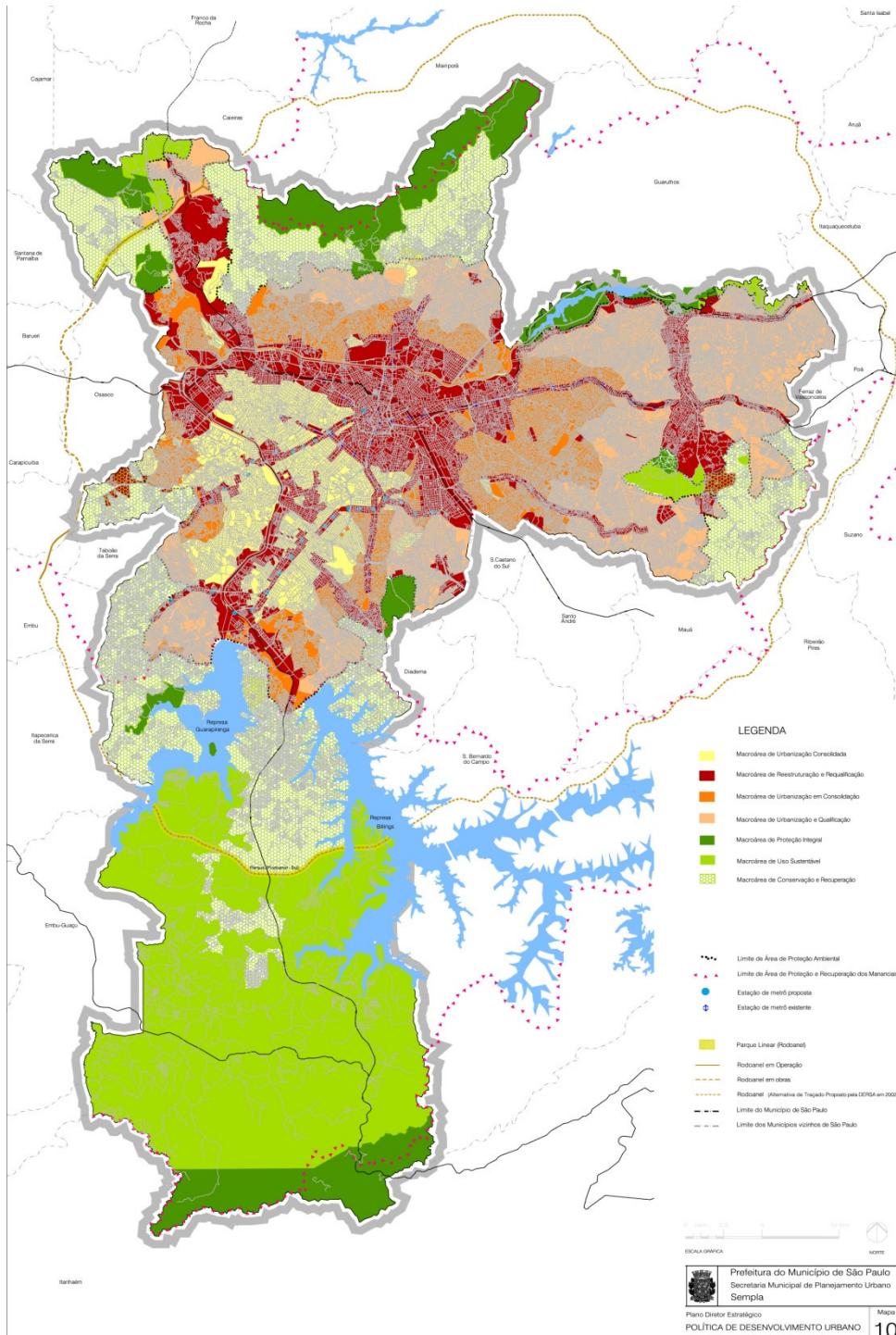
Os instrumentos da política de desenvolvimento urbano do PDE previstos no Estatuto da Cidade poderão ser aplicados nas

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

**Operações Urbanas Consorciadas;
Projetos Estratégicos;
Envoltórias dos:
Parques Lineares;
Eixos e pólos de Centralidades;
Linhas de transporte público coletivo;
Eixos das novas vias estruturais;
Rodoanel Metropolitano**







POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Macroárea de Urbanização Consolidada
- Macroárea de Reestruturação e Requalificação
- Macroárea de Urbanização em Consolidação
- Macroárea de Urbanização e Qualificação
- Macroárea de Proteção Integral
- Macroárea de Uso Sustentável
- Macroárea de Conservação e Recuperação

Outras Diretrizes de Infraestrutura

Recursos hídricos: expansão da rede de abastecimento de água
adequação da drenagem urbana
reuso da água
expansão da rede e tratamento de esgoto
novas tecnologias para tratamento de esgoto

Resíduos sólidos: coleta seletiva de lixo
reciclagem
tratamento ambientalmente equilibrado

Fontes de energia: uso moderado da eletricidade
melhor aproveitamento do gás natural
adoção de fontes alternativas

Galerias de Infraestrutura: telecomunicações
redes de energia

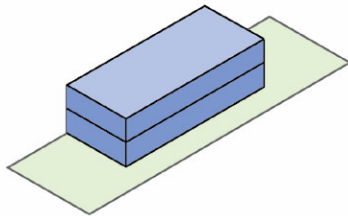
Rede de Telecentros: maior fluxo e acesso a informações



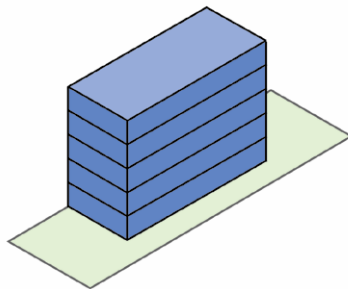
Potencial
e coeficiente de aproveitamento
construtivo

Potencial construtivo e coeficiente de aproveitamento

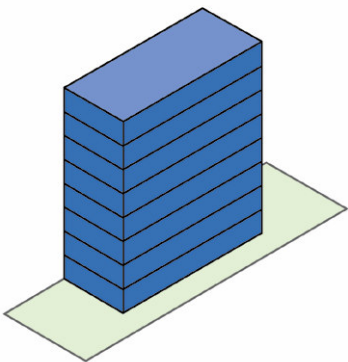
Na Macrozona de estruturação e qualificação urbana



Coeficiente **básico 1**



Coeficiente **máximo**,
podendo chegar a **2,5**



Coeficiente **máximo**
em AIUs: operações urbanas,
podendo chegar a **4**

Potencial construtivo e coeficiente de aproveitamento

Como passar de 1 a 2,5?

Solo criado - adicional do **CEPAC** (m²):

1. Potencial construtivo gerado por **bens tombados** ou áreas de **interesse ambiental**

2. Outorga onerosa com ônus de aquisição

(Limitado ao estoque do distrito – residencial e não residencial)
Fundurb – fundo de urbanização

Potencial construtivo e coeficiente de aproveitamento

Como chegar de 2,5 a 4?

Estar dentro do perímetro das AIUs
Operações Urbanas

Solo criado por **outorga onerosa** prevista
na **lei específica** de cada **Operação Urbana**

(Limitado ao estoque do perímetro)

Plano Diretor

Políticas Setoriais (Saúde, Educação e outras)

São o **conjunto de objetivos e diretrizes** até o ano de **2012** para cada setor

Ações Estratégicas

São as **iniciativas** que desencadeiam essas políticas até o ano de **2006**

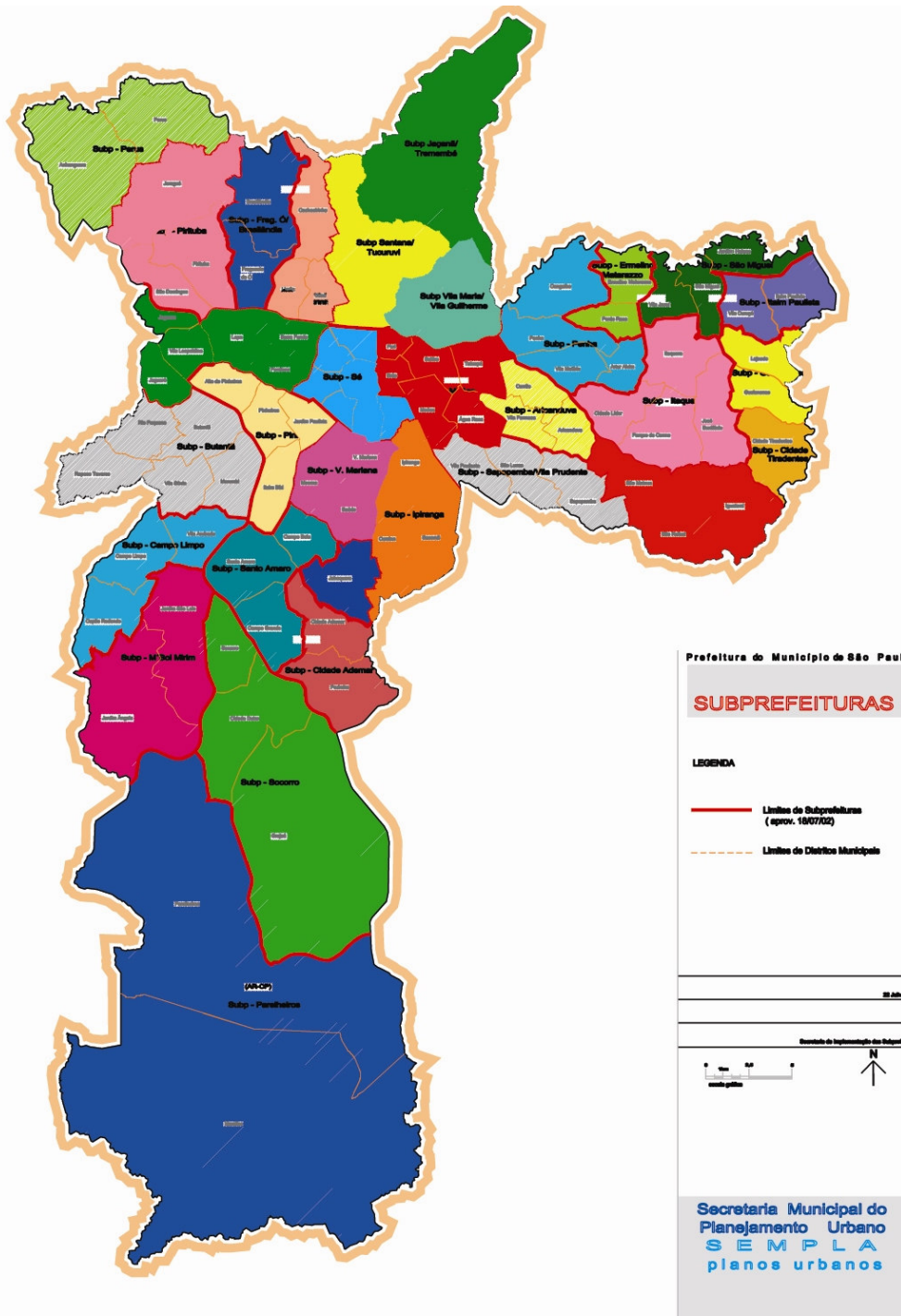
Sistema de planejamento e gestão

A gestão do Plano se baseia

Descentralização em sub-prefeituras

Conselhos de representantes para cada sub-prefeitura

instituição dos **Planos Regionais Estratégicos** das Subprefeituras como parte integrante do Sistema e do Processo de Planejamento Municipal e Regional e sua gestão democrática



PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS

aprovado pelo
 Conselho Municipal de Política
 Urbana - CMPU

A partir do Plano Diretor configuração dos Planos Regionais para cada subprefeitura.

SEMPLA coordenação da gestão do Plano Diretor, supervisão e orientação dos Planos Regionais elaborados pelas subprefeituras e seus conselhos de representantes, em consonância com o **Plano Diretor da Cidade**

Planos Regionais Estratégicos

Metodologia

Processo Participativo

(out 2002 a dez 2004 lei 13.885/04)

Criação das subprefeituras - Lei 13.399 de 1 de agosto de 2002

Na elaboração dos PREs das Subprefeituras atendendo a Lei Orgânica do Município de São Paulo, ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Estratégico foram utilizados Instrumentos de Gestão Democrática, com elaboração descentralizada, tendo os resultados alcançados aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana.

▪ Subprefeituras	31
▪ Oficinas e Plenárias	300
▪ Participantes	10.000
▪ Entidades	2.175
▪ Técnicos	350
▪ Tempo de execução	1 ano

Planos Regionais Estratégicos

Metodologia

QUADRO SITUACIONAL - Oficinas e Plenárias - **out 2002 a jan 2003**

Expectativas da população sobre o Plano Regional

Principais conflitos

Mapeamento

Uso do Solo x Sistema viário

Usos Irregulares x Lei de Uso do Solo

Uso residencial x Corredores de tráfego

Uso Residencial x Corredores de Serviço e Comércio

Áreas de Proteção Ambiental x Ocupação Indevida

Principais problemas

Levantamento, Mapeamento e

Hierarquizarão

Áreas de risco

Favelas

Áreas públicas invadidas

Principais demandas

Mapeamento

Planos Regionais Estratégicos

Metodologia

QUADRO PROPOSITIVO - Oficinas e Plenárias - **fev a abril/2003**

- Ambientais
- Uso e Ocupação do Solo
- Habitação, Sistema Viário e Transporte Público
- Intervenções Urbanas e Projetos Estratégicos
- Equipamentos e serviços públicos



Dos Planos Regionais Estratégicos à Lei 13.884\04

O ordenamento do uso e ocupação do solo do território de cada Subprefeitura teve como referência:

- ❑ as propostas das Subprefeituras (plano urbanístico ambiental), em consonância com os elementos estruturadores do Plano Diretor Estratégico;
- ❑ as zonas de uso estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico;
- ❑ as diretrizes do Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo, elaboradas simultaneamente com os Planos Regionais

Foram **ênfatizados** os condicionantes de proteção do **meio ambiente**, a proteção de **bens culturais** em todos os bairros e a **estrutura urbana regional**

Planos Regionais Estratégicos

Estrutura da Lei 13.885/04

Parte I – Das Normas complementares do Plano Diretor Estratégico (Lei 13.430/02)

Parte II – Dos Planos Regionais Estratégico das Subprefeituras

Título I - Da Conceituação, Abrangência e Finalidade

Título II – Das Políticas Públicas Regionais

Seção I – Da Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Seção II – Das Intervenções na Rede Viária Estrutural

Seção III – Das Intervenções na Rede Estrutural de Transporte Público

Seção IV – Dos Instrumentos de Intervenções Urbanas Estratégicas Regionais

Título III – Dos anexos da Parte II

Livros dos Planos Regionais Estratégicos da Subprefeituras (I a XXXI)

Parte III – Da Disciplina e Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e das Disposições sobre o Parcelamento do Solo

Planos Regionais Estratégicos

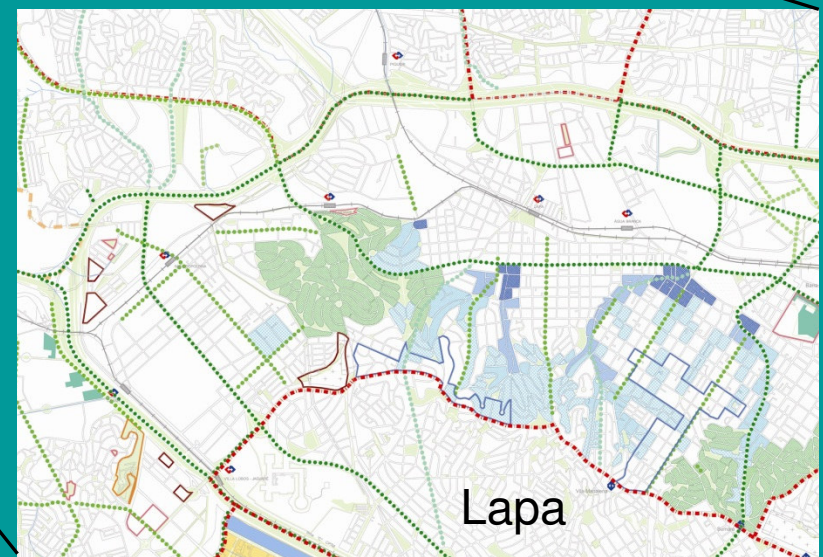
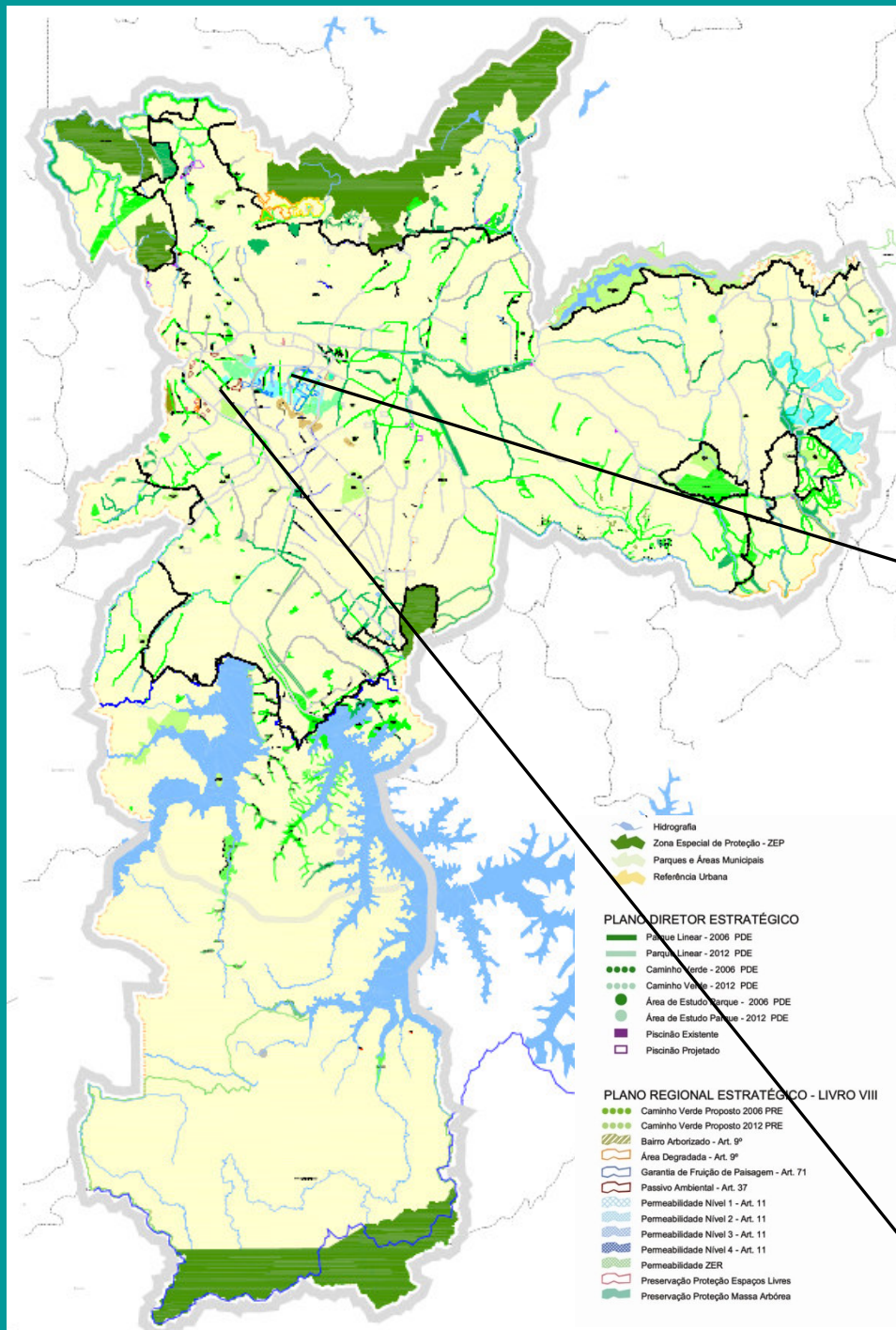
Os PREs das Subprefeituras considerando as desigualdades regionais e buscando a inclusão social estabelecem:

- articulações inter e intra-urbanas e interações com as demais Subprefeituras atendendo diretrizes do PDE e Políticas Metropolitanas**
- diretrizes para as ações dos agentes públicos e privados no território da Subprefeitura**
- normas de uso e ocupação do solo: inclusive parâmetros mínimos e máximos para que se faça cumprir a função social da propriedade,**
- proposta de tombamento ou outras medidas legais de prestação e preservação de bens móveis e imóveis da região;**
- plano de ações e metas para os elementos estruturadores**
- projetos de intervenção Urbanas - AIUs**

Planos Regionais Estratégicos REDE HÍDRICA ESTRUTURAL Mapa 01

2006/2012

Parques
Parques Lineares
Caminhos Verdes

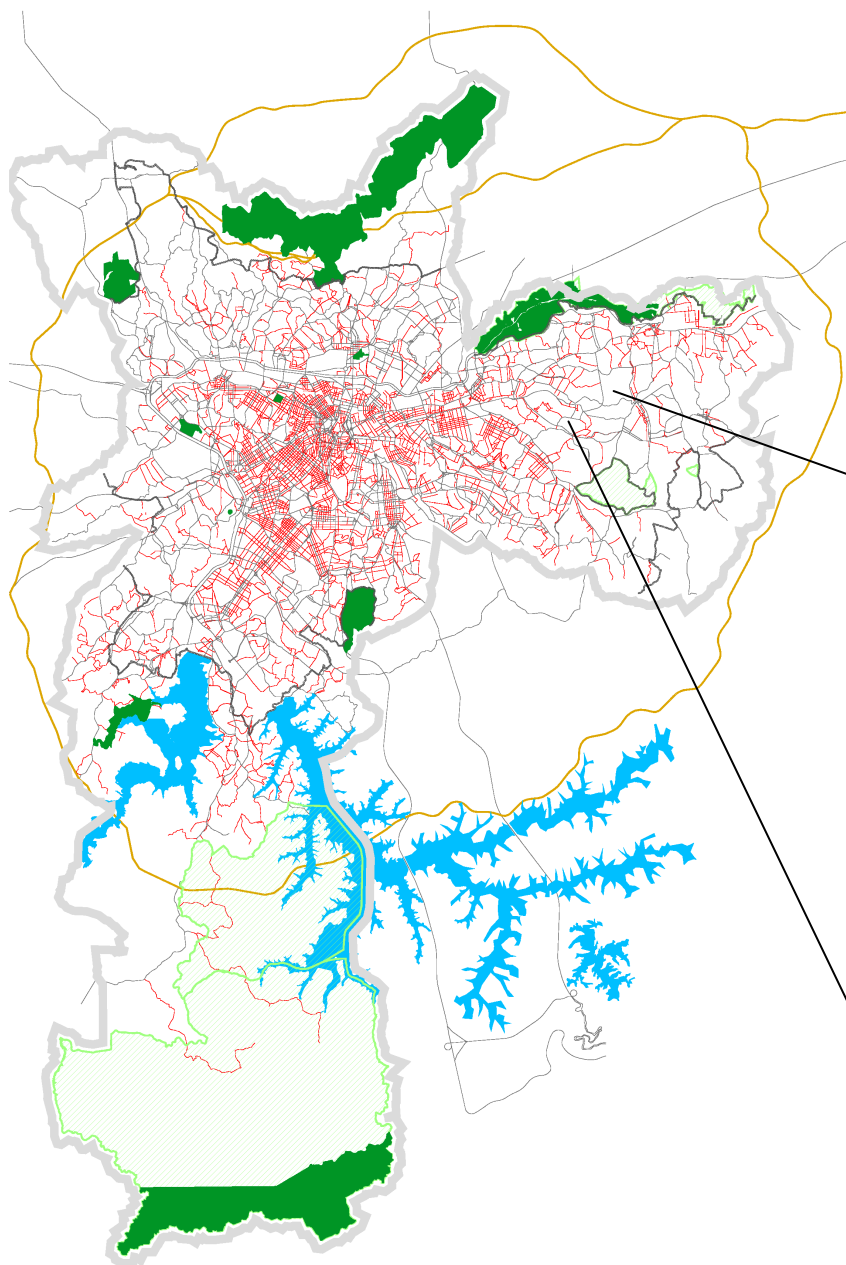


Planos Regionais Estratégicos REDE VIÁRIA ESTRUTURAL

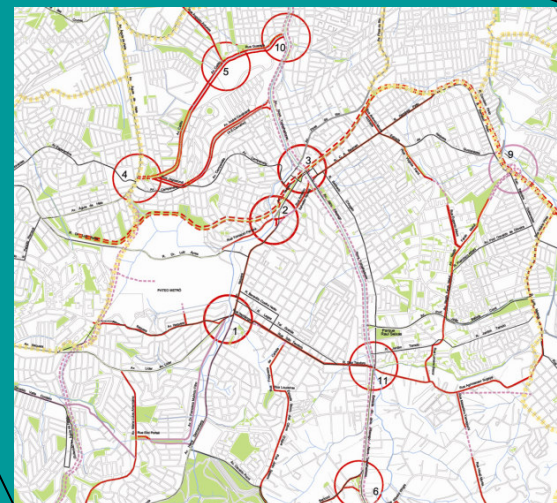
Mapa 02

N1, N2, N3 definidas no PDE

2006/2012



Mapa 01 – vias coletoras parte III lei 13.885/04



PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

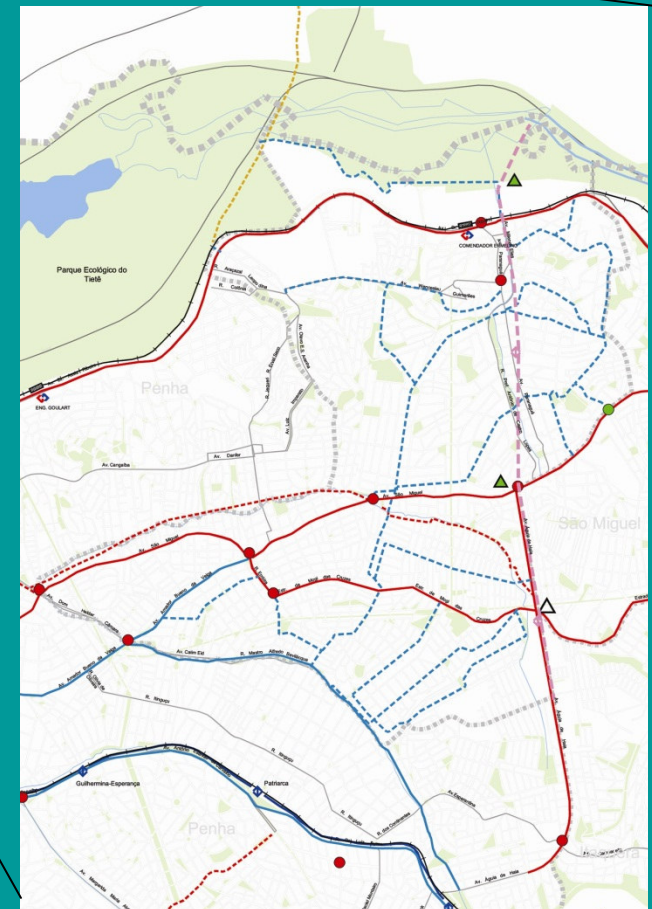
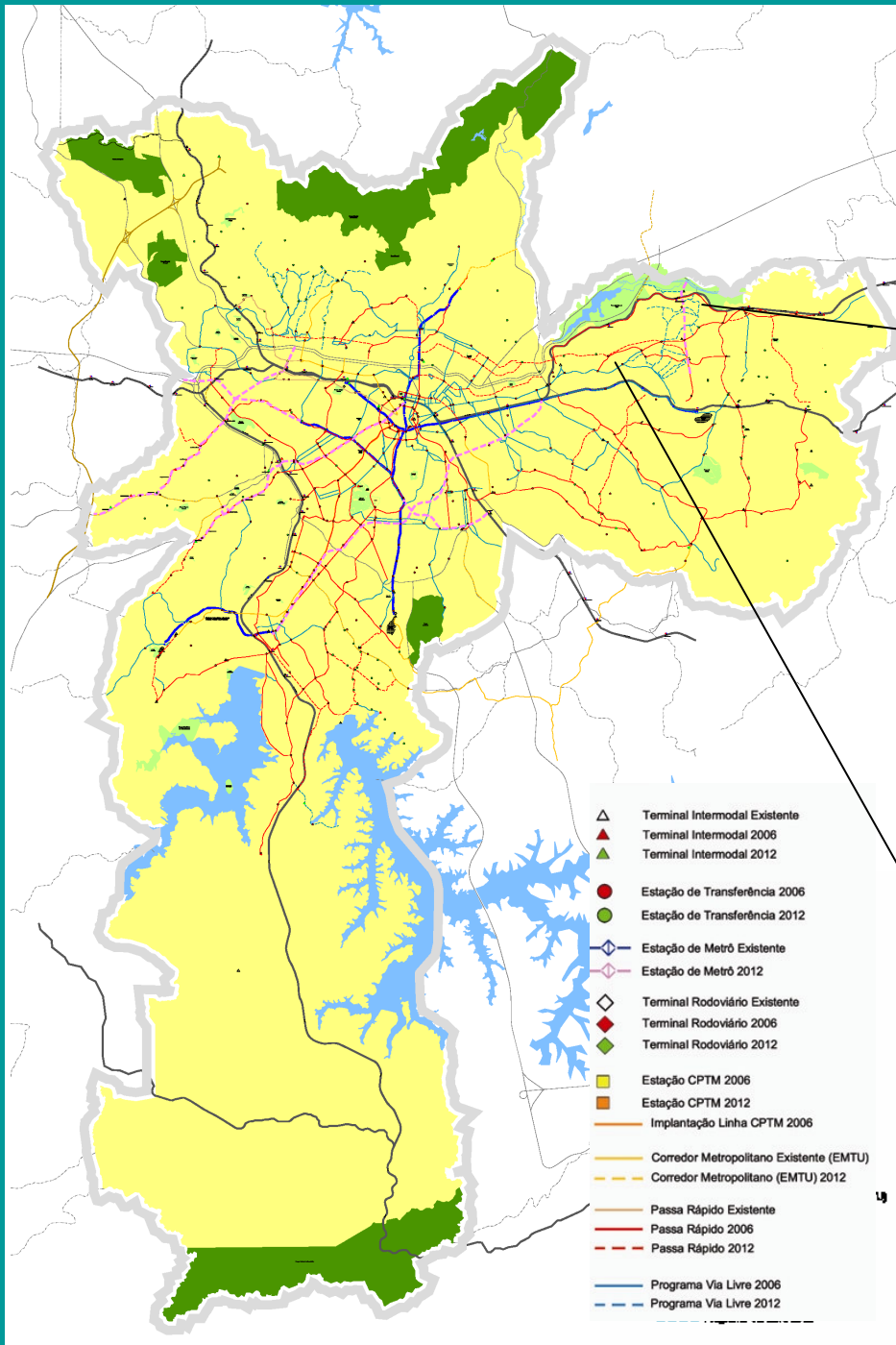
- Vias a Melhorar 2006 - PDE
- Vias a Melhorar 2012 - PDE
- Vias a Abrir 2006 - PDE
- Vias a Abrir 2012 - PDE
- Intervenção Pontual 2006 - PDE
- Intervenção Pontual 2012 - PDE

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO

- Vias a Melhorar 2006 - PRE
- Vias a Melhorar 2012 - PRE
- Vias a Abrir 2006 - PRE
- Vias a Abrir 2012 - PRE
- Via Pedestre 2006 - PRE
- Via Pedestre 2012 - PRE
- Intervenção Pontual 2006 - PRE
- Intervenção Pontual 2012 - PRE
- Ciclovias ou Rotas de Ciclismo 2006 - PRE
- Ciclovias ou Rotas de Ciclismo 2012 - PRE

Planos Regionais Estratégicos REDE DE TRANSPORTES Mapa 03

2006/2012



Ermelino Matarazzo

A DISCIPLINA DO USO DO SOLO

A disciplina do uso tem como referência:

- As **características** das diversas tipologias de zonas de uso;
- A **largura da via** de acesso ao imóvel em que se pretende instalar o uso;
- Os **parâmetros de incomodidade** fixados para cada tipologia de zona de uso;
- As **condições de instalação** fixadas para os diversos usos.

Planos Regionais Estratégicos Uso e Ocupação do Solo Mapa 04

Tipologias das zonas de uso

USO – Quadros 02 LUOS - Parte III

Condições de instalação:

atividade permitida, Horário de funcionamento; Nº máx. de funcionário por turno; Lotação; Vagas de estacionamento; Área embarque desembarque; Pátio de carga descarga

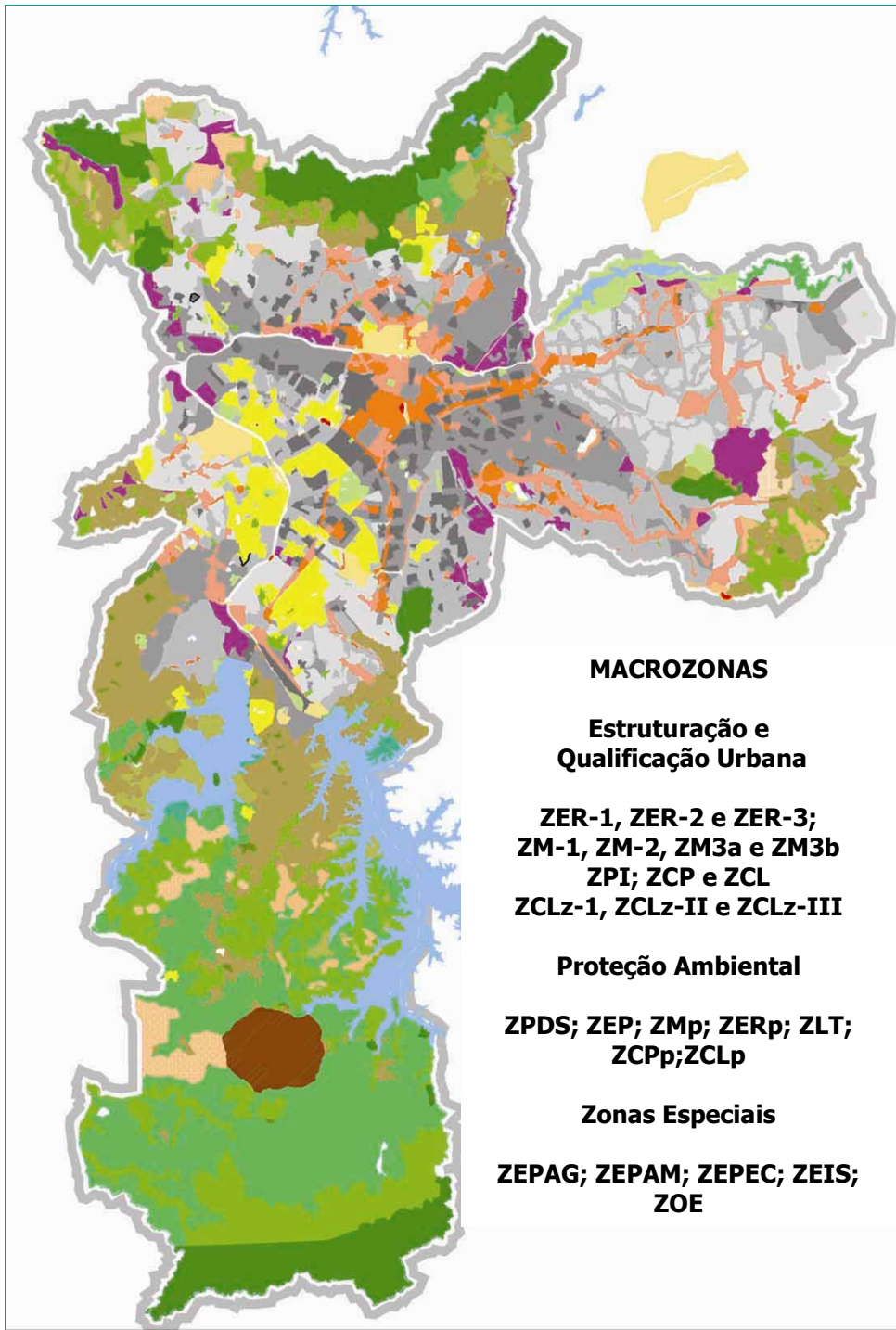
Parâmetros de Incomodidade:

Emissão de ruído; Horário carga descarga; Vibração associada; Emissão de Radiação; Emissão de odores; Emissão de gases, vapores, material particulado; Emissão de fumaça

Ocupação – Quadro 04 PREs – Parte II

Condições de Implantação :

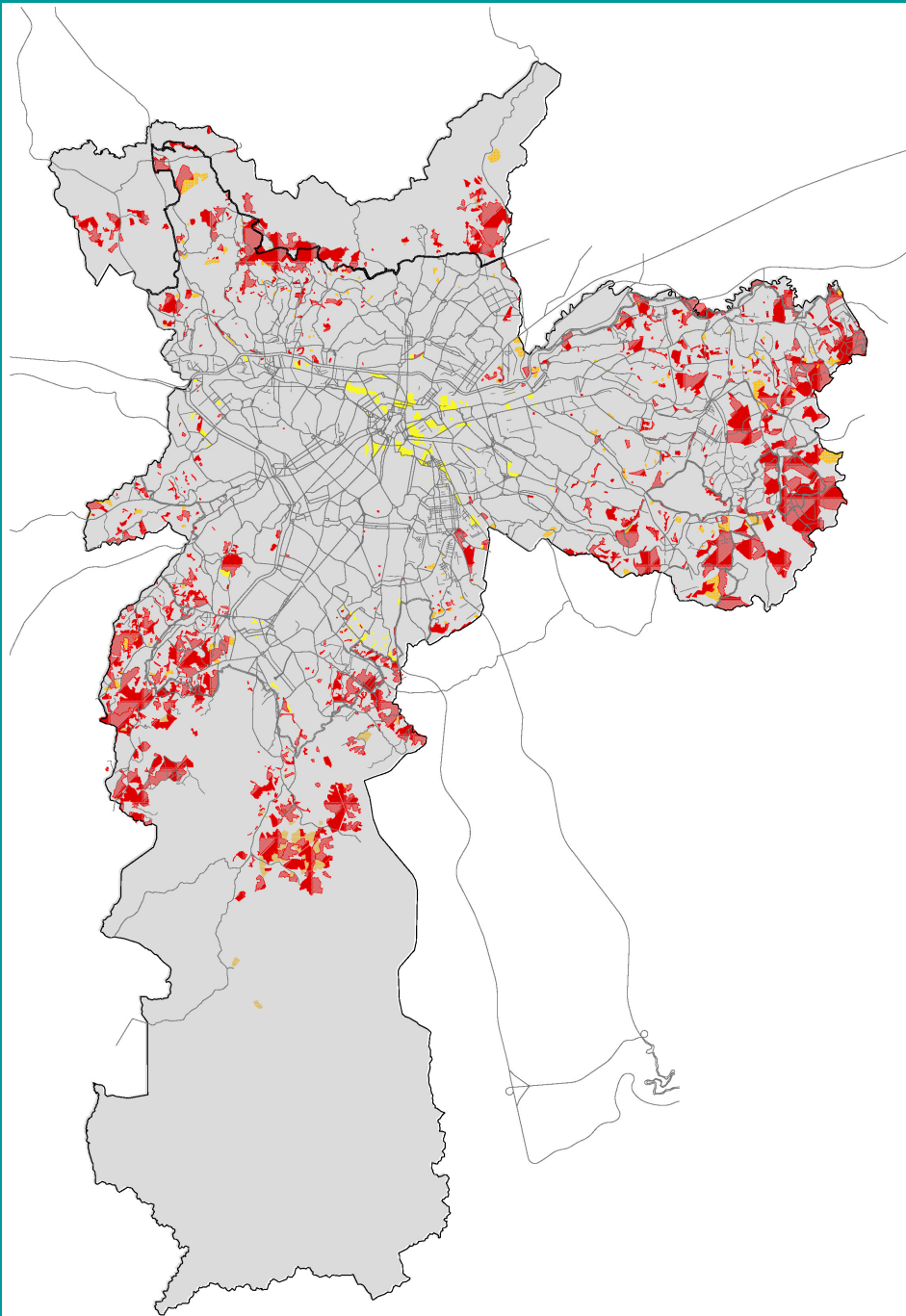
área lote, frente lote, recuos mínimos e CA, TO, taxa permeabilidade, gabarito máximos



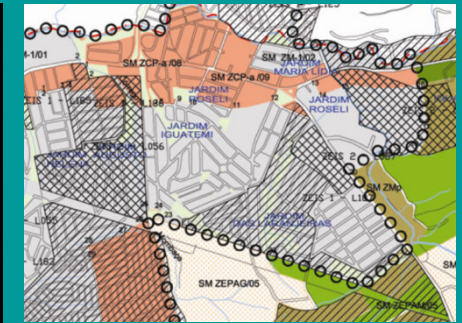
Planos Regionais Estratégicos ZEIS - mapa 04

As ZEIS sobrepõem as zonas de uso propondo:

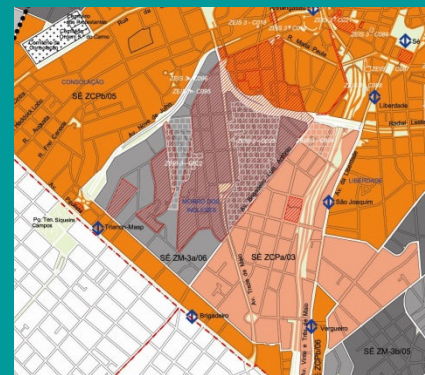
- recuperação fundiária,
- regularização fundiária,
- produção de HIS e HMP.



ZEIS 1- São Mateus



ZEIS 2 – São Mateus



ZEIS 3 - Sé



ZEIS 4 - Socorro

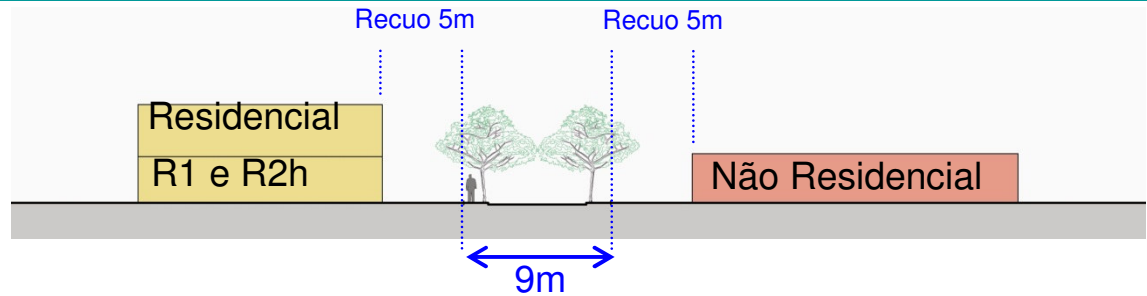
Largura da via – parte III da lei 13.885/04

Via largura < 10 m
(entre alinhamentos do imóvel)

Condicionantes:

AC máx p/ uso não residencial = 250m²

AC máx não se aplica ao uso residencial



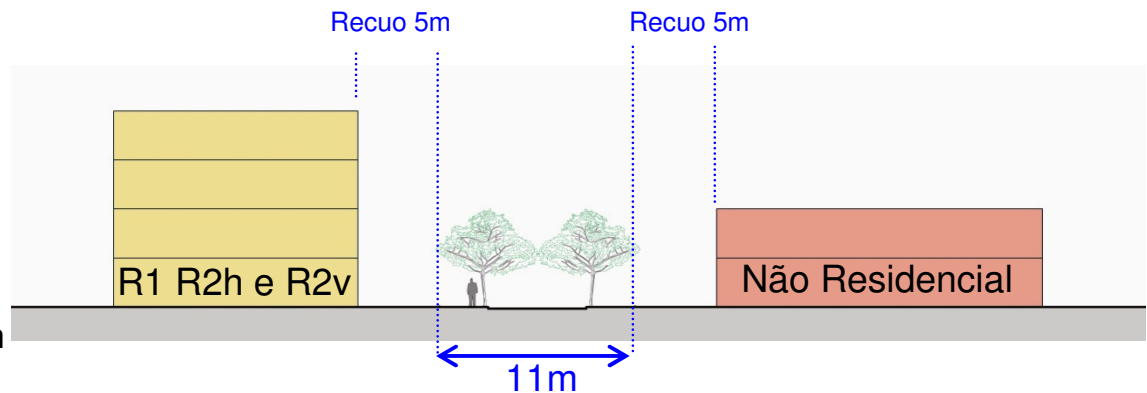
Via 10m < largura ≤ 12m
(entre alinhamentos do imóvel)

Condicionantes:

AC máx p/ uso não residencial = 500m²

AC máx não se aplica ao uso residencial

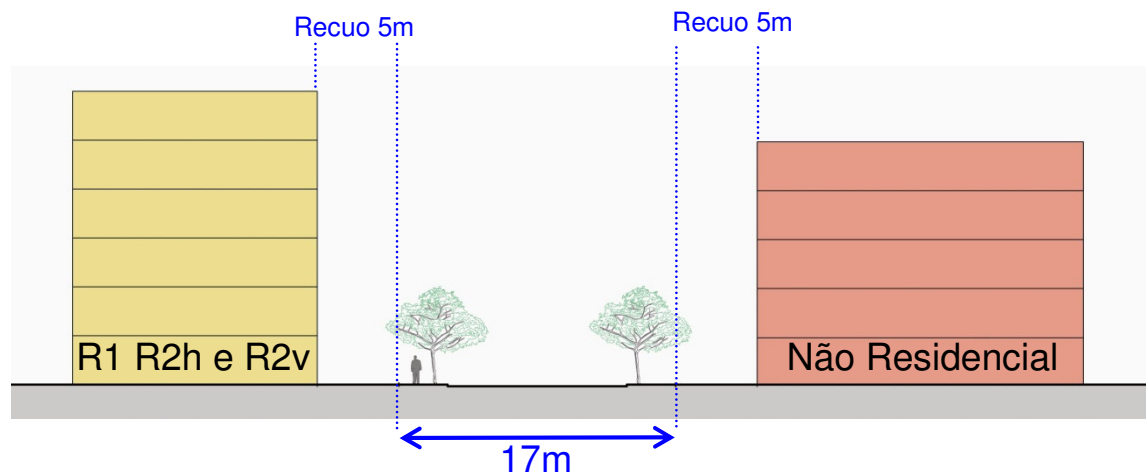
Gabarito de altura das edificações = 25 m



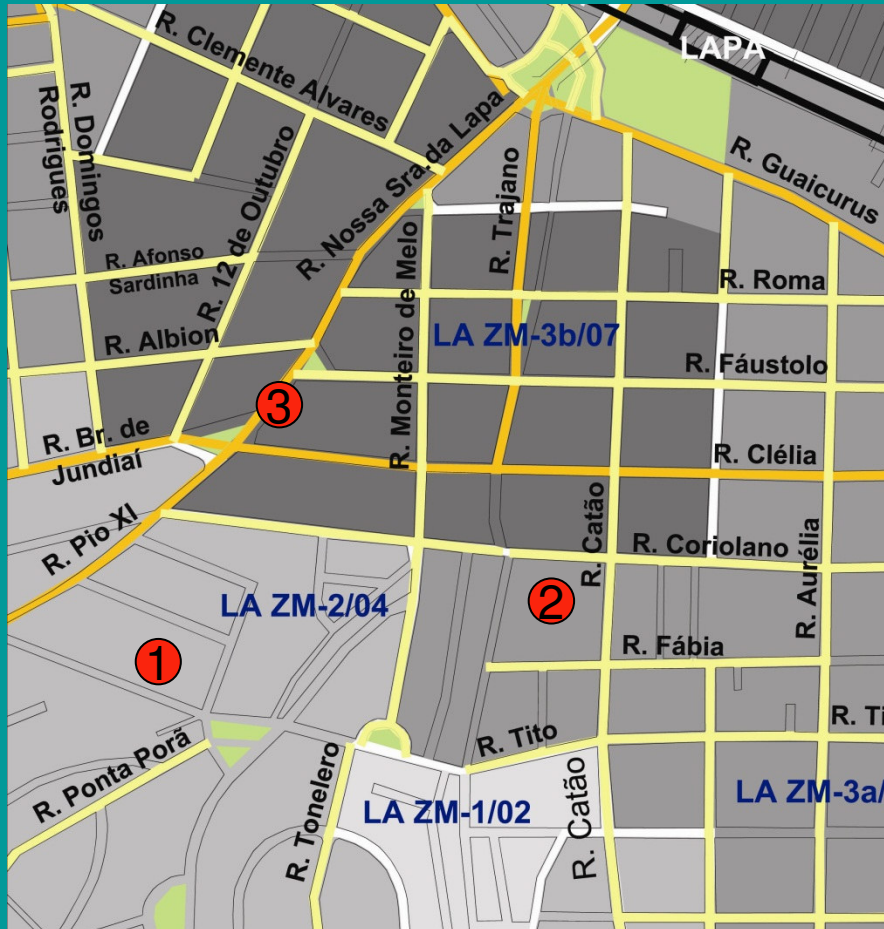
Via com largura > 12 m
(entre alinhamentos do imóvel)

Condicionantes:

CA, TO, largura via, gabarito, recuos, taxa permeabilidade



Na Zona Mista, disciplina o uso em função da categoria das vias
PDE - CA mín =0,2 CA básico= 1 ou 2 CA máx. =2,5



LEGENDA

- Viário Estrutural N1
- Viário Estrutural N2
- Viário Estrutural N3
- Coletoras
- Viário Local

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

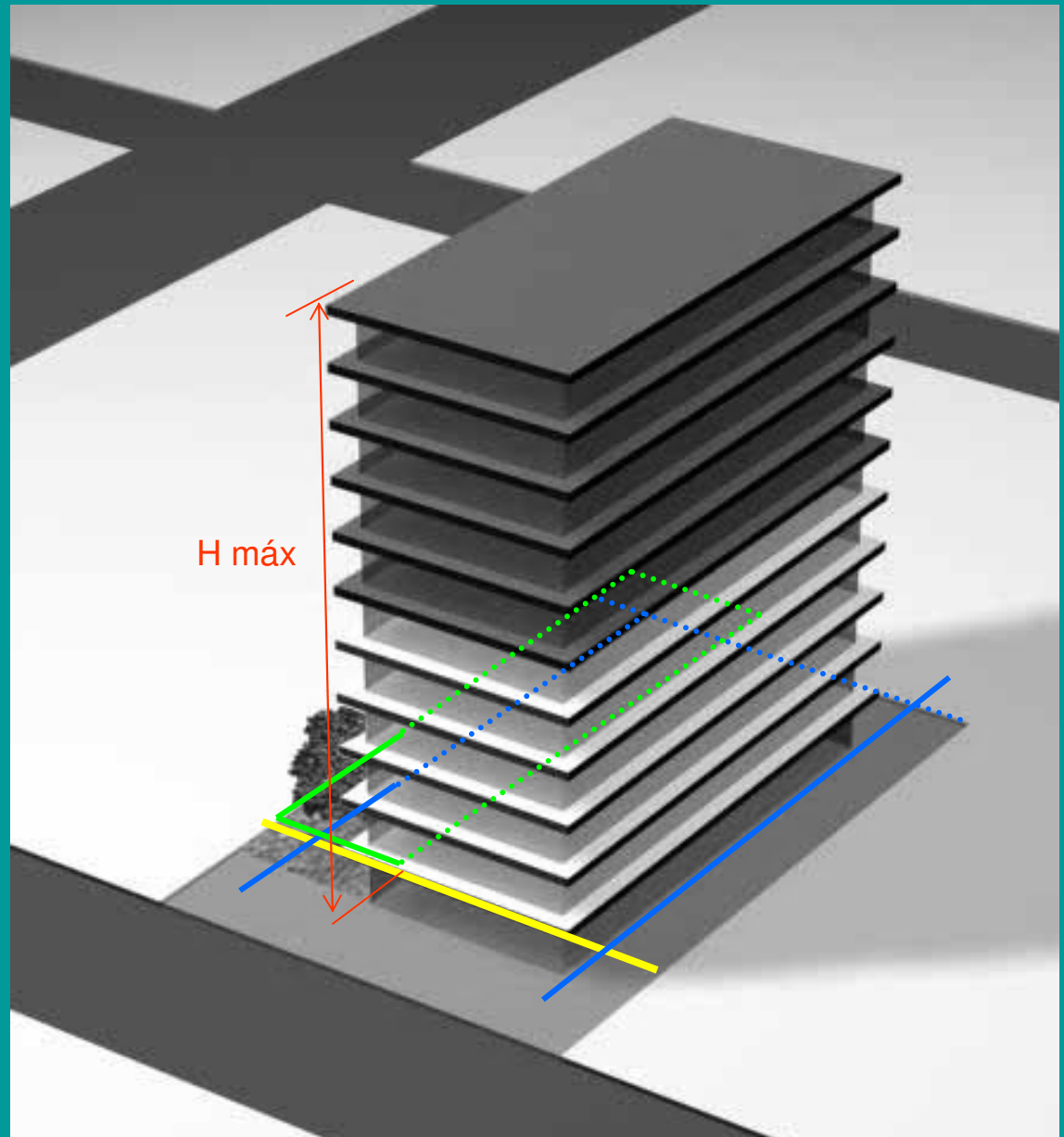
- | | |
|-------|----------------------------------|
| ZM-1 | Zona Mista de Baixa Densidade |
| ZM-2 | Zona Mista de Média Densidade |
| ZM-3a | Zona Mista de Alta Densidade - a |
| ZM-3b | Zona Mista de Alta Densidade - b |

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO e VIÁRIO ESTRUTURAL - PRE Lapa

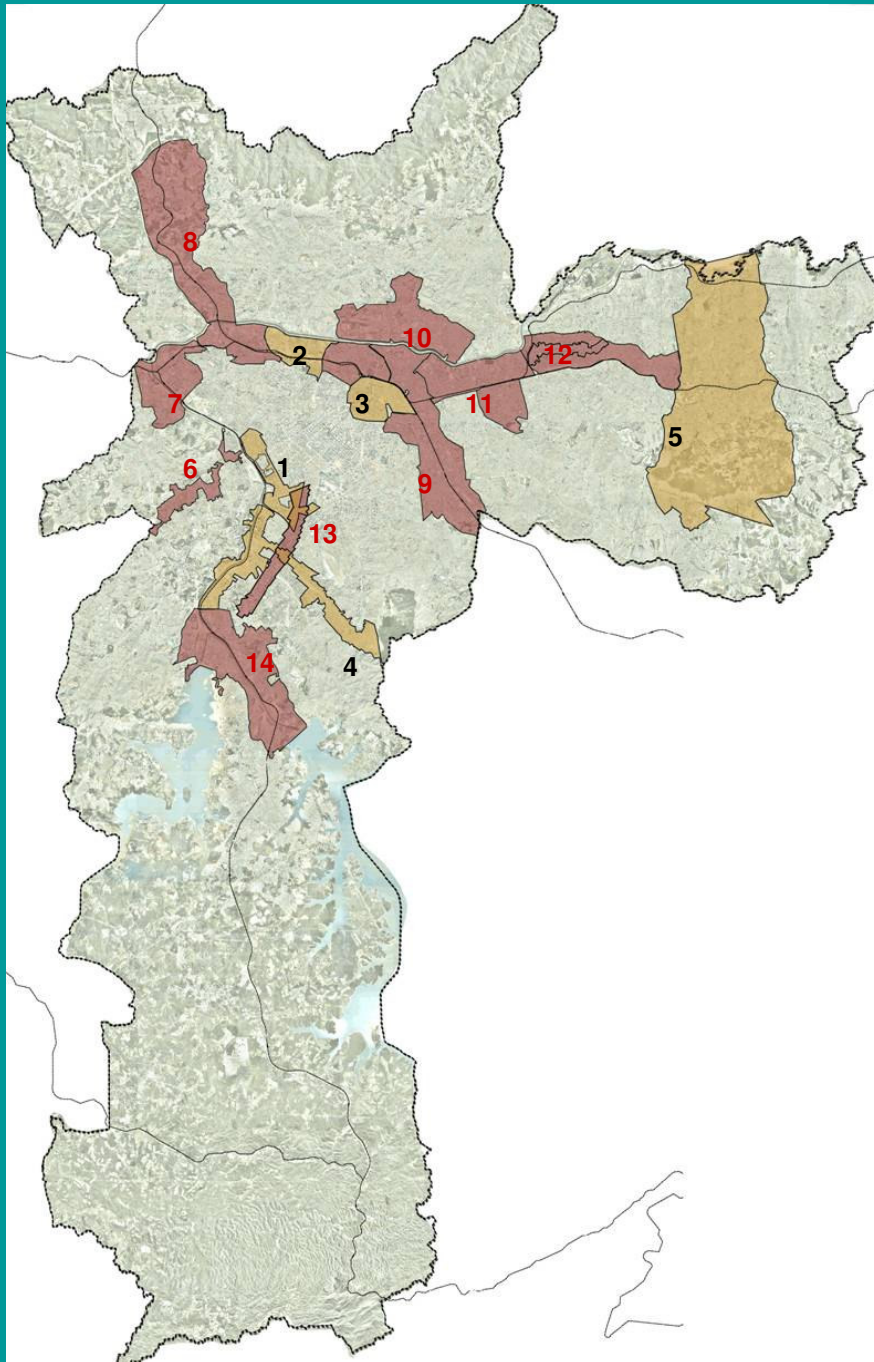
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DO LOTE

IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE

- Recuo lateral e fundo (mín. 3m)
- Recuo frontal (min. 5m)
- Taxa de permeabilidade (15%)
- Gabarito
- Taxa de ocupação
- Coeficiente de Aproveitamento



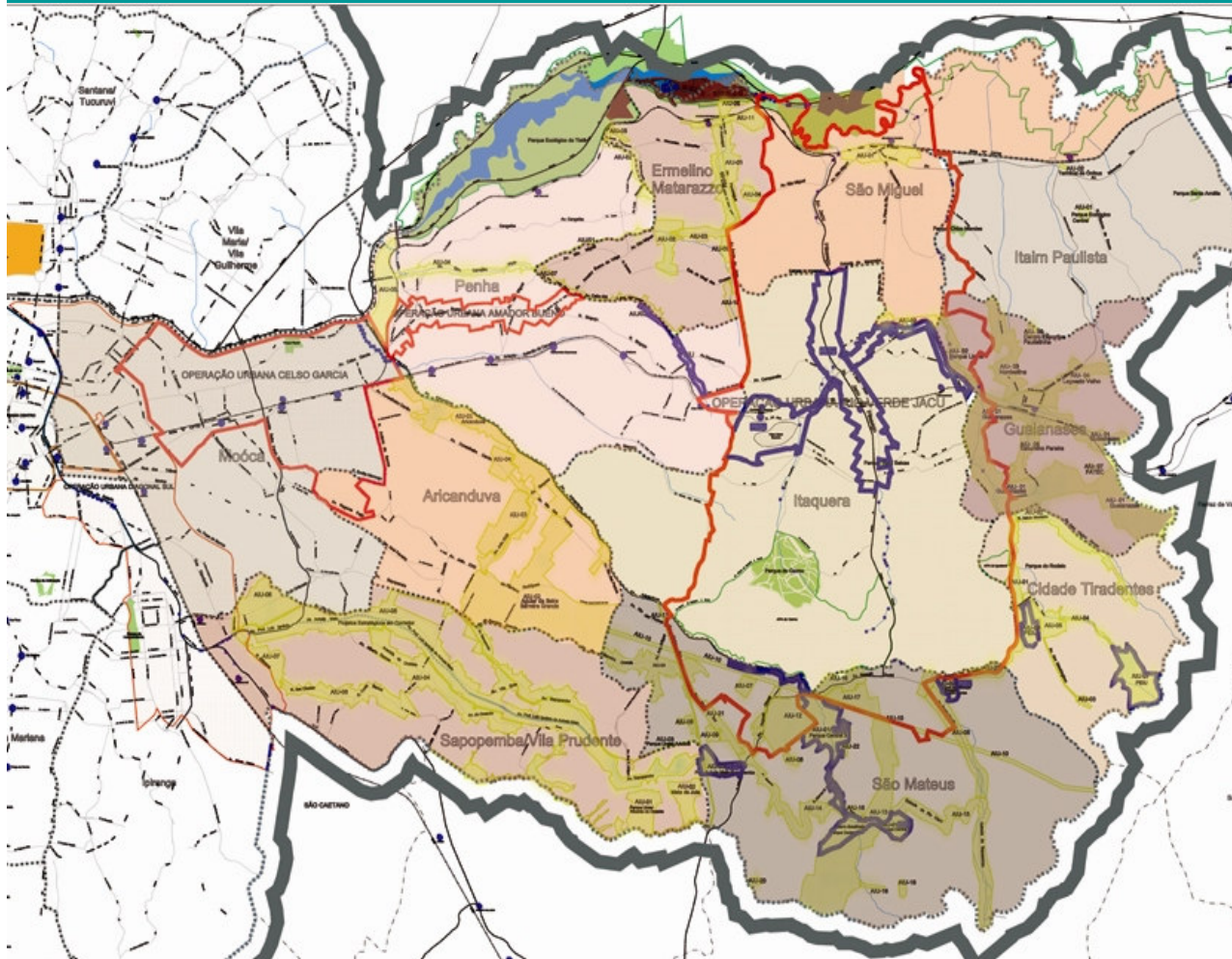
OUC - PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E LEI Nº 13.885/04



- **OPERAÇÕES URBANAS EXISTENTES**
 - 1 – FARIA LIMA
 - 2 – ÁGUA BRANCA
 - 3 – CENTRO (Nova Luz)
 - 4 – ÁGUA ESPRAIADA
 - 5 – RIO VERDE / JACÚ Lei 13872/04
AIU PRODEL

- **OPERAÇÕES URBANAS PROPOSTAS**
 - 6 – VILA SÔNIA
 - 7 – VILA LEOPOLDINA
 - 8 – DIAGONAL NORTE (Lapa-Brás)
 - 9 – DIAGONAL SUL (Moóca-V.
Carioca)
 - 10 – CARANDIRU / VILA MARIA
 - 11 – CELSO GARCIA
 - 12 – AMADOR BUENO
 - 13 – SANTO AMARO
 - 14 – PÓLO DESENVOLVIMENTO SUL

Planos Regionais Estratégicos Desenvolvimento Urbano Mapa 05



Região Leste

Operações Urbanas Consociadas - OUC

Rio Verde-Jacu, Amador Bueno, Celso Garcia e Diagonal Sul – alteram as diretrizes do uso e ocupação do solo definido nos PRES

Projetos Estratégicos

Centro de Apoio Logístico; Parque do Carmo/ Campus da USP e Universidade da APA do Carmo, Centralidades Itaquera, Centralidade Penha, Centro de Exposições de Produtos Agrícolas São Mateus

Áreas de Intervenção Urbana - AIU

Parques Lineares; Centralidades; Transporte Público Coletivo de alta capacidade; Abertura e melhoramento de vias.



Obrigada

www.prefeitura.sp.gov.br

SMDU / Deurb

iparente@prefeitura.sp.gov.br