



Audiência Pública Região Sul

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

Etapa Devolutiva

13 de novembro de 2019
Teatro João Caetano

Linha do tempo

Participação Social

2017

1. **Diálogo inicial** na Comissão de Política Urbana - CMPU
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

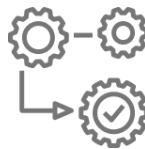
Principais Diretrizes



Conceitos e princípios
do Plano Diretor
Estratégico – PDE



Sem alterações nos
mapas e perímetros
das zonas



Aperfeiçoar
a aplicação



Esclarecer **dúvidas**
recorrentes



Solucionar
casos omissos

Conteúdo abordado

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

Fruição pública

Fachada ativa

Quota Ambiental

TDC / ZEPEC-BIR

Parcelamento do solo

Recuos

Ocupação incentivada ou condicionada

Classificação de usos

PGT

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 almejados 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;

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 edificadas 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 Destaques



Verticalização

Como é **hoje**

Em **Zonas de Centralidade**,
Limite de
48m
de altura

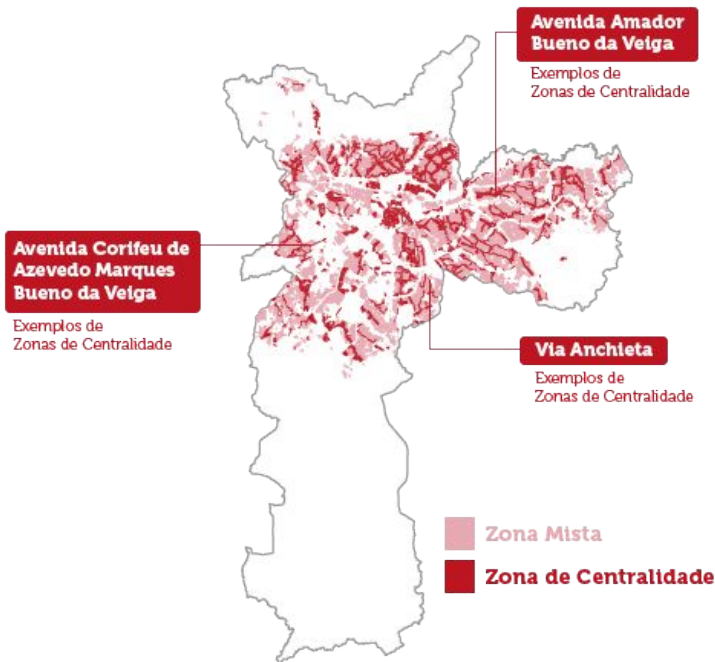
Em **Zonas Mistas**,
Limite de
28m
de altura

Proposta de ajuste*

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

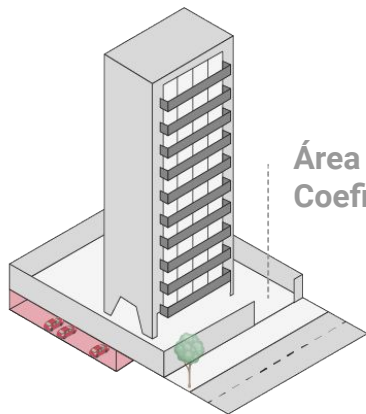
Em **Zonas de Centralidade**,
Limite de
60m
de altura

Em **Zonas Mistas**,
Limite de
48m
de altura



Vagas de Garagem

Como é hoje

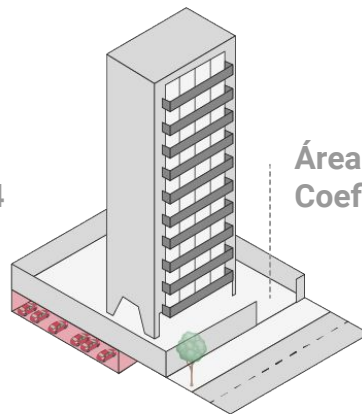


Área do terreno | 1000m^2
Coeficiente de Aproveitamento | 4

Prédio com
50 unidades de 80m^2

1 vaga
por unidade
=
50 vagas

Proposta de ajuste



Área do terreno | 1000m^2
Coeficiente de Aproveitamento | 4

Prédio com
50 unidades de 80m^2

1 vaga
por unidade
=
50 vagas

OU

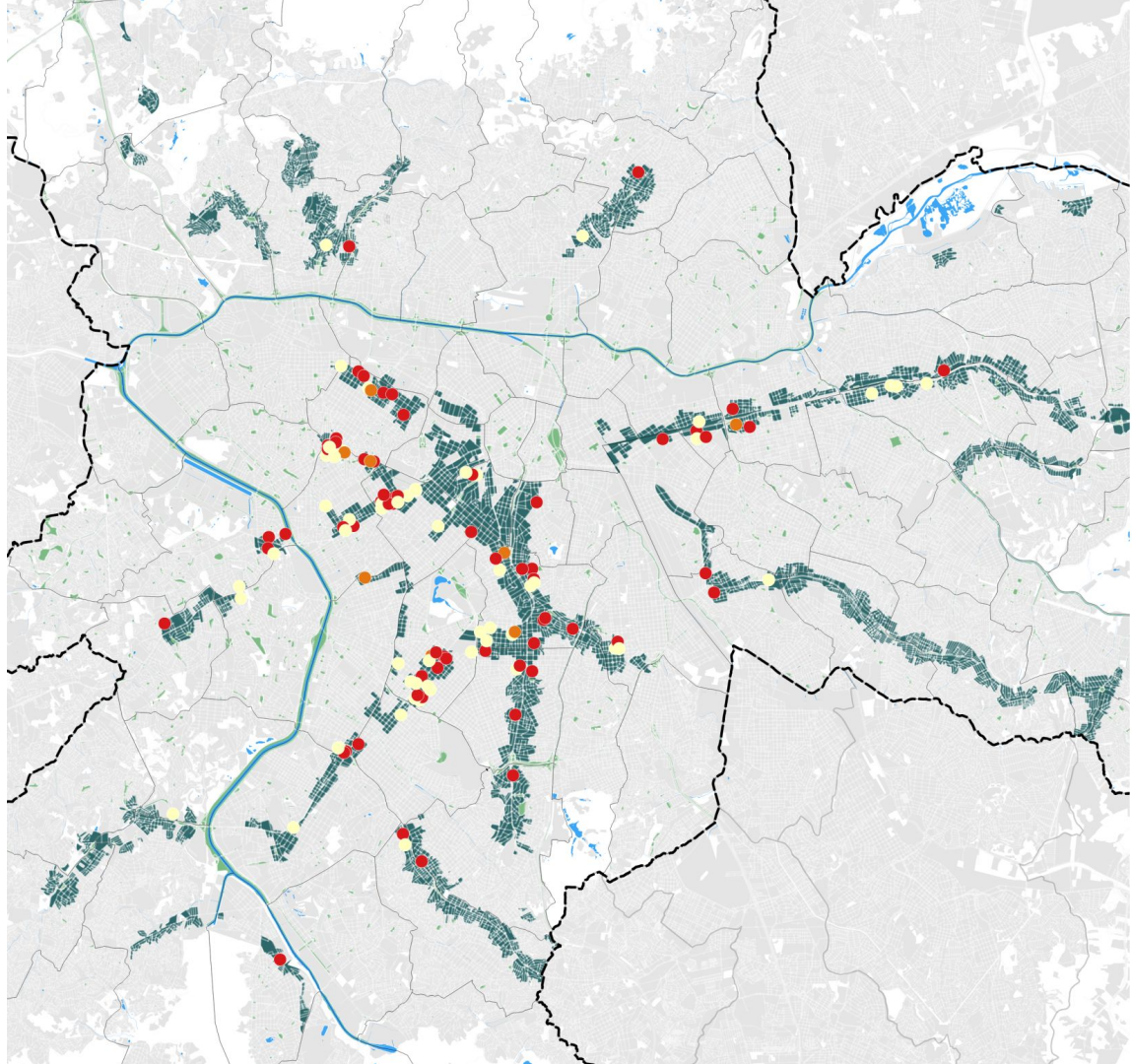
Prédio com 50 unidades

10 unidades de 120m^2 > 20 vagas
20 unidades de 80m^2 > 20 vagas
20 unidades de 60m^2 > 20 vagas
=
Total de vagas
60 vagas

Vagas por apartamento

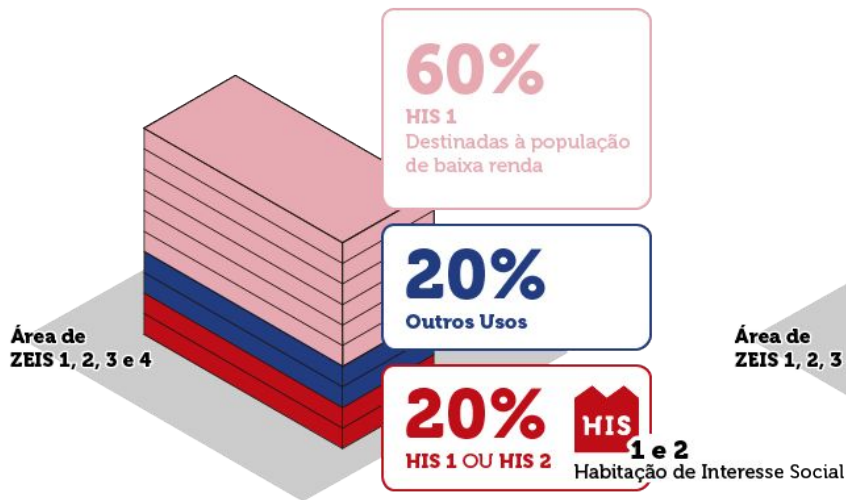
Vagas por apartamento (un)

- Até 1 [65]
- 1 até 2 [57]
- Mais que 2 [8]

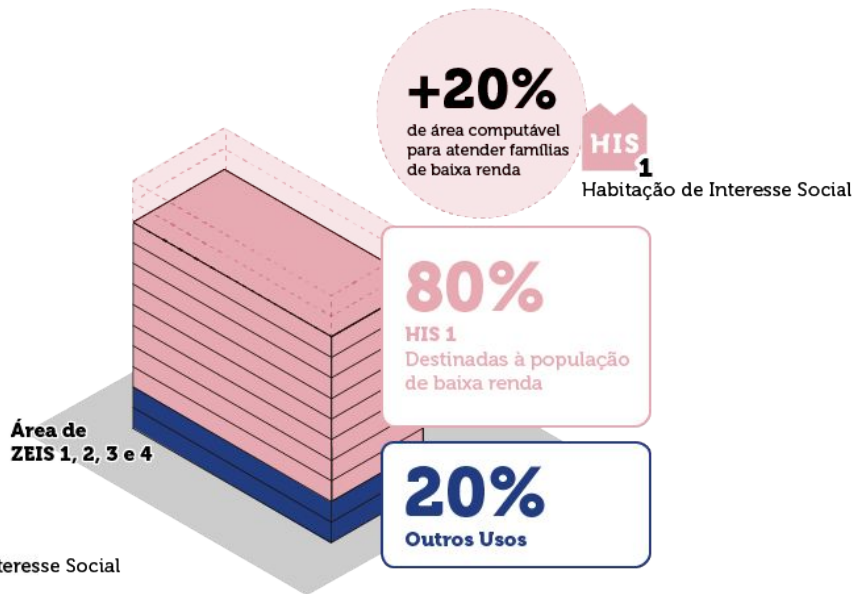


Habitação de Interesse Social

Como é **hoje**



Proposta de ajuste



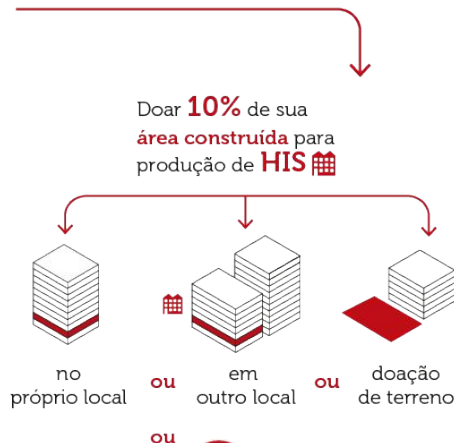
HIS 1 - De 0 a 3 salários mínimos

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

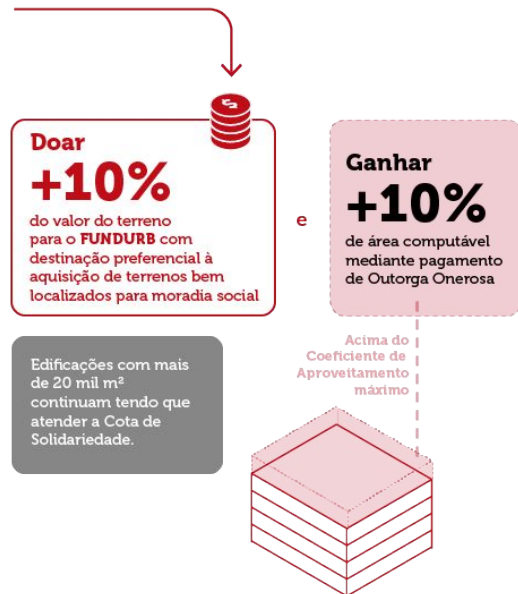
Ganhar

+10%

de área computável
mediante pagamento
de Outorga Onerosa

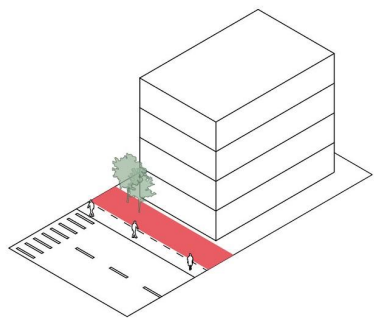
Proposta de ajuste

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



Doação de Calçadas

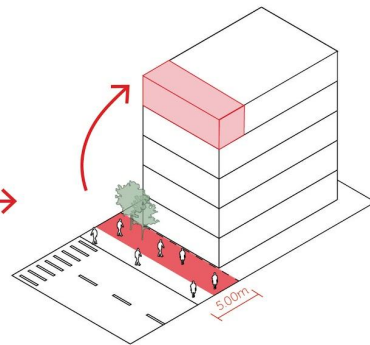
▪ LEI 16.402/16



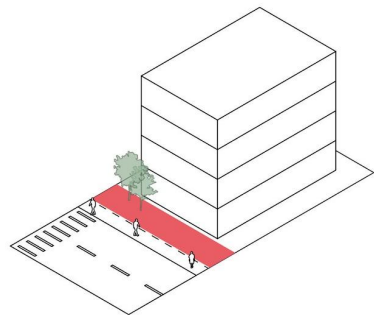
DOAÇÃO



Processo demorado
com benefício de outorga



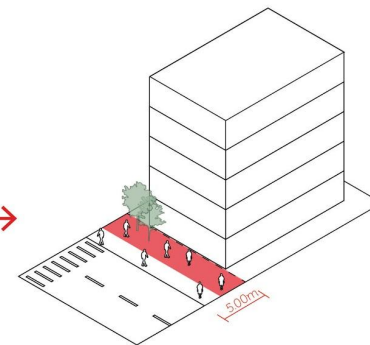
▪ PROPOSTA



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

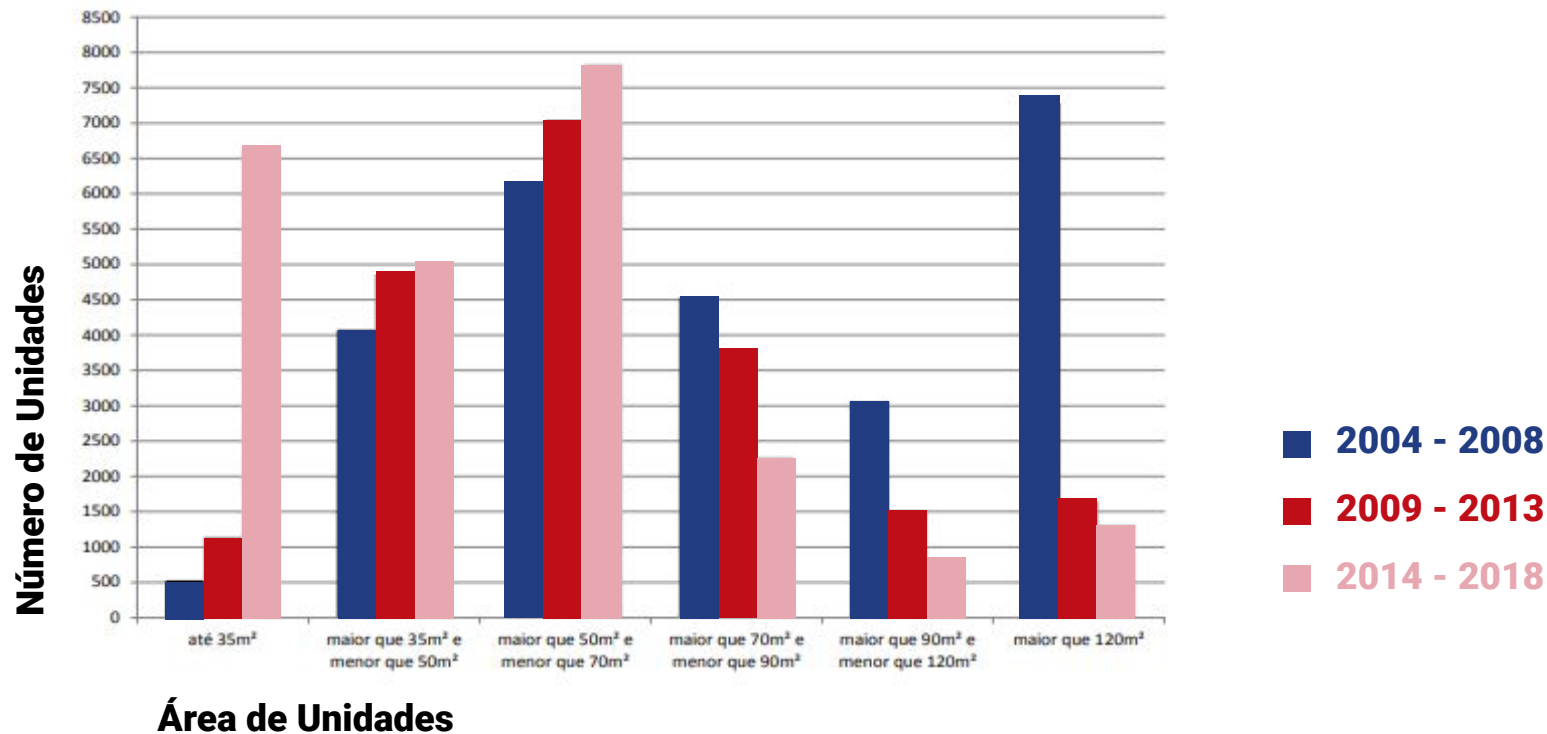
NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

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





CIDADE DE SÃO PAULO

DESENVOLVIMENTO URBANO

NOVEMBRO 2019

ZM
Zona Mista

ZOE
Zona de Ocupação
Especial

ZM
Zona Mista

ZCOR
Zona Corredor

ZER
Exclusivamente
Residencial

ZPDS
Zona de Preservação
e Desenvolvimento
Sustentável

ZEPAM
Zona Especial de
Proteção Ambiental

ZEP
Zona Especial de
Preservação

ZC
Zona de
Centralidade

ZM
Zona Mista

ZEU
Zona Eixo de
Estruturação da
Transformação
Urbana

ZM
Zona Mista

ZPI
Zona
Predominantemente
Industrial

ZEU
Zona Eixo de
Estruturação da
Transformação
Urbana

ZM
Zona Mista

ZC
Zona de
Centralidade

ZPR
Predominantemente
Residencial

ZC
Zona de
Centralidade

ZMIS
Zona Mista de
Interesse Social

ZEIS 1
Zona Centralidade
Lindeira à ZEIS

ZM
Zona Mista

ZEIS 1
Zona Especial de
Interesse Social

ZEIS 1
Zona Especial de
Interesse Social