



# RELATÓRIO TEMÁTICO

## 01 - ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA – EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA (EETUs)

**Plano  
Diretor  
SP** revisão  
2021-2022

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL  
Coordenadoria de Planejamento Urbano – Planurb

## **Apresentação**

Com base no escopo referencial definido na Etapa 1 da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE (Lei nº 16.050/2014), este documento é parte de um conjunto de 22 Relatórios Temáticos elaborados por SMUL para a Etapa 2.

O Relatório contém, em sua temática específica, as problemáticas identificadas da Etapa 1, as propostas formuladas tanto pela população nesta Etapa 2 do processo participativo, quanto a partir de interações técnicas entre a SMUL e outras secretarias e órgãos municipais, as análises técnicas e, por fim, as sugestões para aperfeiçoamento da política urbana, que deverão ser avaliadas quanto a sua pertinência e compatibilidade com as diretrizes e objetivos estratégicos do PDE.

# 1- Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETUs)

Os elementos constituintes do PDE/2014 considerados para a realização deste relatório foram:

Seção III - Da Rede de Estruturação e Transformação Urbana, do Capítulo I – Da Estruturação e Ordenação Territorial, do Título II – Da Ordenação Territorial;

Seção VIII – Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, do Capítulo II - Da Regulação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da Paisagem Urbana, do Título II – Da Ordenação Territorial.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DAS PROBLEMÁTICAS

Por meio da leitura do Diagnóstico de Aplicação do PDE/2014, de contribuições do processo participativo da revisão intermediária e de estudos subsequentes, foram elencadas as problemáticas que são sintetizadas abaixo:

Nº	Origem	Descrição sintética da problemática
01	Contribuições do processo participativo	<b>Critérios de ativação dos EETUs</b> O PDE/2014 define, no artigo 83, que a ativação dos eixos previstos deve ser feita por decreto executivo a partir da emissão da Ordem de Serviço das obras do elemento do sistema de transporte que o define. Até agora, foram ativados eixos de três linhas de metrô, um do monotrilho e dois de corredores de ônibus. Contribuições captadas no processo participativo questionam a coerência da regra, uma vez que empreendimentos poderiam ser licenciados e construídos com parâmetros e incentivos urbanísticos dos Eixos sem que houvesse a efetiva implantação da infraestrutura de transporte que constitui seu fato gerador, principalmente porque as obras tendem a atrasar. Em outros termos, questiona-se se seria adequado haver o adensamento de parte da cidade sem a implantação da infraestrutura que aumentaria sua respectiva “capacidade de suporte”, de modo que se indica a necessidade de verificação da regra vigente e avaliação de possíveis alternativas.

02	<p>Contribuições do processo participativo</p>	<p><b>Ampliação da área de influência dos EETUs</b></p> <p>Um questionamento que tem sido captado no processo participativo é quanto à possibilidade de ampliação das áreas de influência dos EETUs, cujas regras estão definidas no art. 76 do PDE/2014. Alega-se que o setor imobiliário tem se deparado com escassez de áreas disponíveis para novos empreendimentos, o que estaria repercutindo sobre o preço dos imóveis. Argumenta-se, também, que a ampliação da faixa de influência dos eixos favoreceria maior acessibilidade à moradia e dinamismo econômico ao longo dos corredores de transporte de média e alta capacidades.</p> <p>Por outro lado, há também contribuições que defendem maior restrição ao adensamento proposto nos eixos, sob alegações de impactos negativos de ordem ambiental e urbanística.</p> <p>Sobre esse tema, considera-se importante avaliar a coerência das regras atuais com os objetivos da política urbana, além de verificar o grau de disponibilidade de áreas passíveis de transformação junto aos EETUs.</p>
03	<p>Páginas 42-44 do Diagnóstico;</p> <p>Contribuições do processo participativo</p>	<p><b>Habitação de Interesse Social nos EETUs, Cota de Solidariedade e ZEIS na proximidade dos elementos de mobilidade de alta e média capacidade</b></p> <p>Entre os objetivos estratégicos dos EETUs está a ampliação da oferta de Habitação de Interesse Social (HIS) na proximidade do transporte coletivo. Quanto a esse tema, o Diagnóstico de Aplicação do PDE apontou que, sob a legislação urbanística vigente, o licenciamento de unidades de HIS cresceu na cidade como um todo, o que inclui os EETUs. Por outro lado, também apontou que a distribuição dos empreendimentos licenciados com unidades de HIS é desigual entre diferentes segmentos dos eixos - enquanto na MUC somente 4% das unidades habitacionais licenciadas em áreas de influência de EETUs desde 2017 são de HIS, elas são maioria em segmentos de eixos inseridos em outras macroáreas. Sabe-se também que a produção de HIS em EETUs, como em toda a cidade, é predominantemente privada, e que há prevalência de unidades classificadas como HIS2, categoria atualmente voltada a público com renda familiar mensal superior a R\$3.636,00 e igual ou inferior a R\$7.272,00; por outro lado, tem-se diminuta produção de HIS1.</p> <p>Além da possibilidade de majoração da área construída proveniente de coeficientes de aproveitamento máximo maiores, a legislação não apresenta outros incentivos para que a produção de HIS aconteça especificamente nas áreas de influência dos EETUs.</p> <p>Considerando as questões citadas, aponta-se, aqui, a importância</p>

		de avaliar as regras vigentes e, se necessário, corrigir eventuais distorções quanto à produção de HIS nos eixos.
04	<p>Página 37 do Diagnóstico;</p> <p>Contribuições do processo participativo</p>	<p><b>Dimensão das unidades habitacionais nos EETUs</b></p> <p>Aponta-se no Diagnóstico de Aplicação do PDE e nos canais de participação da revisão intermediária que a atividade imobiliária nos EETUs tem produzido uma quantidade significativa de unidades habitacionais de pequeno porte, com indicativo de crescimento sob a legislação vigente.</p> <p>Os comentários acerca do tema levantam a ideia de que essa produção, especificamente nos Eixos, (1) seria incompatível com padrões habitáveis mínimos; (2) seria uma forma de oferecer, também, unidades de grande porte para o nicho de alto padrão - por conta da cota parte máxima ou do número de vagas não computáveis -; (3) ao gerar unidades pequenas, manteria preço por metro quadrado mais alto e atenderia grupos de renda mais alta; e/ou (4) serviria, sobretudo, para investimento para aluguel, com destaque para plataformas de aluguel de curta duração.</p> <p>Essas questões sugerem a necessidade de analisar dados da produção vigente e apontar, frente aos objetivos da política urbana, a necessidade de se estabelecer regras adicionais.</p>
05	<p>Páginas 48-49 do Diagnóstico;</p> <p>Contribuições do processo participativo</p>	<p><b>Vagas de estacionamento nos EETUs</b></p> <p>O PDE propõe uma estratégia em duas frentes para o incentivo do uso do transporte público: estimular o adensamento construtivo e populacional nas áreas de influência dos elementos estruturadores do transporte coletivo de média e alta capacidade e, nessas mesmas áreas, acabar com a obrigatoriedade de vagas para unidades habitacionais. Por outro lado, o PDE dispõe a regra de que, nos eixos, a área de estacionamento equivalente a uma vaga por unidade habitacional é classificada como não-computável, ou seja, não é considerada nos cálculos de parâmetros construtivos.</p> <p>Contribuições recebidas através dos canais de participação da revisão intermediária apontam que, em função da não vinculação entre vaga e unidade habitacional, as vagas não computáveis seriam uma das razões para o aumento no número de microunidades em coexistência com apartamentos maiores.</p> <p>Também apontam que o aumento significativo na produção de unidades, com correspondente adensamento, tem repercutido em problemas de trânsito nas imediações das estações e corredores.</p> <p>Essas questões apontam a importância de avaliar os impactos das regras vigentes e a necessidade de verificar eventuais ajustes</p>

		para favorecer o cumprimento dos objetivos da política urbana.
06	<p>Páginas 50-53, 265-267 do Diagnóstico;</p> <p>Contribuições do processo participativo</p>	<p><b>Atividade econômica e uso não-residencial nos EETUs</b></p> <p>Contribuições captadas através dos canais de participação da revisão intermediária apontaram a necessidade de verificar os impactos dos EETUs sobre a atividade econômica e até mesmo sobre a gentrificação de estabelecimentos de comércio tradicionais.</p> <p>Nesse sentido, entende-se importante analisar a correspondência entre dados existentes sobre a produção imobiliária vigente e a proposta de transformação que incide nos EETUs; mais ainda, se as características dessa transformação teriam potencial para fomentar maior dinamismo econômico e favorecer a aproximação entre emprego e moradia, um dos pilares da política urbana promovida no PDE.</p>
07	<p>Contribuições do processo participativo</p>	<p><b>Parâmetros qualificadores da urbanização nos EETUs</b></p> <p>As contribuições compartilhadas nos canais de participação apontam a necessidade de verificação de eventuais impactos negativos do processo de adensamento sobre a qualidade de vida nas áreas de EETUs. Foram levantados questionamentos a respeito da eficácia da fachada ativa, da qualidade do espaço público que tem sido produzido - em especial das calçadas -, e sobre a capacidade de suporte do território frente ao adensamento proposto.</p> <p>Junto às áreas de eixos, o PDE prevê parâmetros qualificadores do espaço urbano: calçadas largas, limite de vedação da testada do lote com muros, fachada ativa, fruição pública e uso misto.</p> <p>Embora ainda seja difícil mensurar resultados espacializados da implementação dos EETUs, indica-se a necessidade de ponderar sobre os efeitos que os incentivos urbanísticos vigentes tendem a exercer no processo de adensamento, indicando, se necessário, aperfeiçoamentos.</p>

08	Contribuições do processo participativo	<p><b>Impacto ambiental nas áreas de EETUs</b></p> <p>No processo de participação social da revisão intermediária do PDE têm sido frequentes as contribuições que chamam atenção para eventuais impactos de ordem ambiental provocados pelo adensamento proposto nos eixos. Destacam-se, sobretudo, efeitos sobre o nível do lençol freático em áreas de maior transformação.</p> <p>Como resposta às contribuições recebidas e entendendo o tema como fundamental para o cumprimento dos objetivos da política urbana, aponta-se a necessidade de verificar os mecanismos de controle, proteção e mitigação de impactos já inseridos no PDE e avaliar a necessidade de aperfeiçoamentos.</p>
09	Contribuições do processo participativo	<p><b>Incompatibilidade entre ZEUa e áreas de mananciais</b></p> <p>Contribuições da equipe das Subprefeituras de Capela do Socorro, Parelheiros e M'Boi Mirim e de comentários captados nas oficinas participativas da revisão intermediária indicam problemas de compatibilização entre a legislação estadual de proteção e recuperação dos mananciais e as regras que incidem no ordenamento territorial do município, o que estaria inviabilizando empreendimentos em áreas de Zonas de Estruturação Urbana Ambiental (ZEUa).</p> <p>Aponta-se, assim, a necessidade de identificar os conflitos existentes na legislação e de sugerir ajustes que possam ser exercidos no âmbito do PDE.</p>

## 2. PROCESSO PARTICIPATIVO

Nesta seção, é realizada a síntese das contribuições recebidas durante as etapas 1 e 2 do processo participativo. Para a etapa 1, já finalizada, foram utilizados os relatórios de sistematização que fomentaram a definição do escopo de revisão do Plano Diretor. Na etapa 2, foram recebidas propostas de revisão, as quais foram lidas e sintetizadas neste capítulo, e ponderadas na parte 3 deste roteiro.

Os relatórios com a sistematização das Contribuições da Etapa 01 da Revisão Intermediária do PDE foram disponibilizados integralmente nos portais [PlanodiretorSP](#) e [GestãoUrbana](#). Aqui, as contribuições submetidas estão apresentadas em forma de síntese e contribuem para correlacionar as demandas da população com o entendimento técnico da equipe de SMUL.

De modo geral, aponta-se que as contribuições submetidas aos canais de comunicação do processo participativo - Plataforma Participe Mais, audiências temáticas, reuniões por segmentos da sociedade e oficinas presenciais – apresentam visões diversificadas da sociedade a respeito dos eixos, com frequência tendo como enfoque eventuais impactos negativos do processo de adensamento sobre a qualidade de vida nos bairros.

Há aderência para parâmetros mais restritivos tanto para garagens privativas quanto para estacionamentos no entorno das estações como incentivo ao efetivo uso do transporte de alta capacidade. Demanda-se, também, por mais investimentos em ciclovias/ciclofaixas, além de calçadas largas e acessíveis. Apontam que há deturpação na política urbana visto que as vagas oferecidas em função da oferta de microapartamentos ou estúdios têm sido supostamente destinadas a apartamentos maiores, que somam duas vagas ou mais. Na mesma linha, há contribuições que defendem áreas mínimas e máximas para as unidades habitacionais.

Em contrapartida, também se registram contribuições que apontam que os desincentivos a vagas de garagens teriam, como consequência, a ampliação de estacionamentos privados no entorno dos novos empreendimentos.

Há comentários que defendem parâmetros diferentes entre eixos; que a ampliação da área de abrangência dos eixos seria estratégica para diminuir o valor dos imóveis; que o aumento da densidade deveria estar conciliado com calçadas mais



largas; e que incentivos diferenciados em regiões periféricas poderiam fomentar os eixos fora na MUC.

Os impactos à paisagem urbana e eventual desconsideração a preexistências, com fragmentação de conjuntos históricos, permeiam um conjunto expressivo de contribuições, o que é discutido no item “análises complementares”, neste relatório temático. Por fim, as diferentes contribuições também foram classificadas conforme o canal de participação e estão apresentadas, de modo sintetizado, nos itens subsequentes.

## **2.1. AUDIÊNCIAS TEMÁTICAS**

As contribuições da sociedade com relação direta aos EETUs foram captadas, sobretudo, nas audiências temáticas sobre Mobilidade e sobre Ordenamento Territorial. Na primeira, foram discutidos a compatibilização dos modais de transporte e formas de deslocamento em interlocução com o Estatuto do Pedestre, o Sistema de Circulação de Pedestres do PDE, o Plano Emergencial de Calçadas (PEC), além de avanços e desafios para a integração do sistema cicloviário e dos corredores de ônibus. As contribuições diretamente relacionadas aos EETUs trouxeram questionamentos sobre o adensamento populacional e sua compatibilização com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana, além de demandas por mais incentivos à mobilidade ativa.

Na audiência do eixo temático Ordenamento Territorial, os EETUs foram o subtema mais debatido. Discutiu-se as características do adensamento construtivo e demográfico e, com base no Diagnóstico de Aplicação do PDE, a tendência de concentração do desenvolvimento imobiliário em áreas já consolidadas da cidade - áreas onde se constatam concentração de renda e baixa incidência de Habitação de Interesse Social, especialmente HIS1. Na audiência, foram registradas contribuições sobre a concentração e os impactos da atividade imobiliária nos EETUs, principalmente na MUC, com apontamentos sobre a qualificação urbanística da cidade e eventuais prejuízos à paisagem.

## 2.2. REUNIÕES POR SEGMENTOS DA SOCIEDADE

A reunião com o Segmento Empresarial contou com contribuições que colocaram os EETUs como subtema principal. Houve convergência dos participantes a respeito da necessidade de ampliação dos eixos e dos parâmetros de ocupação vigentes, uma vez que haveria suposta exaustão das áreas passíveis de transformação frente ao adensamento construtivo já consolidado nas localizações de maior interesse imobiliário. Apontou-se preocupação com o aumento da impermeabilização do solo face aos problemas de alagamento e inundações. Sugeriu-se, também, a criação de uma faixa intermediária de HIS destinada a famílias que recebem de 3 a 4 salários mínimos, além de mudança no Art. 123 do PDE para autorizar transferência de potencial construtivo para viabilização da produção de HIS pela iniciativa privada.

A reunião do Segmento de Movimentos Populares contou com contribuições expressivas acerca dos EETUs, considerado, também aqui, subtema principal. Apontou-se processo de gentrificação que ocorre quando o transporte de alta capacidade chega a cada localidade, atrelando-se o avanço e o desenvolvimento à expulsão da população mais vulnerável. Nesse sentido, reforça-se a necessidade de estudos para evitar ou mitigar tais impactos, assim como a demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Na reunião dos Segmentos Acadêmicos e Entidades de Classe, os EETUs foram classificados como subtema principal. Destacou-se a importância em se tratar de forma integrada tanto o PDE quanto legislações subsequentes que o complementam. Ressaltou-se a ideia de adensamento sustentável, com a mudança da matriz de mobilidade urbana para o transporte público; também a importância em se reforçar condicionantes para o adensamento proposto, o que inclui maior atenção e parâmetros específicos a áreas de grande relevância histórica e cultural. Apontou-se a prevalência da produção de imóveis de alta renda, o que justificaria reforçar instrumentos e políticas de incentivo à habitação de interesse social. Abordou-se, por fim, a necessidade de aperfeiçoar o monitoramento do adensamento nos EETUs.

### 2.3. OFICINAS PRESENCIAIS

**Zona Centro Oeste** – Na oficina da região centro oeste, o subtema Eixos apareceu devido a críticas à destinação de imóveis HIS supostamente vendidos para a classe média. Também surgiram comentários sobre os impactos negativos do adensamento e falta de HIS.

**Zona Leste** – Na oficina da Zona Leste, o subtema Eixos foi coadjuvante nas contribuições, mas houve grande destaque para a demanda por HIS.

**Zona Norte** – Na oficina da Zona Norte, o subtema Eixos também esteve pouco presente, tendo aparecido uma contribuição acerca da restrição de vagas nas áreas próximas aos metrô na subprefeitura Casa Verde/Cachoeirinha.

**Zona Sul** – Na oficina da Zona Sul, o subtema Eixos está ligado a comentários que questionam eventuais impactos negativos do adensamento construtivo proposto, o que inclui as atuais regras sobre vagas de garagem nos empreendimentos. Apontam a necessidade de maior interlocução das áreas de EETUs com instrumentos de gestão ambiental e drenagem urbana.

### 2.4. CONTRIBUIÇÕES DA SEGUNDA ETAPA DO PROCESSO PARTICIPATIVO

Na segunda etapa do processo participativo, diversas manifestações destacaram impactos negativos do adensamento nos eixos. Foi mencionada, por exemplo, a demolição de comércio e serviços locais e de conjuntos construídos significativos para a memória dos bairros, a incomodidade gerada pela concentração de obras em determinadas áreas de eixo e a necessidade de se estabelecerem mecanismos de controle do adensamento em áreas com infraestrutura viária saturada ou em processo de saturação. Foi mencionado também que os mecanismos de compensação ambiental existentes seriam insuficientes para mitigar os impactos negativos do adensamento nos eixos. Houve propostas que sugeriram a realização de estudos técnicos para implantação de empreendimentos nos eixos, para prévia comprovação da capacidade de suporte do território para o adensamento construtivo e populacional. Também houve propostas a favor do estabelecimento de um limite de transformação por quadra, de forma a evitar a execução simultânea de um

grande volume de demolições e múltiplas obras de novos empreendimentos, numa mesma quadra.

Foi apontada a necessidade de se considerarem especificidades locais na demarcação dos perímetros das áreas de influência dos eixos, ao invés da adoção de critérios homogêneos baseados nas distâncias das estações de metrô, trem e monotrilho ou corredores de ônibus. Houve contribuições que destacaram as disparidades entre as diferentes áreas de eixos, com concentração de empreendimentos em determinadas regiões da cidade e, por outro lado, demanda por instrumentos de indução da atividade imobiliária para os eixos nas periferias.

Sobre vagas de estacionamento, houve propostas favoráveis à imposição de restrições para vagas em eixos, como forma de incentivar o transporte público e, ao mesmo tempo, desestimular a produção de unidades de alto padrão. Houve, por exemplo, sugestões favoráveis à proibição, nas áreas dos eixos, da existência de mais de uma vaga de carro por unidade habitacional. Por outro lado, propostas em sentido contrário defendem a existência de número mínimo de vagas em empreendimentos nas áreas de influência dos eixos.

Sobre o incentivo ao uso misto nos eixos, houve questionamentos acerca da necessidade de se definirem os usos não residenciais que de fato caracterizam uso misto para a concessão do incentivo de 20% de área construída não computável. Dentro desse tema, houve propostas de exclusão, na aplicação desse incentivo, do uso nR1-12 (serviços de hospedagem ou moradia), categoria que estaria sendo utilizada para produção de unidades análogas às residenciais, sem caracterizar, portanto, a mistura de usos pretendida com a aplicação do incentivo ao uso misto.

Foram mencionados também os efeitos negativos da especulação imobiliária e da gentrificação nas áreas demarcadas como eixos. Houve questionamentos sobre a grande quantidade de unidades residenciais do tipo studio, de tamanho muito reduzido, lançadas nessas áreas, que caracterizariam imóveis de médio e alto padrão destinados principalmente a investidores, e não para habitação familiar. Dentre as contribuições que ressaltaram a questão da produção de microapartamentos, houve propostas favoráveis ao estabelecimento de uma metragem mínima para as unidades habitacionais produzidas nos eixos.

Em relação à aplicação dos parâmetros qualificadores nos eixos, houve propostas que apontaram a necessidade de aprimoramento da fachada ativa, com especificação dos usos não residenciais compatíveis com a qualificação urbanística pretendida com a aplicação do instrumento. Além disso, foi mencionada a necessidade de ajustes para evitar expulsão do comércio local e fomentar o uso das fachadas ativas para comércio e serviços de micro e pequeno porte. Houve propostas que sugeriram a obrigatoriedade de fachada ativa nos novos empreendimentos lançados nos eixos.

### **3. ANÁLISES COMPLEMENTARES**

Foram realizadas análises complementares ao Diagnóstico que, em conjunto com o processo participativo, visam fornecer e compatibilizar informações vislumbrando decisões técnicas sobre a revisão, incluindo a sua aderência ao escopo definido.

Em vigência desde 2014, o atual Plano Diretor Estratégico de São Paulo trouxe ao escopo do ordenamento urbano um conjunto diversificado de instrumentos, objetivos, ações e estratégias determinantes para o gradativo equilíbrio, sustentabilidade e desenvolvimento das funções sociais da cidade, com olhar para o ano de 2029. Dentre as estratégias previstas, destaca-se a de “orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público”, considerando, para isso, os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETUs) como um dos elementos estruturantes do ordenamento territorial.

As áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana foram determinadas por parâmetros de caminhabilidade e definidas a partir dos elementos estruturais do sistema de transporte coletivo de média e alta capacidade. Em conjunto, ramificam-se pelo tecido urbano, promovendo a hierarquização do adensamento e a otimização do aproveitamento do solo. Seriam, em essência, uma aproximação ao conceito de cidade compacta, expressão recorrente no campo do planejamento urbano, e que é definido na literatura internacional a partir da combinação entre oferta de infraestrutura, alta densidade populacional e diversidade de usos. O desenho linear do adensamento ligado a corredores de transporte fomentaria, ao mesmo tempo, a expansão da diversidade de atividades do centro para as periferias – e aqui incluiriam equipamentos, espaços públicos, empregos e

mais opções de moradia, as quais, combinadas, favoreceriam a democratização do acesso à cidade e a uma vida urbana mais qualificada.

Embora o espaço temporal de menos de dez anos desde a promulgação do atual PDE não seja suficiente para verificar a totalidade dos resultados da transformação promovida pela política urbana, tanto o Diagnóstico de Aplicação do PDE quanto as contribuições captadas no processo participativo da revisão intermediária levantam questões, as quais, sistematizadas, fundamentam este estudo. Complementa-se que essas questões são consideradas transversais ao universo de demandas e sugestões da população, e que se somam às demais análises desenvolvidas pela equipe de SMUL, com frequência correlacionadas aos EETUs.

Assim, atentando-se em não comprometer a estrutura do que foi socialmente pactuado em 2014, apontam-se, conforme a ordem das questões identificadas na tabela acima, avaliações complementares para subsídio de posterior proposta de minuta.

### **3.1 CRITÉRIOS DE ATIVAÇÃO DOS EETUS**

Uma das questões levantadas no processo da revisão intermediária do PDE é o tempo, por vezes considerado excessivo, entre a ativação de uma área de influência de eixo previsto (ZEUP e ZEUPa, na LPUOS) e a efetiva operação do elemento do sistema de transporte coletivo que a define – as estações e os corredores. Eventuais atrasos em obras públicas e o não cumprimento do planejamento previsto agravariam o cenário. A partir das contribuições da população e de dados levantados pela equipe técnica de SMUL, apontam-se, neste subcapítulo, considerações a respeito da regra vigente e avaliação da necessidade ou não de alterá-la.

Atualmente, tem-se como regra a possibilidade de ativação de áreas de influência dos EETUs por meio de decreto do Executivo Municipal a partir da emissão de ordem de serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que a definem, após a emissão de todas as autorizações e licenças necessárias (São Paulo, 2014, art. 83). Acerca da pertinência de alterar esse trâmite são apresentadas as reflexões a seguir.

Primeiramente, é importante mencionar que numa realidade socioeconômica onde investimentos públicos são, por vezes, insuficientes para suprir demandas estruturais por acesso à educação, cultura, saúde e moradia, a estratégia de orientar o crescimento da cidade a partir do sistema de transporte traz benefícios sociais e urbanos consistentes. O maior adensamento amplifica a eficiência dos modais de alta capacidade e facilita os deslocamentos intraurbanos. Favorece, sobretudo, a aproximação entre emprego e moradia, visto que, para além do acesso ao sistema de transporte público, o PDE é claro na pretensão de promover, junto aos EETUs, a diversificação de atividades e a formação de centralidades lineares, com incentivos ao uso misto, ao comércio voltado para as ruas e à qualificação do espaço público.

Por outro lado, é fato que o pacto social firmado no PDE e materializado, por exemplo, em seu Mapa 3A - com repercussões na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) -, tem consequências sobre o valor imobiliário. As múltiplas precariedades urbanas e ambientais - característica ainda presente nas metrópoles brasileiras e na cidade de São Paulo - favorecem a especulação da terra mesmo com a mera expectativa de uma nova infraestrutura ou equipamento. Soma-se ainda que sob áreas de eixos previstos vigora o zoneamento ZEUP, com caráter de incentivo à transformação, mesmo que sob CA menor que ZEU – aplicada, por sua vez, somente a partir da ativação do eixo. Assim, ainda que a ativação de um novo eixo passe a vigorar em momento posterior ao da emissão da Ordem de Serviço das obras da linha de transporte, supõe-se que intercorrências sobre o valor dos terrenos já ocorram desde sua demarcação no PDE.

Ademais, a hipótese de postergar o momento de ativação de um eixo pode decorrer em um prolongado período de espera para as transformações propostas, no qual combinar-se-ia, sobretudo nas áreas mais valorizadas, efeitos da especulação imobiliária com ausência de novas atividades e de qualificação do espaço urbano. Nesse sentido, ressalta-se que, para além da própria proximidade ao transporte, sobre as áreas de EETUs incidem incentivos que visam qualificar o espaço público e que são contrapartidas ao adensamento – ver subcapítulo 3.7.

Aponta-se, também, que a ativação dos EETUs tem repercussão sobre a arrecadação do Fundurb, necessária para investimentos em habitação, mobilidade e demais projetos de interesse da cidade.

Por fim, cabe dizer que o tempo entre a emissão da Ordem de Serviços e a efetiva inauguração de uma linha tende a ser mais longo nas obras de metrô, cujas áreas de influência de EETUs previstas já foram, quase que na totalidade, ativadas. Dentre os eixos não ativados, predominam aqueles configurados a partir de corredores de ônibus, cujo tempo de obra tende a ser menor e nos quais a presença de vias arteriais ou coletoras já fomenta maior potencial de transformação.

Entende-se, portanto, que a regra atual para ativação de novas áreas de EETUs apresenta-se adequada ante ao estágio de ativação dos corredores previstos.

Outra questão relacionada à ativação dos EETUs diz respeito às situações em que, na execução dos elementos de transporte, verificam-se ajustes em relação ao traçado originalmente previsto. Aqui, recorda-se que a demarcação dos EETUs previstos é baseada na localização projetada dos corredores de ônibus e estações de metrô, de modo que, em essência, eventuais alterações na sua execução poderiam influenciar no reposicionamento das áreas onde incidem parâmetros e incentivos urbanísticos de ZEU. Pondera-se, entretanto, que o que foi planejado e socialmente acordado em 2014 decorreu em investimentos e em um zoneamento que tem repercussões sobre a produção da cidade em seus vários aspectos.

Assim, entende-se que não cabe, neste momento, revisar a incidência de zoneamentos, mas recomenda-se avaliação adicional da questão quando de eventual revisão da LPUOS. Mais detalhes sobre o tema podem ser verificados no Relatório temático 17A - Sistema de Transporte Público Coletivo.

### **3.2. AMPLIAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DOS EETUS**

Uma demanda que tem aparecido no processo participativo, sobretudo a partir da reunião com o segmento empresarial, é a da ampliação das áreas de influência dos EETUs. Alega-se, principalmente, que o setor imobiliário tem verificado escassez de áreas disponíveis para novos empreendimentos, o que, combinado a outros fatores, estaria repercutindo sobre o preço dos imóveis. Também que a ampliação da área de eixos tenderia a favorecer o cumprimento dos objetivos da política urbana no sentido de permitir maior adensamento populacional e dinamismo econômico ao longo dos corredores de transporte de média e alta capacidades.



Por outro lado, no processo participativo emergem contribuições que consideram os incentivos à intensificação de ocupação dos eixos como responsáveis por certo comprometimento das condições ambientais. Ainda que esses apontamentos não encontrem rebatimento na totalidade dos territórios dos eixos, são abordados nos demais subtemas deste relatório.

Sobre a demanda pela ampliação da área de influência dos EETUs, relembra-se que, de acordo com as regras atuais, há variação conforme o modal que define a estrutura de transporte, o que é detalhada no art. 76 do PDE, conforme abaixo:

Art. 76. As áreas de influência dos eixos delimitados nos Mapas 3 e 3A contêm quadras inteiras e são determinadas segundo as capacidades e características dos modais:

I – nas linhas de trem, metrô, monotrilho, Veículos Leves sobre Trilhos (VLT) e Veículos Leves sobre Pneus (VLP) elevadas, contêm:

- a) quadras internas às circunferências com raio de 400m (quatrocentos metros) centradas nas estações; e
- b) quadras alcançadas pelas circunferências citadas na alínea anterior e internas às circunferências, centradas nos mesmos pontos, com raio de 600m (seiscentos metros);

II – nas linhas de Veículos Leves sobre Pneus (VLP) não elevadas e nas linhas de corredores de ônibus municipais e intermunicipais com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, contêm as quadras internas às linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 150m (cento e cinquenta metros) do eixo e as quadras alcançadas por estas linhas e inteiramente contidas entre linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 300m (trezentos metros) do eixo;

III – nas linhas 1 Azul, 3 Vermelha do Metrô e 15 Prata do Monotrilho, aplicam-se simultaneamente os critérios estabelecidos nos incisos I e II do “caput”.

Além da variação de acordo com as características dos modais de transporte, reforça-se que as áreas de EETUs também se estabelecem a partir de distâncias que, na experiência acumulada na área de planejamento urbano, são consideradas confortáveis e acessíveis para incentivar deslocamentos a pé. Tais parâmetros são estruturantes na política urbana vigente, pois resultam da combinação dos objetivos urbanísticos estratégicos dos EETUs, os quais, para além de “promover melhor aproveitamento do solo nas proximidades do sistema estrutural do transporte

coletivo” (Art. 26, inciso I), visam compatibilizar o adensamento com o respeito às características ambientais, geológicas e históricas, além de desestimular o uso do transporte individual motorizado e promover a qualificação urbanística e ambiental. Em conjunto, os objetivos urbanísticos são assim descritos no art. 23:

Art. 23. Os objetivos urbanísticos estratégicos a serem cumpridos pelos eixos de estruturação da transformação urbana são os seguintes:

I – promover melhor aproveitamento do solo nas proximidades do sistema estrutural de transporte coletivo com aumento na densidade construtiva, demográfica, habitacional e de atividades urbanas;

II – compatibilizar o adensamento com o respeito às características ambientais, geológico-geotécnicas e os bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso;

III – qualificar as centralidades existentes e estimular a criação de novas centralidades incrementando a oferta de comércios, serviços e emprego, em especial na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental;

IV – ampliar a oferta de habitações de interesse social na proximidade do sistema estrutural de transporte coletivo;

V – promover a qualificação urbanística e ambiental, incluindo a ampliação de calçadas, enterramento da fiação e instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos;

VI – garantir espaço para a ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos;

VII – desestimular o uso do transporte individual motorizado, articulando o transporte coletivo com modos não motorizados de transporte;

VIII – orientar a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar:

a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;

b) maior fruição pública nos térreos dos empreendimentos;

c) fachadas ativas no térreo dos edifícios;

d) ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes;

e) convivência entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais;

f) ampliação da produção de Habitação de Interesse Social e de mercado popular;

IX – prever a implantação de mercados populares com áreas para o comércio ambulante e usos complementares, em especial em locais com grande circulação de pedestres e nas proximidades de estações de trem e metrô e terminais de ônibus, observando-se a compatibilidade entre o equipamento, as instalações, o fluxo seguro de pedestres e as normas de acessibilidade.

Logo, os eixos, como socialmente pactuados em 2014, são a combinação entre a necessidade de se promover maior adensamento e dinamismo econômico nas proximidades do transporte coletivo com o entendimento de que a cidade tem questões ambientais sensíveis e paisagens historicamente construídas, para as quais demanda-se conciliação com as transformações propostas. Eventual ampliação - mas também redução - dessas faixas, assim como alterações em parâmetros construtivos, tenderiam a amplificar impactos que já tem sido registrados nos canais de participação social, e que sugerem, por um lado, descaracterização de aspectos históricos e da qualidade ambiental de bairros com maior grau de transformação e, por outro, preços de imóveis por vezes proibitivos.

A proposta contida no PDE para as áreas de influência dos EETUs trouxe a ideia de que transformações que qualificariam o espaço urbano e melhorariam o aproveitamento do solo aconteceriam, uma vez instalada a infraestrutura de mobilidade, a partir da verticalização e de dinâmicas de mercado. Nesse sentido, um indicador importante sobre o potencial de transformação dessas áreas é a proporção de área de terreno que continua abrigando edificações horizontais nos Eixos e a sua relação com o volume de terra urbana verticalizada anualmente: são áreas suscetíveis à verticalização. Essa análise interessa em dois aspectos: por um lado, a verticalização sugere o aumento no aproveitamento do solo e, por outro, sua ausência é indicador de maior possibilidade de transformação futura.

As estimativas feitas por Planurb a partir de dados de licenciamento de obras (SISACOE) entre os anos de 2010 e 2021 e do cadastro imobiliário da Secretaria de Finanças, utilizado na emissão geral do IPTU, de 2021, indicam que há ainda grande disponibilidade de terrenos passíveis de transformações nas áreas de influência dos

Eixos, mesmo nas regiões mais valorizadas da cidade<sup>1</sup>. Mais de 70% da área de terrenos dos Eixos, ativos ou não, abriga ocupações horizontais. Essa marca supera 78% em todas as macroáreas, exceto na MUC, onde 41% da área de terrenos de quadras inseridas na área de influência dos EETUs não é ocupada por usos verticais (ver tabela 01).

Pondera-se que a MUC, onde há menor disponibilidade de terrenos suscetíveis à verticalização, também é a macroárea com a maior quantidade de bens tombados na cidade, contando, assim, com possíveis restrições construtivas. Cerca de 5% da área de quadras fiscais que fazem parte da área de influência de eixos, ativados ou não, consta como ZEPEC-BIR nos mapas da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. No entanto, verifica-se que os maiores terrenos classificados dessa forma abrigam usos que não foram considerados no cômputo de áreas que ainda podem ser verticalizadas - principalmente instituições de ensino e hospitais -, conforme quadro abaixo:

Usos considerados suscetíveis à verticalização	Usos considerados verticais e/ou descartados na análise
01 – residencial hor. baixo padrão	04 – residencial vert. médio padrão
02 – residencial hor. medio padrão	05 – residencial vert. alto padrão
03 – residencial hor. alto padrão	07 - comercio e serviço vertical
06 - comercio e serviço horizontal	10 - uso especial (hotel, hospital, cartório, etc.)
08 - industrial	11 - escola
09 - armazéns e depósitos	12 - uso coletivo (cinema, teatro, clube, templo, etc.)
13 - terrenos vagos	14 – residencial vert. baixo padrão
15 - garagens	99 - outros usos (uso e padrão não previstos)

<sup>1</sup> Foi calculada a área de terrenos que não aparecem como verticais no cadastro imobiliário em quadras inseridas na área de influência nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETUs). Para fins de operacionalização da análise, foram consideradas como parte dos Eixos todos os terrenos em quadras que têm ao menos um terreno com zoneamento de ZEU, ZEUa, ZEUp e ZEUpa.

Dentre as categorias sintéticas de uso do solo empregadas no mapeamento disponível no GeoSampa, foram selecionados como de ocupação não-vertical os terrenos enquadrados como de comércio e serviço horizontal, industrial, armazéns e depósitos, terrenos vagos, garagens e residencial horizontal. Nesse sentido, a classificação dos usos que empregamos subestima as áreas, de fato, não-verticalizadas, pois descarta totalmente as categorias “uso especial”, “outros usos”, “escola” e “uso coletivo”. Pondera-se, por outro lado, que há fatores como preço da terra, restrições urbanísticas e ambientais, tamanho dos lotes, viabilidade econômica e disponibilidade de venda, que fazem com que nem todos os terrenos considerados tenham a tendência de receber edificações verticais a partir das dinâmicas de mercado no futuro.

Em termos de grandeza, as análises de Planurb estimaram que o licenciamento de novas edificações em áreas de influência dos EETUs foi de aproximadamente 280 mil metros quadrados por ano, na média dos anos de 2018 e 2021, dos quais cerca de 138 mil estiveram concentrados na MUC (tabela 02). Isso equivale a 0,6% da área não-verticalizada nas quadras ativadas das áreas de influência dos EETUs na cidade inteira e a 1,9% na MUC (Tabela 03). Isso significa que, embora a transformação presenciada atualmente em algumas partes da cidade seja impactante, as áreas de influência dos Eixos não serão totalmente transformadas até o fim da vigência do atual Plano Diretor.

Os dados estão disponibilizados nas tabelas subsequentes:

Tabela 01 - Área de terreno com usos não verticais suscetíveis à verticalização em comparação ao total de área de terreno, em quadras ativadas e não ativadas, nas áreas de influência dos EETUS

	Usos considerados suscetíveis à verticalização (m²)		Área total de terreno (m²)	
	Quadras ativadas	Quadras não ativadas	Quadras ativadas	Quadras não ativadas
<b>MCQUA</b>	2.576.680,35	1.100.249,41	3.023.829,48	1.220.590,67
<b>MEM</b>	10.078.489,43	6.649.400,19	13.654.283,28	7.756.018,39
<b>MCQU</b>	15.595.523,24	4.223.387,22	19.847.240,11	5.394.140,89
<b>MRVU</b>	7.318.507,99	6.213.770,63	9.018.561,24	7.333.893,66
<b>MRVURA</b>	3.349.572,97	1.986.421,96	3.966.820,04	2.190.792,94
<b>MUC</b>	7.115.017,88	829.386,89	17.309.779,44	1.339.545,96
<b>Total Geral</b>	46.033.791,87	21.002.616,30	66.820.513,60	25.234.982,50

Fonte: IPTUEG 2021. Elaboração: Planurb.

Tabela 02 - Média anual de área de terreno em licenciamento de novas edificações nos EETUs ativados até 2021, por período.

	2010-2013 (em m²)	2014-2017 (em m²)	2018-2021 (em m²)
<b>MCQUA</b>	4.715,36	3.748,93	-
<b>MEM</b>	21.302,33	19.264,93	36.809,96
<b>MCQU</b>	41.935,70	49.526,25	87.352,30
<b>MRVU</b>	14.489,03	13.201,96	16.192,86
<b>MRVURA</b>	1.021,26	2.601,73	2.050,60
<b>MUC</b>	86.343,57	72.166,83	137.780,94
<b>Total Geral</b>	169.807,25	160.510,61	280.186,65

Fonte: Sisacoe. Elaboração: Planurb.

Tabela 03 - Razão da área de terrenos transformados, por ano, em relação ao total de terrenos suscetíveis à verticalização em quadras nos Eixos

	<b>Quadras ativadas</b>	<b>Todas as quadras, ativadas ou não</b>
<b>MCQUA</b>	0,0%	0,0%
<b>MEM</b>	0,4%	0,2%
<b>MQU</b>	0,6%	0,4%
<b>MRVU</b>	0,2%	0,1%
<b>MRVURA</b>	0,1%	0,0%
<b>MUC</b>	1,9%	1,7%
<b>Total Geral</b>	0,6%	0,4%

Elaboração: Planurb.

Identificada na análise, a desigualdade no desenvolvimento imobiliário entre as macroáreas guarda relação com a concepção das áreas de influência dos EETUs. Pondera-se que seria de se esperar que a transformação decorresse de modo linear, supostamente extravasando, em primeiro momento, áreas mais atrativas ao setor imobiliário incorporador e, conforme as transformações acontecessem, avançando em direção a áreas menos centrais. Inclusive, consta entre as diretrizes da política urbana vigente, das quais a política de uso e ocupação das áreas de influência dos EETUs é uma estratégia, a intenção de promover a “distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados” (Art. 6º, inciso III). Nesse contexto, ressalta-se que o próprio PDE previu, por meio de fatores de planejamento (quadro 6), desconto na contrapartida pela Outorga Onerosa do Direto de Construir nas áreas menos centrais como forma de estimular esse desenvolvimento por todo o Eixo.

Ademais, ante a dimensão de eventuais consequências de mudanças na largura dos eixos, aqui resgata-se que, conforme publicado no [Relatório Devolutivo da Etapa 1 – Escopo da Revisão](#), não cabe à revisão intermediária do PDE alterações de caráter estruturante à política urbana, pois significariam descaracterizações de diretrizes do ordenamento urbano e impactos na aplicabilidade de instrumentos urbanísticos.

Em resumo, não há recomendação técnica para que sejam alteradas diretrizes e perímetros já regulamentados pela LPUOS, seja como resposta a propostas para ampliá-los, mas também para diminuí-los.

### **3.3. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NOS EETUS, COTA DE SOLIDARIEDADE E ZEIS NA PROXIMIDADE DOS ELEMENTOS DE MOBILIDADE DE ALTA E MÉDIA CAPACIDADE**

Ao longo do processo participativo foram apontados desafios relativos à valorização imobiliária nas áreas dos eixos e à necessidade de aprimoramento dos mecanismos da política urbana para garantir a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) nas proximidades do transporte coletivo.

Na mesma linha, o Diagnóstico de Aplicação do PDE mencionou ausência de incentivos, além da possibilidade de majoração dos coeficientes de aproveitamento, para que a produção de Habitação de Interesse Social aconteça especificamente nas áreas de influência dos EETUs. Destacou, também, que a produção de HIS em EETUs é mais significativa nos eixos fora da Macroárea de Urbanização Consolidada – na MUC, apenas 4% das unidades habitacionais licenciadas entre 2017 e 2021 são de HIS. Ao mesmo tempo, mais de 50% das unidades licenciadas em outras macroáreas são de HIS, produção caracterizada por ser predominantemente de iniciativa privada e enquadrada como HIS2.

O Diagnóstico também apontou que, com a majoração de CA para HIS, empreendimentos de habitação de interesse social em quadras demarcadas como eixos podem atingir um coeficiente maior do que aqueles em áreas de ZEIS com inserção urbana similar – aqui, reforça-se que os perímetros dos eixos não incluem, por definição, as áreas demarcadas como ZEIS.

A partir das questões identificadas, foram avaliadas as regras vigentes que têm impacto na produção de HIS, sobretudo aquelas que repercutem no processo de urbanização ao longo das áreas de eixos. Por um lado, recorre-se à análise do instrumento Cota de Solidariedade, considerando seu potencial para capturar custos das externalidades negativas do adensamento e convertê-los em investimentos em habitação; e por outro, à produção de HIS em Zonas Especiais de Interesse Social,

sobretudo quando localizadas em áreas diretamente influenciadas por corredores e linhas de transporte de alta capacidade.

Por ser um tema transversal no PDE, atenta-se que os eixos permeiam diferentes políticas setoriais, de modo que estudos mais aprofundados sobre a produção de HIS e Cota de Solidariedade são apresentados em seus respectivos relatórios temáticos. Aqui também se resgatam dados apresentados no Diagnóstico de Aplicação do PDE e são apresentados, em síntese, os principais pontos em discussão.

Conforme apontado no Diagnóstico de Aplicação do PDE, não se verifica nos eixos produção de Habitação de Interesse Social em escala significativa por meio da Cota de Solidariedade, embora a maior parte dos empreendimentos enquadrados no instrumento esteja localizada nos EETUs - cerca de 75% do total até 2020, dos quais somente em cinco oportunidades houve a escolha por produzir unidades no próprio empreendimento. Acrescenta-se que cerca de metade dos empreendimentos nos EETUs enquadrados no instrumento estão localizados na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC), onde a terra é, em geral, mais cara, e a infraestrutura urbana mais qualificada, mas que em nenhum desses houve o provimento de unidades de HIS no próprio empreendimento.

Quando se tem a produção de HIS, verifica-se o desafio de averiguar o cumprimento da destinação adequada das unidades. Nesse sentido, pondera-se que a modalidade de produção de HIS no próprio empreendimento, especialmente em áreas da cidade de grande valorização imobiliária, deve, necessariamente, estar associada ao aperfeiçoamento dos mecanismos de controle e monitoramento da destinação das unidades para que seja garantido o atendimento a famílias com renda de até três salários mínimos, no caso de HIS1, ou seis salários mínimos, no caso de HIS2.

Ante aos desafios de controlar a destinação de HIS, reconhece-se que a opção de depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb) pode configurar importante alternativa para captação de recursos para produção de HIS pelo poder público. Por outro lado, o Diagnóstico de Aplicação do PDE apontou a necessidade de se avaliar se a modalidade de depósito seria realmente vantajosa para o poder público em relação à modalidade de produção de HIS pelo empreendedor, na



medida em que o montante arrecadado (equivalente a 10% do valor da área do terreno, calculado a partir do cadastro de valor de terreno para fins de outorga onerosa – Quadro 14) poderia ser insuficiente para a produção, por parte da Prefeitura, do mesmo número de unidades de HIS que seriam construídas pelo empreendedor.

A partir dessa problemática apontada no diagnóstico e também nas contribuições do processo participativo, foi realizado um estudo pela equipe de Planurb, constante no Relatório temático 4C - Cota de Solidariedade, em que se apresenta uma simulação para comparação do resultado de produção de unidades de acordo com as duas modalidades de contrapartida (contrapartida prevista no caput do Art. 112 e contrapartida prevista no Inciso III, § 2º do Art. 112). O resultado obtido foi que, caso o incorporador opte pelo depósito no Fundurb, o montante arrecadado é suficiente para a produção, pela municipalidade, de no máximo 14% das unidades que seriam produzidas pelo incorporador nas condições atuais. A partir disso, o relatório apresenta a proposta de alterar a proporção do valor do terreno a ser depositado no Fundurb, relativo aos empreendimentos enquadrados na Cota de Solidariedade, estabelecendo diferenciação entre as áreas de influência dos EETUs, a MUC, subsetores da MEM e outras partes da cidade.

Outra questão apontada no Diagnóstico de Aplicação do PDE e nas contribuições do processo participativo sobre a Cota de Solidariedade foi seu alcance limitado devido à quantidade reduzida de empreendimentos que se enquadraram na linha de corte para aplicação do instrumento – em seu artigo 112, o PDE estabeleceu obrigatoriedade de aplicação da Cota de Solidariedade para empreendimentos com área construída computável superior a 20.000 m<sup>2</sup>. Como sugestão, o Relatório temático 4C - Cota de Solidariedade propõe alteração na linha de corte em empreendimentos nos EETUs ou, alternativamente, a criação de modalidade optativa do instrumento, na qual poderia ser aplicada linha de corte menor que a atualmente vigente.

Complementa o aprimoramento da Cota de Solidariedade a inclusão dos EETUs como territórios a serem priorizados para a localização das unidades de HIS produzidas e dos terrenos doados como contrapartida na aplicação do instrumento. Aqui, busca-se reforçar o papel dos eixos como locais tecnicamente otimizáveis para

a intensificação do uso da infraestrutura de transporte implantada, com vistas ao cumprimento dos objetivos da política urbana.

Outro ponto levantado no processo de revisão intermediária acerca da produção de HIS nas proximidades do Sistema Estrutural de Transporte Coletivo está relacionado aos coeficientes de aproveitamento para produção de HIS em áreas de ZEIS com inserção urbana similar às quadras de EETUs.

As ZEIS 2, 3 e 5 são áreas da cidade onde há a intenção de estimular a produção de HIS. Para elas, o PDE/2014 estabeleceu Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 4, similar ao das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, o mais alto da cidade fora da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM). Ao mesmo tempo, o plano previu a majoração do coeficiente para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) em 50% e em Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP) em 25%. Esses elementos, no entanto, não se aplicam, por definição, em áreas de ZEIS, uma vez que empreendimentos licenciados nessas áreas são considerados Empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS). Identifica-se, assim, uma situação em que o coeficiente de aproveitamento em áreas de ZEIS para o provimento habitacional, onde há a obrigação de unidades de HIS1, é menor do que o coeficiente de aproveitamento para EHIS e EHMP em outras áreas da cidade, como as áreas de influência dos EETUs.

Ante essa questão, foi realizado levantamento de áreas de ZEIS que atenderiam a critérios de demarcação de eixos existentes e previstos definidos no art. 76 do PDE. Para essas situações, sugere-se a majoração do coeficiente de aproveitamento em 50%, equiparando o potencial construtivo de EZEIS nessas áreas com o de EHIS em quadras de EETUs. Tal proposta é descrita no Relatório temático 4A - EHIS e EHMP, com a ressalva de que, no caso de ZEIS-5, a majoração seria condicionada à produção de HIS-1 no CA adicional.

### **3.4. DIMENSÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS NOS EETUS**

Dentre os temas que têm sido abordados com frequência no processo de avaliação e revisão do PDE 2014, ocupam lugar de destaque questionamentos quanto à produção de unidades habitacionais com dimensões bastante reduzidas. Dados da

Embraesp mostram que houve diminuição de 40% da metragem média das unidades de até um dormitório em uma década, com queda de 46,1m<sup>2</sup> para 27,5m<sup>2</sup> no ano de 2021 (Embraesp *apud* MENGUE/OESP, 2022). Complementa-se, conforme dados compilados do Anuário Secovi-SP 2021, que unidades de até 30m<sup>2</sup> tiveram participação ampliada de 11 para 23% do total de lançamentos de 2018 a 2021. No âmbito da produção privada, observa-se até mesmo o surgimento de um nicho de microunidades com áreas menores do que 20 metros quadrados, conforme pode ser percebido pela análise de peças publicitárias que anunciam imóveis sob a designação de “estúdios”.

As diferentes contribuições coletadas nas plataformas de participação podem ser agrupadas em quatro questionamentos principais: de que, especificamente nos eixos, (1) esses imóveis com área útil reduzida seriam incompatíveis com as necessidades habitacionais; (2) sua produção seria uma condição para conseguir de oferecer, também, unidades de grande porte para o nicho de alto padrão, em decorrência da cota parte máxima ou do número de vagas não computáveis, o que estaria em desacordo com os objetivos e resultados pretendidos pelo plano diretor; (3) ao gerar unidades pequenas, manter-se-ia o preço por metro quadrado mais alto e atender-se-ia principalmente a grupos de renda mais alta; e (4) essas unidades serviriam para investimento para aluguel, com destaque para plataformas de aluguel de curta duração (Airbnb e outras).

Não é possível atribuir a ocorrência desse fenômeno exclusivamente às normas impostas pela legislação urbanística vigente. Contudo, verifica-se que ela favorece a produção de microunidades. Na tradição paulistana, a regulamentação do tamanho e dimensões das edificações costuma se reportar mais aos temas edifício-sanitários do que aos aspectos propriamente urbanísticos, seja ela dos planos diretores ou das legislações de uso e ocupação do solo. Entretanto, a lei municipal nº 16.642, de 2017, que estabeleceu o novo Código de Obras e Edificações da cidade, abriu mão de parâmetros que anteriormente regulavam diretamente o tamanho das unidades nas edificações residenciais multifamiliares, como faziam, por exemplo, as leis nº11.228/1992 ou a nº 11.783/1995<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> A tabela do item 5.5.1 do anexo I do COE estabelece dimensões mínimas de compartimentos das unidades habitacionais, mas não determina expressamente uma área mínima para a unidade inteira.

Parâmetros edifícios envolvendo metragem de área útil das unidades habitacionais existem atualmente na legislação municipal que trata da produção de Habitação de Interesse Social (HIS). O Decreto nº 59.885/2020 estabeleceu 24m<sup>2</sup> de área útil mínima e 70m<sup>2</sup> de área útil máxima para unidades de HIS e HMP. Por sua vez, o Decreto nº 61.811/2022 definiu como metragem mínima a área útil de 12m<sup>2</sup> para unidades habitacionais de interesse social no âmbito dos atendimentos emergenciais de promoção pública, tanto da Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania quanto das secretarias municipais de Assistência e Desenvolvimento Social e de Habitação.

No PDE/2014, referências ao tamanho das unidades residenciais comparecem somente no Quadro 5, como parâmetro para definição do Fator Social (FS) a ser aplicado no cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional. Nesse caso, pretendeu-se estimular a produção de unidades com área inferior a 50m<sup>2</sup>.

Aqui, resgata-se que a regulamentação do tamanho mínimo de unidades de habitação, inclusive com regras para aeração e iluminação, tem bases no Urbanismo Sanitarista do século XIX e no Modernismo do século XX, sobrepondo-se, portanto, de experiências e conhecimentos acumulados que resultam num saber-fazer arquitetura e cidade. Com a pandemia de Covid-19, numerosas discussões nos campos acadêmico e profissional reforçaram a importância da salubridade nas habitações como condicionantes para cidades mais resilientes a desafios futuros. Apesar do fato de que unidades de tamanhos reduzidos configuram também circunstâncias de democratização e de acesso de parcelas de menor renda, sobretudo a territórios mais bem servidos de infraestrutura, o estabelecimento de uma metragem mínima é condição básica para a qualificação do adensamento proposto. Nesse sentido, o entendimento da equipe técnica de SMUL é que o estabelecimento de limites mínimos de área útil das unidades habitacionais é pertinente à revisão do Plano Diretor e não há motivos para que ele seja diferente daquele estabelecido para Habitações de Interesse Social. Sugere-se, portanto, o estabelecimento de uma metragem mínima de 24m<sup>2</sup> de área útil para unidades residenciais em edificações multifamiliares, ressalvadas situações de atendimentos emergenciais, conforme disposto no Decreto nº 61.811/2022. Alternativamente, sugere-se atualização do Quadro 5 do PDE, que trata do Fator de interesse social

(Fs), retirando o desconto para o cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional para unidades habitacionais que tenham menos de 35 metros quadrados, em concordância com a proposta apresentada no subcapítulo 3.5 deste relatório - nessa proposta não haveria, necessariamente, proibição à construção de microunidades, mas a retirada de benefícios as tornaria mais caras.

Quanto aos demais questionamentos - a motivação, a destinação e o preço das unidades –, reitera-se que a produção de unidades de área pequena tem, dentre outras formas, incentivos na política urbana por meio de desconto na outorga onerosa do direito de construir. E por incidirem incentivos, entende-se que sua destinação – até mesmo se eventualmente têm sido vendidas de forma a viabilizar apartamentos maiores – deve ser objeto de monitoramento e avaliação, de forma a complementar análise específica para a revisão dos fatores sociais (Fs) e de planejamento (Fp) previstos no PDE. Aqui, reforça-se que a destinação das unidades habitacionais e o efetivo adensamento populacional incidem diretamente sobre a eficácia da política urbana em vigência. No relatório temático 7A – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e também no subcapítulo seguinte são apresentadas considerações adicionais sobre como o tamanho das unidades habitacionais impacta a quantidade de pessoas que pode viver em parâmetros determinados nas áreas dos EETUs. Também se aponta que um maior número de unidades – e a conseqüente minimização de sua área útil - não está necessariamente ligado à maior densidade demográfica que uma região poderia suportar.

### **3.5. VAGAS DE ESTACIONAMENTO NOS EETUS**

O PDE tem como um de seus objetivos estratégicos racionalizar o uso do automóvel na cidade (PDE, art. 7). Para tanto, previu expandir a rede de transporte coletivo de alta e média capacidade e, em seu entorno, promover melhor aproveitamento do solo, aumentando as densidades demográfica e de atividades urbanas, bem como desestimulando o uso do transporte individual motorizado (art. 23).

A oferta de vagas de garagem, supõe-se, estimula o uso do automóvel particular, bem como gera áreas de estacionamento, cobertas ou não, que tendem, por si só, a

apresentarem externalidades negativas para a cidade – aqui, incluem-se rebaixamento do lençol freático e o comprometimento da interface entre o espaço público e o interior dos lotes. Neste contexto, o PDE introduziu (1) a dispensa da exigência de atendimento à quantidade mínima de vagas de estacionamento em empreendimentos nas áreas de influência dos EETUs, e (2) proibiu estacionamento na área livre entre o alinhamento do lote e o alinhamento da edificação no pavimento ao nível do passeio público, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade.

Uma interpretação corriqueira é de que o fim da exigência do atendimento a uma quantidade mínima de vagas de estacionamento nos edifícios residenciais reduziria significativamente a oferta de vagas de automóvel na cidade e os dados de lançamento imobiliários produzidos pela Embraesp tem apontado para o crescimento de unidades lançadas sem vaga de estacionamento. No entanto, o Diagnóstico de aplicação do Plano Diretor estratégico 2014-2021 indicou não ser possível relacionar isso exclusivamente com as medidas introduzidas pelo ordenamento urbanístico relacionado à lei municipal 16.050 de 2014. A tendência de diminuição da quantidade de vagas por apartamento antecedia a promulgação do Plano Diretor Estratégico vigente e há diversos fatores que podem impactar essa questão, como a localização dos empreendimentos em cada momento histórico e os grupos sociais a que eles se destinam, além de alterações em condições mais amplas da economia brasileira ou em hábitos da população da cidade.

O Diagnóstico de Aplicação do PDE destacou, ainda, que apesar do fim da exigência de atendimento a um número mínimo de vagas nos Eixos – e, posteriormente, para os usos residenciais em toda a cidade (São Paulo, 2016, quadro 4A) –, o ordenamento urbanístico continua incentivando a produção de vagas de estacionamento. Em São Paulo, incide a regra de que as áreas destinadas a vagas são consideradas não-computáveis para fins de cobrança de outorga onerosa do direito de construir e para o cálculo do coeficiente de aproveitamento da edificação, até o limite de uma por unidade, nas áreas de influência dos EETUs. Como vagas agregam valor ao imóvel e sua produção não limita a quantidade de área útil dos apartamentos, continuam a ser produzidas em escala superior ao que seria desejável para desincentivar o uso do transporte motorizado individual, sobretudo em áreas valorizadas.

Assim, apesar da possível diminuição da quantidade de vagas de estacionamento ofertada por unidade habitacional lançada, com a produção de unidades cada vez menores e em maior quantidade identifica-se potencial crescimento da quantidade total de vagas produzidas nos novos empreendimentos nas regiões mais bem dotadas de infraestrutura de mobilidade.

Diante do exposto, levantou-se a possibilidade de revisão dos mecanismos de desincentivo ao uso do automóvel relacionados à oferta de vagas de garagem nos Eixos, conforme apresentado a seguir.

Uma possibilidade para desestimular a instalação de vagas e, ao mesmo tempo, arrecadar recursos que poderiam ser aplicados no sistema de mobilidade ativa, compensando parte da externalidade negativa do uso do automóvel particular, seria a de ajustar as regras de cobrança de contrapartida do incorporador pela permissão de instalar vagas de garagem e/ou por construir áreas cobertas para tais fins nas áreas de influência dos EETUs. Supondo que a quantidade de vagas consideradas como não-computáveis aja como um limitador do número total de vagas de estacionamento formalmente licenciadas em áreas cobertas, uma forma de fazê-la seria o de restringir a não computação da vaga a uma área mínima de unidade habitacional. Assim, ao mesmo tempo, contribuir-se-ia para lidar com a questão das microunidades – discutida no subcapítulo anterior - e desestimular-se-ia eventual correspondência do tamanho excessivamente diminuto dos apartamentos em função do número de vagas nos empreendimentos. Aqui, pondera-se que é improvável que vagas de estacionamento sejam licenciadas em larga escala como área computável em regiões valorizadas da cidade, uma vez que isso faria com que a área licenciada de unidades habitacionais não alcançasse o máximo possível, com impactos sobre o valor geral do empreendimento. Assim, conjectura-se que seria adequado – e condizente com os objetivos do PDE – propor a limitação da quantidade de vagas consideradas como não computáveis ao número de unidades habitacionais com área maior do que 35 metros quadrados.

O valor de 35m<sup>2</sup> decorre da avaliação da densidade potencial resultante da interação entre a quantidade de dormitórios e a dimensão das unidades habitacionais, além de correlação com a política urbana que pressupõe maior adensamento em áreas com infraestrutura de transporte de alta capacidade. Para essa análise, considerou-se a capacidade das unidades e não sua população real. Assim, foi adotada a população

de um indivíduo para estúdios, dois indivíduos em unidades com um quarto, três indivíduos em unidades com dois quartos e, por fim, 4 e 5 indivíduos em unidades com, respectivamente, três e quatro quartos. A quantidade de dormitórios por faixa de área de unidade foi identificada a partir dos dados disponíveis de lançamentos de unidades nos eixos. Nessa análise, identificou-se uma maior densidade potencial com unidades com área na faixa de 35 a 40m<sup>2</sup>, seguidas por unidades com área entre 40 e 50m<sup>2</sup> - considerações sobre o tema também aparecem no relatório temático 7A - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Complementa-se a alternativa de, com base em parâmetro já definido no PDE e a certa equivalência à proposta de uma vaga por unidade, a possibilidade de considerar como não computável no cálculo de parâmetros construtivos uma vaga a cada 70 metros quadrados de área computável, independentemente se para usos R ou nR, descontadas unidades habitacionais menores que 35m<sup>2</sup>.

### 3.6. ATIVIDADE ECONÔMICA E USO NÃO-RESIDENCIAL NOS EETUS

Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana são elementos cruciais para o cumprimento dos objetivos estratégicos previstos no PDE/2014, dentre os quais destaca-se o de “reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia” (São Paulo, 2014, Art. 7º). É nesse sentido que, além de articularem as dinâmicas metropolitanas por meio da rede de transporte coletivo, neles configuram-se as Centralidades Lineares – por sua vez previstas na Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável como parte das estratégias para melhor distribuição do emprego no território.

Por configurarem centralidades lineares, às áreas de influência dos eixos são atribuídos estímulos “à promoção de edifícios de uso misto e à utilização do térreo dos edifícios para usos não residenciais, através de incentivos de outorga onerosa e outros benefícios” (PDE/2014, art. 181), e assim definidos:

1. **Uso misto**, no qual a área destinada ao uso não residencial, até o limite de 20% da área construída computável total do empreendimento, não será considerada computável;



2. **Fachada ativa**, onde não é computável 50% da área do lote destinada ao uso não residencial, desde que a testada seja maior que 20 metros;

Combinado a parâmetros construtivos maiores, os incentivos seriam um indicativo atribuído pelo poder público e pela própria sociedade para onde os investimentos deveriam estar promovendo as principais transformações urbanas, especialmente a partir da combinação entre maior oferta de moradias, de estabelecimentos do setor terciário, de equipamentos públicos e serviços, e de qualificação do espaço público (PDE, Art. 23). Trata-se, portanto, de uma estratégia para desconcentrar a localização dos empregos e da diversidade de atividades para além das principais centralidades, distribuindo-os de maneira mais equilibrada pela cidade.

No processo participativo foi apontada tendência de desenvolvimento desigual ao longo das áreas de EETUs, com maior dinamismo concentrado na MUC, que possui, historicamente, melhor infraestrutura e maior valor imobiliário. Houve relatos, também, acerca da percepção de que, nos eixos, os novos empreendimentos estariam substituindo estabelecimentos de comércio e serviços locais, e que as características dos espaços destinados a uso não residencial ou mesmo o preço elevado dos aluguéis nos novos imóveis seriam impeditivos para o estabelecimento de micro e pequenas empresas.

Nesse contexto, é importante ressaltar que a concentração de lançamentos imobiliários em determinados perímetros da cidade, especialmente na proximidade das estações de metrô e em bairros mais valorizados, é decorrente de um espectro mais amplo de fatores que caracterizam as dinâmicas do mercado imobiliário. E que, embora o PDE estimule a configuração de centralidades e de espaços públicos mais qualificados, mudanças no mundo do trabalho, na organização de empresas em redes e demais situações de ordem macroeconômica tendem a influenciar na conformação dos produtos imobiliários - de modo que não são resultado, exclusivamente, das disposições da legislação urbanística em vigor. Além disso, as transformações observadas no espaço de tempo entre a promulgação do plano diretor vigente e o atual momento da revisão intermediária estão inseridas em um período de transição da legislação urbanística, de modo que muitos dos empreendimentos em obra ou recém lançados foram licenciados nos termos da legislação anterior.

Por outro lado, um dos pontos destacados no Diagnóstico de Aplicação do PDE é que os EETUs têm efetivamente atraído uma proporção maior de empreendimentos imobiliários sob as regras do PDE de 2014, se comparado com o anterior. Conforme dados de licenciamento analisados, sob a vigência da legislação anterior, cerca de 15,6% do total de empreendimentos foram licenciados no perímetro correspondente aos atuais eixos, enquanto que, sob a legislação atual, essa proporção saltou para 20,1%. A área construída licenciada também cresceu, passando de 12% para 32,4% do total, assim como o porte dos novos empreendimentos.

O perfil dos empreendimentos nos eixos também tem se alterado, de modo que se registra maior aderência ao uso misto e à fachada ativa. O Diagnóstico de Aplicação do PDE dá conta que a quantidade de empreendimentos de uso misto cresceu significativamente nessas áreas, o que se supõe ser decorrência, principalmente, do incentivo dos incisos IV e V do artigo 80.

Aqui se reforça que a aderência aos incentivos que tendem a incidir sobre algum ganho na oferta e distribuição de empregos na cidade é um fator positivo do processo de transformação, mas identifica-se que o tempo de implementação da política urbana ainda é curto para efetivamente mensurar seus efeitos sobre o espaço – já que até 2017 parte significativa dos licenciamentos estava atrelado à legislação anterior e, também, que desde a promulgação do Plano, o país viveu momentos atípicos da economia e do trabalho, sobretudo em decorrência da pandemia de Covid-19. Combinada a distorções nos dados de empregos, eventual redução na atividade econômica sugere ser, inclusive, efeito transitório do processo de transformação imobiliária.

Com base nas contribuições do processo participativo, um aperfeiçoamento aventado para a política pública seria restringir os incentivos dos incisos IV (Fachada Ativa) e V (Uso Misto) do artigo 80 do PDE aos grupos de atividades<sup>3</sup> previstos na

---

<sup>3</sup> A LPUOS, aprovada em 2016 (lei 16.402/2016), distingue nove subcategorias de uso para a categoria de uso não-residencial (nR), sendo: I - nRa: uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental, inserido nas zonas urbana e rural; II - nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial; III - nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial; IV - nR3: uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial; V - Ind-1a; VI - Ind-1b; VII - Ind-2; VIII - Ind-3; IX - INFRA (São Paulo, 2016, art. 96). Dentro de cada uma delas há uma lista de grupos de atividades (arts. 98 a 106), que foram detalhados no decreto nº 57.378 de 2016.

LPUOS/2016 que, de fato, contribuem para alcançar os objetivos das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana.

Aqui, contextualiza-se que o PDE delimitou, para as áreas não residenciais incentivadas na fachada ativa, as subcategorias de uso nR1 e nR2, sem apresentar, no entanto, maiores especificações quanto a atividades que poderiam ou não contribuir com a qualificação da interação entre espaços público e privado. Do mesmo modo, não estabeleceu critérios específicos para a definição das atividades não residenciais incentivadas no caso dos empreendimentos de uso misto.

Na ausência de maiores definições sobre as atividades incentivadas, enquadram-se nas áreas não residenciais não computáveis grupos de atividades com efeitos bem distintos sobre a criação de novas centralidades e a qualificação do espaço público pretendidas no plano. Questiona-se, por exemplo, se a produção de áreas de estacionamento ou de serviços de hospedagem e moradia sob o benefício dos 20% não computáveis para uso nR contribui, de modo significativo, para que os objetivos dos EETUs sejam alcançados. Atenta-se que devem ser avaliados, inclusive, os eventuais impactos que essas atividades exercem sobre o entorno imediato – sobretudo no caso de usos relacionados a hospedagens, que podem estar associados ao desenvolvimento de outros grupos de atividades relacionadas a comércio e serviços, por exemplo.

Diante do exposto, sugere-se, incluir, em eventual processo de revisão da LPUOS, a avaliação dos grupos de atividades não residenciais a serem considerados no cálculo dos incentivos ao uso misto e à fachada ativa nas áreas dos eixos, no sentido de limitar o instrumento a atividades que efetivamente contribuam para o cumprimento dos objetivos da política urbana.

### **3.7. PARÂMETROS QUALIFICADORES DA URBANIZAÇÃO NOS EETUS**

A verificação de supostos impactos negativos ao processo de adensamento promovido junto aos EETUs é uma das questões recorrentemente apontadas no processo participativo. Primeiramente, é importante considerar que a proposta de adensamento ao longo dos corredores de transporte de alta e média capacidade, solução adotada em numerosas experiências de planejamento urbano no Brasil e no

mundo, tem importância estrutural para cumprimento dos objetivos do PDE, sobretudo os dispostos nos incisos II e III do art. 7º, que são:

II - acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade;

III - reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia.

Por outro lado, é evidente que, no contexto de uma cidade altamente dinâmica como São Paulo, estimular o crescimento econômico em áreas dotadas de infraestrutura, sobretudo a partir de incentivos urbanísticos ao setor imobiliário, tem consequências sobre a própria produção cotidiana da cidade, inclusive com impactos na paisagem urbana e na vida dos bairros.

Por essa razão, o PDE estabeleceu, no art. 77, critérios de revisão, consolidados posteriormente na LPUOS de 2016:

Art. 77. As áreas de influência dos eixos poderão ter seus limites revistos pela legislação de parcelamento de uso e ocupação do solo – LPUOS, com base em estudos que considerem:

I – a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental;

II – a exclusão de quadras para corrigir perímetros irregulares que gerem impacto negativo no entorno;

III – a inclusão de quadras não demarcadas que fiquem isoladas entre áreas de influência de dois ou mais eixos;

IV – a inclusão de quadras lindeiras às vias estruturais quando estas forem o limite das áreas de influência demarcadas;

V – a exclusão de quadras cujas características não correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas nesta lei.

O PDE/2014 também previu, no parágrafo 4º do art. 116, que o impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional ao coeficiente básico deverá ser monitorado permanentemente pela Prefeitura. Logo, sugere subsidiar com dados tecnicamente identificados no

monitoramento a tomada de eventuais ações ou ajustes para garantir o bom funcionamento da política urbana.

Por fim, além dos critérios de revisão incorporados à LPUOS e do monitoramento dos impactos do potencial construtivo adicional, o PDE/2014 estabeleceu um conjunto de incentivos no intuito de qualificar o processo de adensamento ao longo dos eixos, com estímulos à diversificação de atividades, à valorização da rua e à ampliação do espaço público, a ver:

1. **Fruição pública**, na qual aplica-se gratuidade a 50% do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública. Também se aplica cálculo de potencial construtivo a partir da área original do lote, desde que a área de fruição pública tenha, no mínimo, 250m<sup>2</sup>, localizada junto ao alinhamento viário, no nível da calçada e com acesso permanente;
2. **Calçadas largas**, na qual fica dispensado o recuo frontal como contrapartida à doação de área para ampliar calçadas;
3. **Regras para vedação**, na qual se aplica limite de até 25% das faces de quadra ou das testadas de lotes com vedação por cercas e muros;
4. **Fachada ativa**, na qual não se computa até 50% da área do lote destinada ao uso não residencial, desde que a testada tenha mais de 20m e a construção seja no nível da rua, com acesso direto à calçada.

Portanto, é um pressuposto do PDE o entendimento dos eixos como centralidades lineares que estruturam a metrópole, e nos quais se visa combinar maior dinamismo econômico e vitalidade urbana. Assim, transformações na paisagem dos bairros são, de fato, esperadas. Por outro lado, os parâmetros e incentivos aplicados sinalizam esforço para qualificar o adensamento proposto, tornando-o mais compatível com o espaço público e com demandas por emprego, habitação e mobilidade.

Embora tenha havido questionamentos, via processo participativo, sobre a necessidade de qualificação do espaço público e os impactos das transformações na paisagem urbana decorrentes da intensa atividade imobiliária nos eixos, é necessário pontuar que, conforme mencionado no subtítulo anterior, parte significativa das obras em conclusão ou recentemente concluídas foi licenciada em um período de transição da legislação urbanística – ou seja, as transformações

percebidas nos últimos anos não são exclusivamente decorrentes do PDE/2014 e da LPUOS/2016.

De qualquer forma, é possível verificar em empreendimentos licenciados e já concluídos sob a legislação vigente aderência aos parâmetros qualificadores do PDE, com resultados que tendem a melhorar a relação entre passeio público e espaço privado. Há ganhos no nível de acessibilidade, na permeabilidade visual entre espaços público e privado e na ampliação da fachada ativa. Evidentemente, cada projeto possui suas variáveis e o espaço urbano não é apenas resultado da legislação local, mas também de condições macroeconômicas que exercem influência no modo como empresas, entidades e diferentes grupos sociais interagem e se apropriam da cidade. Ainda assim, é importante perceber que os incentivos urbanísticos instituídos no plano diretor propiciam a qualificação do processo de adensamento a partir do fortalecimento da presença de atividades no térreo e da ampliação da dimensão social e pública de espaços e edifícios estritamente privados.

Acrescenta-se, aqui, a preocupação recorrente no processo participativo e que aponta eventual expulsão de pequenos estabelecimentos de comércio à medida que a transformação urbana proposta toma resultados. Além disso, há questionamentos recorrentes quanto à qualificação do espaço público e melhoria na interação com os espaços privados, inclusive com propostas a favor da obrigatoriedade de aplicação de determinados parâmetros qualificadores nos eixos, a exemplo da fachada ativa.

Nesse sentido, entende-se que o PDE poderia deixar mais claro a possibilidade de ampliação, detalhamento ou até mesmo obrigatoriedade de aplicação de determinados parâmetros qualificadores em áreas peculiares do tecido urbano, mediante a realização de estudos e projetos específicos, seja para preservar certo dinamismo já existente no espaço público, seja para estimular a formação de centralidades em áreas estratégicas. Cita-se, a título de exemplo, o caso da Rua Augusta e adjacências, área de eixo e de grande importância turística, econômica e cultural da cidade, e para onde se entende que a fachada ativa deveria ser pressuposto para qualquer edificação.

Outro ponto a ser aperfeiçoado é no caso de incidência dos benefícios da fachada ativa em lotes em EETUs com mais de uma testada. Para essas situações,

recomenda-se liberar a possibilidade de agrupar a área correspondente à fachada ativa em uma única ou mais testadas, desde que em vias de maior fluxo ou com maior potencial para estabelecer ambiência urbana de centralidade.

Para situações mais específicas, a exemplo de atividades de valor histórico-cultural em que haja interesse público na preservação, o PDE já prevê conjunto de estratégias e instrumentos que fazem parte da Política e do Sistema de Proteção ao Patrimônio arquitetônico e urbano (artigos 310 a 313), e que podem ser aplicados em áreas onde incidem os EETUs, desde que considerados os ritos previamente estabelecidos em lei.

### **3.8. IMPACTO AMBIENTAL NAS ÁREAS DE EETUS**

Uma das questões que têm sido levantadas no processo de participação social refere-se a impactos ambientais observados ao longo das áreas de EETUs, sobretudo nos segmentos com maior grau de transformação. Demanda-se por mecanismos para controle, proteção e mitigação de impactos, especialmente quanto a efeitos sobre o nível do lençol freático em áreas de maior adensamento. Contextualiza-se, primeiramente, que é inerente ao processo de produção da cidade o desafio de equilibrar demandas sociais e econômicas que envolvem, por exemplo, habitação e transporte, com a necessidade de preservação dos recursos naturais e de mitigação de impactos da própria urbanização. No caso de uma metrópole historicamente marcada por inúmeros contrastes sociais e desafios urbanísticos estruturais, soma-se ainda a preocupação por equilibrar o adensamento com a necessidade de contenção do espraiamento da mancha urbana, no entendimento de que a urbanização gera pressões tanto sobre áreas de mananciais e de Mata Atlântica quanto sobre áreas que, inseridas no tecido urbano, contribuem para a reposição das águas superficiais e subterrâneas.

Ante aos desafios, entende-se que a legislação é um dos principais instrumentos para orientar o processo de adensamento, estabelecendo seus limites e os mecanismos tanto para proteção de áreas especialmente sensíveis quanto para mitigação de impactos.

Nesse sentido, cientes da importância do tema no processo de revisão intermediária, foram analisados e resgatados os dispositivos previstos tanto no próprio PDE/2014 quanto em seus desdobramentos, apontando o que já está contemplado e avaliando a necessidade ou não de aprimoramentos.

Deve-se ater que o PDE, por tratar de diversos aspectos da política urbana, é uma lei inerentemente orientativa, de modo que traz mecanismos de proteção ou mitigação que necessariamente devem ser consolidados nas demais camadas da legislação municipal. Destaca-se, assim, já no art. 27, diretrizes para a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, dentre as quais apontam-se:

V - criar parâmetros de ocupação do solo relacionados a aspectos geológicos, geotécnicos e hidrológicos;

VI - condicionar a implantação de atividades que demandem a utilização de águas subterrâneas ou interferência com o lençol freático em terrenos e glebas localizados em área de ocorrência de maciços de solo e rocha sujeitos a riscos de colapsos estruturais e subsidência, mapeados na Carta Geotécnica do Município de São Paulo, à apresentação de estudos geotécnicos e hidrogeológicos que demonstrem a segurança da implantação;

No artigo 28, o PDE também traz orientações de normas a serem consolidadas na LPUOS, dentre as quais aqui se destaca:

I - condições físicas, ambientais e paisagísticas para as zonas e zonas especiais e suas relações com os sistemas de infraestrutura, obedecendo às diretrizes estabelecidas para cada macroárea;

Já no art. 29, estabelece que a LPUOS deve apresentar estratégia para controle de diversos aspectos do ordenamento urbano, dentre os quais destaca-se:

XII - fragilidade ambiental e da aptidão física à urbanização, especialmente as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos, inundações ou processos geológicos e hidrológicos correlatos indicados no Mapeamento de Áreas de Risco e na Carta Geotécnica do Município de São Paulo;



Por fim, conforme já mencionado no subtítulo anterior, ressalta-se que o PDE estabeleceu, em seu artigo 77, a possibilidade de inclusão e exclusão, na LPUOS, de quadras das áreas de influência dos eixos, a partir de determinados critérios, dentre os quais destacam-se:

I – a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental;

[...]

V – a exclusão de quadras cujas características não correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas nesta lei;

Logo, vê-se que o PDE previu um conjunto de recomendações a serem consolidadas na LPUOS. Essas, em sua maioria, são abrangentes a toda a cidade, no sentido de que eventuais impactos não são exclusivos do adensamento nos eixos. A LPUOS, por sua vez, também estabelece um conjunto de elementos que visam regulamentar a ocupação, especialmente nos territórios de intensa transformação, e mitigar impactos do processo de adensamento sobre as águas subterrâneas. No art. 72, prevê:

Art. 72. Nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, as obras subterrâneas executadas a partir da vigência desta lei, incluindo o subsolo de edifícios, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que evitem o rebaixamento do nível d'água.

Parágrafo único. O disposto no “caput” será regulamentado em decreto.

Também estabelece, no art. 74, a Quota Ambiental (QA), um conjunto de regras de ocupação dos lotes que visam qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D). No art. 79, estabelece que nos lotes com área total superior a 500m<sup>2</sup>, nos quais incidem as disposições de QA, é obrigatória a instalação de reservação de controle de escoamento superficial com volume mínimo conforme previsto no Quadro 3B de LPUOS e no § 2º do mesmo artigo, independentemente da adoção de outros mecanismos de controle do escoamento superficial que impliquem reservação e/ou infiltração e/ou percolação. Complementa-se, conforme art. 81, que “todos os lotes deverão atender as taxas de

permeabilidade mínima estabelecidas para cada Perímetro de Qualificação Ambiental, também conforme Quadro 3A”.

Logo, tanto o PDE quanto a LPUOS já estabelecem um conjunto de regras que disciplinam o processo de adensamento e visam diminuir seus efeitos ambientais, especialmente sobre o regime de águas. Desdobram-se, ainda, no Decreto 57.521/2016, o qual estabelece regras para mitigação de situações em que o subsolo estiver abaixo do nível do lençol freático, de modo que, em seu art. 13, lê-se:

**Art. 13.** Para atendimento do artigo 72 da Lei nº 16.402, de 2016, consideram-se áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos os perímetros de Moema, Água Branca, Chácara Santo Antônio e Paraíso constantes do Anexo I deste decreto.

**§ 1º** Na execução de obras em lote ou gleba inserido nesses perímetros, quando a cota de implantação do último subsolo estiver abaixo do nível do lençol freático detectado nas sondagens, devem ser observadas as seguintes condições:

**I** – garantia de utilização das melhores soluções técnicas de engenharia para fins de vedação do perímetro do subsolo, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, tais como parede diafragma, estacas justapostas, hélice secante, estacas prancha, jet grouting, deep soil mixing, dentre outras, com o devido monitoramento pelo interessado, se necessário;

**II** – a solução de vedação deve ser embutida em camada de solo de baixa permeabilidade, abaixo do último subsolo e, caso isso não seja possível, o projeto deve prever laje de subpressão ou outra solução técnica equivalente que garanta a estanqueidade do subsolo;

**III** – contratação de seguro de obra e riscos de engenharia e de responsabilidade civil cruzada que cubra os eventuais danos comprovadamente ocasionados pela obra aos imóveis vizinhos.

**§ 2º** Caberá à CEUSO a definição, se o caso, de outras áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos e a descrição dos respectivos perímetros.

Sem restringir a possibilidade de contínuo aprimoramento do sistema de leis que regem o ordenamento urbano em São Paulo, entende-se que o PDE, no que lhe compete ante a seu caráter transversal e generalista, contempla uma série de diretrizes para condicionar o adensamento proposto no plano a mecanismos de

proteção e mitigação dos impactos. Dado que o aperfeiçoamento de tais mecanismos depende de outros dispositivos legais, sugere-se que o tema seja abordado em estudos para a revisão da LPUOS e regulamentação complementar.

### **3.9. INCOMPATIBILIDADE ENTRE ZEUa E ÁREAS DE MANANCIAIS**

A partir de relatos em reuniões com as Subprefeituras Capela do Socorro, Parelheiros e M'Boi Mirim, e de contribuições captadas nas oficinas participativas da revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico, identificou-se incompatibilidade entre a legislação estadual de proteção e recuperação dos mananciais e os parâmetros de ordenamento territorial do município, o que estaria inviabilizando empreendimentos nas áreas das Zonas de Estruturação Urbana Ambiental (ZEUa).

As leis estaduais de proteção e recuperação de mananciais que incidem no município de São Paulo são as seguintes:

1. **Lei estadual nº 12.233 de 16 de janeiro de 2006**, que definiu a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga – APRM-G, e regulamentada pelo Decreto estadual nº 51.686, de 22 de março de 2007;
2. **Lei estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009**, que definiu a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica da Billings – APRM-B, e regulamentada pelo Decreto estadual nº 55.342, de 13 de janeiro de 2010;
3. **Lei estadual nº 15.790, de 16 de abril de 2015**, que definiu a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Alto Juquery – APRM-AJ, e regulamentada pelo Decreto estadual nº 62.062, de 27 de junho de 2016.

Segundo Resolução SMA nº 142, de 25 de outubro de 2018, a Deliberação CBH-AT nº 107, de 29 de outubro de 2020, deliberou sobre a compatibilização do PDE/2014 e LPUOS/2016 com as leis estaduais de proteção e recuperação de mananciais - Lei nº 13.579/2009, referente à APRM Billings, e Lei nº 15.790/2015, referente à APRM Alto Juquery. Deliberou, também, quanto à incompatibilidade entre a referida legislação municipal e a APRM Guarapiranga.

Quanto aos licenciamentos em EETU que constam na base de dados do SISACOE, verificou-se que, na área que incide a APRM-Guarapiranga, foram aprovados 6 empreendimentos de uso nR e todos apresentam coeficiente de aproveitamento igual ou menor a 1. Foram também aprovados 02 empreendimentos R2H-03, sendo um em 2011, portanto anterior ao PDE e à LPUOS vigentes, e outro em 12/12/2014, após a aprovação do PDE, mas anterior à LPUOS.

O PDE/2014 dispõe em seu Quadro 2 que nas áreas de proteção aos mananciais “aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga” para os parâmetros descritos na tabela, a saber: coeficiente de aproveitamento, gabarito de altura, cota parte máxima de terreno por unidade, cota de garagem máxima, taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade mínima, testada mínima, área mínima do lote, recuos mínimos e limite de fechamento com muros para lotes com área superior a 5.000m<sup>2</sup>.

A LPUOS/2016 também traz, no seu Quadro 3, o entendimento de que “nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.”

Assim, o CA máximo 2 - proposto para a zona ZEUA - não se viabiliza plenamente em áreas de mananciais, uma vez que o CA máximo da APRM-Guarapiranga é 1, excetuadas as áreas não computáveis permitidas pela legislação municipal. Aqui complementa-se que o conceito de coeficiente de aproveitamento máximo aplicado ao PDE e à LPUOS diverge da definição estabelecida no artigo 4º da lei da APRM-Guarapiranga, uma vez que essa não prevê áreas não computáveis na base de cálculo, resultando-se, portanto, ainda inferior ao coeficiente de aproveitamento básico da legislação municipal.

No parágrafo único do artigo 4º da lei 12.233/06 - a lei da APRM-Guarapiranga –, é também estabelecido:

Artigo 4º - Para efeito desta lei, adotam-se as seguintes definições:

(...)

Parágrafo único. No caso de condomínios, a metragem estabelecida para o lote mínimo será exigida como cota-parte mínima de terreno por unidade residencial.

Assim, a LPUOS estabelece cota parte máxima em contraponto com a cota parte mínima da lei 12.233/06 da APRM-Guarapiranga. Registra-se, ainda, incompatibilidade entre os usos permitidos em ZEUa e as definições da legislação estadual.

Por fim, consta também na Informação Técnica SMA/CPLA nº 06/2019, que subsidiou a Deliberação CBH-AT nº 107/2020, a tabela 10, a qual propõe novos parâmetros urbanísticos que reduzem o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 3 da LPUOS.

Atentos à necessidade de compatibilizar as esferas de planejamento que atuam no território e respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo, entende-se que é através da revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo que se dará esta compatibilização, em consonância com o disposto na Resolução SMA nº 142, de 25 de outubro de 2018, que disciplina a metodologia de análise dos pedidos de compatibilização entre as leis específicas de proteção e recuperação de mananciais e a legislação municipal. A própria lei estadual 12.233/06, em seu artigo 61, dispõe:

“Artigo 61º - As obras, empreendimentos e atividades não referidas no artigo 60 poderão ser licenciadas pelos Municípios, sem a participação do Estado, desde que a legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo tenha sido compatibilizada com as disposições desta lei.

(...)”

Para tanto, é importante que seja constituído grupo de trabalho intersecretarial, envolvendo, pelo menos, as coordenadorias de planejamento urbano (PLANURB) e de legislação de uso e ocupação do solo (DEUSO) da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), a Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA) e os órgãos estaduais competentes.

Neste momento, por ocasião da revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município e considerando a vigência das leis urbanísticas do município e o tempo decorrido da matéria sem a devida compatibilização, entende-se que ao PDE cabe prever dispositivo nas disposições transitórias para resguardar a previsão desta

compatibilização, em conjunto com o estado, quando da revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

### 3.10. REFERÊNCIAS

Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê. Deliberação CBH-AT nº 107, de 29 de outubro de 2020. Disponível [neste link](#).

MENGUE, Priscila. Por que apartamentos em SP estão cada vez menores? E como é viver nesses imóveis? O Estado de S. Paulo, São Paulo, 09 de Setembro de 2022. Disponível [neste link](#).

São Paulo (estado). Lei Nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006. Define a área de proteção e recuperação dos mananciais da bacia hidrográfica do Guarapiranga, e dá outras providências correlatas. São Paulo, 2006. Disponível [neste link](#).

São Paulo (estado). Lei Nº 13.579, de 13 de julho de 2009. Define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B. São Paulo, 2009. Disponível [neste link](#).

São Paulo (estado). Lei estadual nº 15.790, de 16 de abril de 2015. Dispõe sobre os limites da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Juquery - APRM-AJ e dá providências correlatas. São Paulo, 2015. Disponível [neste link](#).

SÃO PAULO (município). Lei Nº 16.050 de 31 de julho de 2014. [PDE 2014] Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. São Paulo: 2014.

SÃO PAULO (município). Lei Nº 16.402 de 22 de março de 2016. [LPUOS 2016] Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE). São Paulo: 2016.

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE. Resolução SMA Nº 142, de 25 de outubro de 2018. Disponível [neste link](#).

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO (SMUL). Diagnóstico de Aplicação do Plano Diretor Estratégico 2014-2021. São Paulo: 2022.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO (SMUL). Relatório de monitoramento e avaliação da implementação do Plano Diretor Estratégico 2014 a 2020. São Paulo: 2021.

SECOVI-SP. Anuário do Mercado Imobiliário 2021. São Paulo. Disponível [neste link](#).

## **4. SUGESTÕES PARA APRIMORAMENTO DA POLÍTICA URBANA**

Após avaliação das contribuições advindas da participação social, assim como análises complementares feitas por SMUL, registram-se sugestões técnicas de aperfeiçoamentos à política urbana, que deverão ser posteriormente avaliadas quanto a sua pertinência e compatibilidade com as disposições do PDE, podendo, eventualmente, subsidiar tanto a elaboração da minuta de projeto de lei da revisão intermediária, quanto regulamentações específicas e procedimentos administrativos posteriores à revisão.

**4.1.** Recomenda-se avaliação, quando da revisão da LPUOS, dos efeitos, no zoneamento, de eventuais alterações na execução dos elementos de transporte em relação aos traçados dos eixos anteriormente previstos;

**4.2.** Na aplicação da Cota de Solidariedade, recomenda-se diferenciação da porcentagem do valor do terreno a ser depositado no Fundurb de acordo com a localização do empreendimento na cidade, considerando se ele está nas áreas de influência dos EETUs ou não (ver Relatório temático 4C - Cota de Solidariedade);

**4.3.** Inclusão dos EETUs como territórios a serem priorizados para a localização das unidades de HIS produzidas e dos terrenos doados como contrapartida na aplicação da Cota de Solidariedade (ver Relatório temático 4C - Cota de Solidariedade);

**4.4.** Majoração do coeficiente de aproveitamento de EZEIS em 50% em áreas de ZEIS 2, 3 e 5 nas quadras com inserção urbana similar àquelas das áreas de influência dos EETUs, com a ressalva de que, no caso de ZEIS-5, a majoração seria condicionada à produção de HIS-1 no CA adicional (ver Relatório temático 4A – EHIS e EHMP);

**4.5.** Definição de 24m<sup>2</sup> (vinte e quatro metros quadrados) como limite mínimo para área útil de unidades residenciais em edificações multifamiliares, coincidindo, assim, com o limite definido pelo Decreto nº 59.885/2020 para HIS, ressalvadas situações restritas a atendimentos emergenciais, conforme disposições do Decreto nº 61.811/2022. Alternativamente, sugere-se atualização do Quadro 5 do PDE, que trata do Fator de interesse social (Fs), retirando o desconto para o cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial

construtivo adicional para unidades habitacionais que tenham menos de 35m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados);

**4.6.** No cálculo de parâmetros construtivos nos EETUs, propõe-se restrição da quantidade de vagas não computáveis a uma por unidade habitacional, desde que com área privativa superior a 35m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados). Complementa-se a isso, com base em parâmetro já definido no PDE, a alternativa de considerar como não computável uma vaga a cada 70 metros quadrados de área computável, independentemente se para usos R ou nR, descontadas as unidades habitacionais menores que 35m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados);

**4.7.** Sugere-se incluir, na revisão da LPUOS, a avaliação dos grupos de atividades não residenciais a serem considerados no cálculo dos incentivos ao uso misto e à fachada ativa nas áreas dos eixos, no sentido de limitar o instrumento a atividades que efetivamente contribuam para o cumprimento dos objetivos da política urbana;

**4.8.** Mediante a realização de estudos e projetos específicos, incluir disposição no Plano Diretor Estratégico que autorize, expressamente, a possibilidade de ampliação, detalhamento ou até mesmo obrigatoriedade de aplicação de determinados parâmetros qualificadores a determinados perímetros dos eixos;

**4.9.** Para lotes com mais de uma testada, incluir dispositivo que autorize a possibilidade de agrupar a área correspondente à fachada ativa em uma única ou mais testadas, desde que em vias de maior fluxo ou com maior potencial para estabelecer ambiência urbana de centralidade;

**4.10.** Incluir disposição no Plano Diretor Estratégico que determine o monitoramento e a avaliação das categorias de uso licenciadas e das situações efetivas das áreas aprovadas sob o incentivo do inciso IV do artigo 80 e autorize a limitação deles em eventual revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS);

**4.11.** Incluir disposição no Plano Diretor Estratégico que resguarde a previsão de futura compatibilização, em conjunto com o estado, da legislação estadual de proteção e recuperação dos mananciais com os parâmetros de ordenamento territorial do município, quando da revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).