

# Plano Diretor Estratégico Revisão Intermediária

**Audiência Devolutiva**  
04 de abril de 2023

**Processo Participativo 2022/2023**

**Apresentação do Projeto de Lei**

revisão  
**Plano  
Diretor  
SP**  
2021-2023

  
**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO



## PROCESSO PARTICIPATIVO

Revisão Intermediária do PDE

### 90 ATIVIDADES PARTICIPATIVAS

Oficinas, Audiências, Reuniões com Órgãos Colegiados e Comunidades Indígenas, Consulta Virtual e Seminário.

### 12.611 CONTRIBUIÇÕES

Contribuições da Etapa 1, subpropostas da Etapa 2, e contribuições da Etapa 3

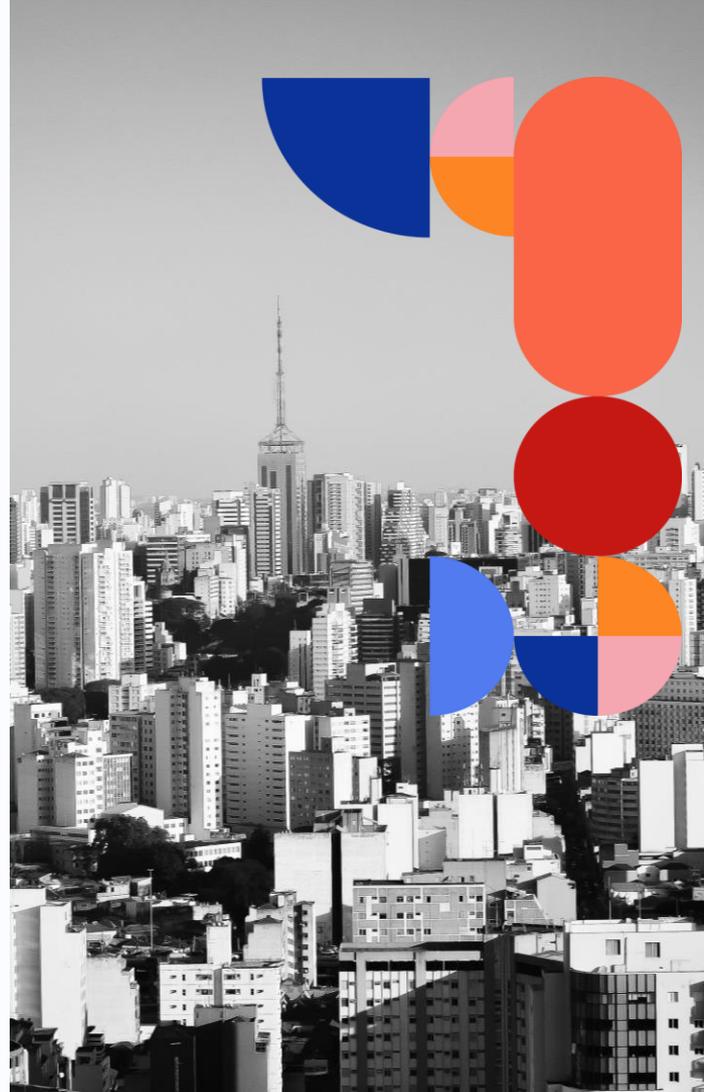
### 329 DIAS DE PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

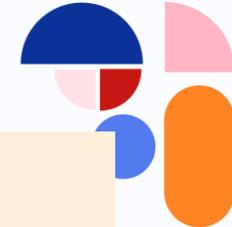
De 25/ABRIL/2022 até 20/MARÇO/2023

\* 55 dias de interrupção da Revisão Intermediária do PDE (Ação Civil Pública n. 1022650.93.2022.8.26.0053), em decorrência de 43 dias da suspensão judicial

### 18.203 PARTICIPAÇÕES

6.665 participantes e 11.538 visualizações (até 16/03/2023)





## ETAPA 1 – Apresentação do Diagnóstico e limites da Revisão

25/abril a 22/setembro de 2022.

\* 55 dias de interrupção do processo participativo (Ação Civil Pública sobre Acessibilidade nas plataformas digitais).

95 dias de Etapa 1

50 Atividades Participativas

8.340 participações

2.474 participantes, e 5.866 visualizações  
(até 16/03/2023)

5.679 contribuições

52 dias de consulta online no Participe+;

32 Oficinas;

9 Audiências Temáticas;

3 Reuniões com Segmento;

2 Encontros com povos indígenas Jaraguá e Tenondé Porã;

2 reuniões com o CMPU;

03 reuniões com o Grupo de Trabalho do CMPU

1 encontro com o COMUSAN Conecta.

## Etapa 2 – Formulação de Propostas

23/setembro de 2022 a 12/janeiro de 2023

111 dias de Etapa 2

20 Atividades Participativas

4.231 participações

1.746 participantes, sendo 794 participantes em consulta pública, e 2.485 visualizações  
(até 16/03/2023)

1.843 propostas

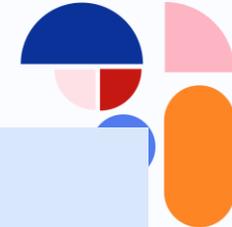
2.544 Subpropostas

31 dias de Consulta Online, pelo Formulário e site Participe +;

Recolhimento de Propostas nas Praças de Atendimento das 32 Subprefeituras;

18 reuniões envolvendo 78 Órgãos Colegiados

Seminário Acadêmico com apoio do CMPU (11/11/22)



## Etapa 3 – Minuta de PL

13/janeiro a 20/Março de 2023

### 66 dias de Etapa 3

### 20 Atividades Participativas

#### 5.632 participações

2.445 participantes, sendo 1.270 participantes em consulta pública, e 3.187 visualizações (até 16/03/2023)

#### 4.388 contribuições

##### Da Consulta Online:

- *Manter artigos* : 1.907 (44,9%);
- *Revisar artigos*: 1.752 (41,2%);
- *Incluir novo artigo*: 372 (8,7%);
- *Não Informado*: 222 (5,2%).

##### Itens mais opinados:

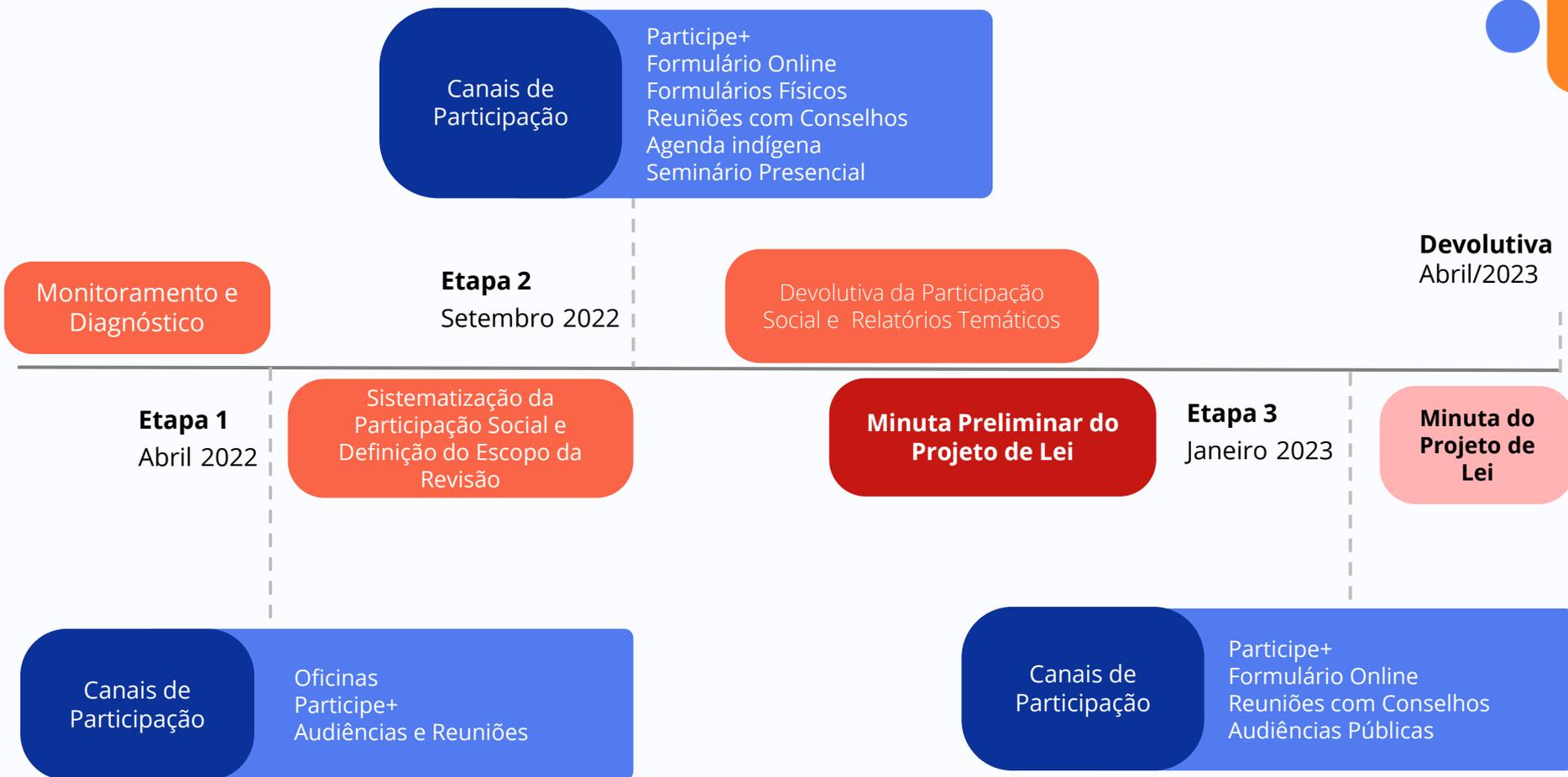
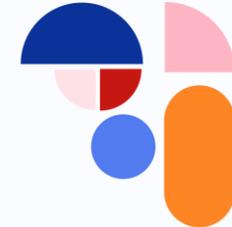
- *Quadro 7 - Parques Municipais existentes e proposto,*
- *Artigo 15,*
- *Seção “Da Gestão Democrática e do Sistema Municipal de Planejamento Urbano”,*
- *Quadro 5 - Fator de interesse social (Fs), Mapa 5 - Rede Hídrica Ambiental e Sistema de Áreas Protegidas, Verdes e Espaços Livre,*
- *Seção “Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana”.*

35 dias de Consulta Online, pelo Formulário Online e site Participe +;

16 reuniões envolvendo 76 Órgãos Colegiados;

03 Audiências Públicas, sendo 02 virtuais e 01 presencial.

## Linha do Tempo - Revisão Intermediária do PDE



## SUMÁRIO

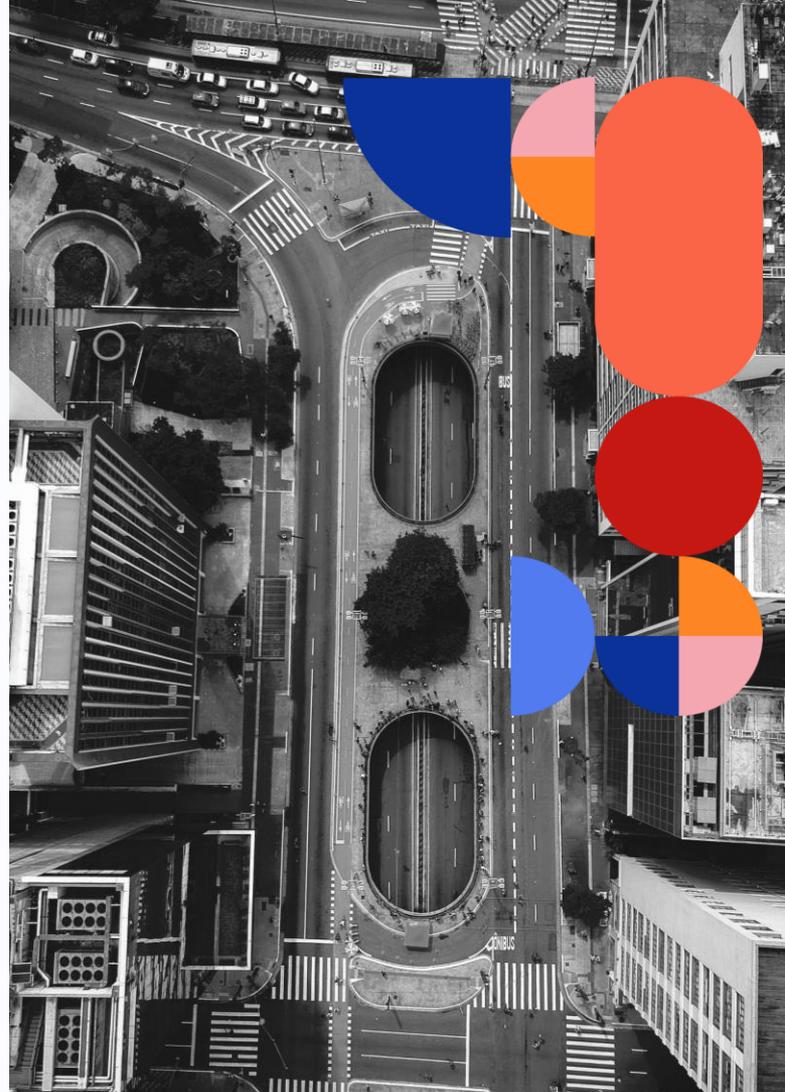
1. Introdução
2. Linha do Tempo
3. Processo Participativo Etapa 3 (final)
4. Projeto de Lei



## INTRODUÇÃO

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

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



## LINHA DO TEMPO

### Etapa 1

Abril 2022

Monitoramento e Diagnóstico

Canais de Participação

Oficinas Participe+  
Audiências e Reuniões

### Etapa 2

Setembro 2022

Relatório Escopo da Revisão

Canais de Participação

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

Relatórios Temáticos e Minuta Prévia do Projeto de Lei

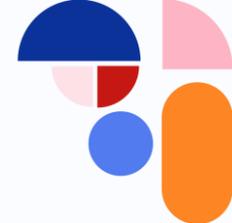
### Etapa 3

Janeiro 2023

Canais de Participação

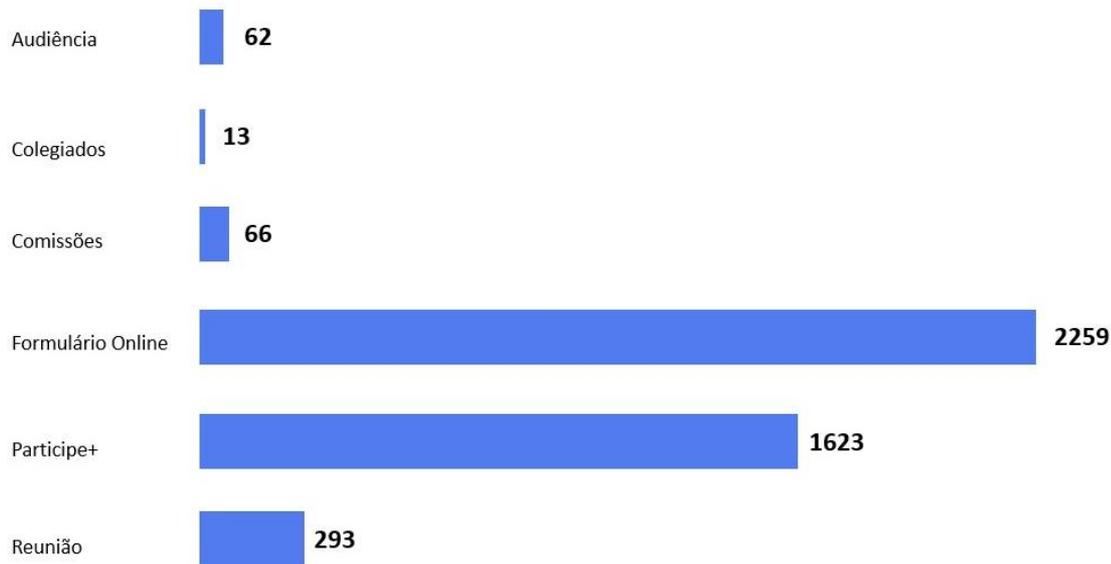
Participe+ e Formulário Online  
Reuniões com Conselhos  
Audiências Públicas (Presencial e Virtuais)

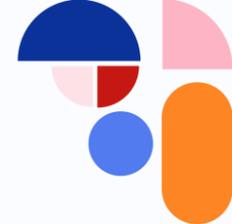
Projeto de Lei encaminhado para a CMSP



## ETAPA 3 DO PROCESSO PARTICIPATIVO

A Etapa 3 do processo participativo foi composta por 20 atividades participativas, compreendendo uma Consulta Pública em meio eletrônico (Participe+ e formulários on-line), 3 Audiências Públicas presenciais e virtuais e debates em 16 conselhos municipais, totalizando **4.388** contribuições sistematizadas e analisadas.





## ETAPA 3 DO PROCESSO PARTICIPATIVO

O gráfico representa a quantidade de contribuições recebidas, por artigo da minuta, para os 10 artigos com mais contribuições, revelando os assuntos da minuta que mais geraram discussão pública.

**Art. 15:** Áreas não computáveis nos eixos (vagas);

**Art. 24:** Cota de Solidariedade;

**Anexos I e II:** Alterações nos Fatores Sociais (Fs) e Fatores de Planejamento (Fp);

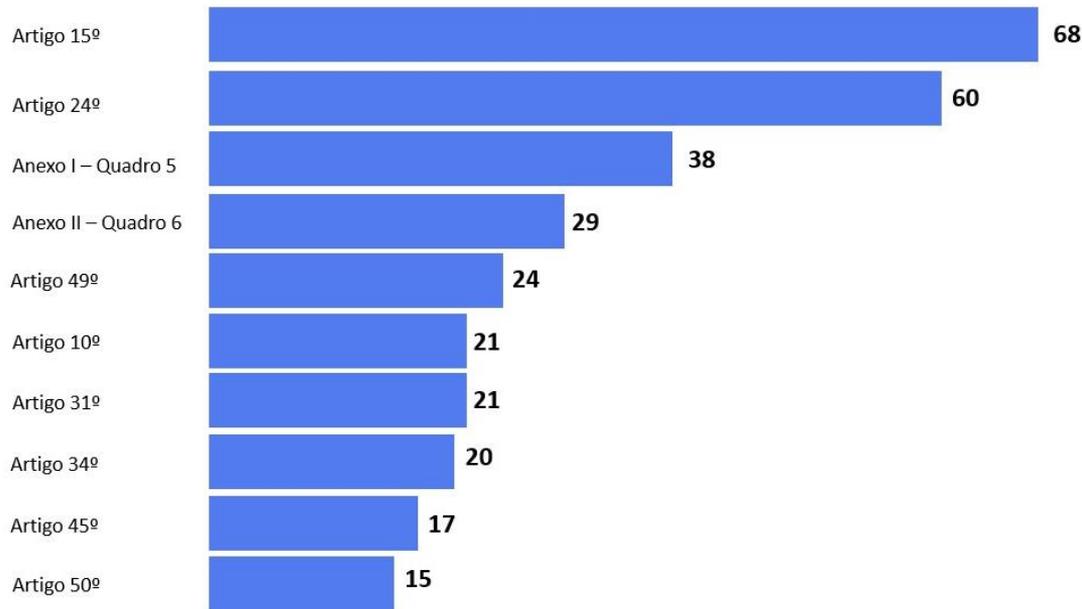
**Art. 49:** Composição CMPU;

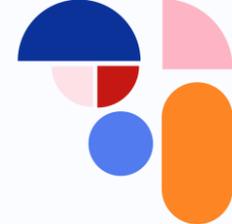
**Art. 10:** Majoração do CA máximo para ZEIS nos eixos;

**Art. 31 e 34:** Instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana;

**Art. 45:** Plano Municipal de Rotas Acessíveis;

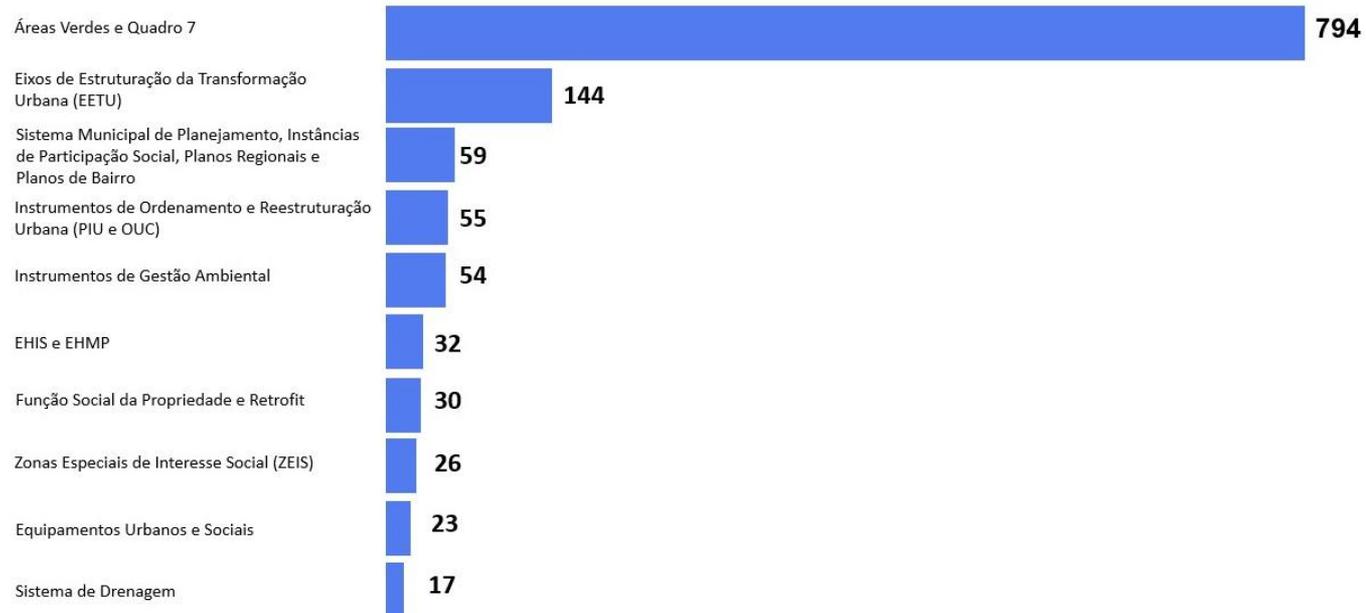
**Art. 50:** Conselho Gestor de ZEIS.

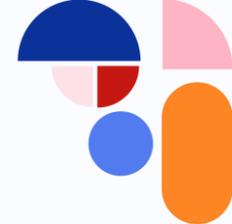




## ETAPA 3 DO PROCESSO PARTICIPATIVO

O gráfico sintetiza a quantidade de contribuições recebidas para os 10 subtemas com mais contribuições, incluindo as questões das áreas verdes, dos eixos de estruturação e transformação urbana, da participação social, dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, entre outros.

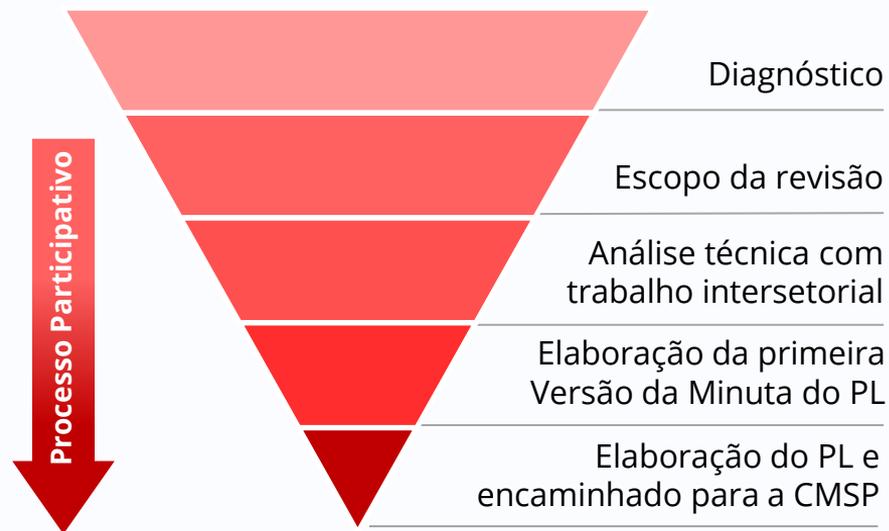


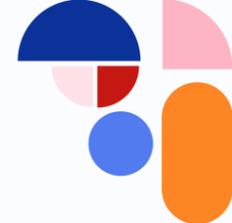


## PROJETO DE LEI

O Projeto de Lei da Revisão Intermediária do PDE é resultado da combinação entre as contribuições da população no processo participativo e a avaliação técnica e jurídica pelas equipes de SMUL, em interlocução com demais setores da administração pública municipal.

Ao todo, possui 75 artigos e é dividida em 12 capítulos. O seu conteúdo é apresentado a seguir.





## DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Mantidos os princípios, diretrizes, objetivos e estratégias de ordenação territorial da Política de Desenvolvimento Urbano;
- Corrigenda do termo PIU. Onde se lê “Projeto de Intervenção Urbana”, leia-se “Plano de Intervenção Urbana”;
- Atualização de relevantes temas supervenientes, como a incorporação de diretrizes e princípios dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 e ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais.

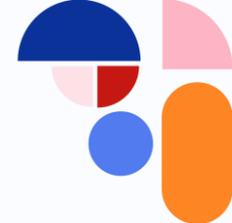
### Artigos na minuta do PL

Art. 2º

Art. 3º

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

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



## DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Atualização da definição de Rede Hídrica Ambiental, incluindo as águas subterrâneas e abrangendo o conjunto de parques e unidades de conservação;
- Entre os objetivos urbanísticos e estratégicos da Rede Hídrica Ambiental:
  - Atualização do inciso II para ampliação da rede de parques;
  - Inclusão do inciso VIII para adoção de Soluções Baseadas na Natureza nas intervenções, especialmente do Sistema de Saneamento Ambiental;
  - Inclusão do inciso IX para promoção, em articulação com o Governo Estadual, de estratégias e mecanismos para implantação do Sistema Hidroviário.

### Artigos na minuta do PL

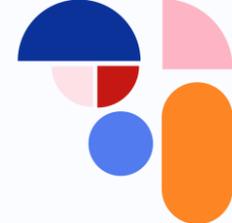
Art. 6º, com alteração no art. 9º do PDE;

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

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

#### **Soluções Baseadas na Natureza - Conforme Quadro 1**

São aquelas inspiradas e apoiadas na natureza, propiciando benefícios ambientais, sociais, econômicos e construindo a resiliência.



## HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

- Define Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) como tipologias habitacionais com regime jurídico próprio;
- Indica que os "Promotores de HIS" são aqueles que fazem a adesão ao regime jurídico previsto para essas tipologias;
- Replica as definições do Quadro 1 sobre HIS e aprimora definição de HMP, com regulamentação sobre a destinação de acordo com o nº de salários mínimos (SM) da renda familiar mensal e nº de salários mínimos *per capita* mensal;



**1** Até 3 SMs de renda familiar mensal ou até 0,5 SM per capita mensal



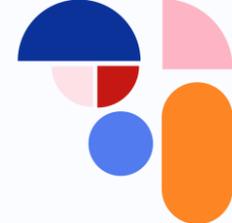
**2** Acima de 3 SM até 6 SM de renda familiar mensal ou até 1 SM per capita mensal



Acima de 6 SM até 10 SM de renda familiar mensal ou até 1,5 SM per capita mensal

### Artigos na minuta do PL

Art. 9º, com alteração no art. 46 do PDE;



## HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

- Aperfeiçoa as disposições sobre indicação de demanda de HIS e conceitua a adesão ao regime jurídico de HIS e HMP

Utilização de benefícios urbanísticos e fiscais para o licenciamento de HIS e HMP



Atendimento permanente às faixas de renda que as tipologias de HIS e HMP devem ser destinadas



Prestação de contas permanente ao Poder Público sobre a destinação correta de HIS e HMP

- Caracteriza o atendimento permanente no regime jurídico: gravação da tipologia de forma obrigatória na matrícula do imóvel e alienação exclusiva para as faixas de renda definidas para HIS e HMP;

- Indica as sanções para o promotores e terceiros adquirentes pela quebra das obrigações previstas no regime jurídico:

### PROMOTORES:



Pagamento integral dos benefícios urbanísticos e fiscais, além de multa

### TERCEIROS ADQUIRENTES:



Pagamento dos benefícios urbanísticos e fiscais, além de multa, cobrados de forma proporcional à fração do imóvel

## Artigos na minuta do PL

Art. 10, com alteração no art. 47 do PDE;

## HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

- Autoriza o Poder Público a utilizar-se de medidas processuais análogas à comercialização indevida de acordo com o Direito de Preempção, remetendo às sanções previstas no Art. 107 do PDE;

Anular a comercialização



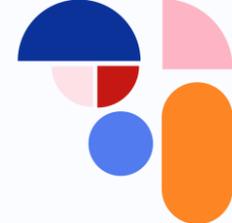
Imitir-se na posse do imóvel



- Autoriza o Poder Público a realizar acordo com o Serviço Registrário Imobiliário para recepção de informações de comercialização de imóveis que contenham registro de HIS e HMP na matrícula e que aderiram ao regime jurídico caracterizado anteriormente.

### Artigos na minuta do PL

Art. 10, com alteração no art. 47 do PDE;



## DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

- Previsão de regulamentação, por decreto, sobre o funcionamento dos Conselhos Gestores de ZEIS;
- Unificação os Planos de Urbanização de ZEIS 1 e Projetos de Intervenção de ZEIS 3 como "Plano de Ação Integrada".
- Prevê a possibilidade de o Plano de Ação Integrada em ZEIS 1 ou ZEIS 3 abranger zonas distintas de ZEIS desde que sejam ocupadas por assentamentos precários no mesmo contexto urbano ou preveja atendimento das famílias moradoras das ZEIS;

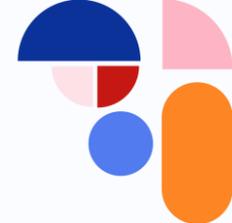


- Deverão considerar o Sistema de Planejamento Urbano, prevendo a participação do órgão municipal de planejamento urbano e a integração da proposta com o planejamento setorial.

### Artigos na minuta do PL

Art. 11, com alteração no art. 48 do PDE;

Art. 12, com alteração no art. 50 do PDE;



## DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

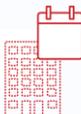
- Adequação e padronização do escopo para realização do Plano de Ação Integrada (PAI) em ZEIS 1 e 3, por meio da junção dos artigos 51 e 52, com consequente revogação do artigo 52;

- Define as etapas de elaboração do PAI em ZEIS 1 e ZEIS 3, prevendo a sua elaboração e aprovação pelo Conselho Gestor das ZEIS;

**ETAPA 01: Plano Urbanístico ou de Massas**



**ETAPA 2: Projeto Urbanístico**



- Indica necessidade de elaboração do plano de reassentamento para famílias removidas e prevê atendimento prioritário para famílias residentes em cortiços e ocupações irregulares afetadas.

### Artigos na minuta do PL

Art. 13, com alteração no art. 51 do PDE.

## DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

- Aumento do Coeficiente de Aproveitamento máximo em 50% para licenciamento de EZEIS em ZEIS 2 e 5 aplicado em quadras totalmente contidas nas áreas de influência dos eixos de transporte público coletivo, excluindo casos de sobreposição com áreas de preservação cultural ou ambiental;



EZEIS

LOCALIZADOS EM  
ZEIS 2 E 5



ÁREA DE INFLUÊNCIA DO  
TRANSPORTE PÚBLICO



+ 50% CA

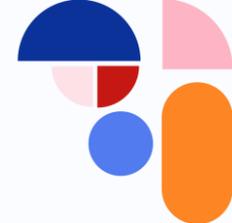
- Condiciona que ZEIS 5 usufruam do incentivo a partir de licenciamento de, no mínimo, 20% da Área Construída Total destinada a HIS-1;
- Define que Lei Específica irá definir os perímetros de ZEIS passíveis de aplicação do incentivo.

### Artigos na minuta do PL

Art. 14, com alteração  
no art. 57 do PDE.

#### Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) – conforme Art. 44

(...) são porções do território destinadas (...) à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária (...), bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS (...).



## DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)

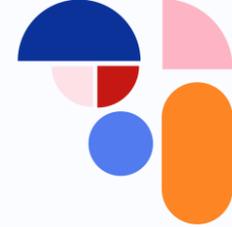
- Inclusão, dentre os objetivos da zona, o da proteção das áreas indígenas demarcadas, em prol do reconhecimento e preservação dos modos de vida dos povos originários.
- Identificação e preservação dos espaços e dos lugares históricos e culturais da população negra, resgatando e valorizando memória, identidade, formas de viver e de se expressar.

### Artigos na minuta do PL

Art. 15, com alteração no art. 62 do PDE.

#### **Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) – conforme Art. 61**

São porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural.



## DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

- Estabelece prazos para a elaboração dos PIUs Arco Tietê e Arco Leste até 2024;
- Definição de critérios para alteração das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) em eventual revisão da LPUOS, quando da revisão do traçado original da infraestrutura que definiu o eixo (ou seja, as ZEU) por conta de atualizações do Mapa 9 ou por conta de implantação de modais de transporte diversos dos originalmente propostos;
- Orientações a respeito da vigência das condições de ativação das áreas de influência dos EETU (considerando as ZEUP e ZEUPa) que devem levar em conta somente as quadras inteiramente alcançadas pelas áreas de influência dos elementos da infraestrutura de transporte licenciado, quando o licenciamento desta infraestrutura se der de forma diversa daquela planejada.

### Artigos na minuta do PL

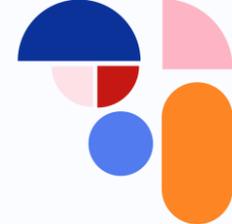
Art. 16, com alteração no art. 76 do PDE;

Arts. 17 e 18, com inclusão dos artigos 77-A e 77-B ao PDE;

Art. 21, com alteração no art. 83 do PDE.

### **Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) – conforme Art. 75**

São definidos pelos elementos estruturais dos sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade, existentes e planejados, determinam áreas de influência potencialmente aptas ao adensamento construtivo e populacional e ao uso misto (...).



## DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

- Cota parte máxima de terreno poderá ser superada, até o limite de 30m<sup>2</sup>, mediante aplicação de Fator Social igual a 2 no cálculo da contrapartida pela Outorga Onerosa do Direito de Construir para usos residenciais.

- Alteração na quantidade de vagas consideradas não-computáveis para empreendimentos residenciais e mistos



**1 vaga não computável**

**Por Unidade Habitacional (UH), com área computável maior que 30m<sup>2</sup>.**

**ou**

**A cada 60m<sup>2</sup> de área construída computável do uso residencial, descontado o somatório de áreas de UHs com menos de 30m<sup>2</sup> de área computável e áreas ocupadas por vagas.**

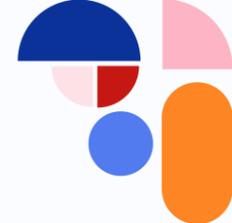
### Artigos na minuta do PL

Art. 19, com alteração no art. 79 do PDE;

Art. 20, com alteração no art. 80 do PDE.

### Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) - conforme Art. 75

São definidos pelos elementos estruturais dos sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade, existentes e planejados, determinam áreas de influência potencialmente aptas ao adensamento construtivo e populacional e ao uso misto (...).



## DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

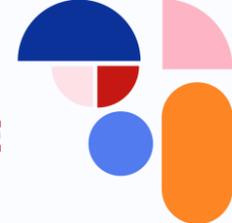
- Em consonância com o Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima, complementação do art. 89, para evitar uso de soluções que causem desequilíbrio nos ecossistemas naturais e levem a ponto de não retorno, e para adotar medidas de não arrependimento.

### Artigos na minuta do PL

Art. 22, com alteração no art. 89 do PDE.

#### **Ponto de Não Retorno - nova definição incluída no Quadro 1**

É o limite crítico em um sistema que, quando excedido, pode levar a uma mudança significativa em seu estado, geralmente com o entendimento de que a mudança é irreversível. A compreensão das sensibilidades dos pontos de inflexão no sistema climático físico, bem como nos ecossistemas e sistemas humanos, é essencial para a compreensão dos riscos associados a diferentes graus de aquecimento global.



## DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

- Inclusão do instrumento de desapropriação por hasta pública e correspondente detalhamento em subseção específica;
- Esclarecimento quanto o chamamento público para a realização de consórcio imobiliário para implantação de HIS;
- Ampliação das áreas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade;
- Previsão da elaboração de Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis que não cumprem a função social;
- Atualização sobre imóveis subutilizados e não utilizados, remetendo aos coeficientes mínimos estabelecidos na LPUOS.

### Artigos na minuta do PL

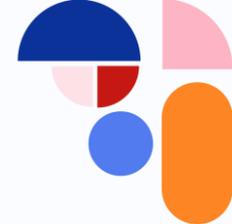
Art. 23, com alteração no art. 90 do PDE;

Art. 24, com alteração no art. 91 do PDE;

Art. 25, com alteração nos artigos 93 e 95 do PDE;

Art. 26, com alteração no art. 97 do PDE;

Art. 27, com inclusão do art. 99-A ao PDE.



## DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

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

## DA COTA DE SOLIDARIEDADE

- Aumenta o percentual aplicado ao valor total do terreno para depósito ao Fundurb e para a definição de valor mínimo do terreno a ser doado, passando de 10% para 20% nas duas modalidades;
- Prevê modalidade associativa para produção de HIS em outro terreno e para doação de terreno, com regulamentação a ser definida em decreto.

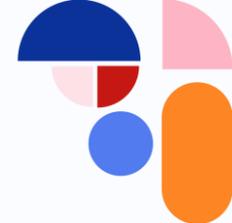
### Artigos na minuta do PL

Art. 28, com alteração no art. 102 do PDE.

Art. 29, com alteração no art. 112 do PDE.

#### **Cota de Solidariedade – conforme Art. 111**

Fica estabelecida como exigência (...) a Cota de Solidariedade, que consiste na produção de Habitação de Interesse Social pelo próprio promotor, doação de terrenos para produção de HIS ou a doação de recursos ao Município para fins de produção de Habitação de Interesse Social (...).



## DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- Ajustes decorrentes da revogação dos artigos referentes aos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Jacu-Pêssego e Cupecê;
- Alteração do limite máximo de atualização do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa do Direito de Construir por meio de ato executivo, sem envio de PL para a Câmara Municipal;
- Correção da denominação do órgão a ser ouvido para a atualização do Quadro 14: Conselho Municipal de Valores Imobiliários – CMVI;

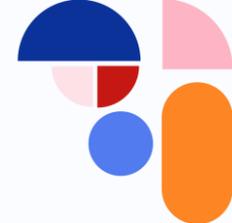
### Artigos na minuta do PL

Art. 30, com alteração no art. 116 do PDE;

Art. 31, com alteração no art. 118 do PDE;

#### **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**

Empreendimentos cujo Coeficiente de Aproveitamento (CA) supere o CA básico devem pagar contrapartida financeira pelo potencial construtivo adicional. Os recursos arrecadados dessa forma são destinados ao FUNDURB.



## DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

- Ampliação da utilização da TDC para implantação dos parques propostos (Quadro 7) e preservação de áreas particulares demarcadas como ZEPAM localizados na Zona Urbana;
- Remissão à legislação específica para aplicação da TDC para fins de Regularização Fundiária Urbana – REURB;
- Nos casos de TDC com doação de imóvel, explicitação da necessidade de avaliação da conveniência e do interesse público para recebimento da área, com possibilidade de instituição de contrapartidas adicionais compatíveis com os objetivos da política urbana.

### Artigos na minuta do PL

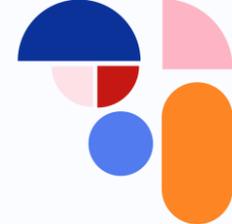
Art. 32, com alteração no art. 123 do PDE;

Art. 33, com alteração no art. 124 do PDE;

Art. 34, com alteração no art. 126 do PDE;

### Transferência do Direito de Construir (TDC)

A TDC permite que o potencial construtivo de um imóvel seja utilizado em outro local para viabilizar a preservação de bens culturais e ambientais, construção de HIS, regularização fundiária, implantação de corredores e de parques.



## DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

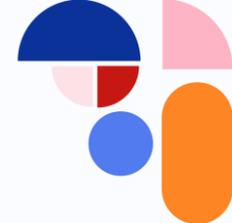
- Especificação de Fatores de Incentivo (Fi) para o cálculo do valor do potencial passível de transferência com doação para a implantação de parques, seguindo valor estipulado no Quadro 14, sendo: 1,4 para área com valor de terreno inferior ou igual a R\$2.000,00 o metro quadrado, e 1 para superior.
- Esclarecimento acerca da necessidade de comprovação de bom estado de preservação dos imóveis em ZEPEC-BIR para a aplicação da TDC.

### Artigos na minuta do PL

Art. 35, com alteração no art. 127 do PDE;  
Art. 36, com alteração no art. 129 do PDE.

#### **Transferência do Direito de Construir (TDC)**

A TDC permite que o potencial construtivo de um imóvel seja utilizado em outro local para viabilizar a preservação de bens culturais e ambientais, construção de HIS, regularização fundiária, implantação de corredores e de parques.



# DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

- Aprimoramento da conceituação dos PIUs como Planos de Intervenção Urbana, que objetivam a produção de estudos técnicos mediante participação social;
- Regulação de suas duas modalidades – a de ordenamento e reestruturação urbana, ou a de atribuição de parâmetros de Zonas de Ocupação Especial – ZOE. Define também os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana aplicáveis para a implementação dos PIUs.

## MODALIDADES DE PIUs

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



## INSTRUMENTOS

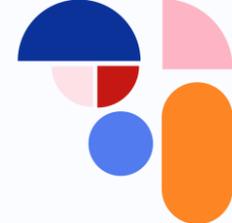
1. **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**
2. **CONCESSÃO URBANÍSTICA**
3. **ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA**
4. **ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL**
5. **REORDENAMENTO URBANÍSTICO INTEGRADO**

## Artigos na minuta do PL

Art. 37, com alteração no art. 134 do PDE;

### Planos de Intervenção Urbana (PIU) – Conforme Art. 134

Com o objetivo de promover transformações estruturais o Município deverá desenvolver Projetos de Intervenção Urbana para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação, (...) para maior aproveitamento da terra urbana e o consequente aumento nas densidades construtivas e demográficas (...).

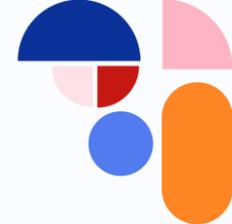


## DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

- Prevê a possibilidade de elaboração de PIUs a pedido dos proprietários, mediante Manifestação de Interesse Privado – MIP ou por manifestação de outros entes federativos, assegurada a compatibilidade com a Política Urbana.
- Nestes casos cabe ao Executivo Municipal avaliar o interesse público da iniciativa, orientar a elaboração dos estudos técnicos, promover a devida participação social e consolidar as propostas em regulação específica.

### Artigos na minuta do PL

Art. 38, com inclusão do art. 134-A ao PDE;

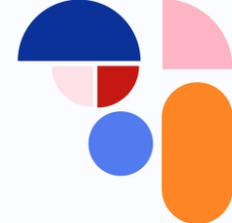


## DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

- Nos perímetros objeto de PIU de Ordenamento e Reestruturação Urbana, possibilidade de estabelecimento, por lei específica, de medidas preventivas para evitar alterações que possam comprometer ou tornar mais onerosa as intervenções;
- Previsão das possibilidades de participação da população moradora de perímetros de ZEIS 1 e 3 em caso de sobreposição com PIU, através dos instrumentos de participação social definidos na elaboração do PIU ou através do Conselho Gestor de ZEIS;
- Em casos de sobreposição com perímetros de Planos de Ação Integrada, estes deverão ser elaborados de forma articulada às disposições dos PIU para que as ações previstas componham o programa de intervenções;
- Em casos de sobreposição com perímetros de Planos de Urbanização de ZEIS 1, Projetos de Intervenção de ZEIS 3 e Planos de Ação Integrada já executados, as ações previstas nestes planos devem ser absorvidas pelo PIU.

### Artigos na minuta do PL

Art. 39, com alteração no art. 136 do PDE;

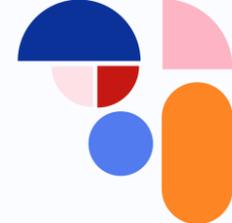


## DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

- Aprimoramento da conceituação dos PIUs de Zonas de Ocupação Especial - ZOE. Em casos que o PIU – ZOE apresentar um programa de intervenções urbanísticas com mecanismos de financiamento, deve contar com instrumento de ordenamento e reestruturação urbana e seu respectivo modelo de gestão democrática para o controle social de sua implantação.
- Regulamenta que o PIU-ZOE deve ser elaborado previamente ao desencadeamento de procedimentos que visem a concessão de uso de equipamentos públicos e sociais localizados em Zonas de Ocupação Especial.

### Artigos na minuta do PL

Art. 40, com inclusão do art. 136-A ao PDE.



## **DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

- Previsão de elaboração de Plano de Reassentamento por SEHAB e aprovação pela população a ser removida, nos termos dos arts. 134, 291 e 292 desta lei;
- Regulamentação por lei específica sobre regras de transição aplicáveis à finalização de operações urbanas em vigor;
- Alteração de 25% para 30% no percentual mínimo de aplicação dos recursos arrecadados para Habitação de Interesse Social, de forma prioritária dentro do programa de intervenções, preferencialmente para a aquisição de glebas e lotes, ações de urbanização e regularização fundiária em assentamentos precários e locação social.

## **DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)**

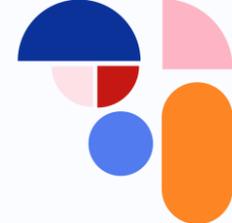
- Alteração de 25% para 30% no percentual mínimo de aplicação dos recursos arrecadados para Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido em conta segregada do FUNDURB.

### **Artigos na minuta do PL**

Art. 41, com alteração no art. 141 do PDE;

Art. 42, com alteração no art. 142 do PDE;

Art. 43, com alteração no art. 146 do PDE;



## DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

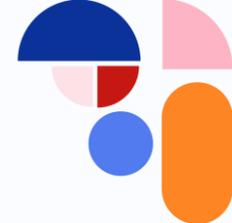
- Estabelece que lei específica deverá regulamentar os critérios de avaliação do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) para o licenciamento dos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas de qualquer porte localizados junto às divisas de terras indígenas demarcadas ou em demarcação;
- Para a atribuição do Executivo de pedir Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA), altera termo "menor potencial de degradação ambiental" para "médio potencial de degradação ambiental".
- Estabelece que para empreendimentos e atividades com baixo potencial de degradação poderá ser exigido Estudo Ambiental Simplificado (EAS).

### Artigos na minuta do PL

Art. 44, com alteração no art. 151 do PDE;

Art. 45, com alteração no art. 152 do PDE.

Art. 46, com inclusão do art. 152-A ao PDE.

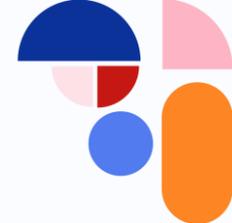


## DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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

### Artigos na minuta do PL

Art. 47, com alteração  
no art. 164 do PDE.

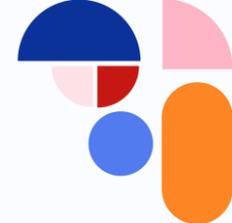


## **DAS POLÍTICAS E DOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS**

- Estabelece que as políticas setoriais referidas no artigo passam a ser orientadas pelos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e ações para enfrentamento da mudança climática.

### **Artigos na minuta do PL**

Art. 48, com alteração  
no art. 174 do PDE.



## DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SUSTENTÁVEL

- Inclusão da Zona Urbana como área passível de promoção de atividades econômicas sustentáveis;
- Remissão ao marco legal das startups e do empreendedorismo inovador;
- Acrescenta que poderá ser elaborado Plano de Intervenção Urbana de Ordenamento e Reestruturação Territorial (PIU) articulado ao plano específico de cada Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico (PEDE);

### Artigos na minuta do PL

Art. 49, com alteração no art. 175 do PDE;

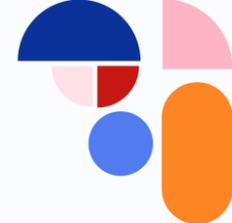
Art. 50, com inclusão do art. 175-A ao PDE;

Art. 51, com alteração no art. 178 do PDE;

#### **PEDE – Conforme Art. 177**

(...) são setores (...) situados em regiões de baixo nível de emprego e grande concentração populacional, que apresentam potencial para a implantação de atividades econômicas, requerendo estímulos e ações (...).

# DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SUSTENTÁVEL



- Absorção dos “Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico” pelos “Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico” .
- Reenquadramento de trechos situados fora da MEM como centralidades polares ou lineares



**PIDEs**

Absorção nos **Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico (PEDES)** quando há sobreposição de áreas

**ou**

Reenquadramento como **Centralidades lineares e polares**, já prevendo a aplicação de incentivos

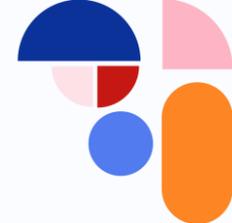
## Artigos na minuta do PL

Art. 52, com inclusão do art. 179-A ao PDE;

Art. 53, com inclusão dos arts. 181-A, 181-B, 181-C e 181-D ao PDE.

### **PEDE – Conforme Art. 177**

(...) são setores (...) situados em regiões de baixo nível de emprego e grande concentração populacional, que apresentam potencial para a implantação de atividades econômicas, requerendo estímulos e ações (...).

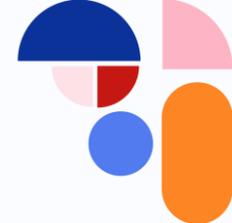


## DO SISTEMA DE INFRAESTRUTURA

- Complementa as diretrizes para implantação de elementos necessários aos serviços de infraestrutura e de utilidade pública no município, abrangendo:
  - as instalações acima do nível do solo ou que tenham permanência humana, desde que previstas no PDE, plano setorial pertinente, Planos Regionais das Subprefeituras ou em lei específica;
  - elementos acessórios e associados às instalações citadas no item anterior.
- Atribui papel à Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU) no âmbito de análises sobre instalação de infraestruturas;
- Estabelece diretrizes para a implantação de infraestrutura em áreas de proteção cultural e proteção ambiental, condicionando a implantação da rede de infraestrutura nesses locais à inexistência de alternativa técnica e/ou locacional.

### Artigos na minuta do PL

Art. 54, com alteração no art. 196 do PDE;



## DA POLÍTICA E SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

- Remissão ao marco legal do saneamento básico e à Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas;
- Submete os planos dos Sistemas decorrentes da Política Municipal de Saneamento Ambiental à revisão, face aos novos marcos legais;
- Prioriza Soluções Baseadas na Natureza (SbN) quando da execução de ações prioritárias de drenagem representadas no novo Mapa 12 e as decorrentes do plano setorial.

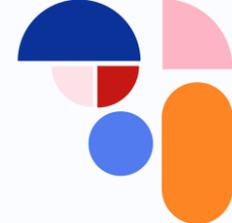
### Artigos na minuta do PL

Art. 55, com inclusão do art. 199-A ao PDE;

Inclusão do Mapa 12 ao PDE.

#### **Soluções Baseadas na Natureza – nova definição incluída no Quadro 1**

São aquelas inspiradas e apoiadas na natureza, propiciando benefícios ambientais, sociais, econômicos e construindo a resiliência.



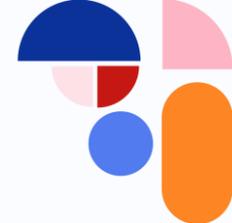
## DA POLÍTICA E SISTEMA DE MOBILIDADE

- Inclusão e previsão da elaboração do Plano Municipal de Rotas Acessíveis, de forma participativa, com apreciação pelo órgão colegiado municipal de acessibilidade.
- Inclusão e previsão da elaboração do Plano Municipal Hidroviário, de forma participativa, que considere e compatibilize os Planos Municipais de Mobilidade Urbana, de Saneamento Ambiental Integrado, de Drenagem e de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

### Artigos na minuta do PL

Art. 56, com inclusão do art. 236-A ao PDE;

Art. 57, com alteração no art. 257 do PDE.



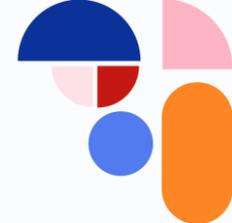
## DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES

- Insere as novas categorias de parques (de conservação e orla) e altera a situação para "propostos", conforme Quadro 7;
- Reformulação do Fundo Municipal de Parques:
  - Ampliação da destinação de recursos para aquisição de áreas, implantação, operação e gestão dos parques constantes no Quadro 7;
  - Inclusão das outorgas oriundas das concessões de parques municipais entre possíveis origens de recursos;
  - Exclusão da obrigatoriedade de criação de subcontas específicas para parques e de aporte, por parte do Executivo, equivalente à doação de pessoas físicas ou jurídicas.

### Artigos na minuta do PL

Art. 58, com alteração no art. 274 do PDE.

Art. 59, com alteração no art. 289 do PDE.



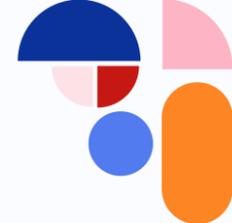
## DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS

- Inclusão dos indígenas dentre os grupos de proteção integral prioritários;
- Inclusão de ações prioritárias do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais:
  - Elaboração de planos setoriais abrangendo atendimento especializado em saúde e educação indígena e acréscimo do Plano de Educação Ambiental;
  - Ampliação da rede de Centros de Referência Especializados de Assistência Social – CREAS;
  - Implantação dos Núcleos Olímpicos Regionais;
  - Implantação das Casas de Agricultura Ecológica - CAE e das Escolas de Agroecologia, e ampliação da oferta de hortas urbanas em áreas públicas.

### Artigos na minuta do PL

Art. 60, com alteração no art. 303 do PDE;

Art. 61, com alteração no art. 305 do PDE.



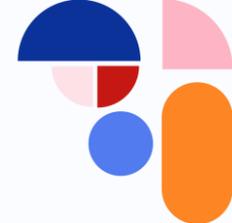
## DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

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

### Artigos na minuta do PL

Art. 62, com alteração no art. 327 do PDE;

Art. 63, com alteração no art. 347 do PDE.



## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Previsão de enquadramento como ZEPAM dos parques urbanos, naturais, de conservação e orla propostos, conforme atualização do Quadro 7 e Mapa 5;
- Previsão de enquadramento como ZEP dos parques naturais existentes e demais unidades de conservação de proteção integral existentes;
- Permissão para que revisão da LPUOS reveja os limites das áreas de influência dos Eixos da Estruturação da Transformação Urbana (EETUs), nos termos do artigo 77 do PDE;
- Retirada do "gás natural" como categoria de fonte de energia Renovável dos artigos 27. 228 e 292.

### Artigos na minuta do PL

Art. 64, com alteração no art. 375 do PDE;

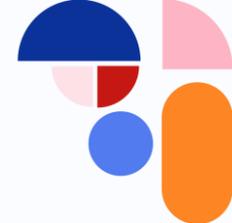
Art. 65, com alteração no art. 376 do PDE;

Art. 66

Art. 67, com alteração no art. 27 do PDE;

Art. 68, com alteração no art. 228 do PDE;

Art. 69, com alteração no art. 292 do PDE.



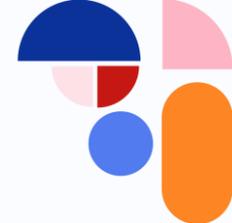
## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Determinação de prazo, até 2025, para conclusão dos planos setoriais previstos no PDE/2014 ainda não executados;
- Substituição de quadros e mapas do PDE/2014:
  - Quadro 1 - Definições;
  - Quadro 5 – Fator de Interesse Social;
  - Quadro 7 – Parques municipais existentes e propostos, atualização a partir do PLANPAVEL;
  - Mapa 5 – atualização a partir dos limites de parque do PLANPAVEL, considerando a inclusão de Parques e Unidades de Conservação;
  - Mapa 8 - Ações prioritárias no Sistema Viário Estrutural
  - Mapa 9 - Ações prioritárias no Sistema de Transporte Público Coletivo.

### Artigos na minuta do PL

Art. 70;

Art. 71, com indicação de substituição dos quadros 1, 5 e 7, e dos mapas 5, 8 e 9 do PDE.



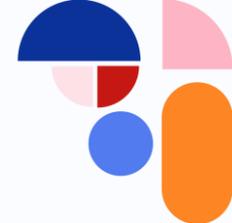
## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Inclusão do Quadro 15 - Unidades de Conservação Existentes e Propostas e Mapa 12 - Ações Prioritárias do Sistema de Drenagem;
- Revogação dos dispositivos do inciso IV do §2º do art. 326 e dos artigos 52, 148, 362-366 da Lei nº 16.050/2014.

### Artigos na minuta do PL

Art. 72, que adiciona o Quadro 15 e Mapa 12 ao PDE;

Art. 74, que revoga os arts. 52, 148, 362 e inciso IV do § 2º do art. 326.



## ANEXO I - QUADRO 5

- Alteração na modulação do fator de interesse social (Fs) para Uso Habitacional e redesenho das categorias com novas metragens:  
Alteração do Fator de Interesse Social (Fs) de unidades habitacionais com área menor do que 30m<sup>2</sup> para 1,0 e de unidades com área entre 30 e 70m<sup>2</sup> para 0,8.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

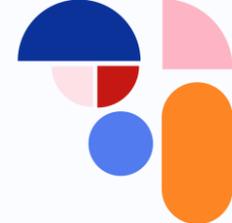
Anexo I da Lei nº

Quadro 5. Fator de interesse social (Fs)<sup>1</sup> da Lei nº 16.050/2014

Usos	Valores de Fs
<b>Uso Habitacional (2)</b>	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m <sup>2</sup>	0,4
Habitação do Mercado Popular – HMP de 51 Até 70m <sup>2</sup>	0,6
Habitação com área menor ou igual a 30 m <sup>2</sup>	1,0
Habitação com área maior que 30 m <sup>2</sup> e menor ou igual a 70m <sup>2</sup>	0,8
Habitação com área maior que 70m <sup>2</sup>	1,0

### Artigos na minuta do PL

Art. 71, com atualização do Quadro 5.



## ANEXO VIII - QUADRO 1

- Inclusão das seguintes definições:

Concessão urbanística, Hortas urbanas, Parque de Conservação, Parque Orla, Parque Urbano, Ponto de Não Retorno, Soluções Baseadas na Natureza (SbN).

- Alteração das seguintes definições:

Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP).

- Exclusão da seguinte definição:

Promotores da Habitação de Interesse Social (HIS).

### Artigos na minuta do PL

Art. 71, com atualização do Quadro 1.

revisão  
**Plano  
Diretor  
SP**  
2021-2023



**Agradecemos  
a atenção!**

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL  
Abril de 2023

