



Novo Plano Diretor Estratégico  
da Cidade de São Paulo:  
Uma Visão Comentada  
Lei 16.050/14



# Apresentação

Arquiteta | Urbanista

Coordenadora do Comitê Técnico do Conselho de Política Urbana da Associação Comercial de São Paulo

Professora de Urbanismo FAU.Mack

Membro do Concidades|Brasília, CTLU, Grupo de Legislação Urbanística do Secovi

Mestrado em Arq. e Urb. pela FAU.USP

Doutorado em andamento pela FAU.Mack

# Conteúdo apresentação de hoje

O Novo Plano Diretor, O Planejamento Urbano, A Mobilidade Urbana

Linha do Tempo

Novo Plano Diretor Estratégico

Objetivos

Ordenamento Territorial

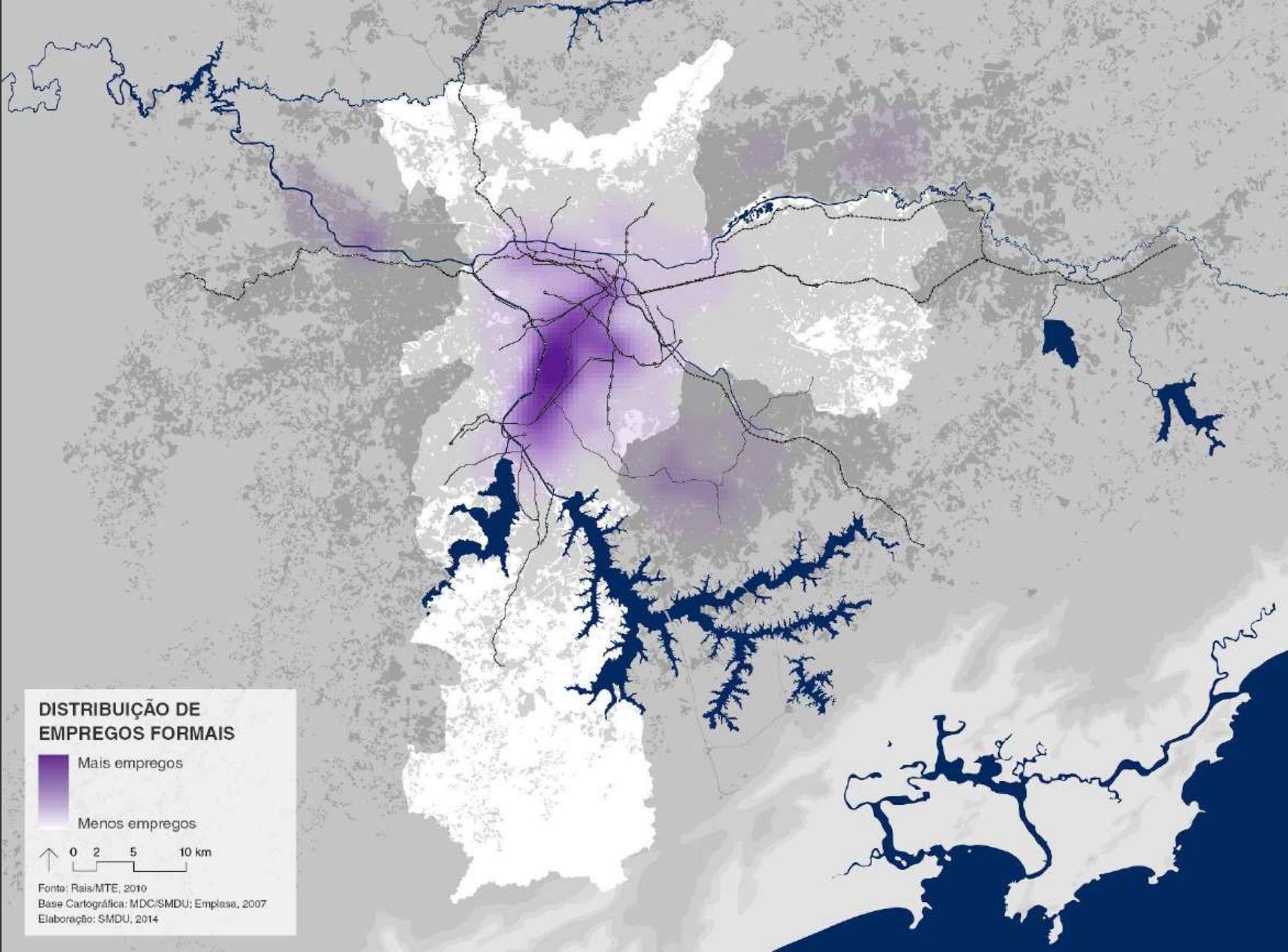
Mobilidade Urbana

Outras questões

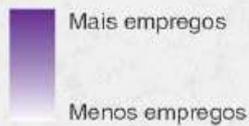
Revisão do Zoneamento. Próximo Passo

Considerações Finais

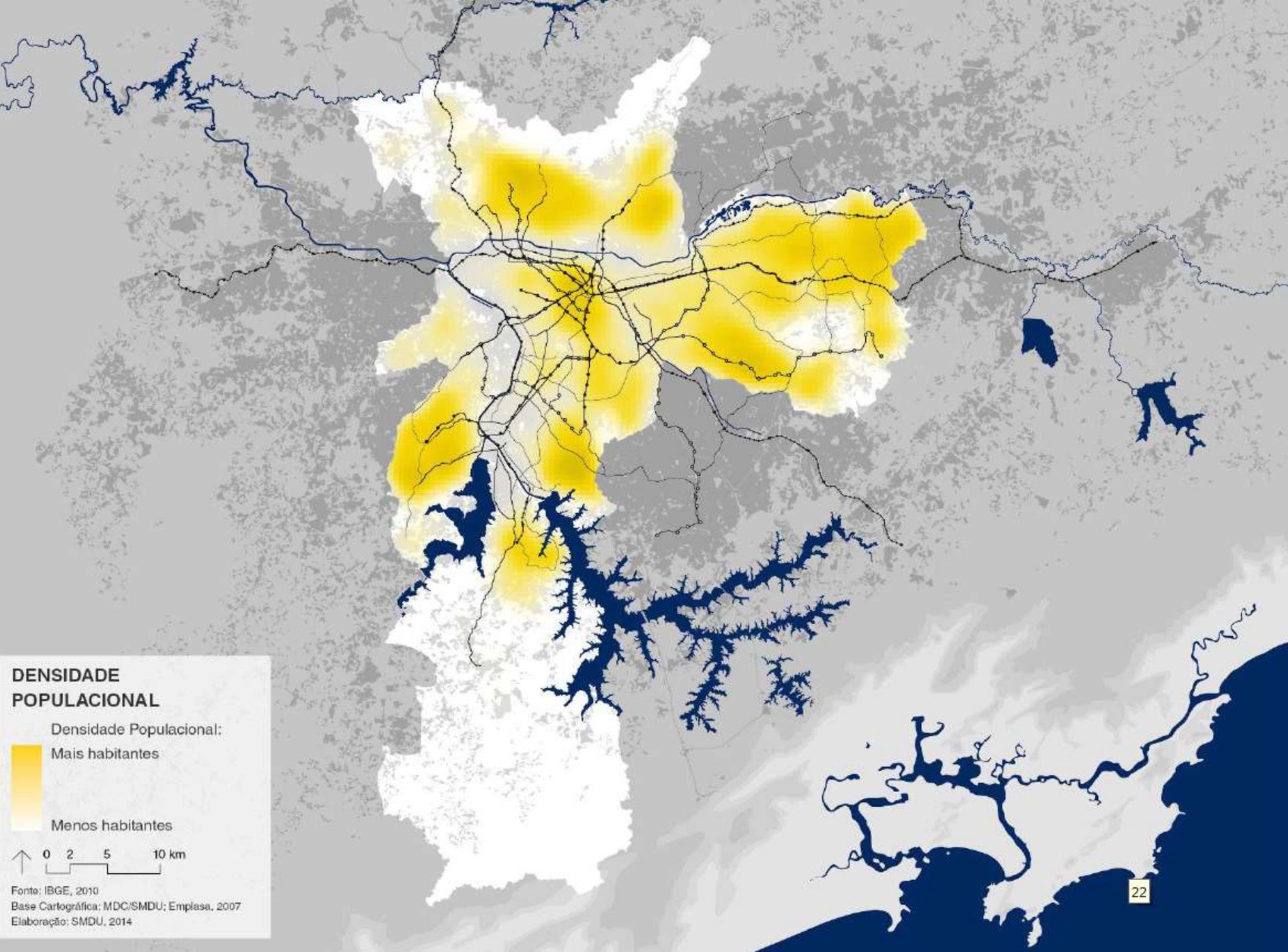
PROBLEMA A ENFRENTAR: CONCENTRAÇÃO DE EMPREGOS REFORÇA O  
MOVIMENTO PENDULAR CENTRO-PERIFERIA, GERANDO GRANDE  
SOBRECARGA NO SISTEMA DE MOBILIDADE URBANA



### DISTRIBUIÇÃO DE EMPREGOS FORMAIS



Fonte: Rais/MTE, 2010  
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SMDU, 2014



**DENSIDADE POPULACIONAL**

Densidade Populacional:

Mais habitantes

Menos habitantes

0 2 5 10 km

Fonte: IBGE, 2010  
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SMDU, 2014

# Linha do Tempo

## Executivo

27/04/13

20/08/13

26/09/13

Início do processo

1ª Minuta do Executivo

PL 688 enviada à CMSP

## Legislativo

26/03/14

26/04/14

30/04/14

1º Subst. Publicado

Aprovação no CPU e

Aprovado em 1ª votação

## Executivo

17/06/14

30/06/14

31/07/14

16/08/14

Janeiro 15

Junho 14

2º Substit. Publicado

Aprovado na CMSP

Sansão do Prefeito

Início Revisão LPUOS

Prazo para envio à CMSP

Prazo para envio dos PREs



Um plano para socializar os ganhos da produção da cidade



Um plano para implementar a política habitacional para quem precisa



Um plano para melhorar a mobilidade urbana



Um plano para qualificar a vida urbana nos bairros



Um plano para orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público



Um plano para reorganizar as dinâmicas metropolitanas



Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade



Um plano para incorporar a agenda ambiental no desenvolvimento da cidade



Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais



Um plano para fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade

MACROZONAS

MACROÁREAS

REDE DA ESTRUTURAÇÃO URBANA

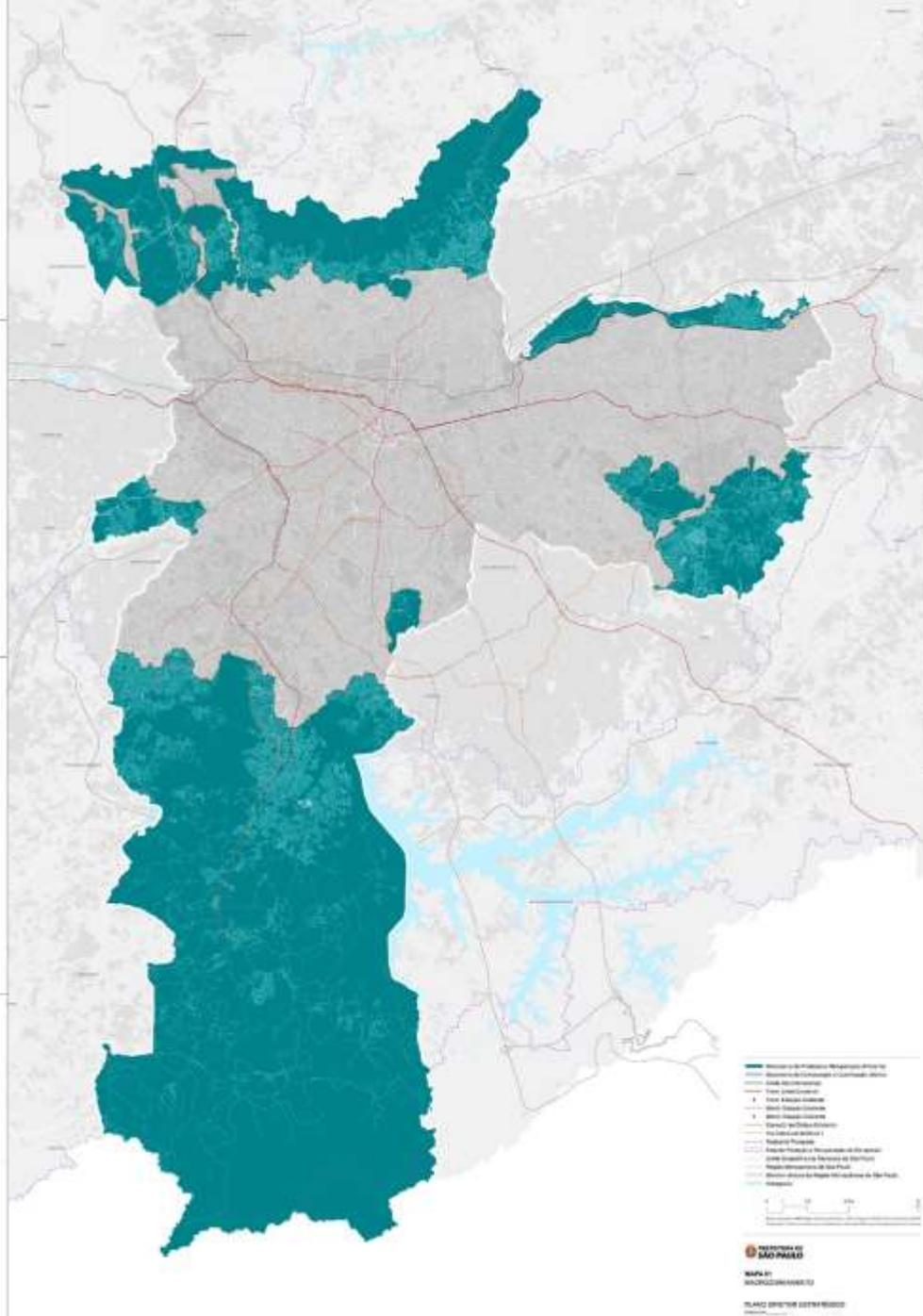
AEL. Rede de Áreas de Estruturação Local

Rede Hídrica Ambiental

Rede Estrutural de transporte Coletivo

# Ordenamento Territorial

## Mapa 1. Macrozoneamento



- Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental
- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
- Limite das Macrozonas
- Trem: Linha Existente
- Trem: Estação Existente
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Estação Existente
- Corredor de Ônibus Existente
- Via Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Limite Subprefeituras Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Hidrografia

0 1 2,5 5 Km



Base cartográfica: PNOP Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM23S. Datum horizontal: SAD69.  
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



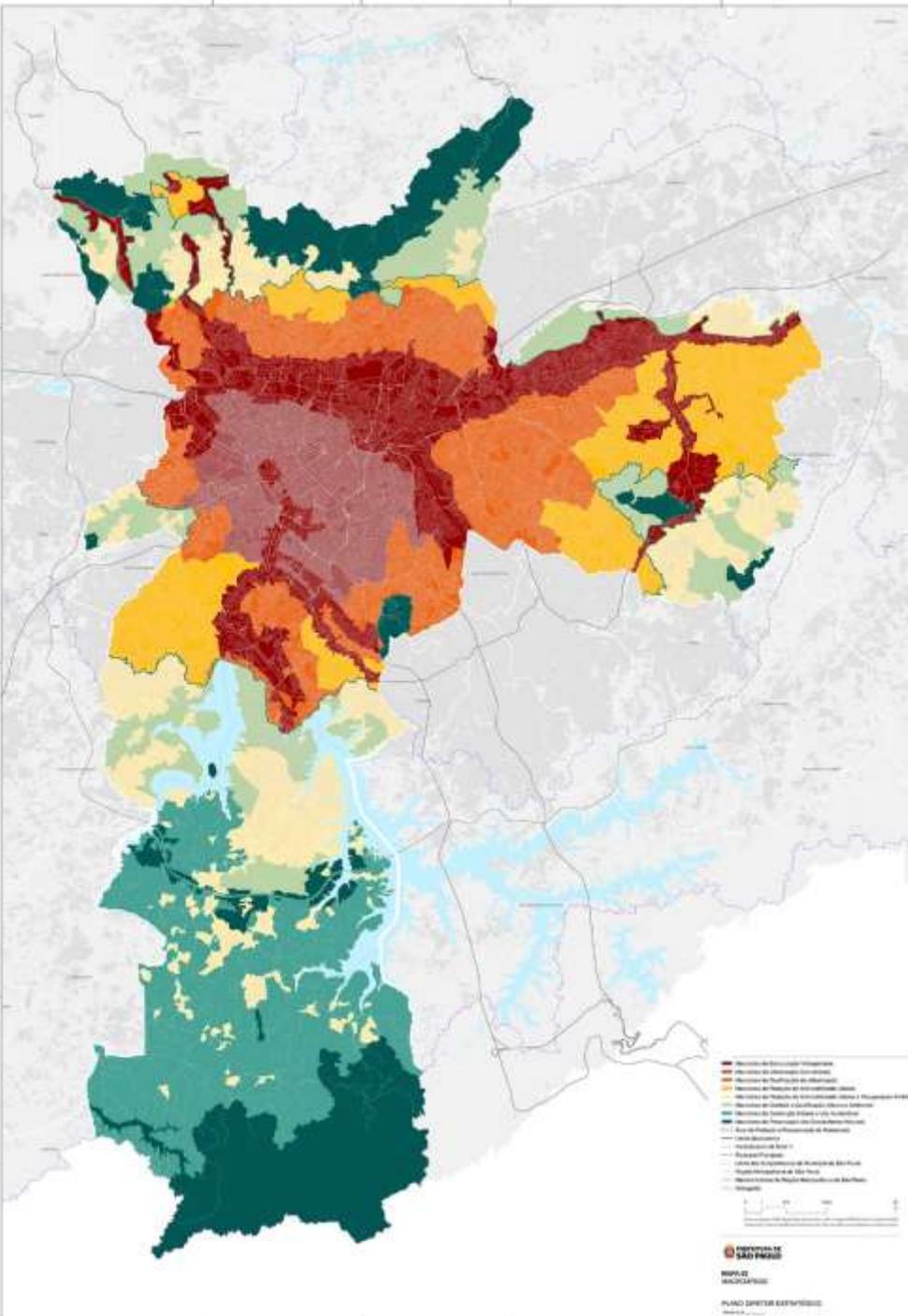
**MAPA 01**  
**MACROZONEAMENTO**

**PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

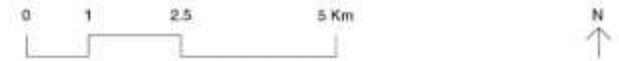
Anexo à Lei \_\_\_\_\_

# Ordenamento Territorial

## Mapa 2. Macroáreas



- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Macroárea de Urbanização Consolidada
- Macroárea de Qualificação da Urbanização
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental
- Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
- Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
- Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Límite Macrozonas
- Via Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Límite das Subprefeituras do Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Hidrografia



Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.  
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



### MAPA 02 MACROÁREAS

### PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

Anexo à Lei \_\_\_\_\_

# Ordenamento Territorial

## Mapa 2. Macroáreas

### Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

#### Macroárea de Estruturação Metropolitana

Tem papel estratégico na reestruturação urbana no município por apresentar grande potencial de transformação urbana. Formado por áreas como as planícies dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduaté.

#### Macroárea de Urbanização Consolidada

Padrão elevado de urbanização, região que mais concentra empregos e serviços, como por exemplo os bairros Itaim Bibi e Moema. O Objetivo é conter o adensamento e a saturação do viário.

#### Macroárea de Qualificação da Urbanização

Padrão médio de urbanização e de oferta de emprego e serviços, e entre seus objetivos está o fortalecimento de centros de bairros, melhorando a oferta de emprego e serviços locais. Bairros como Vila Prudente e Vila Maria estão inseridas neste macroárea.

#### Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana

Localizada na periferia da área urbanizada, apresenta vulnerabilidade social, assentamentos precários e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas. Entre os objetivos estão geração emprego e renda e instalação de equipamentos, habitação e infraestruturas

zona urbana

### Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental

#### Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental;

Localiza-se no extremo da área urbanizada, tem características de vulnerabilidade social, assentamentos precários e ocupação em áreas de mananciais e áreas ambientais. O objetivo é conter a expansão e qualificar a urbanização.

#### Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental;

A característica desta área são vazios e urbanização com ocupação horizontal, sendo um território propício para uma qualificação urbana e ambiental, através de ocupação controlada e atividades como agricultura urbana.

#### Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável;

Localiza-se na região sul do município e está totalmente contida em territórios preservados. Nesta área o objetivo é a preservação sendo proibido o uso urbano. Integra a zona rural do município e incentiva este tipo de atividade.

#### Macroárea Preservação de Ecossistemas Naturais.

São áreas remanescentes de florestais naturais e seu objetivo é a manutenção e preservação de suas condições naturais, das espécies animais e vegetais.

zona rural

# Ordenamento Territorial

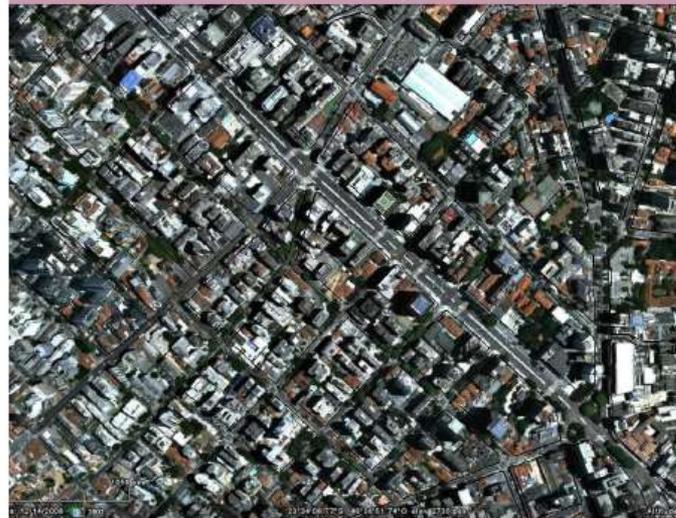
## Macroáreas

MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA



AV. RADIAL LESTE – ESTAÇÃO BELÉM

MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA



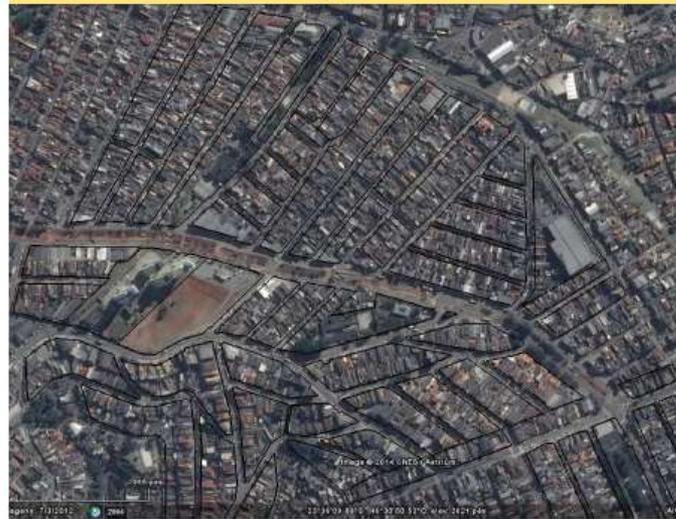
AV. PAULISTA – ESTAÇÃO BRIGADEIRO

MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO



AV. LUIS DUMONT VILLARES – ESTAÇÃO PARADA INGLESA

MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE



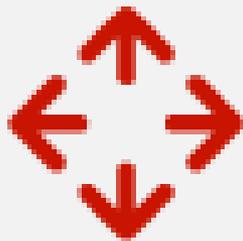
AV. PROF. IGNÁCIO DE ANHAIA MELLO E AV. SAPOEMBA



Um plano para socializar os ganhos da produção da cidade



Um plano para implementar a política habitacional para quem precisa



## Um plano para reorganizar as dinâmicas metropolitanas



Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade



Um plano para incorporar a agenda ambiental no desenvolvimento da cidade



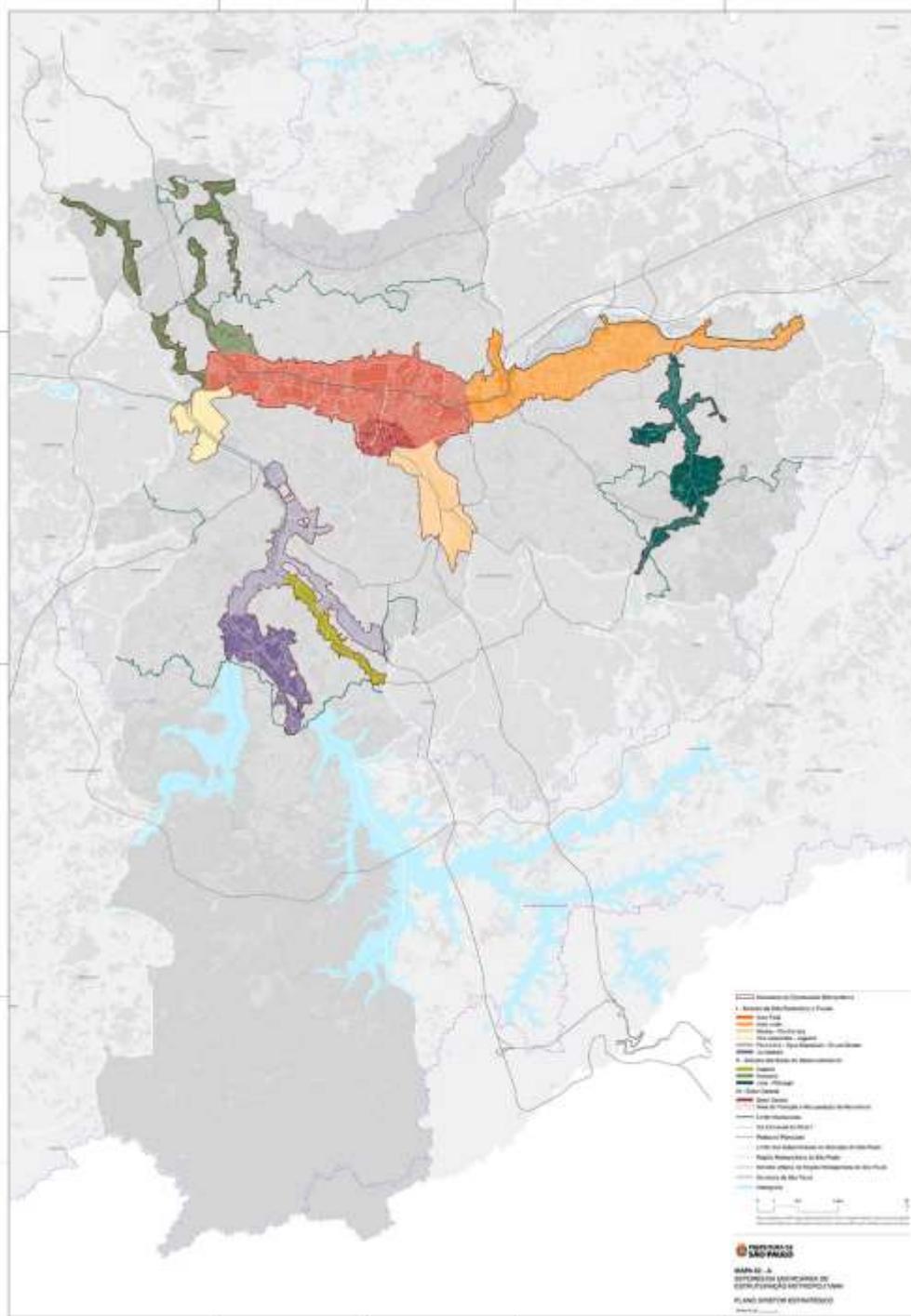
Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais

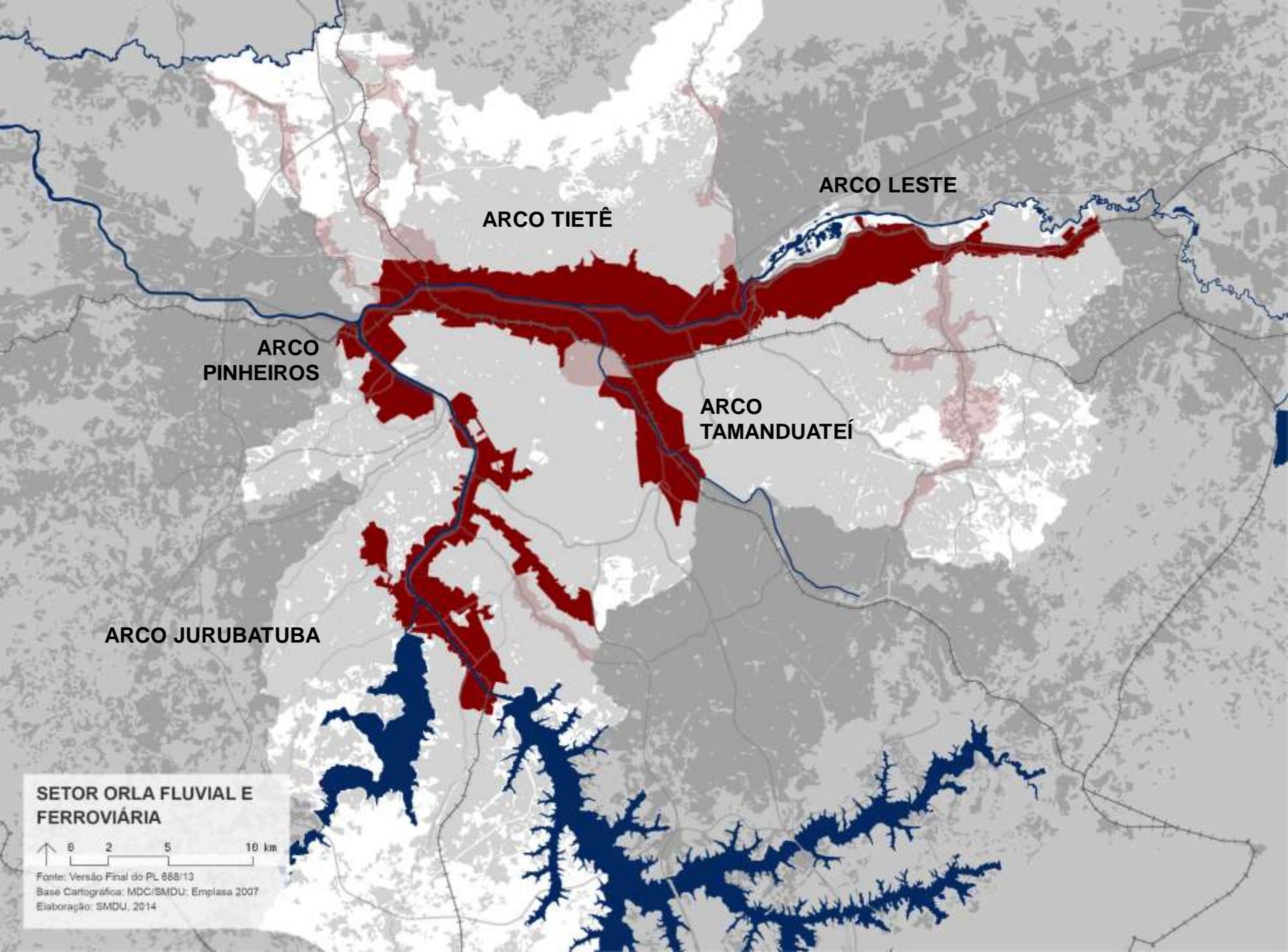


Um plano para fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade

# Ordenamento Territorial

## Mapa 2A. Setores Macroáreas





**ARCO TIETÊ**

**ARCO LESTE**

**ARCO PINHEIROS**

**ARCO TAMANDUATEÍ**

**ARCO JURUBATUBA**

**SETOR ORLA FLUVIAL E FERROVIÁRIA**



Fonte: Versão Final do PL 888/13  
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa 2007  
Elaboração: SMDU, 2014



Um plano para socializar os ganhos da produção da cidade



Um plano para implementar a política habitacional para quem precisa



Um plano para melhorar a mobilidade urbana



Um plano para qualificar a vida urbana nos bairros



## Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade



Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade



Um plano para incorporar a agenda ambiental no desenvolvimento da cidade



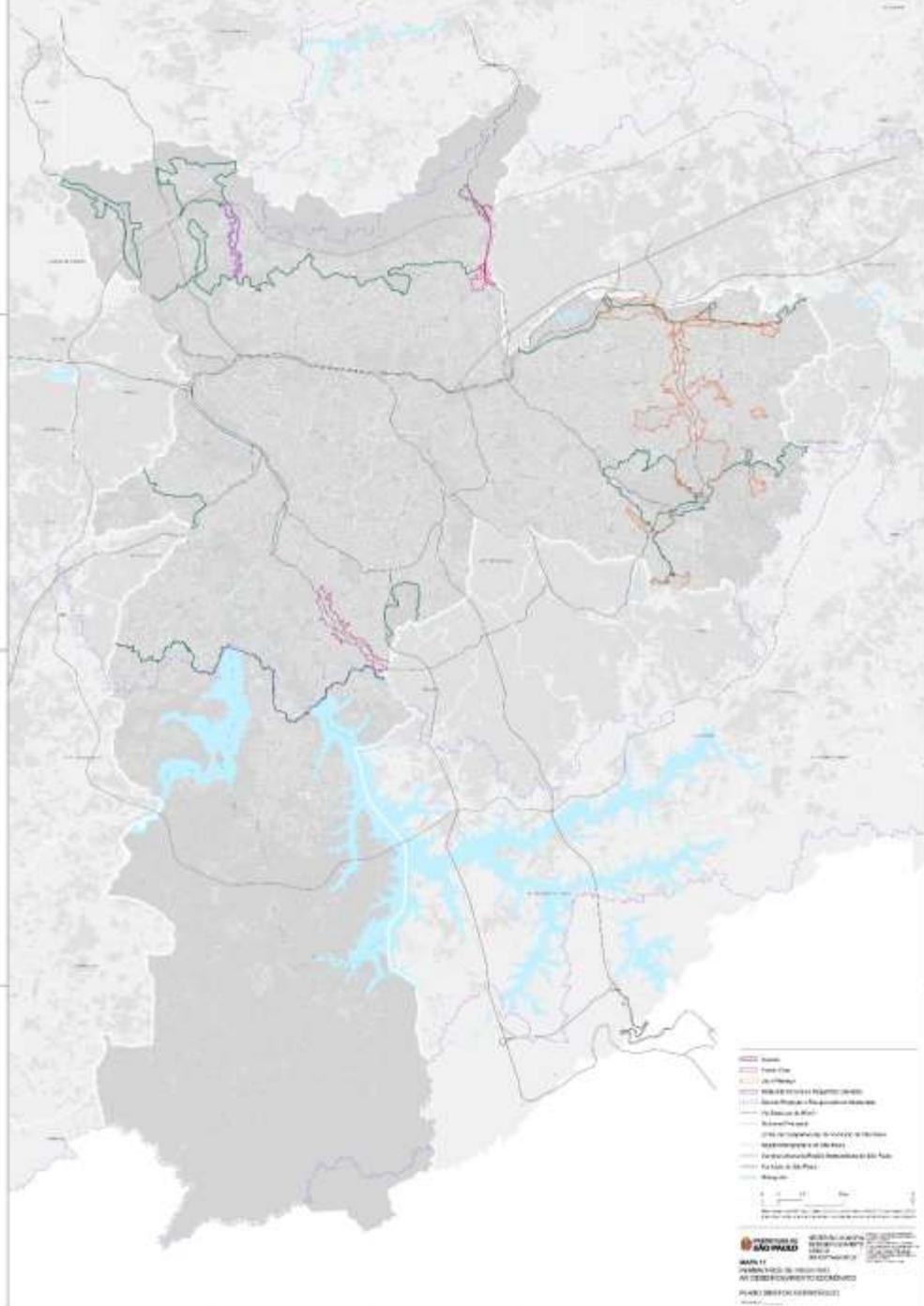
Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais



Um plano para fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade

# Ordenamento Territorial

## Mapa 11. Perímetros Incentivo



- Cupecê
- Fernão Dias
- Jacu-Pêssego
- Raimundo Pereira de Magalhães (previsto)
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Via Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite das Subprefeituras do Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Município de São Paulo
- Hidrografia



Base cartográfica: FMSP, Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/22S. Datum horizontal SAD69.  
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



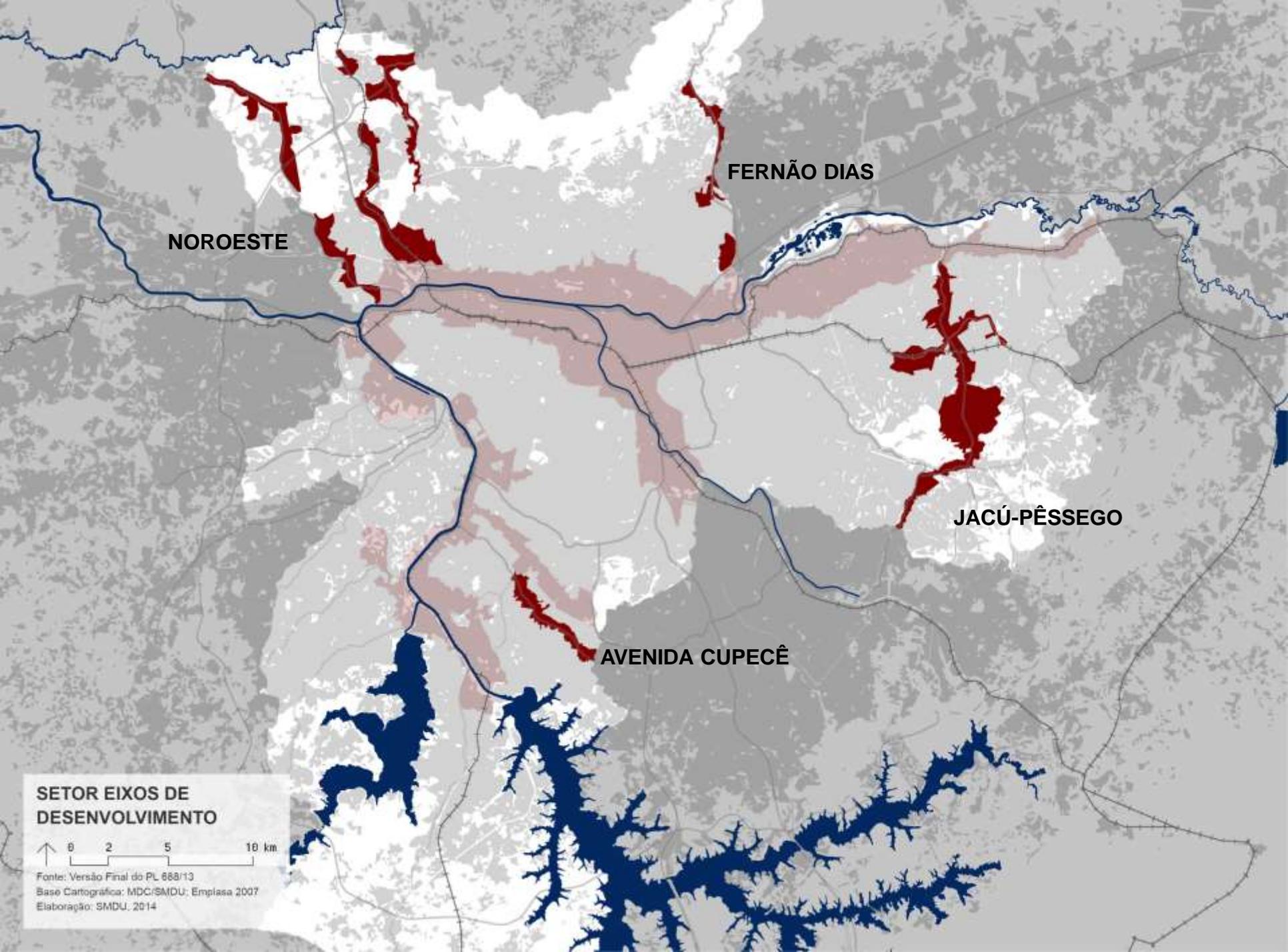
SECRETARIA MUNICIPAL  
DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO  
SM:10577663000127

Ativado: 2014/03/26 15:50:21 - 40397  
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
SM:10577663000127  
DL: 01/04/2012 - São Paulo  
por: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
e-CPF: 07.000.000/0001-91  
e-CPF: 07.000.000/0001-91  
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
SM:10577663000127  
Data: 2014/03/26 15:50:21 - 40397

**MAPA 11**  
**PERÍMETROS DE INCENTIVO**  
**AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

Anexo à Lei \_\_\_\_\_



**NOROESTE**

**FERNÃO DIAS**

**JACÚ-PÊSSEGO**

**AVENIDA CUPECÊ**

**SETOR EIXOS DE  
DESENVOLVIMENTO**



Fonte: Versão Final do PL 888/13  
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa 2007  
Elaboração: SMDU, 2014



Um plano para socializar os ganhos da produção da cidade



Um plano para implementar a política habitacional para quem precisa



Um plano para melhorar a mobilidade



Um plano para qualificar a vida urbana



# Um plano para orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público



econômico da cidade



no desenvolvimento da cidade



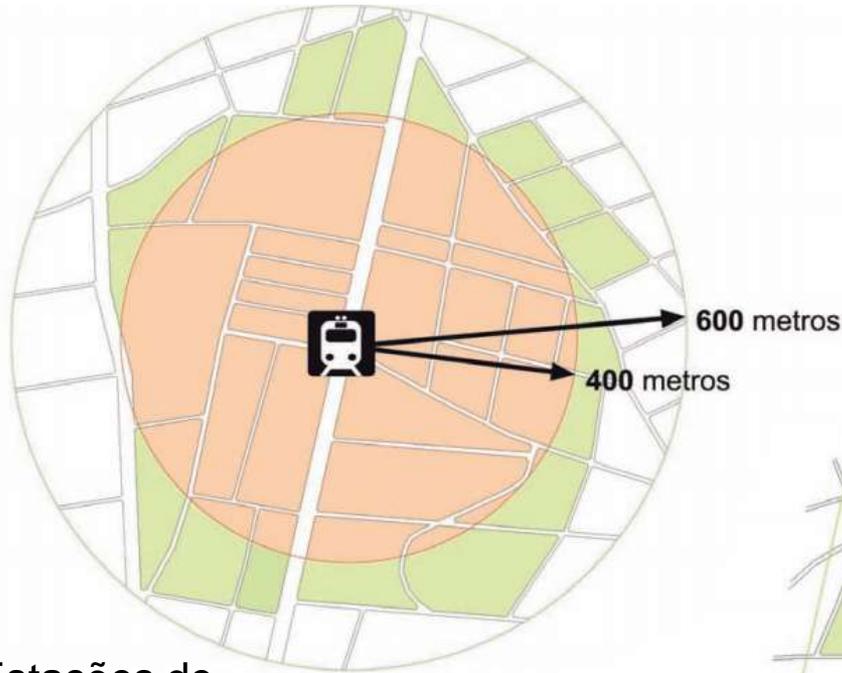
Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais



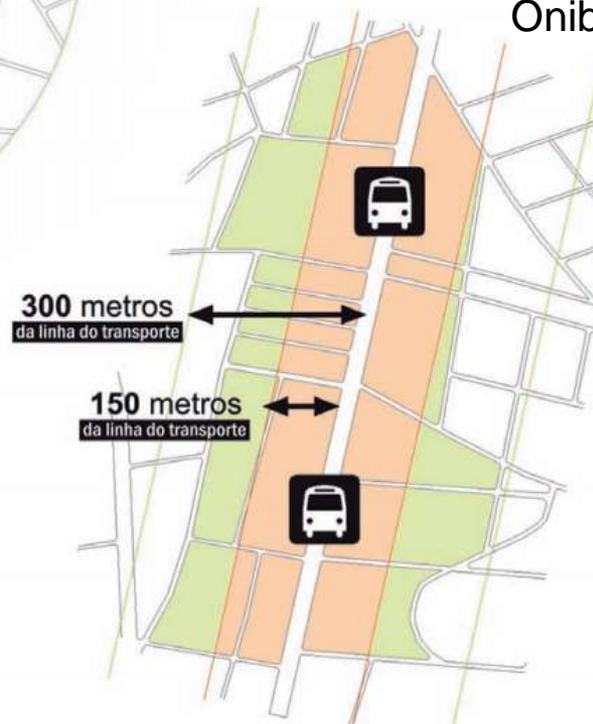
Um plano para fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade

# Ordenamento Territorial

## Eixos de Estruturação



Linhas de VLP não elevadas, de Corredores de Ônibus (operação em faixa exclusiva à esquerda)

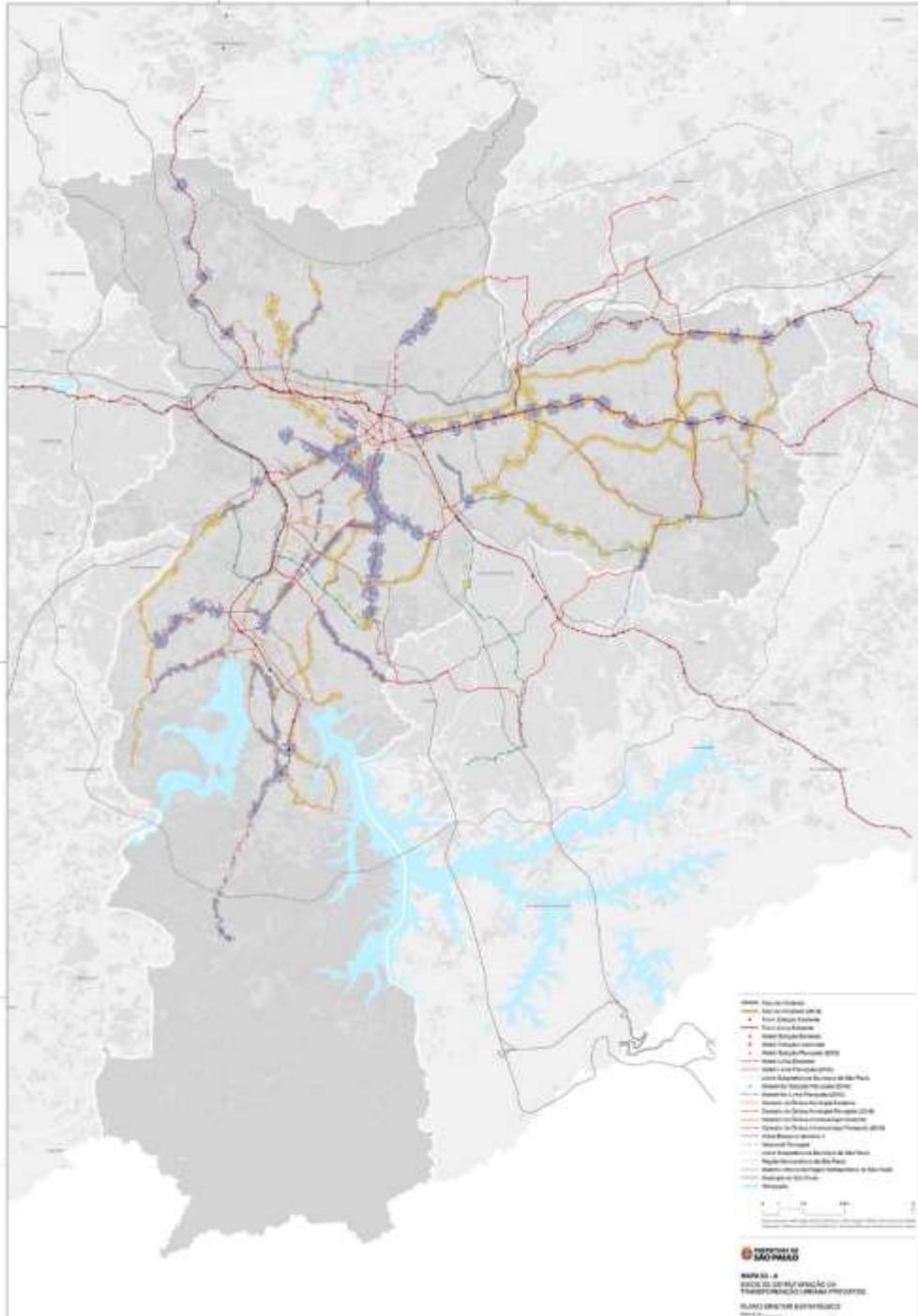


Metro Azul  
Metro Vermelha  
Monotrilho  
Ambas

Estações de Trem, Metrô, Monotrilho, VLT, VLP elevadas

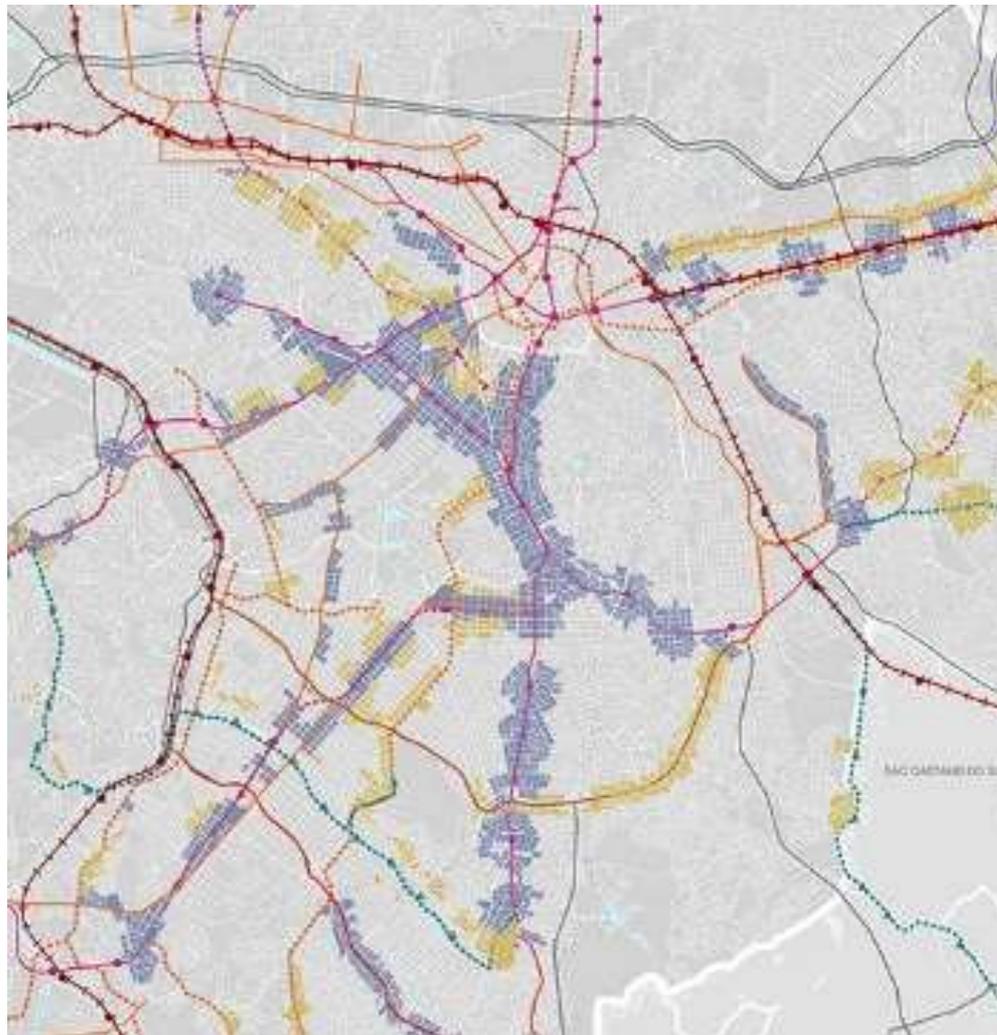
# Ordenamento Territorial

## Eixos de Estruturação

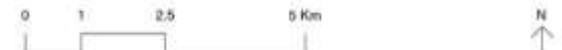


# Ordenamento Territorial

## Eixos de Estruturação



- Área de influência
- Área de influência (2016)
- Trem: Estação Existente
- Trem: Linha Existente
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Estação Licenciada
- Metrô: Estação Planejada (2016)
- Metrô: Linha Existente
- Metrô: Linha Planejada (2016)
- Limite Subprefeituras Município de São Paulo
- Monotrilho: Estação Planejada (2016)
- Monotrilho: Linha Planejada (2016)
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- Corredor de Ônibus Municipal Planejado (2016)
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Existente
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Planejado (2016)
- Viário Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite Subprefeituras Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Município de São Paulo
- Hidrografia



Base cartográfica: PMSF Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/55S. Datum horizontal SADC89.  
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



**MAPA 03 - A**  
**EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA**  
**TRANSFORMAÇÃO URBANA PREVISTOS**

**PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

Anexo à Lei \_\_\_\_\_

**Excluídas** das áreas de influência dos eixos:

I – as zonas exclusivamente residenciais – ZER;

II – as zonas de ocupação especial – ZOE;

III – as zonas especiais de preservação ambiental – ZEPAM;

IV – as zonas especiais de interesse social – ZEIS;

V – os perímetros das operações urbanas conforme estabelecido na legislação em vigor;

VI – as zonas especiais de preservação cultural – ZEPEC;

VII – as áreas que integram o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;

VIII – as áreas contidas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores:

a) Arco Tietê; até 2016

b) Arco Tamanduateí; até 2015

c) Arco Pinheiros; até 2018

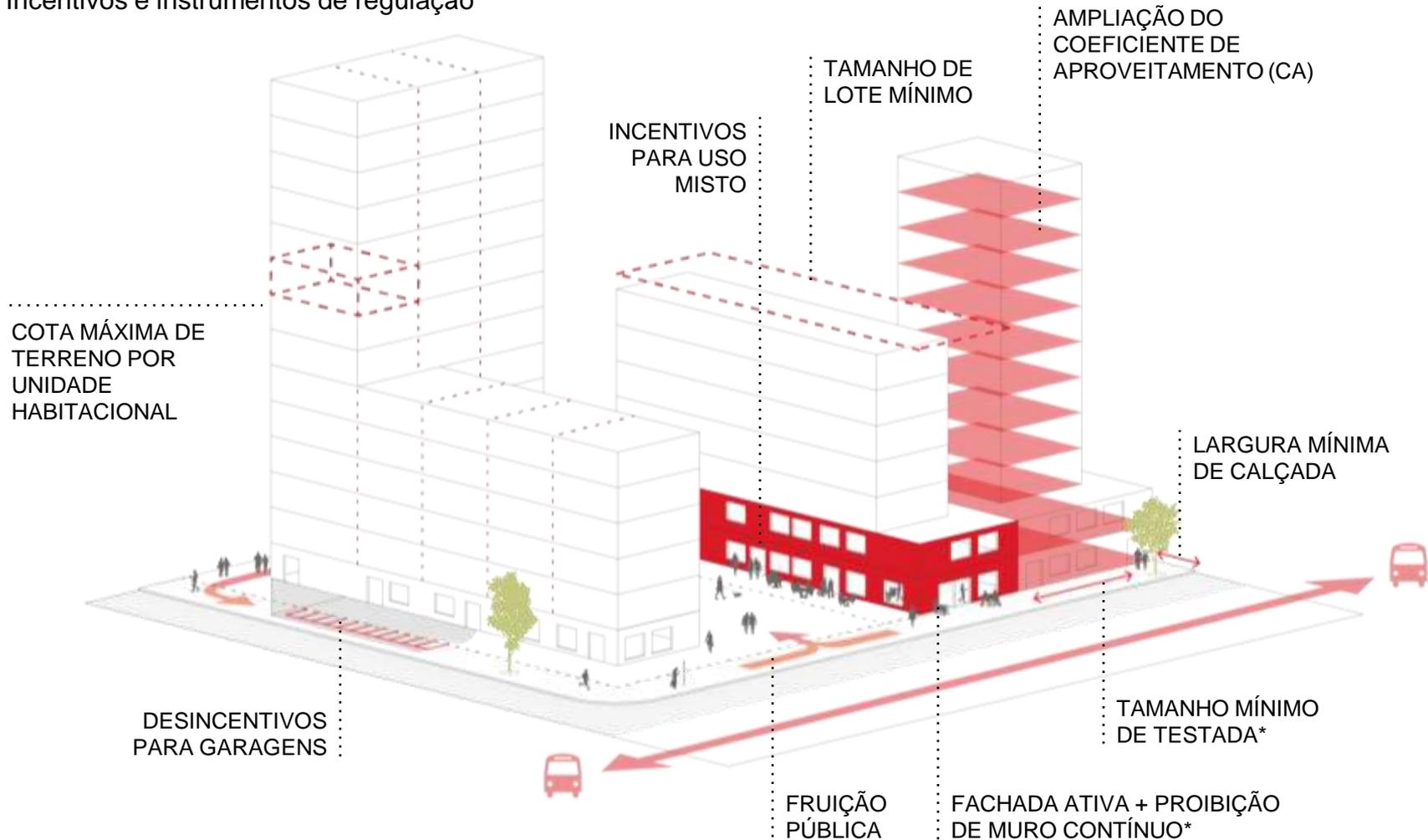
d) Arco Jurubatuba. , até 2017

As áreas de influência dos eixos poderão ter seus limites revistos pela legislação de parcelamento uso e ocupação do solo – LPUOS, segundo critérios definidos na lei.

## QUALIFICAÇÃO URBANA

Incentivos e instrumentos de regulação

## Eixos de Estruturação



1\* Lotes com área superior a 5.000 m<sup>2</sup> podem ter no máximo 25% de sua testada fechada por muros

2\* Os parâmetros mínimos definidos para os lotes deverão ser aplicados aos novos parcelamentos.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 2. Características de aproveitamento construtivo das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

Anexo à Lei nº

Macrozonas		Áreas de Influência dos Eixos de Transformação Urbana												
		coeficiente de aproveitamento			gabarito de altura (m)	cota parte máxima de terreno por unidade (m <sup>2</sup> ) (c)	cota de garagem máxima (m <sup>2</sup> )	taxa de ocupação máxima	taxa de permeabilidade mínima		testada mínima (m) (d)	área mínima do lote (m <sup>2</sup> ) (d)	recuos mínimos (m)	lotes com área superior a 5.000 m <sup>2</sup> limite de fechamento com muros
		mínimo	básico	máximo (a) (b)					lotes com área menor ou igual a 5.000 m <sup>2</sup>	lotes com área superior a 5.000 m <sup>2</sup>				
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana		0,5	1	4	sem limite	20	32	0,7	0,15	0,2	20	1.000	até a revisão da LPUOS, aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004 de acordo com o disposto no inciso II do § 1º do artigo 368 desta lei	25% da testada
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Fora da área de proteção aos mananciais	NA	1	2	28	40	32	0,5	0,25		20	1.000	até a revisão da LPUOS, aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004 de acordo com o disposto no inciso II do § 1º do artigo 368 desta lei	25% da testada
	Área de proteção aos mananciais	Aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.												

NOTA:

- O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser acrescido em 25% (vinte e cinco por cento) para EHMP e 50% (cinquenta por cento) para EHIS.
- Os coeficientes de aproveitamento máximo poderão ser ultrapassados nas áreas de abrangência da Operação Urbana Centro e das Operações Urbanas Consorciadas e com a utilização das leis nºs 8.006/1974 (hotéis), 13.703/2003 (teatros), 14.242/2006 (hotéis), 15.526/2012 (hospitais e escolas) e nos empreendimentos que se beneficiarem de acréscimo da área computável obtido pela aplicação da Cota de Solidariedade.
- A cota parte máxima de terreno por unidade determina o número mínimo de unidades habitacionais e não é determinante da área das unidades.
- Os parâmetros mínimos definidos para os lotes deverão ser aplicados aos novos parcelamentos.

Estas regras somente passarão a vigorar:

**após a emissão da Ordem de Serviços das obras** das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo,

**após a emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças**, especialmente a licença ambiental, correspondentes à obra em questão.

Fora dos eixos:

28 metros de altura

Permitido onde já mais de 50% construído...



Um plano para socializar os ganhos da produção da cidade



Um plano para implementar a política habitacional para quem precisa



## Um plano para melhorar a mobilidade urbana



Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade



Um plano para incorporar a agenda ambiental no desenvolvimento da cidade



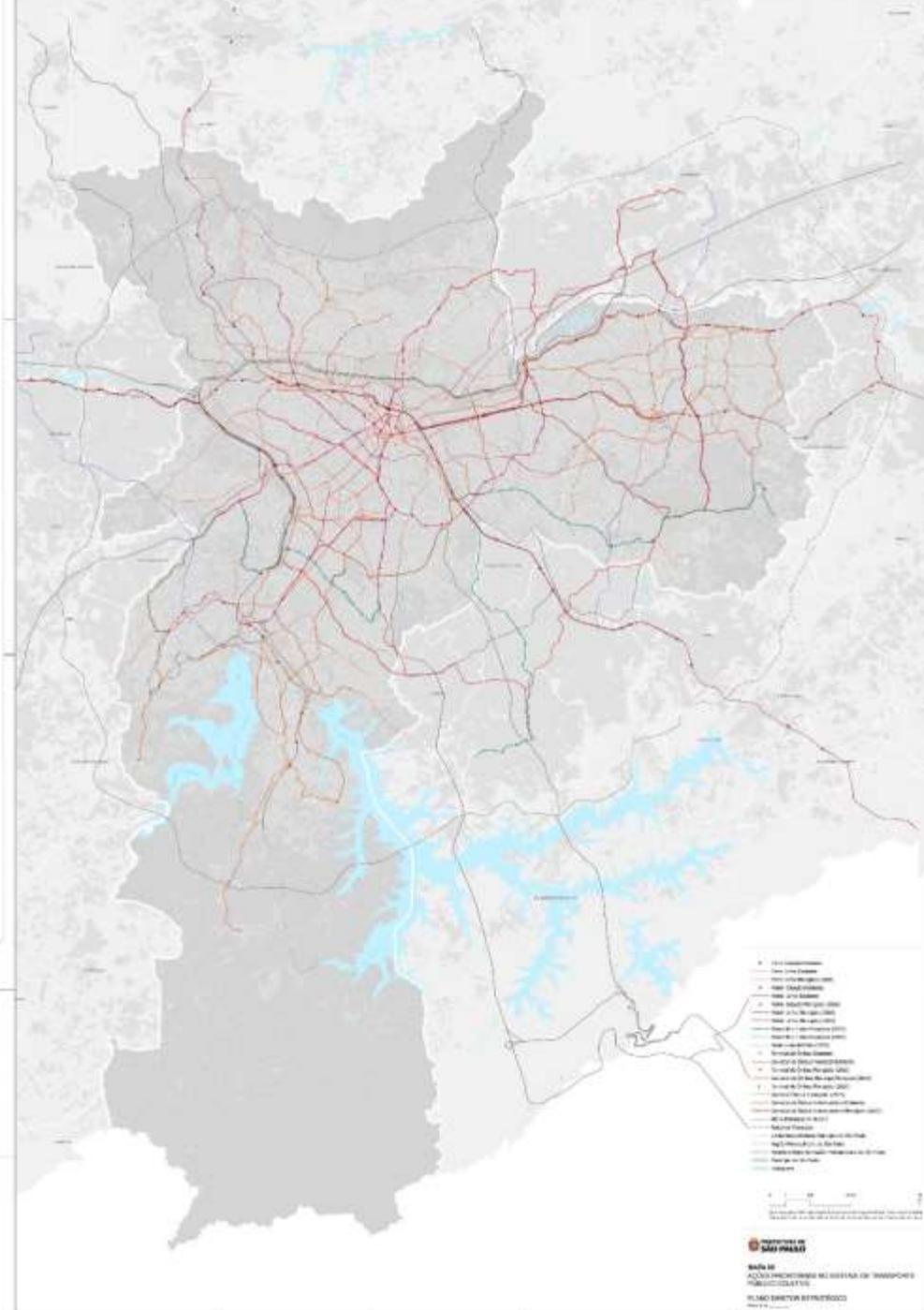
Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais



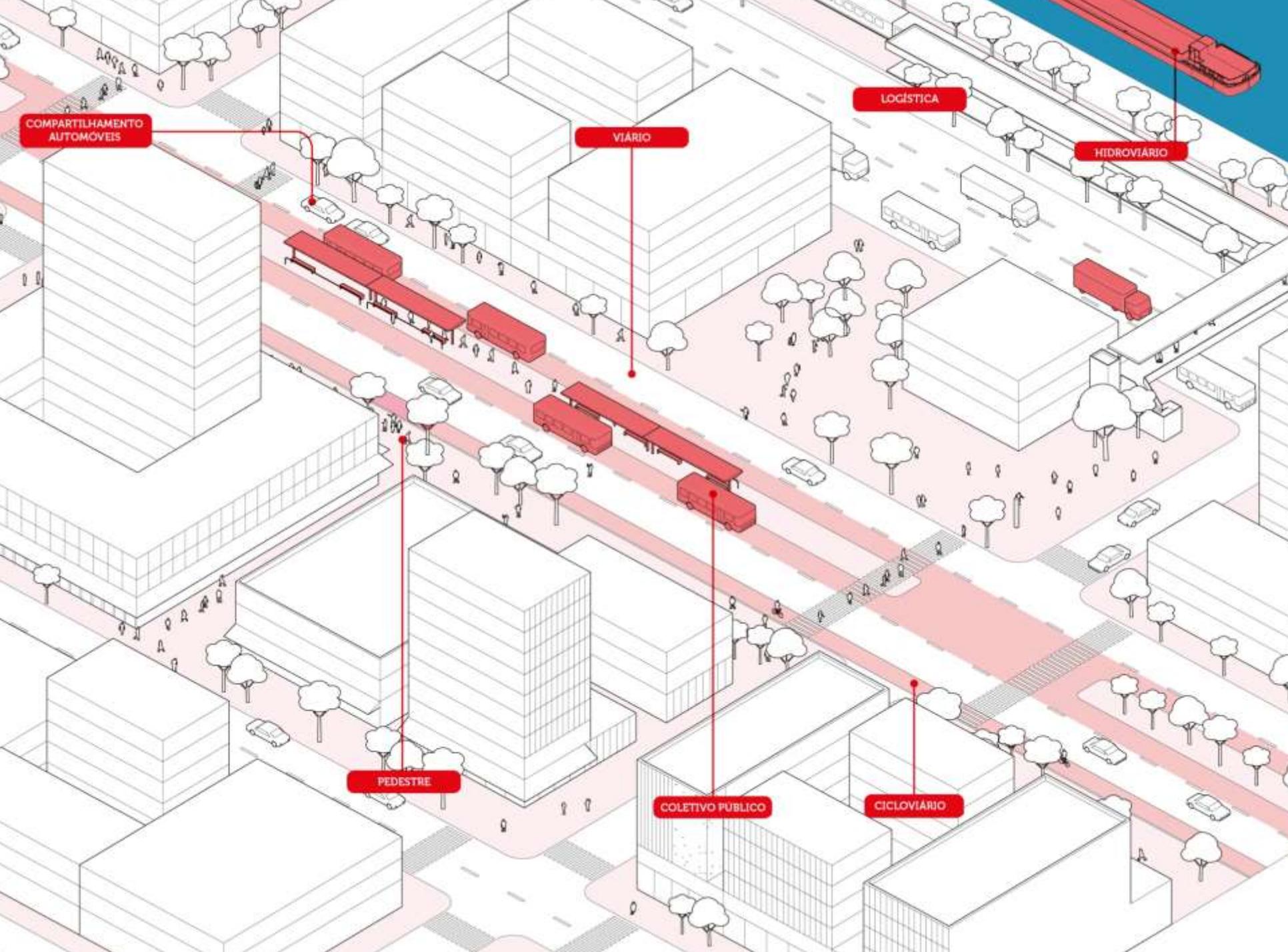
Um plano para fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade

# Novo Plano Diretor

## Mapa 9. Sist. Viário e Transp. Público



- Trem: Estação Existente
- +— Trem: Linha Existente
- - - - - Trem: Linha Planejada (2025)
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Linha Existente
- ▲ Metrô: Estação Planejada (2016)
- - - - - Metrô: Linha Planejada (2016)
- - - - - Metrô: Linha Planejada (2025)
- Monotrilho: Linha Planejada (2016)
- Monotrilho: Linha Planejada (2025)
- — — — — Modal a ser definido (2025)
- Terminal de Ônibus Existente
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- ◆ Terminal de Ônibus Planejado (2016)
- - - - - Corredor de Ônibus Municipal Planejado (2016)
- ▶ Terminal de Ônibus Planejado (2025)
- - - - - Corredor Ônibus Planejado (2025)
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Existente
- - - - - Corredor de Ônibus Intermunicipal Planejado (2016)
- Viário Estrutural de Nível 1
- - - - - Rodoanel Planejado
- Limite Subprefeituras Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Município de São Paulo
- Hidrografia



COMPARTILHAMENTO  
AUTOMÓVEIS

VIÁRIO

LOGÍSTICA

HIDROVIÁRIO

PEDESTRE

COLETIVO PÚBLICO

CICLOVIÁRIO

## MÉDIA DE PASSAGEIROS \*1

Considerando todos sentados



## EMIÇÃO DE CO<sub>2</sub> \*2

Emissões em kg de CO<sub>2</sub> / litro / passageiro

0,08

1,46

0,00

## VELOCIDADE MÉDIA \*3

21 km/h

14,1 km/h

20 km/h



Com a implantação das faixas exclusivas de ônibus a **velocidade média aumentou em 45,1%** \*5

\*1 SPTrans

\*2 CARVALHO, C. H. R. Emissões relativas de poluentes do transporte motorizado de passageiros nos grandes centros urbanos brasileiros. Texto para Discussão 1660. IPEA, abril de 2011

\*3 Companhia de Engenharia de Tráfego - CET

\*4 Média entre pico da manhã (20,6 km/h) e pico da tarde (7,6 km/h) – CET

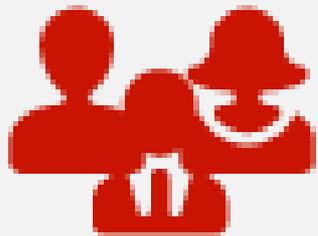
\*5 Secretaria Municipal de Transportes - SMT



Um plano para socializar os ganhos da produção da cidade



Um plano para implementar a política habitacional para quem precisa



## Um plano para socializar os ganhos da produção da cidade



Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade



Um plano para incorporar a agenda ambiental no desenvolvimento da cidade



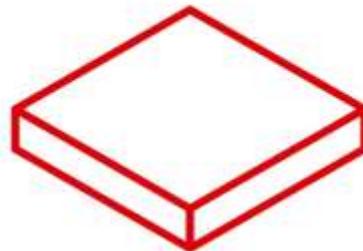
Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais



Um plano para fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade

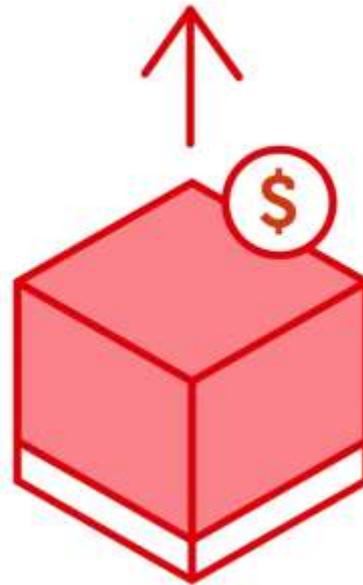
Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1

**PARA TODA CIDADE**



# FUNDURB

Fundo de Desenvolvimento Urbano



Potencial Construtivo Adicional  
Outorga Onerosa



Habitação de Interesse Social



Equipamentos Sociais



Unidades de Conservação Ambiental



Estruturação Urbana Espaços Públicos



Planos de Bairro



Áreas Verdes



Transporte Público Coletivo Sistema Ciclovitário Circulação de Pedestres

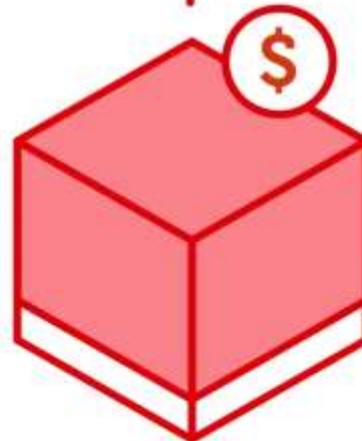


Patrimônio Cultural



# FUNDURB

Fundo de Desenvolvimento Urbano



Potencial Construtivo Adicional  
Outorga Onerosa



AEAMESP  
Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Metrô



# Revisão da LPUOS

---

## PRINCIPAIS PROBLEMAS

- OS ESTOQUES NÃO LOGRARAM ÊXITO NA INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO.
- O ZONEAMENTO INSTITUÍDO POR SUBPREFEITURA GEROU MAIOR COMPLEXIDADE NA APLICAÇÃO DA LEI.
- A CARTOGRAFIA DEFASADA GEROU IMPRECISÃO E INSEGURANÇA NA APLICAÇÃO DA LEI.
- LIMITAÇÃO DO USO NÃO RESIDENCIAL EM VIAS LOCAIS E ZONAS MISTAS LIMITOU A GERAÇÃO DE EMPREGOS NA PERIFERIA.
- “REGRA DE ADIRON” FOMENTOU UM MODELO DE TORRE ISOLADA NO LOTE.
- MATRIZ DEFASADA DA MOBILIDADE URBANA: PREVALÊNCIA DO AUTOMÓVEL PARTICULAR EM DETRIMENTO DO TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO.

# Revisão da LPUOS

Subprefeituras	ZPI	ZM1	ZM2	ZM3a	ZM3b	ZCPa	ZCPb	ZCLa	ZCLb
Aricanduva	15	-	25	s/l	s/l	-	s/l	-	s/l
Butantã	15	15	25	s/l	-	-	-	-	-
Campo Limpo	-	-	-	s/l	-	s/l	-	-	-
Casa Verde	15	15	25	-	s/l	s/l	s/l	-	-
Cidade Ademar	-	25	25	-	-	s/l	s/l	-	-
Cidade Tiradentes	-	-	25	s/l	-	s/l	-	s/l	-
Ermelino Matarazzo	15	15	25	s/l	-	s/l	s/l	-	-
Freguesia/Brasilândia	-	15	25	-	s/l	s/l	-	s/l	-
Guaianases	-	25	-	-	-	s/l	s/l	s/l	-
Ipiranga	15	-	25	-	s/l	s/l	s/l	-	-
Itaim Paulista	-	25	25	s/l	s/l	-	-	-	-
Itaquera	15	(L+RF)/2	(L+RF)/1,5	-	-	(L+RF)	-	-	-
Jabaquara	9 a 15	15 a 25	s/l	s/l	25 e s/l	-	-	-	-
Lapa	15	9 a 15	25	-	-	-	-	-	-
M'Boi-Mirim	15	-	25	-	-	-	-	-	-
Mooca	15	-	-	s/l	-	-	-	-	-
Parelheiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Penha	-	(L+RF)/2	(L+RF)/1,5	-	-	(L+RF)	(L+RF)	-	-
Perus	-	25	25	-	-	s/l	-	s/l	-
Pinheiros	15	10	25 a s/l	-	25 a s/l	-	-	-	-
Pirituba	15	15	25	-	s/l	s/l	-	-	-
Santana/Tucuruvi	15	25	15 a 25	-	s/l	s/l	-	-	-
Santo Amaro	15	25	15 a 25	-	-	s/l	-	15 a 25	-
São Mateus	15	25	25	10 a 25	-	-	-	-	-
São Miguel	15	25	25	-	-	-	-	-	-
Sé	-	9	25	-	s/l	s/l	s/l	s/l	-
Socorro	15	-	-	25	s/l	s/l	-	s/l	-
Tremembé/Jaçanã	15	25	25	s/l	-	s/l	s/l	s/l	-
V. Maria/V. Guilherme	15	-	25	-	s/l	s/l	s/l	-	-
V. Mariana	-	15	25	s/l	s/l	s/l	s/l	s/l	-
V. Prudente/Sapop.	15	-	25	-	-	s/l	-	s/l	-

LEGENDA: medidas em metro      s/l = sem limite      L = largura da via      R = recuo de frente

exemplo de variação de gabarito de altura máxima por Zona e por Subprefeitura

# Revisão da LPUOS



incentivo ao isolamento do edifício no lote (regra de Adiron)

# Revisão da LPUOS



foto aérea do Shopping Center Norte



foto do Shopping Bourbon

exigência de vagas de garagem para uso não residencial (ocupação horizontal e ocupação vertical)



foto aérea do Shopping Center Norte



foto do Shopping Bourbon

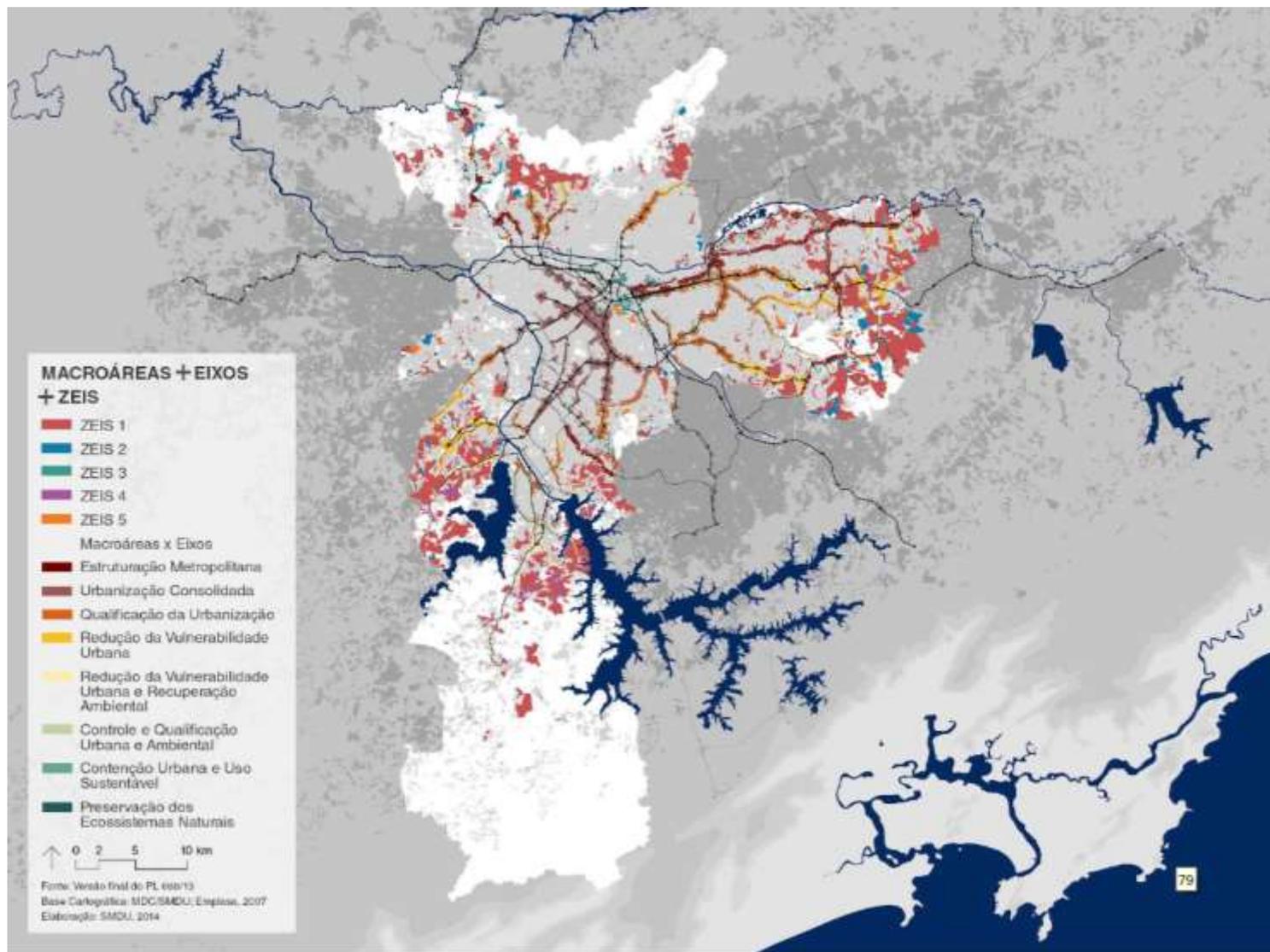
exigência de vagas de garagem para uso não residencial (ocupação horizontal e ocupação vertical)

## 1. Manter integridade da concepção de ordenamento territorial expressa no Plano Diretor 2014-2030

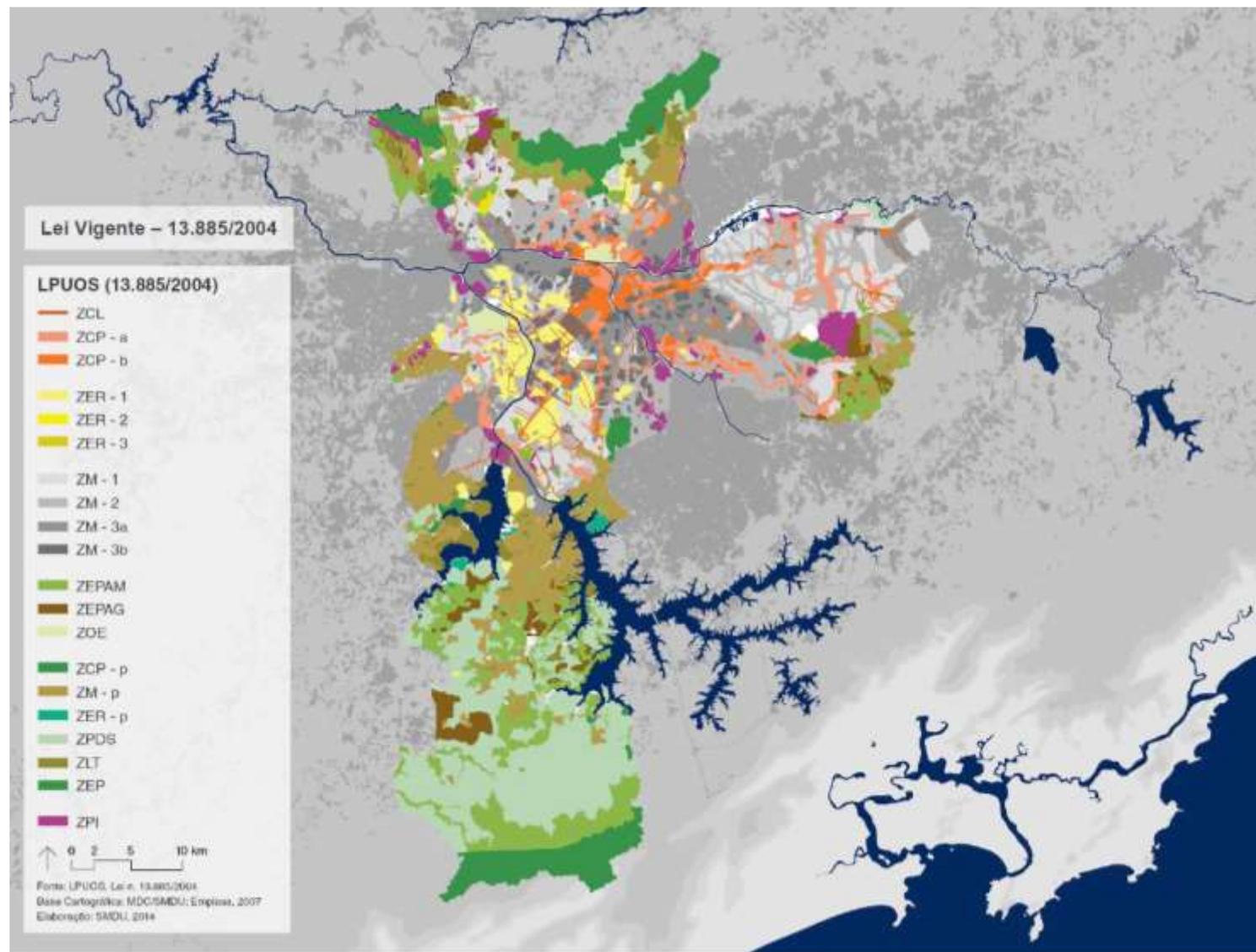
### DESTAQUES

Macroáreas | Rede de estruturação da transformação urbana | ZEIS | CA básico 1

# Revisão da LPUOS . DIRETRIZES



# Revisão da LPUOS . DIRETRIZES



## 3. Rever a matriz de mobilidade urbana à luz do novo Plano Diretor e da Lei Federal 12.587/12: superação da matriz defasada de prevalência do transporte individual sobre o coletivo.

### DESTAQUES

Número máximo de vagas | Controle e indução da instalação de garagens  
Aumento da largura de calçadas

# Revisão da LPUOS . DIRETRIZES

## DESINCENTIVO AO AUTOMÓVEL INDIVIDUAL

Restrição da área considerada não computável de garagens nas Áreas de Influência



PREDOMINÂNCIA DO  
USO DO AUTOMÓVEL

### MÍNIMO de vagas de garagem + ALL is non-computable area

#### USO RESIDENCIAL

 **1 vaga**  
por UH menor do que 200 m<sup>2</sup>

  **2 vagas**  
por UH entre 200 e 500 m<sup>2</sup>

   **3 vagas**  
por UH maior do que 500 m<sup>2</sup>

#### USO NÃO RESIDENCIAL

 **1 vaga**  
por 35 m<sup>2</sup> de área construída (nR1)

 **1 vaga**  
por 50 m<sup>2</sup> de área construída (nR2)

### MÁXIMO de vagas de garagem como área não-computável

#### USO RESIDENCIAL

  → \$\$ vagas extras serão computáveis!

**1 vaga**  
por UH (independente da área)

#### USO NÃO RESIDENCIAL

  → \$\$ vagas extras serão computáveis!

**1 vaga**  
por 70 m<sup>2</sup> de área construída

INCENTIVO AO USO DO  
TRANSP. PÚBLICO

# Revisão da LPUOS . DIRETRIZES

FAMÍLIA DE ZONA	TIPO	SIGLA	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA				MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL			
			MEM	MUC	MQU	MBV	MRVVRA	MCQUA	MCIUS	MCPEN
ZONAS RESIDENCIAIS	Zona Exclusivamente Residencial	ZER								
	Zona Predominantemente Residencial	ZPR								
ZONAS MISTAS	Zona Mista de Baixa Densidade	ZM1								
	Zona Mista de Média Densidade	ZM2								
ZONAS DE CENTRALIDADE	Zona Centralidade	ZC								
ZONAS DE TRANSIÇÃO	Zona de Transição	ZT								
ZONAS EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA	Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana	ZEU								
ZONAS PRODUTIVAS	Zona de Desenvolvimento Econômico	ZDE								
	Zona Predominantemente Industrial	ZPI								
ZONAS AMBIENTAIS	Zona de Proteção Ambiental	ZPA								
	Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável	ZPDS								
ZONAS ESPECIAIS	Zona Especial de Preservação	ZEP								
	Zona Especial de Recuperação Ambiental	ZRA								
	Zonas Especial de Interesse Social 1	ZEIS 1								
	Zonas Especial de Interesse Social 2	ZEIS 2								
	Zonas Especial de Interesse Social 3	ZEIS 3								
	Zonas Especial de Interesse Social 4	ZEIS 4								
	Zonas Especial de Interesse Social 5	ZEIS 5								
	Zona de Ocupação Especial	ZOE								
Zona Especial de Preservação Cultural	ZEPEC									

# Revisão da LPUOS

## CRONOGRAMA DA REVISÃO

Atividade	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Janeiro
Sanção do PDE: 180 dias para apresentar PL de revisão da LPUOS	De 07/2014 a 01/2015						
Fase de mobilização							
Seminário de lançamento da revisão do zoneamento							
Seminário de debate dos resultados do Concurso Ensaio Urbanos							
Desenvolvimento de estudos pelas universidades							
Desenvolvimento da proposta pelo Executivo com acompanhamento CMPU							
Disponibilização de minuta (com quadros e mapas) para consulta pública				De 01/10 a 29/11			
Realização de 32 oficinas regionais para debate da minuta				De 11/10 a 29/11			
Realização de audiências públicas a cada 15 dias durante as oficinas regionais							
Workshop para debate dos resultados do Atelier Ensaio Urbanos							
Consolidação da minuta de projeto de lei							
Realização de audiências públicas de apresentação da minuta final e relatório síntese das contribuições							



Não é do Plano, mas vale....

## INFRAESTRUTURA EXISTENTE

FARIA LIMA



# Não é do Plano, mas vale....



# Não é do Plano, mas vale....

**BUENOS AIRES**

**130 KM**



# Não é do Plano, mas vale....

## TRECHO PILOTO - Centro



- Largo do Paissandú
- Rua Antônio de Godoi

## TRECHO PILOTO



- Largo do Paissandú
- Rua Antônio de Godoi
- Av. Cásper Líbero
- Rua Mauá
- Av. Duque de Caxias
- Largo do Arouche
- Av. Vieira de Carvalho

**DEPOIS**

# Considerações Finais

---

Idéia Central: Promoção de Transporte Público e Adensamento em seu entorno

custo

viabilidade na cidade existente

mudança de cultura: sem carros, uso misto

capacidade do transporte sobre trilhos

# Considerações Finais

---

Idéia Central: Promoção de Transporte Público e Adensamento em seu entorno

custo

viabilidade na cidade existente

mudança de cultura: sem carros, uso misto

capacidade do transporte sobre trilhos

Alcance do Plano Diretor | desenho urbano para o entorno do transporte

# Considerações Finais

---

Idéia Central: Promoção de Transporte Público e Adensamento em seu entorno

custo

viabilidade na cidade existente

mudança de cultura: sem carros, uso misto

capacidade do transporte sobre trilhos

Alcance do Plano Diretor | desenho urbano para o entorno do transporte

Diversas Regulamentações

# Considerações Finais

---

Idéia Central: Promoção de Transporte Público e Adensamento em seu entorno

custo

viabilidade na cidade existente

mudança de cultura: sem carros, uso misto

capacidade do transporte sobre trilhos

Alcance do Plano Diretor | desenho urbano para o entorno do transporte

Diversas Regulamentações

Possibilidade de Anistia

# Considerações Finais

---

Idéia Central: Promoção de Transporte Público e Adensamento em seu entorno

custo

viabilidade na cidade existente

mudança de cultura: sem carros, uso misto

capacidade do transporte sobre trilhos

Alcance do Plano Diretor | desenho urbano para o entorno do transporte

Diversas Regulamentações

Possibilidade de Anistia

Participação Social: no Plano e nos demais projetos

# Considerações Finais

---

Idéia Central: Promoção de Transporte Público e Adensamento em seu entorno

custo

viabilidade na cidade existente

mudança de cultura: sem carros, uso misto

capacidade do transporte sobre trilhos

Alcance do Plano Diretor | desenho urbano para o entorno do transporte

Diversas Regulamentações

Possibilidade de Anistia

Participação Social: no Plano e nos demais projetos

Relevância do Comércio de Rua para a cidade

# Fontes

---

Site Prefeitura:

[gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br)

Site Associação Comercial:

[acsp.com.br](http://acsp.com.br)

Cartilha + Mapa Clicável com a Lei na Íntegra

---

Obrigada!

larissa@acsp.com.br

# Revisão. Quadros

ANEXO QUADROS	
QUADRO	TÍTULO
1	Aproveitamento Construtivo das Macroáreas e do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
2	Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes em ZEIS
3	Percentuais mínimos de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS
4	Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - Área de Influência
5	Sistema de Áreas Verdes - Parâmetros Urbanísticos dos Espaços Livres de Arruamento e Áreas Verdes Públicas
6	Fatores de Planejamento (Fp) Uso Residencial e Uso Não Residencial
7	Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir

**Quadro 02 – Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes em ZEIS para novos empreendimentos**

Tipo de ZEIS	Macrozona	Coeficientes de Aproveitamento			Características de dimensionamento e ocupação dos lotes					Recuos mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo	Taxa de ocupação máxima	Taxa de permeabilidade de mínima	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Frente mínima (m)	Gabarito de altura máxima (m)	Frente	Fundos e laterais	
											Alt. edif. ≤ 6m	Alt. edif. > 6m
ZEIS 1 (f)	Proteção e Recuperação Ambiental	0,2	1,0	2,5	0,5 (a)	0,15	125	5,0	sem limite (b)	5,0 (c)	não exigido	(d) (e)
	Estruturação e qualificação urbana	0,2	1,0	2,5	0,5 (a)	0,15	125	5,0	sem limite (b)	5,0 (c)	não exigido	(d) (e)
ZEIS 2	Estruturação e qualificação urbana	0,2	1,0	4,0	0,5 (a)	0,15	125	5,0	sem limite (b)	5,0 (c)	não exigido	(d) (e)
	Proteção e Recuperação Ambiental	0,1	1,0	2,5	0,5	0,3	125	5,0	sem limite (b)	5,0 (c)	não exigido	(d) (e)
ZEIS 3	Estruturação e qualificação urbana	0,3	1,0	4,0	0,7	0,15	125	5,0	sem limite (b)	5,0 (c) (g)	não exigido	(d) (e)
	Estruturação e qualificação urbana - OUC	0,3	1,0	6,0	0,7	0,15	125	5,0	sem limite (b)	5,0 (c) (g)	não exigido	(d) (e)
ZEIS 4 (f)	Proteção e Recuperação Ambiental	0,1	1,0	2,5	0,5	0,3	125	5,0	sem limite (f)	5,0 (c)	não exigido	(d) (e)

**NOTAS:**

- a) Quando a altura da edificação não exceder 12,00m, a taxa de ocupação mínima será de 0,70.  
b) Até a revisão da Lei 13.885/2004, considerar Art. 193 da Parte III da Lei 13.885/04.  
c) Não será exigido o recuo mínimo de frente nos casos previstos no Art. 185 da Parte III da Lei 13.885/04.  
d) Até a revisão da Lei 13.885/2004, considerar Parágrafo Único do Art. 186 da Parte III da Lei 13.885/04.  
e) Até a revisão da Lei 13.885/2004, considerar Art. 186 da Parte III da Lei 13.885/04.  
f) Em Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, observar a Legislação Estadual pertinente.  
g) Poderá ser dispensada a exigência de recuos poderá ser desde que sejam garantidas as condições de aeração e insolação no interior dos cômodos definidos na legislação.

---

As áreas de influência dos eixos poderão ter seus limites revistos pela legislação de parcelamento 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;
- VI – a revisão dos perímetros de forma que:
  - a) nas áreas de influência correspondentes às estações de trem, metrô, monotrilho, VLT e VLP elevadas, incluam quadras num raio de 600 m (seiscentos metros) das estações;
  - b) nas áreas de influência correspondentes aos corredores de ônibus e VLT em nível, incluam quadras contidas na faixa definida por linhas paralelas a 300m (trezentos metros) do eixo das vias.

---

Art. 155. Classificam-se como usos não residenciais compatíveis - nR1, as atividades de comércio varejista, de prestação de serviços, institucionais e industriais compostos pelos seguintes grupos de atividades:

I. comércio de abastecimento de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios sem consumo no local;

II. comércio diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial;

III. serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;

IV. serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;

V. serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;

VI. serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;

VII. serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;

VIII. associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;

IX. serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;

X. serviços da administração e serviços públicos;

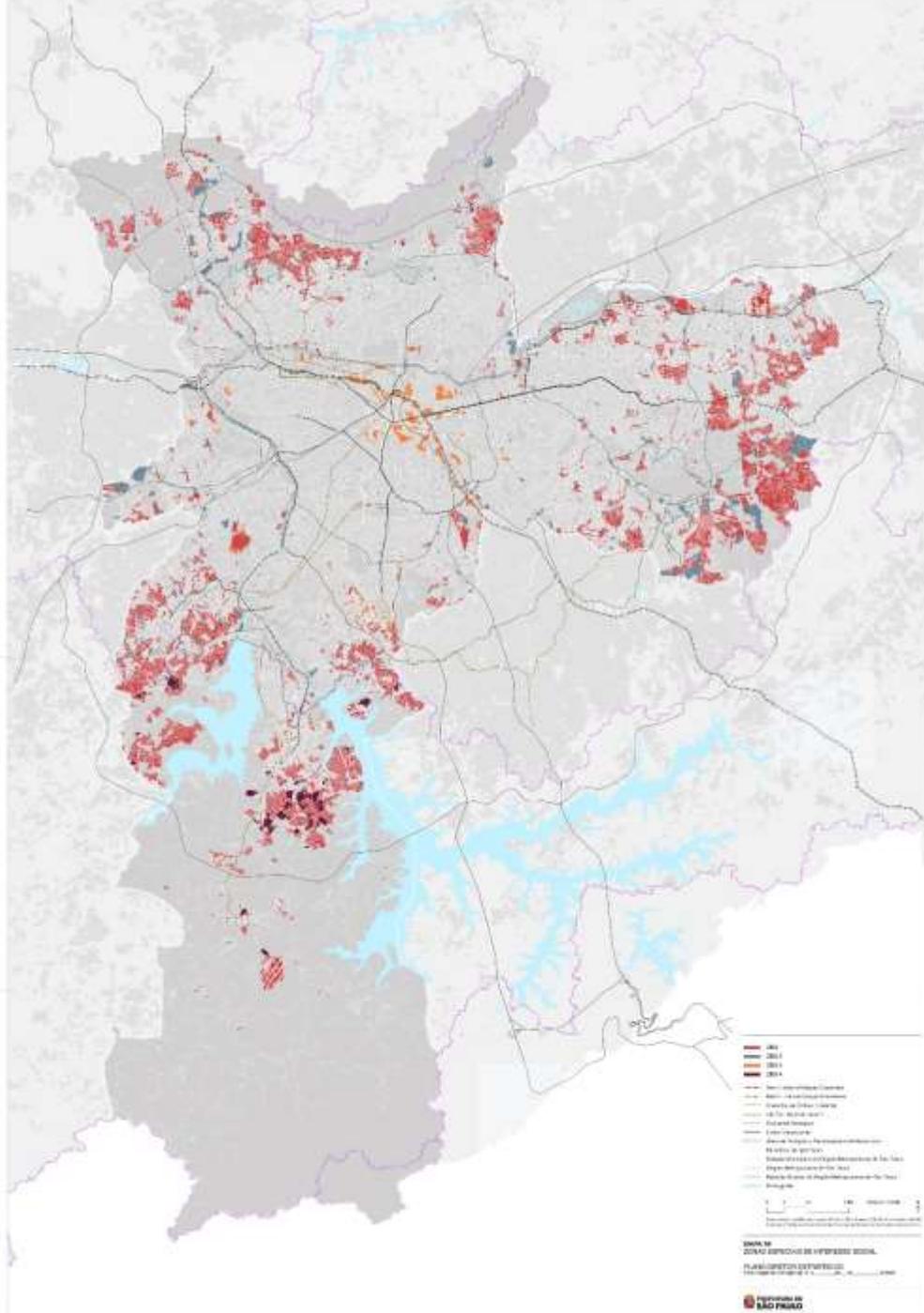
XI. usos Industriais compatíveis - Ind-1a.

§ 1º - As atividades de que trata o "caput" deste artigo serão listadas por decreto do Executivo.

§ 2º - A atividade motel somente será permitida nas zonas centralidade polar ou linear (ZCP ou ZCL), na zona predominantemente industrial (ZPI), na zona de proteção e desenvolvimento sustentável (ZPDS) e na zona de lazer e turismo (ZLT).

Art. 156. Classificam-se como usos não residenciais toleráveis - nR2, as atividades de comércio

# ZEIS



- ZEIS 1
- ZEIS 2
- ZEIS 3
- ZEIS 4

- Trem: Linha e Estação Existentes
- Metrô: Linha e Estação Existentes
- Corredor de Ônibus Existente
- Via Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite Macrozonas
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Município de São Paulo
- Demais Municípios da Região Metropolitana de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Hidrografia



Base cartográfica: PMSP Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/SRS. Datum horizontal: SAD69.  
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## MAPA 04 ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO  
Parte integrante do Projeto de Lei n. \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de 2013.



## Eixos de Estruturação

- Usos residenciais R e não residenciais nR, exceto as atividades classificadas como geradoras de impacto ambiental, condicionada a largura da via (lei 13885/04)
- Permitido o uso misto no lote e na edificação, sem a necessidade de previsão de acessos independentes, para pedestres e veículo
- Não é necessário atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento
- Não é permitido estacionamento:
  - A. 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
  - B. em áreas cobertas no pavimento de acesso até o limite de 15 metros do alinhamento da via.
- Grandes empreendimentos, geradores de tráfego, não podem ter acesso direto de veículos por vias onde estão implantados ou planejados os corredores de ônibus
- O acesso de veículos mencionado no inciso V deste artigo poderá ser admitido pela CAIEPS, após análise da CET, com pista de acomodação

## Eixos de Estruturação

- Para usos residenciais existe o calculo mínimo de unidades - apartamentos de 80 m<sup>2</sup>
- Para empreendimentos com áreas de lotes maiores de 40.000m<sup>2</sup>:
  - Se houver necessidade de parcelamento - doação de área correspondente a 20% da área total do lote (mínimo 15%) para área verde
  - As áreas públicas deverão se localizar junto ao alinhamento da via e por ela ter acesso em nível; Poderá ser exigido que uma parte da área a ser doada se destine a circulação de pedestres entre logradouros
  - a vedação por muro não poderá exceder 25% da extensão das faces das testadas dos lotes
  - Permeabilidade mínima de 20%
- Para empreendimentos com a área do lote entre 5.000 m<sup>2</sup> a 40.000 m<sup>2</sup>:
  - Destinar para fruição pública área equivalente à no mínimo 20% da área do lote
  - Máximo 25% de vedação da testada do lote com muros.
  - Permeabilidade mínima de 20%

Se a área de influencia do eixo estiver lindeira a uma face de quadra em ZER, existem diversas restrições as regras e índices descritos para os eixos, como por exemplo, gabarito de altura restrito a 15m.

- Construcao e a ampliação - Quadro 2

## Eixos de Estruturação

- Para empreendimentos localizados de frente para o eixo:

Calçadas mínimas de 5 metros (área doada pode ser computada para cálculo de C.A.;

Não é necessário ter recuo frontal;

- Para empreendimentos localizados nas áreas de influência, mas não de frente ao eixo:

Calçada mínima de 3 metros;

Haverá necessidade de recuos, com regras específicas;

- serão consideradas **não computáveis**:

- Pavimentos térreos sobre pilotis (máximo de 30% da área do lote ocupado para acessos aos pavimentos superiores)
- Pavimento térreo das edificações residenciais, quando destinado a utilização comum

• Vagas de estacionamento:

Usos residenciais: uma vaga por unidade

Usos não Residenciais: 1 vaga para cada 70 m<sup>2</sup> de área construída computável

Usos mistos, 1 vaga por unidade habitacional e 1 vaga para cada 70 m de área construída computável

c. áreas construídas no nível da rua com acesso direto ao logradouro, em lotes com testada superior a 20m (até o limite de 50% da área do lote), destinadas a usos não Residenciais permitidos.

d. Dentre outros...

# Ordenamento Territorial

## Coeficientes

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 02A. Características de Aproveitamento Construtivo por Macroárea

(aplicáveis fora das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana)

Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas (a)		Coeficiente de aproveitamento			Gabarito da edificação (m)	Número máximo de pavimentos
			mínimo	básico	máximo (b)(c) (d)		
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	Arco Tietê	0,5 (e)	1	2	28	térreo mais 8
		Centro					
		Jurubatuba					
		Vila Leopoldina					
		Mooca-Vila Carioca					
		Faria Lima/ Águas					
		Espraiadas/ Chucri Zaidan					
		Jacu-Pêssego					
		Cupecê					
		Arco Leste					
	Noroeste	0,3					
Urbanização Consolidada							
Qualificação da Urbanização							
	Redução da Vulnerabilidade						
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (f)	Redução da Vulnerabilidade e Controle Ambiental	NA	0,1	NA	1	10	3
	Controle e Qualificação Urbana e Ambiental						
	Contenção Urbana e Uso Sustentável						
	Preservação de Ecossistemas Naturais						
			NA	NA	NA	NA	

NOTA:

a) Exceto ZEP, ZEPAM, ZEIS e ZER-1 e demais zonas onde a Lei nº 13.885/2004 definiu parâmetros mais restritivos.

b) O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser acrescido em 25% (vinte e cinco por cento) para EHMP e 50% (cinquenta por cento) para EHIS.

c) Os coeficientes de aproveitamento máximo, o gabarito de altura da edificação e o número máximo de pavimentos poderão ser ultrapassados nas áreas de abrangência das operações urbanas consorciadas e com a utilização das leis: 8.006/1974 - hotéis; 13.703/2003 - teatros; 14.242/2006 - hospitais e Lei 15.526/2012 - hospitais e escolas.

d) Nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento dos entornos das avenidas Jacu-Pêssego, Cupecê e Raimundo Pereira de Magalhães, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4 (quatro), de acordo com os artigos 332 e 333 desta lei.

e) As leis específicas de operações urbanas consorciadas poderão estabelecer coeficientes mínimos superiores ao estabelecido neste quadro, até o limite do coeficiente básico.

f) Na área de proteção aos mananciais deverá ser atendida a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.