

The background of the slide is a grayscale aerial photograph of a city, showing a dense network of streets and buildings. A solid blue rectangle is positioned in the center of the image, serving as a backdrop for the white text.

PONTOS ESTRUTURANTES PARA REVISÃO DO MARCO LEGAL

DDPU / JAN 2021

PLANO DIRETOR E LUOPS

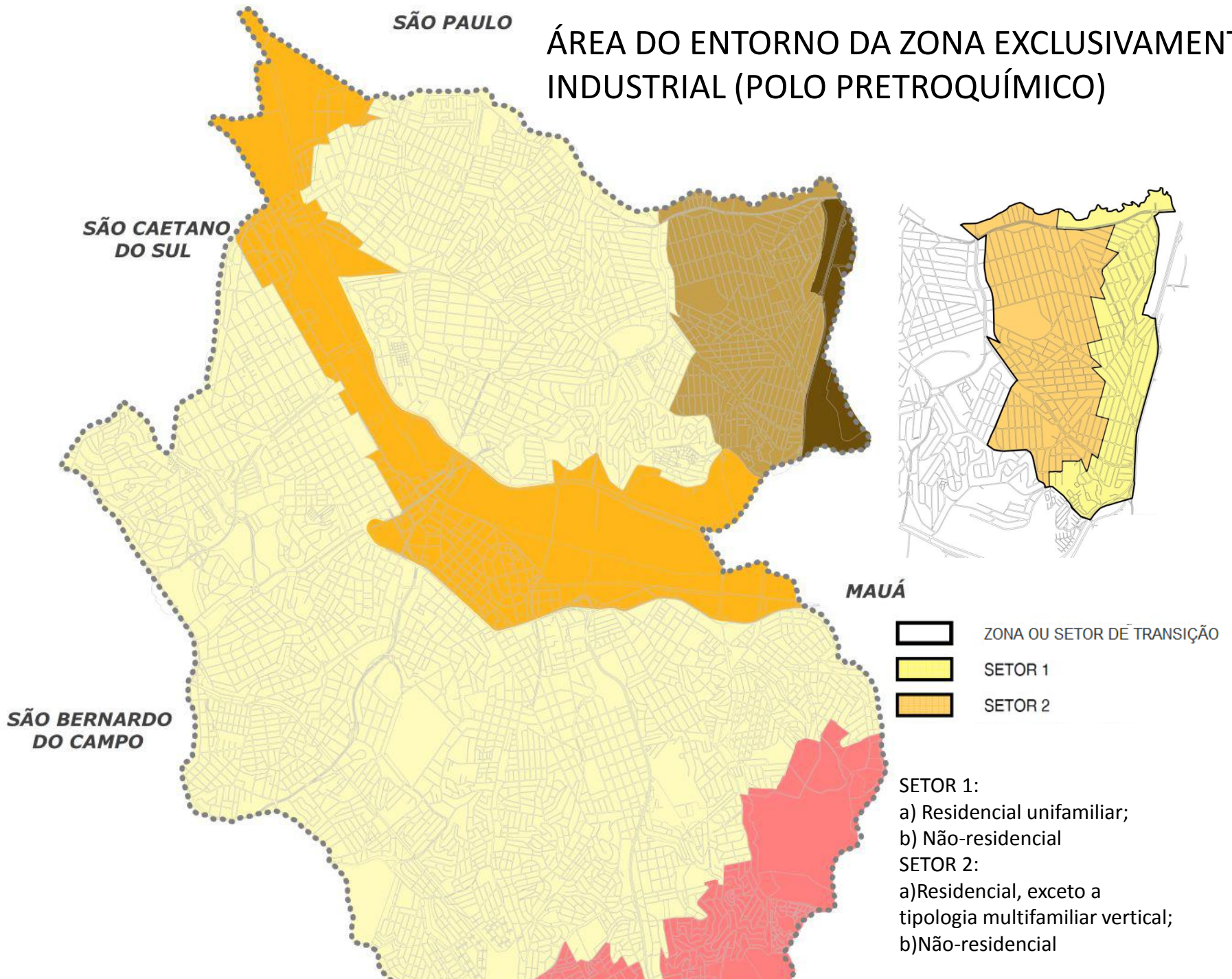
I. Redefinição de ZONEAMENTO e de PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

- i. avaliar o ZONEAMENTO com a verificação das características e das delimitações que o justificaram;
- ii. avaliar a melhor forma de garantir os objetivos de regramento da área do entorno do Pólo Tecnológico ou Zona Exclusivamente Industrial (ZONA DE TRANSIÇÃO URBANA OU SETOR DE BAIXA E MEDIA DENSIDADE DA ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA?)
- iii. rever e criar novas ZONAS ESPECIAIS DE EMPREENDIMENTOS DE BASE TECNOLÓGICA;;
- iv. Criar as ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE URBANÍSTICO (ZEIU);
- v. rever a estabelecimento e perímetros das ZONAS ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL - ZEIAS existentes, a serem regulamentadas em legislação específica;

ZONEAMENTO



ÁREA DO ENTORNO DA ZONA EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL (POLO PRETROQUÍMICO)



SÃO PAULO

ZONAS ESPECIAIS DE EMPREENDIMENTOS DE BASE TECNOLÓGICA

**SÃO CAETANO
DO SUL**

**BERNARDO
CAMPO**

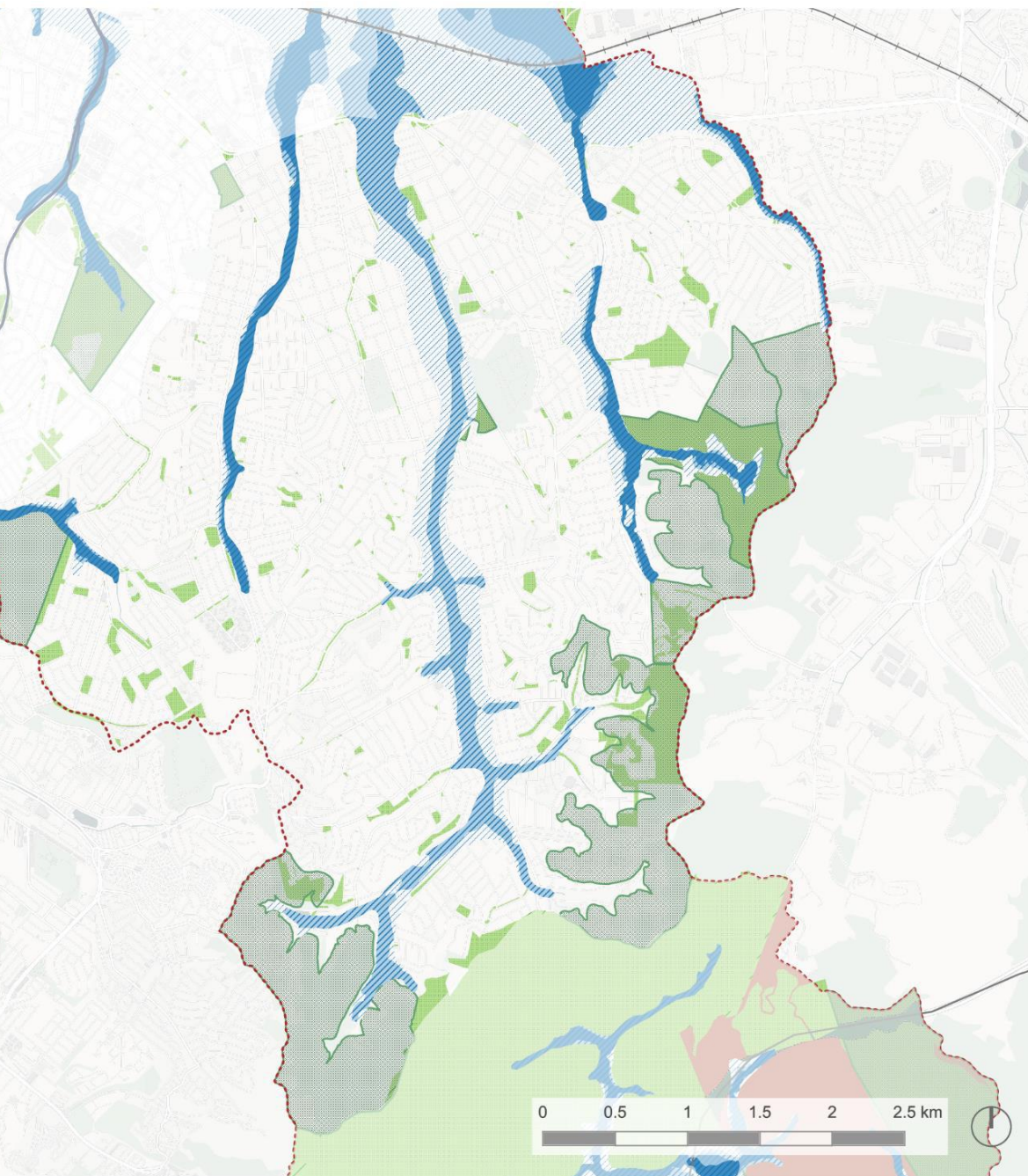
MAUÁ

Art. 2º da Lei nº 9.218, de 22 de março de 2010 - Fazem parte da ZEBT, empresas de base tecnológica, unidades incubadas e pós-incubadas, centro de convenção, centro de exposição, centros universitários, unidades de escritórios virtuais e equipamentos de apoio, tais como comércio, serviços bancários, praça de alimentação, serviços de estacionamento e hotel.

Art. 3º Lei nº 9.482, de 14 de agosto de 2013 - O presente Projeto de Lei deverá ser consolidado no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir de sua aprovação.

§ 1º Decorrido o prazo supra sem início do projeto, será o respectivo alvará autorizador automaticamente invalidado.

ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL



LEGENDA

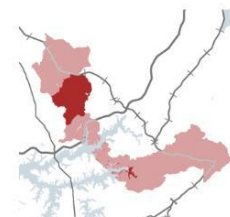
- Limite municipal
- Rodovia
- Ferrovia
- Corredor metropolitano

Risco de inundação

- Alta
- Média
- Baixa
- Unidades de Conservação Ambiental

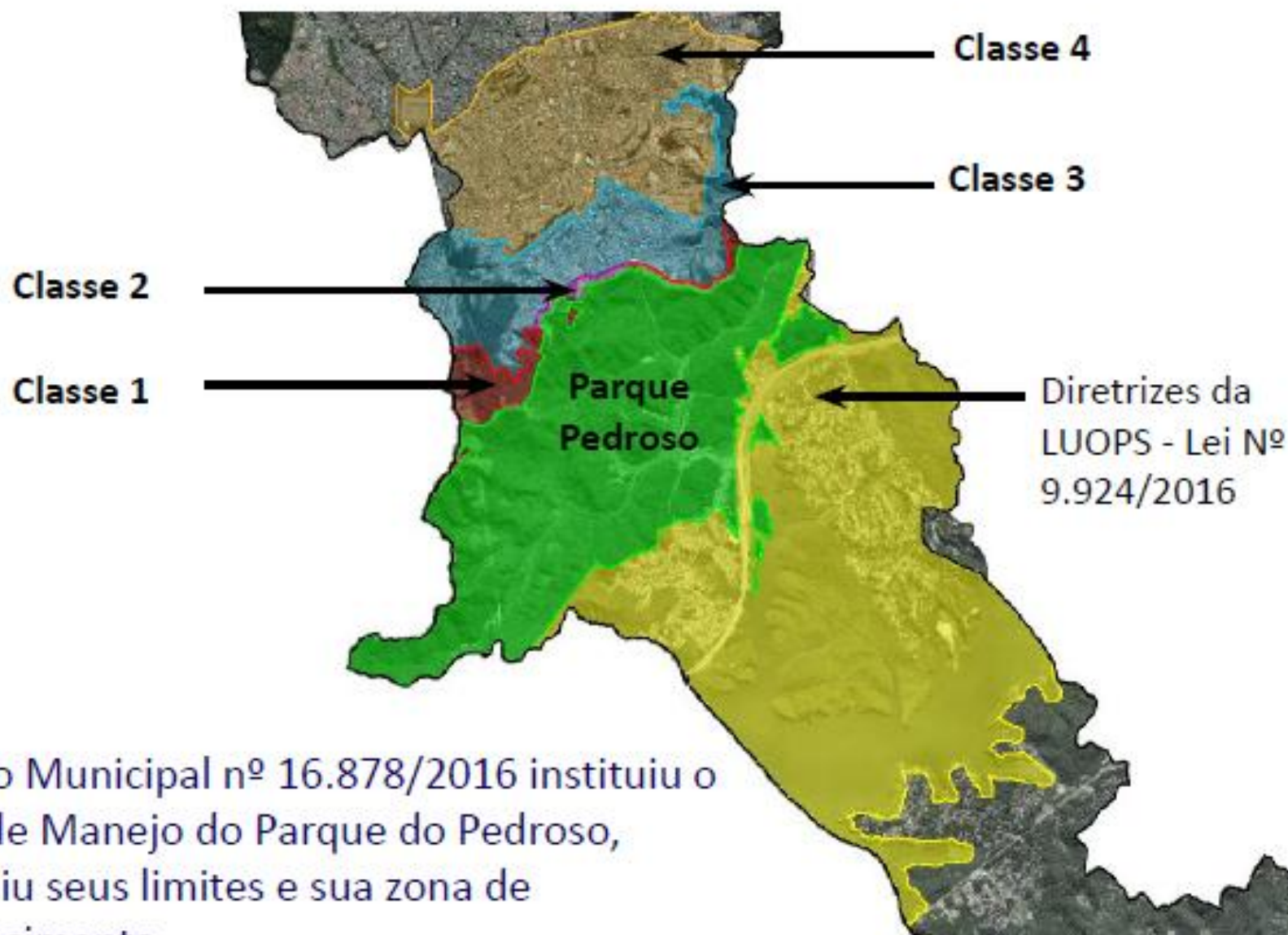
APRM Billings

- AER
- ARO
- ARO - Margem de reservatório
- SBD
- SCA
- SOE
- SUC
- SUCt
- Parque Andreense
- Áreas verdes
- ZEIA



- vi. avaliar a melhor forma de inserir os disposto no Decreto nº 16878/16 - PLANO DE MANEJO DO PARQUE DO PEDROSO, na legislação urbanística;
- vii. criar e definir SETORES DE ADENSAMENTO POPULACIONAL diferenciados (BAIXA, MÉDIA E ALTA) identificados a partir de critérios préestabelecidos (eixos de mobilidade, centralidades, desejo do mercado e preço da terra);
- viii. definir os PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR SETOR diferenciado (CA máximo, T.O., recuos, número máximo de pavimentos e outros) dos setores de adensamento populacional, a partir da adoção CA BÁSICO=1 para toda a Macrozona Urbana e das TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS e dos adensamentos populacionais gerados (unifamiliar, MFPP e vertical de baixa e alta densidade);
- ix. criar o parâmetro de COTA PARTE MÁXIMA POR U.H. como forma de induzir a densidade desejada em setores especiais;

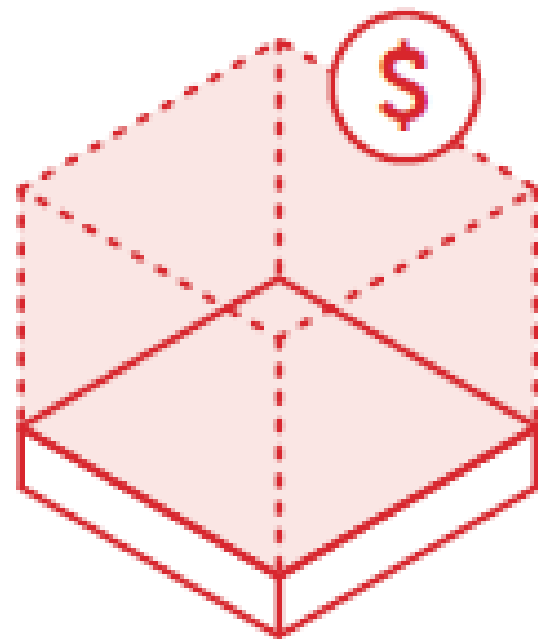
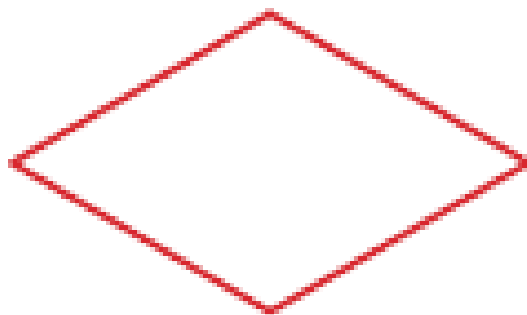
PLANO DE MANEJO DO PARQUE DO PEDROSO



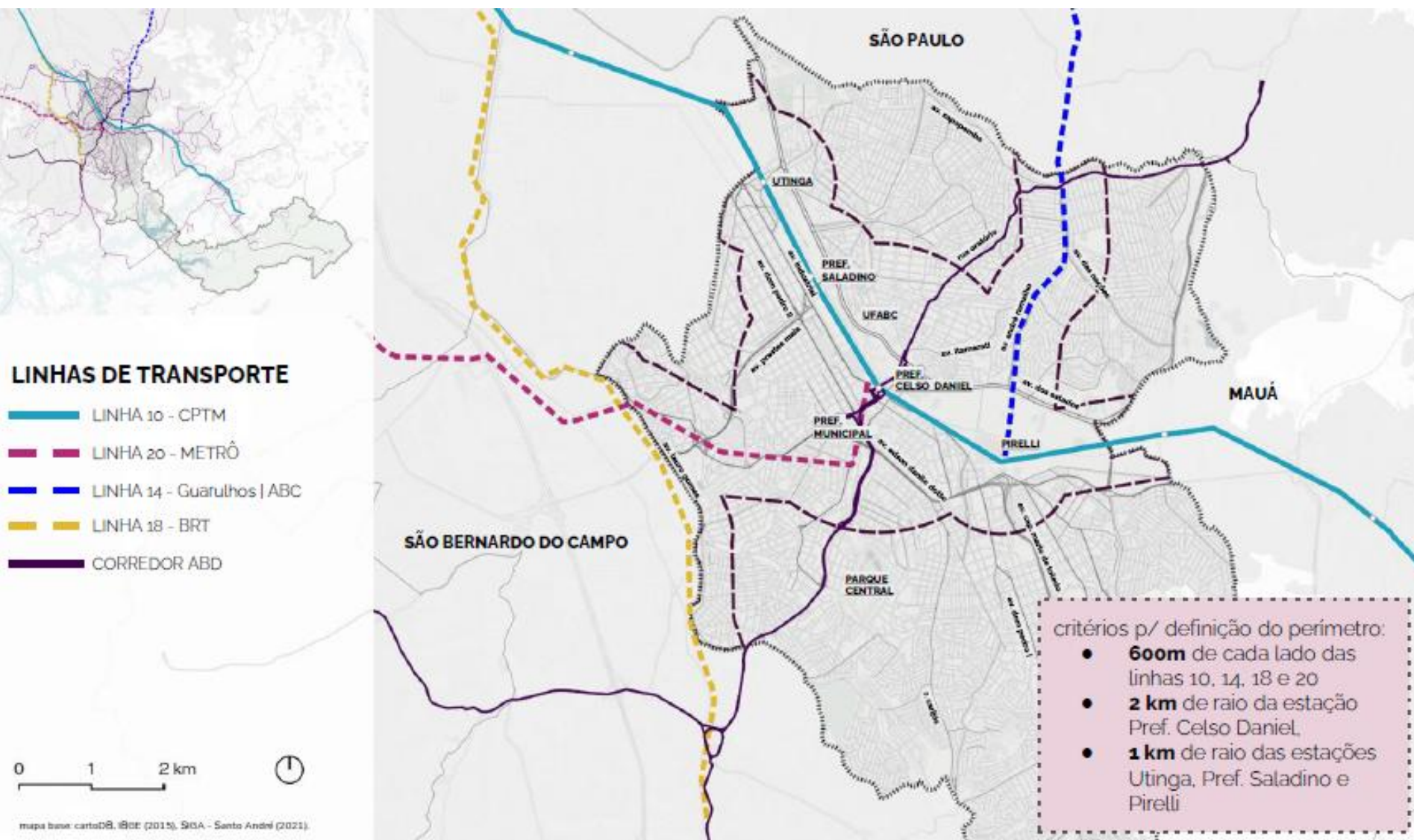
Decreto Municipal nº 16.878/2016 instituiu o Plano de Manejo do Parque do Pedroso, redefiniu seus limites e sua zona de amortecimento.

PARÂMETROS DE CONTROLE DE ADENSAMENTO: COEFICIENTE BÁSICO 1

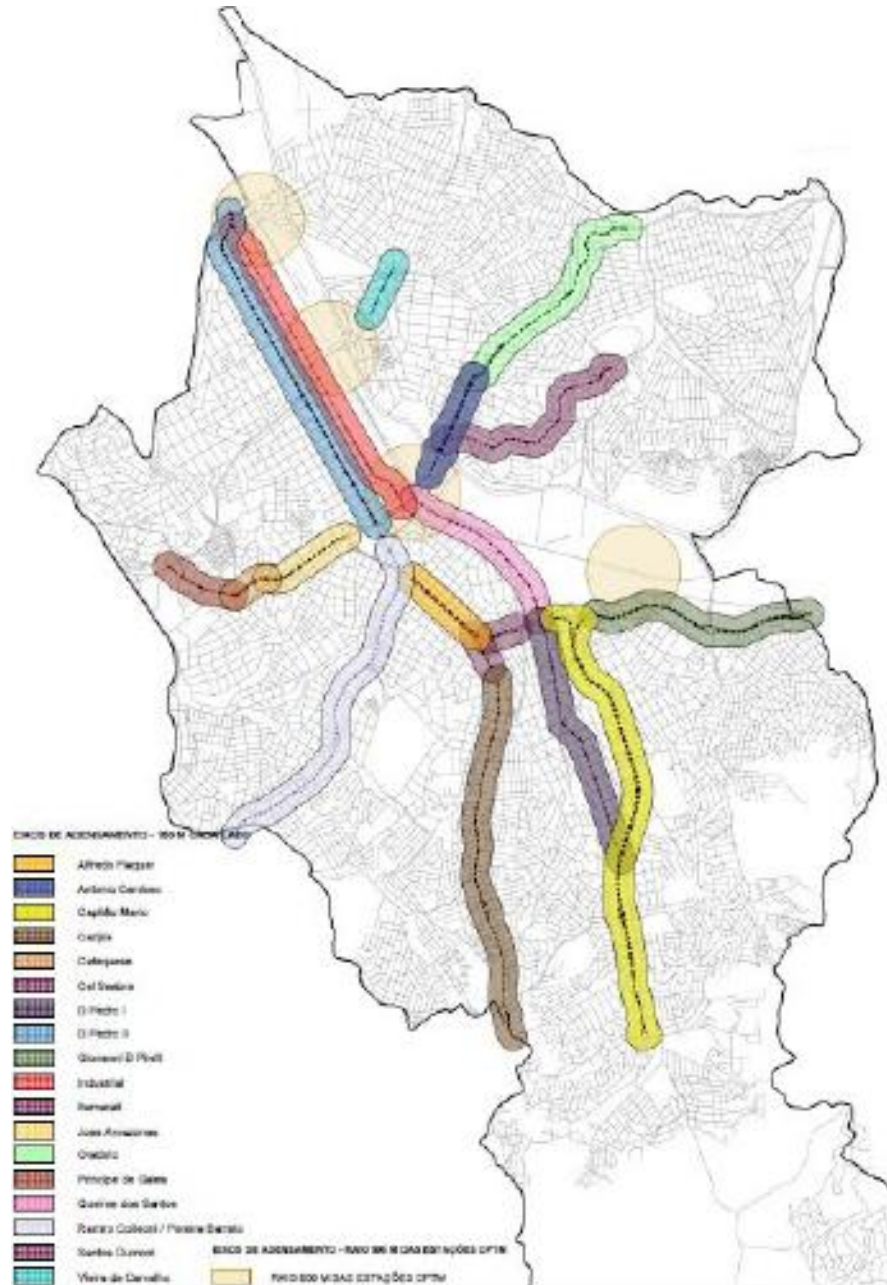
ÁREA DO
TERRENO



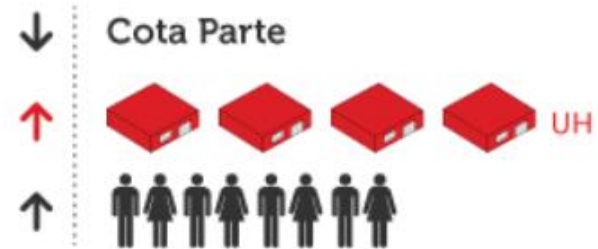
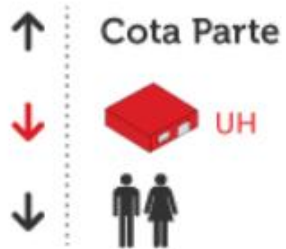
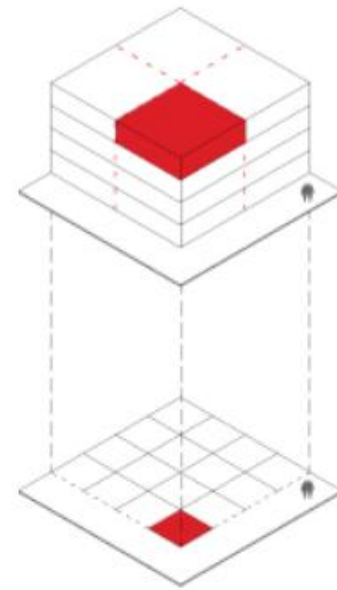
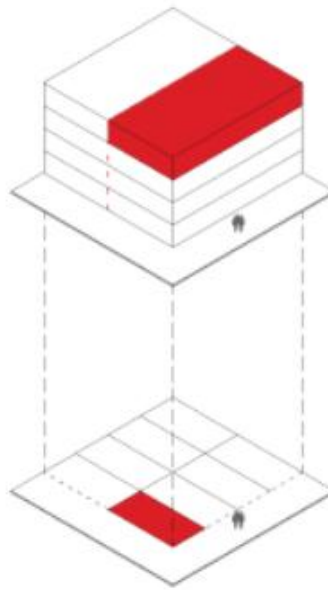
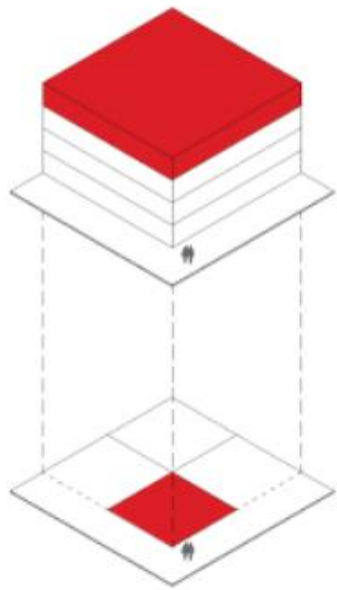
CRITÉRIOS PARA ADENSAMENTO: EIXOS DE TRANSPORTE COLETIVO



CRITÉRIOS PARA ADENSAMENTO: EIXOS DE TRANSPORTE COLETIVO



PARÂMETRO DE ADENSAMENTO POPULACIONAL: COTA PARTE



- x. incentivar o USO MISTO (parâmetros específicos para térreo, primeiro e segundo pavimento, fachada ativa, outros);
- xi. redefinir e compatibilizar o PLANO DO NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS Com os índices construtivos dos setores de densidade e com a Lei nº 10.191 de 30 de julho de 2019 de HIS;

II. Criação do PLANO DE DIRECIONAMENTO DA OCUPAÇÃO ou do PLANO DE AÇÃO E METAS para adequar a as densidades pretendidas a infra-estrutura e serviços a serem demandados?

III. Redefinição de limites e estratégias para HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS e compatibilização” com a Lei nº 10.191 de 30 de julho de 2019 e Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 referente a REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

- i. criar FAIXAS DE ATENDIMENTO (0 a 3 s.m e 3 a 6 s.m) e rever estratégias e incentivos específicos para HIS compatíveis com o regramento geral;

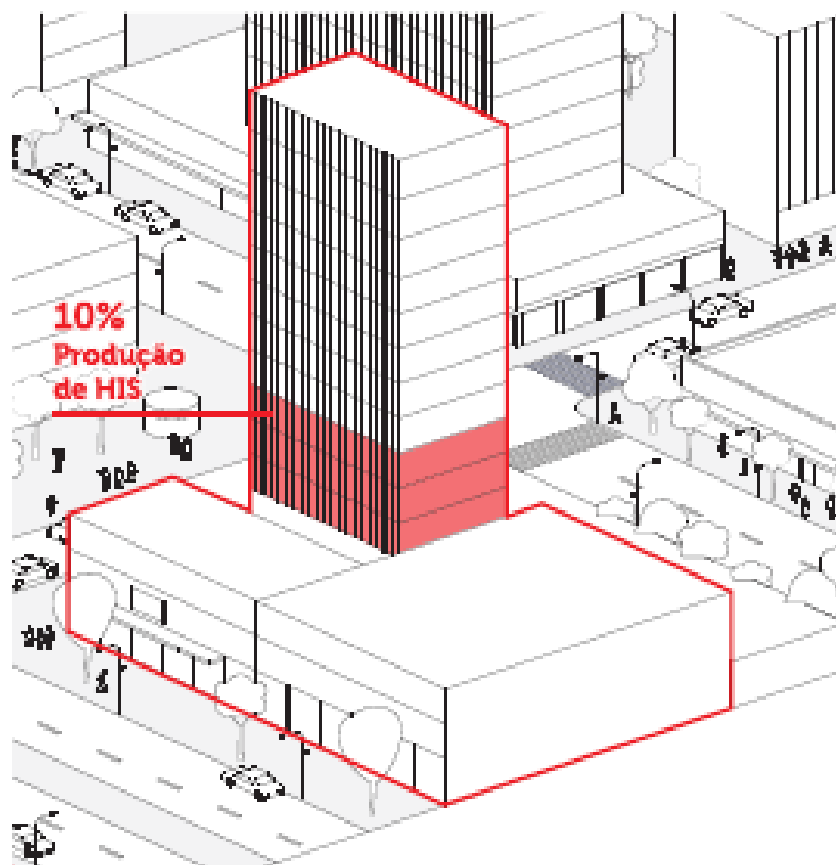
- ii. rever quantificação e delimitação das ÁREAS GRAFADAS COMO ZEIS B E C para atendimento do déficit atual de 0 a 3 s.m;
- iii. Definir as estratégias de APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS (PEUC, Dação em Pagamento, Direito de Preempção e Transferência do Direito de Construir) nas ZEIS visando a aquisição de áreas ou indução de ocupação a sua destinação;
- iv. criação de COTA SOLIDÁRIA.

IV.Revisão dos INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- i. alterações da OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OODC em função das alterações geradas pela adoção do CA para HIS;
 - a)redefinir o destino dos recursos da OODC.
- ii. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIVs 1, 2 e 3):
 - a)rever linha de corte dos empreendimentos residenciais EIV tipo I;
 - b)redefinir o percentual fixo de contrapartida para EIV tipo I e da pertinência da manutenção de percentual fixo para EIV tipo II residencial.

COTA DE SOLIDARIEDADE

- Todo empreendimento maior que 20.000m² deve doar o correspondente a 10% de sua área construída para produção de HIS ou aquisição de terrenos
- Como contrapartida, estes 10% não serão considerados área computável



Capital concede Habite-se para o 1º empreendimento de moradia popular da Cota de Solidariedade

De acordo com o Plano Diretor, construções de grande porte devem viabilizar Habitação de Interesse Social (HIS) ou que destinem recursos ou terrenos à cidade

14:44 23/11/2021
De Secretaria Especial de Comunicação

A+ A-

Curtir 2

Twitter

A Prefeitura de São Paulo emitiu o primeiro Certificado de Conclusão (Habite-se) para um empreendimento habitacional decorrente da Cota de Solidariedade. O instrumento urbanístico, criado pelo atual Plano Diretor Estratégico (PDE), obriga construções de grande porte a darem uma contrapartida à cidade para reduzir o déficit habitacional.

O edifício residencial que obteve o Certificado de Conclusão da Prefeitura está localizado na região do Brás, na Zona Leste. O Habite-se foi emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento em 8 de outubro. De um total de 979 unidades habitacionais aprovadas no projeto, uma cota de 116 apartamentos foi reservada pelos empreendedores para Habitação de Interesse Social (HIS).

Iniciativa inovadora

A Cota de Solidariedade é uma iniciativa inovadora do Plano Diretor aprovado em 2014. Prevê que empreendimentos com mais de 20 mil m² de área construída sejam obrigados a destinar o equivalente a 10% de sua área para o atendimento de famílias com renda de 0 a 6 salários mínimos, o que é chamado de HIS. Há algumas formas dessa exigência ser "quitada". Entre elas destacam-se: construção de unidades habitacionais para esse público no próprio empreendimento aprovado ou em outra localidade, destinação do valor equivalente em recursos ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) ou doação de terrenos ao Município.

Desde a aprovação do Plano Diretor, 35 empreendimentos se enquadraram na Cota de Solidariedade em São Paulo. Desse total, 29 optaram pela doação de recursos ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) como forma de pagamento da Cota. Outros seis escolheram a produção direta de HIS no empreendimento aprovado. A edificação para a qual o Habite-se foi emitido no mês passado trata-se do primeiro empreendimento residencial deste grupo a ser concluído na cidade.

No projeto de 30 mil m² de área computável, foram aprovadas 979 unidades habitacionais, sendo 863 unidades para Habitação de Mercado Popular (HMP), destinadas a famílias com renda entre 6 e 10 salários mínimos, e 116 unidades para HIS-2, que atendem a faixa de 3 a 6 salários mínimos. Estas últimas habitações são resultado da aplicação da Cota de Solidariedade.

iii. Regrar a TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR:

a) Rever regras gerais;

b) Prever doação de imóveis de interesse por TDC articulado com direito de PREEMPÇÃO;

c) criar regras especiais para BENS DE INTERESSE CULTURAL, conforme lei critérios sugeridos na específica elaborada pela Secretaria de Cultura e OUTROS BENS DE INTERESSE;

iv. Redefinir regras para o PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS – PEUC:

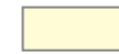
a) rever critérios de tamanho de lote e CA mínimo;

b) regulamentar o instrumento complementar do IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO;

v. Criar o instrumento de compensação ambiental de PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS – PSA, a ser regulamento por lei específica;

V. Revisão das estratégias e parâmetros DO PROJETO EIXO TAMANDUATEHY (Adicionalmente, deverá ser realizado estudo preliminar indicando os objetivos gerais e a delimitação de território para aplicação do instrumento Operação Urbana Consorciada, tendo como base o Setor Tamanduateí da legislação vigente, a ser incluída no Plano Diretor ?);

SETORIZAÇÃO DO EIXO TAMANDUATEHY



SETOR DE USO MISTO



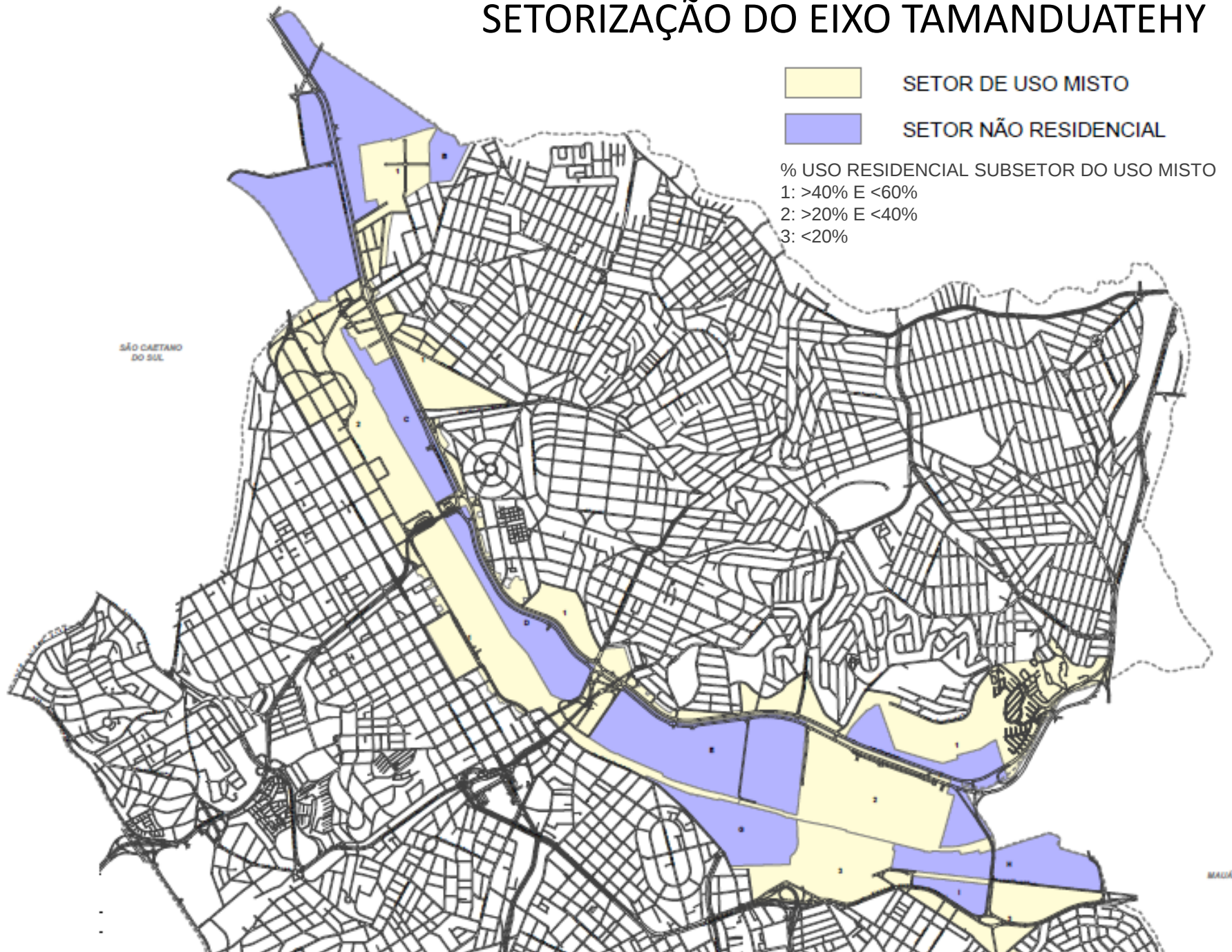
SETOR NÃO RESIDENCIAL

% USO RESIDENCIAL SUBSETOR DO USO MISTO

1: >40% E <60%

2: >20% E <40%

3: <20%



VI.FORTALECIMENTO DAS CENTRALIDADES com a criação de áreas estratégicas para ampliar a oferta de emprego de forma descentralizada na cidade ATRAVÉS DE INCENTIVOS AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO LOCAL.

VII. OUTROS:

- i. Rever o Título II: dos OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS da política urbana (consultar as áreas) especialmente de Mobilidade Urbana;
- ii. INSERIR O SISTEMA de Patrimônio Cultural e contribuições;
- iii. Atualizar VALORES DE REFERÊNCIA para o cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC;
- iv. Ampliar o PLANO DE AMPLIAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO - PASV, especilamente na área do Projeto Eixo Tamanduatehy;
- v. Rever regras de PARCELAMENTO DO SOLO, especialmente para a área do Projeto Eixo Tamanduatehy e para desdobro de lotes;
- vi. Criação do PLANO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO, do SISTEMA DE PLANEJAMENTO INTEGRADO e do COMITÊ DE PLANEJAMENTO INTEGRADO (?)
- vii.Inserir o Sistema de Informações Geográficas Andreense – SIGA como parte integrante do Sistema de Informações Municipais.