

Audiências públicas temáticas – PL 688/2013

# ESPAÇOS PARA A PRODUÇÃO DA MORADIA

14 Novembro 2013



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

## Conteúdos

1. Principais Estratégias para a Transformação do Território
2. Instrumentos Urbanísticos
  1. Ações Prioritárias

## Conteúdos

1. Principais Estratégias para a Transformação do Território
2. ZEIS
3. Ações Prioritárias

## **Conteúdos**

1. Principais Estratégias para a Transformação do Território
2. ZEIS
3. Ações Prioritárias

## **Conteúdos**

1. Principais Estratégias para a Transformação do Território
2. ZEIS
3. Ações Prioritárias

# Principais Estratégias para a Transformação do Território

**TÍTULO I** – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS QUE REGEM  
O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

**TÍTULO II** – DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL

**TÍTULO III** – DA ESTRUTURAÇÃO DOS SISTEMAS  
AMBIENTAIS E URBANOS

**TÍTULO IV** – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO  
SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

**TÍTULO V** – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

# Principais Estratégias para a Transformação do Território

## **TÍTULO II – DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL**

Capítulo V – ZEIS

Seções I e II

Capítulo VI – Da Rede de Estruturação da  
Transformação Urbana (Eixos, AEL, AIU)

Capítulo VII – Dos Instrumentos de  
Política Urbana e Gestão Ambiental

## **TÍTULO III – DA ESTRUTURAÇÃO DOS SISTEMAS AMBIENTAIS E URBANOS**

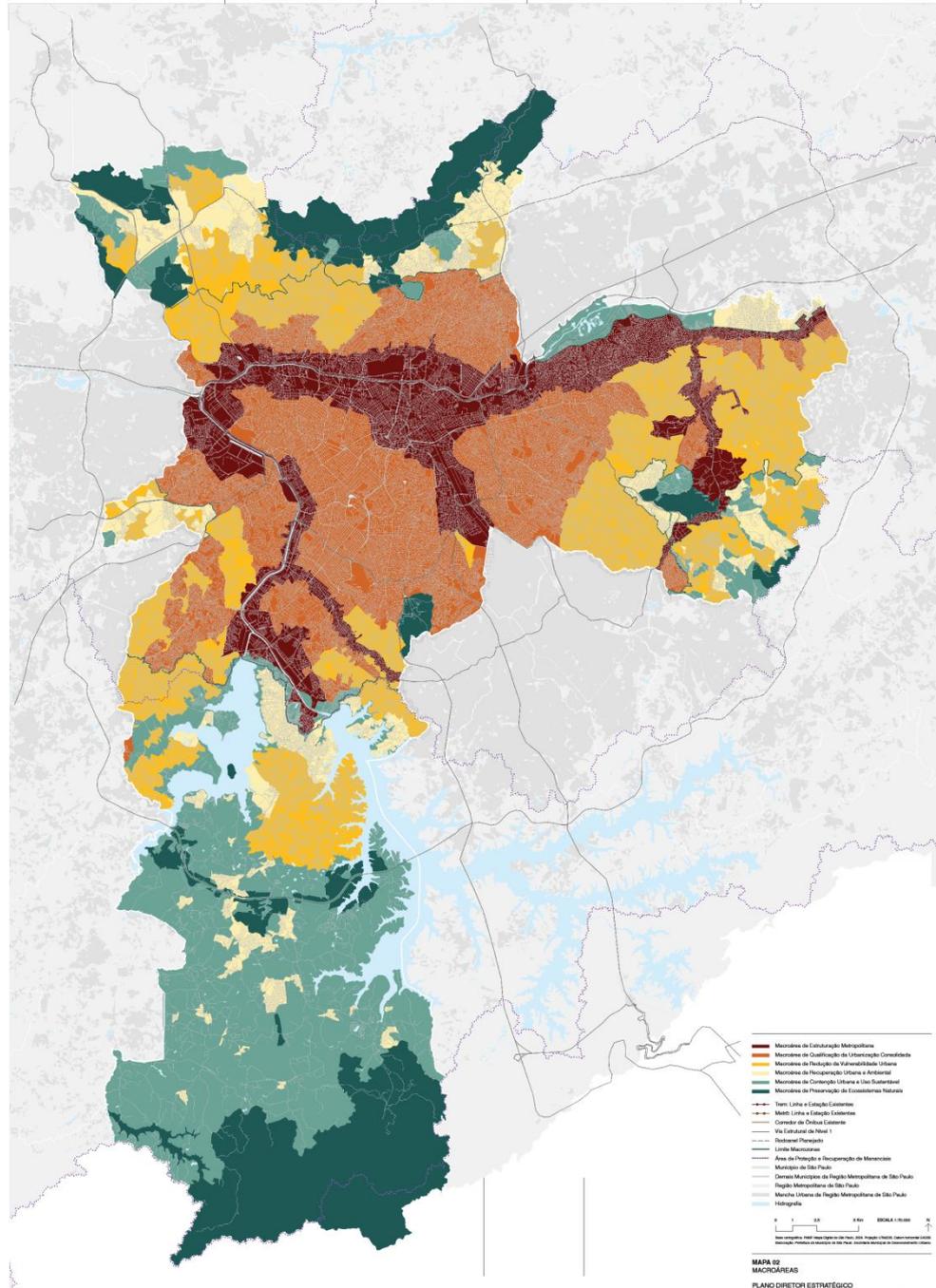
Capítulo IX – Das Ações Prioritárias na  
Habitação

Capítulo X – Das Ações Prioritárias nas  
Áreas de Risco

# Principais Estratégias para a Transformação do Território

Organização do território em macroáreas, com objetivos de desenvolvimento urbano, estratégias, instrumentos e priorização dos investimentos por macroárea

- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana
- Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental
- Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
- Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais
  
- 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



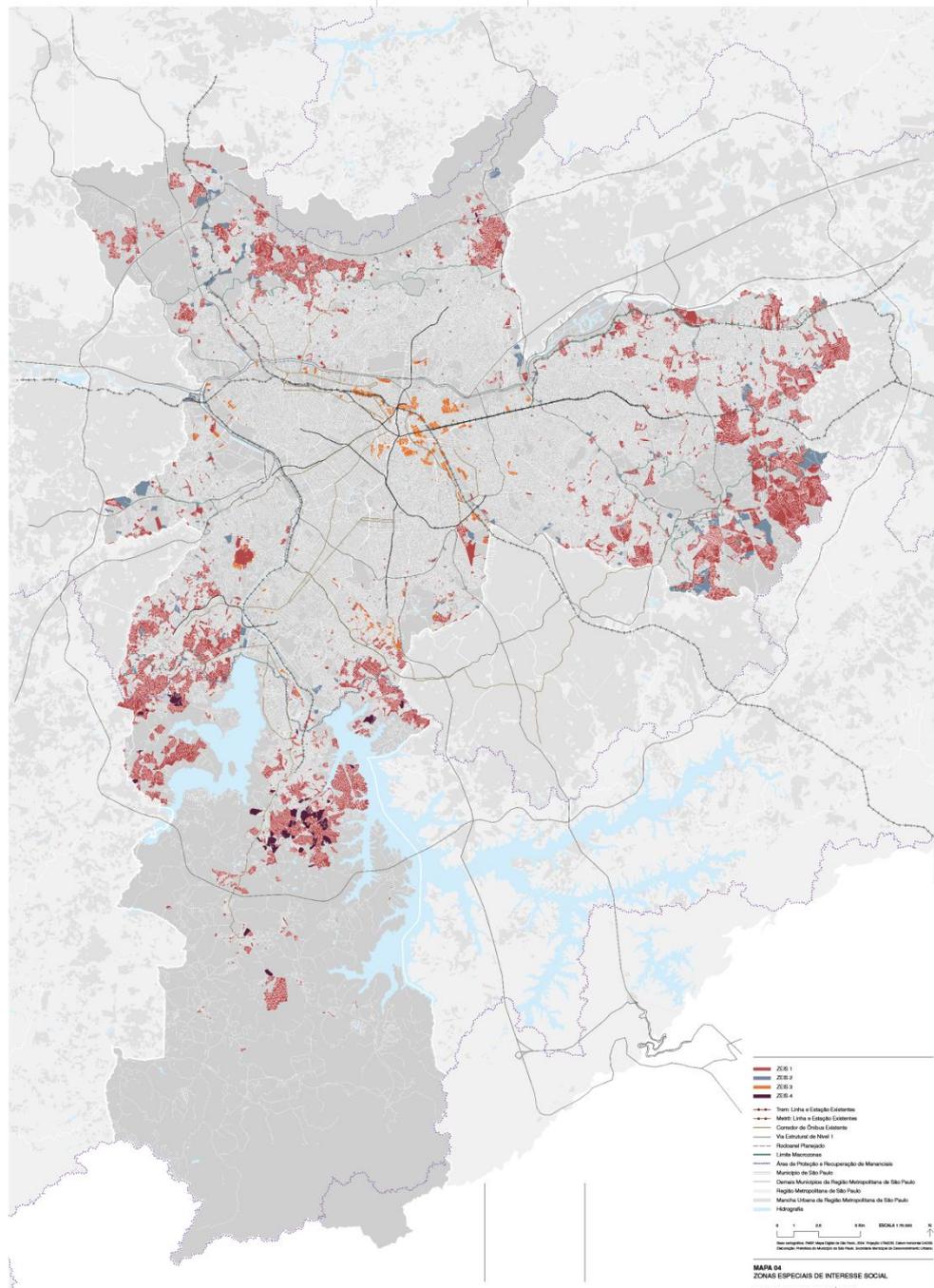
**MAPA 02**  
**MACROÁREAS**

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

# Principais Estratégias para a Transformação do Território

Enfrentamento das desigualdades socioterritoriais:  
ZEIS e investimentos prioritários em territórios com  
grande vulnerabilidade social

- 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



## MAPA 04 ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

### PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

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

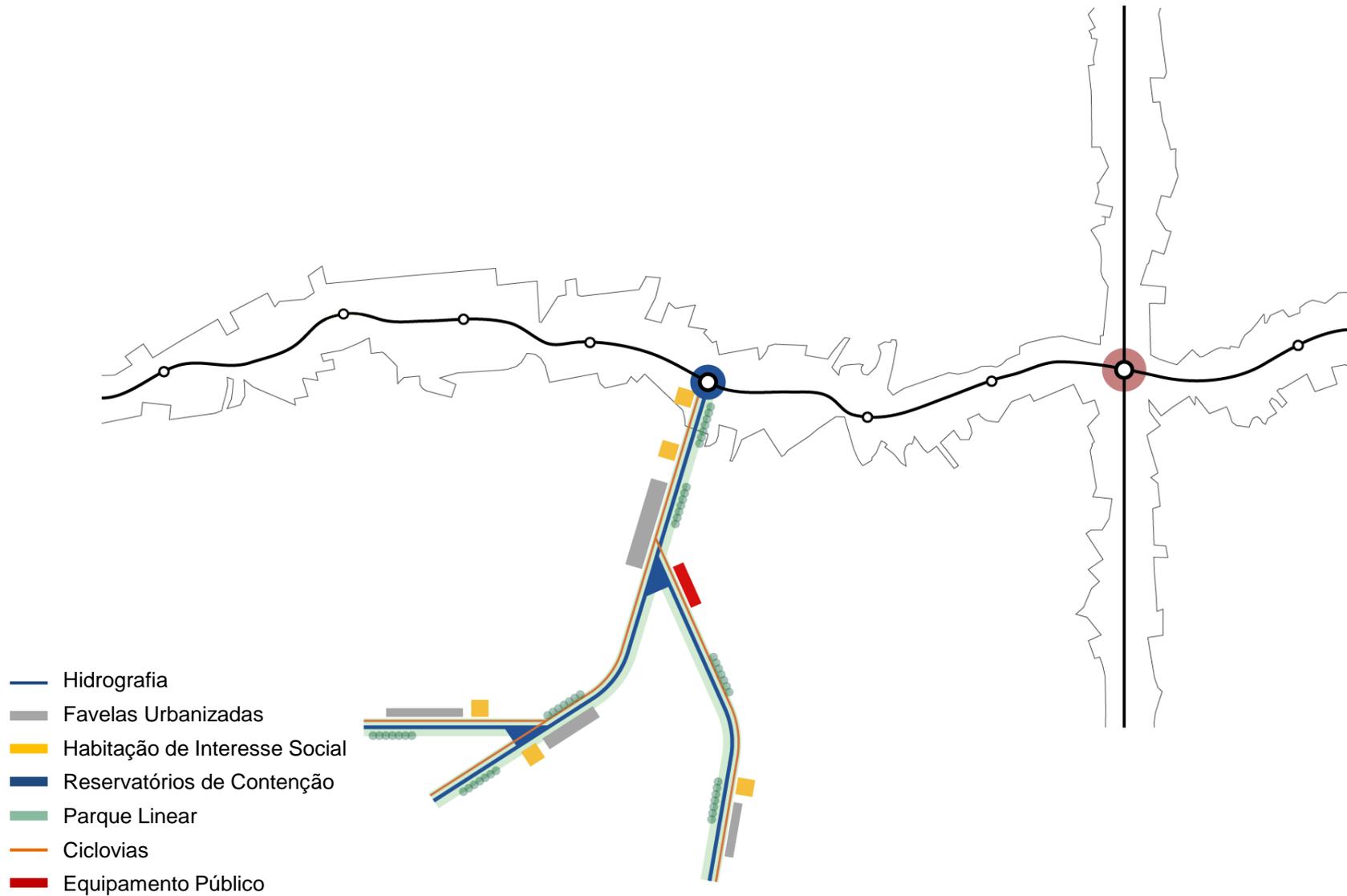
## **Principais Estratégias para a Transformação do Território**

Áreas de Estruturação Local como áreas de intervenção pública articulada entre habitação, saneamento, implantação de equipamentos sociais

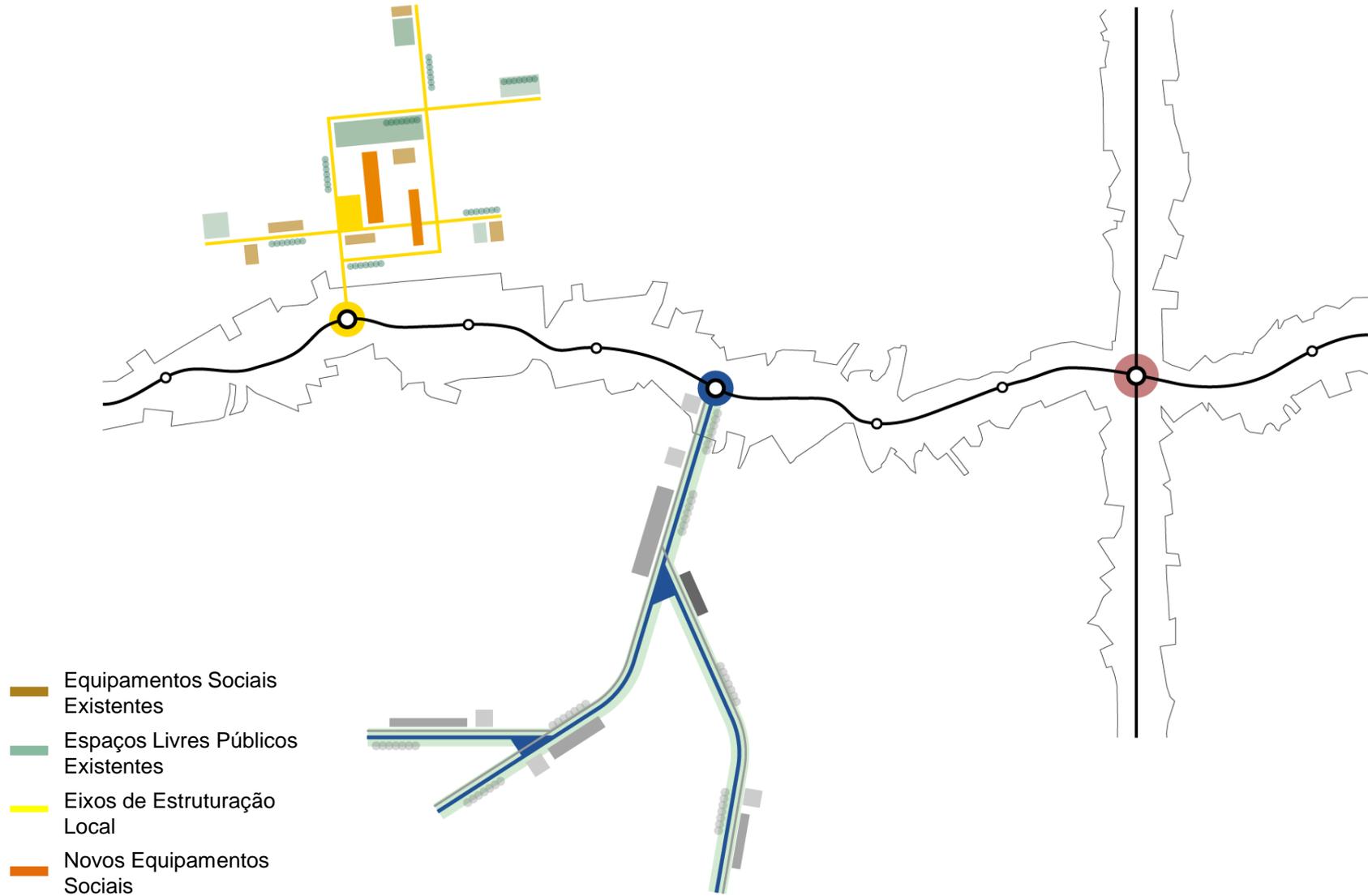
**PROMOVER NOVAS CENTRALIDADES NO ENCONTRO DE  
EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA**



## CONFIGURAR EIXO DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL



## IMPLANTAR NOVOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS EM REDE

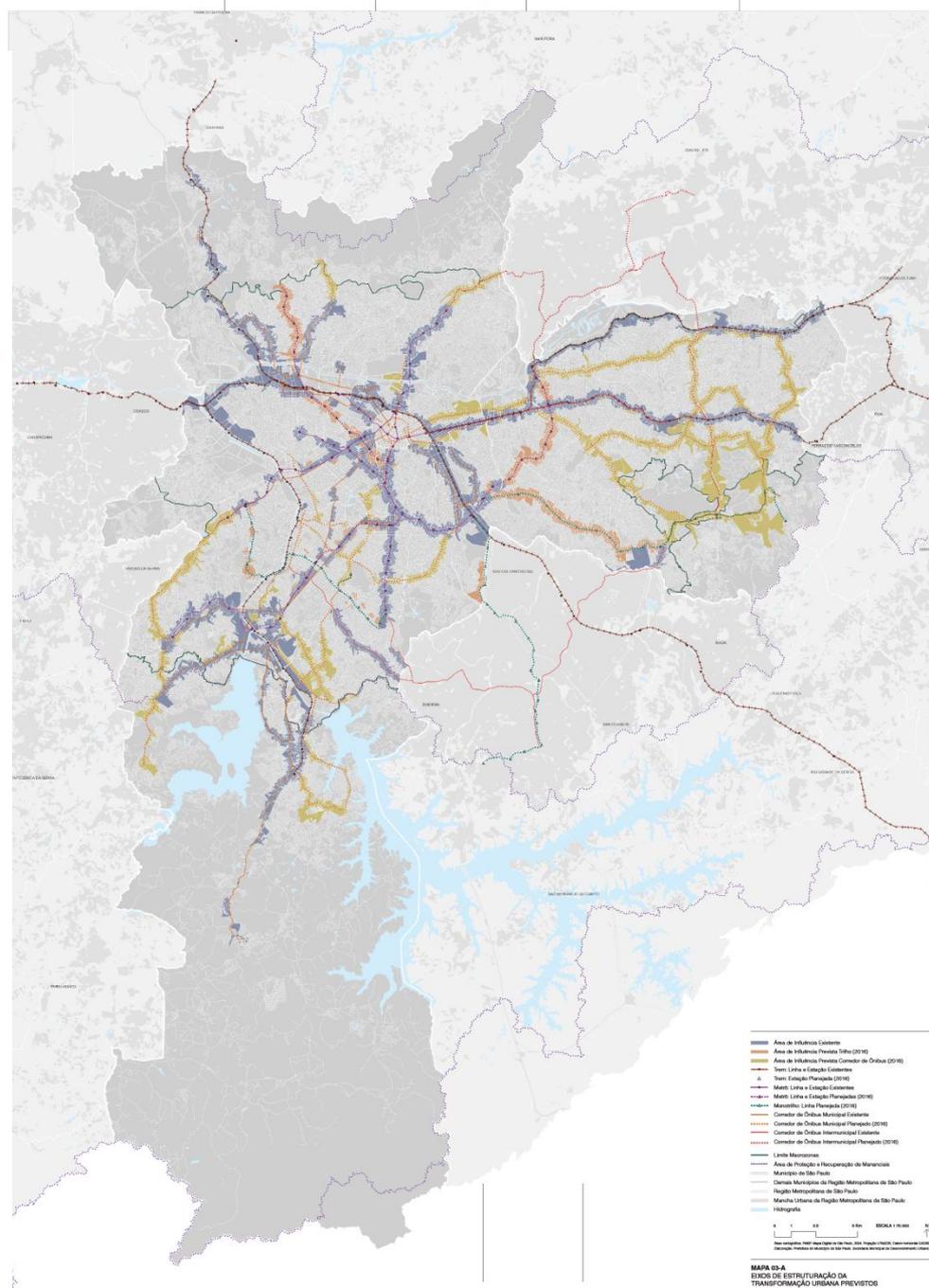


## Principais Estratégias para a Transformação do Território

Estruturação de eixos urbanísticos ao longo da rede de transporte público coletivo de média e alta capacidade:

- ✓ Adensamento demográfico onde tem oferta de transporte público coletivo
- ✓ Condicionamento do adensamento à existência ou implantação da infraestrutura de transporte
- ✓ Maiores coeficientes de aproveitamento combinados com cota de terreno por habitação (aumento da densidade demográfica)
- ✓ ZEIS ao longo dos corredores

- Área de Influência Existente
- Área de Influência Prevista Trilho (2016)
- Área de Influência Prevista Corredor de Ônibus (2016)
- Trem: Linha e Estação Existentes
- Trem: Estação Planejada (2016)
- Metrô: Linha e Estação Existentes
- Metrô: Linha e Estação Planejadas (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)
- 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



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

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

|   |   | MACROÁREAS                    |        |            | EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA |        |            |   |
|---|---|-------------------------------|--------|------------|---|--------|------------|---|
|   |   | Coeficiente de Aproveitamento |        |            | Coeficiente de Aproveitamento                 |        |            | Cota Parte Máxima (b)<br>(Área de terreno / Unidades Habitacionais) |
|   |   | mínimo                        | básico | máximo (a) | mínimo  | básico | máximo (a) |   |
| Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana | ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA              | 0,7                           |        |            | 0,7   |        |            | 20  |
|   | QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA | 0,6                           | 1      | 2          | 0,6   | 1      | 4          |   |
|   | REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA       |                               |        |            |   |        |            |   |
| Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental   | REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA       | 0,5                           | 1      | 2          | 0,5   | 1      | 2,5        | 32  |
|   | RECUPERAÇÃO URBANA E AMBIENTAL          | 0,2                           |        | 1          | 0,2   |        | 2          | 40  |
|   | CONTENÇÃO URBANA E USO SUSTENTÁVEL      | NA                            | 0,2    | 0,2        | NA  | 0,2    | 0,5        | N/A   |
|   | PRESERVAÇÃO DE ECOSSISTEMAS NATURAIS    |                               | 0,1    | 0,1        |   | 0,1    | 0,1        |   |

# Eixos de Estruturação Urbana e ZEIS

## Mapa - ZEIS em Eixos

Eixos de Estruturação



Corredor de Ônibus Existente



Corredor de Ônibus Planejado (2016)



Trem, Metrô e Monotrilho Existente



Trem, Metrô e Monotrilho Planejado (2016)



ZEIS Inserida Eixos



ZEIS Adjacente a Eixos



Zonas Origem Destino (2007)



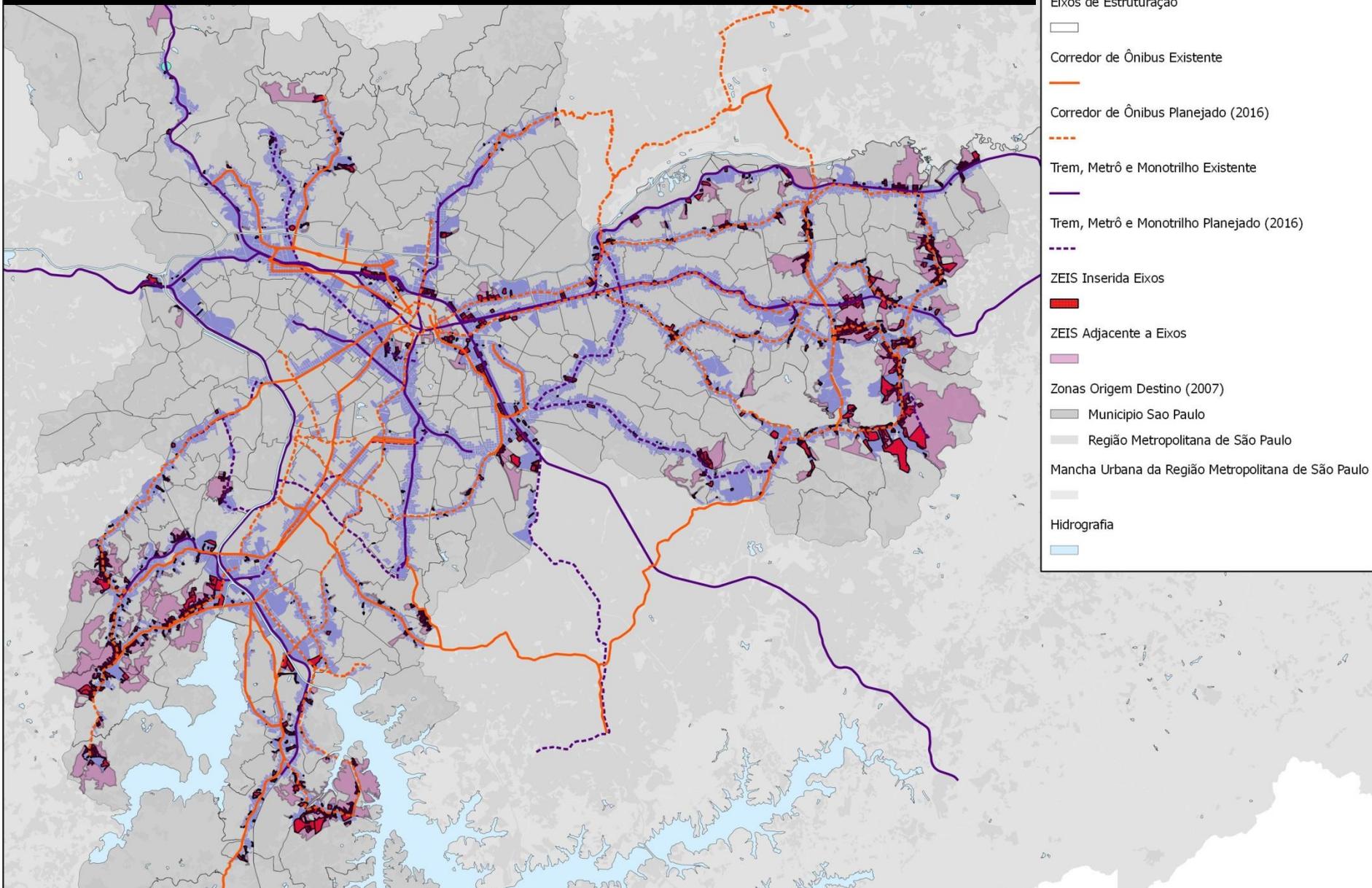
Município Sao Paulo

Região Metropolitana de São Paulo

Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo



Hidrografia

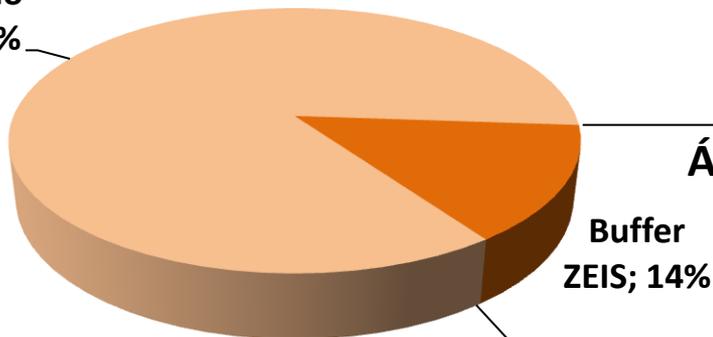


# ZEIS por tipo em Eixos de Estruturação

## Área de Terreno em Buffers dos Eixos de Estruturação - PDE 2013 - Cenário 2016

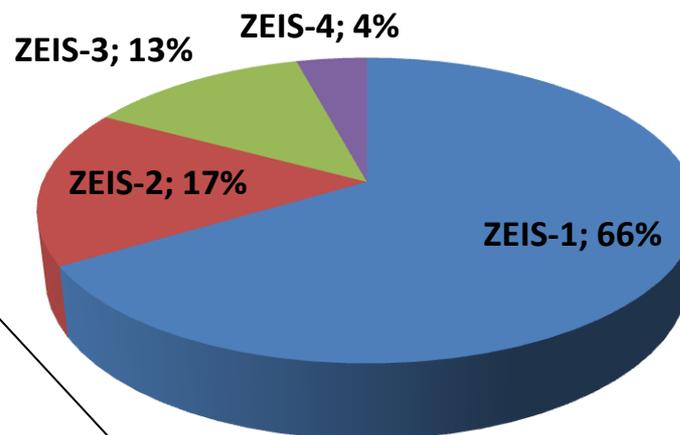
Total: 152,2 Milhões de m<sup>2</sup>\*

Restante do Buffer; 86%



## Área de Terreno ZEIS em Buffers dos Eixos de Estruturação - PDE 2013 - Cenário 2016

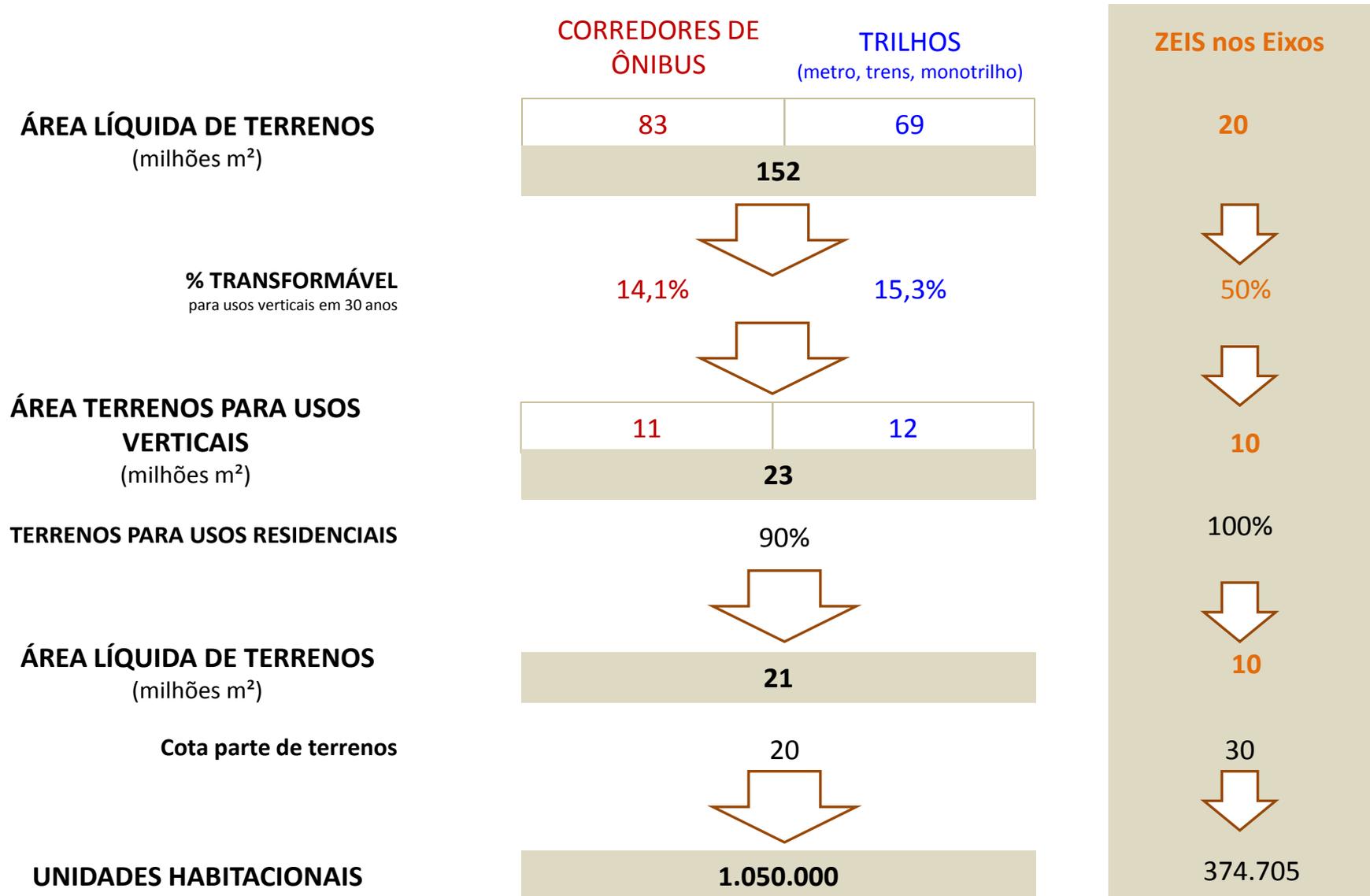
Total: 21,5 Milhões de m<sup>2</sup>\*



\* Este valor se refere à soma do total dos perímetros de ZEIS inseridos nos Eixos de Estruturação. Em diversos casos os perímetros não fazem distinção entre área de lotes e área de viário e uso institucional. A área de lotes final, com os aprimoramentos, deverá sofrer alterações a menor.

# Previsão de adensamento nos Eixos da Transformação Urbana

Cenário Moderado / 2040



# Principais Estratégias para a Transformação do Território

Diretrizes de investimentos prioritários que  
possibilitem o alcance dos objetivos de  
ordenamento territorial – AÇÕES PRIORITÁRIAS

# Principais Estratégias para a Transformação do Território

Instrumentos que recuperam para a coletividade a valorização imobiliária gerada por ações públicas e coletivas

OUTORGA ONEROSA DO  
POTENCIAL CONSTRUTIVO  
ADICIONAL

**Para se atingir o potencial construtivo máximo de um terreno a Prefeitura exige uma contrapartida do interessado pela valorização imobiliária proporcionada pela norma urbanística**



## Principais Estratégias para a Transformação do Território

Instrumentos Urbanísticos para viabilizar a produção de moradia:

1. Instrumentos indutores do uso social da propriedade (PEUC, IPTU progressivo no tempo, Desapropriação com títulos da dívida pública, consórcio imobiliário)
2. Direito de preempção
3. Outorga onerosa de potencial construtivo adicional
4. Arrecadação de bens abandonados
5. Cota de solidariedade
6. Instrumentos de Regularização Fundiária

## Conteúdos

1. Principais Estratégias para a Transformação do Território
2. ZEIS
3. Ações Prioritárias

# Faixas de Renda

## PDE 2002

---

|            |             |
|------------|-------------|
| <b>HIS</b> | 0 a 6 s.m.  |
| <b>HMP</b> | 6 a 10 s.m. |

---



## PL 688/2013

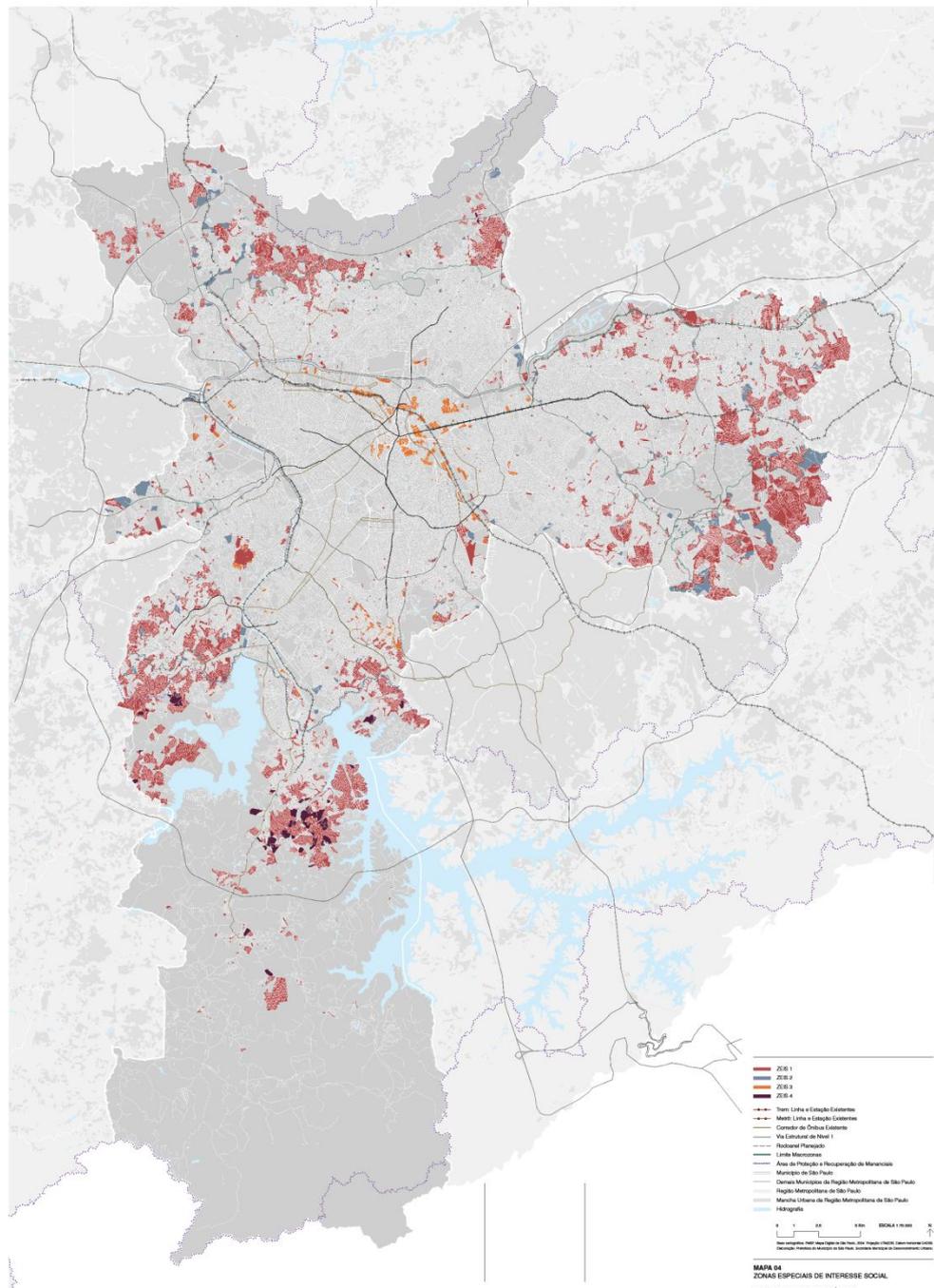
---

|                |             |
|----------------|-------------|
| <b>HIS - 1</b> | 0 a 3 s.m.  |
| <b>HIS - 2</b> | 3 a 6 s.m.  |
| <b>HMP</b>     | 6 a 10 s.m. |

---

| <b>Tipo de ZEIS</b> | <b>HIS 1</b>  | <b>HIS 2</b>  | <b>HMP</b>    | <b>Usos não residenciais (a)</b> |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------------|
| <b>ZEIS 1</b>       | no mínimo 60% |               | permitido (b) | permitido (b)                    |
|                     | no mínimo 40% | permitido (b) |               |                                  |
| <b>ZEIS 2</b>       | No mínimo 50% |               | permitido (b) | permitido (b)                    |
|                     | no mínimo 30% | permitido (b) |               |                                  |
| <b>ZEIS 3</b>       | No mínimo 50% |               | permitido (b) | permitido (b)                    |
|                     | no mínimo 25% | permitido (b) |               |                                  |
| <b>ZEIS 4</b>       | No mínimo 80% |               | permitido (b) | permitido (b)                    |

- 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



## MAPA 04 ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

### PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

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

## Acréscimo de Perímetros e Área de ZEIS

|   | ZEIS 1             | ZEIS 2            | ZEIS 3           | ZEIS 4           | Total              |
|---|--------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Núm. Perímetros vigentes 13.885                                   | 640                | 147               | 145              | 32               | 964                |
| Área vigente (m <sup>2</sup> ) 13.885                             | 122.239.451        | 7.755.143         | 5.915.788        | 3.566.123        | 139.476.505        |
| Núm. Perímetros MANTIDOS (INTACTOS)                               | 316                | 117               | 115              | 23               | 571                |
| Área perímetros MANTIDOS (INTACTOS)                               | 30.459.356         | 5.071.448         | 6.210.847        | 2.402.358        | 44.144.009         |
| Núm. Perímetros NOVOS   | 725                | 236               | 239              | 14               | 1.214              |
| Área perímetros NOVOS (m <sup>2</sup> )                           | 10.872.656         | 6.969.313         | 1.310.572        | 933.940          | 20.086.481         |
| Núm. Perímetros AMPLIADOS   | 310                | 13                | 26               | 0                | 349                |
| Área perímetros AMPLIADOS (m <sup>2</sup> )                       | 98.614.493         | 2.582.582         | 799.438          | 0                | 101.996.513        |
| Núm. Perímetros REDUZIDOS   | 11                 | 8                 | 1                | 6                | 26                 |
| Área perímetros REDUZIDOS (m <sup>2</sup> )                       | 3.394.992          | 817.034           | 30.015           | 1.189.990        | 5.432.031          |
| <b>Total perímetros PROPOSTA FINAL (vigentes+novos)</b>           | <b>1.362</b>       | <b>375</b>        | <b>381</b>       | <b>43</b>        | <b>2.161</b>       |
| <b>Total área (m<sup>2</sup>) PROPOSTA FINAL (vigentes+novos)</b> | <b>143.341.497</b> | <b>15.441.505</b> | <b>8.350.872</b> | <b>4.526.288</b> | <b>171.660.162</b> |
| Percentuais relativos ao total em número de perímetros            | 63%                | 17%               | 18%              | 2%               | 100%               |
| Percentuais relativos ao total em área (m <sup>2</sup> )          | 84%                | 9%                | 5%               | 3%               | 100%               |

## Áreas Indicadas pelos Movimentos de Moradia para Demarcação ZEIS

| Tipo de ZEIS | perímetros indicados | perímetros demarcados |            |       | perímetros não demarcados |
|--------------|----------------------|-----------------------|------------|-------|---------------------------|
|              |                      | novas                 | existentes | total |                           |
| ZEIS 1       | 76                   | 25                    | 51         | 76    | 0                         |
| ZEIS 2       | 222                  | 116                   | 63         | 179   | 43                        |
| ZEIS 3       | 135                  | 105                   | 23         | 128   | 7                         |
| ZEIS 4       | 12                   | 5                     | 6          | 11    | 1                         |
| TOTAL        | 445                  | 251                   | 143        | 394   | 51                        |
|              | 100%                 | 89%                   |            |       | 11%                       |

## **Conteúdos**

1. Principais Estratégias para a Transformação do Território
2. ZEIS
3. Ações Prioritárias

# Ações Prioritárias na Habitação

## **CAPÍTULO IX – Das Ações Prioritárias na Habitação**

Objetivos:

- Assegurar o direito à moradia digna como direito social
- Redução do déficit habitacional
- Redução das moradias inadequadas

**Revisar o Plano Municipal de Habitação**

## **CAPÍTULO X – Das Ações Prioritárias nas Áreas de Risco**

### **Objetivos:**

- Redução dos riscos geológicos e hidrológicos;
- Promoção da segurança e proteção permanente da população e do patrimônio frente à ocorrência de diferentes tipos de desastres;
- Minimização de danos decorrentes de eventos geológicos e hidrológicos adversos.

**Elaborar o Plano Municipal de Redução de Riscos**

-  Área de Risco
-  Trem: Linha e Estação Existentes
-  Metrô: Linha e Estação Existentes
-  Corredor de Ônibus Existente
-  Via Estrutural de Nível 1
-  Rodoanel Planejado
-  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

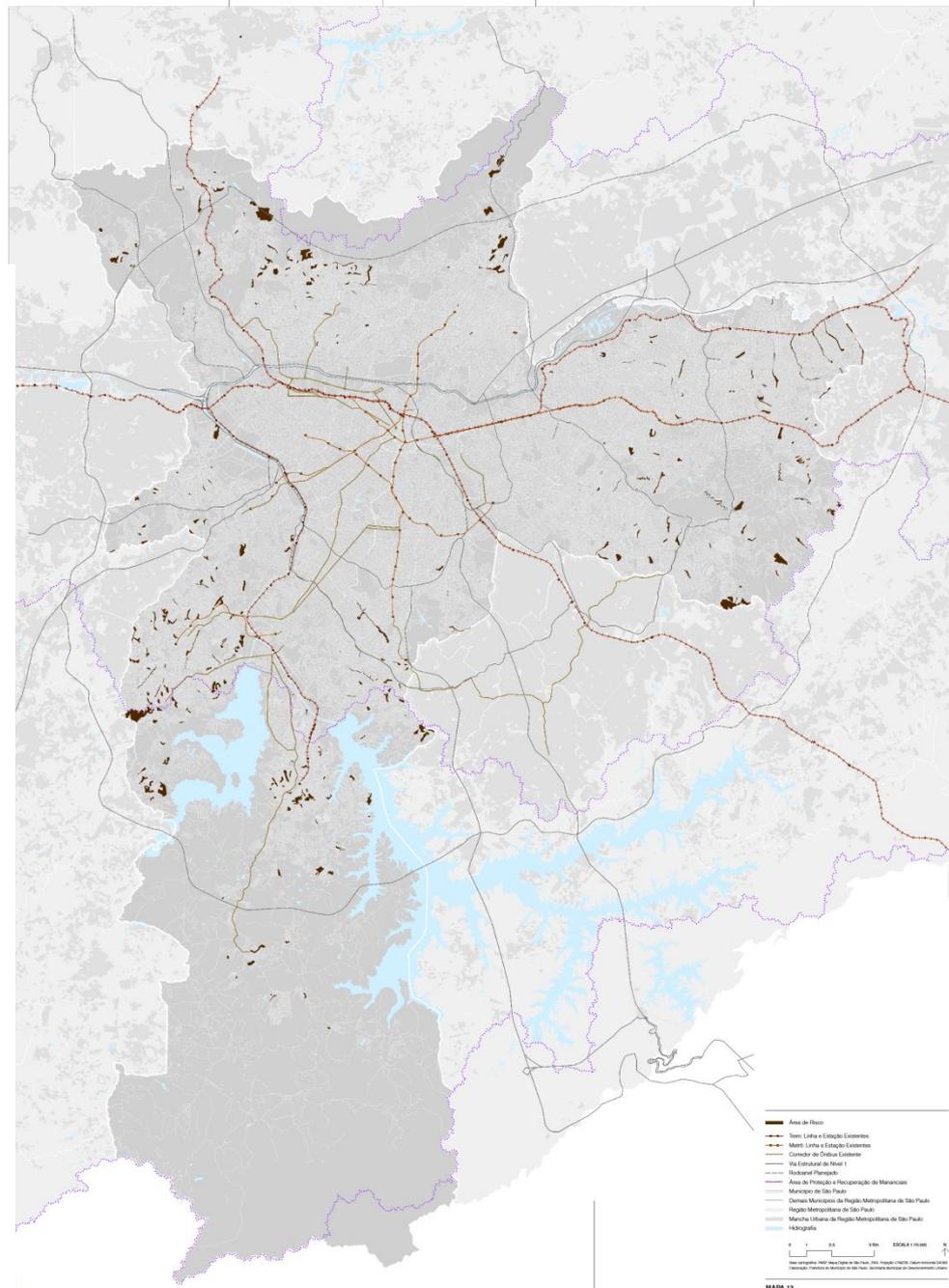


Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.  
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## MAPA 13 AÇÕES PRIORITÁRIAS NAS ÁREAS DE RISCO

### PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

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



-  Área de Risco
-  Trem: Linha e Estação Existentes
-  Metrô: Linha e Estação Existentes
-  Corredor de Ônibus Existente
-  Via Estrutural de Nível 1
-  Rodoanel Planejado
-  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

MAPA 13  
AÇÕES PRIORITÁRIAS NAS ÁREAS DE RISCO  
Parte integrante do Projeto de Lei n. \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2013.