

REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO  
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PL 688/13

Novembro de 2013



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

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

### **CAPÍTULO VII – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL**

- 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

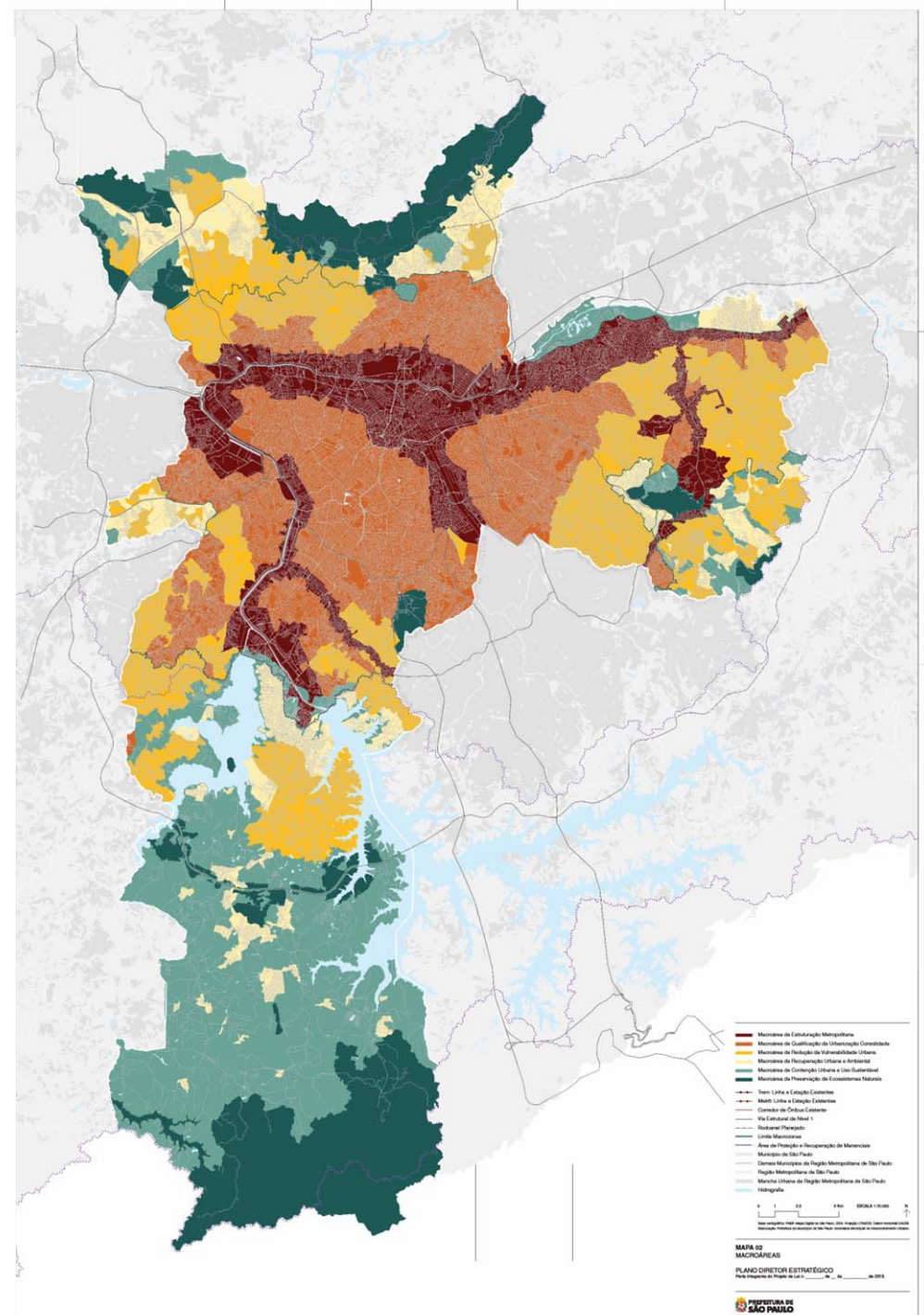
- Trem: Linha e Estação Existentes
- Metrô: Linha e Estação Existentes
- Corredor de Ônibus Existente
- Via Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite Macrozonas
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Município de São Paulo
- Demais Municípios da Região Metropolitana de São Paulo
-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



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



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

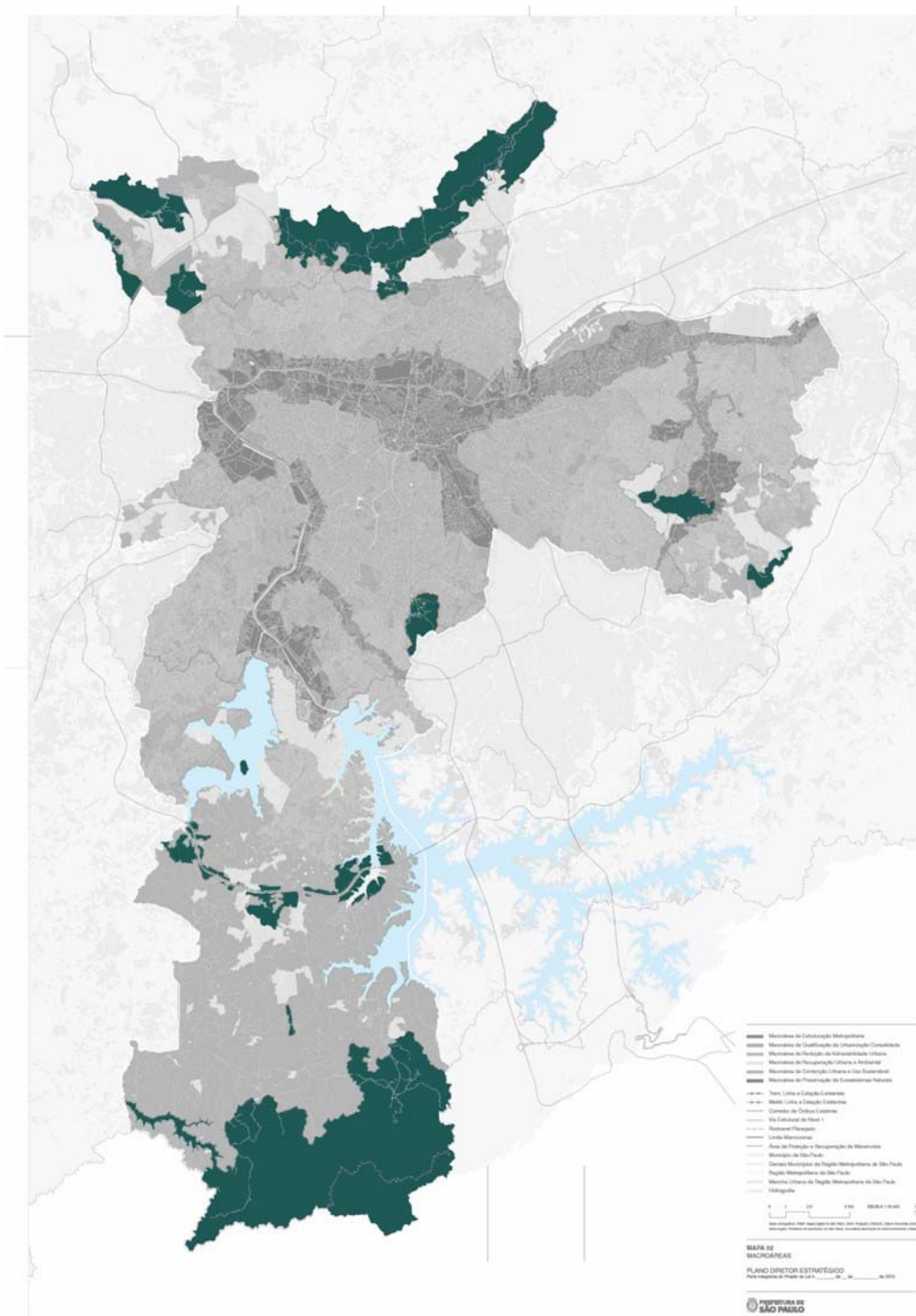
0 1 2.5 5 Km ESCALA 1:70.000

MAPA 02  
 MACROÁREAS  
 PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO  
 Parte integrante do Projeto de Lei n. \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2013.

# Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais

## Principais instrumentos aplicáveis:

- unidades de conservação;
- pagamento por prestação de serviços ambientais;
- legislação de proteção e recuperação dos mananciais e correlatas;
- plano municipal da Mata Atlântica e demais disposições da legislação federal a ela relativas;
- estudo e relatório de impacto ambiental;
- termo de compromisso ambiental;
- termo de compromisso de ajustamento de conduta ambiental;
- Entre outros.

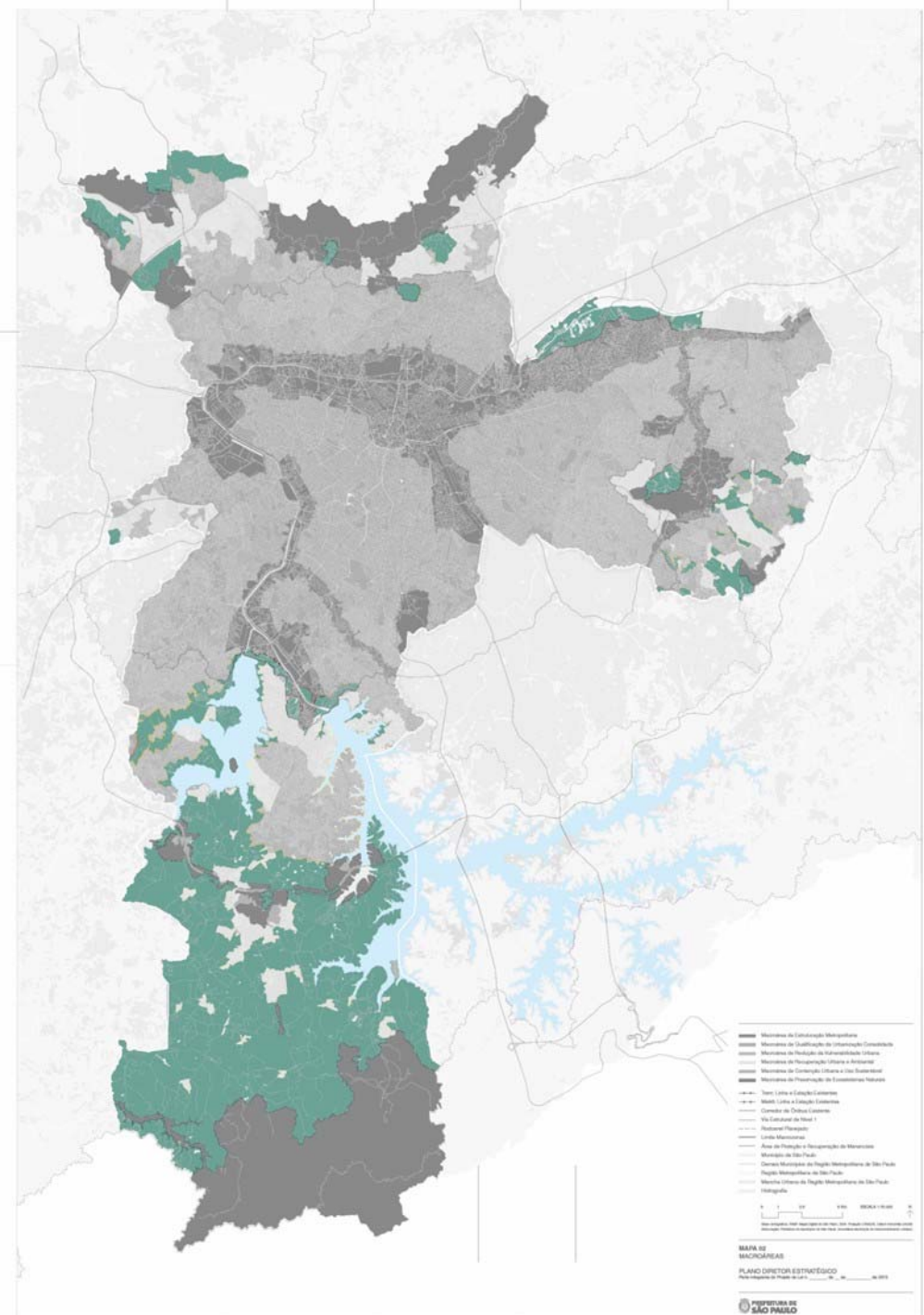




# Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável

## Principais instrumentos aplicáveis:

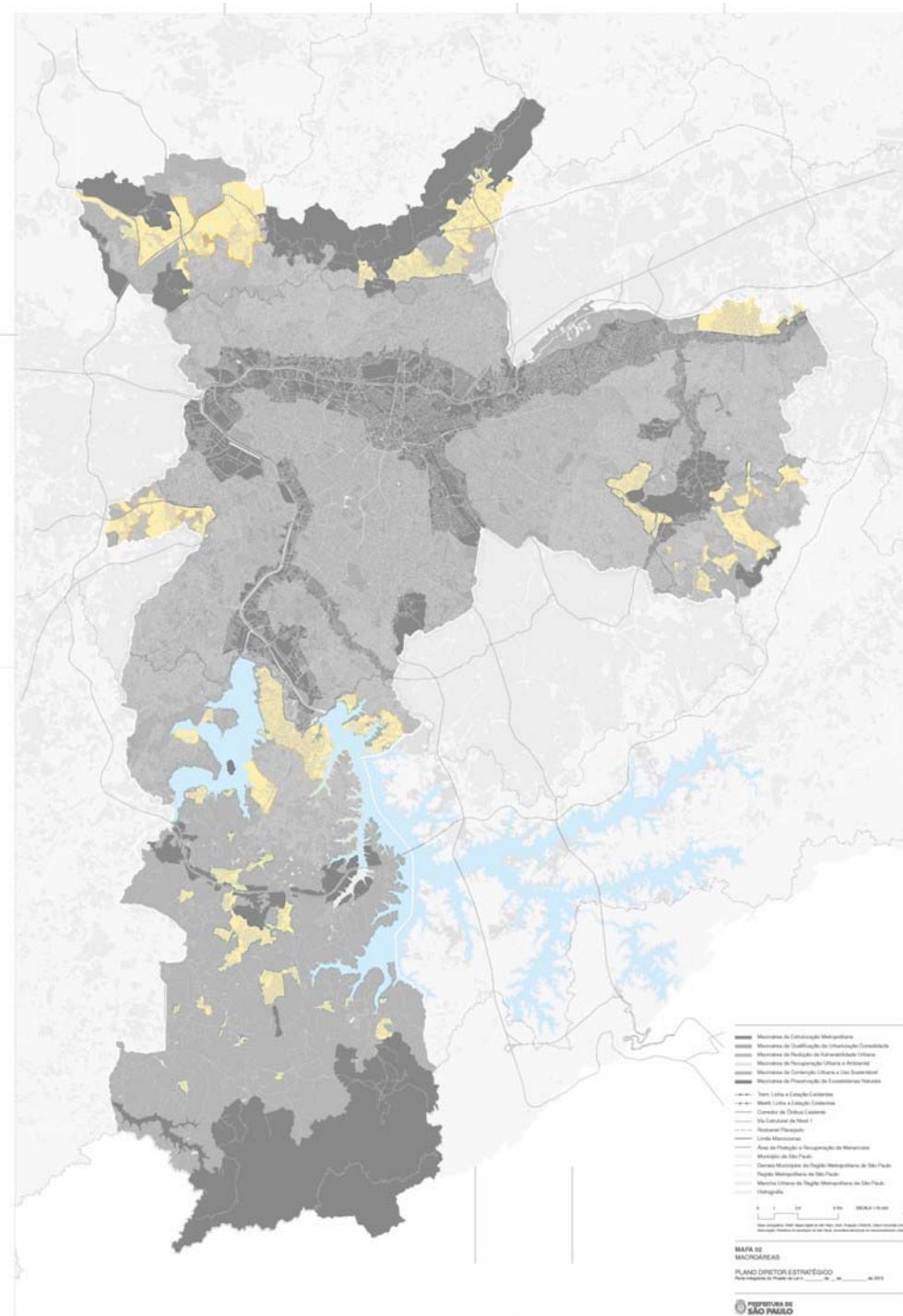
- unidades de conservação;
- estudo e relatório de impacto ambiental;
- estudo e relatório de impacto de vizinhança;
- avaliação ambiental estratégica;
- estudo de viabilidade ambiental;
- termo de compromisso ambiental;
- pagamento por prestação de serviços ambientais;
- legislação de proteção e recuperação dos mananciais e correlatas;
- direito de preempção;
- instrumentos de regularização fundiária;
- Entre outros.



# Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental

## Principais instrumentos aplicáveis:

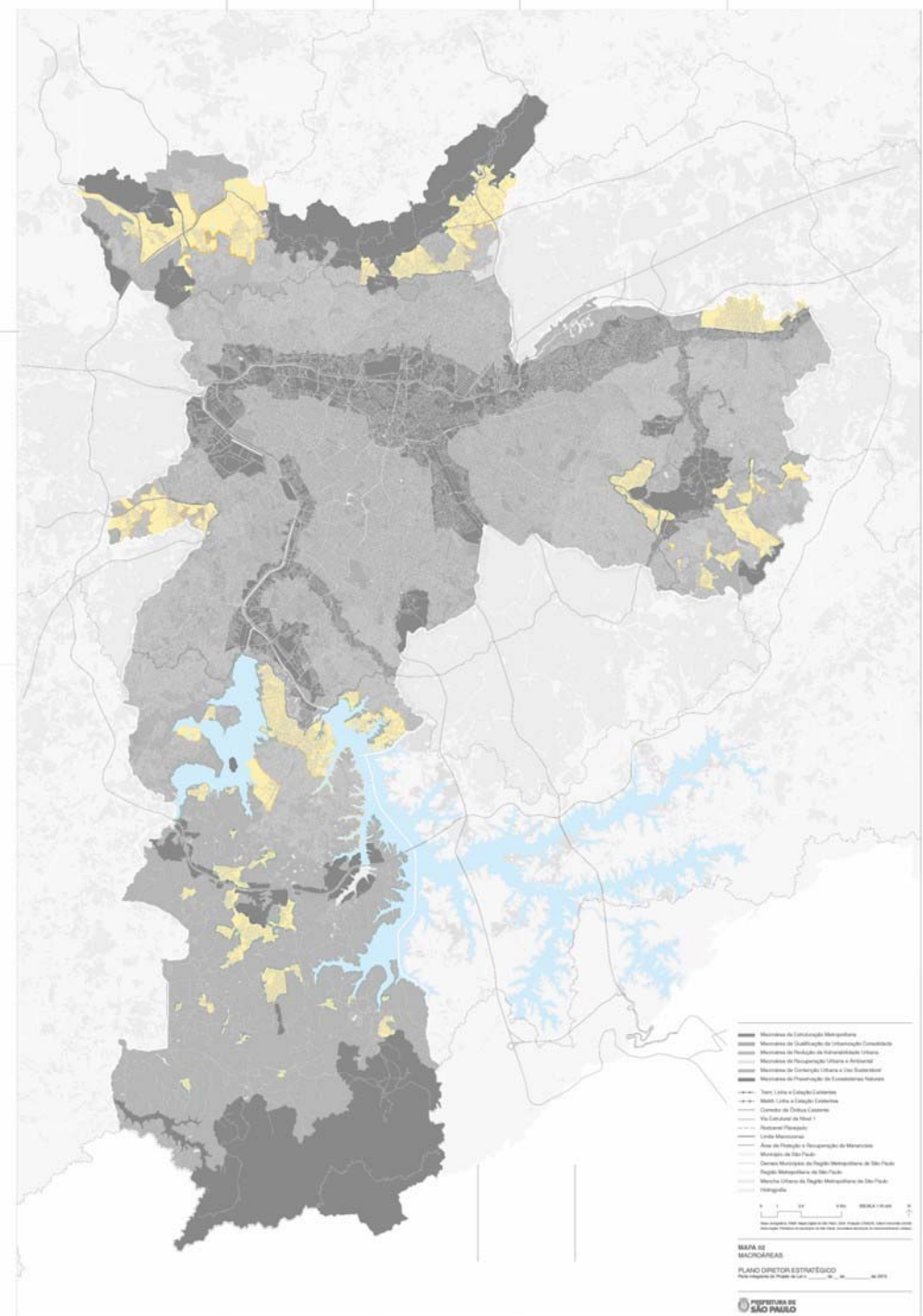
- zonas especiais de interesse social 1 e 4;
- zona especial de preservação cultural;
- concessão do direito real de uso;
- concessão de uso especial para fins de moradia;
- usucapião especial de imóvel urbano;
- plano de desenvolvimento do bairro;
- direito de superfície;
- direito de preempção;



# Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental

## Principais instrumentos aplicáveis:

- estudo e relatório de impacto de vizinhança;
- estudo e relatório de impacto ambiental;
- avaliação ambiental estratégica;
- termo de compromisso ambiental;
- pagamento por prestação de serviços ambientais;
- legislação de proteção e recuperação dos mananciais e correlatas;
- Entre outros.

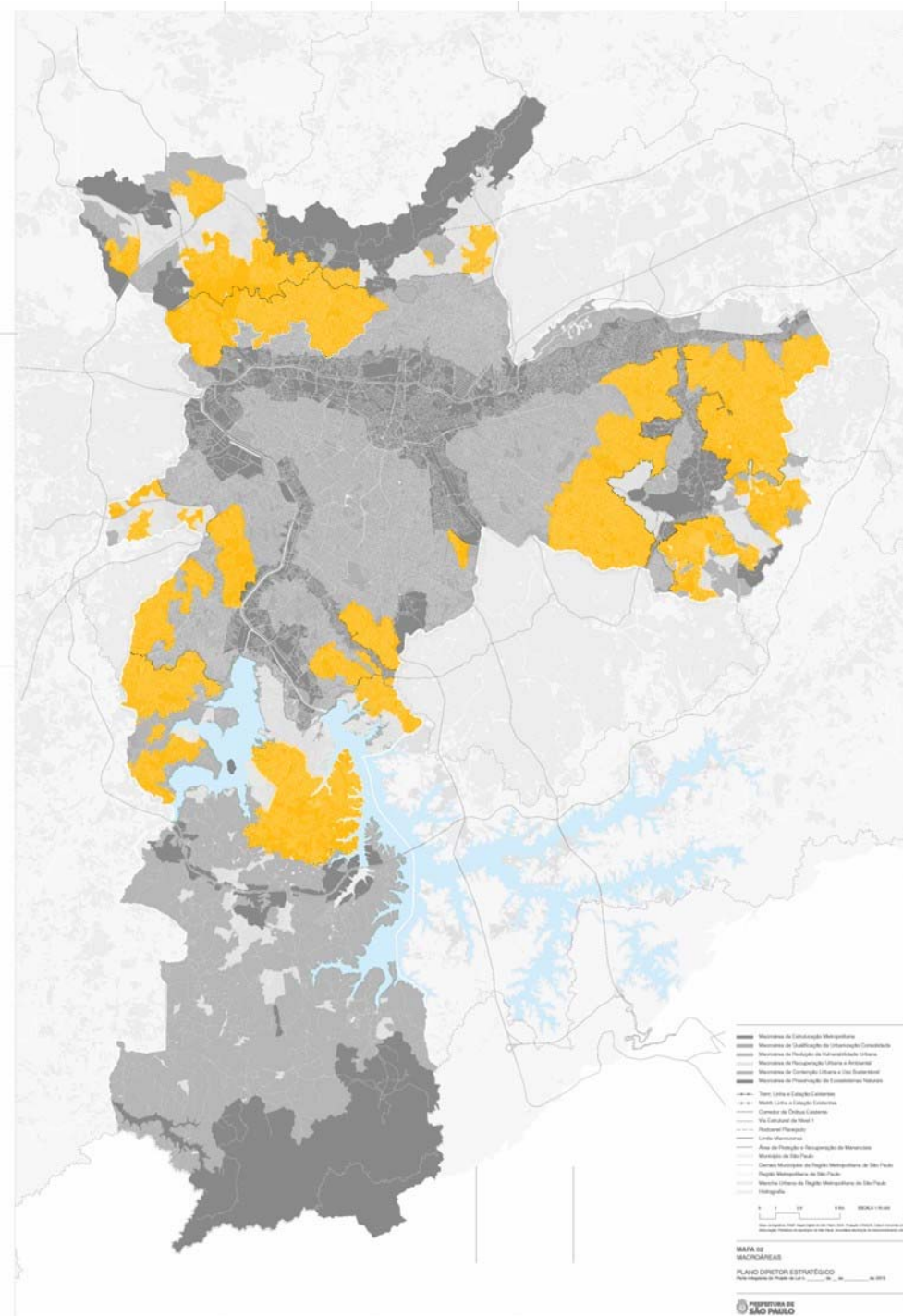




# Macroárea de Redução de Vulnerabilidade Urbana

## Principais instrumentos aplicáveis:

- zonas especiais de interesse social 1, 2, 3 e 4;
- concessão do direito real de uso;
- concessão de uso especial para fins de moradia;
- usucapião especial de imóvel urbano;
- legitimação de posse;
- demarcação urbanística;
- transferência de potencial construtivo;
- plano de desenvolvimento do bairro;
- direito de preempção;









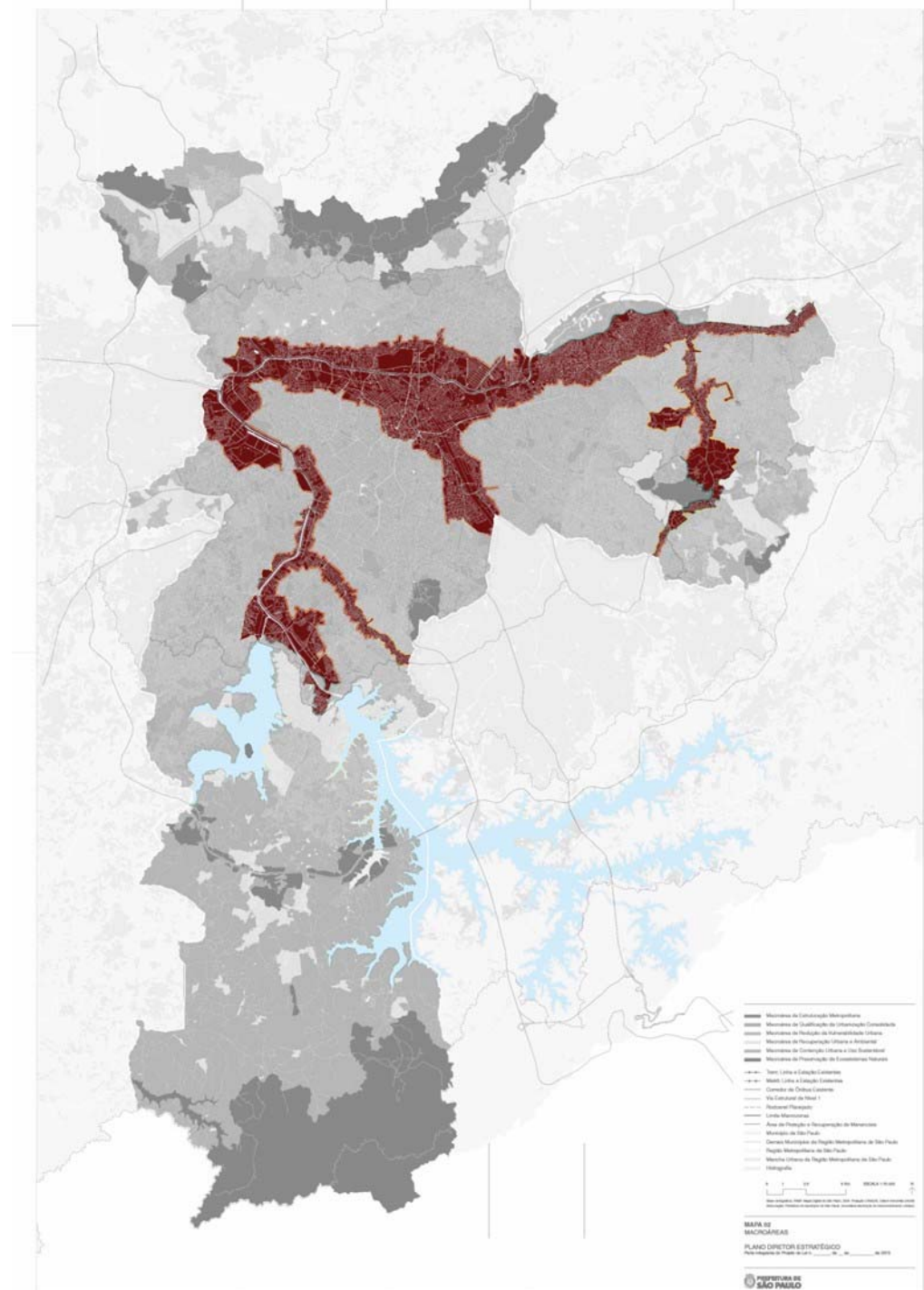




# Macroárea de Estruturação Metropolitana

## Principais instrumentos aplicáveis:

- zona especial de desenvolvimento econômico;
- transferência de potencial construtivo;
- plano de desenvolvimento do bairro;
- direito de superfície;
- direito de preempção;
- estudo e relatório de impacto de vizinhança;
- zona especial de preservação cultural;
- parcelamento, edificação e utilização compulsória;
- IPTU progressivo no tempo;
- desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;
- consórcio imobiliário;







# Imóveis não utilizados não edificados

- Terrenos ou glebas com área superior a 250 m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero), localizados:
  - Na Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada
  - Na Macroárea de Estruturação Metropolitana
  - Nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 e 3
  - Nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

# Imóveis subutilizados edificados

- Terrenos ou glebas com área superior a 250 m<sup>2</sup> com aproveitamento inferior a coeficiente de aproveitamento mínimo localizados:
  - Na Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada
  - Na Macroárea de Estruturação Metropolitana
  - Nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 e 3
  - Nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

# Imóveis não utilizados edificados

- Imóveis com aproveitamento igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo com, no mínimo, 80% da sua área construída desocupada a mais de um ano ininterrupto localizados:
  - Na Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada
  - Na Macroárea de Estruturação Metropolitana
  - Nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 e 3
  - Nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana



## Fórmula para o cálculo da contrapartida financeira da outorga onerosa de potencial construtivo adicional

- **$C = (A_t / A_c) \times V \times F_s$**

C: contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional

A<sub>t</sub>: área de terreno em m<sup>2</sup>

A<sub>c</sub>: área construída computável total pretendida no empreendimento em m<sup>2</sup>

V: valor do m<sup>2</sup> do terreno conforme a Planta Genérica de Valores

F<sub>s</sub>: fator de interesse social, entre 0 e 1

# Imóveis que podem transferir o potencial construtivo

- Imóveis urbanos, públicos ou privados, nos quais se pretende viabilizar:
  - A preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural
  - Programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e de provisão de habitação de interesse social
  - A implantação de planos e projetos urbanísticos de interesse público
  - A concretização dos investimentos prioritários previstos nesta lei.

# Fórmula para dimensionamento do potencial construtivo a ser transferido

- $PCr = [(Vtc / Vtr) \times (CAr / CAc)] \times PCpt$

PCr: Potencial construtivo equivalente a ser recebido por transferência

Vtc: Valor do m<sup>2</sup> do terreno cedente segundo a Planta Genérica de Valores

VTr: Valor do m<sup>2</sup> do terreno receptor segundo a Planta Genérica de Valores

CAr: Coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor

CAc: Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente

PCpt: Potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor

# Operação urbana consorciada, área de intervenção urbana e área de estruturação local

## Operação Urbana Consorciada

Projeto de Intervenção Urbana

Alteração de Parâmetros Urbanísticos

Emissão de CEPACs

Lei Específica

## Área de Intervenção Urbana

Projeto de Intervenção Urbana

Alteração de Parâmetros Urbanísticos

Lei Específica

## Área de Estruturação Local

Projeto Urbanístico de Promoção Pública

Sem Alteração de Parâmetros Urbanísticos