

Experiências referenciais de revisão de Planos Diretores: **Plano Diretor Estratégico de São Paulo**

16.01.2025



Roteiro

1. Contextualização da revisão do marco regulatório da política urbana em São Paulo – 2013 a 2016
2. Diferenças, desigualdades, demandas: compreendendo os principais problemas da cidade de São Paulo
3. Plano Diretor Estratégico de 2014
4. Instrumento da Quota Ambiental e seu potencial para contribuir com a adaptação às mudanças climáticas em São Paulo

Contextualização da revisão do marco regulatório da política urbana em São Paulo | 2013 a 2016



- Legado de uma experiência prodigiosa de um dos primeiros planos diretores pós Estatuto da Cidade elaborado em 2002, tendo o urbanista Jorge Wilhelm como secretário. O Plano Diretor Estratégico de 2002 inovou na implementação de alguns instrumentos estratégicos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- Fortalecimento do tema da mobilidade urbana em escala nacional e local: aprovação da política nacional de mobilidade urbana em 2012 e manifestações em 2013.
- Demanda de revisão pelo ciclo decenal previsto no Estatuto da Cidade.
- Tentativa fracassada de revisão do Plano Diretor pela gestão anterior Serra/Kassab.
- Saturação dos estoques de potencial construtivo adicional por usos e distritos: forte expectativa do setor imobiliário para “liberação” do potencial construtivo.

- Pretensão de revisar não somente o Plano Diretor, mas todo o marco regulatório da política urbana: Plano Diretor Zoneamento, Planos Regionais Estratégicos, Código de Obras e Edificações, Planos setoriais de mobilidade e habitação.
- Compromisso político: leis revisadas são leis aprovadas e não meramente encaminhadas para a Câmara Municipal.
- Início de um novo governo (prefeito Fernando Haddad).
- Momento de introdução das redes sociais, da internet e de experiências digitais no processo participativo.
- Processo de preparação da Conferência Habitat III em Quito.

SE A TARIFA NÃO
BAIXAR, SÃO PAULO
VAI PARAR!



SÃO PAULO
AL.ORG.BR

Plano Diretor da cidade de São Paulo vence prêmio de agência da ONU

Publicado em 09/01/2017

Atualizado em 09/01/2017

 AUMENTAR LETRA DIMINUIR LETRA

O Plano Diretor da cidade de São Paulo foi uma das quatro iniciativas municipais premiadas em concurso do ONU-Habitat de melhores práticas urbanas. O Parque Linear Rachel de Queiroz, de Fortaleza (Ceará), recebeu menção honrosa.



AGÊNCIAS

ONU/HABITAT

+ NOTÍCIAS DO BRASIL

Debate na Suíça sobre HIV e direitos humanos celebra indicação ao Emmy Kids da websérie da Globo com parceria técnica do UNAIDS

06/04/2018

Jogadora Marta diz que esporte pode promover educação e igualdade de gênero

06/04/2018

Projeto comunitário de taekwondo promove inclusão pelo esporte

06/04/2018

No Rio, time gay de futebol defende fim da homofobia no esporte

06/04/2018

Porque a experiência de revisão do marco regulatório de São Paulo é relevante

- Porque reconhece a cidade real, especialmente as suas desigualdades.
- Porque propõe uma mudança radical na matriz de mobilidade urbana, englobando uma grande mudança na forma (estrutura) urbana.
- Porque viabiliza o direito à cidade para quem mais precisa.
- Porque contribui com a redução das emissões e consequentemente com a mitigação no contexto das mudanças climáticas.
- Porque define estratégias eficazes para viabilizar seus objetivos, especialmente a modelagem da regulação urbanística e a implementação de instrumentos urbanísticos e de financiamento do desenvolvimento urbano.

Diferenças, desigualdades, demandas: compreendendo os principais problemas da cidade de São Paulo



Problemas da prevalência do transporte individual e particular sobre o transporte público e o transporte ativo



O automóvel transporta menos pessoas, polui mais e gera maior congestionamento

Comparação do desempenho dos modos de transporte no Município de São Paulo

	ÔNIBUS	CARRO	BICICLETA
MÉDIA DE PASSAGEIROS Considerando todos sentados	36	1,5	1
EMIÇÃO DE CO ₂ Emissão em kg de CO ₂ /litro/passageiro	0,08	1,46	0
VELOCIDADE MÉDIA Em km/h	21	14,1	20

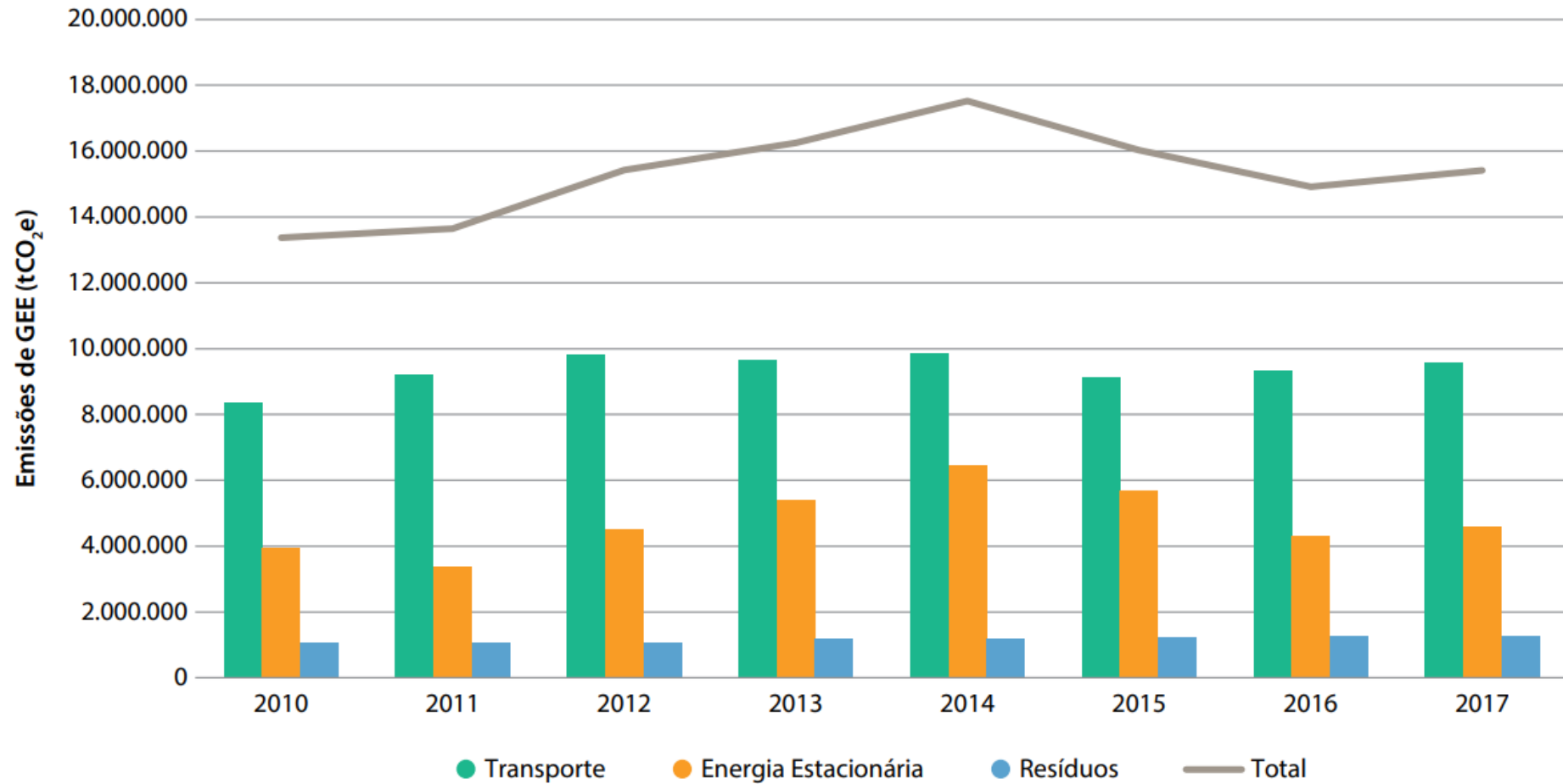
Fonte:

SMT/CET/SPTRANS

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.

O setor de transporte é o maior responsável pelas emissões...

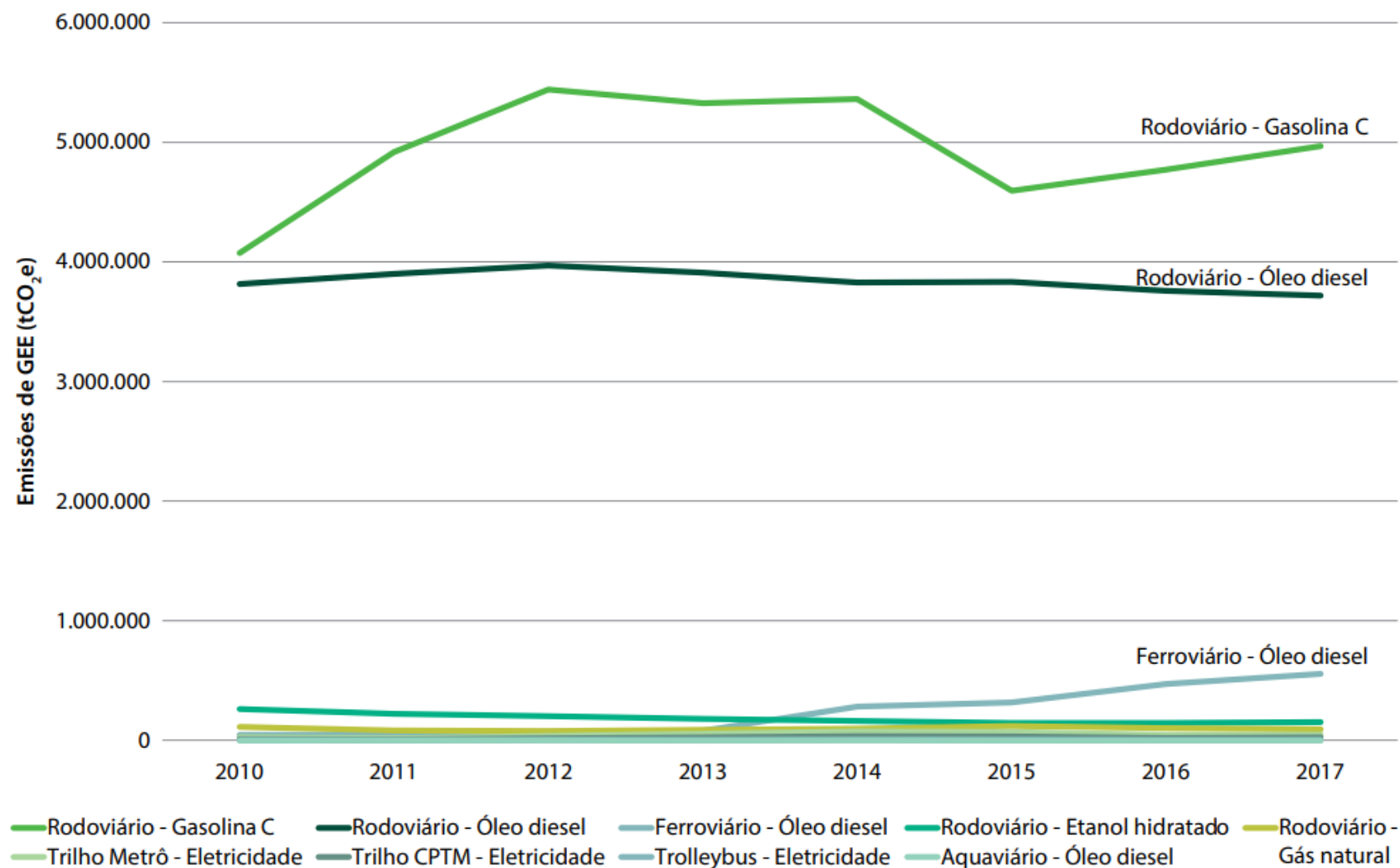
Figura 49: Emissões de gases de efeito estufa por setores GPC - BASIC.



Fonte: Plano Municipal de Ação Climática - Panclima

sendo o automóvel individual o maior dentre todos os meios de transporte

Figura 51: Emissões de GEE do setor Transporte.



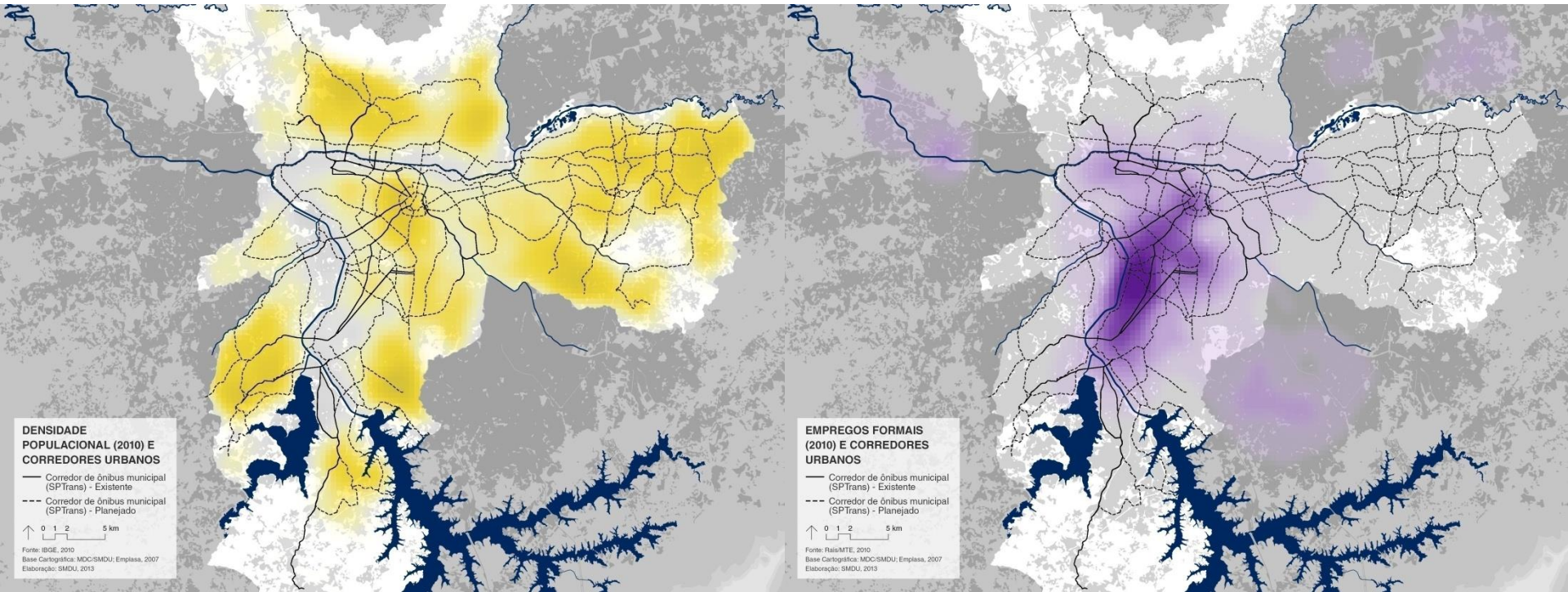
Fonte: Plano Municipal de Ação Climática - Panclima

Problema do espraiamento da ocupação urbana no território: distanciamento da maior parte da população dos empregos, gerando sobrecarga nos sistemas de transporte e maior dispêndio de tempo nos deslocamentos diários



Concentração de empregos e dispersão da moradia no território:
necessidade de maior quantidade e extensão dos deslocamentos diários da
população...

Densidades populacionais e de emprego por habitante MSP | 2010



Fonte: SMDU/DEINFO

... que gera sobrecarga na rede de transporte público e no sistema viário



Fonte: Sao Paulo, Brasil

A população de baixa renda é que mais sofre com o modelo insustentável de mobilidade urbana

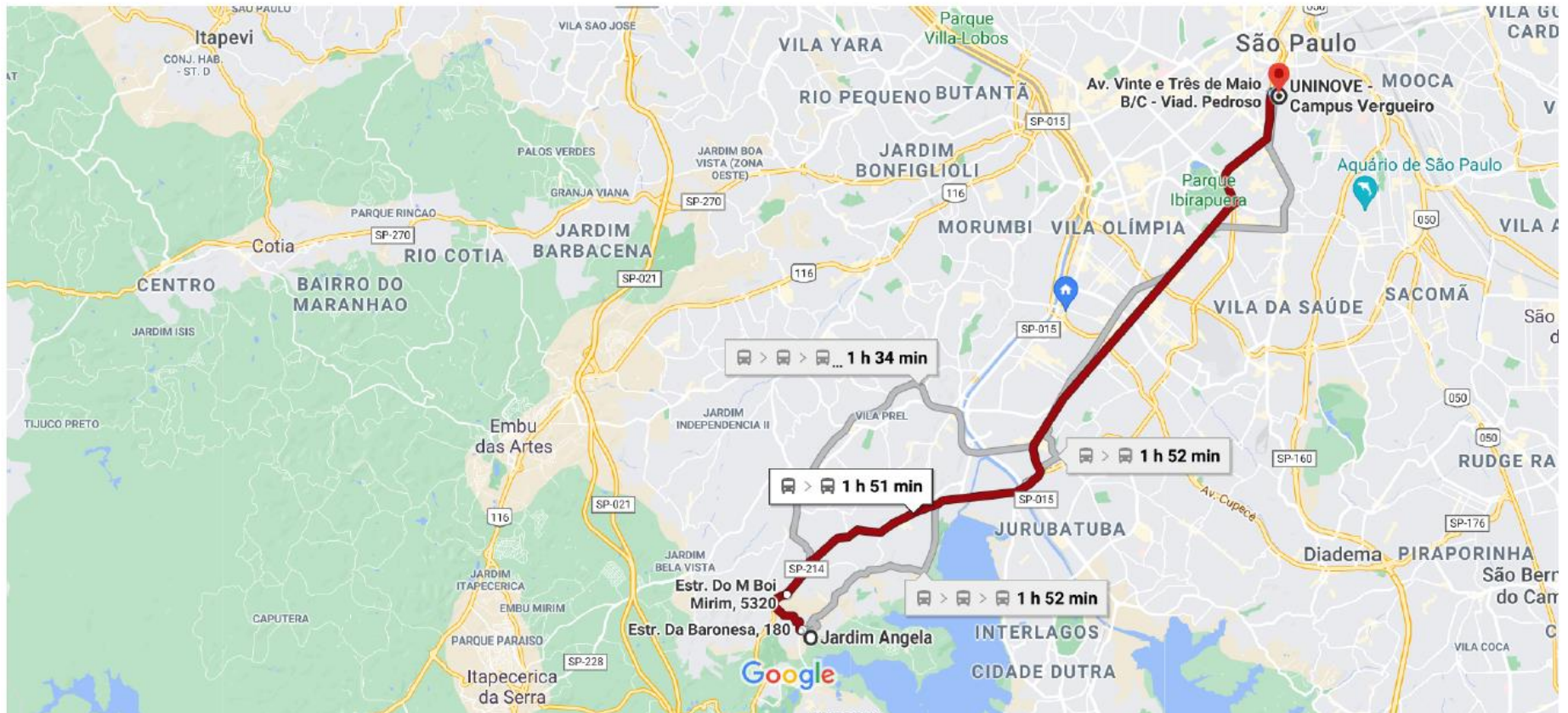


Comparação de territórios em São Paulo

Google Maps

de Jardim Angela, São Paulo - SP, 04941-175 a UNINOVE - Campus Vergueiro

07:02 - 08:53 (1 h 51 min)



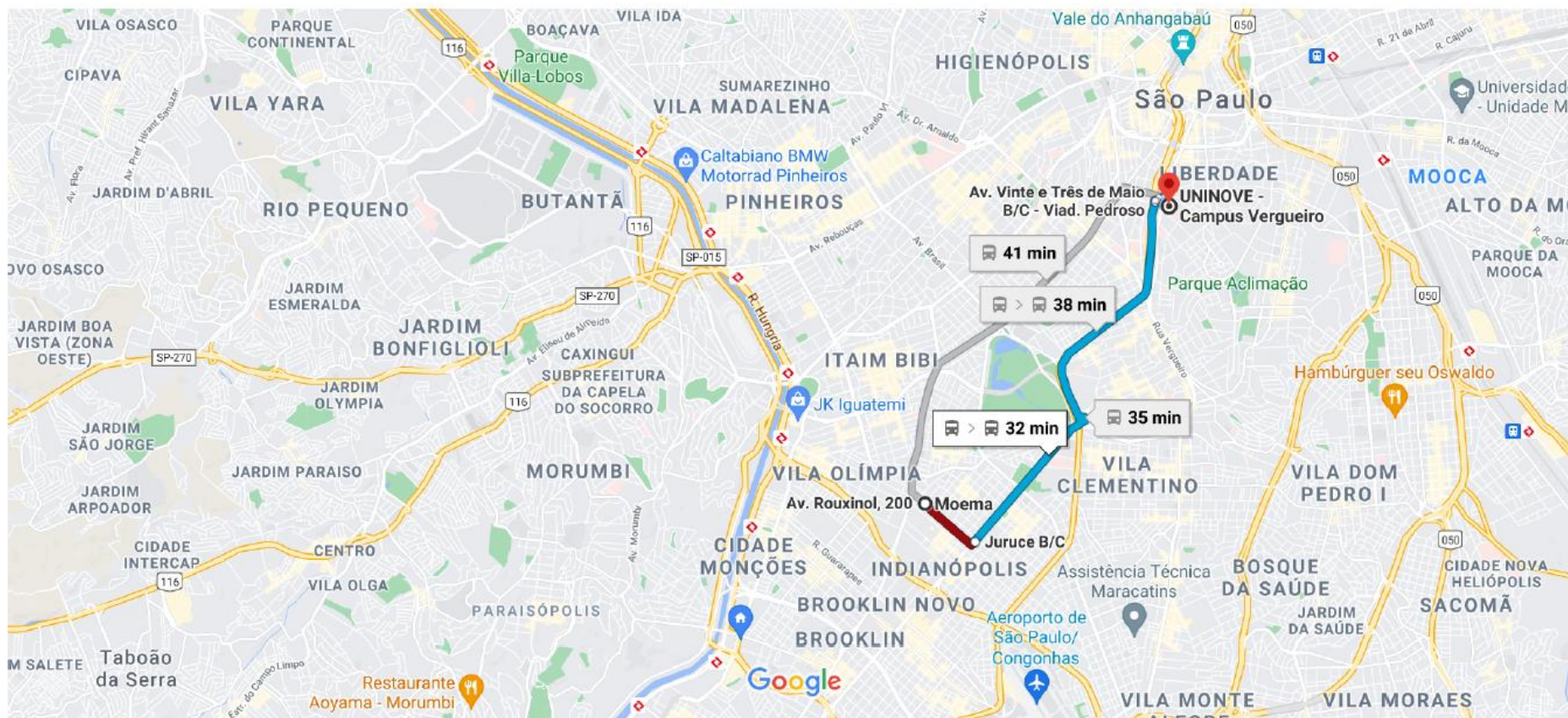
Dados do mapa ©2021 Google 2 km

Comparação de territórios em São Paulo



de Moema, São Paulo - SP a UNINOVE - Campus Vergueiro

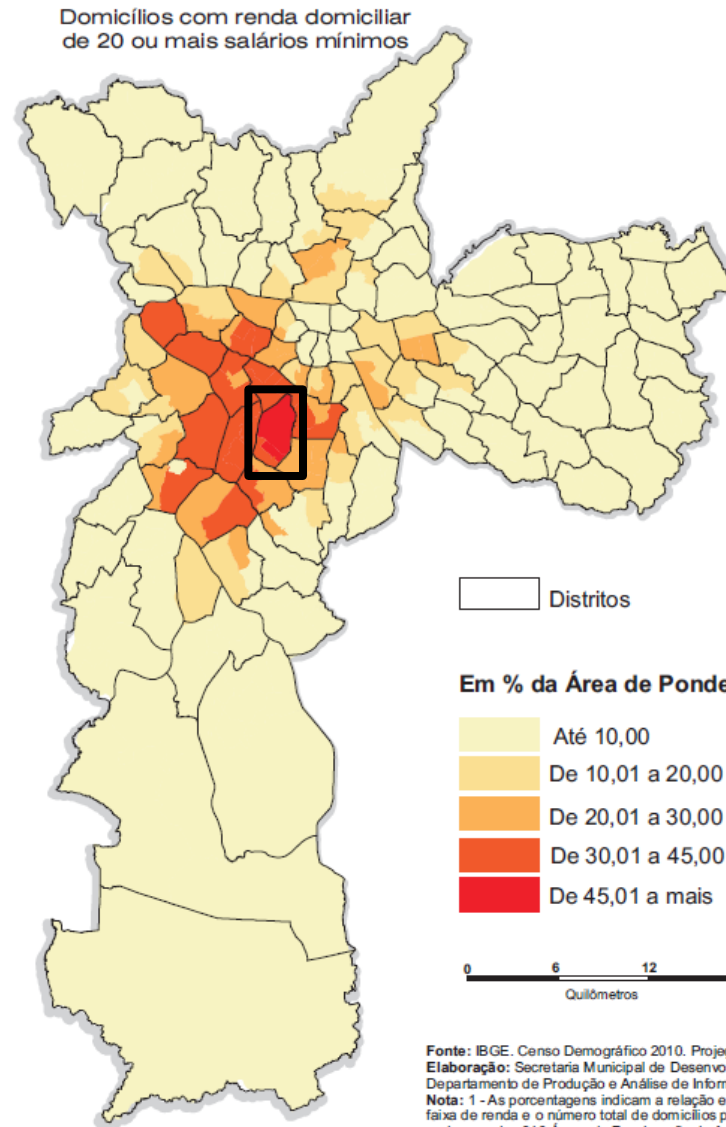
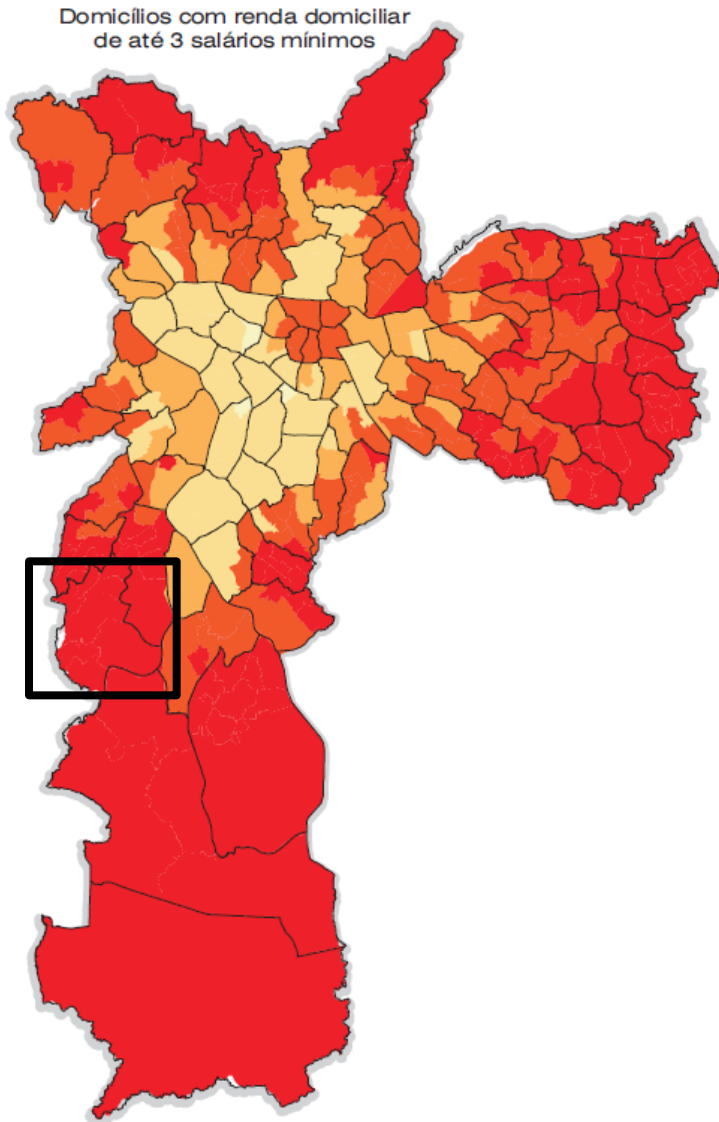
07:05 - 07:37 (32 min)



Dados do mapa ©2021 Google 2 km

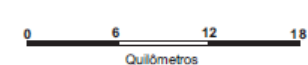
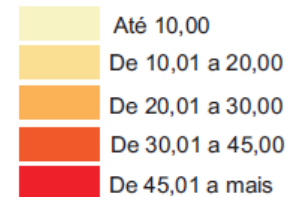
Comparação de territórios em São Paulo

Distribuição de Domicílios, segundo Faixa de Renda Município de São Paulo 2010



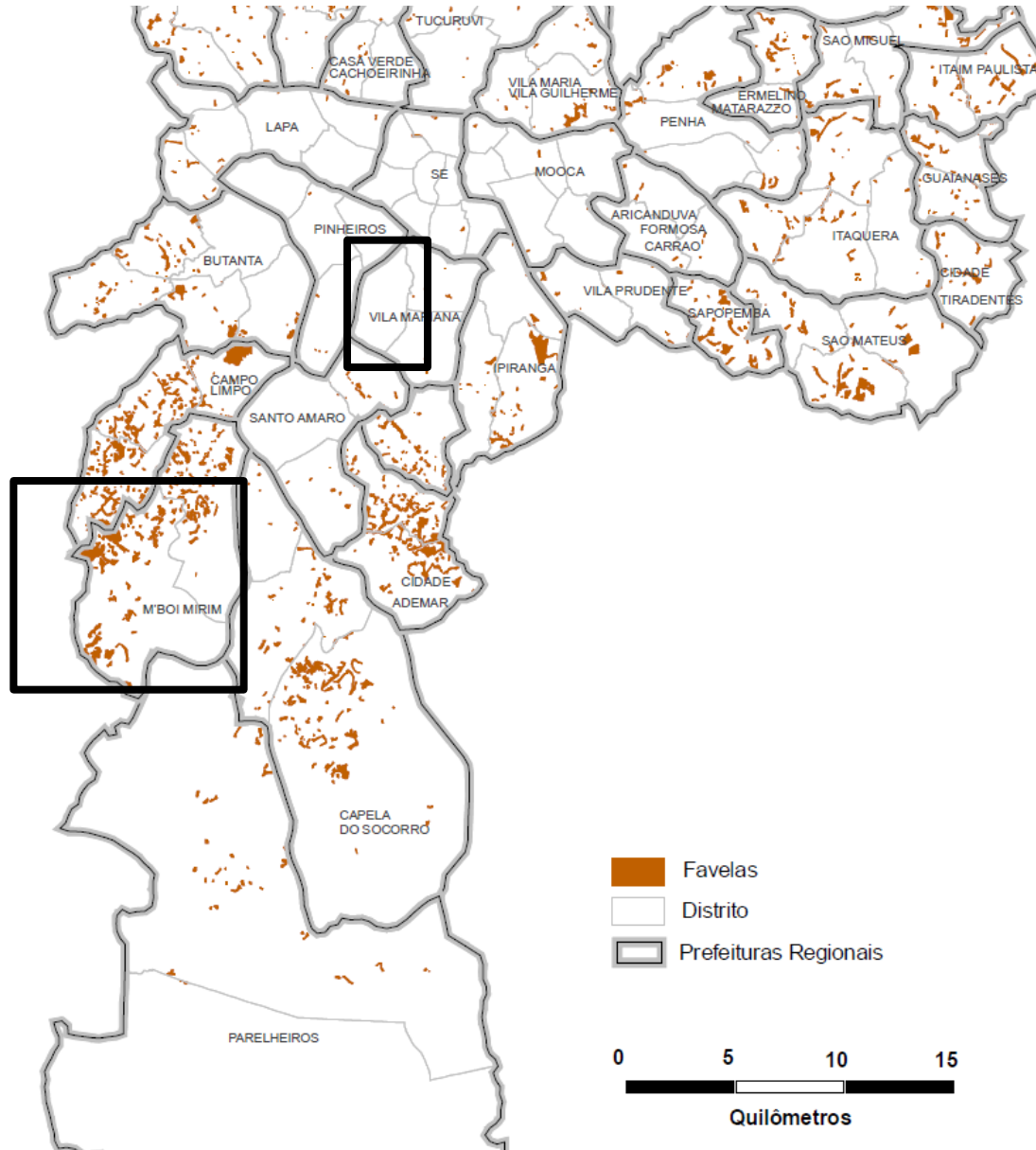
Distritos

Em % da Área de Ponderação - AEDS



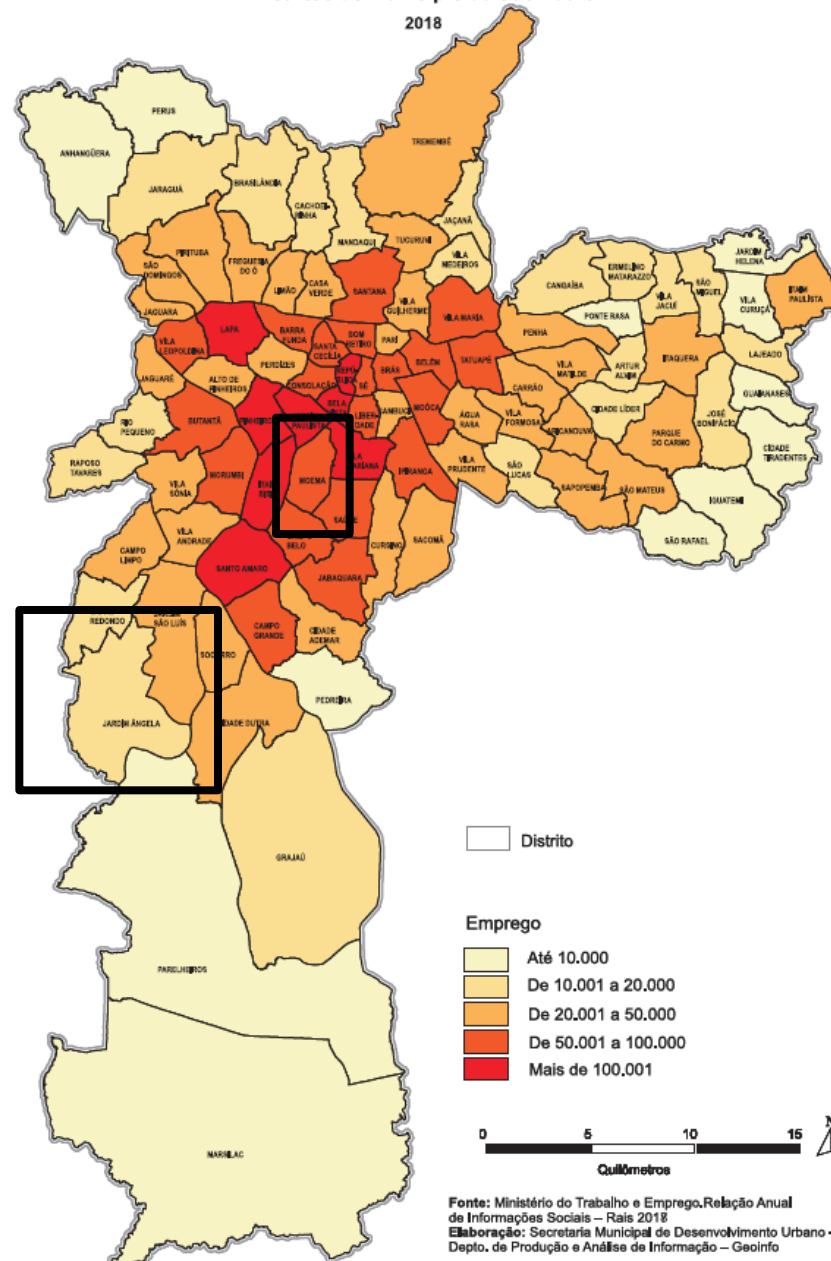
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010, Projeção Estatística da Amostra.
Elaboração: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU /
Departamento de Produção e Análise de Informação – DEINFO.
Nota: 1 - As porcentagens indicam a relação entre domicílios de determinada
faixa de renda e o número total de domicílios permanentes, referentes a
cada uma das 310 Áreas de Ponderação da Amostra do Censo 2010.
2 - A distribuição domiciliar com até 3 s.m. inclui os domicílios sem rendimento.

Comparação de territórios em São Paulo

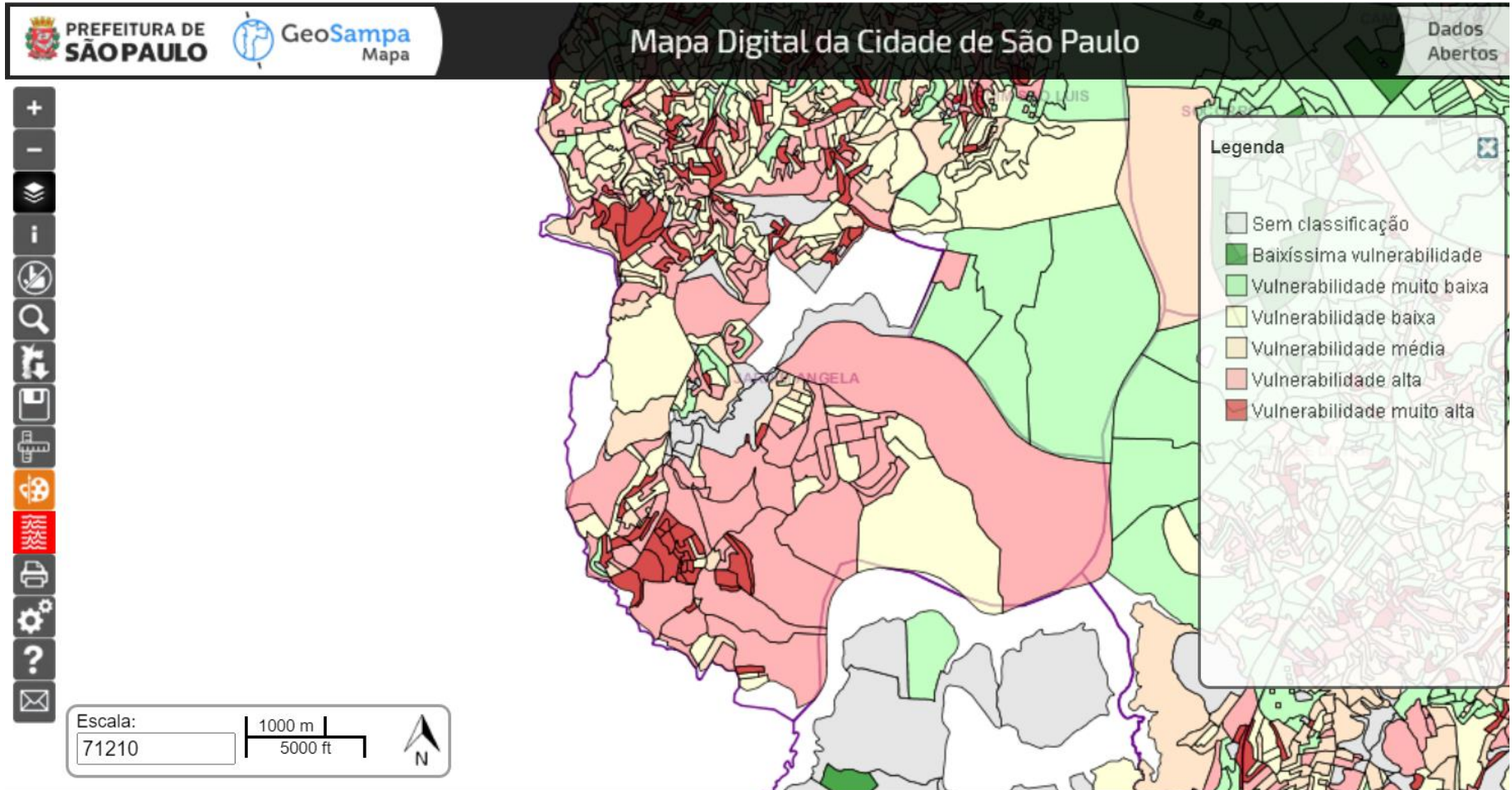


Comparação de territórios em São Paulo

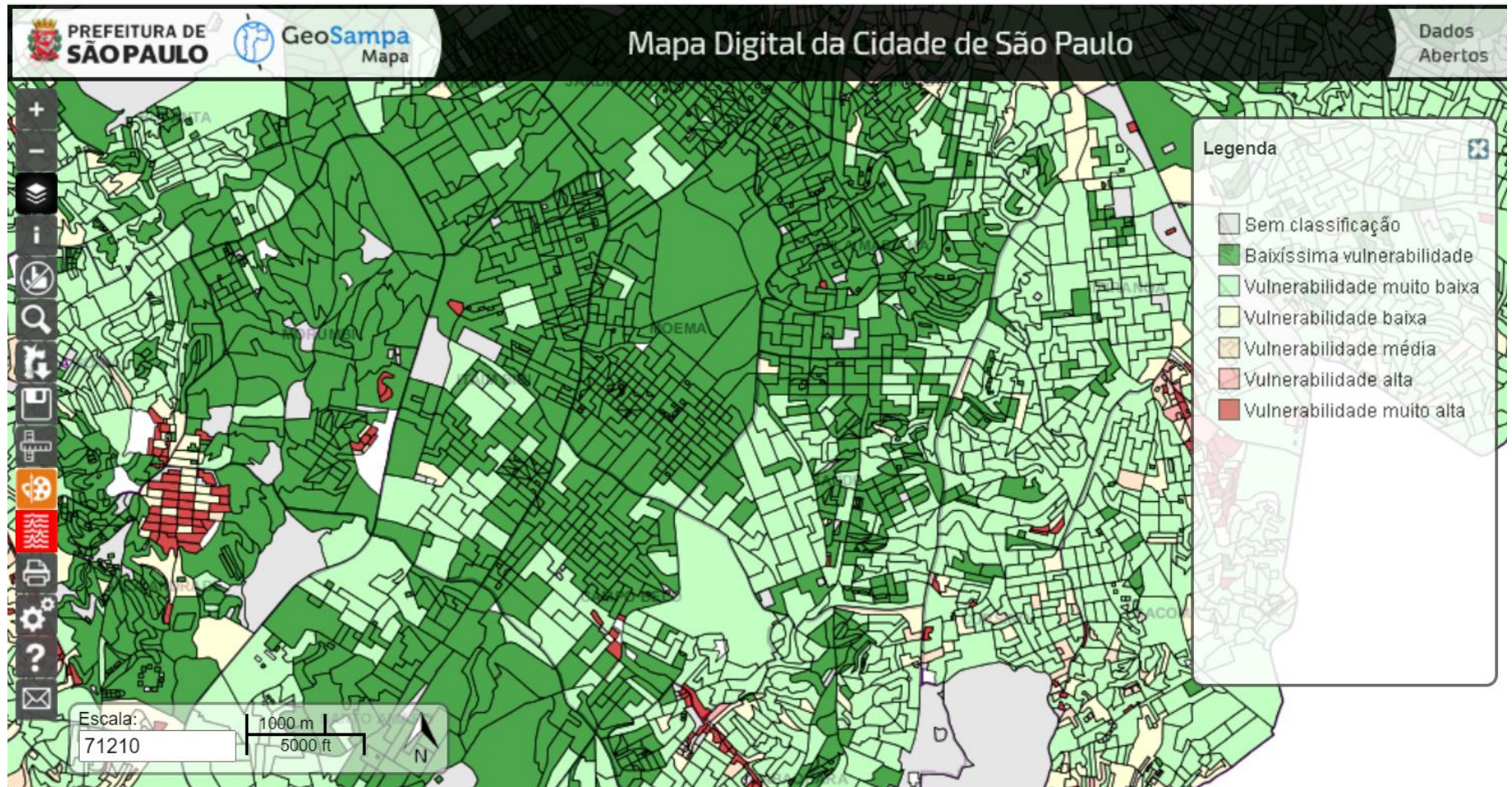
Distribuição do Emprego Formal, exclusive Administração Pública Distritos do Município de São Paulo



Comparação de territórios em São Paulo



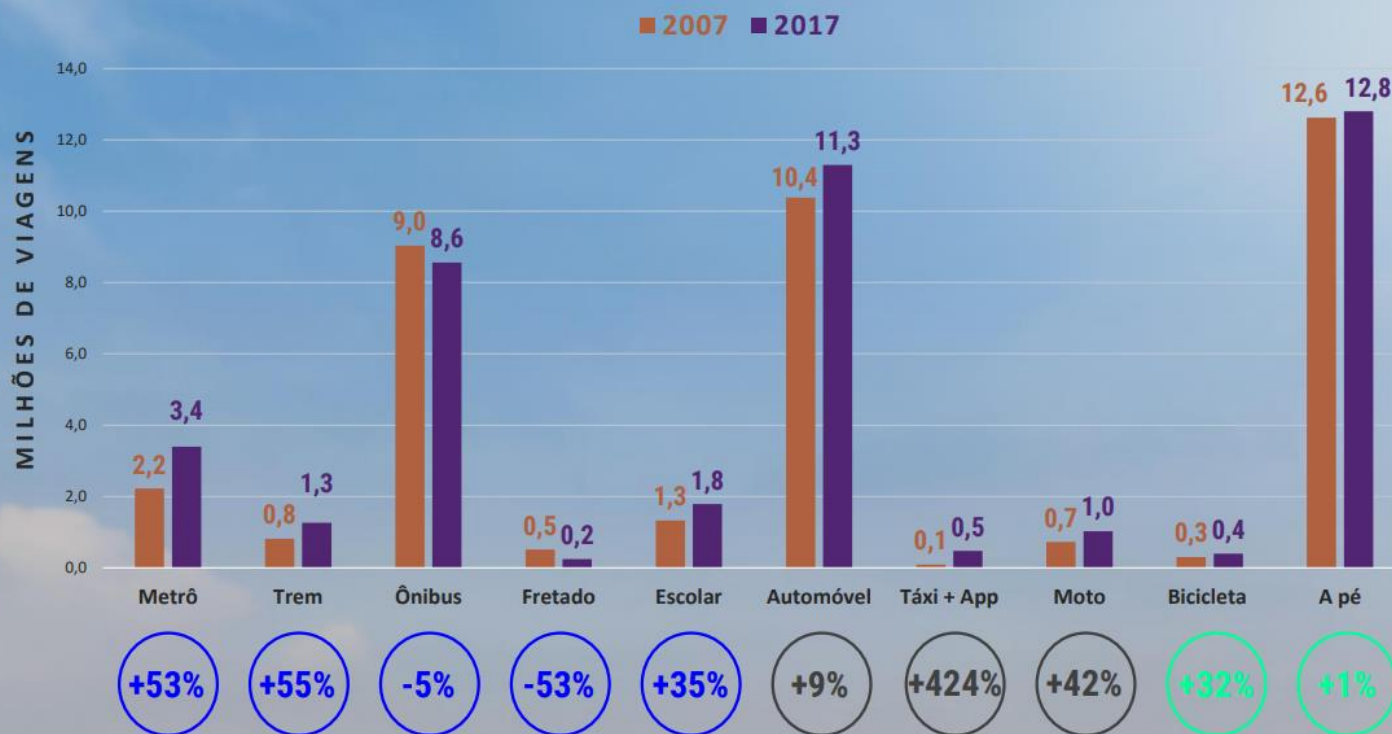
Comparação de territórios em São Paulo



Tendências

>> PESQUISA DOMICILIAR – 2007-2017

DISTRIBUIÇÃO DAS VIAGENS DIÁRIAS POR MODO PRINCIPAL

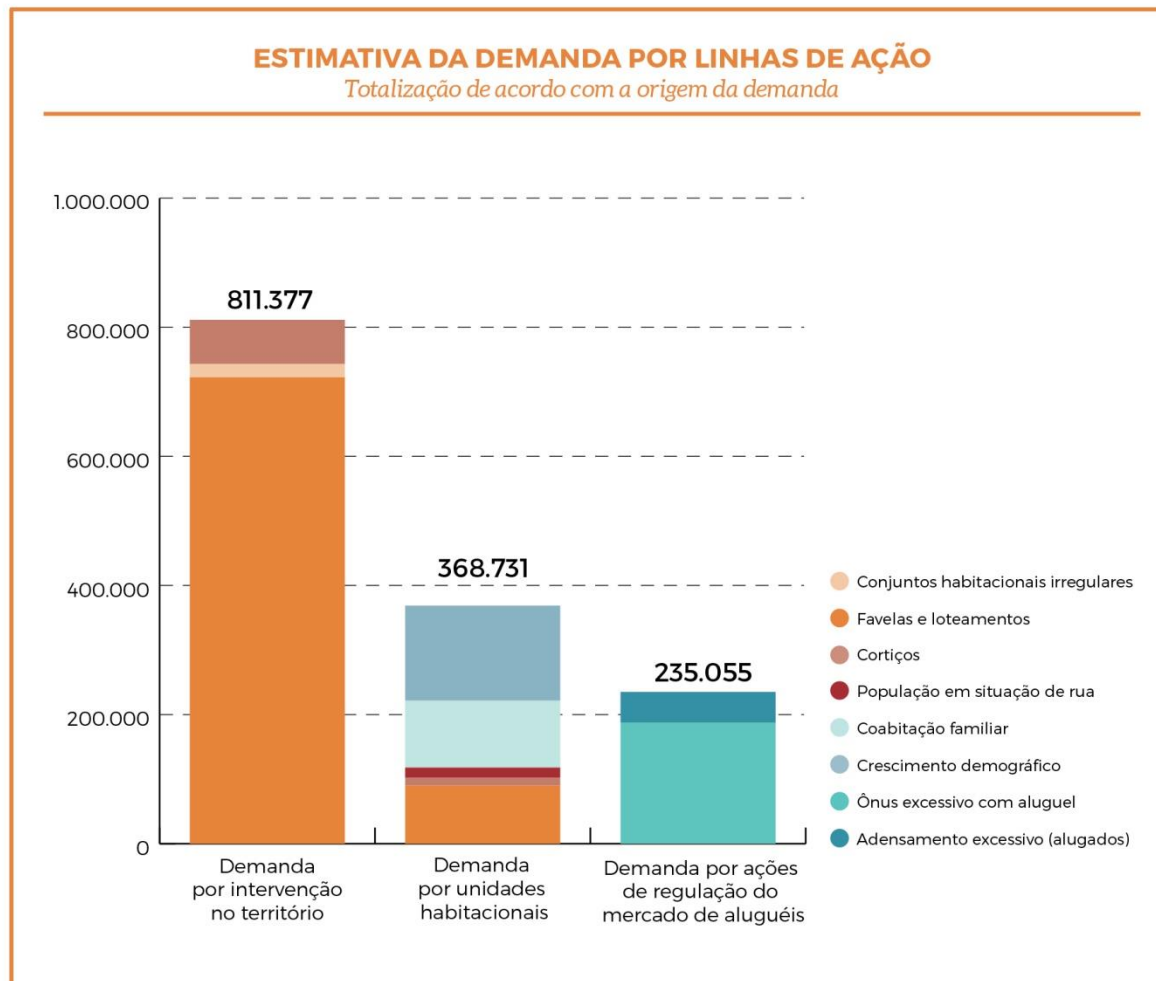


Fonte: Pesquisa OD 2017.



Dimensão das carências urbanas
e da desigualdade em São Paulo

Demandas habitacionais por tipo



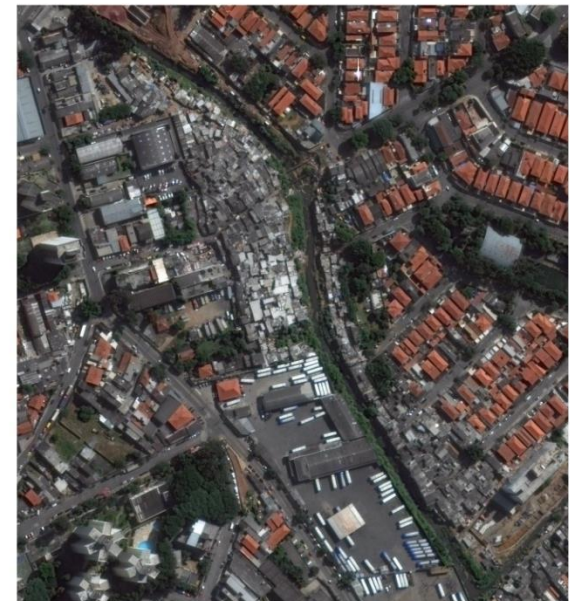
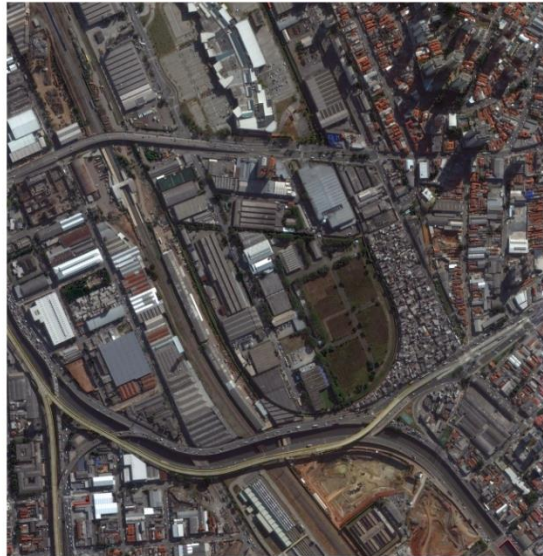
Fonte: Plano Municipal de Habitação 2016 | Caderno para discussão pública

A expressão da desigualdade no território

A expressão da desigualdade no território



A expressão da desigualdade no território



Síntese das dinâmicas territoriais

os empregos e principais serviços estão concentrados no centro expandido

A melhoria na qualidade dos bairros centrais acaba resultando na sua valorização, fazendo com que a maioria das pessoas não consiga viver nestes bairros

Consequentemente, grande parte da população precisa viver na periferia, gastando muito tempo no deslocamento casa-trabalho

EMPREGOS FORMAIS (2010) E CORREDORES URBANOS

- Corredor de ônibus municipal (SPTrans) - Existente
- Corredor de ônibus municipal (SPTrans) - Planejado

0 1 2 5 km

Fonte: Rais/MTE, 2010
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2013

Plano Diretor Estratégico de 2014



Plano Diretor Estratégico de 2014: **estratégia global**



Ordenamento por macroáreas | Identificação de territórios estratégicos

Eixos de estruturação da transformação urbana | DOTS

Redução das vulnerabilidades sociais

Preservação, proteção e qualificação ambiental

**Plano Diretor Estratégico de 2014:
estratégia de indução do desenvolvimento urbano nos
eixos de transporte público**



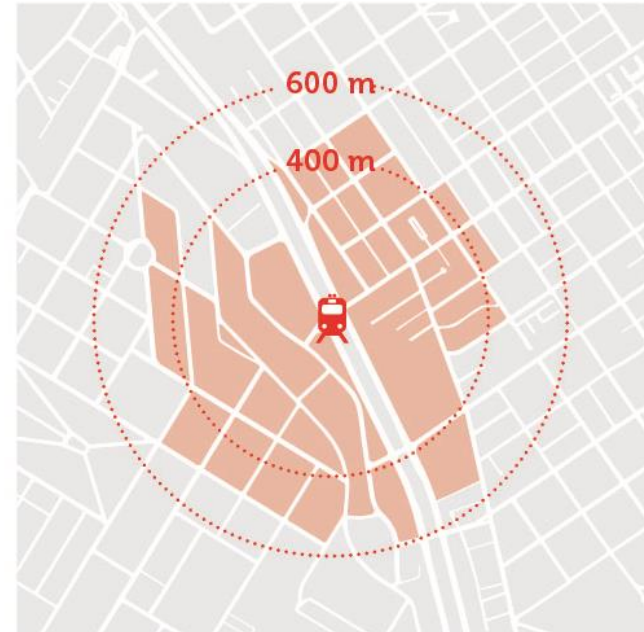
Eixos de estruturação da transformação urbana | definição da área de influência



----- 🚌 = Eixo da via

Corredor de ônibus

Veículos Leves sobre Pneus (VLP) – Em
vias não elevadas



• 🚆 = Acesso às estações

Trem

Metrô

Monotrilho

Veículos Leves sobre Trilhos (VLT)

Veículos Leves sobre Pneus (VLP) – Em vias elevadas

EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

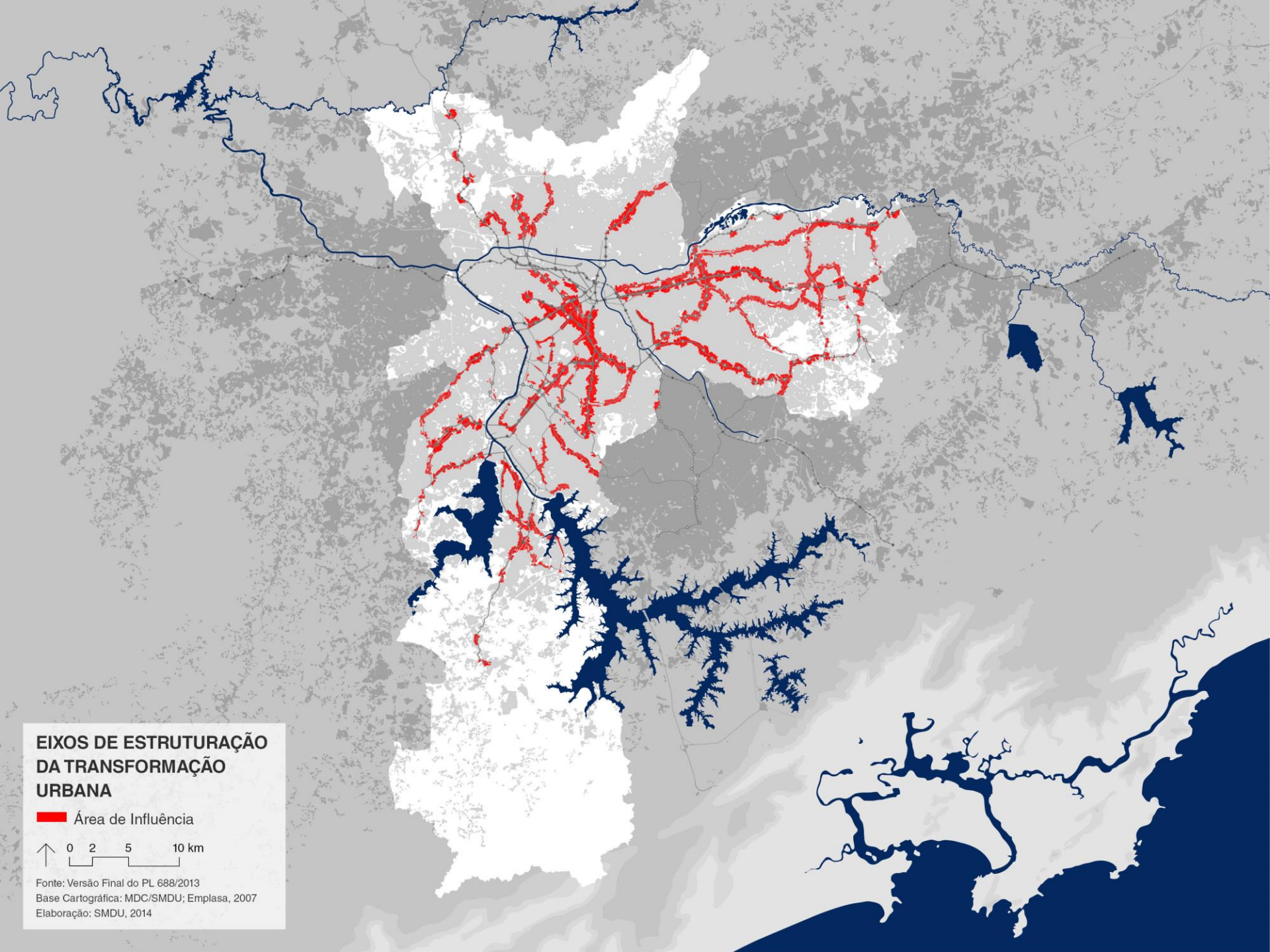
Área de Influência

0 2 5 10 km

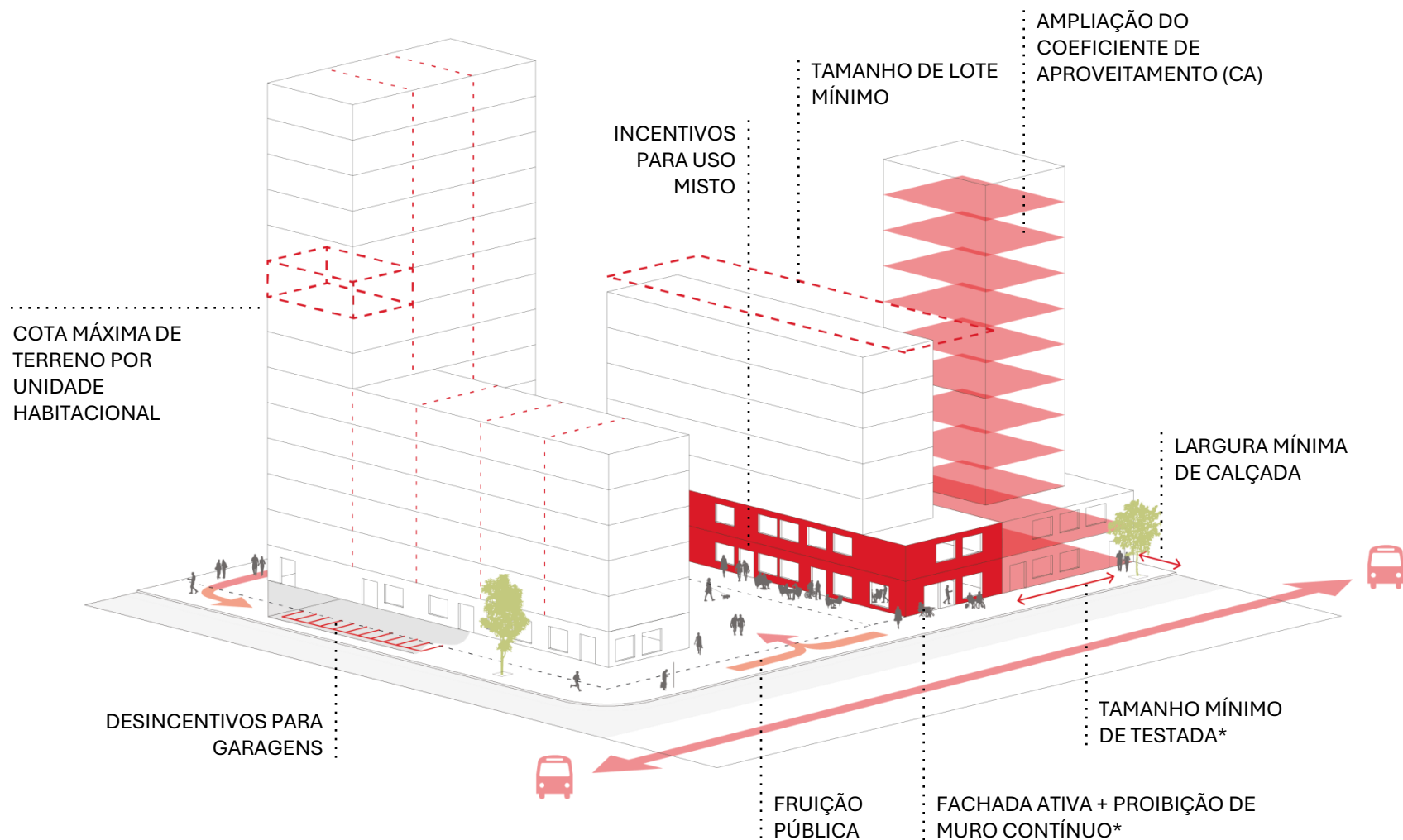
Fonte: Versão Final do PL 688/2013

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007

Elaboração: SMDU, 2014



Eixos de estruturação da transformação urbana | mecanismos de regulação para qualificação urbana



1* Lotes com área superior a 5.000 m² 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.

Fachada ativa

ativa



convidativa



Exemplo de fachadas ativas e inativas

Fonte: GEHL, Ian. *Cidade para Pessoas. São Paulo, Perspectiva, 2013. p. 241.*

mista



monótona



inativa



Fachada ativa



Exemplo de fachadas ativas e inativas.

Fonte: GEHL, Ian. *Cidade para Pessoas. São Paulo, Perspectiva*, 2013. p. 117.

Alargamento de calçada para dentro do lote (utilização do recuo frontal)



Exemplo de ocupação do recuo frontal e de sua utilização para ampliação da calçada.

Fonte: Daniel Todtmann Montandon.

Fruição pública



Cota de terreno máxima por unidades de habitação

$$N = \frac{(CAu \times At)}{(CAmax \times Q)}$$

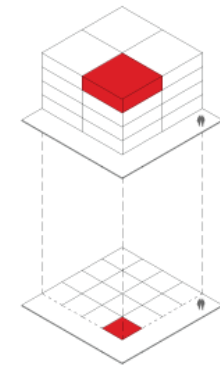
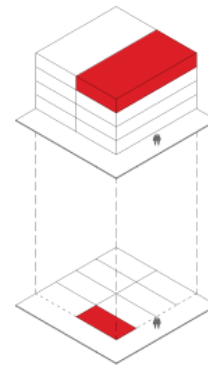
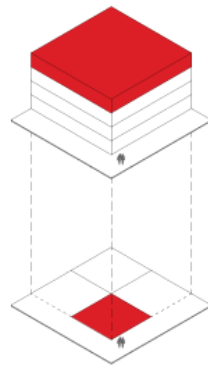
N Número mínimo de unidades

CAu Coeficiente de aproveitamento do projeto

At Área do terreno

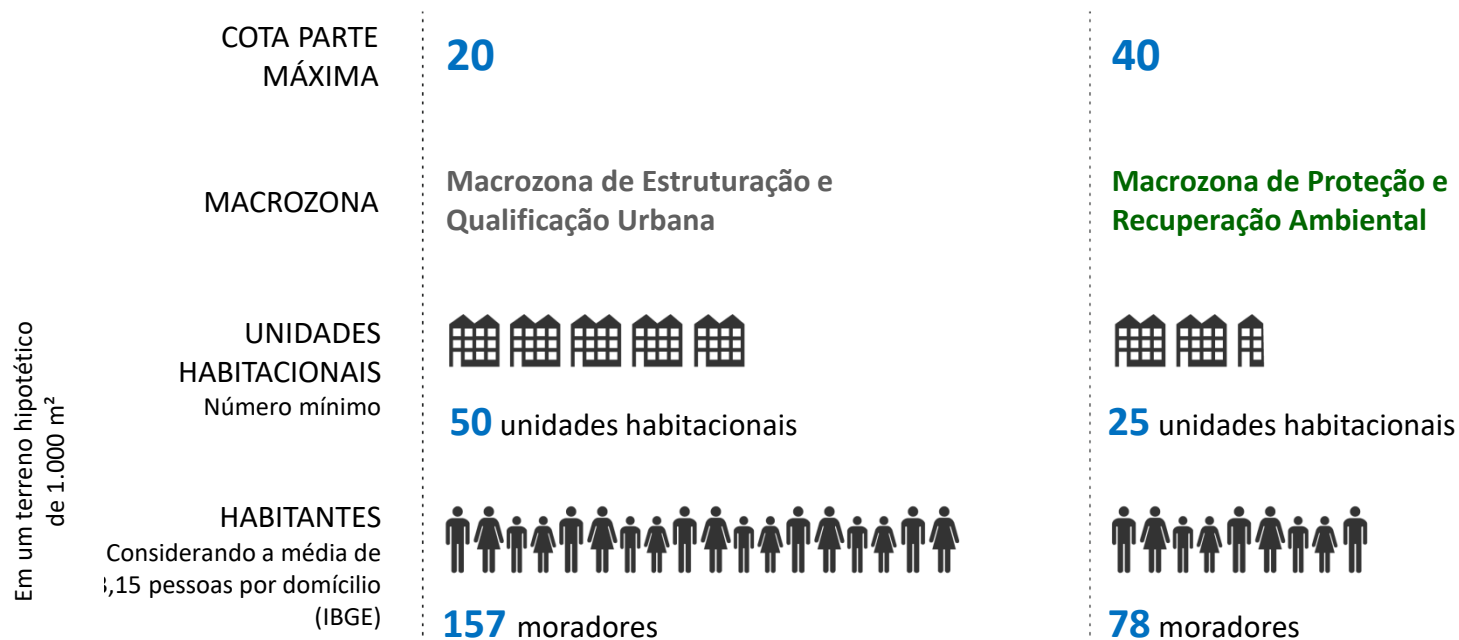
CAmax Coeficiente de aproveitamento máximo

Q Cota máxima de terreno por unidade habitacional



Fonte: SMDU | Plano Direto Estratégico Ilustrado.

Cota de terreno máxima por unidades de habitação



Fonte: SMDU | Plano Direto Estratégico Ilustrado.

Cota parte máxima de unidades por área de terreno | exemplo edifício Copan



Área de terreno: 6.006,35m²

Área construída: 120.000m²

Número de apartamentos: 1.160

Número de lojas: 73

Número de vagas de garagem: 221

Número estimado de moradores: 2.320

Cota parte: 5,17 m² / unidade

Cota parte máxima de unidades por área de terreno | exemplo edifício Louveira



Área de terreno: 1.575m^2

Área construída: 5.400m^2

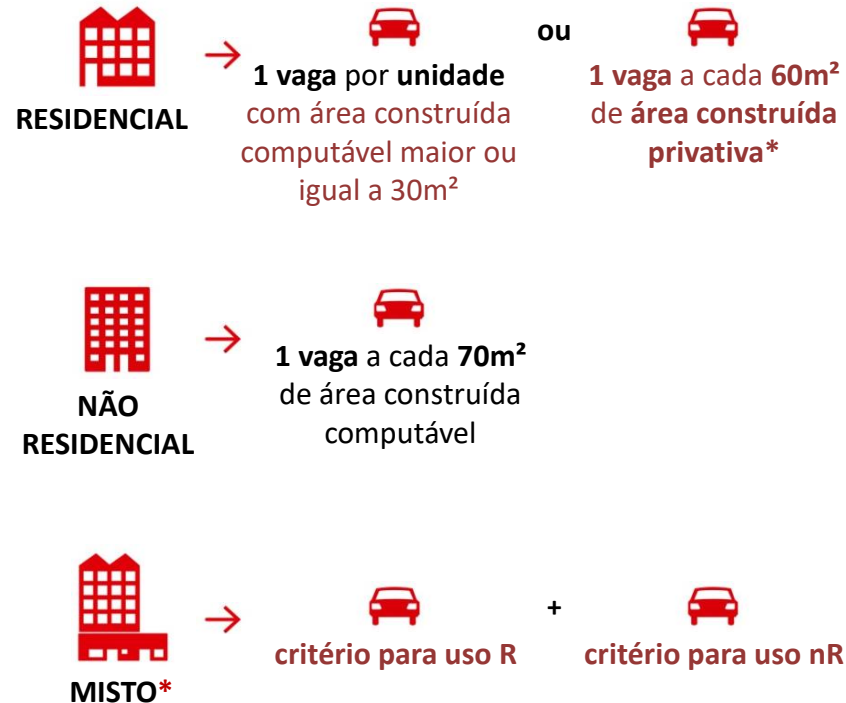
Número de apartamentos: 30

Número estimado de moradores: 105

Cota parte: $50,5\text{ m}^2$ / unidade

Vagas nos eixos com alterações

Nas áreas de influência dos Eixos, será considerada **área não computável**:

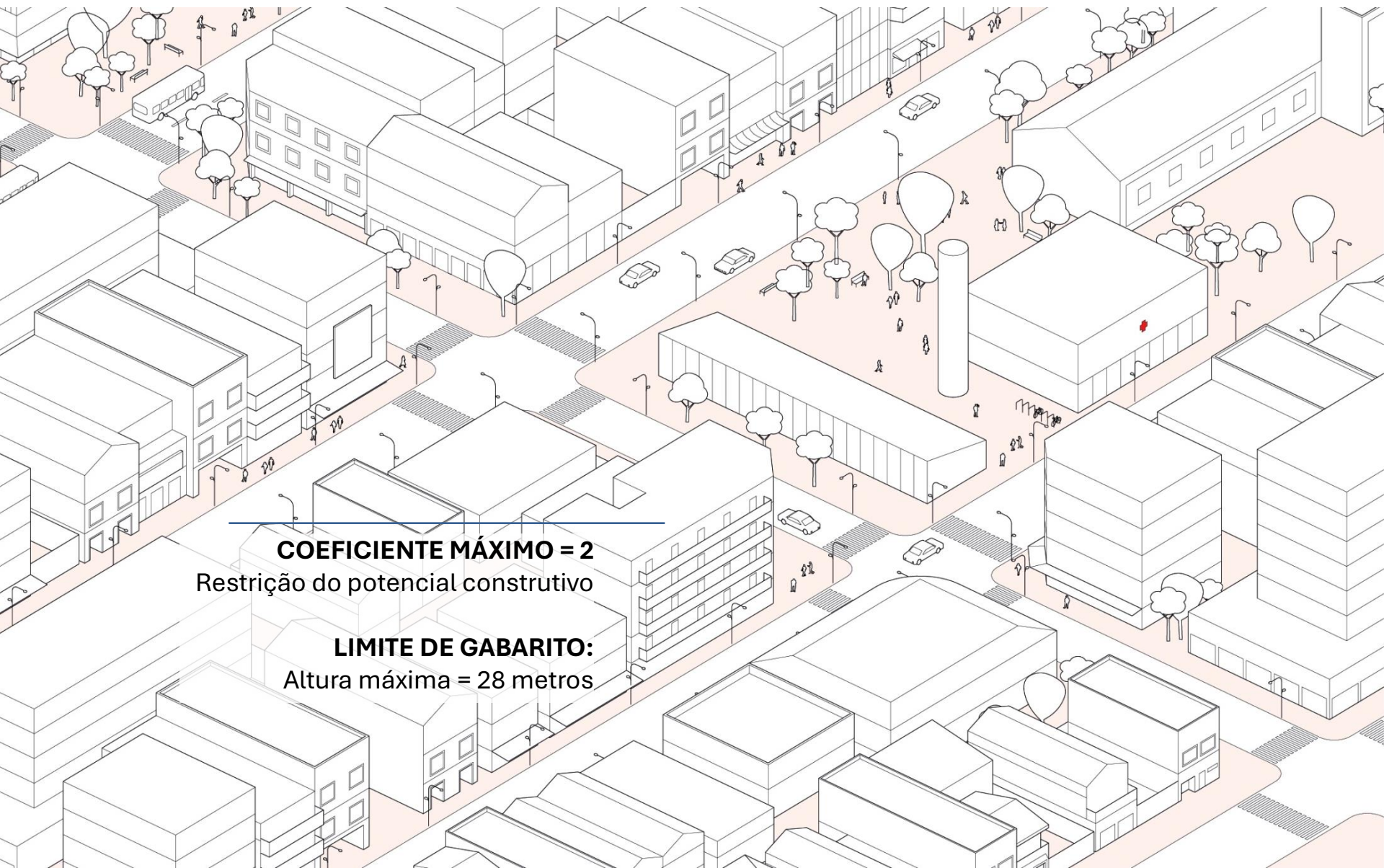


***Área privativa:** área da unidade autônoma de uso exclusivo, interna a porta de entrada, destinada à moradia, atividade ou uso principal da edificação, situada em determinado andar ou em dois ou mais andares interligados por acesso também privativo.

Uso Misto: é aquele que envolve, simultaneamente, no mesmo lote ou na mesma edificação, o uso residencial e o uso não residencial na proporção mínima de 20% destinada ao uso residencial.

Incentivo de área não computável de 10% da área computável para empreendimentos sem vagas

Nas áreas fora dos eixos há limitação do adensamento



COEFICIENTE MÁXIMO = 2
Restrição do potencial construtivo

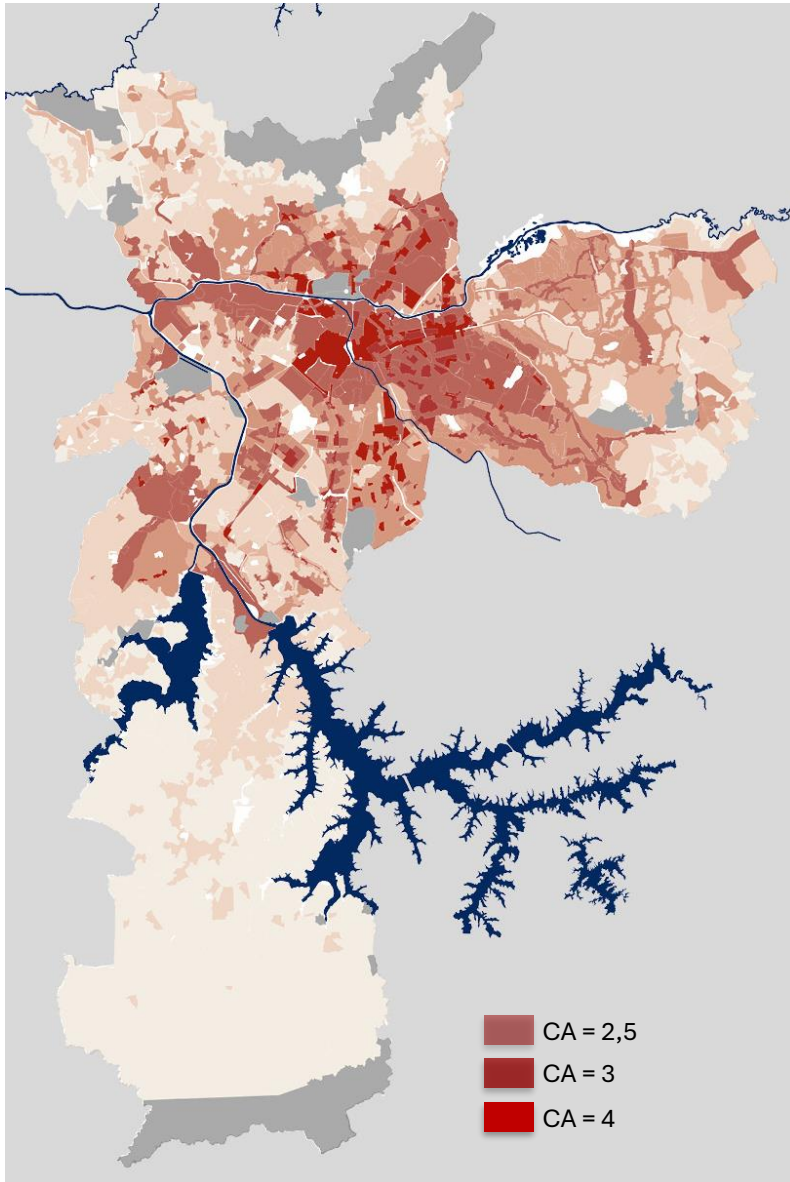
LIMITE DE GABARITO:
Altura máxima = 28 metros

Nas áreas fora dos eixos há limitação do adensamento



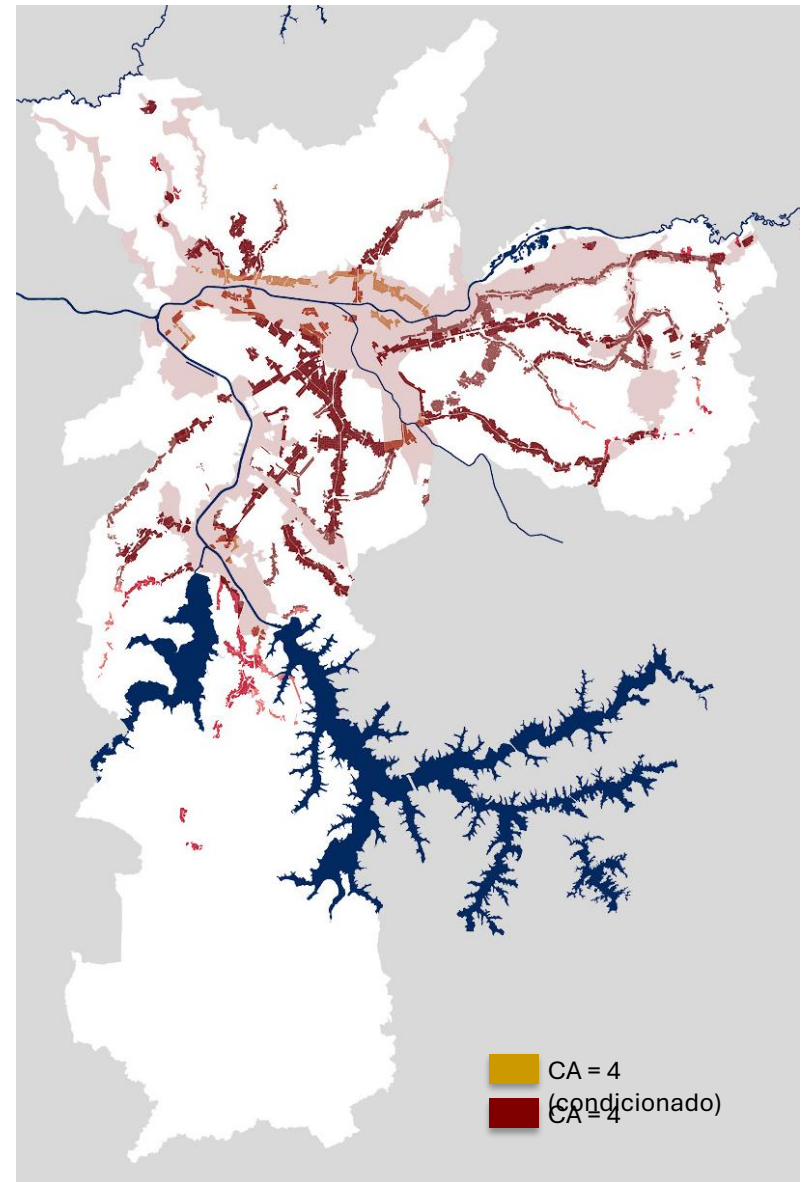
Lógica do controle por indução + controle por restrição

CA max. > 2 | Lei 13.885/04 *



Fonte: PMSP | SMDU | 2016.

CA max. > 2 | Lei 16.402/16 *



* Não considera operação urbana e ZEIS

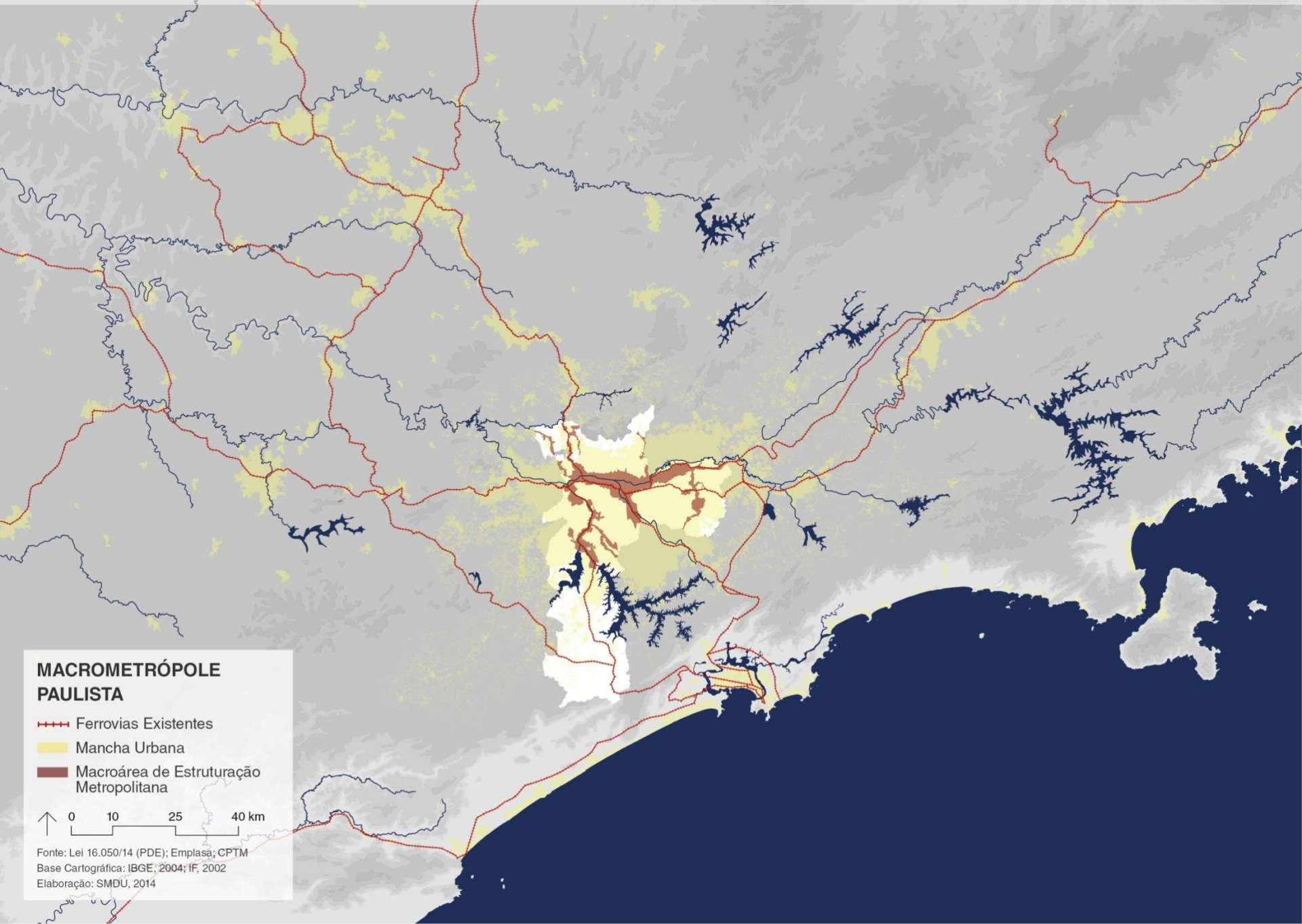
**Plano Diretor Estratégico de 2014:
estratégia de indução do desenvolvimento urbano em
territórios estratégicos mediante projetos urbanos**



Macroárea de Estruturação Metropolitana | MEM

Macroárea de Estruturação Metropolitana | MEM

Macroárea de Estruturação Metropolitana | MEM



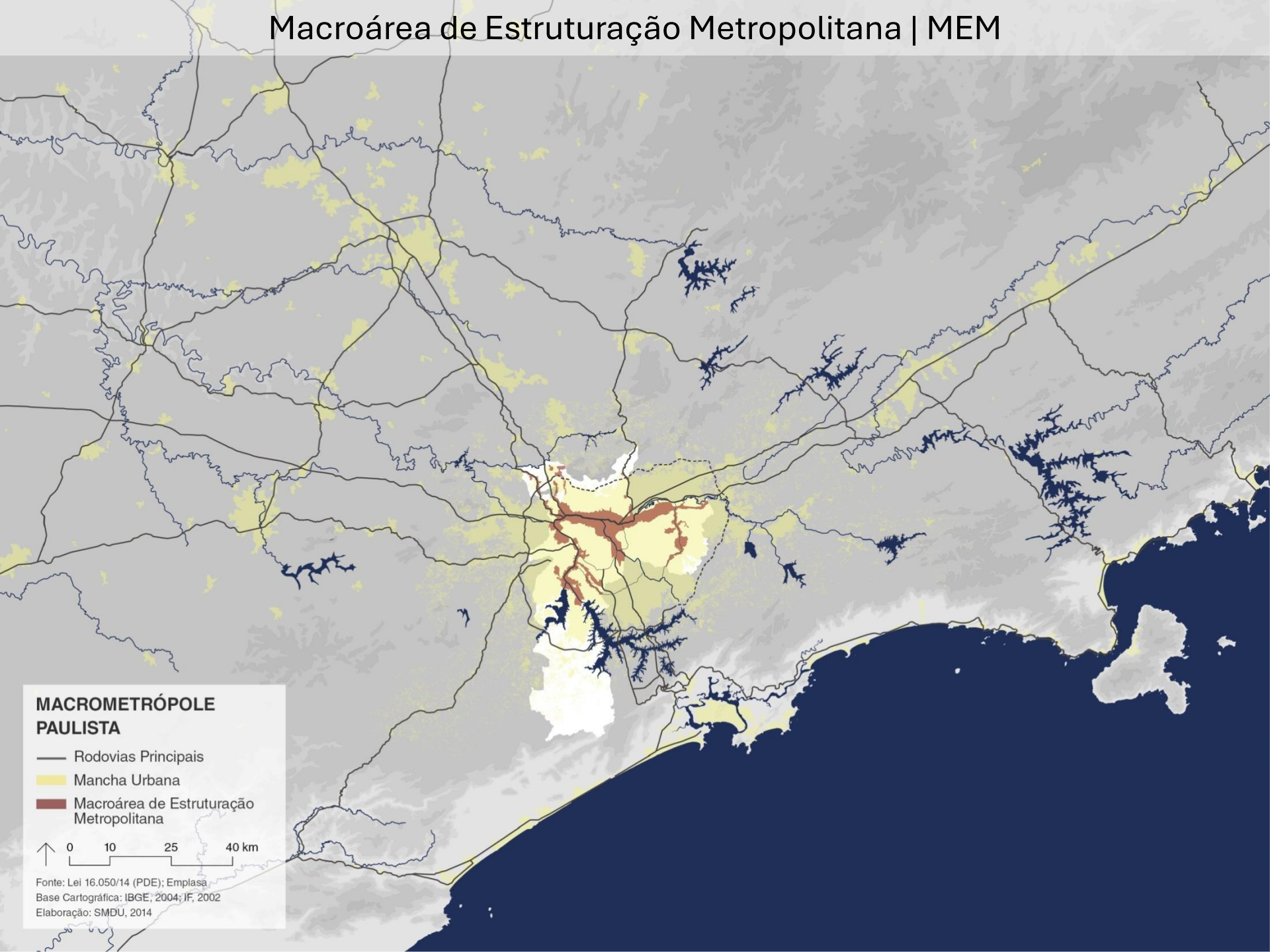
MACROMETRÓPOLE PAULISTA

- +—+—+— Ferrovias Existentes
- Mancha Urbana
- Macroárea de Estruturação Metropolitana

0 10 25 40 km

Fonte: Lei 16.050/14 (PDE); Emplasa; CPTM
Base Cartográfica: IBGE, 2004; IF, 2002
Elaboração: SMDU, 2014

Macroárea de Estruturação Metropolitana | MEM



MACROMETRÓPOLE PAULISTA

- Rodovias Principais
- Mancha Urbana
- Macroárea de Estruturação Metropolitana

0 10 25 40 km

Fonte: Lei 16.050/14 (PDE); Emplasa
Base Cartográfica: IBGE, 2004; IF, 2002
Elaboração: SMDU, 2014

Macroárea de Estruturação Metropolitana | MEM

ARCO LESTE
2024

ARCO TIETÊ
2024

ARCO
PINHEIROS
2018

ARCO
TAMANDUATEÍ
2015

ARCO
JURUBATUBA
2017

NOROESTE

PREVISÃO DE LEI COM
INCENTIVOS
URBANÍSTICOS E FISCAIS
PARA USOS NÃO
RESIDENCIAIS

FERNÃO DIAS

PREVISÃO DE LEI COM
INCENTIVOS URBANÍSTICOS E
FISCAIS PARA USOS NÃO
RESIDENCIAIS

JACÚ-PÊSSEGO

ISENÇÃO DE OUTORGA PARA
USOS NÃO RESIDENCIAIS

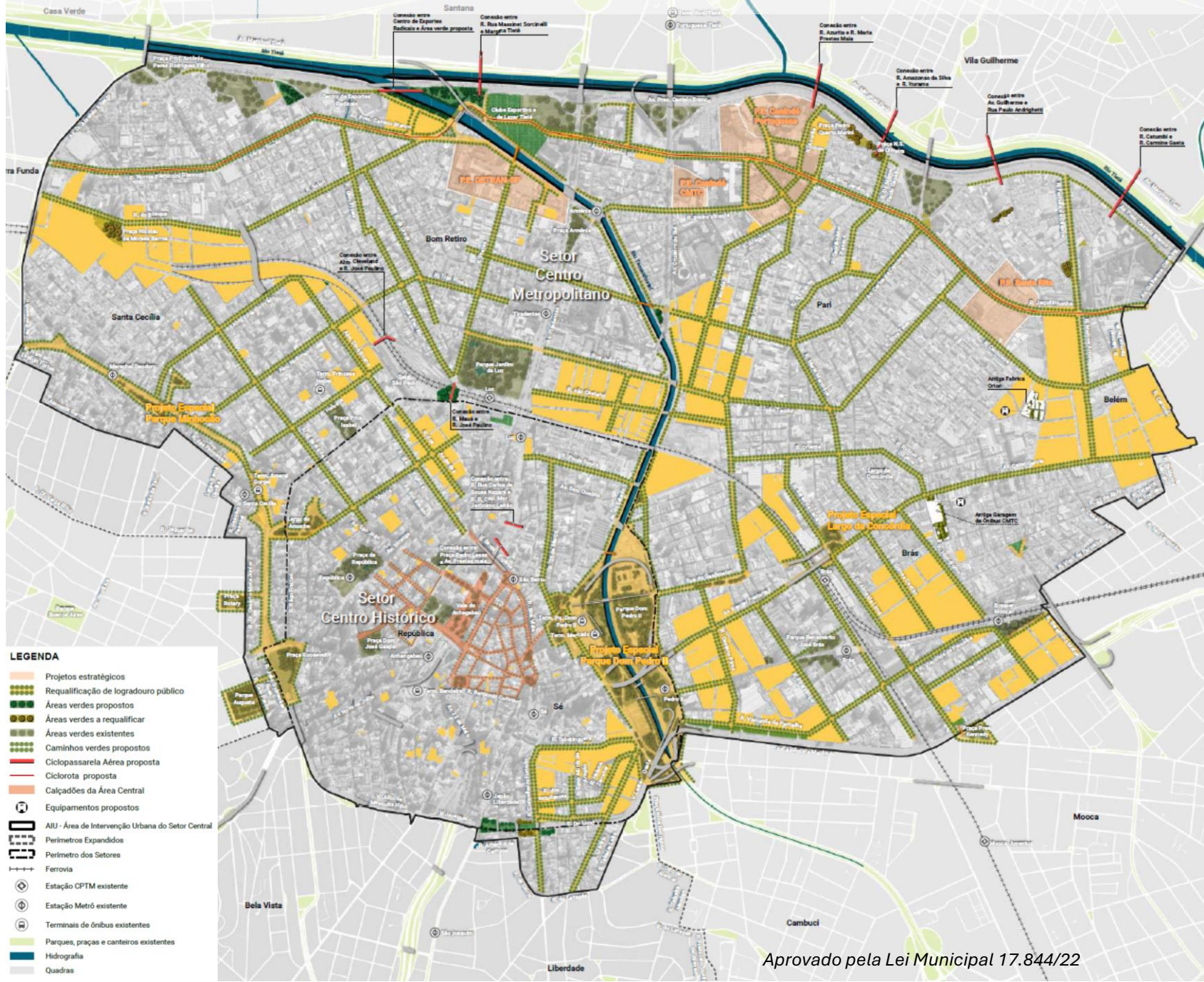
CENTRALIDADE POLAR

AVENIDA CUPECÊ

ISENÇÃO DE OUTORGA
PARA USOS NÃO
RESIDENCIAIS

CENTRALIDADE POLAR

PIU Setor Central

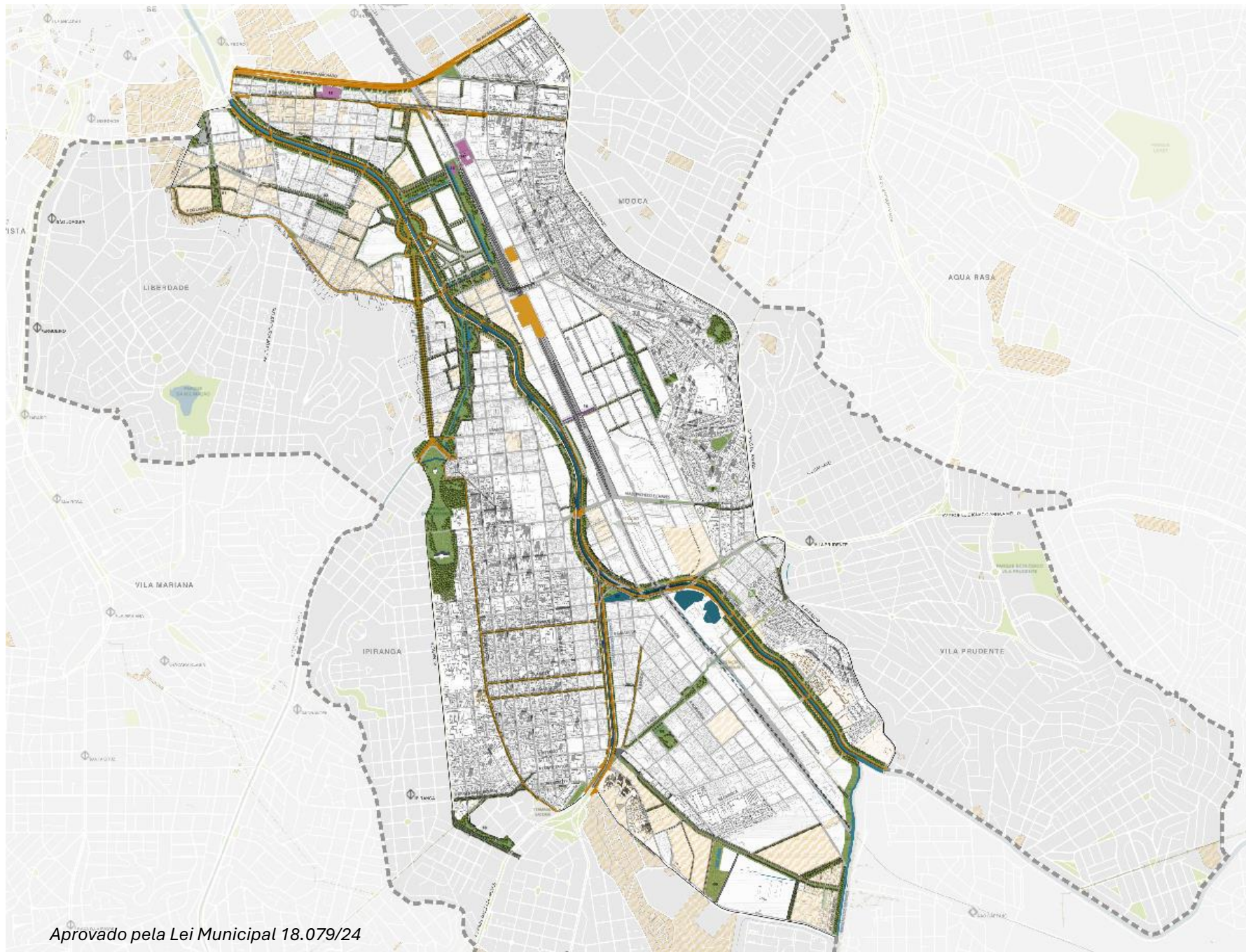


PIU Arco Jurubatuba



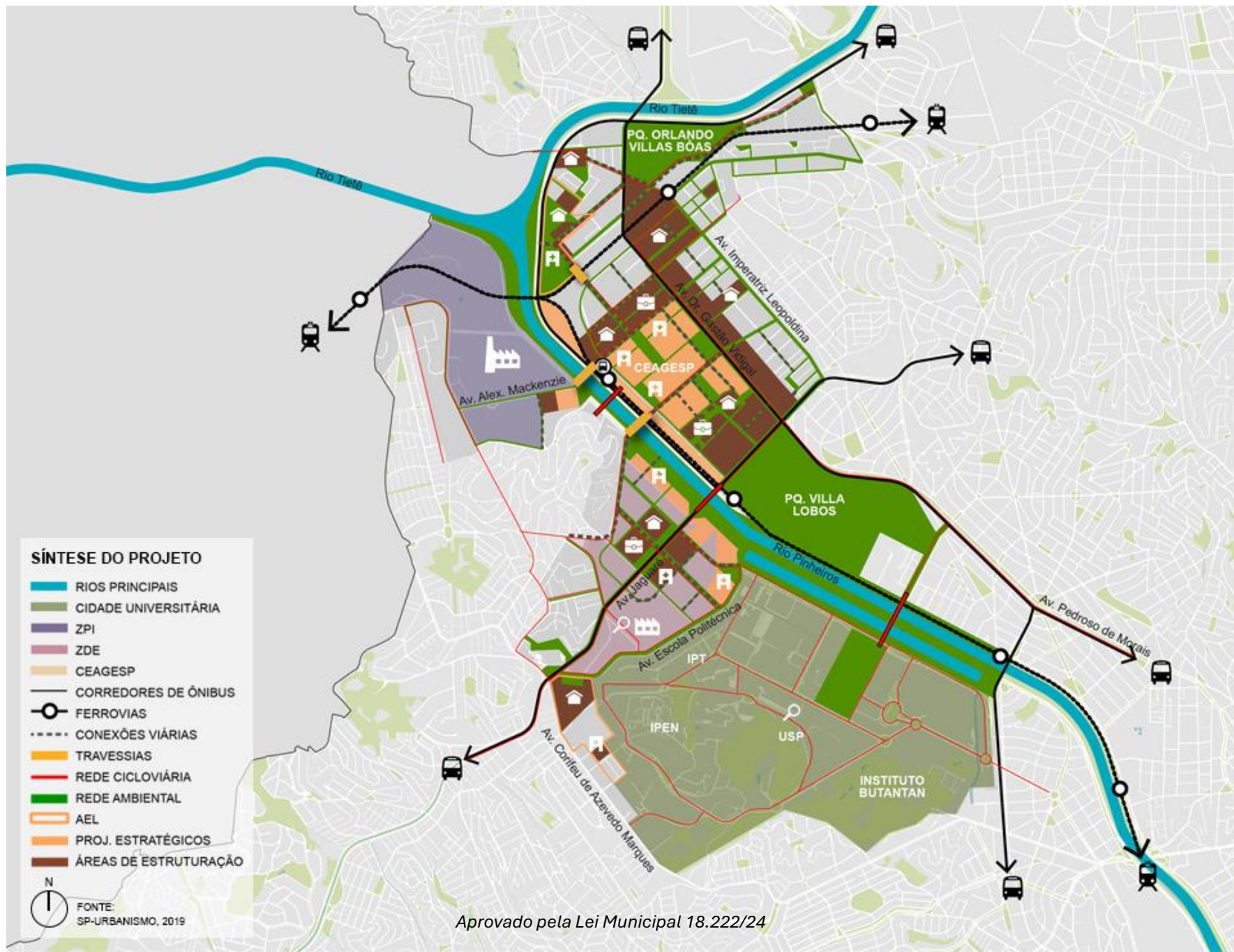
Aprovado pela Lei Municipal 17.965/23

PIU OUC Bairros do Tamanduateí



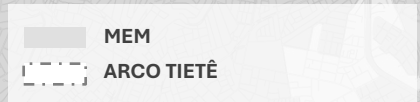
Aprovado pela Lei Municipal 18.079/24

PIU Arco Pinheiros



Aprovado pela Lei Municipal 18.222/24

PIU Arco Tietê (proposta)



APOIOS URBANOS: ofertar infraestruturas de mobilidade e suporte ao adensamento populacional, suficientes para articular as centralidades urbanas existentes (1.239ha)

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE: renovar o uso e ocupação do solo e a paisagem urbana através da articulação de rede de equipamentos regionais com o centro (638ha)

LAPA: renovar de forma espacial e funcional o território próximo à orla ferroviária (492ha)

RIO TIETÊ: requalificar a várzea do Rio Tietê através da regularização fundiária, principalmente das terras públicas através de estratégias de controle ambiental, soluções de drenagem e de saneamento.

0 1,0 2,0km

Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

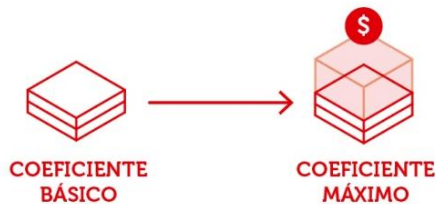
Plano Diretor Estratégico de 2014: **outorga onerosa do direito de construir**



Como funciona a Outorga Onerosa do Direito de Construir

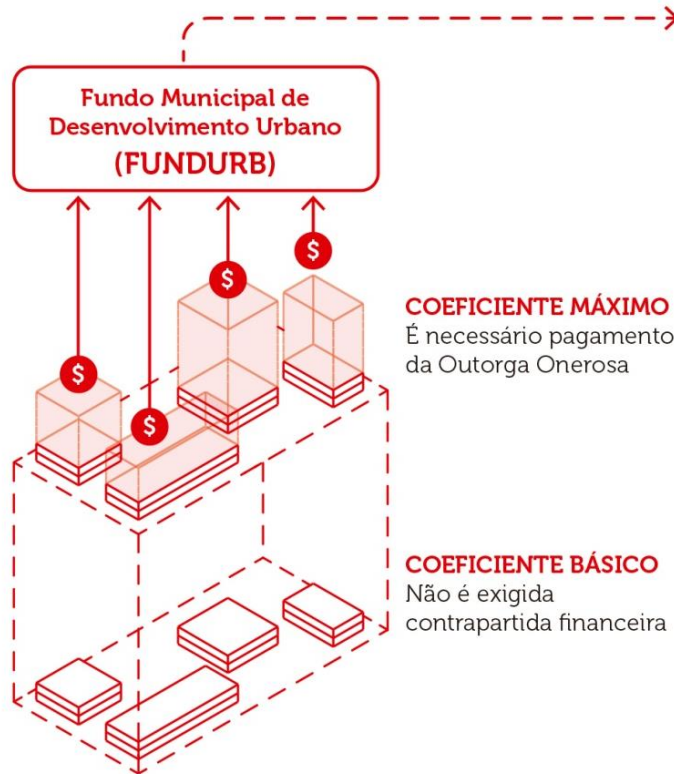
O QUE É?

Todo terreno tem definido quanto poderá ser construído em sua área. Existe o **potencial construtivo básico** e o **máximo**. O potencial construtivo básico na zona urbana é **igual a 1**, o que significa que é permitida a construção equivalente à **1x** a área do terreno. O empreendimento que quiser construir mais, poderá construir até atingir o **potencial construtivo máximo** definido para seu terreno. No entanto, para construir além do potencial construtivo básico, o empreendedor terá que pagar uma contrapartida financeira, chamada **OUTORGA ONEROSA**.



Os recursos obtidos com a Outorga Onerosa são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (**FUNDURB**), que os aplica em melhorias urbanísticas.

COMO SE APLICA?



\$ Investimento em melhorias urbanas com caráter distributivo:

- HIS** Habitação de Interesse Social ao menos 40% dos recursos
- Equipamentos Sociais
- Patrimônio Cultural
- Espaços Públicos
- Planos de Bairro
- Áreas Verdes
- Transporte Público Coletivo, Sistema Cicloviário, Sistema de circulação de Pedestres e melhorias nas vias estruturais ao menos 30% dos recursos
- Unidades de Conservação Ambiental

Fórmula de cálculo

$$\mathbf{C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp}, \text{ onde:}$$

C: contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At: área de terreno em m²;

Ac: área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

V: valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, conforme Quadro 14;

Fs: fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 5;

Fp: fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 6.

Plano Diretor Estratégico de 2014: **estratégias de apoio à política habitacional**



Conceito de HIS e HMP

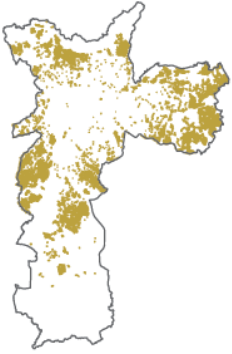
Tipo da habitação	Perfil de renda da família	Forma de atualização	Forma de promoção	Características da edificação
HIS faixa 1	até R\$ 4.554,00	Em janeiro com base no IPCA até o limite de 3 S.M.	pública ou privada	no máx. 1 sanitário e 1 vaga
HIS faixa 2	superior a R\$ 4.554,00 e igual ou inferior a R\$ 9.108,00	Em janeiro com base no IPCA até o limite de 6 S.M.	pública ou privada	no máx. 1 sanitário e 1 vaga
HMP	superior a R\$ 9.108,00 e igual ou inferior a R\$ 15.180,00	Em janeiro com base no IPCA até o limite de 10 S.M.	pública ou privada	no máx. 2 sanitários e 1 vaga

Fonte: Plano Diretor Estratégico, Lei 16.050/14

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

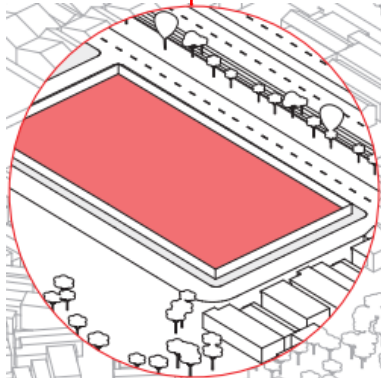
ZEIS 1

Áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares, habitadas predominantemente por população de baixa renda.



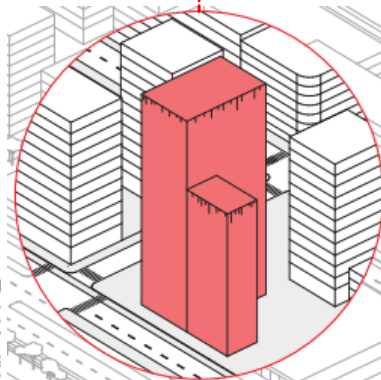
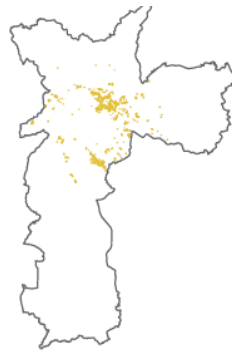
ZEIS 2

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização.



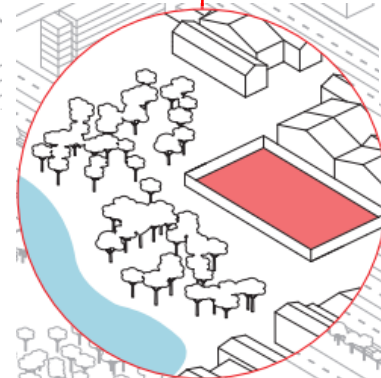
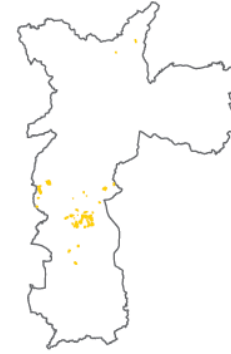
ZEIS 3

Áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura.



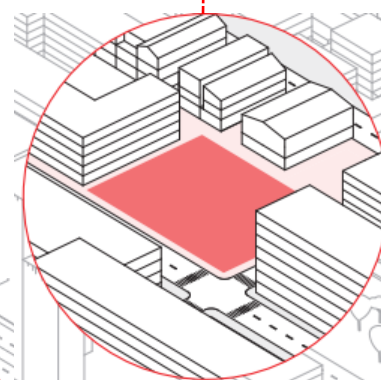
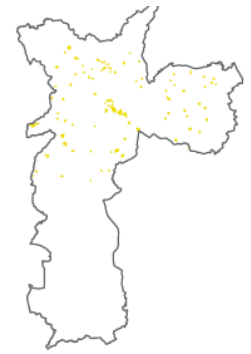
ZEIS 4

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas nas Áreas de Proteção aos Mananciais,



ZEIS 5

Lotes ou conjuntos de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.



Características das ZEIS

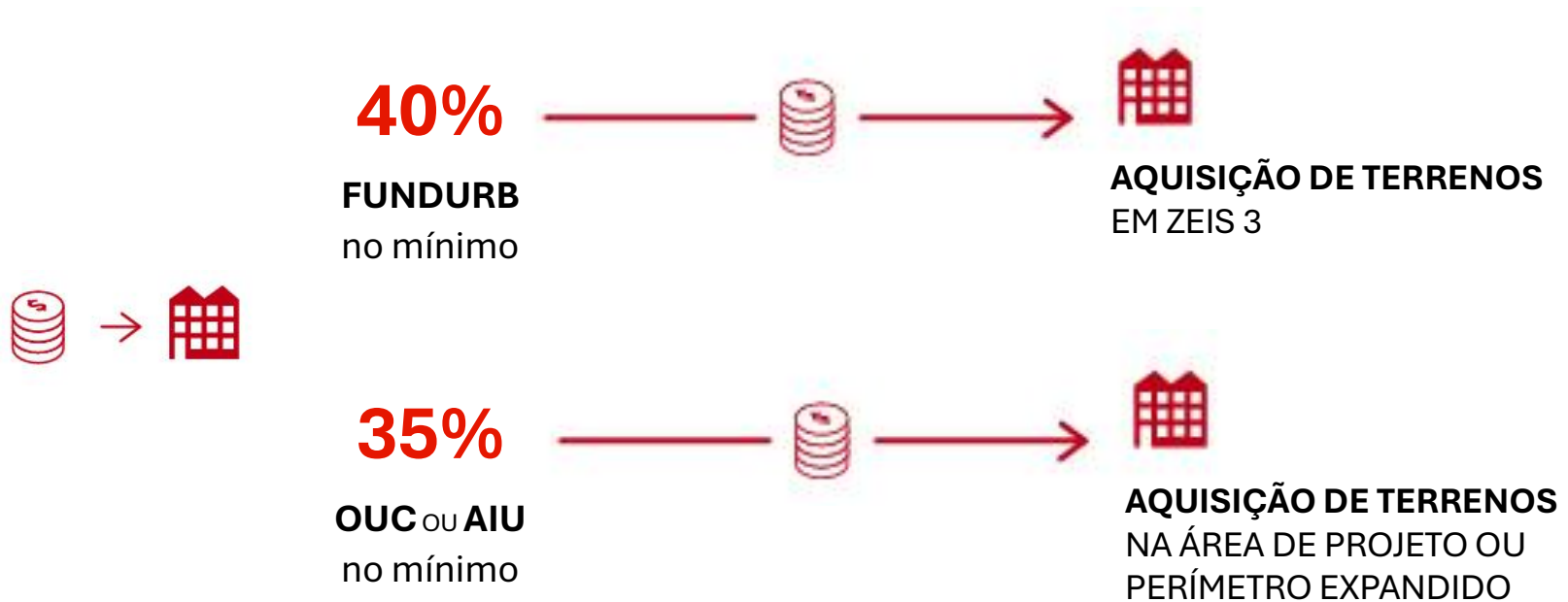
Tipo de ZEIS	Definição	Área mínima de lote (m²) ⁽¹⁾	CA máximo	% de destinação área construída			
				HIS 1	HIS 2	HMP	R ou NR
ZEIS 1 ⁽²⁾	áreas ocupadas por favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social	> 1.000	2,5 ⁽³⁾	min. 60%	perm.	máx. 20%	
ZEIS 2	lotes e glebas vazios ou subutilizados	> 1.000	4	min. 60%	perm.	máx. 20%	
ZEIS 3	imóveis subutilizados, encortiçados, em áreas com boa infraestrutura	> 500	4	min. 60%	perm.	máx. 20%	
ZEIS 4	vazios em área de proteção de mananciais	> 1.000	2	min. 60%	perm.	máx. 20%	
ZEIS 5	vazios em áreas com boa infraestrutura	> 1.000	4	min. 40%		perm.	máx. 40%

⁽¹⁾ Ver regra de enquadramento nas disposições de ZEIS.

⁽²⁾ Implementação dependente de plano de urbanização.

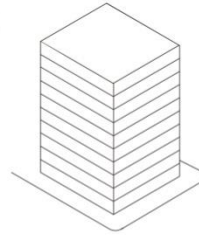
⁽³⁾ CA máximo pode ser majorado por CAHEIS.

Fontes de recursos para a política habitacional distintas do Tesouro Municipal e de transferências via programas federais



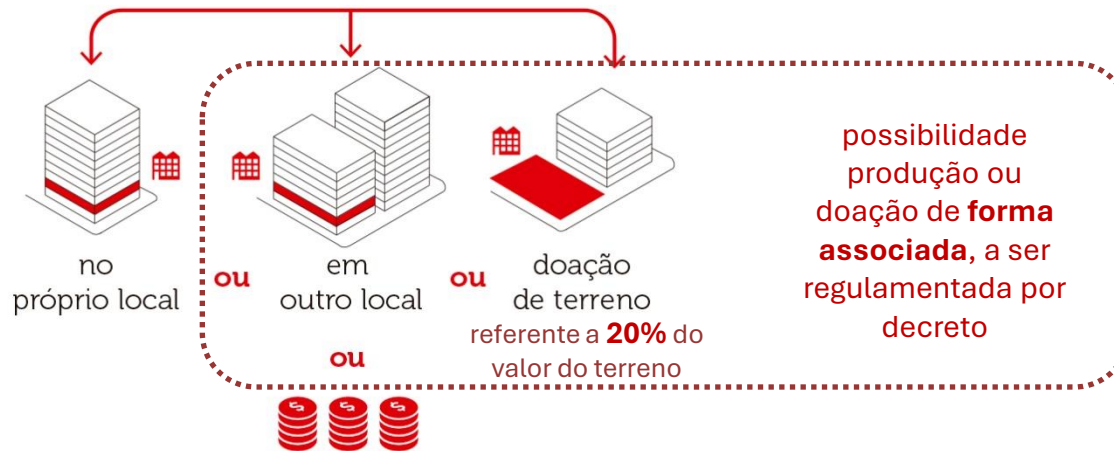
Cota de solidariedade

Todo empreendimento com área computável acima de **20 mil m²** deve:



Doar **10%** de sua **área construída** para produção de **HIS**

Benefício: incremento de 20% da área construída computável mediante outorga



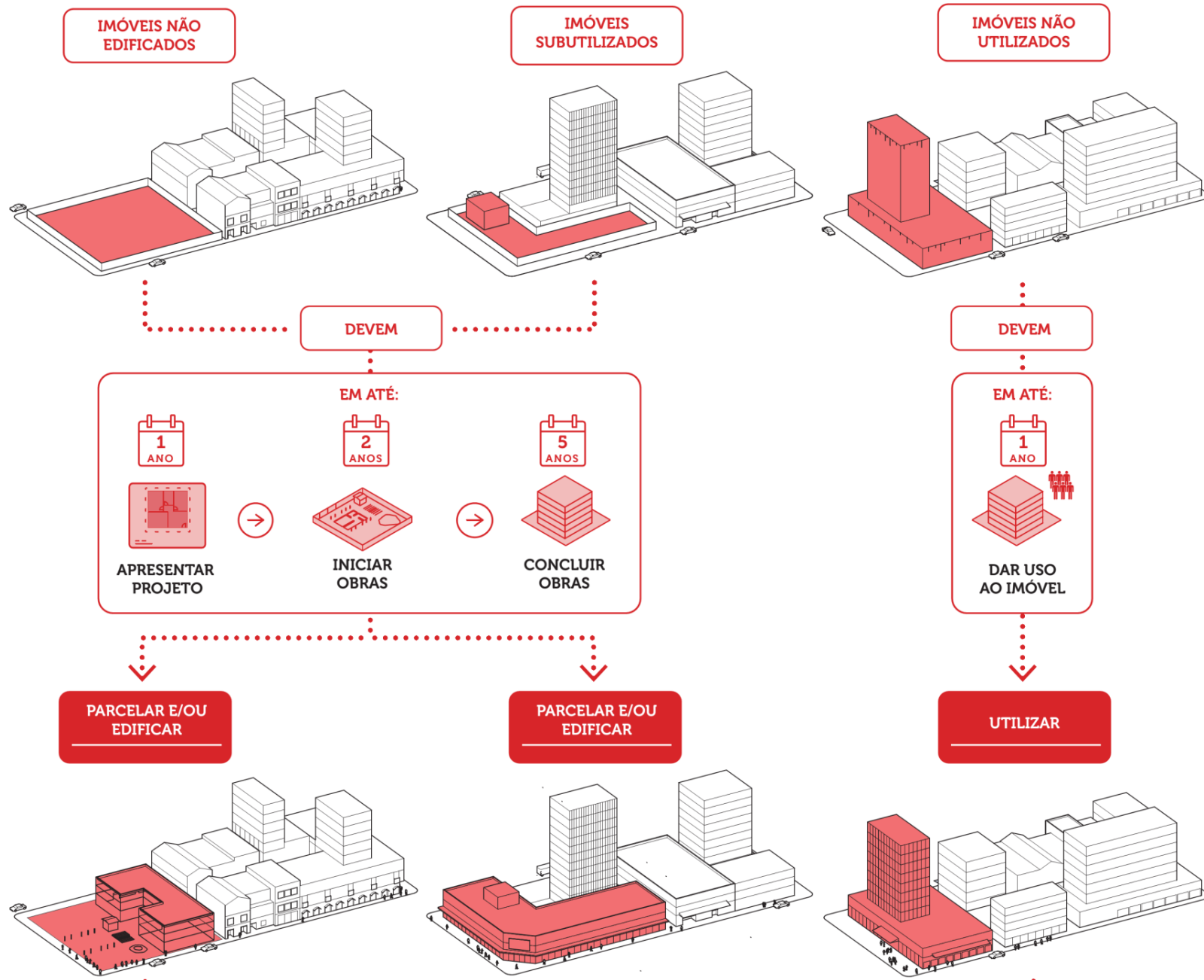
Doar **20%** do valor do terreno ao **FUNDURB**, com destinação preferencial à aquisição de terrenos bem localizados para **moradia social**

Por opção do interessado, possibilidade de adoção de cota de solidariedade em empreendimento com área construída computável igual ou inferior a 20 mil m²

**Plano Diretor Estratégico de 2014:
instrumentos coercitivos de cumprimento da função
social da propriedade**

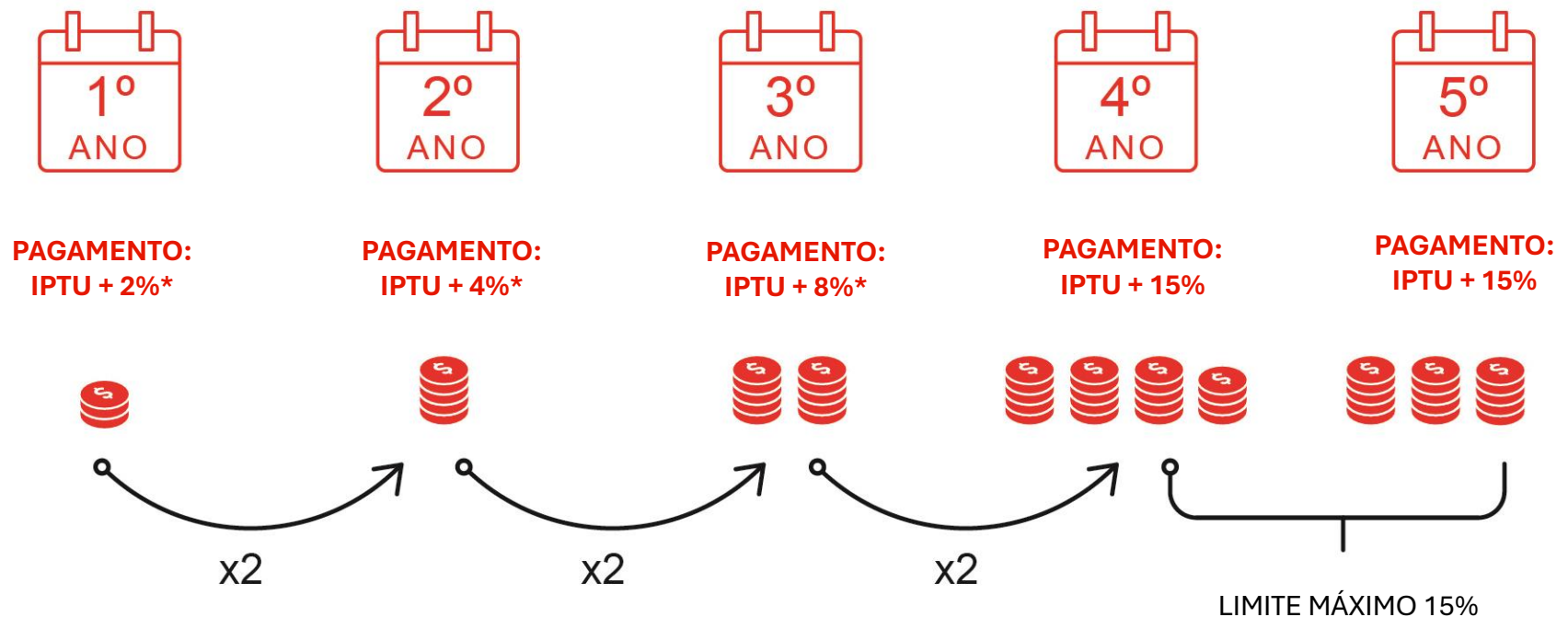


Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios | PEUC



IPTU progressivo no tempo

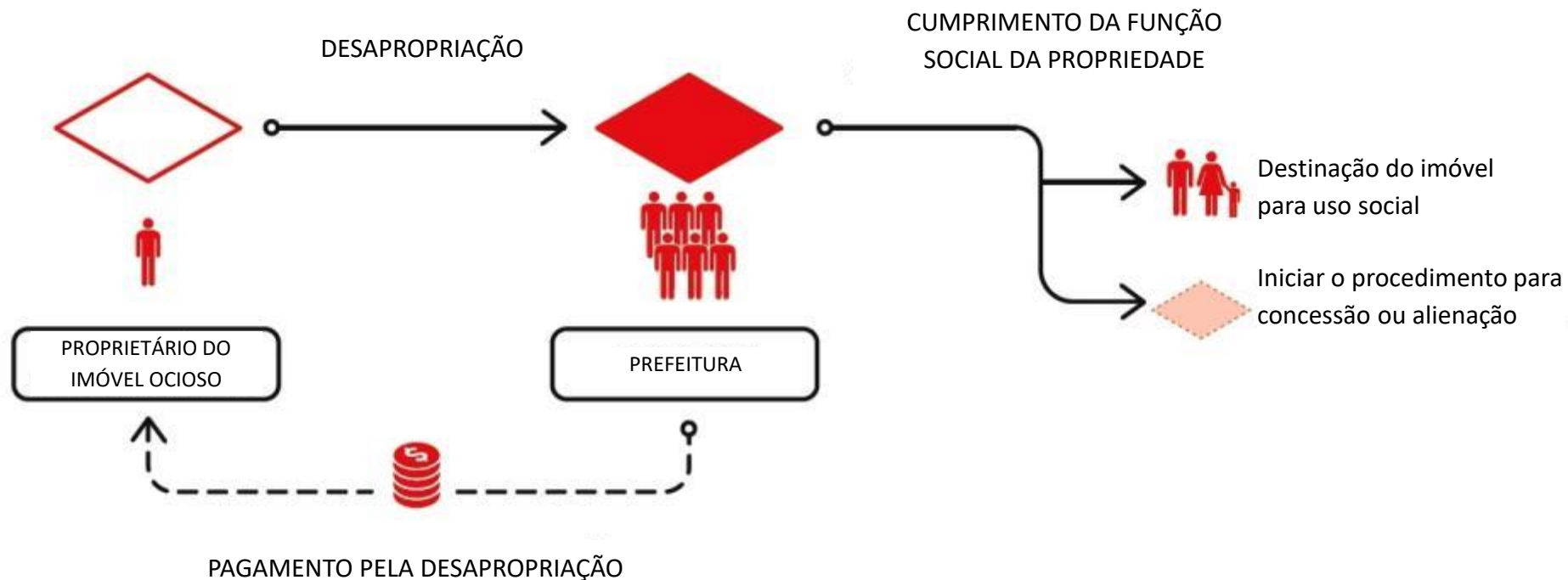
Enquanto o proprietário do imóvel **não se adequar às obrigações** para que seu imóvel cumpra a função social da propriedade o seu **IPTU irá aumentar anualmente**:



* VALORES EXEMPLIFICATIVOS

Fonte: Plano Diretor Estratégico, Lei 16.050/14 | SMDU, 2016

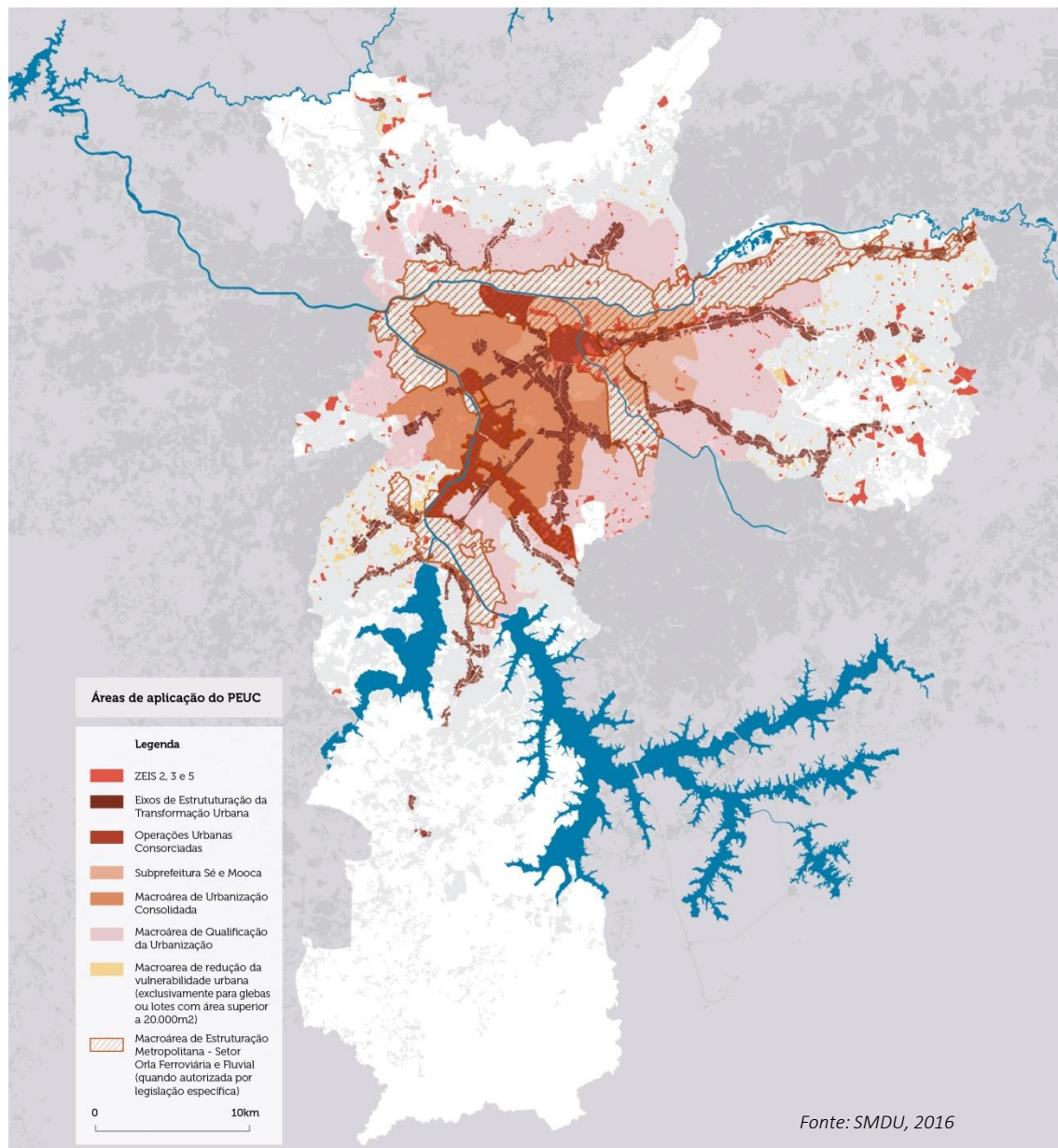
Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública



Possibilidade de desapropriação por hasta pública

- Modalidade por leilão
- Possibilidade após averbação da notificação por descumprimento da função social da propriedade

Incidência territorial do PEUC



Plano Diretor Estratégico de 2014: **o processo participativo**





Processo de Revisão Participativa do Plano Diretor Estratégico de São Paulo (Lei 16.050/2014)

A Prefeitura de São Paulo conduziu um amplo e democrático processo de discussão da Lei 13.430/2002, que resultou na Lei de revisão do Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014). Consolidada pelo Executivo após processo participativo, a minuta da Lei foi enviada para a Câmara Municipal em 26 de setembro de 2013, que desde então deu início a uma nova rodada de participação para a construção de um texto substitutivo, aprovado em votação no Legislativo em 30 de junho de 2014.

Os números somados demonstram que as atividades realizadas pelo Executivo e Legislativo, entre atividades participativas presenciais (seminários, oficinas, audiências públicas e Diálogos com Segmentos) e as Plataformas Participativas Digitais, excederam o estabelecido por Lei, com o cumprimento de todas as formalidades e pactuado desde o início com a sociedade civil e Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU).

Números totais do processo participativo de revisão do PDE

114 Audiências públicas

25.692 Participantes

10.147 Contribuições

5.684 Propostas presenciais

4.463 Propostas web

Das 10.147 contribuições recebidas, 4.463 foram através das plataformas digitais de participação, sendo:

1.826 Ficha de propostas online

902 Mapa Colaborativo

1.204 Minuta Participativa

531 Hotsite da Câmara

O trabalho
de revisão



Plano Diretor Estratégico de 2014: **resultados**



Sistema de indicadores de monitoramento

MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO



[Início](#) [Como usar?](#) [Metodologia](#) [Ações](#) [Dados Abertos](#) [Relatórios](#) [Legislação](#) [Comitê](#) [Sistema Municipal de Informação](#)

Escolha a forma como deseja visualizar os indicadores

Estratégias

[Instrumentos](#)

[Objetivos](#)

[Pesquisar por texto](#)



Socializar os ganhos da produção da cidade



Promover o desenvolvimento econômico da cidade



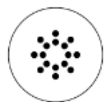
Assegurar o direito a moradia digna



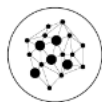
Incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade



Orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público



Preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais



Reorganizar as dinâmicas metropolitanas



Fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade



Melhorar a mobilidade urbana



Qualificar a vida nos bairros

<https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>

Diagnóstico elaborado pela prefeitura

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/monitoramento/>



Significativo aumento de área construída nos eixos

Evolução da área construída nos EETU

Instrumento: Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU)



O indicador apresenta a evolução anual de área construída nas áreas de influência dos EETU, por unidade territorial de análise

Data inicial:

2004

Data final:

2019

Unidade territorial de análise

Município

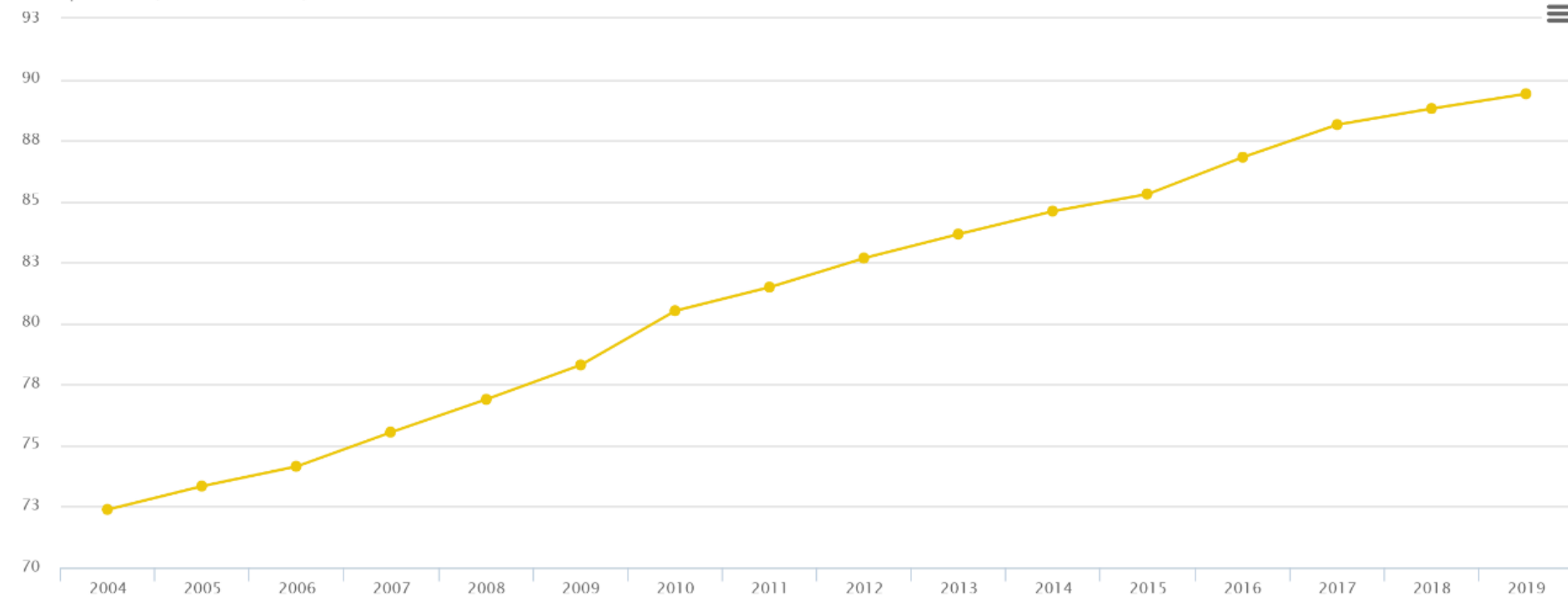
[Ficha técnica do indicador](#)

[Ficha técnica do instrumento](#)

[Visualizar Tabela de valores do indicador](#)

[Baixar Tabela de valores do indicador](#)

Metros quadrados (Em milhões de m²)

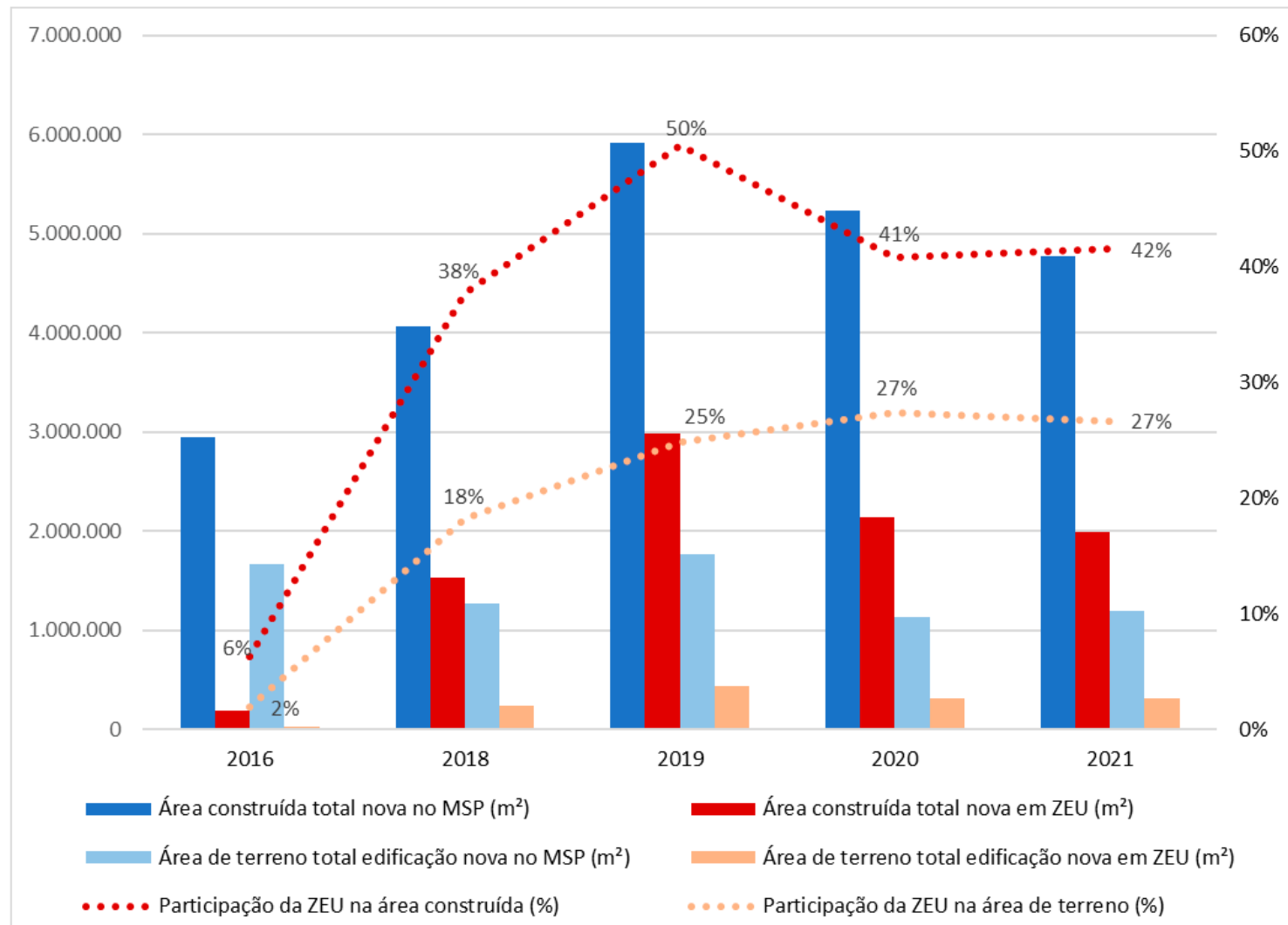


Fonte: IPTU Emissão Geral. Secretaria Municipal da Fazenda (SF). Prefeitura do Município de São Paulo

Atualizado até: Dezembro 2019

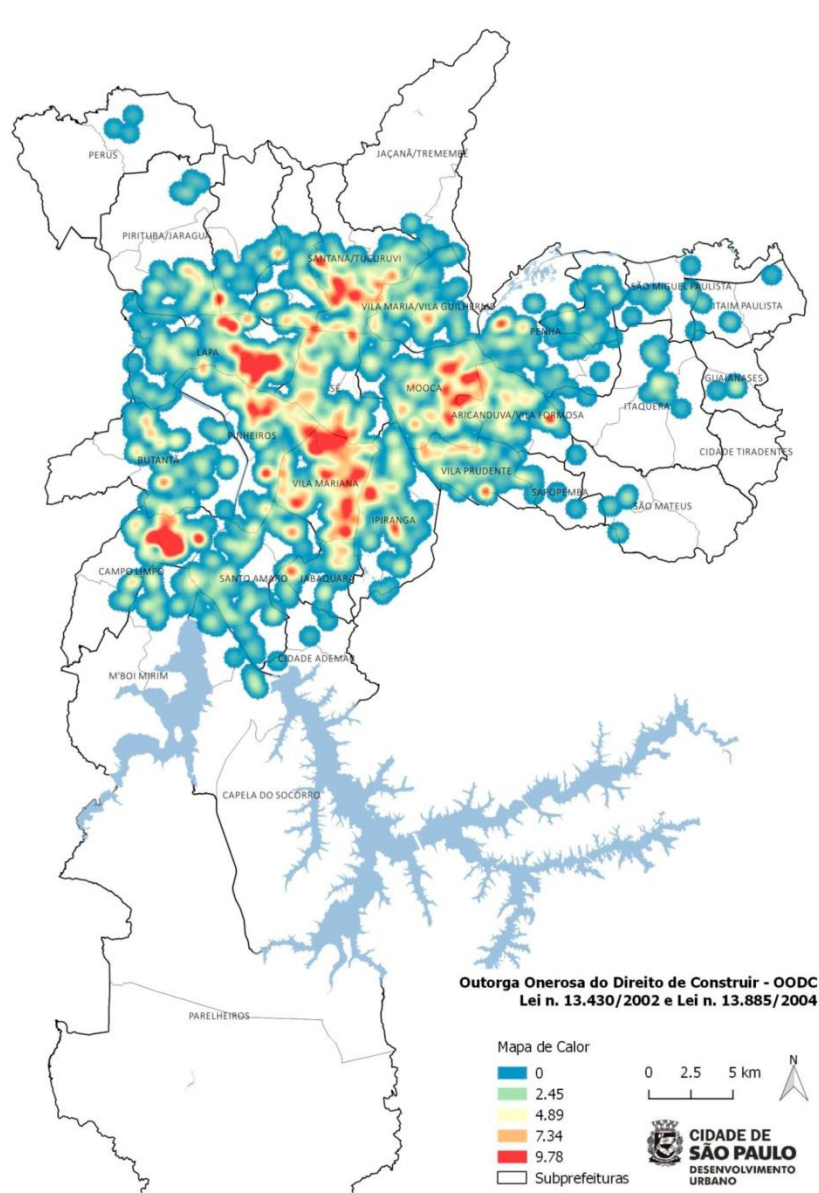
Significativo aumento de área construída nos eixos

EVOLUÇÃO DA APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÕES VERTICAIS NOVAS | ZEU X MSP



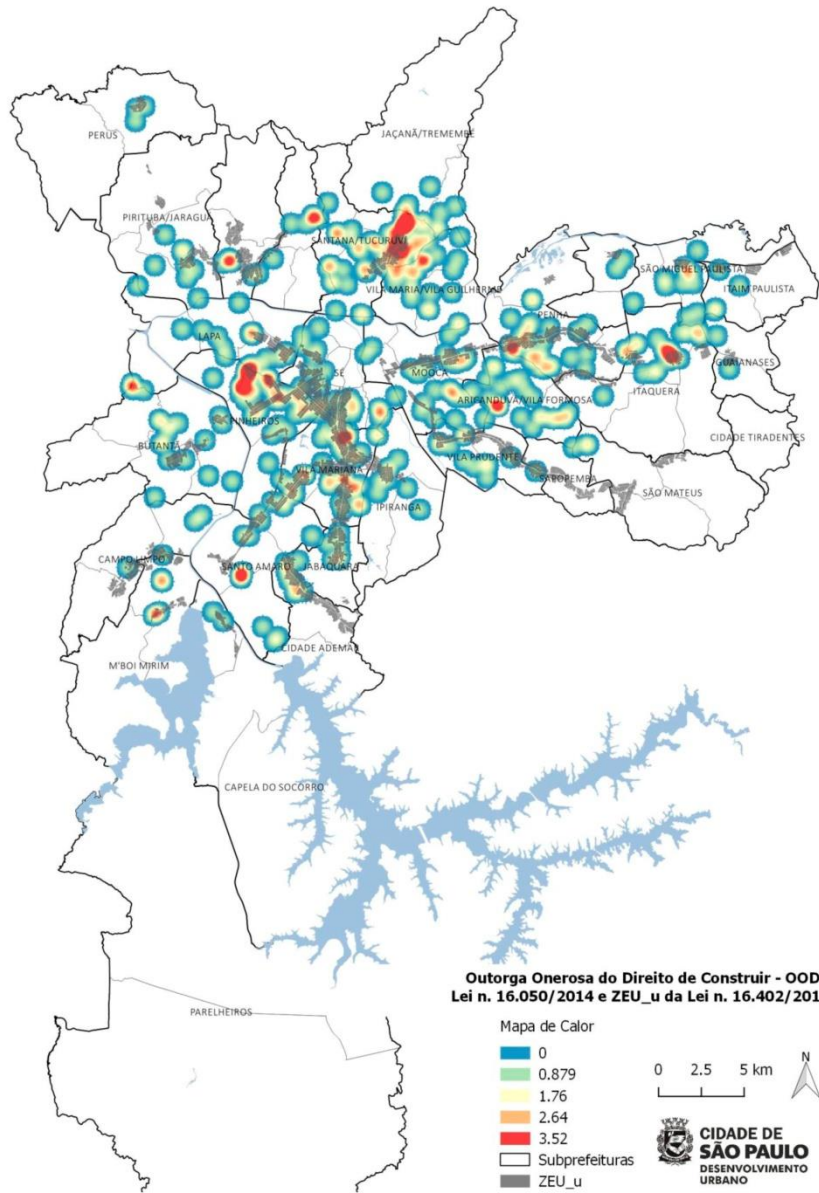
FONTE: RELATÓRIOS DE APROVAÇÃO SMUL
ELABORAÇÃO: DANIEL TODTMANN MONTANDON

FIGURA 1. Mapa de Calor (raio de 600m): concentração de empreendimentos com OODC aprovados pela Lei nº 13.430/2002 e Lei nº 13.885/2004



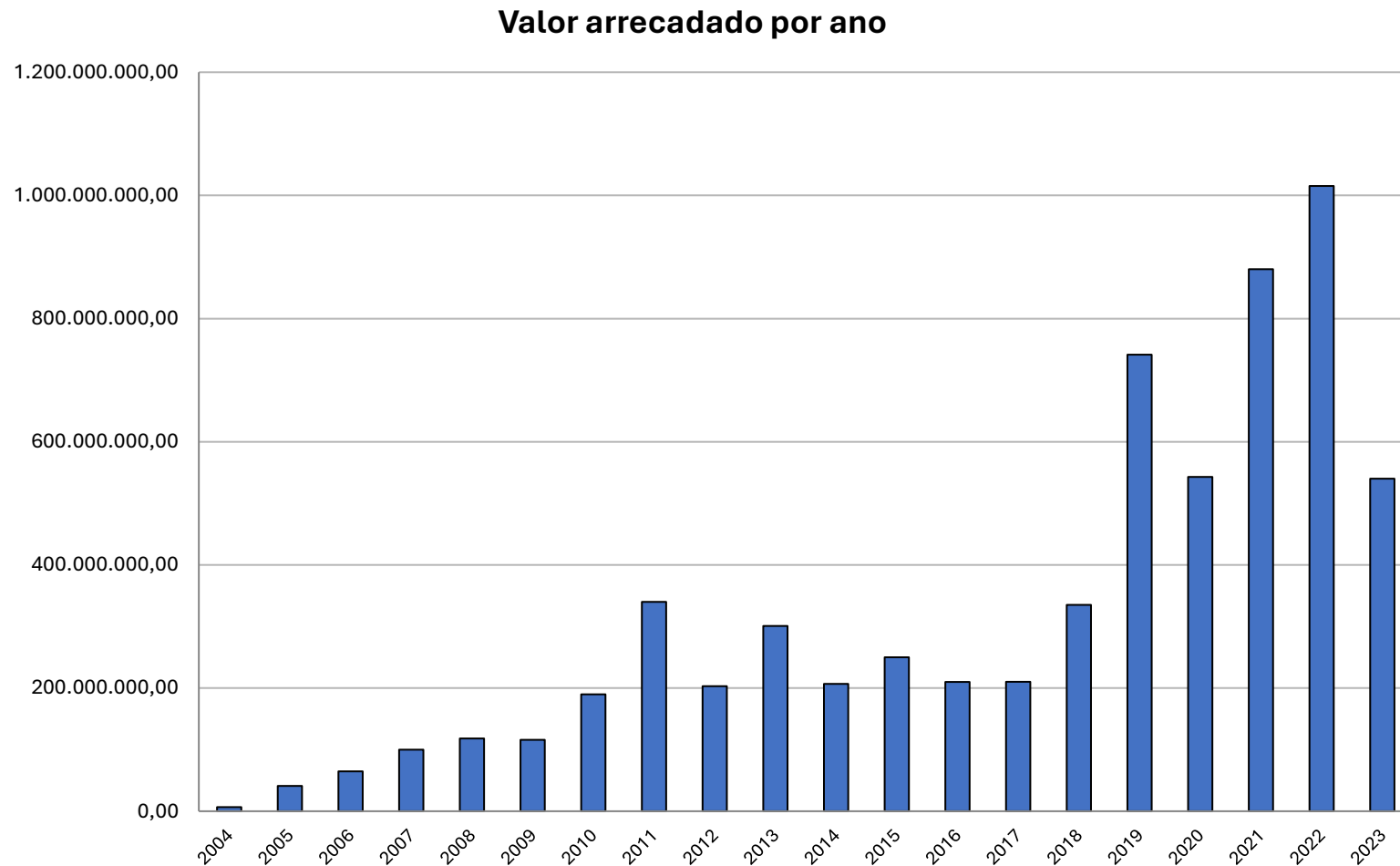
Fonte: SMDU/DEUSO. Elaboração SMDU/PLANURBE.

FIGURA 3. Mapa de Calor (raio de 600m): concentração de empreendimentos com OODC aprovados pela Lei nº 16.050/2014 sobreposta aos limites da ZEU da Lei nº 16.402/2016



Fonte: SMDU/DEUSO. Elaboração SMDU/PLANURBE.

Significativo aumento na arrecadação de recursos financeiros com a OODC



total arrecadado: **R\$ 6.411.778.385,16**,

total de projetos que utilizaram a OODC: **3.591**

área construída adicional: **8.401.873,46 m²**

Produção privada de HIS superior à produção pública

ID 417: Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados em ZEIS, por natureza do promotor

Instrumento: Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

O indicador apresenta a quantidade de empreendimentos licenciados em ZEIS, por natureza do promotor (Poder Público ou Iniciativa Privada).

Data inicial:

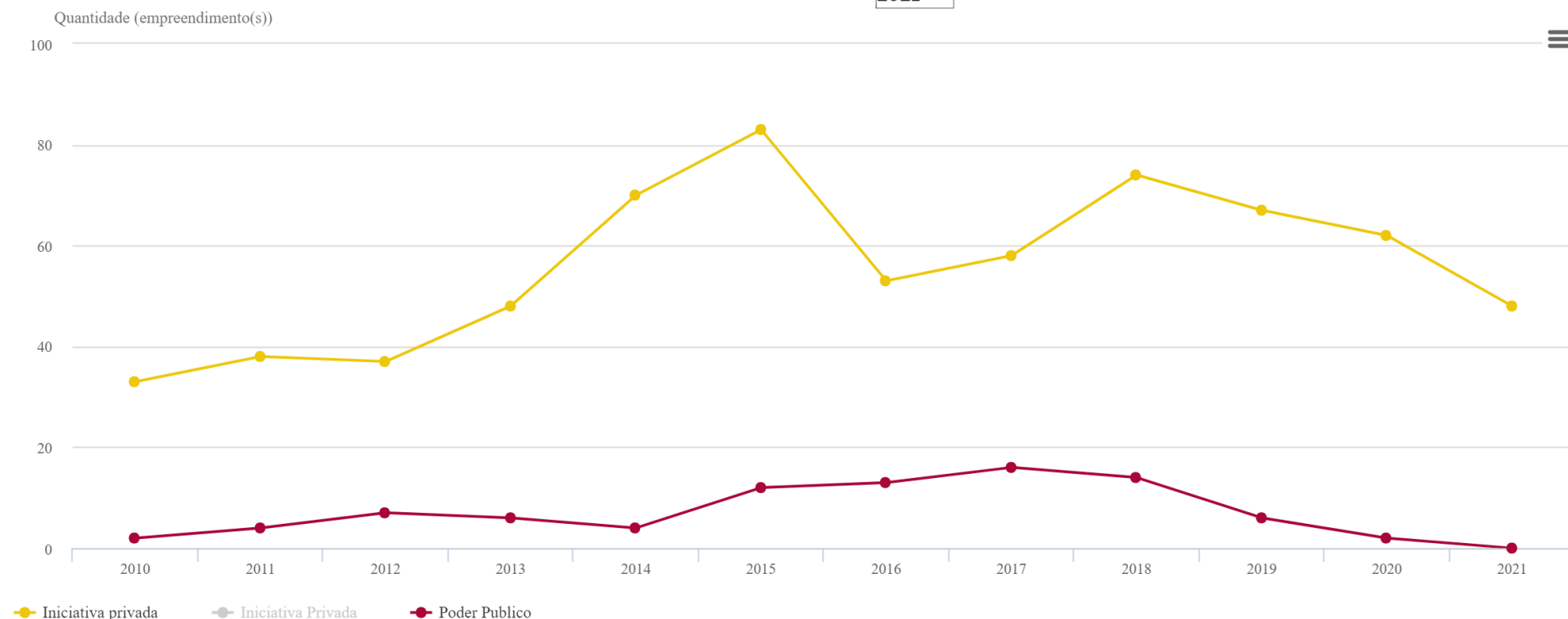
2010

Data final:

2021

Unidade territorial de análise

Município



Fonte: Sistema de Controle de Obras e Edificações (SISACOE) e De Olho na Obra. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). Prefeitura do Município de São Paulo.

Atualizado até: Dezembro 2021

Produção de HIS bem maior fora de ZEIS

Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS

Instrumento: Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

O indicador apresenta a evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS.

Data inicial:

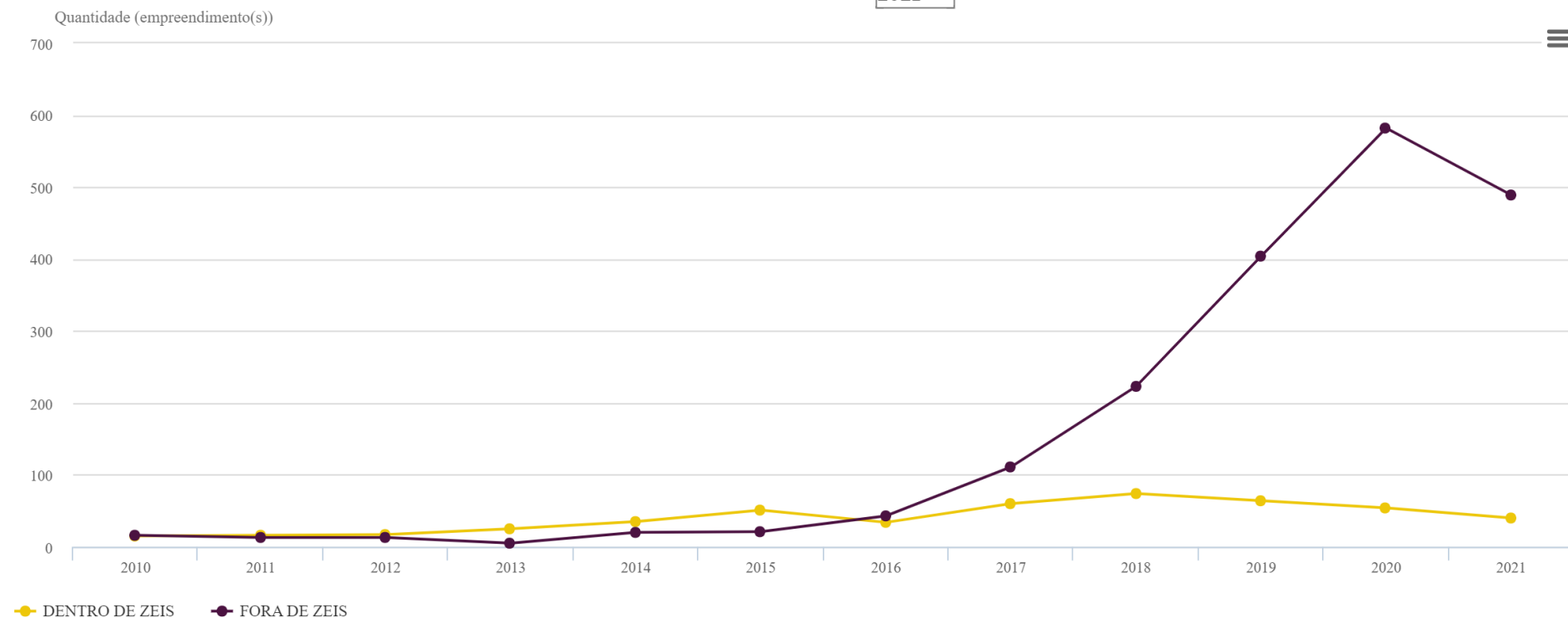
2010

Data final:

2021

Unidade territorial de análise

Município



Fonte: Sistema de Controle de Obras e Edificações (SISACOE) e De Olho na Obra. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). Prefeitura do Município de São Paulo.

Atualizado até: Dezembro 2020

Efetivação da cota de solidariedade

Total de projetos que utilizaram a cota de solidariedade: **96**

Total de unidades licenciadas: **2.314 unidades**

Total arrecadado no FUNDURB: **R\$ 152.563.196,80**

Problemas na destinação de unidades de HIS produzidas pelo mercado

👑 Só para assinantes

Nas Ruas

Famílias de classe média estão comprando imóveis para baixa renda sem saber

Adriana Ferraz • Do UOL, em São Paulo
06/11/2024 05h30



👑 Só para assinantes

Nas Ruas

MP apura fraude em isenção dada pela Prefeitura de SP a 240 mil imóveis

Adriana Ferraz • Do UOL, em São Paulo
23/10/2024 13h15



O que ocorreu conforme planejado

- Efetivação do adensamento construtivo próximo ao transporte público coletivo.
- Efetivação dos mecanismos qualificadores, mesmo havendo aplicação distorcida em alguns casos.
- Intensa produção de moradia para HIS e HMP, de forma dispersa na cidade.
- Intensa arrecadação de recursos financeiros via Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- Efetivação da Cota de Solidariedade.
- Efetivação da TDC, embora não se tenha evidência da efetivação da preservação cultural.
- Manutenção do funcionamento do C MPU e dos demais órgãos colegiados.

O que ocorreu diferente do planejado

- Demora na aprovação dos PIU's e ausência de sua implementação.
- A concentração de novos empreendimentos nos eixos em alguns bairros do centro expandido gerou impactos na vizinhança e sua expressiva descaracterização.
- Embora tenha havido intensa produção de HIS, tudo indica que essa produção não reduziu de forma proporcional o déficit habitacional.
- O adensamento demográfico dos eixos ainda é uma incógnita (geração de ativos imobiliários x povoamento dos eixos).
- Embora o número de vagas por unidade imobiliária tenha diminuído nos eixos, o número absoluto de vagas ainda é elevado e a medição do incremento de viagens não motorizadas nos eixos dependerá de nova pesquisa OD.
- Planos e leis não elaborados e aprovados: EIV, ordenamento da paisagem, habitação.

Algumas referências

Arquivos do Plano Diretor: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>

Vídeos do Plano Diretor: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/videos-pde/>

Plano Diretor Ilustrado: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/Plano-Diretor-Estrat%C3%A9gico-Lei-n%C2%BA-16.050-de-31-de-julho-de-2014-Texto-da-lei-ilustrado.pdf>

Decretos relacionados ao Plano Diretor: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>

Monitoramento do Plano Diretor:

<https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>

Revisão do Plano Diretor 2021: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/monitoramento/>

daniel.todtmannmontandon@un.org

