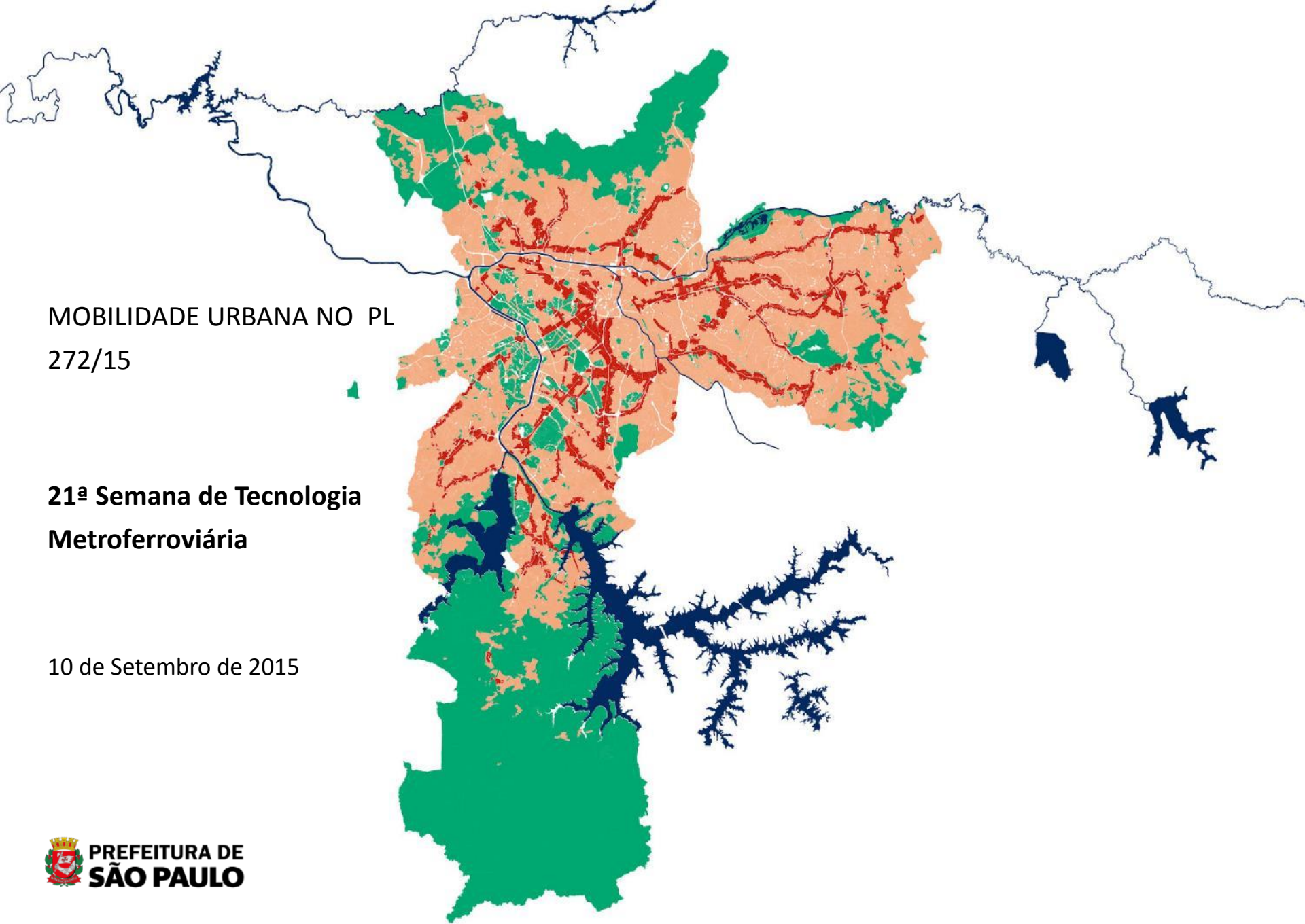


MOBILIDADE URBANA NO PL  
272/15

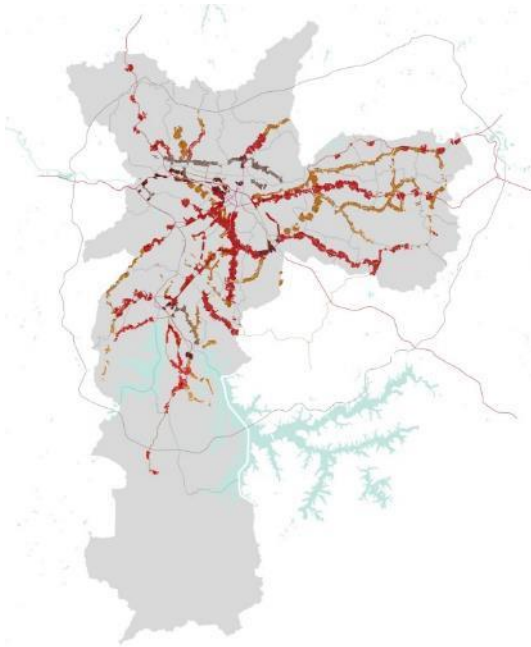
21ª Semana de Tecnologia  
Metroferroviária

10 de Setembro de 2015



# TRATAMENTO ESTRATÉGICO DO TERRITÓRIO

TRANSFORMAÇÃO

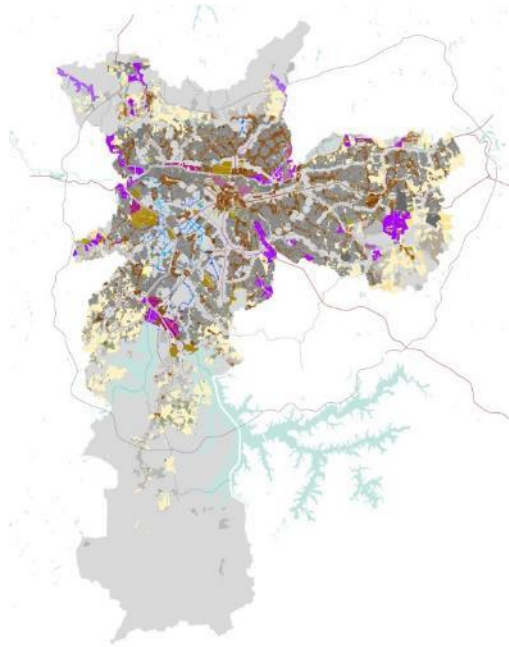


ZEU | ZEUP | ZEM | ZEMP

DENSIDADES ALTAS

USOS DIVERSIFICADOS

QUALIFICAÇÃO

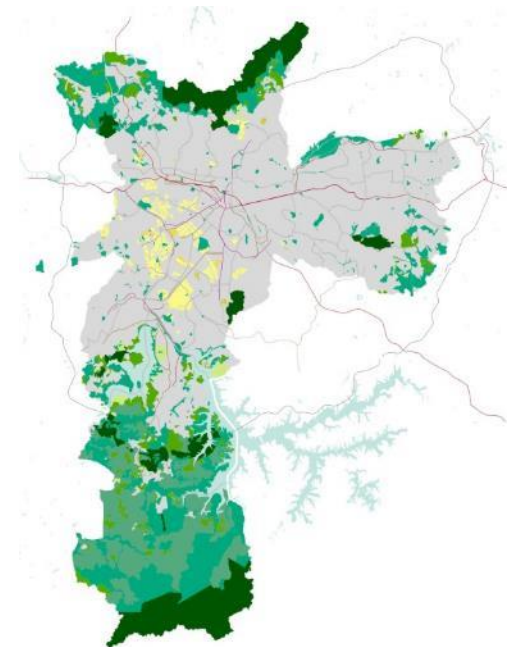


ZOE | ZPI | ZDE | ZEIS | ZM | ZCOR | ZC

DENSIDADES MÉDIAS

USOS CONTROLADOS

PRESERVAÇÃO



ZEPEC | ZEP | ZEPAM | ZPDS | ZER | ZPR

DENSIDADES BAIXAS

USOS RESTRITOS

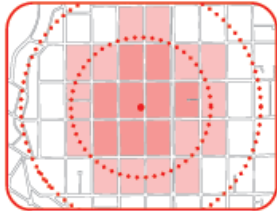
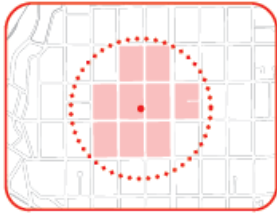
# **EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA**

estratégia de ordenamento territorial pautada pela urbanização compacta

# CONCEITO

## ENTENDA A DEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

Toda quadra dentro da primeira faixa ou circunferência

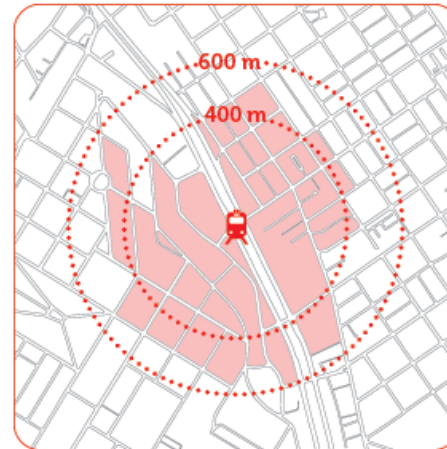



Toda quadra cortada pela primeira faixa ou circunferência e dentro da segunda faixa ou circunferência

## AS ÁREAS DE INFLUÊNCIA SÃO DETERMINADAS DE ACORDO COM O MEIO DE TRANSPORTE



Trem · Metrô · Monotrilho · Veículos Leves sobre Trilhos (VLT) · Veículos Leves sobre Pneus (VLP) em vias elevadas




 = Acessos às estações



Corredor de ônibus municipal e intermunicipal · Veículos Leves sobre Pneus (VLP) em vias não elevadas



---  = Eixo da via

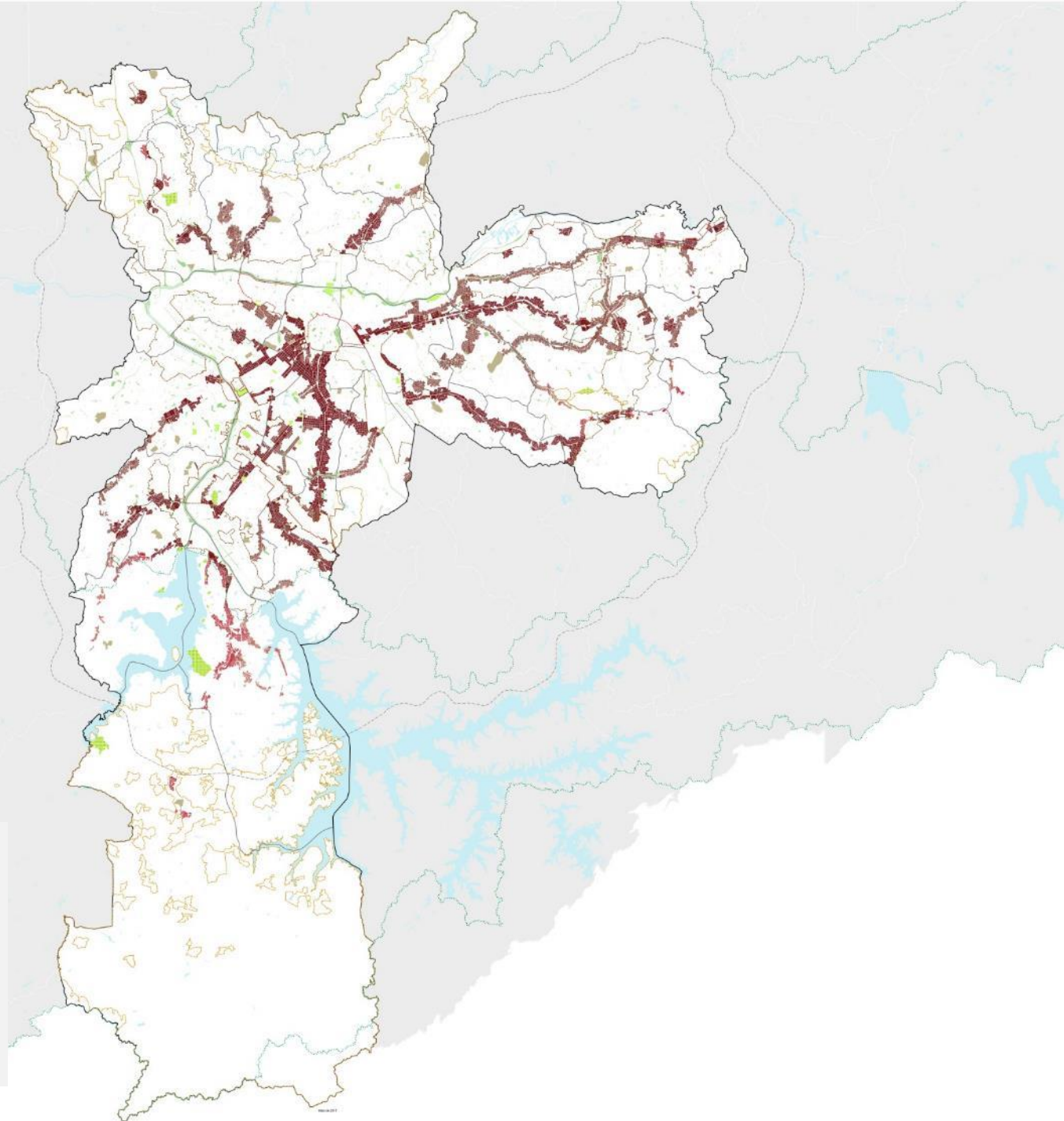


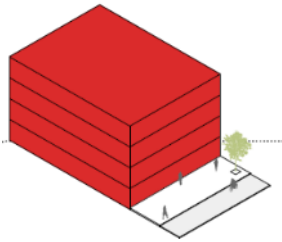
## ZONAS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

 ZEU-u  
 ZEU-a

↑ 0 2 5 10 km

Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015  
Base Cartográfica: MDC/SMDU  
Elaboração: SMDU, 2015



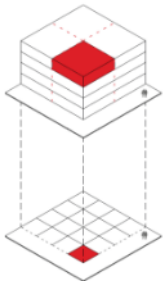


## COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Manutenção das definições do PDE

ZEU:  $CA_{max}=4,0$

ZEU<sub>up</sub>:  $CA_{max}=2,0$

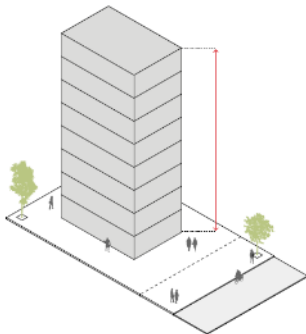


## COTA PARTE

Manutenção das definições do PDE

ZEU: Cota parte=20

ZEU<sub>up</sub>: Cota parte=40

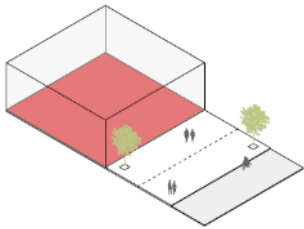


## GABARITO

Manutenção das definições do PDE

ZEU: Sem limite

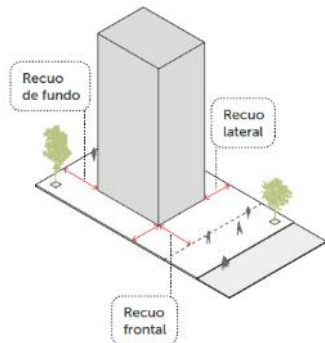
ZEU<sub>up</sub>: 28m



## TAXA DE OCUPAÇÃO

ZEU e ZEUp: 0,85 (lotes até 500m<sup>2</sup>) e 0,7 (lotes maiores que 500m<sup>2</sup>)

ZEUa e ZEUpa: 0,7 (lotes até 500m<sup>2</sup>) e 0,5 (lotes maiores que 500m<sup>2</sup>)

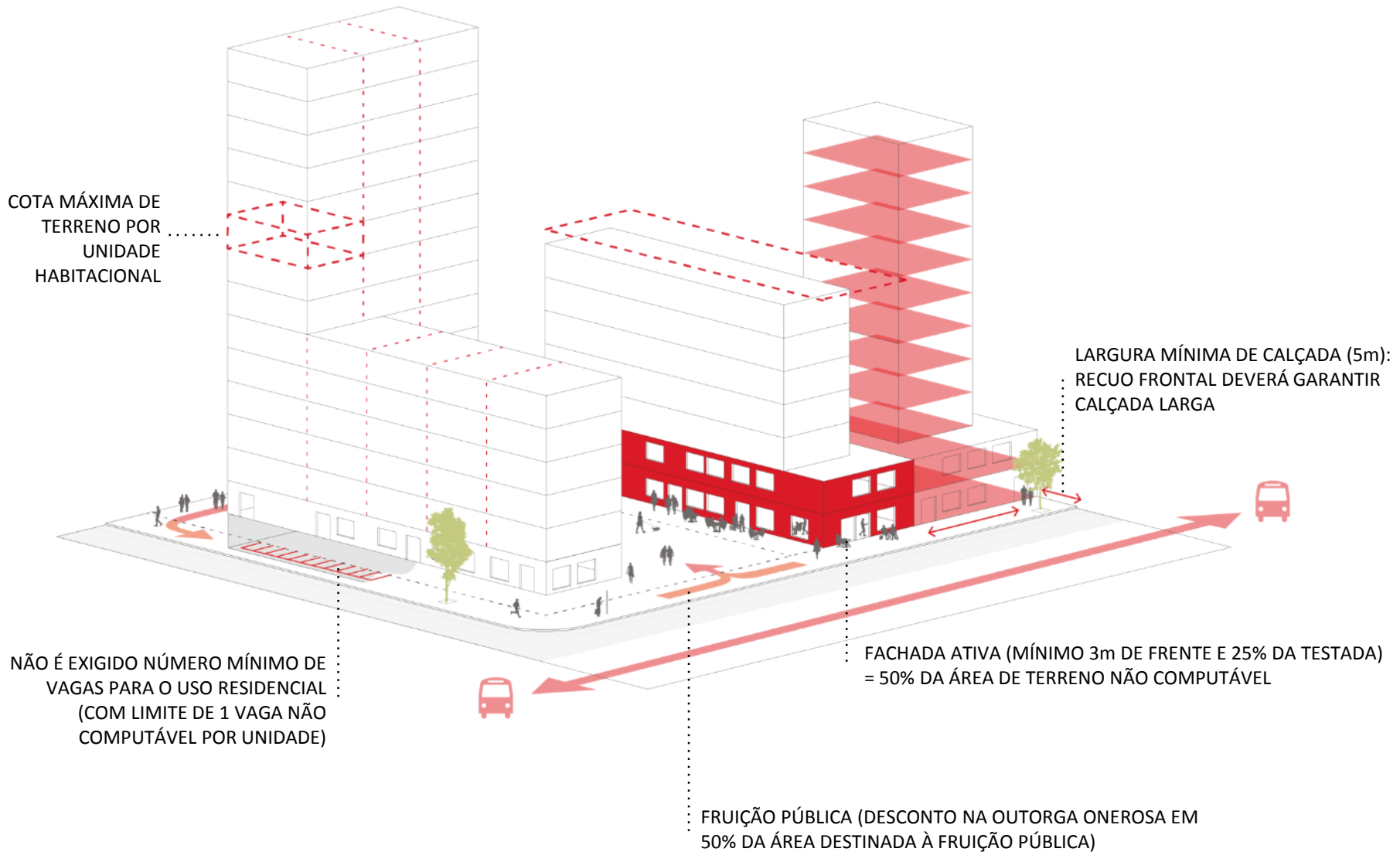


## RECUOS

Frontal: 5m (dispensado se calçada tiver 5m de largura)

Laterais e de fundo: isento até altura máxima de 10m

# PARÂMETROS QUALITATIVOS



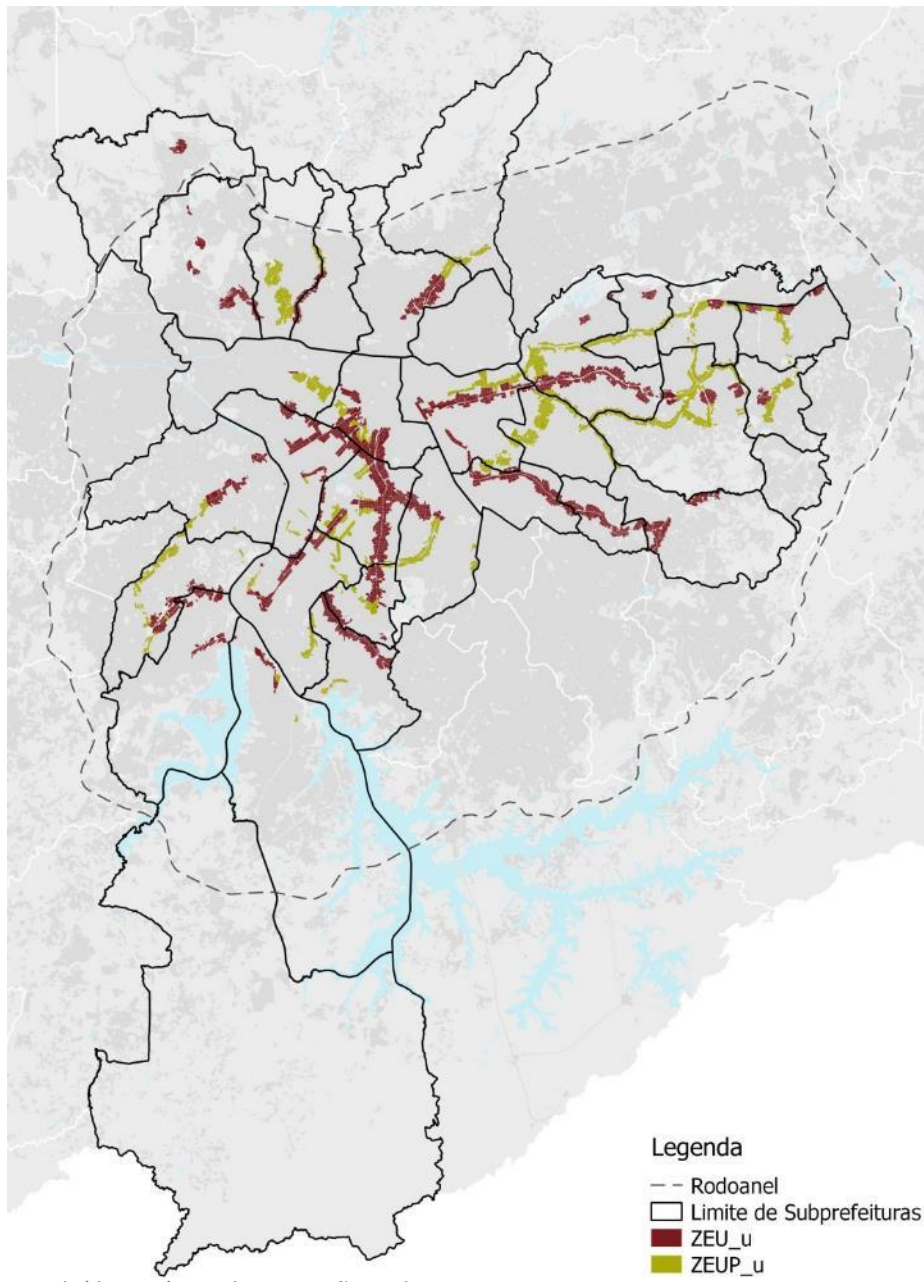
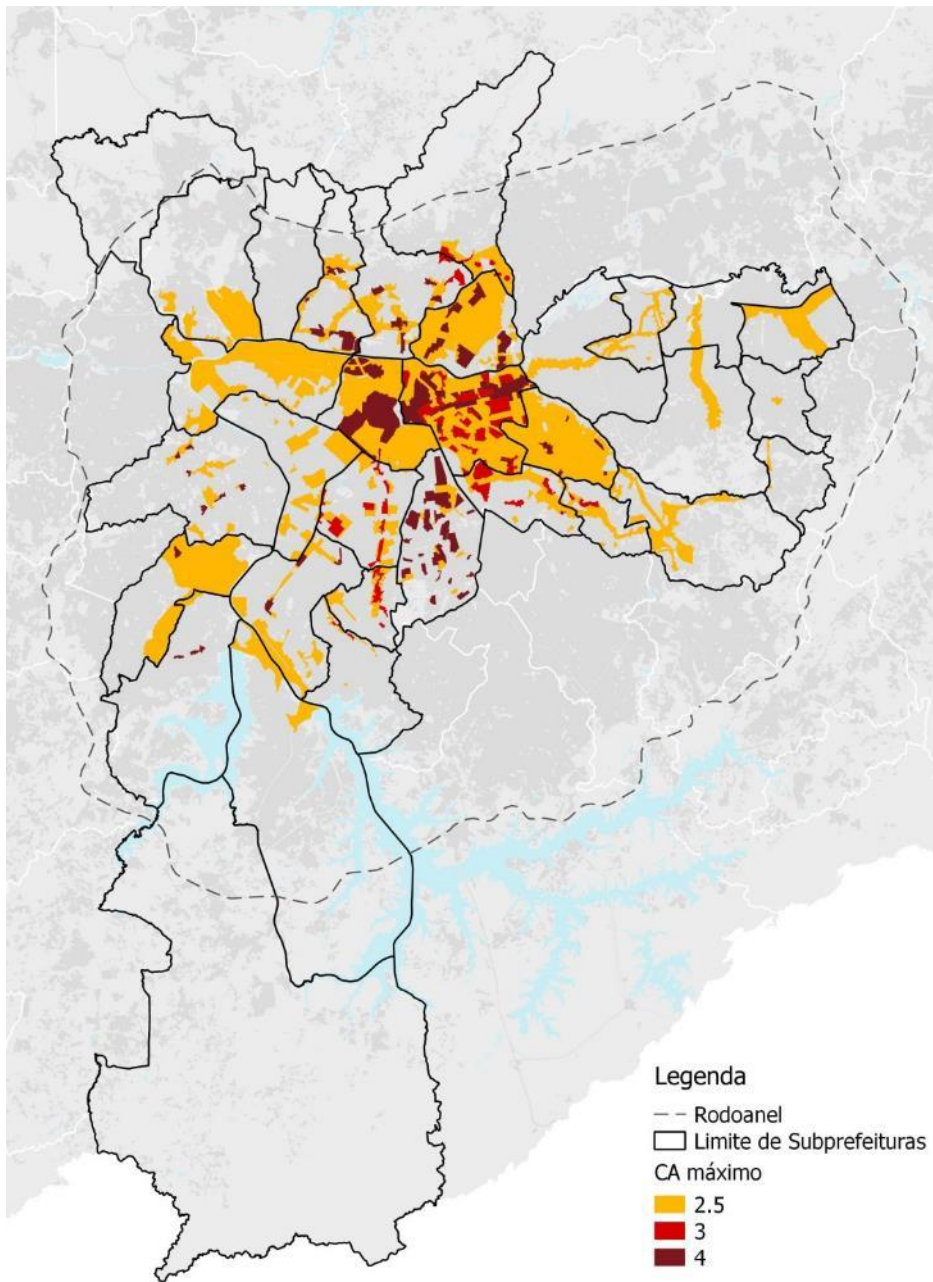


**ABRANGÊNCIA TERRITORIAL DOS MAIORES**

**COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO E PERSPECTIVAS**

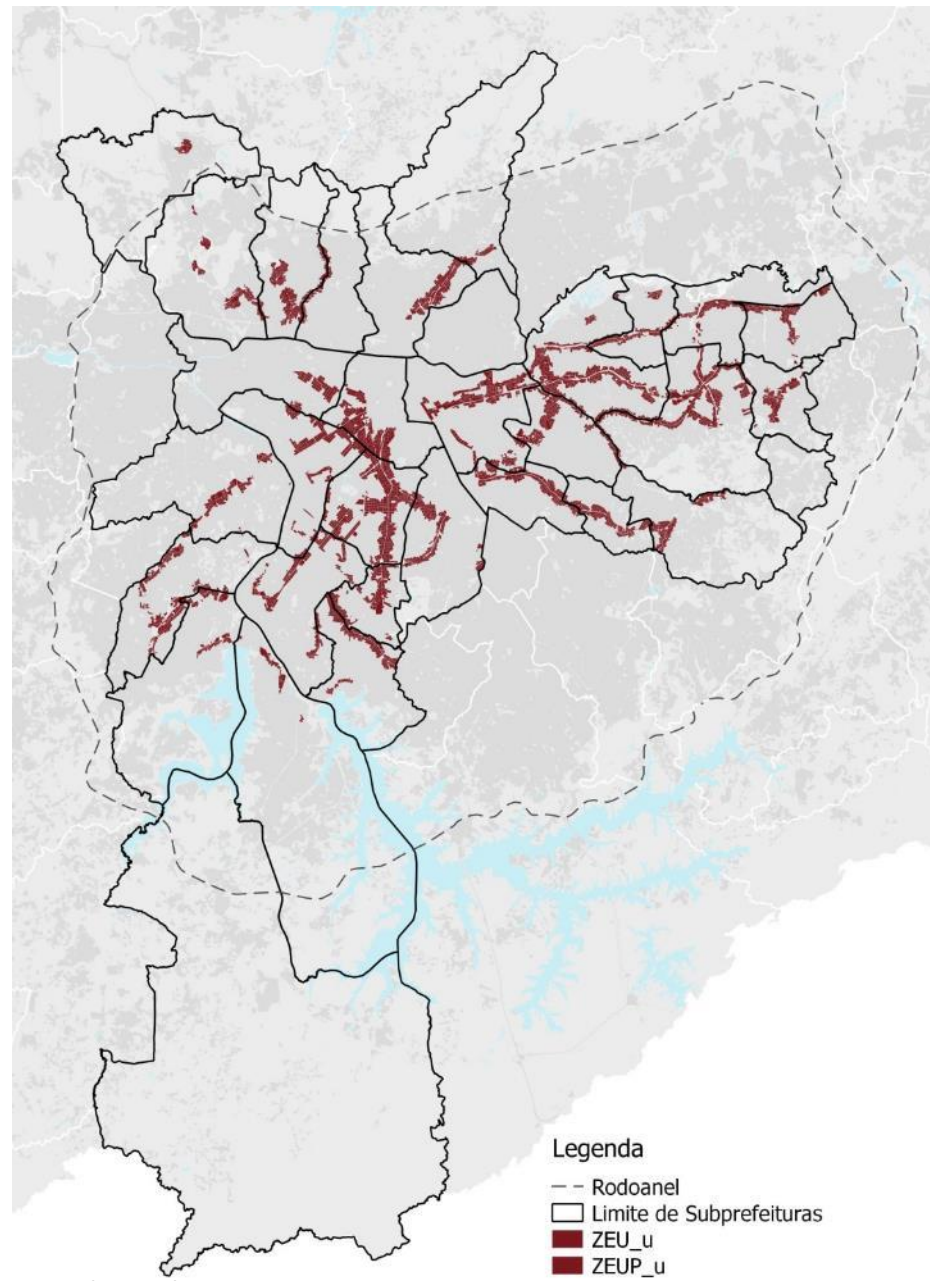
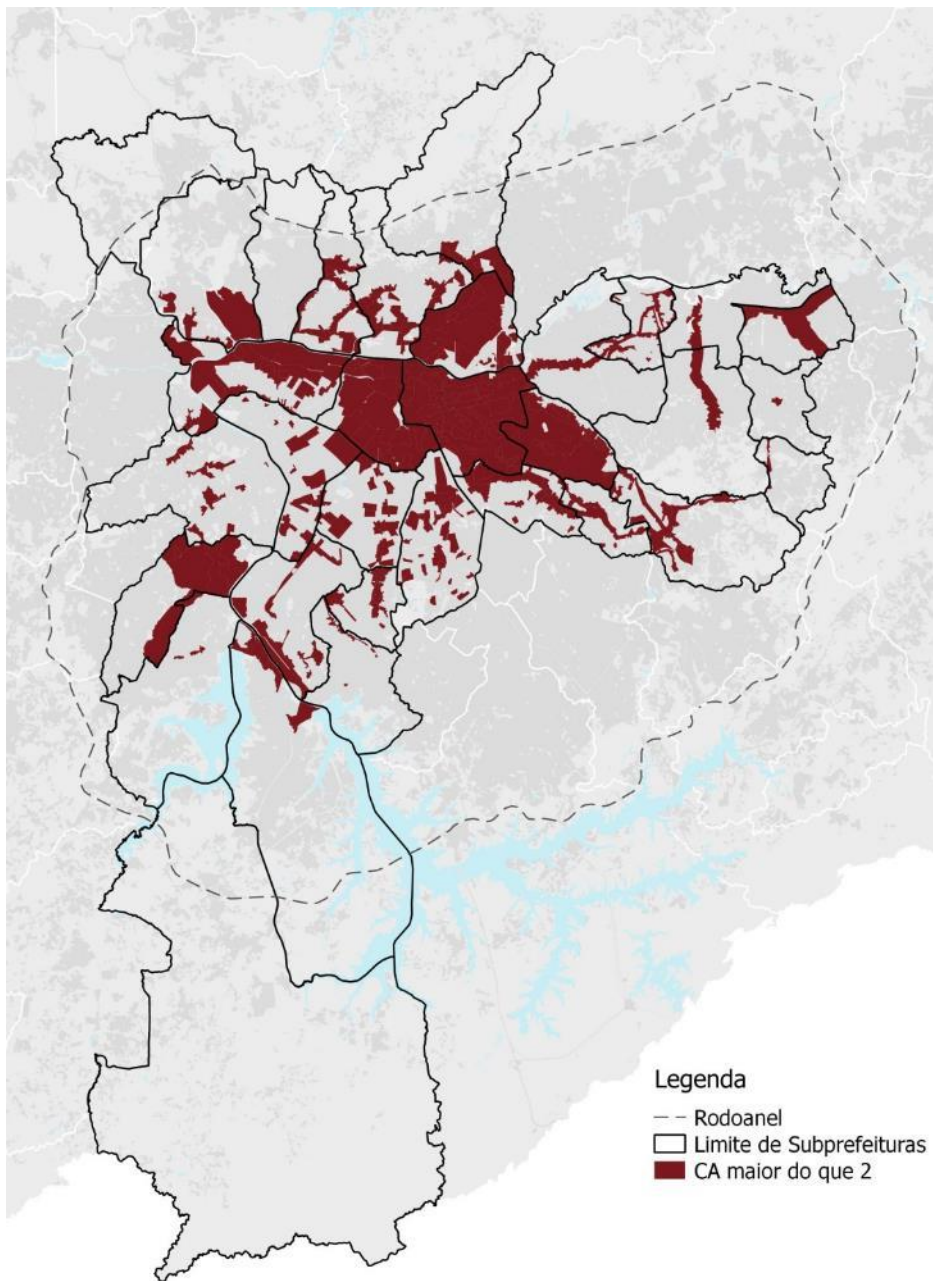
**DE TRANSFORMAÇÃO**

# INCIDÊNCIA DE COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO MÁXIMOS > 2: COMPARAÇÃO COM LEI VIGENTE





# INCIDÊNCIA DE COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO MÁXIMOS > 2: COMPARAÇÃO COM LEI VIGENTE

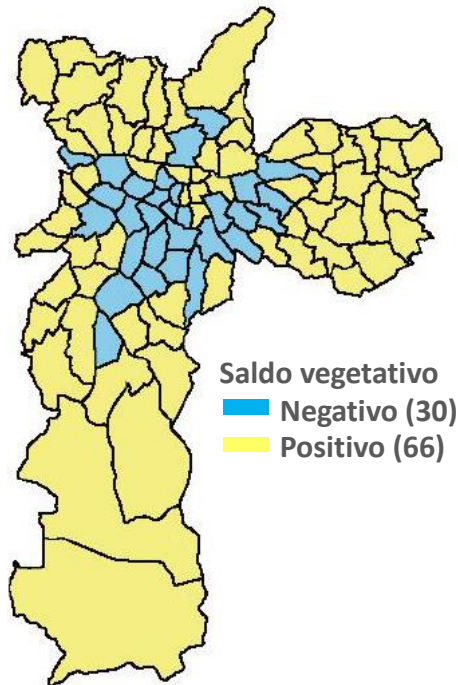


Excluídas as áreas de Operações urbanas

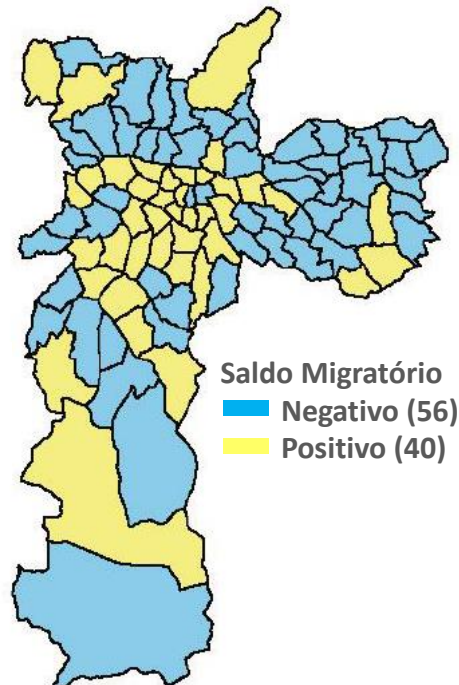
# PERSPECTIVA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL

## SALDOS VEGETATIVO E MIGRATÓRIO E CRESCIMENTO ANUAL MUNICÍPIO DE SÃO PAULO 2025-2030

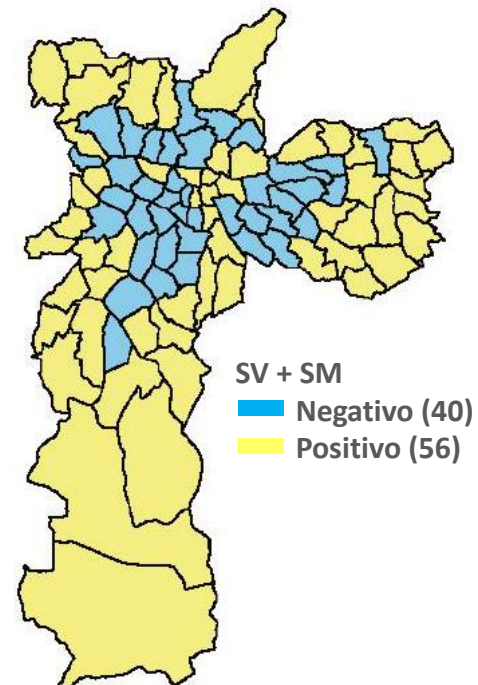
Saldo vegetativo



Saldo migratório



Saldo vegetativo +  
Saldo migratório



Fonte: Fundação SEADE

**Centro expandido (mais saturado...)  
porém, com perda de população**

1. Estudos realizados em SMDU mostram que no máximo 30% da totalidade de terrenos em zonas com maiores coeficientes de aproveitamento são considerados como áreas mais prováveis de transformação.
2. Ou seja, dos 8 milhões de m<sup>2</sup> de ZEU e ZEUP, apenas 3,2 milhões estão sujeitas à transformação.
3. Se considerarmos o percentual de renovação de terrenos durante o período de vigência das operações urbanas, este percentual diminui para 15% de renovação na OU Faria Lima e 12% na OU Águas Espraiadas.

# **MEDIDAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO VOLTADAS À MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL**





## ALARGAMENTO DE CALÇADA

- obrigatório para lotes localizados no agrupamento de zonas orientadas para transformação
- obrigatório para lotes maiores que 2.500m<sup>2</sup> na Zona de Centralidade
- Incentivos para outros casos



## EXIGÊNCIA DE NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE BICICLETA

- determinação não vinculada à percentagem de vagas de automóveis
- determinação vinculada às unidades habitacionais ou à metragem construída



## EXIGÊNCIA DE VESTIÁRIO PARA USUÁRIOS DE BICICLETA

- destinada principalmente aos usos não residenciais , nR2 e nR3



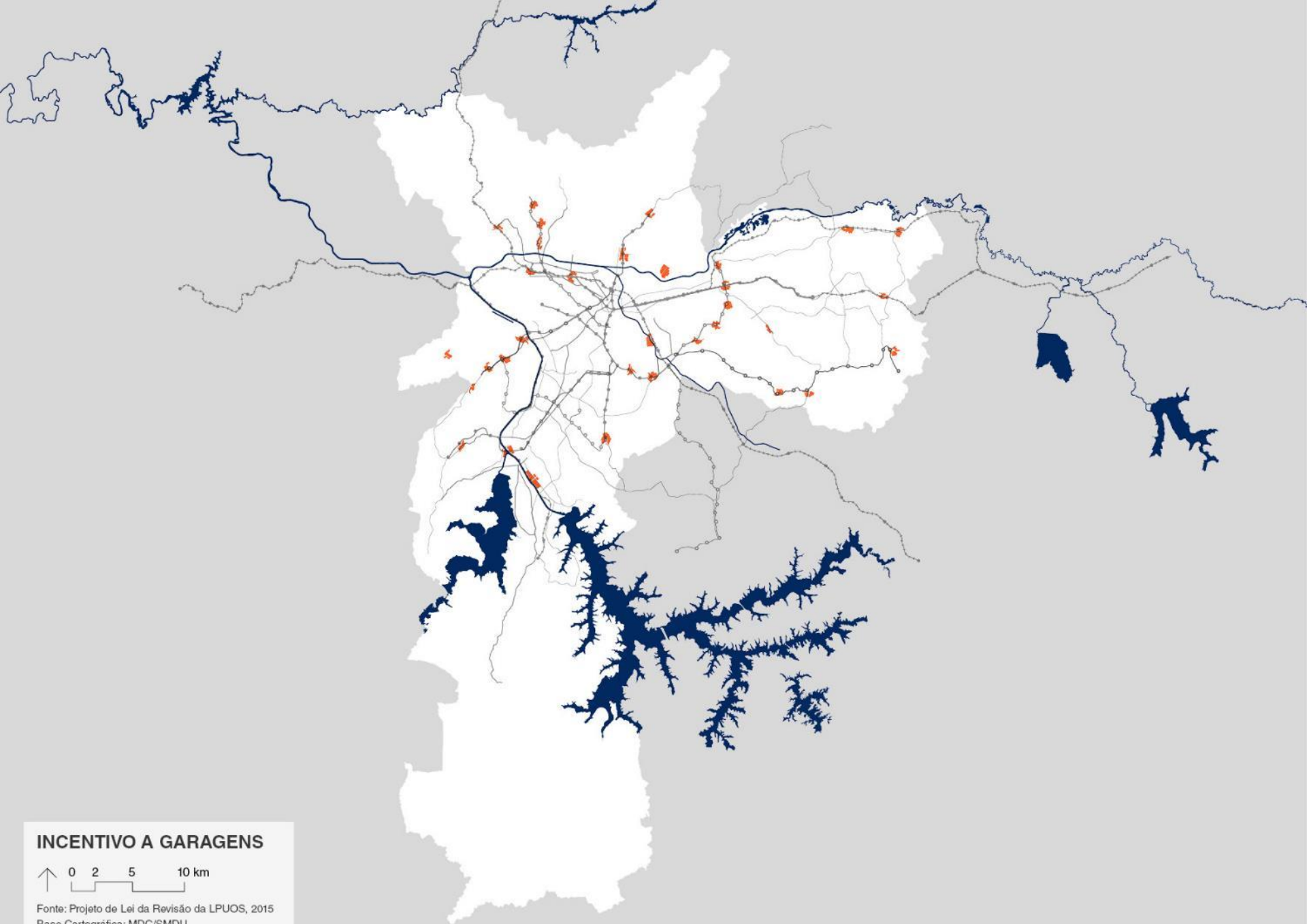
## REDUÇÃO NA EXIGÊNCIA DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS

- não serão exigidas vagas de automóvel para usos residenciais
- não serão exigidas vagas de automóveis para usos não residenciais em lotes pequenos



## EDIFÍCIO GARAGEM INCENTIVADO

- definição de áreas no entorno de estações de integração e/ou nas extremidades das linhas



## INCENTIVO A GARAGENS



Fonte: Projeto de Lei da Revisão da LPUOS, 2015

Base Cartográfica: MDC/SMDU

Elaboração: SMDU, 2015

## IMPLICAÇÕES DA MATRIZ DE REGULAÇÃO DO USO DO SOLO NA MOBILIDADE URBANA



Área de terreno: 6.006,35m<sup>2</sup>

Área construída: 120.000m<sup>2</sup>

**Número de apartamentos: 1.160**

Número de lojas: 73

**Número de vagas de garagem: 221**

Número estimado de moradores: 2.320

Densidade líquida: 3.862 hab / ha

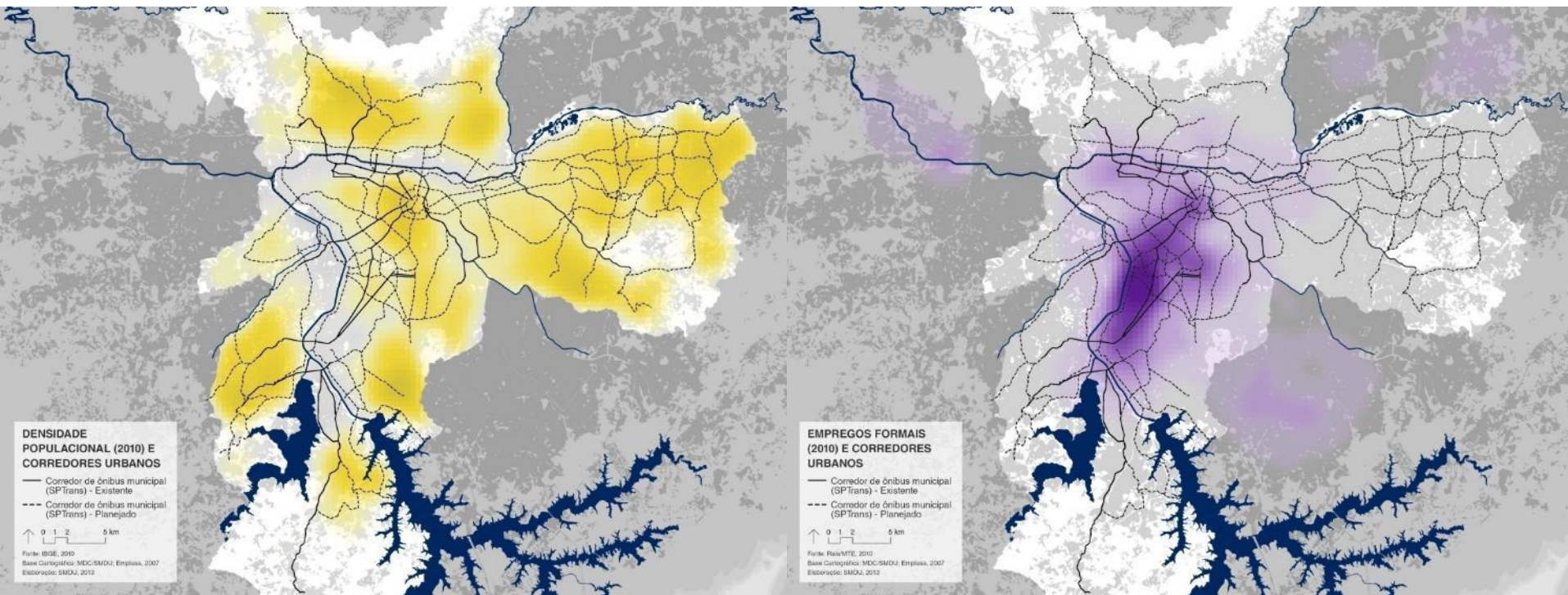


- O edifício Copan tem 221 vagas de garagem (+- 5.525m<sup>2</sup> de área construída, se considerarmos 25m<sup>2</sup> por vaga)
- Se fosse obedecer a regra atual do zoneamento (exigência e número mínimo de vagas de garagem), seria necessário no mínimo 1 vaga por apartamento até 200m<sup>2</sup>, resultando em 1.160 vagas (+- 29.000m<sup>2</sup> de área construída, se considerarmos 25m<sup>2</sup> por vaga).
- Tendo em vista que provavelmente o empreendimento se enquadraria em Pólo Gerador de Tráfego, o número de vagas pode aumentar significativamente.

# **CONTRIBUIÇÃO COM A DESCENTRALIZAÇÃO DO EMPREGO**

maior permissão e facilitação da instalação de usos não residenciais  
nas regiões periféricas

# CONCENTRAÇÃO DE EMPREGO: SOBRECARGA NAS REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO



*Densidades populacionais e de emprego por habitante*

*Fonte: SMDU/DEINFO*



## **LOTE MÁXIMO**

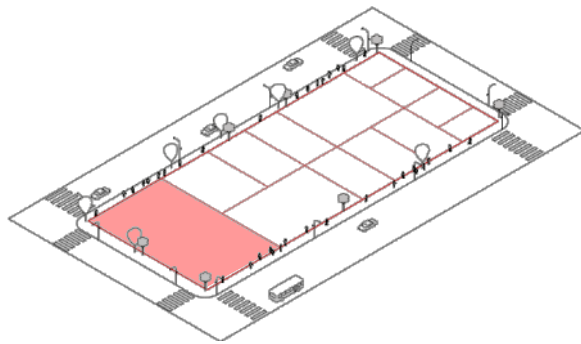
mecanismo de controle e adequação da inserção urbana de novos empreendimentos

# LOTE MÁXIMO: O QUE SE PRETENDE EVITAR



# PARÂMETROS E CONDICIONANTES PARA LOTES GRANDES

LOTE MÉDIO

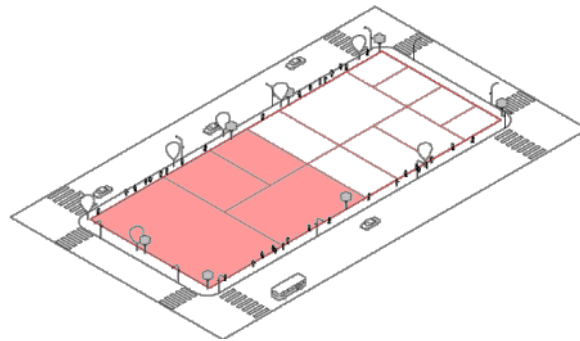


MENORES que 5.000m<sup>2</sup>

incentivos

- fruição pública

LOTE GRANDE

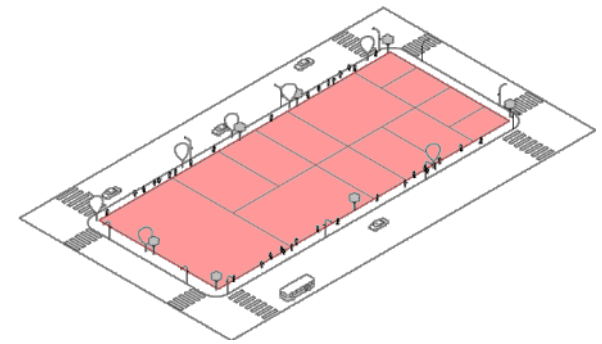


de 10.000m<sup>2</sup> a 15.000m<sup>2</sup>

condicionantes

- fruição pública  
- fachada ativa  
- limite fechamento por muros

LOTE MÁXIMO



MAIORES que 15.000m<sup>2</sup>

loteamento

- abertura de viário  
- doação de área verde  
- doação de área institucional  
- destinação de área sem afetação conforme carências regionais

