

# São Paulo Plano Diretor Estratégico

Cartilha de Formação

Caixa Econômica Federal  
2ª edição (revisada)  
abril/2003

# Ficha Técnica

## Cartilha

Produção: Gabinete do Vereador Nabil Bonduki

Supervisão: Nabil Bonduki, com a colaboração de Raquel Rolnik e Evaniza Rodrigues.

Coordenação: Ângela Amaral e Mariana Fix.

Elaboração: Adriana Rolim, Ângela Amaral, Mariana Fix, Nabil Bonduki, Rossella Rossetto, José Carlos Gomes Alves, Juliana Brandão, Kazuo Nakano.

Contribuição: Adriana Souza, Andréa Villela, Carolina Motoki, Ciro Nunes, Estela Aranha, Flavio Jorge Rodrigues, Heraldo Numiyama, Ivo Sakamoto, José de Abraão, José Carlos Pegolaro, Luciano Meira, Lucimara do Rosário Santos, Maria das Graças Xavier, Maria do Rosário Ramalho, Mariana Guerra, Michiko Shiroma, Nidia Coslopo, Nilce Cristina Aravecchia, Paula Santoro, Pedro Biondi, Renato de Abreu Antonio, Renato Cymbalista, Renato Tagnin, Sidnei Antonio Eusebio, Valdeci Gomes, Weber Sutti.

Ilustrações: Daniel Bueno.

Mapas: André Lopes do Prado, Andrea Villela, Kazuo Nakano a partir dos mapas da SEMPLA/PMSP.

Capa: José Carlos Gomes Alves (Zeca) e Antonio Carlos Kehl

Diagramação e revisão: Andrea Villela, Daniela Pinto Senador, Márcia Chaves, Maria da Penha de Souza, Mariana Fix, Pedro Biondi

Fotos: Gustavo Vidigal, Mariana Fix e Seção de Serviços Fotográficos da Câmara Municipal de São Paulo.

Fontes: Lei nº 13.430/2002, *Kit das Cidades - Pólis* e CEF, CD *Plano Diretor Estratégico 2002-2012* - PMSP; SEMPLA, *Glossário Básico de Termos Técnicos Utilizados no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo* - SEMPLA, *Mapa da Exclusão/Inclusão Social 2000: Dinâmica Social anos 90* - PUC/SP - INPE-Pólis, apresentação em Power Point *Plano Diretor Estratégico - A Cidade que queremos* - PMSP; SEMPLA, 2002.

## Plano Diretor Estratégico - Lei nº 13.430/02

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Prefeita Marta Suplicy

Vice-Prefeito Helio Bicudo

ELABORAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 290/ 02

Secretário Municipal de Planejamento Urbano Jorge Wilhelm, Diretor de Planos Urbanos Ivan Maglio (Coordenação), Akinori Kawalta, Ana Maria Chaim, André Luis Pina, Antonio Carlos Guimarães, Áurea Zapletal, Clementina De Ambrosis, Daniel Montandon, Débora Grimaldi, Denise Malheiros, Domingos Azevedo Netto, Elisabeth Bello, Elza Yanasse, Evany de Souza, Fabio Barbara, Fábio dos Santos, Felipe de Souza, Hani Barbara, Helena Elzesser, Heloisa Rebouças, Hussain Aref Saab, Isaura Parente, José Benedito de Freitas, José Marcos Araújo, Lélia de Passos, Liane Schevs, Lilah Corradi, Lúcia Machado, Marcelo dos Santos, Márcia Alessandri, Marcos Maeda, Maria Cristina Veloso, Maria Elisabeth Grimberg, Maria Isabel Paulino, Maria Raimunda Marinho, Maria Teresa Grillo, Mônica Moreno, Norma Seki, Olimpio de Souza, Paulo Lomar, Regina de Souza, Rita de Cassia Gomes, Rita Peixoto, Ricardo Gaspar, Rosangela Colnaghi, Rubens Chamas, Rui Costa, Silvia Helena Rosas, Silvio Furquim, Solange Ribeiro, Sylvia Fré, Tereza Cristina Vespoli, Vera Xavier, Vernon Kohl e Viunetane Alves.

Participaram da elaboração do projeto de lei 290/02 representantes de todas as Secretarias Municipais e Subprefeituras que compuseram o Comitê de Integração Intersecretarial do Plano Diretor além de entidades de classe, profissionais, instituições e comunidades de bairro.

ELABORAÇÃO DO SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI APROVADO

Vereador Nabil Bonduki, José Carlos Gomes Alves (Coordenação), Adriana Rolim, Andréa Villela, Ângela Amaral, Estela Aranha, Hamilton Faria, Luiz Fernando de Almeida, Maria do Rosário Ramalho, Michiko de Carvalho, Nilce Cristina Aravecchia, Pedro Biondi, Rosangela Paz e Rossella Rossetto.

Equipe de apoio: Adolfo Rosário de Carvalho, Ana Aranha, Ângela Gonçalves, Elisabeth Licastro, Estefânia Nazário, Flavio Jorge, Gustavo Vidigal, Inês Gonçalves, Juliana Brandão, Marirosa Manesco, Paula Passos, Renato Antonio, Silvia Maragliano, Teresa Ribeiro.

Contribuíram ainda na elaboração do substitutivo na Câmara Municipal vereadores, assessores de gabinetes, entidades de classe, movimentos sociais, profissionais da área, associações de moradores, instituições e órgãos do Executivo num total de 230 entidades que mandaram contribuições ou que participaram de audiências e debates públicos.

## Mutirão de Formação de 2 de novembro/2002

Promoção: UMM, Gabinete Ver. Laurindo, Gabinete Ver. Nabil Bonduki e Instituto Pólis.

Colaboração: (além dos nomes já citados acima, na ficha técnica da cartilha) Benedito Roberto Barbosa, Cláudio José dos Santos, Edilson Henrique Mineiro, Elisabeth de Lima Licastro, Estefânia Nazário, Fernanda Accioly Moreira, Fernanda Aiex, Gustavo Vidigal, José Romão da Cruz, Leonor Galdino, Luis Fernando de Almeida, Luis Goes, Madalena Figueiredo, Shirley Zipf, Sueli de Fátima Almeida Machado, Sueli Lima, Verônica Kroll.

Entidades de assessorias técnicas: Ambiente, AD, CAAP, Casa, Integra, Norte, Peabiru, Usina.

Estudantes: Lab. de Habitação do Grêmio da FAU-USP, Escritório Piloto da Poli-USP, Alunos da FAU -Mackenzie.

*Agradecemos a colaboração de todos e nos desculpamos por eventuais omissões de crédito.*

Permitida a reprodução desde que autorizada, por escrito, pelo Gabinete do Vereador Nabil Bonduki e citada a autoria.

Impresso na gráfica da Caixa Econômica Federal - Tiragem: 10.000 exemplares

# Sumário

<b>INTRODUÇÃO</b> - Caixa Econômica Federal	<b>5</b>
---	----------

<b>APRESENTAÇÃO</b> - vereador Nabil Bonduki	<b>7</b>
--	----------

## **PARTE 1: Legislação urbana, Plano Diretor e sua relação com os problemas da cidade**

I. Perguntas e respostas sobre legislação	<b>11</b>
---	-----------

II. Alguns dos principais problemas que o Plano Diretor procurou enfrentar	<b>14</b>
--	-----------

1. Esvaziamento populacional das áreas central e consolidadas e crescimento das áreas de urbanização precária e de proteção ambiental	<b>14</b>
---	-----------

2. Ocupação das áreas de proteção ambiental	<b>16</b>
---	-----------

3. Agravamento das enchentes e escassez de áreas verdes	<b>17</b>
---	-----------

4. Emprego longe da moradia	<b>17</b>
-----------------------------	-----------

5. Problemas de transporte e trânsito - grande perda de tempo no deslocamento	<b>18</b>
---	-----------

6. Equipamentos e serviços distribuídos de forma desigual	<b>19</b>
---	-----------

7. Falta de moradia digna	<b>20</b>
---------------------------	-----------

8. Poder de decisão nas mãos de poucos	<b>21</b>
--	-----------

III. Como o Plano Diretor enfrenta esses problemas?	<b>23</b>
---	-----------

1. Como o Plano enfrenta os principais problemas?	<b>23</b>
---	-----------

2. Como o Plano localiza no espaço da cidade os problemas e objetivos a serem alcançados?	<b>24</b>
---	-----------

3. Que instrumentos e ações estratégicas o Plano utiliza para povoar as áreas consolidadas e conter o crescimento populacional das áreas precárias e de proteção ambiental?	<b>30</b>
---	-----------

4. Que instrumentos e ações o Plano define para urbanizar a periferia?	<b>33</b>
--	-----------

5. Como o Plano enfrenta a distribuição injusta dos custos e benefícios da cidade, ou seja, a privatização dos lucros e a socialização dos prejuízos?	<b>33</b>
---	-----------

6. Como o Plano enfrenta os problemas da Habitação Popular?	<b>36</b>
---	-----------

7. Como o Plano democratiza o poder de decisão na gestão e apropriação da cidade?	<b>46</b>
---	-----------

<b>PARTE 2: Próximos Passos</b>	<b>48</b>
---------------------------------	-----------

I. Planos Regionais	<b>49</b>
---------------------	-----------

II. Lei de Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento)	<b>57</b>
--	-----------

III. Plano de Habitação e Planos das ZEIS	<b>62</b>
---	-----------

IV. Operações Urbanas Consorciadas	<b>68</b>
------------------------------------	-----------

V. Plano de Circulação Viária e de Transportes	<b>72</b>
--	-----------

<b>GLOSSÁRIO</b>	<b>74</b>
------------------	-----------

<b>SUBPREFEITURAS</b> - Informações básicas	<b>79</b>
---	-----------

## Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/02



Plenária



Reunião da região Sul

# Introdução

Dr. Aser Cortines Peixoto Filho  
*Vice-presidente da área de  
Desenvolvimento Urbano e Governo*  
Caixa Econômica Federal

O Estatuto da Cidade oferece novas possibilidades para a construção de instrumentos legais, mecanismos e programas que se orientem para a construção de cidades justas, democráticas e sustentáveis, na medida em que coloca à disposição dos municípios uma série de instrumentos que podem intervir no mercado de terras e nos mecanismos de produção da exclusão, garantindo o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

A aplicação dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários, através dos Planos Diretores, como prevê o “Estatuto da Cidade”, poderão ser de extrema valia para reduzir substancialmente a carência de moradias e melhorar as condições de prestação dos serviços públicos e conseqüentemente da habitabilidade de nossas cidades.

A Prefeitura de São Paulo, a maior cidade do país, adotou atitude exemplar na medida em que, através de um processo de discussão coletiva, elaborou e aprovou seu Plano Diretor, construído à luz do Estatuto da Cidade. O desafio agora é fazer com que toda a população participe da implementação do Plano Diretor, qualificando-a para acompanhar e avaliar o planejamento e a gestão da cidade.

Ciente da sua missão como principal agente promotor do desenvolvimento urbano no País, a CAIXA vem apoiando a implementação de medidas, que lhe permitirão atuar num contexto de planejamento urbano, pactuado entre poder público e cidadãos, o que deve resultar em cidades socialmente mais justas e democráticas.

Neste contexto, estamos apoiando a publicação da Cartilha de Formação do Plano Diretor Estratégico de São Paulo, trabalho elaborado sob a responsabilidade da Câmara Municipal de São Paulo, a partir de um debate pluralista e minucioso.

## Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/02



Plenária



Plenária



Preparação do mutirão



Preparação do mutirão



Plenária



Grupo Leste II

# Apresentação

Vereador Nabil Bonduki  
*Arquiteto e urbanista.*  
Relator e autor do Projeto-Substitutivo do  
Plano Diretor Estratégico aprovado  
na Câmara Municipal

É com satisfação que apresentamos esta *Cartilha de Formação sobre o Plano Diretor Estratégico*, cuja primeira versão foi concebida para apoiar o “*Mutirão de formação sobre o Plano Diretor para lideranças populares*”, realizado na Câmara Municipal por iniciativa do meu gabinete, em colaboração com a União dos Movimentos de Moradia, o Instituto Pólis e o gabinete do vereador José Laurindo.

Trata-se de um esforço que estamos realizando para divulgar, de modo didático, o novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo, Lei nº 13.430 de 13 de setembro de 2002, junto a diferentes setores da sociedade, na perspectiva de torná-los parceiros na sua implementação, em especial na elaboração dos Planos Regionais, da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, mais conhecida por zoneamento, e do Plano de Habitação, instrumentos que devem ser encaminhados até 30 de abril de 2003 à Câmara Municipal de São Paulo.

Esta cartilha surgiu da necessidade dos movimentos de moradia que participaram dos debates para a elaboração do Plano e que constituíram a Frente Popular pelo Plano Diretor - que reuniu também urbanistas, assessorias técnicas, laboratórios da universidade e institutos de pesquisa -, e que buscavam participar, com mais informações, da elaboração dos Planos Regionais.

Por ter sido originado de um processo de formação para lideranças do movimento de moradia, a publicação trata com mais ênfase os aspectos relacionados com a política habitacional no âmbito da política de desenvolvimento urbano. Não chega a esgotar todos os aspectos da nova lei, uma vez que ela tem diretrizes e propostas para todas as áreas da administração municipal. É um dos passos para democratizar o acesso ao conhecimento do Plano Diretor Estratégico (PDE) e foi pensada para um processo que só tem sentido se for multiplicado e ampliado. Serve como material de consulta, para ser reproduzida ou para embasar novas cartilhas, maiores ou menores, conforme as necessidades e demandas de cada grupo. Pedimos apenas que nos consultem e citem a fonte.

O PDE, elaborado na versão original pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEMPULA), sob a direção do secretário Jorge Wilhelm e do diretor de Planos Urbanos Ivan Maglio, e aperfeiçoado e reestruturado num Projeto Substitutivo formulado, sob a minha coordenação, na Câmara Municipal, representa talvez o principal avanço na política urbana de São Paulo nas últimas décadas. Ele traçou as diretrizes para a cidade nos próximos dez anos e implementou no município, de modo pioneiro no Brasil, a Lei Federal 10.257/01 - Estatuto da Cidade, que atribui ao Plano Diretor a responsabilidade de definir a aplicação dos novos instrumentos urbanísticos que subordinam o direito de propriedade à sua função social.

A Câmara Municipal cumpriu um papel decisivo para o aperfeiçoamento do Plano Diretor Estratégico. Realizamos um amplo processo de 25 audiências públicas gerais e regionais, além de debates temáticos nas áreas de habitação, meio ambiente, transporte e sistema viário, macrozoneamento, políticas sociais e gestão do sistema de planejamento. A Câmara tornou-se o fórum de debates sobre o futuro da cidade e espaço democrático de negociação entre os inúmeros segmentos da sociedade - associações de moradores, entidades empresariais e profissionais, movimentos sociais, etc - que se interessaram pela discussão do projeto.

Sem nos distanciarmos dos objetivos estratégicos propostos no projeto original do Executivo, buscamos encontrar soluções para os vários conflitos apontados durante os debates e aperfeiçoar o projeto do ponto de vista técnico, com a colaboração da própria SEMPLA e de vereadores, urbanistas, entidades e movimentos sociais. Com essa perspectiva democrática, construímos um Projeto Substitutivo que conciliou propostas e logrou obter o apoio quase unânime da Câmara e dos setores que atuaram no debate.

Esse processo foi inédito na cidade. Nunca, em nosso município, um Plano Diretor foi aprovado uma ampla etapa de debate democrático e com a participação ativa da Câmara Municipal. O primeiro Plano Diretor de São Paulo foi praticamente imposto à cidade em 1971, seguido da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei do Zoneamento) em 1972. Naquele período as liberdades democráticas estavam suspensas e o Legislativo não tinha nenhuma autonomia e legitimidade para interferir na proposta. Em 1988, quando se processava a transição para o regime democrático, um novo Plano Diretor foi submetido à Câmara sob o regime do decurso de prazo, expediente autoritário que possibilitou sua aprovação sem qualquer participação do Legislativo e da população, o que, inclusive, provocou



Mesa de abertura: Vereador Nabil Bonduki, Evaniza Rodrigues (UMM) e Vereador José Laurindo

Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/02



Reunião plenária dos participantes



contestação na Justiça. Outras propostas de Plano Diretor, encaminhadas pelo Executivo em 1985, 1991 e 1998, não chegaram a ser votadas, de modo que a metrópole, malgrado o intenso crescimento e agravamento de seus problemas urbanos, não dispunha, até a recente aprovação do PDE, de instrumentos adequados para planejar seu desenvolvimento urbano e se valer do novo marco jurídico estabelecido pela Constituição de 1988.

A definição de uma segunda etapa do processo de planejamento da cidade, em que têm papel destacado os Planos Regionais, permite ampliar este debate e multiplicá-lo em todas as subprefeituras da cidade. Mas a participação da sociedade somente poderá ser efetiva e ampliada para além dos setores mais informados e influentes, que têm tradicionalmente se envolvido com a discussão dos temas urbanísticos e imobiliários, por meio de uma tradução mais simplificada do PDE (que tem 308 artigos, 18 quadros e 10 mapas anexos) e da formação de agentes sociais capazes de debatê-lo. Este foi o objetivo do seminário de formação para lideranças dos movimentos de moradia e desta cartilha, uma espécie de manual do Plano. Com ela, esperamos contribuir para a sua difusão e para o debate sobre o futuro da cidade, de forma democrática e participativa, ajudando a prefeita Marta Suplicy a instituir o novo Sistema de Planejamento em São Paulo.

A primeira edição desta publicação, lançada em fevereiro de 2003, foi impressa pela Câmara Municipal de São Paulo, com um total de 5 mil exemplares. O interesse que a cartilha despertou foi enorme, e variados segmentos da sociedade – lideranças populares, associações de moradores, entidades empresariais, universidades, funcionários e agentes públicos, cidadãos e imprensa – solicitaram-na. Além de possibilitar uma informação básica, ela foi utilizada em atividades de formação e debates. Comprovou-se que podia ser um importante veículo de conhecimento e implementação do Plano Diretor Estratégico. Já no mês de março estava praticamente esgotada e não tínhamos condições de atender as inúmeras solicitações que chegavam não só de São Paulo mas de todo o país.

Nessas condições, para possibilitar a ampliação da divulgação do Plano Diretor Estratégico de São Paulo, inclusive garantindo seu conhecimento em todo o país, solicitamos o apoio da Caixa Econômica Federal, que tem sido um das mais importantes agentes de implementação do Estatuto da Cidade e de seus desdobramentos. A Caixa viabilizou esta segunda edição.

O sucesso deste trabalho não teria sido possível sem a colaboração da equipe do meu gabinete, dos militantes do movimento de moradia, dos funcionários da Câmara Municipal e da CEF. A todos os meus mais sinceros agradecimentos. Esta cartilha é uma demonstração de que os legislativos no Brasil podem desempenhar um papel fundamental para implementar as leis que ele aprova, contribuindo para a gestão democrática e para a construção de cidades mais justas e mais bem administradas.



Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/02  
Reunião do grupo da Região Leste I



Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/02  
Reunião do grupo da Região Leste II



Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/02  
Reunião do grupo do Centro



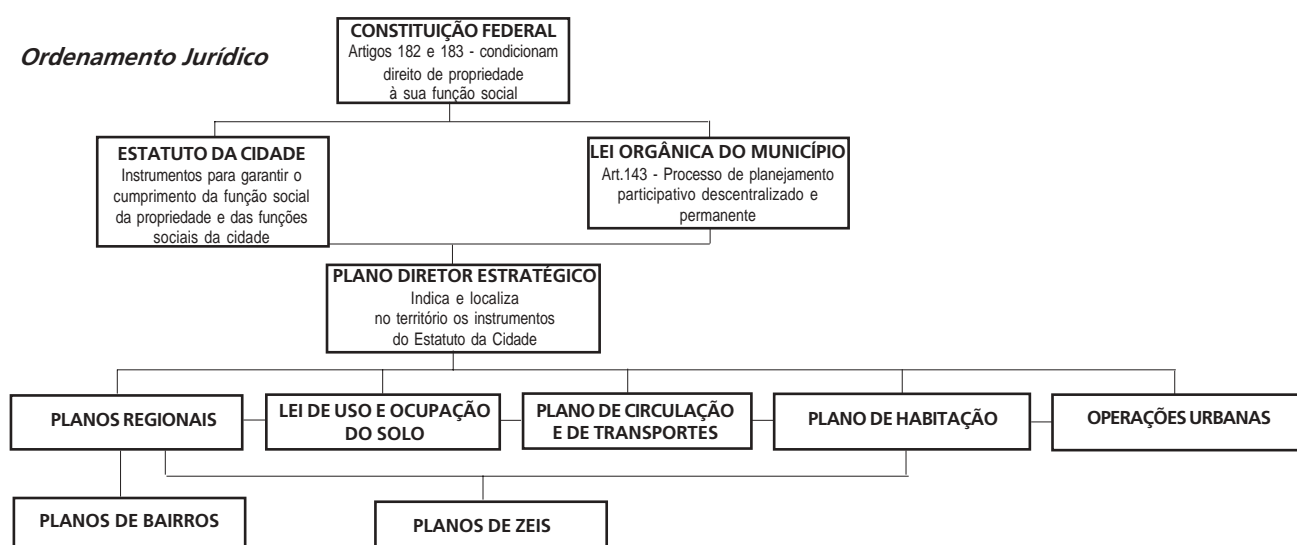
Mutirão de Formação - entrega do certificado

# Parte I

## LEGISLAÇÃO URBANA, PLANO DIRETOR E SUA RELAÇÃO COM OS PROBLEMAS DA CIDADE

O Plano Diretor faz parte de um conjunto de leis federais, estaduais e municipais que tratam e dão regras para o desenvolvimento urbano. O Plano Diretor Estratégico de São Paulo definiu um sistema de Planejamento e Gestão para a Cidade (art. 4º e Título IV), com o objetivo de coordenar as ações dos setores público e privado, que deverão garantir a transparência da administração pública, e a participação dos cidadãos e entidades representativas em todo esse processo.

Vejam os quadros que mostram a relação do Plano com algumas dessas leis e planos:



Além destas, outras leis importantes influenciam diretamente vários temas e problemas ligados às questões urbanas, por exemplo:

- legislação ambiental e urbanística federal;
- legislação ambiental estadual;
- Constituição do Estado de São Paulo;
- legislação municipal (Lei do Fundo Municipal de Habitação, Lei do Conselho Municipal de Habitação, Lei de Regularização de Loteamentos, Código de Obras, etc).

Para entender melhor esse quadro, vamos procurar responder a algumas perguntas:

### I. Perguntas e respostas sobre legislação

#### 1. Afinal, o que é um Plano Diretor?

É uma lei municipal que organiza o crescimento e o funcionamento da cidade. É no Plano que está o projeto da cidade que queremos. Ele diz quais os objetivos a serem alcançados, em cada área da cidade e, para viabilizá-los, identifica instrumentos urbanísticos e ações estratégicas que devem ser implementadas. Ele orienta as prioridades de investimentos da cidade, ou seja, indica as obras estruturais que devem ser realizadas. O Plano Diretor regulamenta os instrumentos criados pelo Estatuto da Cidade e indica em que lugares da cidade eles podem e devem ser aplicados, o que possibilita um avanço da Reforma Urbana.

## **2. E o Estatuto da Cidade, o que é?**

*É uma lei federal (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001) que regulamentou o capítulo de Política Urbana da Constituição de 1988. Criou regras que ajudam todos a terem DIREITO À CIDADE. Isso significa ter acesso a moradia digna, rede de esgoto, água encanada, luz, transportes, escolas, áreas de lazer e hospitais, e assim por diante. O Estatuto também estabelece que a propriedade deve ter um uso bom para toda a cidade, ou seja, uma função social.*

## **3. Por que foi feito esse Estatuto?**

*A Constituição Federal de 1988 regula o direito de propriedade, que deve cumprir uma função social (art. 182). Essa foi uma conquista das lutas populares pela reforma urbana. Mas para esse princípio ser aplicado foi necessária sua regulamentação. Para isso foi feito o Estatuto da Cidade. Mas o Estatuto dá apenas regras gerais para todas as cidades. É aí que entra o Plano Diretor. Ele escolhe quais dessas regras serão utilizadas e localiza sua aplicação em cada cidade.*

## **4. São Paulo já teve outros Planos Diretores antes?**

*Já. O primeiro em 1971, na época da ditadura militar; o segundo foi aprovado por decurso de prazo (ou seja, sem votação na Câmara) em 1988, no governo Jânio Quadros. O Plano de 1988, embora não tenha gerado praticamente nenhuma consequência na cidade, estava válido até a aprovação do novo Plano, em 2002 .*

## **5. Então, quais as novidades deste Plano?**

*O Plano é baseado na participação, na função social da propriedade e no reconhecimento da cidade real:*

- *foi aprovado democraticamente, incorporando propostas surgidas nos debates com a sociedade e nas audiências públicas realizadas na Câmara Municipal e nas várias regiões da cidade;*
- *regulamentou instrumentos previstos no Estatuto da Cidade;*
- *definiu quando e onde uma propriedade cumpre sua função social;*
- *reconheceu a cidade real, com seus loteamentos irregulares, favelas e cortiços, que devem ser transformados em moradia digna;*
- *definiu formas de participação social e de gestão democrática;*
- *definiu uma agenda pública para os diferentes aspectos do planejamento da cidade;*
- *instituiu o Sistema Municipal de Planejamento.*

## **6. O que significa “função social da propriedade”?**

*Significa que o direito à propriedade não pode estar acima do interesse coletivo, de toda a cidade. O dono tem que usar e cuidar da propriedade, senão o imóvel será considerado não utilizado ou subutilizado. Um terreno na cidade se valoriza com os investimentos que são feitos pelo poder público, com obras em infra-estrutura, utilizando dinheiro de todos. Por isso, um terreno vazio tem custo social e não deve ficar sem uso.*

## **7. Como isso funciona?**

*A Constituição diz que a propriedade urbana cumpre sua função social quando está de acordo com o que manda o Plano Diretor. É o Plano que diz quando e onde, em uma determinada cidade, a propriedade cumpre ou não sua função social.*

*Além disso, o Estatuto da Cidade e a Lei Orgânica Municipal dão algumas regras gerais sobre o que significa cumprir a função social.*

*Logo adiante vamos voltar a esse assunto e ver o que diz o Plano Diretor de São Paulo.*

## 8. O Plano Diretor trata apenas da política urbana?

Não. O processo de exclusão social na nossa cidade se expressa na falta de acesso da população mais pobre à infra-estrutura, lazer, educação, cultura, renda etc. Para combater a desigualdade territorial e social da nossa cidade o Plano Diretor definiu objetivos, diretrizes e ações estratégicas para as principais políticas públicas. O Título II do Plano Diretor trata de temas como:

- desenvolvimento econômico e social e turismo;
- desenvolvimento humano e qualidade de vida: trabalho, emprego e renda, educação, saúde, assistência social, cultura, esportes, lazer e recreação, segurança urbana, abastecimento e agricultura urbana;
- política ambiental: áreas verdes, recursos hídricos, saneamento básico, drenagem urbana, resíduos sólidos, energia e iluminação pública;
- políticas de desenvolvimento urbano: urbanização e uso do solo, habitação, circulação viária e transportes, áreas públicas, patrimônio histórico e cultural, paisagem urbana, infra-estrutura e serviços de utilidade pública, pavimentação e serviço funerário.

## 9. Como foi feito o novo Plano? Desde quando está valendo?

A primeira proposta do Plano foi feita pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEMPA), que organizou plenárias para apresentá-lo à população. Nesses debates, diversos setores da sociedade apresentavam propostas e questionamentos. Depois o Plano foi enviado para a Câmara Municipal, que realizou, por meio Comissão de Política Urbana, novas plenárias e audiências públicas temáticas e regionais. Foram criadas algumas formas de articulação de entidades para interferir no processo, como a Frente Popular pelo Plano Diretor (formada por movimentos populares, urbanistas, assessorias técnicas, laboratórios universitários e institutos) e a Frente pela Cidadania (composta por entidades ligadas ao setor imobiliário). Em seguida, o vereador Nabil Bonduki, indicado relator do Plano Diretor, formulou uma nova versão do texto, incorporando propostas apresentadas pela sociedade e pelos vereadores. Por último, o Plano foi aprovado na Câmara em agosto de 2002 e sancionado pela prefeita, com veto a alguns artigos que contrariavam o processo de debate. Desde esse dia está valendo como Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.



Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/02  
Reunião do grupo da região Oeste

## II. Alguns dos principais problemas que o Plano Diretor procurou enfrentar

O Plano Diretor partiu dos problemas da cidade, para definir ações e instrumentos para enfrentá-los. Vamos tratar aqui de alguns deles, mas você certamente vai lembrar de outros também importantes.

### 1. Esvaziamento populacional das áreas consolidadas e centrais e crescimento das áreas de urbanização precária e de proteção ambiental

Nos últimos anos as áreas consolidadas, que têm urbanização completa e muitos empregos, perderam população, enquanto as regiões com grandes carências sociais e urbanas tiveram grande crescimento populacional.

Veja alguns exemplos:

CENTRO		PERIFERIA	
Área central (limites da antiga AR-Sé)*	Sua população diminuiu 19% (cerca de 100.000 habitantes) entre 1991 e 2000	Distrito de Anhanguera (Zona Norte)	Sua população cresceu 210% (cerca de 26.094 habitantes) entre 1991 e 2000
Distrito do Pari	Sua população diminuiu 30% (cerca de 6.475 habitantes) entre 1991 e 2000	Distrito de Cidade Tiradentes (Zona Leste)	Sua população cresceu 98% (cerca de 94.376 habitantes) entre 1991 e 2000

fonte: IBGE/SEADE/SEMPA

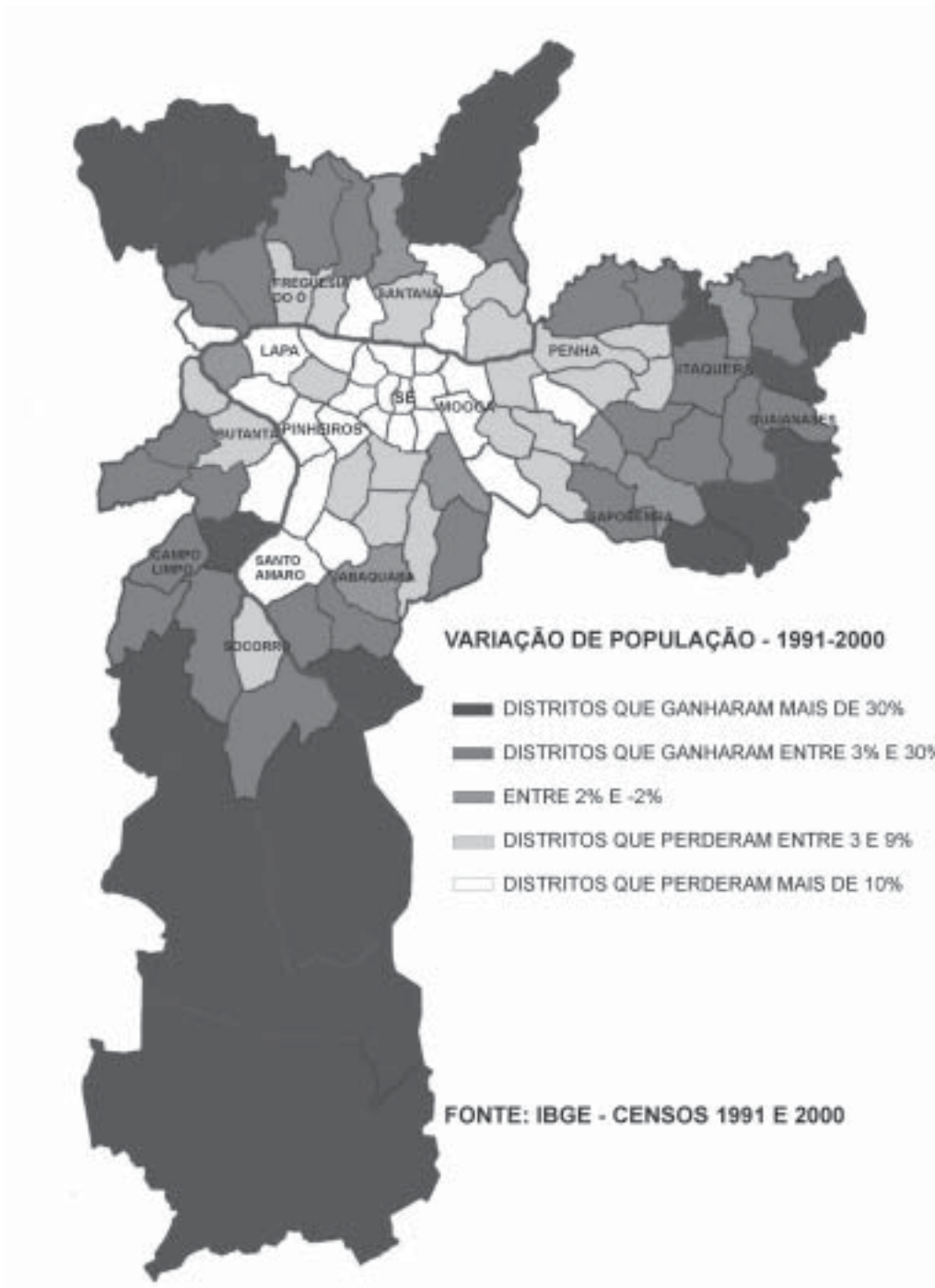
\* Distritos: Sé, Santa Cecília, Bom Retiro, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Pari, Brás e República

Isso acontece porque as regiões mais consolidadas são as que em geral recebem a maior parte dos investimentos, públicos e privados. Com isso, ficam mais valorizadas, com imóveis ainda mais caros. Os moradores mais pobres são expulsos e vão morar cada vez mais longe e em condições piores. Acabam indo parar naquelas regiões mais precárias ou de proteção ambiental, que não interessam ao mercado imobiliário e que, justamente por isso, são mais baratas.

Além disso, a construção de moradia social pelo poder público aconteceu principalmente na periferia e os trabalhadores, para ficarem mais perto do Centro, foram obrigados a morar em favelas ou cortiços. Muitas vezes, isso não agrada os vizinhos ricos, que incentivam o governo a expulsar esses moradores das melhores áreas.

Com isso, a periferia hoje cresce muito, não por causa da vinda de migrantes de outros estados, o crescimento é principalmente em consequência dessa migração forçada da população da própria cidade, que sai das áreas centrais valorizadas e, sem alternativa, ocupa regiões distantes, precárias e muitas vezes, até áreas de proteção ambiental.

Veja o mapa abaixo. Os distritos com cinza mais claro são os que mais perderam população e os mais escuros são os que mais receberam moradores.



Veja nas páginas 30, 31 e 32 alguns instrumentos que podem ajudar a colocar esses edifícios em uso!

Nesse processo, muitos imóveis nas áreas consolidadas estão vazios há muitos anos. É só andar pelo Centro da cidade, para ver edifícios inteiros sem uso nenhum.

- Hoje, 45 mil unidades residenciais estão vazias no Centro (segundo o IBGE, 2000) ou 30 mil (segundo a Eletropaulo). Além disso, há muitos galpões industriais vazios.

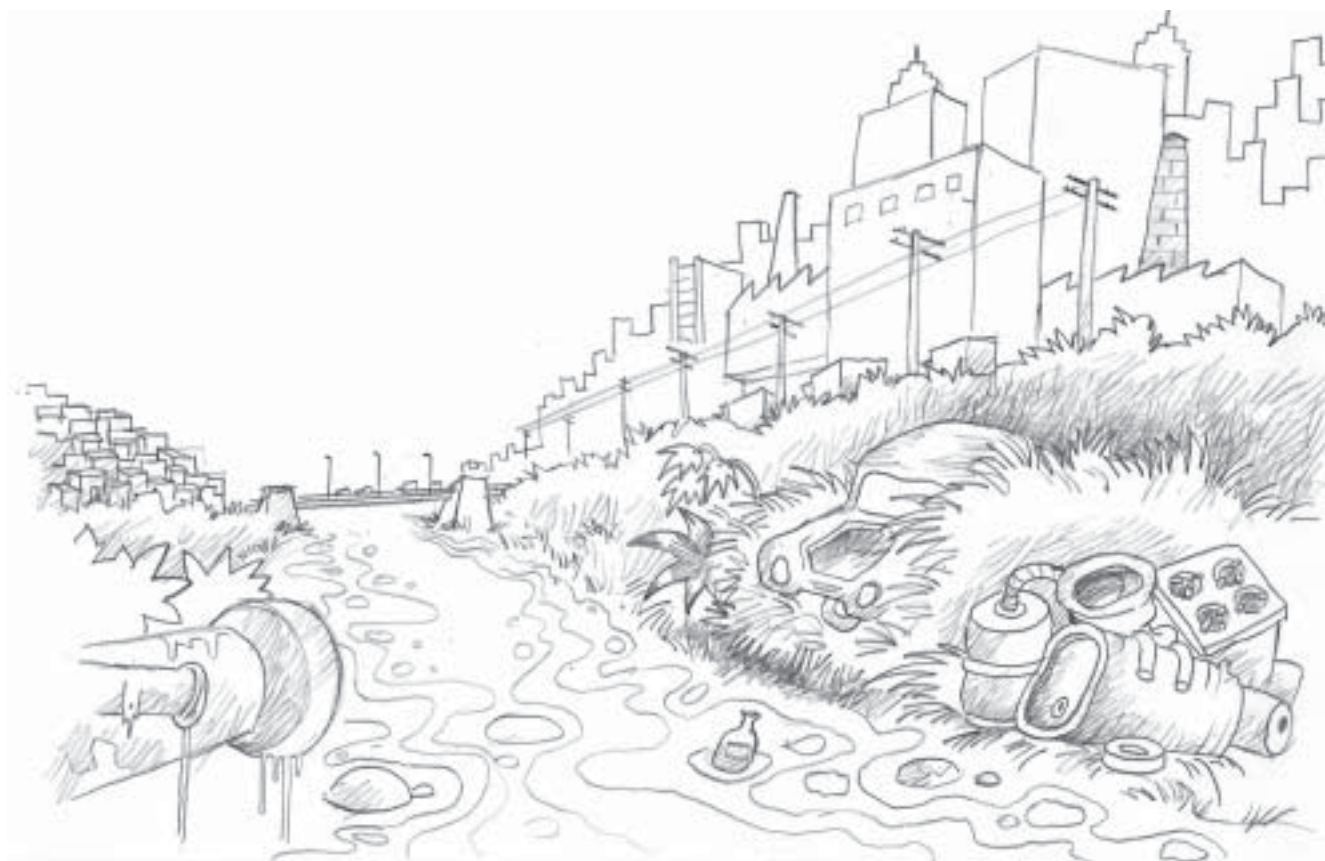
Quem perde com isso?

- A população mais pobre, que é expulsa cada vez para mais longe, gasta tempo e dinheiro no transporte e ainda mora em bairros com baixa qualidade de vida;



- a cidade toda, que deixa imóveis vazios nas regiões da cidade que já contam com toda a infra-estrutura instalada, enquanto precisa investir nas áreas periféricas que se adensam rapidamente;
- Toda a população, que sofre os efeitos dos problemas ambientais criados pela ocupação das áreas de proteção.

## 2. Ocupação das áreas de proteção ambiental



Hoje, parte do município é classificada como macrozona de proteção ambiental. Parte desta região é protegida por uma lei estadual (chamada Lei dos Mananciais) porque dela vem a água que utilizamos, inclusive para beber.

Como vimos, a população muda para essa região porque não tem outra alternativa, devido à falta de produção de moradia social em larga escala e à valorização imobiliária das áreas centrais. Como essas áreas são ocupadas de maneira irregular (de acordo com as leis atuais só poderiam ser construídas casas em lotes muito grandes), as moradias são vendidas no mercado informal por um preço mais baixo. Isso mostra que, atualmente, o agravamento do problema ambiental tem tudo a ver com habitação de interesse social.

São Paulo tem uma região verde em volta da região metropolitana chamada cinturão verde. A presença da vegetação é fundamental para a existência de água limpa. Quanto mais a cidade avançar nessa região, pior fica a situação.

Os principais reservatórios de água que abastecem a cidade são: Cantareira, Billings, Guarapiranga, Rio Grande e Cotia.

A fiscalização é importante, mas apenas colocar mais fiscais não resolve o problema. Isso porque o que acontece na região de proteção ambiental tem relação com o que fazemos no restante da cidade, inclusive nas regiões mais nobres, como vimos no item anterior.



A situação atual é muito grave:

- temos em São Paulo a pior situação do Brasil em relação à água;
- a região Sudeste do Brasil tem menos água por habitante do que qualquer região do país, pior inclusive do que o Nordeste;
- o município de São Paulo depende da água dos municípios vizinhos;
- o Rodoanel deverá gerar mais crescimento da região, com aumento na demanda por água.

### 3. Agravamento das enchentes e escassez de áreas verdes

Outro problema ambiental grave são as enchentes que infernizam a vida de todos os moradores da cidade. Os rios e córregos da cidade foram canalizados e transformados em avenidas de fundo de vale. Ao longo dessas avenidas foram construídos fábricas, *shopping centers*, supermercados e grandes edifícios em geral que impermeabilizaram o solo. Com o crescimento da cidade temos cada vez menos capacidade para absorver as águas, pois faltam áreas verdes e os terrenos são muito ocupados e pavimentados. As enchentes são consequência deste processo, que irá se agravar no futuro se nada for feito para mudar esta lógica.

### 4. Emprego longe da moradia

Enquanto a população cresce na periferia e faz dela um local onde predomina a moradia, o mesmo não acontece com a distribuição dos empregos.

São Paulo deixou de ser uma cidade principalmente industrial, e a grande maioria de empregos está no comércio e nos serviços. Os dados mostram que esses empregos se localizam na área central e consolidada da cidade, lugar onde estão sediados muitos escritórios, consultórios, bancos e um grande número de lojas.

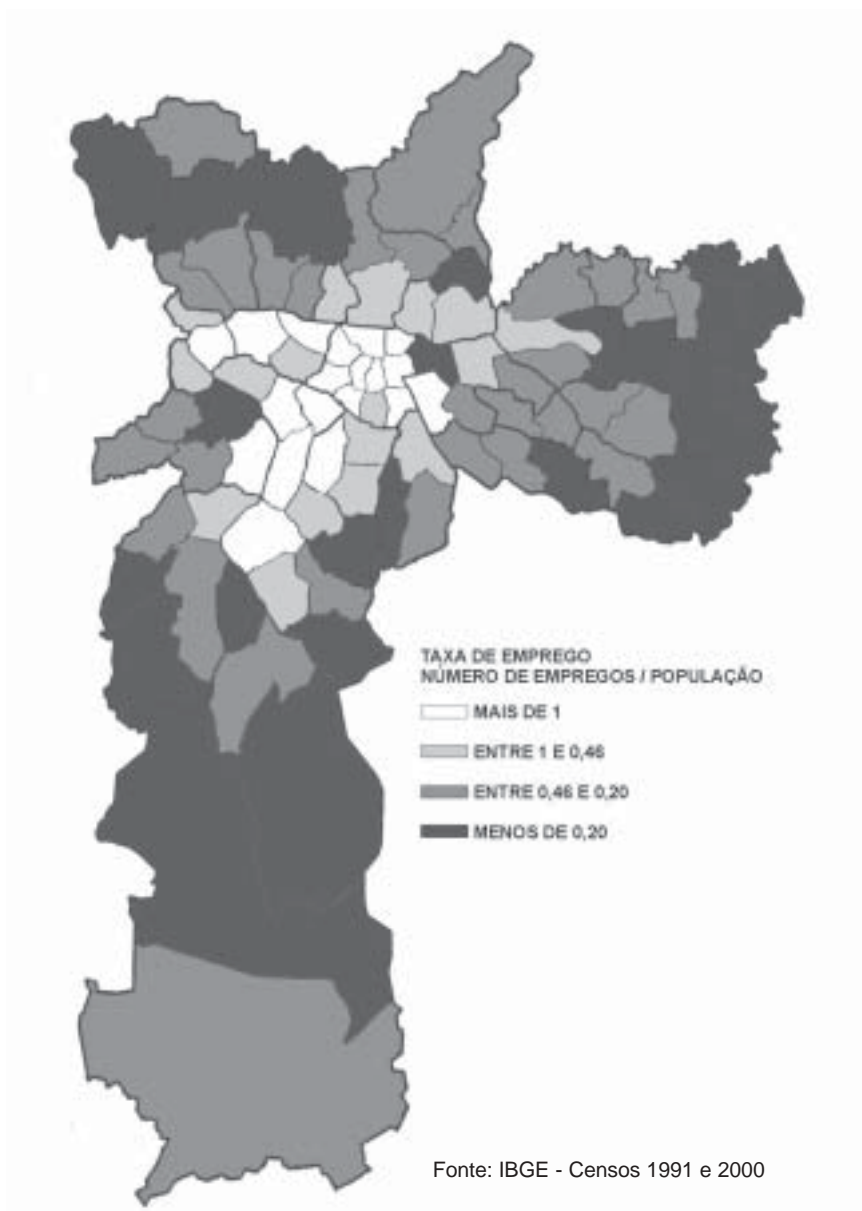
Veja alguns exemplos de taxa de oferta de empregos, que relaciona o número de empregos com o número de moradores do distrito (97/2000):

ÁREA CONSOLIDADA		ÁREA PERIFÉRICA	
Distrito Sé (Zona Central)	718 empregos para cada 100 habitantes	Distrito Cidade Tiradentes (Zona Leste)	10 empregos para cada 100 habitantes
Distrito Itaim Bibi (Zona Sudoeste)	161 empregos para cada 100 habitantes	Distrito Capão Redondo (Zona Sul)	13 empregos para cada 100 habitantes

Fonte: Metrô/OD-97 no Mapa da Exclusão/Inclusão Social 2000 - Dinâmica Social dos Anos 90: PUC/SP / INPE-Pólis e IBGE - Censo Demográfico 2000.

Esses dados mostram que nos locais onde a maioria da população mora tem pouco emprego e onde existe um grande número de postos de trabalho há pouca gente morando. Quais as consequências dessa situação? A principal é um grande deslocamento entre a casa e o trabalho, um vai-e-volta que consome horas de cada trabalhador, gerando desgaste físico, cansaço e mau humor.

Veja o mapa a seguir. Quanto mais escuro o distrito, menos oferta de emprego por morador.



## 5. Os problemas de transporte e trânsito: grande perda de tempo no deslocamento

Com o emprego longe da moradia, os deslocamentos são longos e difíceis. Mas como são feitas essas viagens em São Paulo?

- A cada dia entram trezentos automóveis em circulação em São Paulo;
- na cidade temos um carro para cada duas pessoas;
- os investimentos que estão sendo feitos nos trens e metrô não são suficientes para tirar parte desses automóveis das ruas. Os congestionamentos continuam acontecendo nos lugares onde tem maior oferta de empregos;
- um terço da população usa transporte coletivo público, um terço usa transporte particular e um terço anda a pé (OD97);
- existem 9.400 ônibus municipais em circulação;
- existem trabalhadores que perdem mais de 6 horas por dia em deslocamentos.

## 6. Equipamentos e serviços distribuídos de forma desigual

Esse aumento da população nas periferias agrava algo que já existia em São Paulo: a desigualdade das condições de vida em cada bairro.

É fácil ver como há diferenças entre uma parte e outra da cidade. A região que abrange Avenida Paulista, Jardins, Faria Lima, Berrini, Marginal Pinheiros, Morumbi e Moema, por exemplo, é formada por bairros “completos”, com transporte, serviços e todo tipo de equipamento. De outro lado, em bairros como Cidade Tiradentes, Capão Redondo, Anhangüera e Jardim Ângela (e muitos outros), a vida é muito mais difícil e falta quase tudo.

Estas diferenças não estão ainda suficientemente detalhadas e identificadas. Não são conhecidos com exatidão números que demonstram o quanto falta de ligações de água na periferia da cidade, quais ruas ainda não estão asfaltadas, onde mais falta escola, creche, ônibus etc.

Alguns esforços importantes neste sentido têm sido feitos, como a apresentação de dados pela Prefeitura durante os debates do Orçamento Participativo em 2001. Também existem trabalhos importantes, como o *Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo / 2000 - DINÂMICA SOCIAL DOS ANOS 90*, que buscam mostrar o quanto a oferta de qualidade de vida ainda é desigual entre os distritos de São Paulo.

A metodologia utilizada na elaboração do *Mapa* se baseia na construção de um índice, que varia em uma escala de -1 a +1. Ele considera as diversas áreas e setores populacionais da cidade, classifica-os pelo afastamento em relação a uma condição básica de inclusão social e compara a distância entre melhores e piores condições de vida com que os habitantes contam. Cada um dos 96 distritos da cidade foi analisado, verificando as condições que oferece para o conjunto dos cidadãos, mostrando a situação de renda e de escolarização, as condições de moradia e conforto domiciliar, o acesso a saúde, a lazer etc.

A combinação desses diversos aspectos resulta em um índice que retrata um pouco da qualidade de vida em cada distrito, como exemplificado no quadro abaixo:

### **ÍNDICE EXCLUSÃO/INCLUSÃO 2002 NA CIDADE DE SÃO PAULO**

<b>Distrito</b>	<b>Índice</b>
Jardim Ângela	- 1,00
Grajaú	- 0,95
Cidade Tiradentes	- 0,93
Lajeado	- 0,92
Capão Redondo	- 0,77
São Miguel	- 0,64
Campo Limpo	- 0,61
Liberdade	- 0,15
Itaim Bibi	0,46
Pinheiros	0,91
Moema	1,00

Mapa da Exclusão/Inclusão Social 2002 - DINÂMICA SOCIAL ANOS 90 - PUC/SP - INPE - Pólis

### Grandes obras públicas

As obras na cidade nem sempre servem para melhorar nossa vida.

Muitas são feitas para valorizar os bairros já privilegiados e beneficiar os que ganham dinheiro com o mercado imobiliário. Precisamos ficar atentos para ver onde estão sendo feitas as novas obras, como avenidas, túneis e viadutos.

Entre 1993 e 1996, por exemplo, quase todas as grandes obras foram feitas no setor sudoeste da cidade, a mesma região que concentra a população de mais alta renda. Essa região mais rica está marcada em cinza no mapa abaixo, e as obras estão numeradas.



## 7. Falta de moradia digna

A Constituição da República afirma que a moradia digna é um direito de todos os cidadãos brasileiros (art. 6º). Define que a responsabilidade de garantir habitação é dos três níveis de governo: União, Estados e Municípios.

Em nível federal, além dos recursos do Orçamento da União, a habitação conta com recursos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), administrados pela Caixa

Econômica Federal. No Estado de São Paulo, desde 1990, cerca de 1% do ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços) é destinado à área. Na capital, ela recebe recursos do Orçamento do município e das Operações Urbanas (ver pág. 61). Isso sem falar nos recursos internacionais providos por organismos como o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e o Bird (Banco Mundial).

Entretanto, a atuação tem acontecido sem nenhum planejamento, sem articulação entre os recursos disponíveis, entre as esferas governamentais ou entre os programas existentes, sem ações prioritizadas ou critérios para atendimento das demandas. E o atendimento das carências de habitação acaba tendo um uso clientelista, servindo como instrumento de barganha política e não como a garantia de um direito de todo cidadão.

Por isso, apesar de existirem muitos recursos previstos para investir em moradia, a situação tem piorado.

Por outro lado, as moradias construídas pelo setor privado são caras e não atendem os trabalhadores mais pobres (a maioria da população). Existe até uma faixa da classe média com dificuldades em adquirir uma moradia no mercado, aumentando ainda mais a demanda por moradias providas pelo Estado.

Com isso, os problemas de moradia só têm aumentado. Muita gente mora em situação extremamente precária, em cortiços, favelas, loteamentos irregulares, cômodos, em áreas de risco, com pouco acesso à infra-estrutura, sem posse regular do imóvel etc.

Mas há uma dificuldade em conhecer dados precisos sobre a situação em São Paulo. Os dados existentes mostram que o problema é muito grande. Pior do que isso: confirmam que ele vem crescendo muito nas últimas décadas. Alguns esforços estão sendo feitos para levantar dados mais precisos, mas ainda há muito trabalho a ser feito.

Alguns dados sobre moradia:

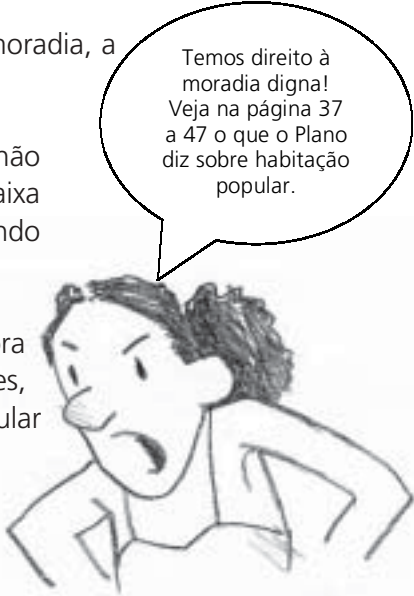
Moradores em favelas (IBGE, 2002)*	1.160 mil
Moradores em cortiços (Fipe, 1996)	600 mil
Moradores de rua (Fipe, 2000)	8.702 pessoas (adultos e crianças)
Moradores em loteamentos e condomínios clandestinos (SEHAB, 2001)	Cerca de 3 milhões

\* Dado obtido na Base Cartográfica Digital das Favelas do Município de São Paulo, elaborada em 2003 pelo Centro de Estudos da Metrópole - CEM.

## 8. Poder de decisão nas mãos de poucos

Estamos vendo que riqueza econômica e qualidade de vida em São Paulo são privilégios de poucos grupos sociais que moram nos lugares onde não falta nada. As desigualdades sociais marcam nossa cidade. Outro tipo de desigualdade é a concentração do poder de decisão nas mãos de poucos: as pessoas mais privilegiadas vêm tomando as decisões mais importantes para o futuro de todos.

Enquanto os mais pobres participam de reuniões, plenárias e discussões e organizar manifestações, passeatas, marchas e ocupações para conseguir interferir em algumas decisões do governo, os mais ricos têm maior poder de decidir sobre os investimentos públicos e resolvem muitos dos seus problemas com um simples telefonema ou com conversas de batidores. E existe ainda uma camada da população que vive bem e não participa de nada.



Temos direito à moradia digna! Veja na página 37 a 47 o que o Plano diz sobre habitação popular.

Um problema que piora essa situação é o pequeno número de representantes políticos para os 10 milhões de pessoas que vivem em São Paulo. Para a gente ter uma idéia desse déficit, comparamos o município de São Paulo com o Estado do Rio Grande do Sul onde também vivem cerca de 10 milhões de brasileiros:

Região	Número de habitantes	Representantes no poder executivo	Representantes no poder legislativo
Município de São Paulo	10 milhões	1 prefeito	55 vereadores
Estado do Rio Grande do Sul	10 milhões	1 governador, mais de 400 prefeitos	Milhares de vereadores em mais de 400 Câmaras Municipais

Para desconcentrar o poder de tomada de decisões em São Paulo não basta criar mais cargos políticos. É preciso fortalecer as organizações coletivas e os movimentos sociais, abrindo canais públicos de negociação dos interesses de cada grupo e informando a população sobre as decisões que podem afetar a vida de todos. Devem ser criados os Conselhos de Representantes nas Subprefeituras, conforme previsto no art. 54 da Lei Orgânica do Município desde 4 de abril de 1990.

Existem na Câmara Municipal vários projetos de lei pela criação destes conselhos, mas é difícil aprová-los porque parte dos vereadores é contra, por achar que essa instância tiraria parte de seu poder.



### III. Como o novo Plano Diretor enfrenta esses problemas?

O Plano identificou os principais problemas da cidade e buscou enfrentá-los, definindo objetivos a serem alcançados em 10 anos e indicando instrumentos urbanísticos para atingi-los. Instrumentos são como ferramentas que você pode usar para fazer determinadas coisas.

#### 1. Como o Plano enfrenta os principais problemas?

##### a) Define objetivos

Veja alguns deles:

- combater a desigualdade no território da cidade;
- promover a urbanização e qualificação das áreas periféricas, assim como a criação de empregos nessas regiões;
- preservar e recuperar as áreas de proteção ambiental;
- estimular o adensamento populacional nas áreas com boa infra-estrutura e oferta de empregos;
- equilibrar a localização dos empregos com a das habitações populares;
- ampliar a permeabilidade do solo;
- estimular a produção de Habitação de Interesse Social;
- reduzir a necessidade de deslocamento e melhorar o sistema de transporte coletivo.



##### b) Para alcançar esses objetivos, o Plano define o que é necessário para as propriedades cumprirem sua função social

O Plano entende a função social da propriedade urbana como um elemento constitutivo do direito de propriedade. Isso significa que o próprio direito de propriedade deixa de existir quando ela não cumpre sua função social. Para cumprir sua função social a propriedade urbana precisa:

- atender às necessidades dos cidadãos (qualidade de vida, justiça social, acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico);
- ter uso compatível com a infra-estrutura, os equipamentos e serviços públicos disponíveis;
- ter uso compatível com a preservação do meio ambiente;
- ter uso compatível com a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos;
- fornecer contrapartida pelos investimentos públicos realizados na cidade.

Além disso, o Plano define diretrizes fundamentais de organização da cidade, que precisam ser cumpridas (art. 12).

Não cumprem a função social imóveis nas seguintes situações:

- terrenos ou glebas totalmente desocupados, terrenos subutilizados, onde o coeficiente de aproveitamento mínimo não tenha sido atingido (ou seja, com pouco aproveitamento);
- prédios que tenham no mínimo 80% de sua área não utilizada.

Os artigos 200 e 201 do Plano definem os critérios para se considerar um imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado.

O Plano tem vários instrumentos que devem ser utilizados para fazer com que a propriedade tenha de fato um uso social. Vamos falar deles mais adiante, nas páginas 29 e 30 desta cartilha.

### **c) Regulamenta instrumentos urbanísticos e define ações estratégicas**

O Plano regulamenta instrumentos e identifica onde eles podem ser aplicados para que as transformações previstas ocorram e os objetivos esperados sejam atingidos no prazo de 10 anos.

## **2. Como o Plano localiza no espaço da cidade os problemas e objetivos a serem alcançados?**

Ele faz uma leitura da cidade na qual identifica desigualdades e localiza no território regiões homogêneas, ou seja, com mais ou menos as mesmas características.

### **Mas por que o Plano faz isso?**

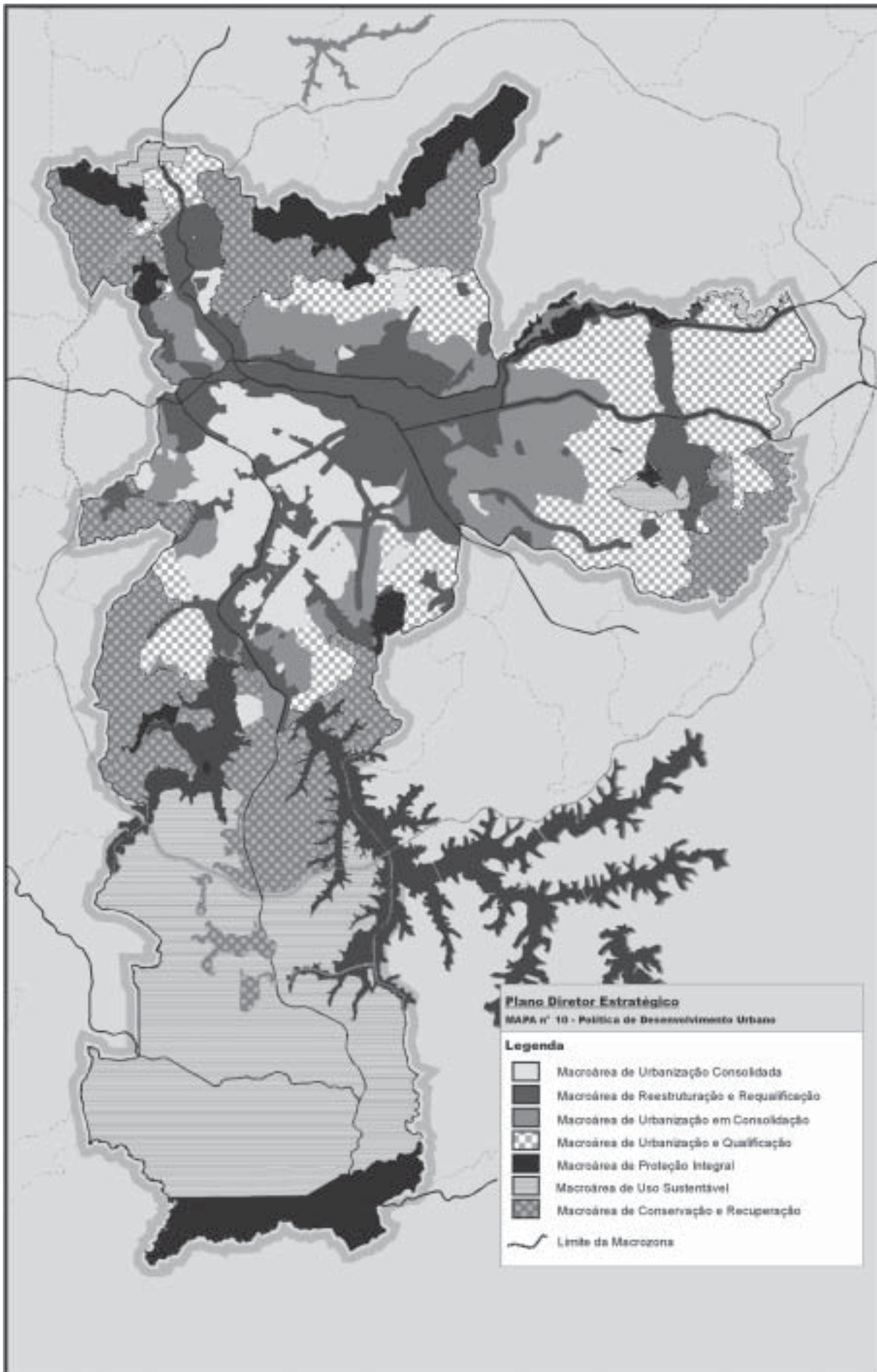
Ele reconhece as desigualdades para definir objetivos e regras diferentes para cada região ou parte da cidade e, por meio da aplicação de instrumentos específicos, atingir os objetivos estabelecidos. Com isso, pode-se controlar o uso da terra, a distribuição da população e a localização dos edifícios, entre outras coisas.

A cidade deixou de ser dividida em zona urbana e rural e foram estabelecidos dois tipos de macrozonas (ver pág 23), pintadas no mapa, que se subdividem em diferentes macroáreas, cada qual com objetivos específicos:

<b>MACROZONAS</b>	<b>MACROÁREAS</b>
<b>Proteção ambiental</b> (destinada à preservação e conservação ambiental)	Proteção integral
	Uso sustentável
	Conservação e recuperação
<b>Estruturação e qualificação urbana</b> (destinada a concentrar o adensamento urbano, povoando as regiões dotadas de infra-estrutura e emprego e estruturando as regiões precárias)	Reestruturação e requalificação urbana
	Urbanização consolidada
	Urbanização em consolidação
	Urbanização e qualificação



Localize no mapa abaixo as 2 macrozonas e as macroáreas em cada uma delas:



Veja os quadros que detalham as macroáreas das duas macrozonas.

Obs.: Nos quadros abaixo estão citadas as Zeis, detalhadas na página 40, e a outorga onerosa, que está explicada na página 34 e 36.

### a) Macrozona de Proteção Ambiental (art.150)

<b>Macroáreas</b> distritos incluídos total ou parcialmente em cada macroárea (informações extraídas da leitura dos mapas)	<b>O que são</b>	<b>Objetivos que o PD quer alcançar nas áreas</b>	<b>Instrumentos prioritários para alcançar os objetivos</b>
<b>PROTEÇÃO INTEGRAL (art. 151)</b>  Ananguera, Brasilândia, Cachoeirinha, Cangaíba, Cursino, Ermelino, Matarazzo, Jabaquara, Jaraguá, Jd. Ângela, Jd. Helena, Mandaqui, Marsilac, Perus, Pq. do Carmo, S. Miguel, Tremembé, V. Jacuí.	São áreas localizadas nos limites do município com reservas florestais, parques estaduais, municipais e reservas biológicas.	Preservar a natureza. Para tanto serão permitidos apenas os usos voltados à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoneamento ambiental.</li> </ul>
<b>USO SUSTENTÁVEL (art. 152)</b>  Ananguera, Cidade Dutra, Cidade Tiradentes, Grajaú, Itaim Paulista, Jd. Helena, Marsilac, Parelheiros, Parque do Carmo, Perus, São Miguel.	São áreas que sobram das chamadas áreas rurais (chácaras, sítios) e compreendem também as Áreas de Proteção Ambiental (APAs) e as Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs)	Compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes. São permitidos usos econômicos como a agricultura, o turismo e lazer e mesmo parcelamentos destinados a chácaras, desde que compatíveis com a proteção ambiental.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoneamento ambiental;</li> <li>• ZEPAG e ZEPAM;</li> <li>• transferência do direito de construir;</li> <li>• Termo de Compromisso Ambiental (TCA).</li> </ul>
<b>CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO (art. 153)</b>  Ananguera, Brasilândia, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Freguesia do Ó, Cachoeirinha, Grajaú, Guaianases, Cidade Tiradentes, Iguatemi, Jd. Ângela, J. S. Luís, Jabaquara, Jaçanã, Jaraguá, José Bonifácio, Mandaqui, Parelheiros, Pedreira, Perus, Pirituba, Raposo Tavares, Rio Pequeno, São Rafael, Socorro, Tremembé, V. Sônia.	São áreas com vegetação remanescente significativa e que integram os mananciais para o abastecimento de água da cidade onde a ocupação urbana ocorreu de forma desordenada e ambientalmente inadequada.	O objetivo principal é qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos ambientais decorrentes da ocupação indevida do território e também não permitir mais ocupações.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoneamento ambiental;</li> <li>• ZEPAG E ZEPAM;</li> <li>• Transferência do direito de construir;</li> <li>• ZEIS 1;</li> <li>• ZEIS 4;</li> <li>• Termo de Compromisso Ambiental (TCA).</li> </ul>

## b) Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

<b>Macroáreas</b> distritos incluídos total ou parcialmente em cada macroárea	<b>O que são</b>	<b>Objetivos que o PD quer alcançar nas áreas</b>	<b>Instrumentos prioritários para alcançar os objetivos</b>
<p><b>REESTRUTURAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO (art. 155)</b></p> <p>Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília, Sé e Vila Leopoldina.</p> <p>Também fazem parte as áreas das Operações Urbanas existentes e propostas, as zonas de uso industrial Z6 e Z7 e ZUPI criadas por Lei Estadual, as Areas de Projetos Estratégicos e as Áreas de Intervenção Urbana (mapa 9 do PDE) ao longo das linhas de transporte de alta capacidade (mapa 3 do PDE - ver pág. 73)</p>	<p>São áreas com boa infraestrutura, com alta taxa de emprego por habitante, que passam atualmente por processos de esvaziamento populacional e desocupação dos imóveis.</p>	<p>Transformar a região incentivando a Habitação de Interesse Social (HIS), a produção imobiliária e as atividades de comércio e serviços; preservar o patrimônio arquitetônico; melhorar a qualidade dos espaços públicos; reorganizar a infraestrutura e o transporte coletivo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Operações urbanas consorciadas;</li> <li>• parcelamento, edificação e utilização compulsórios;</li> <li>• IPTU progressivo no tempo;</li> <li>• ZEIS 3;</li> <li>• ZEPEC;</li> <li>• zoneamento de usos;</li> <li>• transferência do direito de construir;</li> <li>• desapropriação com pagamento em títulos.</li> </ul>
<p><b>URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA (art. 156)</b></p> <p>Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Consolação, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Moema, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Santo Amaro, Tatuapé, Vila Andrade e Vila Mariana e as Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) definidas no PDE.</p> <p>Excetuam-se desta macro área os perímetros das operações urbanas (mapa 9 e quadro 13 do PDE - ver pág. 71).</p>	<p>São áreas formadas por bairros consolidados habitadas por população de renda média alta que contam com alta taxa de empregos e boas condições de urbanização. Têm sofrido um aumento nas construções verticais e também apresentam esvaziamento populacional e saturação da malha viária. Incluem-se as antigas Z1, classificadas por ZER no PDE.</p>	<p>Controlar o adensamento construtivo e a saturação viária, protegendo as áreas chamadas estritamente residenciais (que são as que só têm residências), estimulando o adensamento populacional onde este ainda for possível, como forma de dar melhor aproveitamento à infraestrutura existente e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Outorga onerosa mais cara que no resto da cidade para construções não residenciais e mais barata para habitação de mercado popular,</li> <li>• zoneamento restritivo em bairros residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e de serviços,</li> <li>• planos de bairro,</li> <li>• projetos estratégicos nos centros de bairros visando a sua requalificação.</li> </ul>

<b>Macroáreas</b> distritos incluídos total ou parcialmente em cada macro área	<b>O que são</b>	<b>Objetivos que o PD quer alcançar nas áreas</b>	<b>Instrumentos prioritários para alcançar os objetivos</b>
<p><b>URBANIZAÇÃO EM CONSOLIDAÇÃO (art. 157)</b></p> <p>Água Rasa, Aricanduva, Belém, Campo Grande, Carrão, Casa Verde, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Limão, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Santana, São Domingos, São Lucas, Saúde, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Prudente e Vila Sônia, excluem-se as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental.</p>	<p>São áreas que apresentam com condições socioeconômicas intermediárias em relação à macro área de urbanização consolidada e a de urbanização e qualificação. Têm condições de atrair investimentos imobiliários privados e, embora já alcancem um grau básico de urbanização, requerem qualificação urbanística.</p>	<p>Estimular sua ocupação com a promoção imobiliária e de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP); criar empregos no setor de serviços.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Outorga onerosa de valor inferior ao das macro áreas anteriores;</li> <li>• direito de preempção,</li> <li>• parcelamento e edificação compulsórios;</li> <li>• ZEIS 1 e ZEIS 2;</li> <li>• zoneamento de uso;</li> <li>• planos de bairros;</li> <li>• projetos estratégicos;</li> <li>• IPTU progressivo no tempo;</li> <li>• usucapião especial de imóvel urbano;</li> <li>• concessão de uso especial;</li> <li>• áreas de intervenção urbana;</li> <li>• desapropriação com pagamentos em títulos.</li> </ul>
<p><b>URBANIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO (art. 158)</b></p> <p>Ananguera, Artur Alvim, Brasilândia, Cachoeirinha, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Cursino, Ermelino Matarazzo, Guaianases, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã, Jaraguá, Jardim Helena, Jardim São Luis, José Bonifácio, Lajeado, Mandaqui, Parque do Carmo, Pedreira, Perus, Ponte Rasa, Sacomã, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Tucuruvi, Vila Curuçá, Vila Jacuí e Vila Medeiros, excluem-se as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental.</p>	<p>São áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, com grande concentração de loteamentos irregulares e favelas. Têm baixa taxa de emprego e infra-estrutura básica incompleta. Também apresentam deficiência de equipamentos sociais, culturais, de comércio e serviços.</p>	<p>Completar e melhorar a infra-estrutura, incentivando a construção de Habitação de Interesse Social (HIS); melhorar o acesso com transporte coletivo; regularizar habitações populares; gerar empregos; criar novas centralidades e espaços públicos, implantando equipamentos e serviços.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ZEIS 1 e ZEIS 2;</li> <li>• outorga onerosa mais barata;</li> <li>• prioridade para implantação de equipamentos sociais, por exemplo, os Centros de Educação Unificados (CEUs), também conhecido por “escolões”;</li> <li>• eixos e pólos de centralidades;</li> <li>• áreas de intervenção urbana;</li> <li>• preferência de uso dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano em urbanização e qualificação de assentamentos populares e transporte coletivo;</li> <li>• usucapião especial de imóvel urbano;</li> <li>• concessão de uso especial;</li> <li>• direito de preempção;</li> <li>• parques lineares.</li> </ul>



Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/02  
Reunião do grupo da região Sul.

Apesar da definição destas macrozonas e macroáreas, continuam valendo as regras do zoneamento atual (das Z1, Z2, Z3 etc) até a nova lei de uso e ocupação do solo. O Plano Diretor criou novas zonas de uso. São elas:

- Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) - nelas só pode ter moradia, não pode ter trânsito pesado, e não pode ter altos níveis de barulho.
- Zonas Industriais em Reestruturação (ZIR) - zonas que eram ocupadas por grandes indústrias e agora poderão ter também outros usos;
- Zonas Mista - constituídas pelo restante do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (excluídas as ZER, as ZIR e as zonas especiais) e que devem ser especificadas nos Planos Regionais. São os Planos Regionais que definirão os usos permitidos e também onde e como usos diferentes podem se instalar nesses lugares.

Um mesmo tipo de zona de uso pode estar em diferentes macroáreas. Também foi estabelecida uma correspondência das novas zonas com o zoneamento atual, cujas regras continuam valendo até que seja aprovada a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, com exceção dos novos coeficientes de aproveitamento e da outorga onerosa, que passaram a valer a partir de 2 de janeiro de 2003.

Foram definidas também as zonas especiais, que têm características e/ou destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo. São elas:

- Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM) - porções do território onde existem elementos ambientais isolados a serem protegidos;
- Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) - áreas de preservação do patrimônio histórico, artístico e arqueológico;
- Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral (ZEPAG) - áreas onde há interesse público em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral;

- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) - áreas reservadas prioritariamente para moradia popular, tanto com o objetivo de qualificar as existentes como de produzir novas.

### **3. Que instrumentos e ações estratégicas o Plano Diretor utiliza para povoar as áreas consolidadas e conter o crescimento populacional das áreas precárias e de proteção ambiental?**

#### **a) Estimular o uso habitacional nas áreas centrais e nas áreas consolidadas**

O PD prevê vários instrumentos que têm como objetivo estimular o uso habitacional nas áreas centrais e consolidadas. Com esses instrumentos procura contribuir para que os atuais moradores não sejam excluídos ou expulsos e para que novos empreendimentos habitacionais sejam implantados.

Veja alguns desses instrumentos:

- Zeis 3 - “Reservam” determinadas áreas centrais, bem localizadas e com infraestrutura completa para a utilização prioritária de população de baixa renda. Isso significa que não se pode mais construir para qualquer uso: deve-se garantir que uma porcentagem da área construída seja destinada para população de baixa renda. Com isso, aumenta a oferta de áreas disponíveis para habitação popular, que deixa de competir com outros usos que o mercado costuma preferir, por darem mais lucro. O objetivo é ampliar a oferta de terrenos para diminuir o preço final do imóvel;
- edificação e utilização compulsórias (ver págs. 31 e 32). Estes instrumentos objetivam garantir a função social de propriedade, são aplicados em imóveis localizados nas áreas centrais e consolidadas e visam combater a manutenção de terrenos e edifícios vazios e subutilizados, que poderiam ser usados para Habitação de Interesse Social;
- definição de duas categorias de habitação popular: HIS (Habitação de Interesse Social) e HMP (Habitação de Mercado Popular) que, a partir da definição de determinadas características para cada uma delas, garantem estímulos para o aumento da produção. Por exemplo: para construir HIS não se paga outorga onerosa, ou seja, nessas áreas consolidadas é permitido construir acima do coeficiente de aproveitamento básico sem ter que pagar a outorga para a prefeitura, o que significa um barateamento no preço final do imóvel. Para HMP a outorga é mais barata. Assim, se uma construtora fizer HMP pagará menos outorga do que se construir para classe média ou alta, o que funciona como um estímulo para este tipo de construção;
- transferência do direito de construir (art. 217 e 218), em casos de doação de imóveis nos quais haja interesse público para uso como HIS. Por exemplo: um imóvel ocupado por um cortiço, que tenha sido avaliado pela prefeitura como um bom imóvel para ser reformado e transformado em HIS de qualidade, pode ser doado pelo proprietário. Em troca, ele recebe o direito de utilizar o potencial construtivo daquele imóvel em outro terreno, sem precisar pagar a outorga onerosa.

A política habitacional deverá, de acordo com os objetivos, diretrizes e ações estratégicas definidas no PD, ser formulada de modo a garantir o adensamento populacional nas áreas consolidadas da cidade. Isso quer dizer que deverão ser priorizados os programas e projetos, assim como as metas a serem cumpridas, que garantam a implementação dessa diretriz mais geral.

## **b) Regular os instrumentos que ajudem a colocar em uso imóveis vazios ou subutilizados**



Casarão Santos Dumont, em Campos Elíseos, várias vezes ocupado pelo Movimento de Moradia.

Imóveis ou terrenos vazios ou subutilizados localizados em áreas urbanizadas não estão cumprindo a sua função social. É por isso que a Constituição autoriza o poder público a penalizar o proprietário de acordo com as exigências do PD. Para isso ele tem instrumentos jurídicos que são utilizados em três etapas. Se o proprietário não fizer o que foi solicitado, a penalidade vai ficando mais grave, podendo chegar até a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. O PDE já definiu nos artigos 200 e 201 onde este instrumento já pode ser aplicado.

### **Quais são essas três etapas?**

Essas etapas estão previstas na Constituição da República (artigo 182, parágrafo 4º, incisos I, II e III) e também no Estatuto da Cidade (art. 5º). No Plano Diretor Estratégico estão nos art. 199 a 203.

O PD definiu que este instrumento pode ser aplicado aos imóveis considerados não edificados ou subutilizados localizados:

- nas ZEIS 2 e 3
- nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas e Projetos Estratégicos
- nos distritos Água Rasa, Alto de Pinheiros, Aricanduva, Artur Alvim, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã, Cambuci, Campo Belo, Carrão, Casa Verde, Consolação, Freguesia do Ó, Ipiranga, Itaim Bibi, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Limão, Mandaqui, Moema, Moóca, Morumbi, Pari, Penha, Perdizes, Pinheiros, Pirituba, Ponte Rasa, República, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, São Domingos, São Lucas, São Miguel Paulista, Sé, Tatuapé, Tucuruvi, Vila Andrade, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Leopoldina, Vila Maria, Vila Mariana, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente, Vila Sônia.

Terrenos e glebas são considerados solo urbano não edificado, quando tiverem área superior a 250 m<sup>2</sup> e nenhuma construção. Quando houver construção, mas o coeficiente de aproveitamento não atingiu o mínimo definido para a zona onde se situam são considerados solo urbano subutilizado, os terrenos e glebas com área superior a 250 m<sup>2</sup> onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam (exceto imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades, postos de abastecimento de veículos, e os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município).

Os Planos Regionais deverão definir em que condições os terrenos ocupados por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação poderão ser considerados subutilizados. São ainda considerados subutilizados os imóveis que tenham no mínimo 80% de sua área construída desocupada há mais de 5 anos, quando estiverem localizados nos distritos da Sé, República, Bom Retiro, Consolação, Brás, Liberdade, Cambuci, Pari, Santa Cecília e Bela Vista, exceto os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resulte de pendências judiciais.

ETAPA		Como funciona
1ª	Parcelamento, edificação e utilização compulsórios	O proprietário tem um prazo para parcelar (dividir), edificar ou utilizar seu terreno ou imóvel.
2ª	Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – progressivo no tempo	Se o proprietário não parcelar, edificar ou utilizar seu terreno ou imóvel, ficará sujeito ao IPTU progressivo no tempo. Significa que pouco a pouco esse imposto terá seu percentual aumentado, até alcançar 15% do valor venal do imóvel.
3ª	Desapropriação	Se o proprietário ainda assim não utilizar sua propriedade, passados os 5 anos de cobrança do IPTU progressivo, o Poder Público fica autorizado a desapropriar o terreno ou imóvel, pagando com títulos da dívida pública, que demoram dez anos para serem resgatados.





## **4. Que instrumentos e ações o Plano define para urbanizar a periferia?**

### **a) Instrumentos da regularização fundiária**

Estão definidas diretrizes para a regularização de assentamentos precários, conjuntos habitacionais, loteamentos e edificações (art. 192), (prevendo a possibilidade de regularização em situações tecnicamente viáveis e compatíveis com as prioridades e diretrizes definidas no PD) com o objetivo de incorporar os assentamentos e imóveis ao tecido urbano regular e resolver parte dos problemas dos moradores da periferia. Consta também que a lei de regularização de loteamentos e a anistia de construções devem ser aprovadas uma única vez, até a revisão do Plano Diretor em 2012.

O PDE (art. 240) define que o Poder Executivo deve, com base na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios. Além de definir os lugares da cidade onde podem ser aplicados, o PDE detalhou diversos instrumentos, tais como:

- a criação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, previstas e regulamentadas nos arts.171 a 181 e na legislação decorrente;
- a concessão do direito real de uso, de acordo com o decreto-lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967 (art. 240);
- a concessão de uso especial para fins de moradia (art. 242);
- o usucapião especial de imóvel urbano (art.240);
- o direito de preempção (art. 244);
- a assistência técnica urbanística, jurídica e social, gratuita (art.245).

Outro instrumento que contribui neste sentido é a transferência do direito de construir (art. 217). Está previsto que por meio de lei específica o Executivo pode autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a utilizar em outro local o potencial construtivo de determinado imóvel, para as seguintes destinações: implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social. Com isso, o proprietário de uma gleba ocupada por população de baixa renda pode usar o potencial construtivo em outro terreno, permitindo a regularização do assentamento.

### **b) Pólos e eixos de centralidade**

O Plano estimula a criação de novas centralidades ou a dinamização das existentes, pela implantação de serviços públicos, escolas públicas, pontos de ônibus, praças, etc. Esses eixos e pólos estão listados no Quadro 8 da lei.

## **5. Como o Plano enfrenta a distribuição injusta dos custos e benefícios da cidade, ou seja, a privatização dos lucros e a socialização dos prejuízos?**

Vimos como na cidade os investimentos públicos têm historicamente se concentrado na região que já tem a melhor infra-estrutura, e que abriga a população de renda mais alta. O Plano propõe ações ou instrumentos para mudar isso. Porém sua concretização implica inversão de prioridades e, portanto, depende de participação social e pressão popular.

### **a) Define investimentos em obras**

O Plano define investimentos em obras públicas e prazos para que sejam realizados. Esses investimentos aparecem como ações estratégicas das políticas públicas (no título II), ou estão listados nos quadros anexos, de número 4 a 12. Incluem investimentos em parques, caminhos verdes, piscinões, centralidades, CEUs (“escolões”), projetos estratégicos, rede viária estrutural e de transporte público.

O Plano Diretor faz parte do processo de planejamento municipal, previsto na Lei Orgânica do Município e definido no PDE (art. 2º). As leis que definem a administração financeira do município, como o plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades contidas no Plano. O Orçamento Participativo, que também está previsto na Lei Orgânica e é detalhado na Lei de Diretrizes Orçamentárias, deverá incorporar e observar as diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano (art. 263).

Isto é importante porque não adianta o PDE definir como prioritário o investimento na Zona Leste, por exemplo, se os recursos forem destinados para outras regiões. O Orçamento Participativo, que define as prioridades de investimentos para determinadas políticas públicas municipais, deve considerar as diretrizes definidas no PDE e contribuir na elaboração dos Planos Regionais e na revisão do Plano Diretor previsto para 2006.

Os Planos Regionais devem verificar e complementar as prioridades para cada região, e os conselheiros do Orçamento Participativo são muito importantes neste processo, pois conhecem as prioridades definidas no OP e devem contribuir nas adequações que se fizerem necessárias.

### **b) Estimula a criação de pólos e eixos de centralidade**

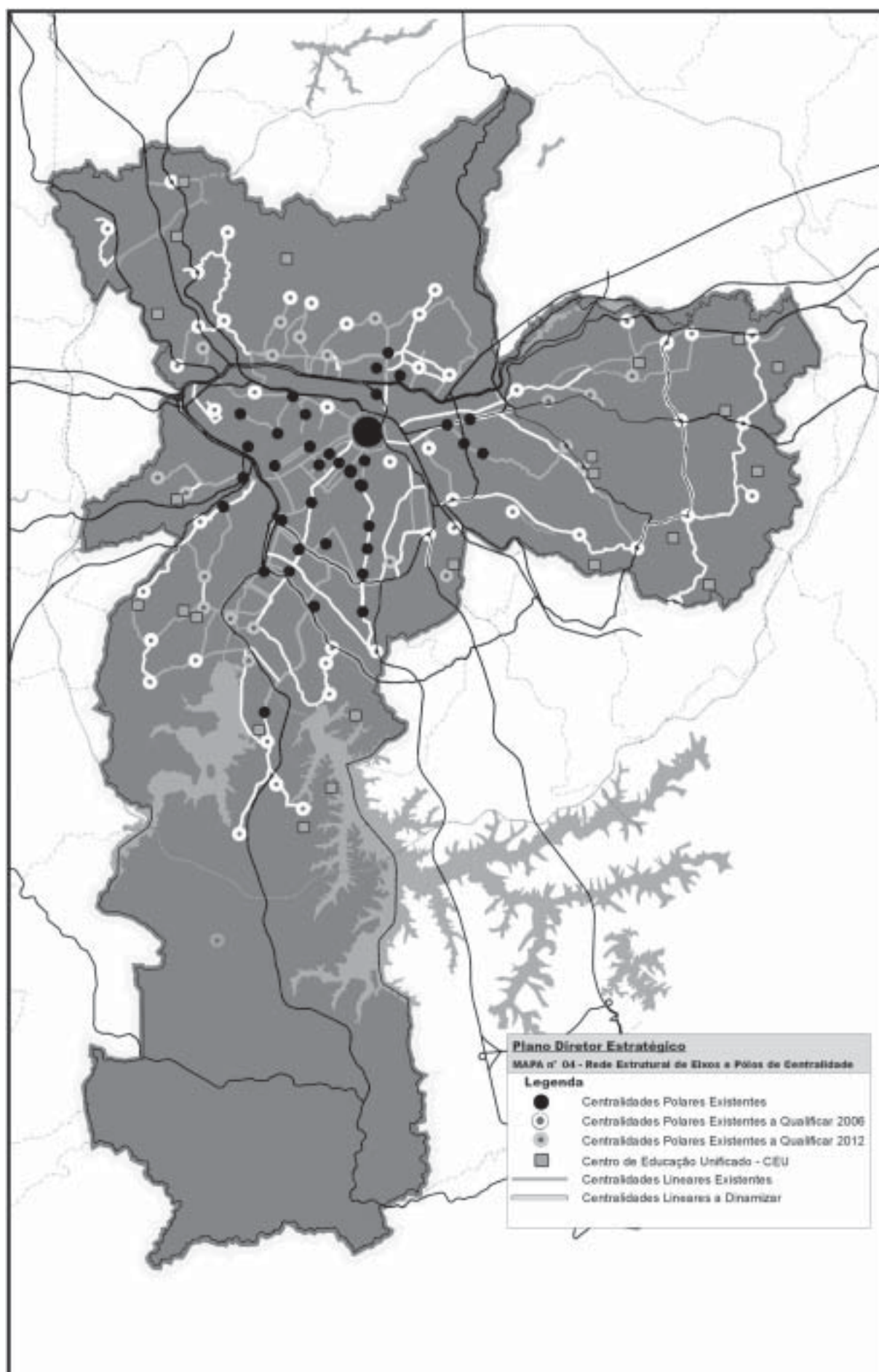
Como vimos no item anterior, sobre a urbanização da periferia, esses novos pólos incluem serviços públicos, escolas públicas, pontos de ônibus, praças etc. Servem como estímulo para que os investimentos públicos e privados sejam mais bem distribuídos pela cidade, com a implantação de equipamentos em bairros que atualmente abrigam principalmente moradias populares. (ver mapa na pág. 35)

### **c) Procura conter o adensamento construtivo nas áreas consolidadas com a definição de um coeficiente básico de aproveitamento e a cobrança da outorga onerosa**

O Plano estabelece um coeficiente de aproveitamento básico (relação entre área construída e área do terreno) para toda a cidade e cobra pela área adicional construída a chamada “outorga onerosa”. Ela está prevista no Estatuto da Cidade e já é aplicada em outros lugares do mundo.

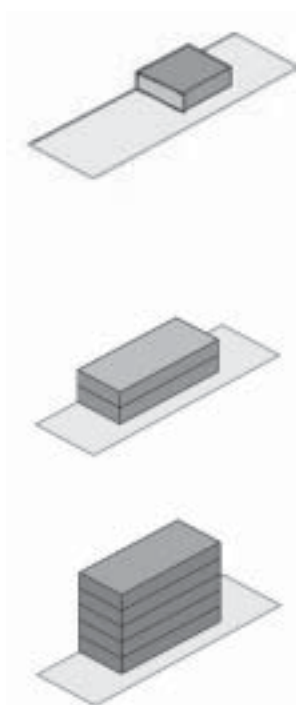
Assim, se alguém quiser construir mais metros quadrados do que o coeficiente de aproveitamento básico permite para o seu terreno, em vez de ter que comprar o terreno do lado (que é o que acontece hoje), ela pode comprar o que chamam de solo criado e pagar um valor para construir mais metros quadrados, até o limite do coeficiente máximo, conforme conta estabelecida no Plano Diretor. Este recurso será destinado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, ligado à Prefeitura.

Como os terrenos na cidade são valorizados em grande parte pelos investimentos públicos (melhorias nas ruas, parques, serviços etc), o dinheiro arrecadado com a venda dessa área construída adicional deve voltar para os cofres públicos, para que possam ser feitas as melhorias e as obras nas áreas e nos serviços mais carentes na cidade. A regra de como funciona o cálculo deste valor está definida de uma maneira bem clara no PDE.



$$\frac{\text{Metragem da área construída}}{\text{Metragem da área total do lote}} = \text{COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO}$$

O Plano Diretor definiu três tipos de coeficiente de aproveitamento:



**mínimo** - é o fator que serve de medida para se verificar se o imóvel está ou não subutilizado. Se a metragem construída estiver abaixo desse fator será considerado subutilizado (para lembrar isso reveja o item que trata da função social da propriedade, na pág. 12);

**básico** - é o fator fixado na lei de acordo com a localização da área. Indica o quanto se pode construir gratuitamente. Se para determinada área o coeficiente de aproveitamento básico é 1, pode-se construir até uma vez a área do terreno, sem que seja preciso pagar a mais por isso. Por exemplo: em um terreno de 10m por 25m a área total é de 250m<sup>2</sup>. Com o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 pode-se construir o equivalente a uma vez essa área, ou seja, 250m<sup>2</sup>;

**máximo** - é o fator que, multiplicado pela área do lote, indica qual a área total de edificação máxima ali permitida. Quem quiser construir mais do que o coeficiente básico pode comprar esse direito até o limite do coeficiente máximo. É isso que chamamos de outorga onerosa.

Veja como funciona:

Coeficiente de aproveitamento máximo x metragem da área do lote = área total de edificação máxima permitida

Por exemplo: Se tivermos um coeficiente de aproveitamento máximo de 2, isso significa que se pode construir no lote até 2 vezes a sua área. Se a área do lote for 300m<sup>2</sup>, a construção máxima permitida terá 2 x 300 = 600m<sup>2</sup>

#### **d) Cria o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)**

O dinheiro arrecadado com a venda da outorga onerosa irá para um fundo de urbanização, o FUNDURB, e só poderá ser investido em habitação popular, urbanização, infraestrutura, áreas verdes, transporte público coletivo e preservação do patrimônio. Esse fundo deverá ser mais um instrumento para melhorar a qualidade de vida nos lugares carentes da cidade.

O FUNDURB será administrado por um Conselho Gestor, composto por membros indicados pelo Executivo, garantida a participação da sociedade (art. 235).

O Conselho Municipal de Política Urbana (ver pág. 40) tem como uma de suas competências debater as diretrizes e acompanhar a aplicação dos recursos do FUNDURB, ou seja, é responsável pelo acompanhamento mais geral destas aplicações, enquanto que o conselho gestor faz o acompanhamento mais detalhado.

## **6. Como o PDE enfrenta os problemas da Habitação Popular?**

O PDE tem uma parte que trata diretamente da habitação. Define o que é moradia digna, o que é Habitação de Interesse Social e o que é Habitação de Mercado Popular, além

de falar dos objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a habitação para os próximos 10 anos.

### **a) Define o que é “moradia digna”**

Como vimos no início, o direito à moradia digna está garantido na Constituição Federal. Entretanto, como isso pode ser interpretado de maneiras muito diferentes, o Plano Diretor define o que entende por moradia digna, indicando um padrão mínimo, uma referência para a política de habitação na cidade:

Moradia digna é “aquela que dispõe de instalações sanitárias adequadas, que garanta as condições de habitabilidade, e que seja atendida por serviços públicos essenciais, entre eles: água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, com acesso aos equipamentos sociais básicos” (art. 79, parágrafo único do PDE).



Mas para que esta idéia saia do papel foram definidos objetivos a serem atingidos nestes próximos 10 anos, diretrizes de trabalho para se alcançar os objetivos e ações estratégicas a serem priorizadas. Vamos ver algumas delas.

### **b) Estabelece objetivos da política municipal de habitação (art. 79), dentre os quais destacamos:**

- assegurar moradia digna;
- aproveitar melhor a infra-estrutura existente;
- articular os governos municipais, estaduais e federal;
- promover HIS para diminuir as carências habitacionais;
- estimular a produção de HMP;
- garantir a diversidade de programas e agentes;
- promover HIS em áreas consolidadas;
- coibir novas ocupações em áreas de preservação ambiental;
- propiciar a participação da sociedade civil;
- contribuir para o fortalecimento e a organização independente dos movimentos sociais;
- garantir o acesso e a permanência das famílias de baixa renda às linhas de financiamento público para habitação.

**c) Dá diretrizes para a política habitacional (art. 80). Veja algumas:**

- Desenvolver projetos que considerem a realidade local;
- Promover a integração com atividades geradoras de emprego e renda;
- Valorizar o espaço público e o fortalecimento das comunidades;
- Estimular a participação e o controle social na definição das políticas e das prioridades da produção da habitação;
- Consolidar o Conselho Municipal de Habitação e as demais instâncias de participação, como a Conferência Municipal de Habitação e o Orçamento Participativo;
- Produzir unidades habitacionais de qualidade para população de baixa renda.

**d) Indica ações estratégicas (art. 81), como as seguintes:**

- realizar o diagnóstico das condições de moradia no município;
- elaborar o Plano de Habitação, com participação social;
- buscar a integração dos três níveis de governo para a formulação de um plano de ação conjunta para a promoção de Habitação de Interesse Social no Município assim como de um banco de dados de uso compartilhado;
- reservar parcela das unidades habitacionais para o atendimento aos idosos, aos portadores de necessidades especiais e à população em situação de rua;
- aplicar nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), os instrumentos relativos a regularização fundiária e, quando couber, a concessão especial para fim de moradia, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;
- divulgar, de forma acessível, a legislação pertinente a empreendimentos e projetos habitacionais;
- agilizar a aprovação dos empreendimentos de interesse social estabelecendo acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos;
- investir no sistema de fiscalização integrado nas áreas de preservação e proteção ambiental constantes deste plano, de forma a impedir o surgimento de ocupações irregulares;
- reformar imóveis da Prefeitura destinados a programas de locação social;
- apoiar a formação de técnicos na área de habitação, estabelecendo parcerias com universidades, centros de pesquisa tecnológica, entidades de classe, iniciativa privada e organizações não-governamentais;
- implementar subsídio direto, pessoal, intransferível e temporário na aquisição ou locação social;
- compatibilizar a legislação de Habitação de Interesse Social (HIS) com as diretrizes estabelecidas no plano;
- realizar, periodicamente, as Conferências Municipais de Habitação para definição da Política Municipal de Habitação;
- implantar o Conselho Municipal de Habitação, democrático e representativo, que administre os recursos destinados à moradia em São Paulo.

**e) Como recuperar e melhorar as moradias que já existem?**

O PDE reforçou instrumentos já existentes assim como os previstos no Estatuto da Cidade, definindo em que lugares da cidade eles devem ser aplicados. Vimos alguns deles no item 3 (estímulo ao uso habitacional nas áreas centrais e consolidadas) e no 4 (urbanização da periferia).

Além disso, conforme previsto, a política de habitação deve garantir programas, linhas de financiamentos, investimentos e um Plano de Habitação que possibilite a concretização daqueles objetivos.

#### **f) Como produzir novas moradias?**

Parte da carência de habitação só pode ser resolvida com a produção de novas unidades. Para permitir que as pessoas saiam do aluguel, para desocupar áreas de risco, para desadensar favelas a fim de urbanizá-las, para abrigar as novas famílias que se constituem e para repor as casas muito antigas, um número significativo de novas moradias é necessário.

Uma parcela deve ser produzida pelo Poder Público, para a população mais pobre, que não tem renda suficiente para comprar no mercado, e outra pelo próprio mercado, que deve ser estimulado a produzir mais para as famílias de renda média baixa. O aumento da faixa de renda atendida pelo mercado deve contribuir para que a produção pública seja de fato destinada exclusivamente para a população com menos recursos.

Mas, para produzir habitação são necessários:

- terra urbanizada (com infra-estrutura, acesso a serviços e equipamentos);
- projeto e assessoria técnica;
- financiamento para a aquisição da terra e para o pagamento do projeto e da obra;
- construção;
- capacidade de pagar o financiamento (subsídio).

A expectativa é de que nas ZEIS os preços dos terrenos se reduzam, contribuindo para diminuir o custo final da moradia. Quanto aos outros itens, referem-se à capacidade operacional da prefeitura e à possibilidade de concretizar parcerias para ampliar essa capacidade.

Sobre o financiamento, é fundamental que seja definida uma política clara de subsídios que beneficie as pessoas com menor renda e que possa ser revista em situações de aumento ou redução de renda.

O PDE, visando ampliar a produção da habitação popular, definiu duas categorias: HIS - Habitação de Interesse Social e HMP - Habitação de Mercado Popular, cada uma delas com regras próprias e estímulos (ver pág. 37). Mas isso não é fácil de ser conseguido. Muitas vezes são produzidas unidades de tamanho menor, com benefícios previstos em lei (e portanto mais baratas), que acabam virando apartamentos de luxo vendidos para quem tem mais dinheiro, flats, por exemplo. Quem sai ganhando é quem produziu e vendeu as unidades, porque gasta menos e vende mais caro. A população mais pobre continua morando de forma precária.

Por isso é necessário “ficar de olho”, acompanhar e fiscalizar essa produção, aperfeiçoando os mecanismos de controle, para que estes instrumentos não sejam usados para outros fins.

## Quais as diferenças de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP)?

### Habitação de Interesse Social:

- é produzida pelo Poder Público ou vinculada a ele;
- é voltada para as famílias com renda de até 6 salários mínimos;
- tem um único banheiro;
- tem no máximo uma vaga de garagem;
- tem área útil de até 50m<sup>2</sup>;
- tem possibilidade de ampliação das áreas, se as famílias beneficiadas estiverem diretamente envolvidas na produção das moradias;
- é o tipo de construção prioritária nas ZEIS, e pode ser feita em todas as regiões da cidade;
- não paga outorga onerosa, o que representa um barateamento no custo da produção.

### Habitação de Mercado Popular:

- é produzida pela iniciativa privada, ou seja, não é feita pelo governo e sim por empresas, que vendem no mercado sua produção;
- voltada para famílias com renda de até 16 salários mínimos;
- tem, no máximo, dois banheiros;
- tem no máximo uma vaga de garagem;
- tem área útil de até 70m<sup>2</sup>;
- paga um valor de outorga onerosa mais baixo, o que pode estimular sua produção, pois fica mais barato construí-la do que habitações maiores;
- se tiver menos de 50m<sup>2</sup>, passa a seguir algumas das regras definidas para as HIS (não paga outorga onerosa, por exemplo), o que contribui para seu barateamento.

## g) O Plano define áreas nas quais a moradia popular é prioridade, são as chamadas ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social (arts. 171 ao 181)

No Estatuto da Cidade, as ZEIS aparecem como instrumentos de política urbana, mas é no Plano Diretor que se encontram mais detalhes sobre o funcionamento delas.

As famosas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) são áreas da cidade nas quais a prioridade é a **moradia popular**. Isso significa que:

- são áreas já habitadas ou a serem habitadas por população de baixa renda, e este pode ser um instrumento que contribua para que os atuais moradores não sejam expulsos.

A lei busca assegurar que:

- terras bem localizadas, com infra-estrutura, sejam usadas pelos mais pobres;
- terrenos ou prédios vazios sejam usados para moradia popular;
- se facilite a regularização de áreas ocupadas e também de cortiços.



O PDE definiu quatro tipos de ZEIS:

**ZEIS 1**



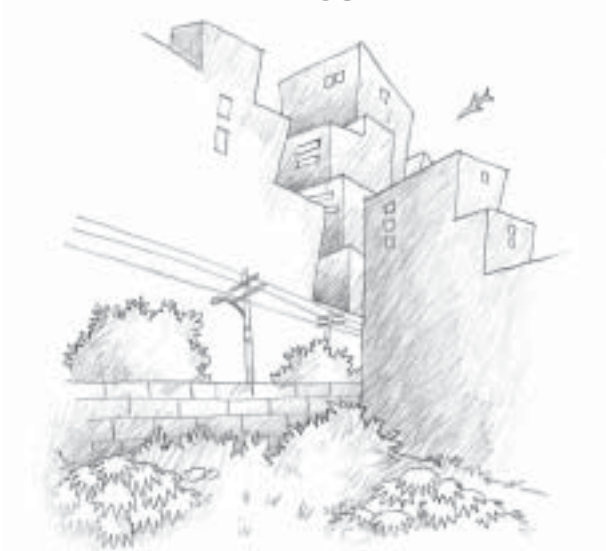
Áreas que abrange	Objetivos
Áreas de favelas e loteamentos precários	Promover recuperação urbanística, regularização fundiária, produção e manutenção de Habitações de Interesse Social (HIS), incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local

**ZEIS 2**



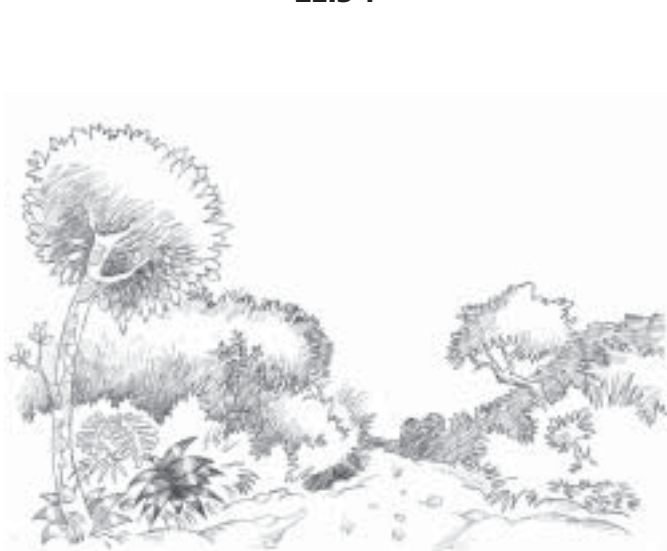
Áreas que abrange	Objetivos
Áreas com glebas ou terrenos sem construções ou que não estejam sendo utilizados, deixando de aproveitar o potencial do terreno	Promover ou ampliar Habitações de Interesse Social (HIS), incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local

**ZEIS 3**



Áreas que abrange	Objetivos
Áreas com terrenos sem construções ou sub-utilizados, localizados em região que já tem infra-estrutura, serviços e empregos, ou que esteja recebendo investimentos desse tipo	Promover ou ampliar Habitações de Interesse Social (HIS); melhorar as condições habitacionais da população moradora

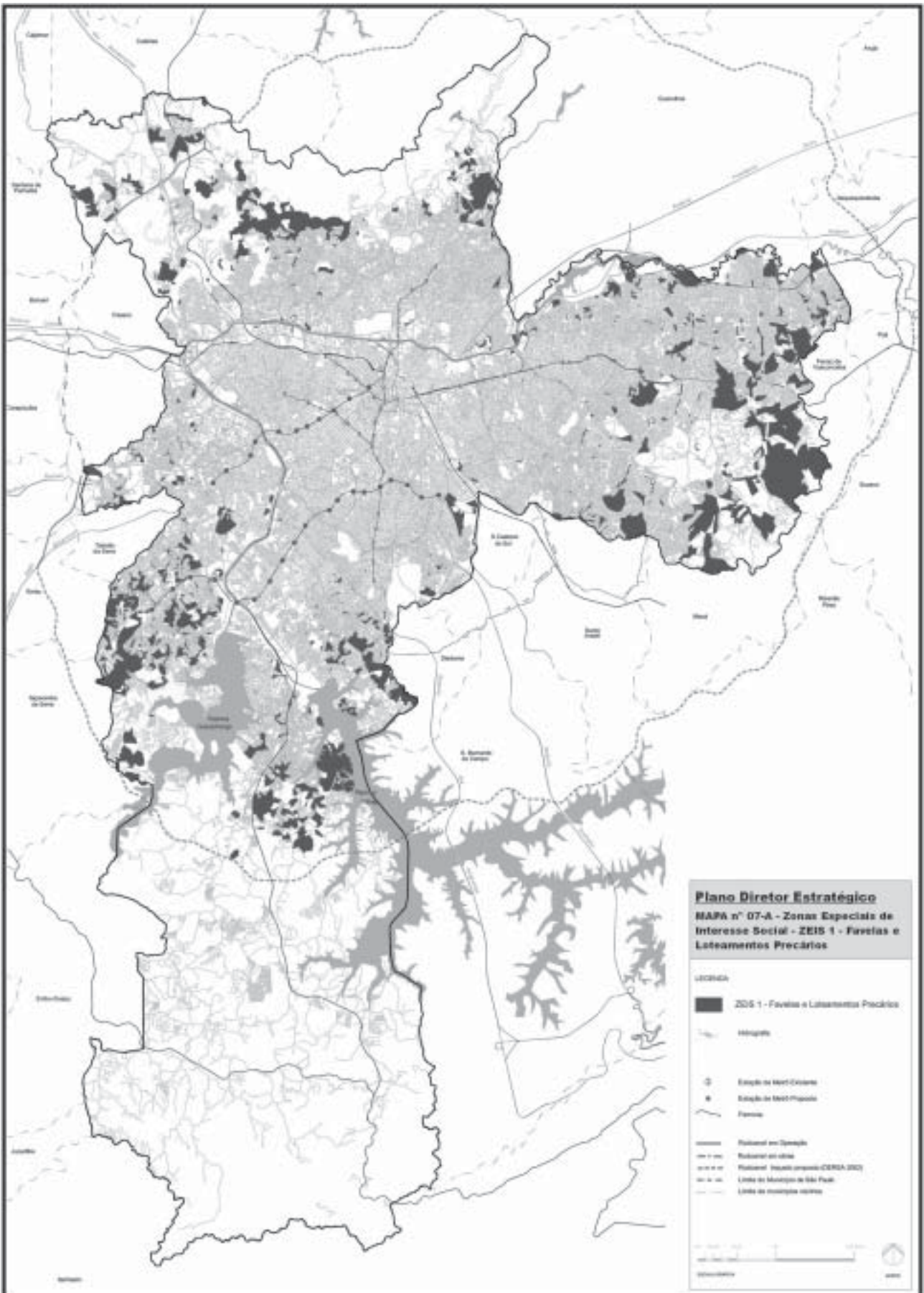
**ZEIS 4**



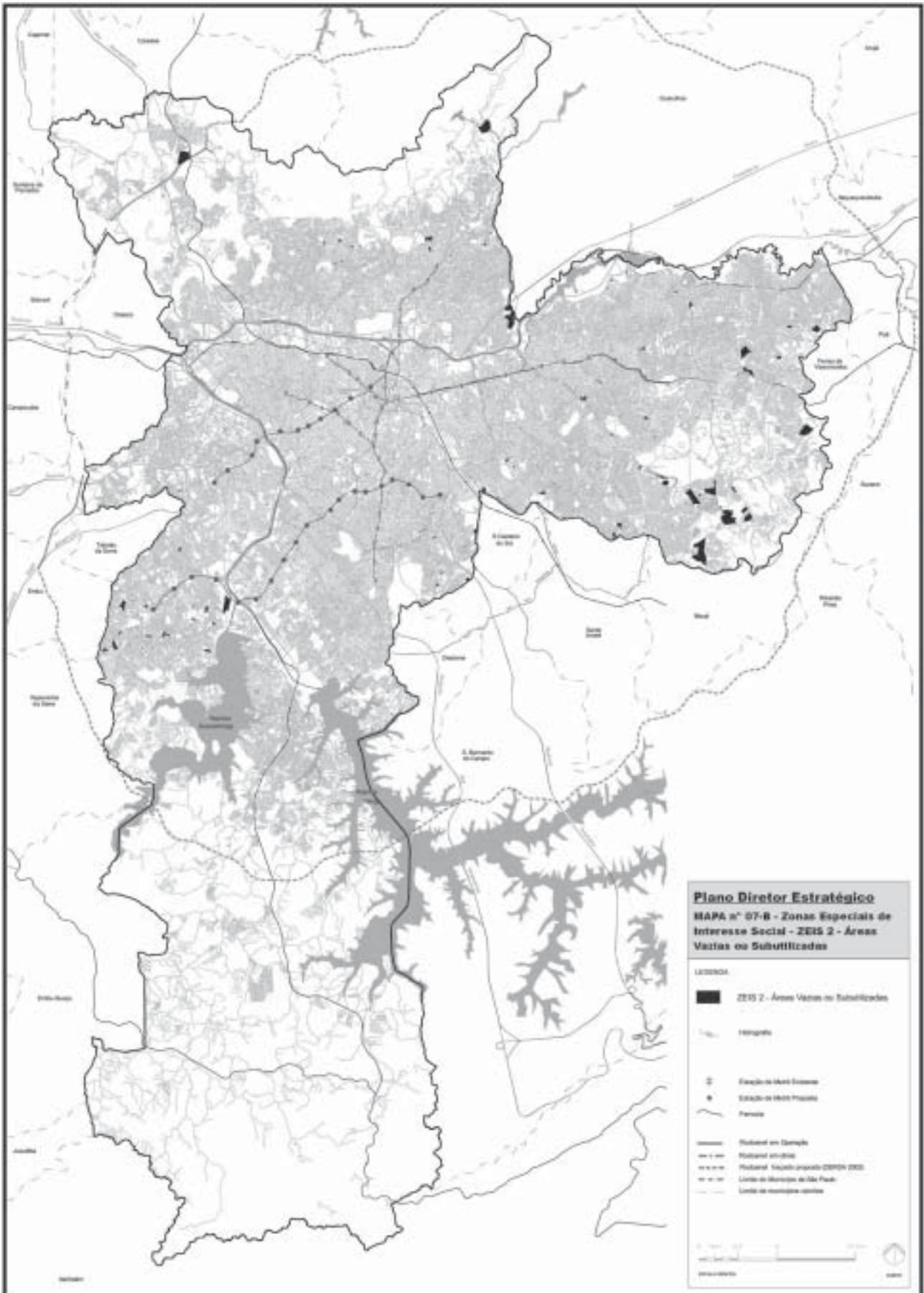
Áreas que abrange	Objetivos
Áreas com terrenos sem construções, situadas em região de proteção aos mananciais ou de proteção ambiental, para atender as famílias removidas destas áreas de risco	Execução de projetos de Habitação de Interesse Social (HIS) promovidos pelo poder público, com controle ambiental, exclusivamente para atender famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou para desadensar áreas de ZEIS 1, situadas na região

Veja a seguir os mapas das ZEIS:

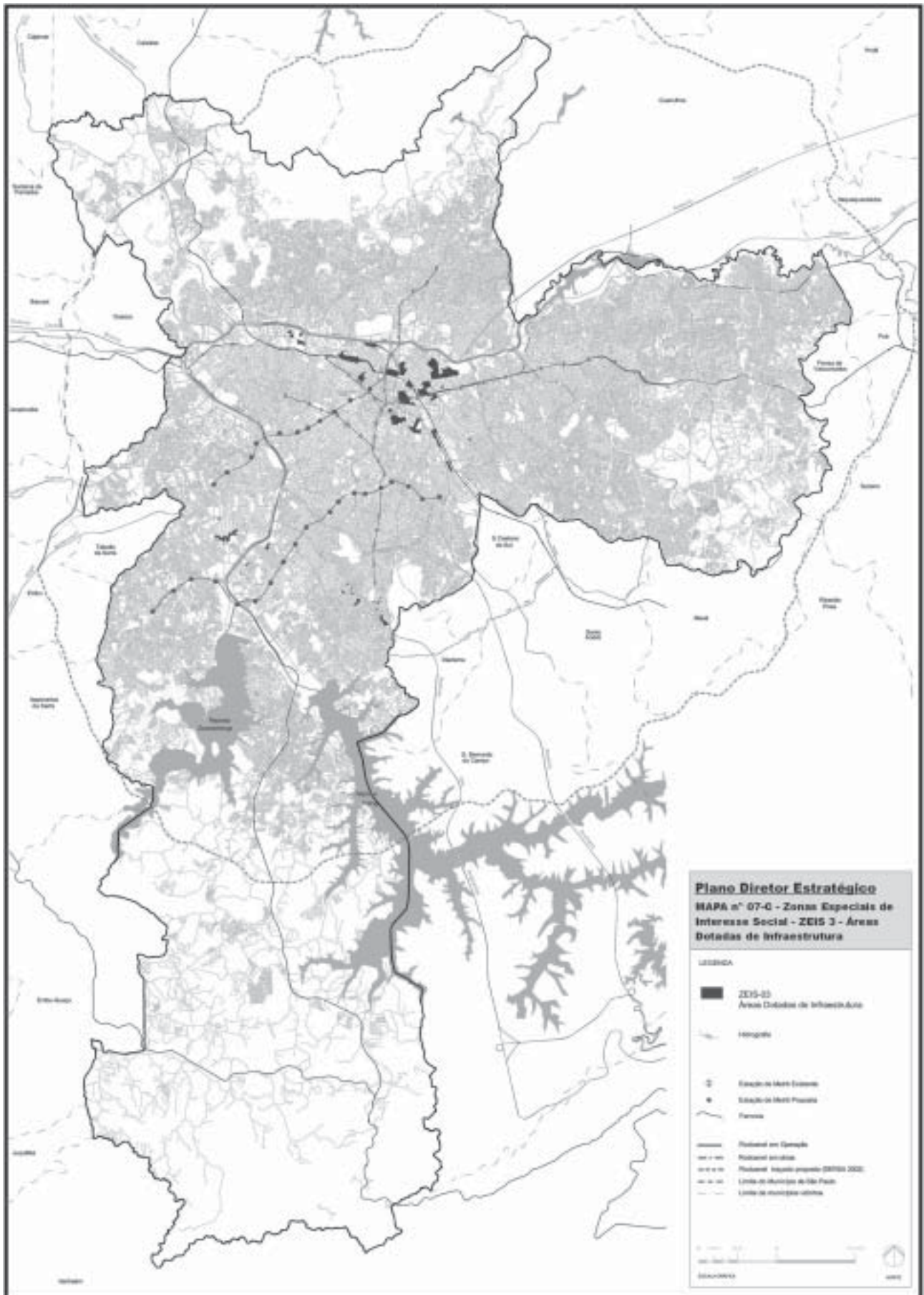
### ZEIS 1



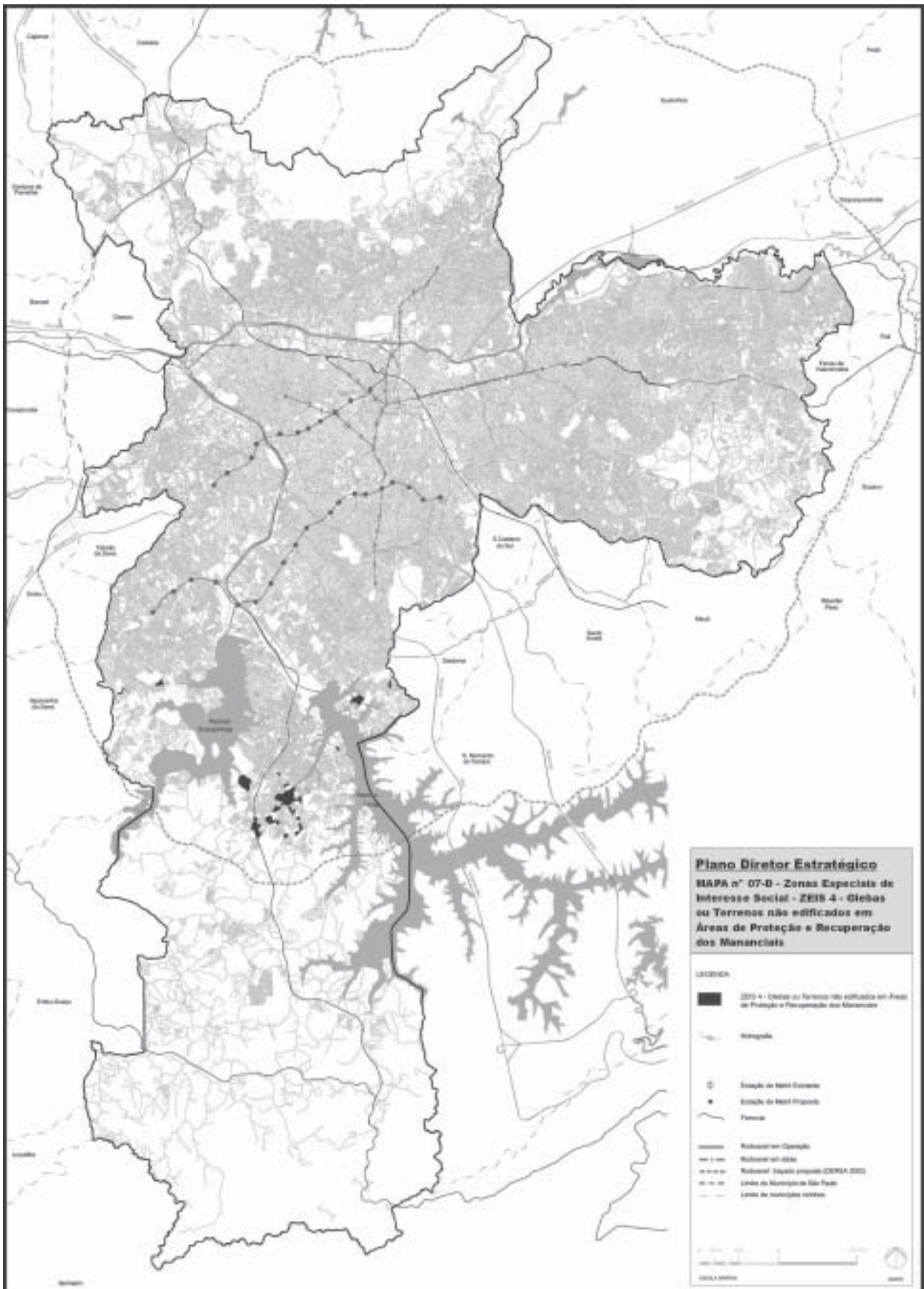
## ZEIS 2



### ZEIS 3



# ZEIS 4



Tipo	O que e quanto pode construir
ZEIS 1	Para favelas, o Executivo deve definir parâmetros específicos. Para loteamentos valem as regras da legislação específica.
ZEIS 2	HIS em no mínimo 70% da área possível de ser construída em cada lote ou da área total, quando já houver o respectivo Plano de ZEIS. Nos 30% restantes podem ser outros usos, inclusive HMP. Para loteamentos valem as regras da legislação específica. HIS tem regras específicas (decreto e legislação complementar). As definições para parcelamento, uso e ocupação do solo são as da Z2, com ressalvas.
ZEIS 3	HIS em no mínimo 50% de cada imóvel. A área máxima para conjunto habitacional que se pode construir é de 10.000m <sup>2</sup>
ZEIS 4	HIS para as pessoas que vêm de áreas de risco ou de preservação permanente, perto da ZEIS, sempre com controle ambiental. Aí incidem também a legislação ambiental estadual e a federal, que são mais restritivas.

OBS: continuam valendo as regras das zonas de uso originais para casos de reformas e ampliações em edificações regulares, anteriores à aprovação do PDE, que não se enquadrem nos critérios de ZEIS.

É importante destacar que o Plano Diretor delimitou as ZEIS, o que significa que elas estão de certo modo “reservadas” para construção prioritária de HIS. Por exemplo, se o dono de um terreno quiser fazer só residências grandes e de luxo, ele não poderá.

Mas agora têm que ser feitos projetos e obras para que essas áreas da cidade se transformem em bairros bons para se morar. E, para isso, o Plano Diretor definiu que deve haver participação da população.

## 7. Como o Plano democratiza o poder de decisão na gestão e apropriação da cidade?



Para que o “papel pintado”, as regras e “boas intenções” se transformem em realidade, é preciso que a sociedade participe da gestão, da administração e das decisões.

Não dá pra confiar em um processo de transformação da cidade sem a participação da sociedade, certo? Por isso mesmo é necessário conhecer os meios de tomar parte desse processo de planejamento do nosso município para garantir o melhor modo de implementação para todos nós. Os artigos 260 a 281 do Plano tratam da gestão democrática do planejamento.

#### **a) Quais são esses instrumentos de participação?**

- Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- assembléias regionais de política urbana;
- Conselho Municipal de Política Urbana;
- audiências públicas;
- iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- conselhos reconhecidos pelo Poder Executivo Municipal;
- assembléias e reuniões de elaboração do Orçamento Municipal;
- programas e projetos com gestão popular;
- Comissão de Legislação Participativa da Câmara Municipal de São Paulo.

#### **b) Como funciona o Conselho Municipal de Política Urbana?**

Para discutir e acompanhar o desenvolvimento da cidade e a implantação do PDE foi definido o Conselho Municipal de Política Urbana (art. 284), que é ligado ao Gabinete da Prefeita, para articular e dar diretrizes para os demais conselhos relacionados aos problemas urbanos em campos como habitação, transporte e meio ambiente.

Nesse conselho, 24 dos 48 membros (50%) são indicados pela sociedade. Ele é composto por representantes do Executivo, de entidades profissionais, de setores econômicos, da universidade e dos movimentos sociais (sendo 2 do Movimento de Moradia). Entre as funções do conselho estão: analisar questões relacionadas ao PDE, debater diretrizes e acompanhar a aplicação dos recursos do FUNDURB (Fundo de Desenvolvimento Urbano) e debater projetos de lei de interesse urbanístico.



Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/02  
Reunião do grupo da região Norte

## Parte 2

### PRÓXIMOS PASSOS

Com o Plano Diretor Estratégico, foi aprovado também o Sistema de Planejamento do Município e muita coisa ainda tem que ser feita. Algumas não precisam virar leis, como os planos e os decretos de regulamentação que a prefeitura deve apresentar, mas outras precisam de aprovação da Câmara Municipal. Os mais importantes têm um prazo para acontecer (art. 271). Os Projetos de Lei devem ser entregues na Câmara e os planos setoriais devem ser publicados no Diário Oficial do Município até 30 de abril de 2003. Veja o quadro abaixo:

<b>Prazos</b>	<b>Próximos passos</b>	<b>Precisa virar lei (ser aprovado na Câmara Municipal e aprovado pela/o prefeita/o)?</b>
<b>Devem ser apresentados para a Câmara Municipal até abril de 2003</b>	Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento)	Sim
	Plano de Circulação Viária e de Transportes	Não
	Plano de Habitação	Não
	Planos Regionais	Sim
<b>Em 2006</b>	O Executivo deverá mandar para a Câmara Municipal o projeto de revisão do PDE, com a adequação das ações estratégicas previstas e com o acréscimo das áreas em que se possa aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade	Sim
<b>Em 2012</b>	Verificar se foram cumpridas as diretrizes propostas e apresentar novas propostas para os 10 anos seguintes	Sim

Estão previstas também outras leis, regulamentos e planos a serem elaborados, (art. 270), e que também deverão ser discutidos, em outros documentos e debates, tais como:

#### **Leis:**

- leis para cada uma das Operações Urbanas Consorciadas;
- leis para cada um dos projetos e áreas de intervenção urbana;
- Lei de Zoneamento Ambiental;
- lei sobre empreendimentos que necessitam de Relatório de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI);
- lei sobre pólos geradores de tráfego;
- código de posturas (usos das áreas públicas e equipamentos);
- lei sobre usos de calçadas e mobiliário urbano;
- lei sobre resíduos sólidos;
- lei sobre instalação de aeroportos e heliportos.



**Regulamentações sobre:**

- o Conselho Municipal de Política Urbana;
- a Câmara Técnica de Legislação Urbanística;
- procedimentos para outorga onerosa;
- notificação de utilização, parcelamento e utilização compulsórios;
- diretrizes técnicas específicas para os planos de urbanização nas áreas de favelas;
- aspectos técnicos das HIS e HMP;
- notificação das áreas usucapidas;
- circulação e transporte de cargas perigosas;
- procedimentos para avaliação ambiental estratégica;
- termo de Compromisso Ambiental.

**Planos:**

- recuperação das Áreas Verdes e Fundos de Vales;
- Gestão das Áreas Públicas;
- e vários outros para políticas setoriais como o Plano de Assistência Social, o de Saúde, o de Cultura, o de Drenagem etc.

Nesta parte, vamos nos aprofundar um pouco em algumas das tarefas definidas no Plano Diretor previstas para os próximos meses:

1. Planos Regionais;
2. revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento);
3. Plano de Habitação e Planos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
4. Plano de Circulação Viária e de Transportes;
5. Operações Urbanas Consorciadas.

## I. Planos Regionais



Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/02  
Reunião do grupo da região Leste 1.

### a) O que são os Planos Regionais?



Como já vimos, no Plano Diretor Estratégico (PDE) foram estabelecidos os objetivos para orientar o desenvolvimento urbano no conjunto do município, nos próximos dez anos, e regulamentados os instrumentos para fazer com que esses objetivos sejam alcançados.

Com base nesses objetivos gerais, os Planos Regionais vão definir os objetivos e as propostas de ação específicas para cada subprefeitura, em um processo de discussão que terá necessariamente participação popular.

É no Plano Regional (PR) que podemos pôr em prática os conhecimentos que temos dos problemas do nosso bairro, identificando cada tipo de conflito no uso do solo e no processo de ocupação urbana, e fazer propostas de acordo com os objetivos que queremos alcançar.

### b) Por que precisamos elaborar Planos Regionais?

Porque o PDE pensa o todo da cidade, mas cada parte da cidade é diferente e tem problemas específicos. Por isso precisamos estudar e detalhar as propostas para cada bairro e cada região. Ao fazer isso estamos completando o Plano Diretor Estratégico (art. 275), que será revisto para incorporar os Planos Regionais.

Podemos também dizer que o Plano Regional é uma segunda fase no planejamento da cidade, iniciada com o Plano Diretor Estratégico e que terá um momento importante no final de abril de 2003, quando a Prefeitura deve enviar para a Câmara Municipal todos os planos regionais organizados na forma de um Projeto de Lei e compatibilizados entre si e com a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Plano de Habitação e o Plano de Circulação e Transportes.

### c) O que deve constar nos Planos Regionais?

O Plano Diretor Estratégico definiu um papel importante para os Planos Regionais porque nesta fase é possível estabelecer uma série de definições que mudam o dia-a-dia das pessoas. No Plano Regional são tratadas questões fundamentais para a cidade, como zoneamento (incluindo a criação de novas Zeis), uso do solo, destinação dos espaços públicos, hierarquização do sistema viário, definição de transporte coletivo em nível local,

identificação dos terrenos onde podem ser aplicados parcelamento, utilização e edificação compulsórios, entre outros aspectos.

Identificamos a seguir as principais questões de que os Planos Regionais devem tratar (art. 277).

A política de desenvolvimento urbano da região de acordo com diretrizes e objetivos do PDE, definindo:

■ as tendências de desenvolvimento para a subprefeitura, seus distritos ou setores (quais as áreas que devem ter seu crescimento contido ou estimulado, quais as áreas cuja prioridade é a urbanização e qualificação, etc.) tendo como referência as diretrizes já definidas para as macro-áreas;

■ as prioridades de execução de programas, projetos e obras;

■ detalhar as medidas necessárias para cumprimento das diretrizes e objetivos definidos no PDE no território da respectiva subprefeitura;

■ definir diretrizes para as áreas de intervenção, incluindo os pólos e eixos de centralidade, e as ações prioritárias.

O sistema viário (ruas, avenidas) e sua relação com o uso e ocupação do solo, podendo:

■ propor ajustes para facilitar a circulação de veículos nas vias de menor movimento (locais) ou diminuir o fluxo em áreas residenciais, onde pode circular o transporte coletivo de baixa capacidade (micro ou mini-ônibus). (O Plano Diretor Regional não pode propor alterações nas ruas e avenidas que atravessam a Subprefeitura ligando as diversas partes da cidade - chamadas de vias estruturais, listadas no quadro nº 3 do PDE e apresentadas no mapa nº 02);

■ demarcar perímetros e parâmetros de uso e ocupação do solo, (como coeficiente de aproveitamento, recuos e gabarito, para as faixas de até 300 metros de cada lado dos eixos de transporte de massa - metrô e trem, e de até 600 metros em torno das suas estações, definidas no PDE).

Os conflitos de uso e ocupação do solo, as alternativas de soluções e novas possibilidades de ocupação, compatíveis com o PDE e a nova Lei de Zoneamento, identificando no território:

■ onde a mistura de diferentes usos gera problemas de vizinhança e que usos podem se instalar em áreas de moradia;

■ onde a excessiva circulação de veículos ou o tráfego pesado (caminhões e ônibus) criam incômodos para os usos instalados, especialmente o residencial;

■ áreas que sofrem com o funcionamento de atividades que geram incômodo (barulho, poluição, trânsito);

■ áreas pouco ocupadas ou com infra-estrutura abundante que devem ser mais adensadas e definir coeficientes de aproveitamento mínimos maiores que os definidos no PDE e máximos (2,5 a 4 de acordo com o estabelecido no PDE) superiores ao básico;

■ os limites de adensamento construtivo correspondentes a cada área para impedir sua saturação;

■ áreas saturadas onde o coeficiente básico (do PDE) não deve ser ultrapassado;

■ novas áreas de uso exclusivamente residencial - ZER;

■ novas áreas destinadas a usos especiais (Zonas Especiais) inclusive a revisão

dos perímetros estabelecidos no PDE, para Habitação de Interesse Social - ZEIS ou preservação cultural, ambiental e agrícola - ZEPEC, ZEPAM e ZEPAG;

- ajustes nos perímetros das operações urbanas propostas no PDE;

- parques lineares ao longo dos rios e córregos com objetivo de recuperar ambientalmente os fundos de vale e ampliar sua permeabilidade, demarcar as faixas de inundação para a implantação de parques e estabelecer as faixas de 200 metros de cada lado das margens para implantação de empreendimentos residenciais e não residenciais (essas faixas de 200 metros serão parte das áreas no município que poderão receber o potencial construtivo das áreas destinadas à implantação destes parques).

O uso das áreas públicas, podendo:

- propor a destinação para as áreas públicas ainda não utilizadas, (como praças, áreas esportivas, local para equipamentos comunitários, escolas ou para habitação popular);

- prever a necessidade de equipamentos públicos nos próximos 10 anos e, se necessário, a obtenção de novas áreas públicas, identificando terrenos para aquisição.

As áreas de aplicação dos instrumentos de reforma urbana de acordo com os critérios estabelecidos no PDE, identificando:

- terrenos e imóveis não edificadas, subutilizados, não utilizados, os quais deverão ser submetidos a parcelamento, edificação e utilização compulsórios (arts 200 e 201);

- outros imóveis em que incidirá o direito de preempção (quando o dono resolve vender o imóvel, tem que avisar a Prefeitura, que passa a ter prioridade para a compra, pois o PDE ou o PR definiu que ele é importante para determinada função na cidade), definindo a finalidade para eles, como áreas verdes, projetos habitacionais ou piscinões.

#### **d) Quem está encarregado de fazer os Planos Regionais?**

Sob a coordenação da Secretaria de Planejamento (SEMPLA) e da Secretaria de Subprefeituras (SMSP), as Subprefeituras são as responsáveis pela elaboração dos Planos Regionais contando com a ajuda das outras Secretarias da Prefeitura e com a participação da população moradora e trabalhadora, organizadas preferencialmente em entidades, na área da Subprefeitura (art. 273). Mas esses planos também podem ser apresentados por iniciativa popular (art. 291).

Cada Subprefeitura ficou encarregada de estabelecer um calendário de reuniões de forma a ouvir e discutir as propostas das entidades e moradores. Muitas estão elaborando todo o PR em conjunto com a sociedade civil. O PDE é claro nesse sentido quando estabelece que a participação se dá nos diagnósticos, na concepção, aprovação, monitoramento, fiscalização e revisão de todas as ações (art. 273).

## e) Por onde começar?



A elaboração do PR começa com a definição dos objetivos de desenvolvimento regional. “O que nós queremos para a nossa região? Como queremos a nossa região nos próximos 10 anos? Qual a cara que esta região deve ter?”

Começar com essa discussão é importante porque mesmo dentro de uma região é possível existir várias realidades diferentes e grupos com objetivos distintos. Por isso é importante ter clareza do que cada grupo de interesse quer e que benefícios ou prejuízos o atendimento de cada demanda trará para a região.

O debate sobre os objetivos deve ser retomado também na fase de propostas, depois de aprofundar o diagnóstico da região.

## Primeira parte: o diagnóstico

### a) A importância do diagnóstico.

O diagnóstico é feito a partir de uma série de estudos para conhecer a região, com objetivo final de levantar os principais problemas a serem equacionados, checar os objetivos de desenvolvimento e obter uma base concreta de conhecimento comum a todos os participantes, para apoiar e subsidiar as propostas. Se conseguirmos identificar e localizar os principais problemas do desequilíbrio social e territorial de cada pedaço da nossa cidade estaremos, na prática, elaborando o mapa da reforma urbana necessária para São Paulo.

Podemos listar alguns estudos e levantamentos necessários, mas a equipe de elaboração do Plano Regional poderá definir outros mais adequados à realidade local:

#### Análise dos dados estatísticos que mostram as características sociais e econômicas da região e avaliação das tendências do local

- dados sobre o crescimento ou diminuição da população;
- mudanças no perfil sócio-econômico da população;
- distribuição de renda;
- número de empregos na região em relação à população moradora;
- atividades econômicas predominantes;
- número de lançamentos imobiliários.

#### **Leitura do que existe na região**

- Onde estão localizadas as áreas residenciais, as áreas comerciais e cada um dos outros usos?
- Quais são as áreas de favelas, loteamentos irregulares e áreas de concentração de cortiços? Todas estão definidas como ZEIS?
- Quais os principais tipos de moradia (casas ou sobrados, edifícios de muitos andares, sobrado com comércio no térreo, etc.)?
- Existem áreas que estão sendo transformadas (por exemplo, um local de casas térreas que em pouco tempo se verticalizou). Existe expulsão de antigos moradores e no lugar estão aparecendo novos empreendimentos com outro tipo de população?
- Quais são as vias principais, as ruas tranqüilas e aquelas por onde passa o transporte coletivo? Existem ruas de pedestres, ciclovias?
- Onde estão as paradas dos ônibus, dos trens de passageiros, do metrô?
- Quais são e onde se localizam as áreas públicas?
- Quais são os serviços, comércios e indústrias existentes e onde se localizam (por exemplo: padaria, farmácia, supermercado, teatro, cinema, sapataria, fábricas, escritórios lojas, bibliotecas, bancos, poupa-tempo, correio, parques, museu, etc)?
- Quais os principais marcos da região que identificam a área?
- Existem áreas vazias, sem utilização?
- Existem edifícios vazios, desocupados há muito tempo?
- Existem áreas com vegetação importante que valeria a pena ser preservada?
- Quais são os rios e córregos que passam pela região? Estão canalizados ou a céu aberto? São sujeitos a enchentes?
- Existem áreas de risco de desabamento, de inundação?
- Quais são e onde estão as áreas de lazer da população?

#### **Identificação dos conflitos**

- Existem usos que atrapalham a vizinhança - estabelecimentos que geram incômodos (barulho ou poluição, por exemplo)
- Existem locais onde acontecem com freqüência acidentes e atropelamentos?
- Existem locais que geram muito trânsito e congestionamento?
- As áreas de risco de inundação ou desabamento estão ocupadas?

#### **Identificação das principais carências**

- Falta infra-estrutura (rede de água, esgoto, drenagem, etc)? Faltam áreas de lazer? Existem áreas não servidas por transporte público? Faltam equipamentos públicos como escolas, praças, creches, postos de saúde, telefone público, etc? E mobiliário urbano (lixeiras, bancos nas praças, abrigos para pontos de ônibus, telefones públicos, banheiros públicos, etc)?

É provável que os participantes da elaboração do diagnóstico do Plano Regional tenham apontado sugestões e indicado as situações mais graves a serem resolvidas. Em geral, essa divisão entre estudos e soluções não é tão rígida e apresentá-las separadamente é ape-

nas um método. A segunda fase do Plano Regional é o momento de apresentar propostas e mapear onde essas propostas vão acontecer. Por onde começar? Vamos começar lembrando a primeira discussão sobre a cara que queremos para o nosso bairro.

**LEMBRETE:** É importante dizer que não existem experiências em São Paulo de elaboração de planos regionais e que não existem fórmulas prontas para fazê-los. O processo deve ser discutido entre os participantes e as propostas vão sendo construídas conforme o trabalho vai sendo desenvolvido. Para se chegar às propostas que atendam a maior número possível de demandas, são essenciais um pouco de criatividade e muito envolvimento.

## **Segunda parte: as propostas**

### **a) Estabelecer a política de desenvolvimento da região.**

A partir da discussão da cara que queremos para a nossa região, os objetivos estabelecidos para as macroáreas devem ser adequados para a área e setores da Subprefeitura, definindo as tendências de desenvolvimento para a região. Definir as áreas em que o objetivo é a expansão do crescimento urbano, identificar as áreas em que já existem mudanças urbanísticas em curso (por exemplo, áreas em processo de verticalização) e que podem ser objeto de novos investimentos, assim como as áreas cuja expansão deve ser controlada. Esses objetivos são importantes porque orientarão as ações e os instrumentos de uso e ocupação.

Por exemplo, numa área de contenção de crescimento não deveriam ser abertas novas vias, não deveriam ser dados estímulos para a construção de novas edificações, etc. Já uma área cujo objetivo é a intensificação da urbanização deverá ser escolhida para as ações e principais investimentos do plano de obras da Subprefeitura.

### **b) Identificar e checar a delimitação das várias zonas definidas no PDE.**

As Zonas Estritamente Residenciais, as Zeis, as zonas agrícolas e as de preservação ambiental estabelecem usos permitidos ou proibidos nessas áreas do território. Estas zonas estão definidas no PDE mas podem ser revistas nos Planos Regionais a partir das especificações locais.

O uso definido para essas áreas deve ser compatível com a rede viária existente e projetada. A experiência na cidade mostra que não é possível manter como sendo estritamente residencial as áreas lindeiras a uma via de grande tráfego - os imóveis acabam ficando vazios por causa do barulho ou virando comércio.

### **c) Definir as principais diretrizes para as áreas de Operações Urbanas que estiverem no território da Subprefeitura.**

As Operações Urbanas previstas no PDE são áreas que devem receber um Projeto Urbano que estabeleça reestruturação viária, parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, implantação de habitação de interesse social, áreas verdes etc. Os recursos obtidos com a outorga onerosa no interior do perímetro da Operação Urbana (neste perímetro o coeficiente de aproveitamento pode chegar a 4) devem ser utilizados para realizar as intervenções previstas no Projeto Urbano. Por isto, é muito importante que Planos Regionais estabeleçam diretrizes e objetivos para as Operações Urbanas existentes na sua

área, para que estas possam cumprir um papel decisivo no futuro da região. Os Planos Regionais podem alterar perímetros das Operações Urbanas, mas apenas a lei de cada Operação estabelecerá os perímetros precisos.

**d) Definir as características das demais áreas no território das subprefeituras.**

- Definir se é interessante adensar com mais construções ao longo das vias estruturais e em volta das estações de trens e de Metrô delimitando os eixos de até 300 metros de largura e os raios de 600 metros onde isso poderá acontecer. Estabelecer o coeficiente máximo para cada área até o limite de quatro vezes. Nos raios de 600 m ao redor das estações de trens, em alguns trechos o coeficiente pode chegar até 6 vezes, desde que na média deste setor o coeficiente seja 4.
- Fixar o estoque de potencial construtivo (teto máximo de m<sup>2</sup> a ser vendido) das áreas onde se poderá conceder outorga onerosa do direito de construir.
- Indicar os possíveis usos para as áreas vazias, por exemplo: novas ZEIS, área para direito de preempção, etc.
- Identificar dentro do território da Subprefeitura os perímetros que configuram tipologias urbanísticas a serem implementadas, por exemplo: regiões onde se deseja intensificar o uso de prédios de apartamentos, com ou sem garagem, ou regiões onde se pretende adensar o comércio e serviços ou outras onde se quer requalificar o existente, prevendo desadensamento no futuro.
- Onde é a melhor localização para comércio e serviços (perto das linhas de Metrô? Perto de corredores de ônibus? No centro do bairro?). O que deve existir no centro do bairro para ficar completo?

**f) Como podem ser resolvidos os conflitos entre os diferentes usos (residencial e não residencial) e entre as diversas atividades?**

A identificação dos usos incômodos feita no diagnóstico pode gerar propostas de amenizar esses conflitos que irão subsidiar a elaboração da lei de uso e ocupação do solo.

Essas podem ser as primeiras etapas para a elaboração do Plano Regional. Como foi dito anteriormente, a fórmula não existe pronta, será construída durante o processo.

Para obter mais informações:

SMSP - Secretaria Municipal das Subprefeituras  
Rua Líbero Badaró, 425 - 30º andar - 01009-000 - São Paulo - SP  
Tel. (11) 3101-5050  
Internet: [www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/subprefeituras](http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/subprefeituras)  
E-mail: [sis@sca.prodam.sp.gov.br](mailto:sis@sca.prodam.sp.gov.br)

Sempla - Secretaria Municipal do Planejamento Urbano  
Rua São Bento, 405 - 18º andar - 01011-000 - São Paulo  
Tel. (11) 3291-4850  
Internet: [www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento](http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento)  
E-mail: [sempla@prodam.pmsp.sp.gov.br](mailto:sempla@prodam.pmsp.sp.gov.br)

Sempla - Planos Regionais - Internet: [www.planodiretor.sampa.org](http://www.planodiretor.sampa.org)



## II. Lei de uso e ocupação do solo (zoneamento)



### a) O que é zoneamento e para que ele serve?

O zoneamento é a destinação dos vários “pedaços” da cidade para determinados usos (comércio, serviços, moradia, indústria) e determinadas parâmetros ou normas de ocupação dos terrenos (gabarito das construções, coeficientes de aproveitamento, recuos, etc.). Ele trata tanto do porte das construções, como das formas permitidas (ou não) de ocupar os terrenos. Por exemplo: define se pode ocupar tudo ou se tem que deixar um trecho livre, se pode cimentar tudo ou não. Esta definição tem muito a ver com quem poderá ocupar aquele espaço. Por exemplo: se a área fica definida como lugar para grande indústria e com grandes terrenos e grandes recuos, só as grandes empresas vão conseguir se instalar ali. As pequenas e microindústrias e oficinas não vão conseguir. Da mesma forma a moradia. Quando se define “zona residencial unifamiliar de baixa densidade”, isso na prática quer dizer “área de moradia de alta renda”, pois exige que no terreno só possa ser construída uma casa, para morar uma só família, deixando ainda muito terreno livre, e isso corresponde à forma de construir só para famílias de alta renda.

### b) Como é o zoneamento atual?

O que está em vigor desde 1972 na cidade é o chamado zoneamento funcional. Foi feito baseado na idéia de que era necessário organizar a cidade em diferentes funções (morar, descansar, trabalhar, etc), e assim ela foi dividida em diferentes tipos de

zonas, que foram numeradas de 1 a 19 (Z1, Z2, Z3, Z4, etc; isso sem contar os vários tipos de Z8 que são zonas especiais). Para cada diferente tipo de zona está determinado o que pode ser construído (moradia de baixa ou alta densidade, só indústria, moradia com comércio pequeno, grande comércio e serviço, etc.) e quanto de m<sup>2</sup> pode ser construído em relação à área do terreno (potencial construtivo). Metade da cidade ficou como Z2, que é de densidade baixa e alguma mistura de usos.

Esta classificação parte de zonas especializadas (um ou poucos usos permitidos, por exemplo, Z1 e Z9) de baixa densidade construtiva, na medida em que se permite maior mistura de usos vai aumentando o potencial construtivo (por exemplo Z3, Z4 e Z5). Mas não levou em consideração as características físico-urbanísticas de cada lugar (vales, colinas, tipos de terra) e se baseou numa malha de vias expressas que estava prevista mas não foi executada. Acabou gerando uma grande concentração de atividades, supervalorização de algumas áreas, saturação e congestionamento de outras, e impediu, em alguns casos, a instalação de atividades complementares (padaria, serviços, etc.) próximas da moradia, o que ampliou a necessidade de deslocamentos, gerou deseconomias e encareceu a cidade como um todo. Além disso não considerou que a cidade muda, é muito dinâmica. Assim, as regras de 30 anos atrás, além de não servirem mais, atrapalham o desenvolvimento da cidade. O que acaba acontecendo na prática é o aumento de edificações e instalações fora da lei e das regras estabelecidas, o que dá margem a muita corrupção.

Desta maneira, não é só na periferia que tem muita construção e utilização irregular. Tem muita casa grande, bem localizada na cidade, cujos donos não querem mais morar lá por causa do barulho da rua, ou outra coisa parecida, que acabam virando lojas, consultórios, restaurantes, apesar de a lei não permitir isto naquele lugar.

Mas para a maior parte da cidade, que costumamos chamar de “a cidade real”, de fato o zoneamento nunca chegou. As sucessivas anistias, quando são regularizadas muitas moradias e comércios populares, são um reflexo desta situação.

### **c) Como o zoneamento atual controla a ocupação e o uso do solo?**

O zoneamento atual tem diversas regras que determinam quantos metros quadrados podem ser construídos em cada terreno e que tipo de uso é permitido em cada pedaço da cidade.

Quanto aos parâmetros de ocupação do solo, estabelece regras de controle por lote, tais como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos, gabarito e taxa de permeabilidade, sem uma visão geral do bairro ou da região.

Quanto à classificação do uso do solo, o zoneamento detalha os usos permitidos em cada zona, mas deixa escapar algumas atividades, sobretudo novas especialidades. Os usos que não estão nos quadros da legislação em vigor são chamados usos não conformes, que não podem se instalar naquela zona.

Os usos se dividem em residencial, comercial, serviços, industrial e institucional. Esta divisão se desdobra numa extensa relação, subdividindo-se em grupos de atividades conforme seu tamanho ou suas características - como o alcance ou a abrangência da atividade e o impacto que ela causa na região.

Outros tipos de controles existentes se referem ao limite de barulho e de tráfego que cada atividade pode gerar. Os limites de barulho são fixados de acordo com cada zona de uso. E os problemas de tráfego são analisados por técnicos da Prefeitura que definem medidas para amenizar o impacto dos veículos, mas só para os grandes empreendimentos.

### **d) O que mudou a partir do Plano Diretor?**

Como já foi detalhado na primeira parte (ver pág. 24 desta cartilha), o PDE definiu 2 Macrozonas (Proteção Ambiental e Estruturação e Qualificação Urbana), 7 macroáreas (Proteção Integral, Uso Sustentável, Conservação e Recuperação, Reestruturação e

Requalificação Urbana, Urbanização Consolidada, Urbanização em Consolidação, Urbanização e Qualificação), 3 novas zonas (Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER, Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR e Zonas Mistas) e 4 novas zonas especiais (Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM, Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC, Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG e Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS).

Definiu também os novos coeficientes de aproveitamento - básico, mínimo e máximo (ver pág.32). Para a maior parte da cidade o coeficiente básico é 1 e o máximo é 2,5, e para algumas áreas o básico é 2 e o máximo 4. A nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e os Planos Regionais irão definir os perímetros onde vai ser possível adensar com coeficiente máximo e outras áreas onde se vai evitar o adensamento, mantendo-se o coeficiente máximo igual ao básico.

Zonas	C A mínimo	CA básico		CA máximo
		em 2003	a partir de 2004	
ZER	0,05	1	1	1
ZM	0,1 a 0,2	1 a 3	1 a 2	2 a 4
ZIR	0,2	1	1	2,5

Obs: mais detalhes, ver quadros 18 e 19 - PDE

Nos próximos 2 anos de transição, os atuais coeficientes do zoneamento vão diminuindo até chegar ao coeficiente básico estabelecido para 2004. Veja a seguir um quadro-resumo com os coeficientes.

Outra novidade importante é que o controle da área a ser contruída passará a ser feito por região a partir da definição de um estoque de potencial construtivo e o monitoramento do adensamento impedirá que estas regiões cheguem a uma situação de saturação.

#### **e) O que o PDE propõe para a Lei de Uso e Ocupação do Solo (zoneamento)?**

O PDE estabeleceu diretrizes para a nova legislação:

- adequar a lei à realidade urbana e voltá-la à totalidade da cidade, assim como facilitar a compreensão de seu conteúdo e o acesso a seus benefícios no intuito de tirar da marginalidade a população mais pobre;
- levar em conta as condições ambientais e a capacidade da infra-estrutura, da circulação e do transporte coletivo;
- determinar de forma clara a relação entre a disciplina de circulação e transporte e as regras de uso e ocupação do solo;
- rever as condições de instalação das atividades, levando em conta se são compatíveis ou não com o uso residencial;
- estabelecer normas que garantam a paisagem, infra-estrutura e conforto ambiental para todos.

O novo zoneamento deve conter medidas de controle do parcelamento do solo, densidades construtivas, densidades demográficas, volumetria, altura das edificações, relação entre espaços públicos e privados, movimento de terra e uso do subsolo, circulação

viária, pólos geradores de tráfego e estacionamentos, insolação, aeração, permeabilidade do solo e cobertura vegetal, usos e atividades e funcionamento das atividades incômodas e áreas “non aedificandi” (onde não se pode edificar).

O controle do uso e ocupação do solo, deverá considerar a nova divisão de usos estabelecida: residencial e não residencial, subdividida em não incômodas, incômodas compatíveis com o uso residencial e incômodas incompatíveis com o uso residencial.

Para determinar o grau de incomodidade das atividades, deverão ser considerados o impacto urbanístico, a poluição (sonora, do ar, das águas, lixo), a vibração, a periculosidade e a geração de tráfego.

A disciplina do parcelamento do solo deve considerar a topografia, a solução para a drenagem das águas pluviais, as restrições pelas condições do solo quanto à sua permeabilidade e se é sujeito a erosão, a poluição, a existência de vegetação arbórea significativa e de áreas que merecem preservação por suas características, sua excepcionalidade ou sua qualidade ambiental.

**Atenção:**

A nova lei tem que combinar com os PRs principalmente nos seguintes pontos:

- reserva de terra para habitação de interesse social;
- áreas de proteção ambiental;
- perímetros onde poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos definidos no PDE;
- normas para implantação de usos mistos (residenciais e não-residenciais) na mesma região e no mesmo imóvel;
- parâmetros de utilização das áreas públicas e particulares que constituem o Sistema de Áreas Verdes do Município;
- condições de adensamento nas Áreas de Intervenção Urbana, até a aprovação de cada lei específica;
- revisão do zoneamento atual;
- indução à ocupação ou controle do adensamento com a definição de coeficientes de aproveitamento mínimos superiores e máximos inferiores aos estabelecidos no PDE (os coeficientes básicos não podem ser alterados).

## **f) Mas tudo isto começa do zero? E os diferentes interesses que estão em jogo?**

É na definição do zoneamento ou do que se pode construir na cidade que aparecem os conflitos de interesses, opondo setores com visões opostas de como utilizar a cidade.

Muitas vezes os interesses são conflitantes, como, por exemplo, moradores de Z1 que preferem que tudo fique igualzinho ao que está hoje, pois assim preservam tranquilidade de um bairro só residencial. Outros moradores, que têm seus imóveis em ruas e avenidas mais movimentada (mas que ainda são Z1), preferem que a situação mude, para que possam alugá-los ou vendê-los para comércio ou serviços.

Existem diversos projetos de lei tramitando na Câmara Municipal há bastante tempo que tratam pontualmente destes assuntos, assim como existem diversas entidades de moradores de bairro que têm apresentado publicamente solicitações de mudanças no zoneamento atual, que, como já foi comentado, é muito desatualizado e não atende mais às necessidades da cidade.

Por isso, é fundamental que as decisões aconteçam num processo público de discussão.



Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/2002  
Reunião do grupo da região Sudeste



Mutirão de Formação - CMSP - 02/11/2002  
Reunião do grupo da região Sudeste

Para obter mais informações:

Sempla - Secretaria Municipal do Planejamento Urbano  
Rua São Bento, 405 - 18º andar - 01011-000 - São Paulo  
Tel. (11) 3291-4850  
Internet: [www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento](http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento)  
E-mail: [sempla@prodam.pmsp.sp.gov.br](mailto:sempla@prodam.pmsp.sp.gov.br)

### III. Plano de Habitação e Planos das ZEIS

#### *Plano de Habitação*



#### **a) Por que um Plano de Habitação?**

Conforme já foi comentado na primeira parte, o problema de habitação em São Paulo é muito grande e tem piorado nos últimos anos, apesar de existirem, aqui e em outras cidades, muitas experiências bem sucedidas que mostram como é possível enfrentá-lo, a baixo custo e garantindo moradia digna.

Não se tem um dimensionamento em detalhes de cada tipo de problema habitacional e nunca foi feito um planejamento deixando bem claras as metas, ou seja, quanto, como e onde deve ser a atuação do poder público para garantir que sejam enfrentados os problemas de moradia na cidade. Cada nível de governo (estadual, federal e municipal) desenvolve programas desarticulados e cada nova gestão eleita faz um trabalho sem continuidade e, pior, sem deixar claro quanto e em que se gasta e quem se prioriza. Maluf e Pitta, por exemplo, tentaram paralisar os mutirões da gestão Erundina.

A política de habitação acabou sendo utilizada, na maior parte do tempo, de maneira clientelista e eleitoreira. Não se tem critérios claros de atendimento, debatidos publicamente, nem prioridades estabelecidas por uma política habitacional.

Para superar esta situação, o PDE entendeu que é muito importante ter um Plano de Habitação para a cidade formulado com participação popular, que deixe bem claro o diagnóstico da situação e defina os programas habitacionais e as metas gerais, regionais e por tipo de atuação, traçando inclusive uma previsão de investimentos e metas anuais, durante o período em que o PDE estiver em vigor (até 2012).

Assim ficará muito mais fácil para a sociedade acompanhar o que está sendo feito, saber se as metas estão sendo cumpridas por todos os níveis de governo (municipal, estadual e federal) e planejar as ações necessárias para acompanhar a implantação de forma contínua dos programas habitacionais como a aquisição de terra, elaboração de projetos e licitação de obras.

Os movimentos de moradia têm grande acúmulo nesse tema. Vêm participando dos debates, formulando e apresentando propostas para as políticas municipal, estadual e federal já há bastante tempo. O projeto de lei do Fundo Nacional de Moradia (PL nº 2710/92, primeiro projeto de lei de iniciativa popular), apresentado no Congresso Nacional, é um dos exemplos concretos.

#### **b) O que o PDE estabeleceu para o Plano de Habitação?**

O PDE prevê que até abril de 2003 seja publicado no Diário Oficial do Município, pela Prefeitura, o Plano de Habitação de São Paulo, que deve estabelecer metas gerais e metas específicas para cada região nos prazos definidos para duração do Plano Diretor Estratégico, ou seja, para o horizonte de 10 anos, estimando metas a serem cumpridas para cada ano.

Para a elaboração deste Plano de Habitação, o Plano Diretor definiu princípios básicos e diretrizes de como este trabalho deve ser desenvolvido.

Primeiro estabeleceu o princípio da moradia digna, já citado na pág. 37, e também definiu princípios, diretrizes e ações estratégicas (arts. 79 a 81) que devem embasar a formulação do Plano de Habitação.

O PDE destacou também a importância da elaboração do diagnóstico da situação da moradia na cidade e estabeleceu que estas informações devem sempre ser atualizadas e disponibilizados ao conhecimento público.

#### **c) Quem deve elaborar esse Plano?**

É atribuição da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano elaborar o plano municipal, contando com as demais instâncias da prefeitura, particularmente as Subprefeituras e as Secretarias de Planejamento e da Assistência Social. Além da Prefeitura, também é importante a participação do governo estadual e da Caixa Econômica Federal na elaboração do Plano, pois eles também atuam no município.

O PDE afirma também que ele deve ser elaborado com participação popular, ou seja, os setores que vivem os problemas são fundamentais na construção e fiscalização de todo o processo desde o diagnóstico até as definições e implementações dos projetos (art. 81).

#### **d) O que deve conter o Plano de Habitação?**

Embora existam muitos dados e informações sobre a questão habitacional, eles foram obtidos com metodologias muito diferentes. Com isso, ficam muitas dúvidas sobre quais dados estão mais corretos e o que eles representam. Assim, ter um diagnóstico atualizado e ter clareza de como as informações foram coletadas e organizadas é muito importante para propor e acompanhar a execução das políticas públicas.

Por outro lado, um plano deve estabelecer metas muito objetivas, prioridades e as regiões onde devem ser executadas, detalhando os problemas e projetos previstos.

O PDE define que o Plano de Habitação deve considerar (art. 81):

- o diagnóstico das condições de moradia no Município identificando seus diferentes aspectos, de forma a quantificar e qualificar os problemas relativos às moradias em situação de risco, loteamentos irregulares, favelas, a população sem-teto, cortiços, coabitações e casas de cômodos, áreas que apresentam ocorrências de epidemias, áreas com alto índice de homicídios, áreas com solo contaminado, áreas de interesse para preservação ambiental ocupadas por moradia carentes de infra-estrutura, serviços e equipamentos;
- a identificação de demandas por região, subsidiando a formulação dos planos regionais;
- a articulação com os planos e programas da região metropolitana;
- a definição de metas de atendimento da demanda até 2006 e 2012;

- os objetivos, as diretrizes e as ações estratégicas para a política de habitação definidos no PDE;
- as demandas e os compromissos assumidos no Orçamento Participativo.

### e) Qual a relação com o governo estadual e com o governo federal?

O PDE define que o município deve atuar em conjunto com o Estado, a União e a Caixa Econômica Federal para a criação de um banco de dados de uso compartilhado, com informações sobre a demanda e oferta de moradias, programas de financiamento, custos de produção e projetos. A existência de um banco de informações, que seja permanentemente atualizado, acessível publicamente e que tenha informações como projetos e programas existentes, tipologias, demandas já atendidas, custos unitários praticados, sistemas de financiamento e subsídio, etc. pode ser um elemento fundamental na política de habitação, que contribua para a articulação entre os diferentes níveis de governo, estadual, federal e municipal.

## ***ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social)***

### a) Origens da utilização das ZEIS

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) começaram a ser utilizadas no final dos anos 80, em algumas cidades, como Recife, Diadema e Santo André. As experiências concretas deveriam ser mais conhecidas e avaliadas por todos. Com o Estatuto da Cidade, as ZEIS ganharam novo destaque e podem ser implementadas combinando a utilização de outros instrumentos. Com o PDE, as ZEIS foram criadas em São Paulo e os planos regionais poderão revisá-las. Cada ZEIS terá um plano, que permitirá detalhar as intervenções nas favelas loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais.

### b) Como elas aparecem no Plano Diretor?

O Plano diretor definiu mais de 600 ZEIS, conforme quadro abaixo. Muitas foram indicadas pelos movimentos populares. Mas muitas áreas que poderiam ou deveriam ser ZEIS ainda podem ter ficado de fora, e os Planos Regionais são a oportunidade de acrescentá-las como ZEIS.

<b>Tipo de ZEIS</b>	<b>Área estimada em m<sup>2</sup>*</b>	<b>N.º de áreas no PD**</b>
ZEIS 1	106.419.489,50	519
ZEIS 2	6.416.828,15	91
ZEIS 3	5.195.163,71	58
ZEIS 4	3.463.758,33	18
Total estimado	121.495.239,69	686

\*Fonte: SEHAB/PMSP 2002

\*\* Fonte: PDE - Lei nº 13430/02

As ZEIS ficaram imediatamente sujeitas às novas regras definidas no Plano Diretor Estratégico, e a principal delas é que são áreas prioritariamente destinadas às moradias de interesse social, produzidas pelo poder público ou a ele vinculadas (ver na página 38 mais detalhes sobre a definição das ZEIS).



No quadro 14 do PDE constam as descrições de cada uma das ZEIS e no mapa 7 elas estão identificadas.

A criação das ZEIS foi um primeiro passo, mas ainda há muito a fazer. Para que as ZEIS cumpram seus objetivos, de transformar aquelas “partes” da cidade em bairros com qualidade de vida, é preciso:

- realizar os Planos de Urbanização das ZEIS;
- obter recursos para os projetos, assessoria técnica e obras;
- obter capacidade operacional para elaborar ou contratar os projetos e qualificar técnicos para atuar;
- haver a participação dos moradores e setores envolvidos.

### **c) Cada ZEIS deverá ter seu Plano de Urbanização?**

O PD definiu que cada ZEIS, ou conjunto de ZEIS, terá um Plano de Urbanização.

Conhecendo o que pode ser construído em cada ZEIS, e o que o PD chama de moradia digna, fica mais fácil entender o que deve conter o Plano de Urbanização. Além das habitações, é preciso pensar em tudo o que precisamos para morar bem: recuperação urbanística, infra-estrutura, equipamentos sociais, documentação do imóvel e melhoria nas moradias.

Esse plano deve se adequar ao Plano Regional, que trata da área que abrange a Subprefeitura inteira.

### **d) Quem fará os Planos de Urbanização de ZEIS?**

A prefeitura pode fazê-los, ou contratar escritórios para isso, mas nada impede que as associações ou grupos de moradores apresentem projetos, que serão analisados pela prefeitura, e depois encaminhados para aprovação.

No PDE está definido que é responsabilidade do Poder Público garantir assessoria técnica gratuita para a elaboração dos planos, projetos e documentação técnica necessária para a qualificação dos assentamentos precários, e isso é muito importante para viabilizar os planos de ZEIS.

A participação dos moradores, por meio do Conselho Gestor, no Plano de Urbanização é fundamental e o PDE garante. Os Conselhos Gestores, um para cada ZEIS, serão formados por representantes dos moradores, dos proprietários e do Poder Público, por intermédio da Subprefeitura, e devem acompanhar o Plano de Urbanização desde o início, no papel, até ser colocado em prática. Os Planos de Urbanização de ZEIS serão estabelecidos por decreto do Executivo e poderão ser elaborados agrupando mais de uma ZEIS.

É importante também participar do Plano Regional, pois os perímetros das ZEIS podem ser alterados ou novas ZEIS podem ser criadas.

### **e) Qual o conteúdo básico dos Planos de Urbanização?**

- Diagnóstico;
- projetos e intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física;
- diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana;
- instrumentos para regularização fundiária;
- formas de participação da população;
- formas de integração dos diversos setores do poder público envolvidos;
- fontes de recursos;
- plano de ação social;
- adequação ao Plano Diretor Estratégico e aos Planos Regionais.

**f) O que é possível fazer enquanto não tem o plano de ZEIS? As áreas ficam “congeladas”?**

Não, o artigo 179 do PDE define que, enquanto não estiver aprovado o Plano de Urbanização, você pode construir nos lotes regulares, desde que observe as novas regras já definidas para toda a área da ZEIS, detalhadas no artigo 176.

Além disso, o que for edificação com uso regularizado pode ser reformado ou alterado, mas se submete à legislação anterior, definida para o terreno antes das ZEIS, até que seja aprovada a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**g) Os usos diferentes de habitação de interesse social que já existirem nas áreas que passaram a ser ZEIS, como pequeno comércio, serviço ou habitação para outras faixas de renda, poderão ser regularizados?**

Sim, eles se submetem à legislação específica de cada atividade. No caso de habitação de família que não se enquadra em interesse social, pode também haver a regularização por outros instrumentos, como concessão onerosa.

**h) Com a ZEIS, é possível ter a propriedade definitiva do terreno?**

Depende da situação do terreno. Se a área for da prefeitura e for utilizada a Concessão Especial para Fins de Moradia (prevista na medida provisória que complementou o Estatuto da Cidade), a pessoa não vai ter a propriedade do terreno mas terá direito à posse da área, podendo passá-la para seus filhos ou herdeiros, no entanto, só poderá comercializar a moradia com a concordância do Poder Público. Desse modo, as famílias que moram na área passam a ter uma segurança muito maior, por terem um documento, registrado em cartório, que oficializa o direito de morar no local.

**i) O Plano Regional pode criar novas ZEIS? Tem critérios definidos para isso?**

Pode e deve. O Plano Diretor definiu critérios a serem observados para cada tipo de ZEIS (art 181):

ZEIS 1

- Áreas ocupadas por favelas, aptas a urbanização;
- áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;
- loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda.

ZEIS 2

- Deverá observar a concentração de glebas ou lotes não edificados, não utilizados ou subutilizados, servidos por infra-estrutura urbana.

ZEIS 3

- Áreas localizadas em regiões com infra-estrutura urbana consolidada, de intensa concentração de cortiços, habitações coletivas e edificações deterioradas;

- áreas que apresentem um alto índice de imóveis públicos ou privados não edificados, não utilizados ou subutilizados, em regiões dotadas de infra-estrutura.

ZEIS 4

- Áreas de proteção ambiental, localizadas em Macroáreas de conservação e recuperação, passíveis de alocar população moradora em favelas existentes nas proximidades; áreas passíveis de intervenção com controle ambiental.

O Plano também definiu que o parcelamento do solo nas ZEIS não será permitido nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

- em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles que forem objeto de intervenção onde esteja assegurada a drenagem e o escoamento das águas;
- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;
- em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo aqueles que forem objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;
- em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;
- nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;
- nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;
- nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

#### **j) Quais as formas de participação da população?**

É importante saber que para regular o funcionamento das ZEIS o Poder Público tem que estimular, EM TODAS AS ZEIS, a formação dos CONSELHOS GESTORES, onde a participação dos moradores é fundamental.

Isto porque, para planejar e esquematizar como serão as ZEIS o Poder Público deve garantir a apresentação de proposta das entidades representativas dos moradores na elaboração do PLANO DE URBANIZAÇÃO. Este plano deve ser amplamente debatido e decidido pelos moradores.

Para obter mais informações:

Sehab - Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano  
Rua São Bento, 405 - 22º andar - 010008-906 - São Paulo - SP  
Tel. (11) 3242-1733  
Internet: [www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/habitacao](http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/habitacao)  
E-mail: [sehabgab@prodam.pmsp.sp.gov.br](mailto:sehabgab@prodam.pmsp.sp.gov.br)

Cohab - Companhia Metropolitana de Habitação  
Rua São Bento, 405 - 010008-906 - São Paulo - SP  
Tel. (11) 3119-2700  
Internet: [www.prefeitura.sp.gov.br/empresas\\_autarquias/cohab](http://www.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/cohab)  
E-mail: [cohab\\_sp@ig.com.br](mailto:cohab_sp@ig.com.br)

## IV. Operações Urbanas Consorciadas



### a) Como as Operações aparecem no Plano Diretor?

Operação Urbana é um conjunto de medidas para uma área da cidade definida por um perímetro onde intervenções são financiadas por recursos obtidos por meio da outorga onerosa do direito de construir na própria área. Essas medidas previstas na Operação Urbana são coordenadas pelo poder público, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

O Plano Diretor prevê várias novas operações. Mas elas só passam a valer se forem aprovadas na Câmara Municipal, por lei específica.

- Essa lei pode prever:
  - Mudanças de índices do zoneamento e das normas de construção (permissão para construir mais do que o permitido ou mudar o uso do lote);
  - Regularização de construções, reformas ou ampliações que tenham sido feitas sem estar de acordo com a legislação.
  
- As exigências para cada Operação estão no artigo 229 do PDE. Vejam alguns exemplos de exigências relacionadas à moradia:
  - é obrigatório ter na lei da Operação um programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada por ela;
  - é obrigatório prever solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
  - as Operações Urbanas têm um programa de intervenções, que é definido na lei que cria cada Operação. Esse programa deve dizer onde serão gastos os recursos arrecadados;
  - as Operações criam também algumas formas de arrecadar dinheiro como, por exemplo, a venda de potencial construtivo. Ou seja, os proprietários pagam para a Prefeitura para poderem construir mais do que o permitido anteriormente naquela região;

■ Mas esse dinheiro não vai para o caixa geral da Prefeitura. Os recursos só podem ser utilizados para o programa de intervenções (obras) definido na lei que criou a Operação Urbana, e só podem ser aplicados dentro da área delimitada para aquela operação.

Para saber mais sobre as Operações Urbanas no Plano Diretor Estratégico você pode ler os artigos 225 a 234 do Plano.

## **b) Como era antes da aprovação do Plano? Como está a situação atual?**

As Operações Urbanas já existiam antes do Plano Diretor. No entanto, o Estatuto da Cidade tornou necessária a previsão no Plano Diretor das novas operações a serem criadas. Isso é positivo porque as Operações já feitas beneficiaram poucos, e foram nefastas, sobretudo para a população de baixa renda. Vamos lembrar aqui apenas dois dos problemas dessas Operações.

Como elas promovem (ou procuram promover) a valorização dos imóveis, os preços aumentam. Assim, a população de mais baixa renda acaba sendo expulsa. Isso ocorre de dois modos: diretamente, por causa dos interesses do mercado imobiliário, que faz projetos exclusivos para os mais ricos, ou indiretamente, porque com o aumento dos preços essa população não consegue mais pagar aluguel.

Outro problema é que os recursos arrecadados só podem ser aplicados na própria região. Além disso, em geral são utilizados também recursos do orçamento da Prefeitura para fazer novas obras no perímetro da Operação. Como em geral as Operações são feitas nas regiões mais ricas, onde há interesse do mercado imobiliário, elas acabam concentrando mais investimentos públicos numa região já privilegiada. Assim, o dinheiro público é gasto nessas áreas, ao invés de ser bem distribuído nas regiões mais carentes da cidade.

Para tentar corrigir esses problemas, o Plano Diretor tem duas novidades:

- incluiu regras gerais para as novas Operações (como vimos acima), como a obrigação de atendimento da população que for deslocada (várias dessas regras são baseadas no Estatuto da Cidade);
- ampliou o perímetro das novas Operações, para incluir na mesma Operação áreas mais ricas e mais pobres, com o objetivo de redistribuir riqueza.

## **c) Quais as operações urbanas já aprovadas?**

Existem hoje quatro operações urbanas aprovadas em São Paulo:

### **□ CENTRO:**

A Operação Urbana Centro procurou atrair investimentos imobiliários, oferecendo a possibilidade de construir até três vezes mais do que era permitido na região e de transferir o potencial construtivo de imóveis tombados no Centro para outros imóveis, inclusive em outras regiões da cidade. Contudo, esse tipo de incentivo pode gerar um movimento de valorização imobiliária, aumentando o custo de morar no Centro. Assim, pode-se reforçar o processo de esvaziamento das áreas centrais, ao invés de incentivar a habitação social na região.

### **□ FARIA LIMA:**

A Operação Urbana Faria Lima aprovou uma quantidade enorme de novas grandes torres de escritórios. Agora a região está congestionada e os proprietários querem mais obras. Os recursos arrecadados não foram divulgados de modo transparente pelas gestões Maluf e Pitta. Inexiste também um processo de participação para definir o programa de obras a ser implementado com os recursos da Operação.

O programa de investimentos da Operação obriga a Prefeitura a gastar no mínimo 10% do dinheiro que entra em habitação social, para atender os moradores das favelas da região. Esses recursos não foram aplicados, e apenas no último ano começaram a serem planejados projetos habitacionais para utilizá-los.

#### ☐ **ÁGUA BRANCA:**

Fica na linha de trem na Barra Funda, e até agora, serviu apenas para um grande empreendimento, um centro empresarial.

#### ☐ **ÁGUA ESPRAIADA:**

Foi proposta e aprovada na gestão Marta, mas começou a ser preparada na administração do Maluf. Em 1995 e 1996 o Prefeito preparou o terreno expulsando mais de 50 mil favelados, com a justificativa de que seriam atendidos no perímetro da Operação Urbana, que seria em breve aprovada. Mas a verdade é que esses favelados não tiveram escolha: a grande maioria foi para outras favelas na Zona Leste, na Zona Sul e na região dos Mananciais. A Operação aprovada mudou os parâmetros de uso e ocupação do solo e com os recursos obtidos estabeleceu um programa de obras que incluiu a abertura da avenida e o atendimento da população favelada a ser removida com a construção de cerca de 8 mil Habitações de Interesse Social.

### **d) Quais as novas Operações previstas no Plano Diretor?**

São elas: Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru-Vila Maria, Vila Leopoldina, Vila Sônia, Celso Garcia, Santo Amaro e Tiquatira, todas indicadas no quadro nº 13 e no mapa nº 9 do PDE. (veja o mapa na pág. 71 da cartilha)

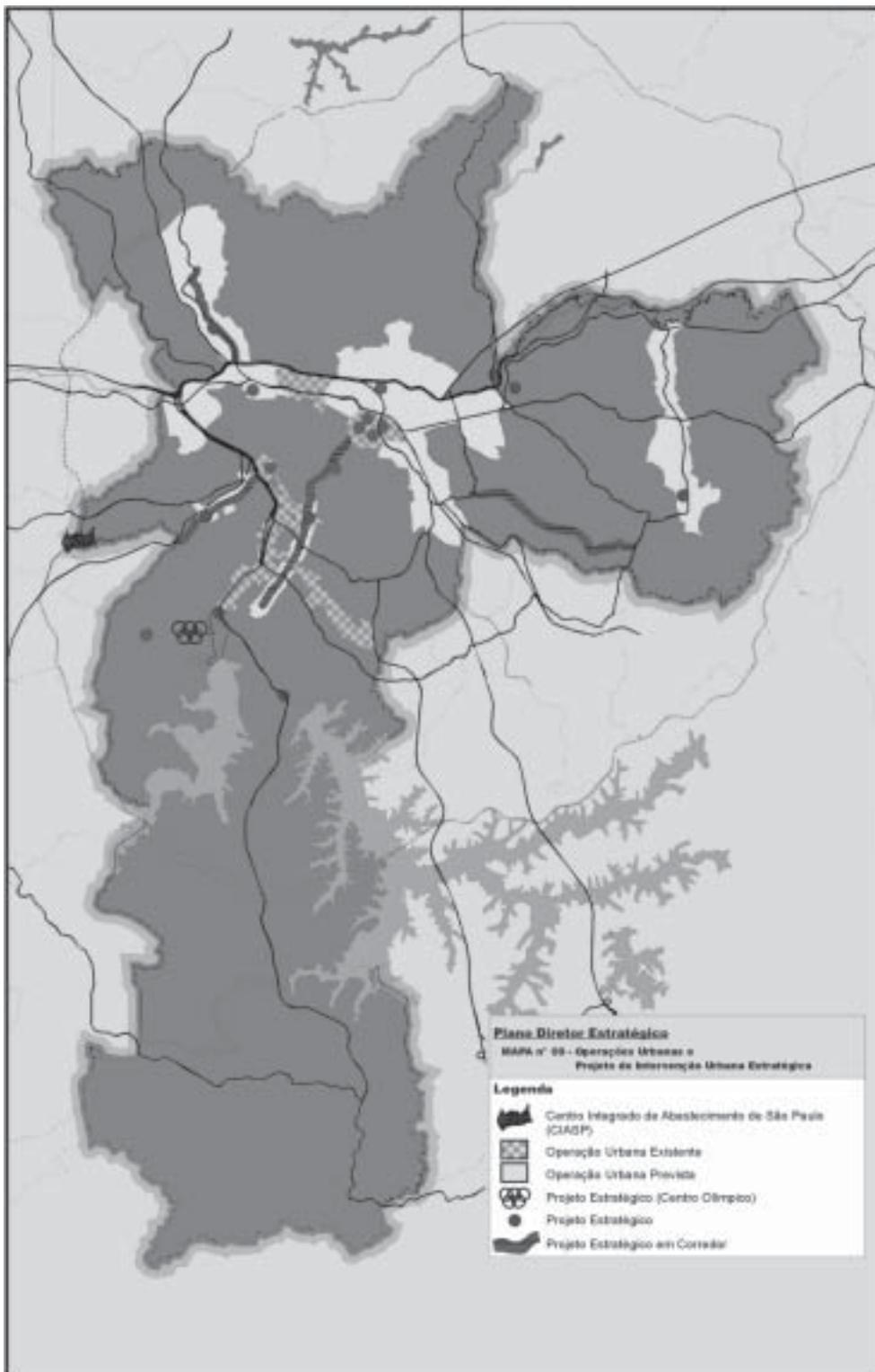
### **e) Como Participar?**

Mesmo com essas novidades no Plano, as Operações podem promover concentração de renda e repetir os resultados desastrosos das anteriores. Por isso é importante acompanhar as propostas de novas Operações. Nenhuma Operação pode ser aprovada sem audiência pública. Nessas audiências a população pode e deve se manifestar. Os Planos Regionais também devem discutir as Operações Urbanas incluídas em seu território e estabelecer diretrizes.

Outra questão a ser debatida é que as Operações existentes podem ser revistas, para serem modificadas de acordo com as exigências do Estatuto da Cidade e com o Plano Diretor aprovado, mas não há prazo definido para esta revisão. É importante analisar as operações existentes e debater se há questões que devem ser revistas.

Além disso, depois de aprovada, os moradores podem participar da gestão da Operação. Está escrito no Plano Diretor que a lei da Operação deve criar formas de participação da sociedade civil para controlar a Operação.

No caso da Faria Lima, podemos acompanhar os gastos, e cobrar para que os 10% obrigatórios dos recursos sejam aplicados em moradia. No caso da Água Espaiada, os favelados removidos têm direito de serem atendidos, de acordo com o Relatório de Impacto Ambiental da Prefeitura, e devem ser notificados quando entrarem os recursos arrecadados.



Para obter mais informações:

Emurb - Empresa Municipal de Urbanização  
 Rua São Bento, 405 - 16º andar - 01011-000 - São Paulo  
 Tel. (11) 3242-2622  
 Internet: [www.emurb.com.br](http://www.emurb.com.br)

Sempla - Secretaria Municipal do Planejamento Urbano  
 Rua São Bento, 405 - 18º andar - 01011-000 - São Paulo  
 Tel. (11) 3291-4850  
 Internet: [www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento](http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento)  
 E-mail: [sempla@prodam.pmsp.sp.gov.br](mailto:sempla@prodam.pmsp.sp.gov.br)

## V. Plano de Circulação Viária e de Transportes



### a) Como aparece no Plano Diretor Estratégico?

O Plano de Circulação Viária e de Transportes é um instrumento complementar ao Plano Diretor, que deverá servir de referência para a elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e para os Planos Regionais das Subprefeituras.

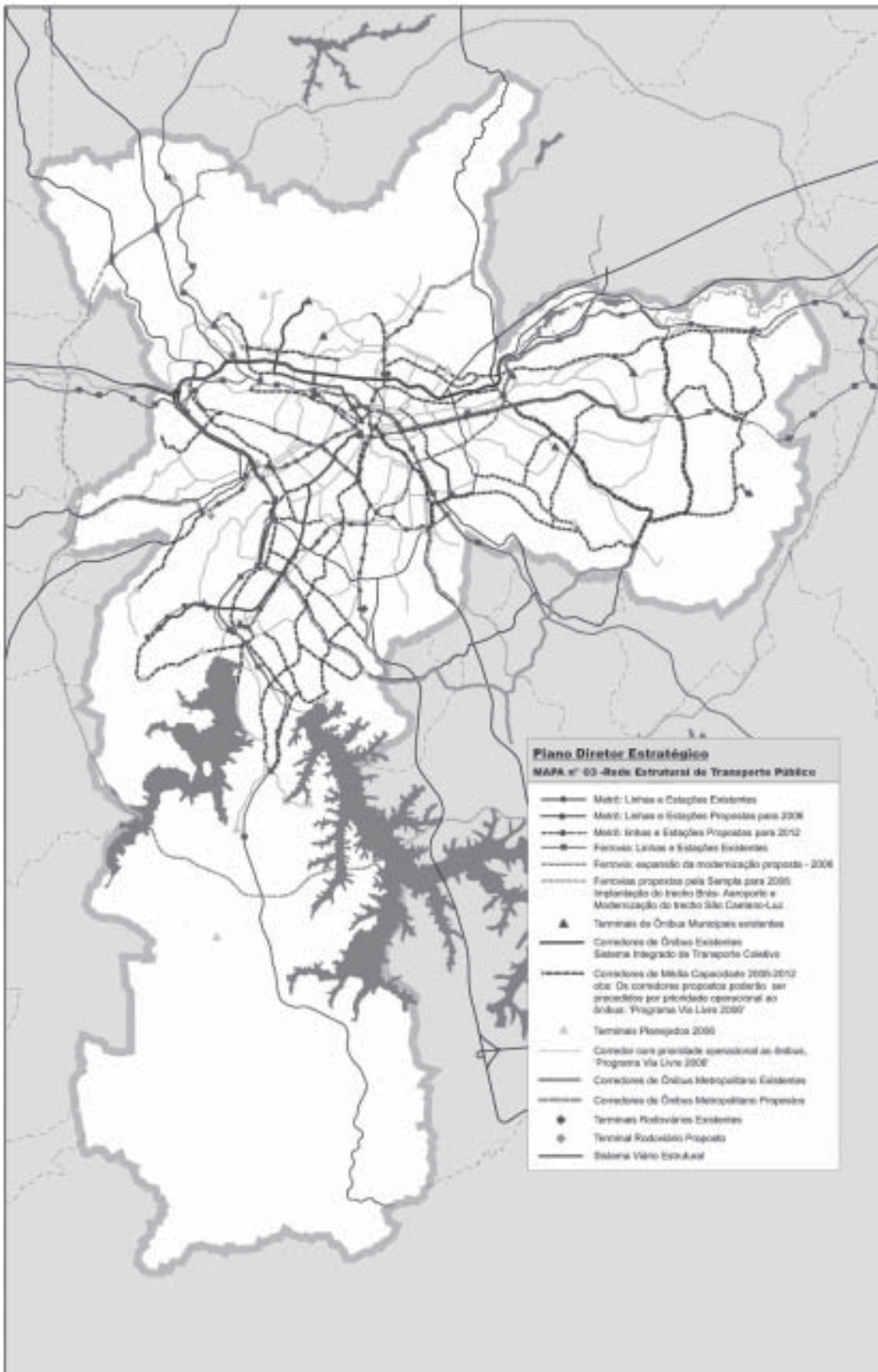
Deve conter:

- Proposta de bilhete único em Sistema Integrado de Transporte Público - isso significa que o bilhete pode ser utilizado em qualquer transporte, por um tempo determinado, como, por exemplo, 2 horas;
- Proposta de Rede Estrutural de Transporte Coletivo - metrô, trem e corredores de ônibus -, já definida no Plano Diretor Estratégico;
- Proposta de Rede Local de Transporte Coletivo - alimentadora da Rede Estrutural (com transporte de caráter local como vans), a ser estabelecida nos Planos Regionais das Subprefeituras;
- Proposta de racionalização do transporte de bens e serviços (caminhões, vans e motos);
- Proposta de obtenção de recursos para investimentos.

### b) Qual é o prazo? Como participar?

O plano será elaborado pelo Executivo até 30 de abril de 2003, com participação popular por meio do Conselho Municipal de Trânsito e Transporte.





Para obter mais informações:

SPTTrans - São Paulo Transportes - Rua 13 de maio, 1376 - 01327-901 - São Paulo - SP  
 Tel. (11) 3253-5566- Internet: [www.sptrans.com.br](http://www.sptrans.com.br)

SMT - Secretaria Municipal de Transportes - Av. Nações Unidas, 7123 - 05477-000  
 São Paulo - SP - Tel. (11) 3039-1660  
 Internet: [www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/transportes](http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/transportes) - E-mail: [smt@prodam.pmsp.sp.gov.br](mailto:smt@prodam.pmsp.sp.gov.br)

# Glossário

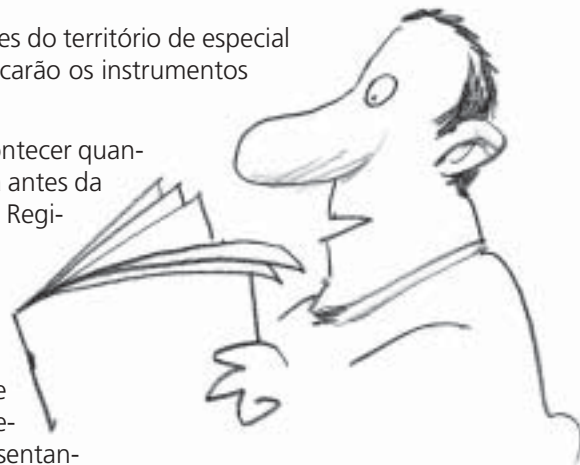
Se você ficou com dúvida sobre alguma palavra utilizada na cartilha procure na lista abaixo e veja uma explicação bem resumida. Foram citados também alguns artigos onde essa palavra aparece.

**Áreas “non aedificandi”** (art. 185) - Áreas onde nada pode ser construído, devem permanecer sem edificações.

**Áreas de intervenção urbana - AIU** (art. 221) - Porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, nas quais se aplicarão os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

**Audiências públicas** (art. 287) - Debates que devem acontecer quando alguma decisão importante vai ser tomada. É obrigatória antes da aprovação de novas leis, como o Plano Diretor ou os Planos Regionais.

**Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU** (art. 286) - A CTLU emite pareceres técnicos quanto a dúvidas ou alterações propostas ao uso e ocupação do solo, apoiando tecnicamente o C MPU - Conselho Municipal de Política Urbana. É uma Câmara constituída de 50% de representantes do Poder Executivo Municipal e de 50% representantes da sociedade civil, e substituirá a Comissão Normativa de Legislação Urbanística.



**Coefficiente de aproveitamento - CA** (art. 146) - É a relação entre a área que se pode construir e a área do terreno, ex:  $CA = 1$ , terreno =  $500m^2$ , área construída =  $500m^2$ .

**Coefficiente de aproveitamento básico** (art. 146) - É um número que indica o máximo de área construída permitida num terreno, gratuitamente.

**Coefficiente de aproveitamento máximo** (art. 146) - É um número que indica o máximo de construção permitida num terreno, a mais do que é indicado no aproveitamento básico. O proprietário só pode construir acima do máximo se este for autorizado pela Prefeitura e mediante pagamento.

**Coefficiente de aproveitamento mínimo** (art. 146) - É um número que indica o mínimo de área construída que deve existir num terreno, abaixo da qual este será considerado subutilizado.

**Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano** (art. 282) - É um evento que ocorrerá a cada dois anos, composto de delegados eleitos nas Assembléias Regionais de Política Urbana, de representantes das universidades do Município de São Paulo, de associações públicas e privadas representativas de classe ou setoriais, de associações de moradores, de movimentos sociais e movimentos organizados da sociedade civil. Nesta Conferência será discutida a Política Urbana do Município, onde serão sugeridas formas de aplicação desta política e alterações ao Plano Diretor Estratégico.

**Conselho Municipal de Política Urbana - C MPU** (art. 284) - Cabe a este conselho analisar tudo que for sobre a aplicação ou alteração do Plano Diretor Estratégico, bem como acompanhar a aplicação dos recursos do FUNDURB e demais questões envolvidas com a Política Urbana do Município de São Paulo. É um Conselho tripartite, constituído por 16 representantes das regiões de São Paulo (8 eleitos e 8 indicados); 16 representantes indicados por base setorial representativa de setores econômicos e profissionais, movimentos sociais e entidades da sociedade civil, cadastradas no Executivo; e 16 representantes de órgãos públicos municipais.

**Densidade construtiva** - Relação entre a área construída e a área de terrenos, glebas ou qualquer divisão do território (quadra, bacia, distrito, etc).

**Densidade demográfica** - Relação entre o nº de habitantes de determinada área e a área em questão, por ex. - número de habitantes por hectare na quadra ( $hab/ha = 10.000 m^2$ ).

**Direito de Superfície** (art. 247) - É o direito em que um proprietário pode conceder a um interessado de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo do terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

**Eixos e pólos de centralidade** - Vias ou centros de bairro, onde se concentram comércio, serviços e equipamentos urbanos. O PDE propõe a consolidação e ampliação da rede por todo o território, especialmente na periferia.

**Direito de Preempção** (art 204) - É quando o município tem a preferência de compra de um imóvel. Estas áreas devem estar definidas no Plano Diretor, com os prazos de vigência desta preferência e sendo de no máximo cinco anos, renovável por mais um ano.

**Elementos Estruturadores** (art. 101) - São os eixos que constituem a estrutura permanente da Cidade, podemos dizer que constituem o esqueleto da cidade e caracterizam o traçado urbano com suas diversidades, garantindo a coesão ou integração e fluidez entre suas partes. No PDE estes elementos são identificados como: Rede Hídrica Estrutural; Rede Viária Estrutural; Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo; Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades.

**Elementos Integradores** (art. 101) - Constituem o tecido urbano, o preenchimento entre os eixos (elementos estruturadores), e é onde se encontram as diversas atividades que constituem o cotidiano dos cidadãos, como lazer, trabalho e moradia. No PDE estes elementos são identificados como: Habitação; Equipamentos Sociais; Áreas Verdes; Espaços Públicos e Espaços de Comércio, Serviço e Indústria.

**Empreendimento de Habitação de Interesse Social** (art.146) - É a construção feita para a Habitação de Interesse Social. Ela pode ser totalmente ocupada com habitação ou parte dela, sendo que na outra parte pode ter outros tipos de usos que sejam considerados complementares.

**Estoque de Potencial Construtivo Adicional** (art. 146) - É o limite de área de construção que se define para uma região, acima do permitido pelo coeficiente básico e que pode ser adquirido mediante outorga onerosa. Quando este limite for atingido, só será permitido construir utilizando-se o coeficiente de aproveitamento básico, este tipo de regra permite o controle da ocupação por porções do território.

**Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** (art. 257) - É um estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar no mínimo as seguintes questões: Adensamento populacional, Equipamentos urbanos e comunitários, Uso e ocupação do solo, Valorização imobiliária, Geração de tráfego e demanda por transporte público, Ventilação e iluminação, Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

**Função social da propriedade** (art. 11) - Prevista na Constituição, orienta o uso da propriedade de maneira que atenda às necessidades de qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento de atividades econômicas - exigências expressas no Plano Diretor.

**Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB** (art. 235) - Criado para canalizar os recursos obtidos com a outorga onerosa. Pode financiar transporte, obras de urbanização, habitação de interesse social, áreas verdes e infra-estrutura. Nele serão depositados os recursos obtidos com a outorga onerosa. Deve financiar transporte, obras de urbanização, habitação, áreas verdes e infra-estrutura.

**Gabarito** - Limite de altura das construções.

**Geração de tráfego** - Pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou trânsito intenso de veículos, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

**Habitação de Interesse Social - HIS** (art. 146) - É aquela destinada para famílias de baixa renda, que pode ser produzida pela Prefeitura ou por outra entidade ligada a ela. Cada habitação pode ter no máximo 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área descontadas as paredes e poços de iluminação e ventilação, um banheiro e até uma vaga de garagem por unidade.

**Habitação de Mercado Popular - HMP** (art. 146) - É aquela destinada a famílias de renda média baixa e produzida pela iniciativa privada. Cada habitação pode ter no máximo 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área descontando as paredes e poços de iluminação e ventilação, até dois banheiros e uma vaga de garagem por unidade. Se ela tem até 50 m<sup>2</sup> a outorga onerosa é mais barata.

**Impacto urbanístico** - Impacto causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana, tanto do ponto de vista físico/funcional, paisagem urbana, redes de infra-estrutura, circulação e transportes como do ponto de vista sócio-cultural.

**Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - Progressivo no Tempo** (art. 201, §3º) - Quando a prefeitura encontra um terreno vazio ou um imóvel que esteja desocupado há mais de cinco anos, e após ter comunicado ao proprietário sobre esta situação, ela poderá aumentar o valor do IPTU acima do valor de correção. Este ajuste será aplicado quando os proprietários dos imóveis vazios não atenderem as notificações para desmembramento, construção ou utilização compulsória, decorrido o prazo de cinco anos. O valor do IPTU será aumentado a cada ano chegando a um valor máximo de 15% do valor venal do imóvel e depois de 5 anos, perde a propriedade.

**Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana** (art. 154) - É a parte do território de São Paulo onde o crescimento da cidade deve ser incentivado, observando toda a infra-estrutura existente, como as avenidas, ruas, rios etc. Esta Macrozona é subdividida em quatro macroáreas: Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana (art. 155); Macroárea de Urbanização Consolidada (art. 156); Macroárea de Urbanização em Consolidação (art. 157); Macroárea de Urbanização e Qualificação (art. 158).

**Macrozona de Proteção Ambiental** (art. 150) - É a parte do território de São Paulo onde a preservação do Meio Ambiente é questão prioritária, sendo obrigatório manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural. Os núcleos urbanizados, as construções, os usos e a intensidade de usos, e a regularização de assentamentos devem observar estes princípios. Esta Macrozona é subdividida em três macroáreas: Macroárea de Proteção Integral (art. 151); Macroárea de Uso Sustentável (art. 152); Macroárea de Conservação e Recuperação (art. 153).

**Operação urbana consorciada** (art. 225) - Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público e que conta com a participação da sociedade. É aprovada mediante lei específica. Objetiva promover, em uma determinada área, transformações urbanísticas e estruturais.

**Outorga Onerosa do Direito de Construir** (art. 209) - É o instrumento, existente no Estatuto da Cidade, que permite ao proprietário de um imóvel, em determinadas regiões da cidade, construir mais do que a correspondente ao coeficiente de aproveitamento básico, adquirindo potencial construtivo até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo e pelo estoque da região.

**Parâmetros de ocupação do solo** - São regras, padrões ou relações entre elementos, que estabelecem as condições (mínimos e máximos) para a ocupação do solo. São normalmente estabelecidos para os lotes, mas também podem ser definidos para unidades maiores de território.

**Parcelamento do solo** - Ato de dividir ou reunir (remembramento) as glebas e os terrenos urbanos.

**Parques lineares** (art. 106) - Serão implantados ao longo dos fundos de vale dos córregos não canalizados, com equipamentos comunitários de lazer, desestimulando ocupações indevidas e mantendo a permeabilidade.

**Periculosidade** - Atividades que apresentam risco ao meio ambiente e a saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás liquefeito de petróleo-GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulem o assunto.

**Plano Diretor Estratégico - PDE** (art. 2º) - É a lei que orienta como a cidade deve funcionar e crescer para atender as necessidades da população, e como deve ser o desenvolvimento das atividades econômicas, de forma a assegurar a preservação ambiental, a qualidade de vida e o pleno acesso à moradia, ao trabalho, ao lazer e aos serviços, equipamentos e infra-estrutura básicos. É estratégico, na medida em que estabelece programas e ações prioritárias, além da forma de se obter os recursos necessários para isso, e prazos para realizá-los.

**Plano Regional** (art. 6º) - É a lei que ajusta as propostas, programas e ações do PDE, que organizam a cidade como um todo, às condições e necessidades específicas dos diversos bairros e distritos que compõem a cidade, estabelecendo metas e prazos para alcançá-los. Além disso, o Plano Regional também propõe programas, projetos e ações complementares às do PDE, de forma a atender às necessidades específicas da região. Deve ser elaborado um plano regional para cada subprefeitura da cidade.

**Poluição das águas** - Geração de efluentes líquidos incompatíveis com o lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático (contaminação do esgoto e drenagem).

**Poluição do ar** - Uso de combustíveis nos processos de produção ou lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima do admissível.

**Poluição por resíduos sólidos** - Lixo - produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e a saúde pública.

**Poluição sonora** - Geração de barulho pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto fechado.

**Potencial Construtivo** (art. 146) - É a área (metros quadrados) que se pode construir num lote. (área de um lote x Coeficiente de Aproveitamento).

**Potencial Construtivo Adicional** (art. 146) - É a quantidade de metros quadrados que corresponde à área que se pode construir com o pagamento da outorga onerosa.

**Potencial Construtivo Básico** (art. 146) - Corresponde à área que se pode construir no lote sem pagamento de outorga onerosa.

**Potencial Construtivo Máximo** (art. 146) - É o limite de área construída permitida no lote.

**Recuos** - Afastamentos que devem ser mantidos entre a construção e as divisas do terreno, ex: recuo de frente de 5 metros, quer dizer que a construção tem que ficar longe da calçada 5 m.

**Taxa de ocupação - TO** (art. 146) - Relação entre a área que pode ser ocupada e a área do terreno (o que sobra é a área livre, descoberta), ex.  $TO=0,5$  em terreno de  $100\text{ m}^2$ , pode ser ocupado no terreno  $50\text{ m}^2$ , e para se construir  $100\text{ m}^2$ , tem que ser em 2 andares.

**Taxa de permeabilidade** (art. 146) - Relação entre a área permeável (sem cimentar ou construir) e a área do lote. Se é por ex. 20%, em um terreno de  $500\text{ m}^2$  tem que deixar sem cimentar e sem construir no mínimo  $100\text{ m}^2$ .

**Transferência do direito de construir** (art. 217) - É uma autorização ao proprietário de imóvel privado ou público para transferir parte do potencial construtivo de um imóvel para outro, quando o imóvel for necessário para fins de: Implantação de equipamentos urbanos e comunitários; Preservação de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; Regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. Ou quando o proprietário doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos itens acima. Esta autorização pode ser repassada a outro interessado.

**Uso não incômodo** - Que não causa impacto nocivo ao meio ambiente urbano.

**Uso não residencial** - Que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e/ou institucionais (tudo que não é residencial).

**Uso residencial** - Que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos.

**Usucapião Especial de Imóvel Urbano** (art.157, §3º) - É um direito à concessão do título de propriedade de um imóvel urbano ao ocupante do mesmo, desde que: o imóvel tenha até duzentos e cinquenta metros quadrados; o imóvel seja ocupado para fins de moradia própria ou de sua família; o ocupante não possua outro imóvel; e a ocupação não tenha sido contestada judicialmente por cinco anos consecutivos no mínimo.

**Utilização, Parcelamento e Edificação Compulsórios** (art.155, §3º) - A prefeitura pode obrigar o proprietário a parcelar, construir ou a utilizar seu imóvel que esteja sem uma utilização adequada, ou por estar o terreno vazio, ou com pouca construção, ou desocupado por longo tempo. A idéia desta ação é controlar a especulação imobiliária, diminuindo a quantidade de áreas vazias nas áreas centrais e incentivando o proprietário a fazer uso do seu imóvel.

**Via Coletora** (art. 110, §2º) - Via que distribui a circulação de veículos no interior dos bairros e onde se localizam grande parte do comércio e do serviço de uma cidade, é possível encontrar também vários tipos de habitações. As vias coletoras ligam as vias locais às estruturais.

**Via Estrutural** (art.110) - Via destinada à circulação e ao transporte onde se propõem maiores densidades desde que assegurada a fluidez do tráfego, sendo classificada no PDE em três níveis: 1º Nível - destinada à ligação da cidade com os Municípios e Estados da Federação; 2º Nível - destinada à ligação da cidade com os Municípios da Região Metropolitana; 3º Nível - destinada à ligação interna do Município de São Paulo.

**Via Local** (art. 110, §2º) - Via destinada ao acesso às habitações de um bairro. É possível encontrar

nessas vias comércio e serviços de pequeno porte que atendem preferencialmente a comunidade local.

**Zona especial** (art. 167) - Área destinada a cumprir uma função especial (importante e específica) no planejamento e ordenamento de uso e ocupação do solo, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou as Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAMs).

**Zona Especial de Interesse Social** - ZEIS (art. 171) - É a zona destinada prioritariamente a Habitação de Interesse Social, onde se deve implantar infra-estrutura como esgoto e água tratada; recuperar as infra-estruturas carentes; regularizar as ocupações; recuperar imóveis degradados; implantar equipamentos sociais e culturais, implantar espaços públicos; promover o serviço e comércio de caráter local.

**Zona Especial de Interesse Social 1** - ZEIS 1 (art. 171) - É a zona onde existe boa parte das favelas, dos loteamentos precários e dos empreendimentos habitacionais de interesse social ou do mercado popular, e onde será necessário: Implantação ou complementação de infra-estrutura como esgoto e água tratada; Recuperação das infra-estruturas carentes; Regularização das ocupações e das propriedades; Implantação de equipamentos sociais e culturais; Implantação de espaços públicos; Promoção do serviço e do comércio de caráter local.

**Zona Especial de Interesse Social 2** - ZEIS 2 (art. 171) - É a zona destinada prioritariamente a Habitação de Interesse Social onde existem terrenos não construídos ou subutilizados, sendo considerada adequada a: Implantação de infra-estrutura como esgoto e água tratada; Implantação de equipamentos sociais e culturais, Implantação de espaços públicos; Promoção de serviço e comércio de caráter local.

**Zona Especial de Interesse Social 3** - ZEIS 3 (art. 171) - É a zona destinada prioritariamente a Habitação de Interesse Social onde existe boa quantidade de terras ou edificações subutilizados em áreas que já possuam: Infra-estrutura; Serviços urbanos; Oferta de empregos; Ou que estejam recebendo investimentos para melhorias das condições habitacionais da população moradora.

**Zona Especial de Interesse Social 4** - ZEIS 4 (art. 171) - É a zona destinada prioritariamente a Habitação de Interesse Social onde existe grande quantidade de terrenos não construídos localizados em áreas de proteção aos mananciais, ou de proteção ambiental e onde seja possível implementar as infra-estruturas, sem prejudicar o meio ambiente. Esta zona é destinada para as famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou a outras transferidas das ZEIS 1 da mesma região.

**Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM** (art. 167A) - Porção do território destinada a proteger ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa e passagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco onde qualquer intervenção será analisada especificamente.

**Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC** (art. 168) - Porção do território destinada a preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo ser sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

**Zonas Especiais de produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG** (art.169) - São porções do território municipal em que haja interesse público expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou lei específica, em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral.

**Zona Exclusivamente Residencial** - ZER (art.160) - É a zona destinada exclusivamente às residências.

**Zona Industrial em Reestruturação** - ZIR (art. 162) - É a zona ocupada por indústrias destinada a reorganização para que sejam implantadas diversas atividades e usos como comércio, serviços e indústria.

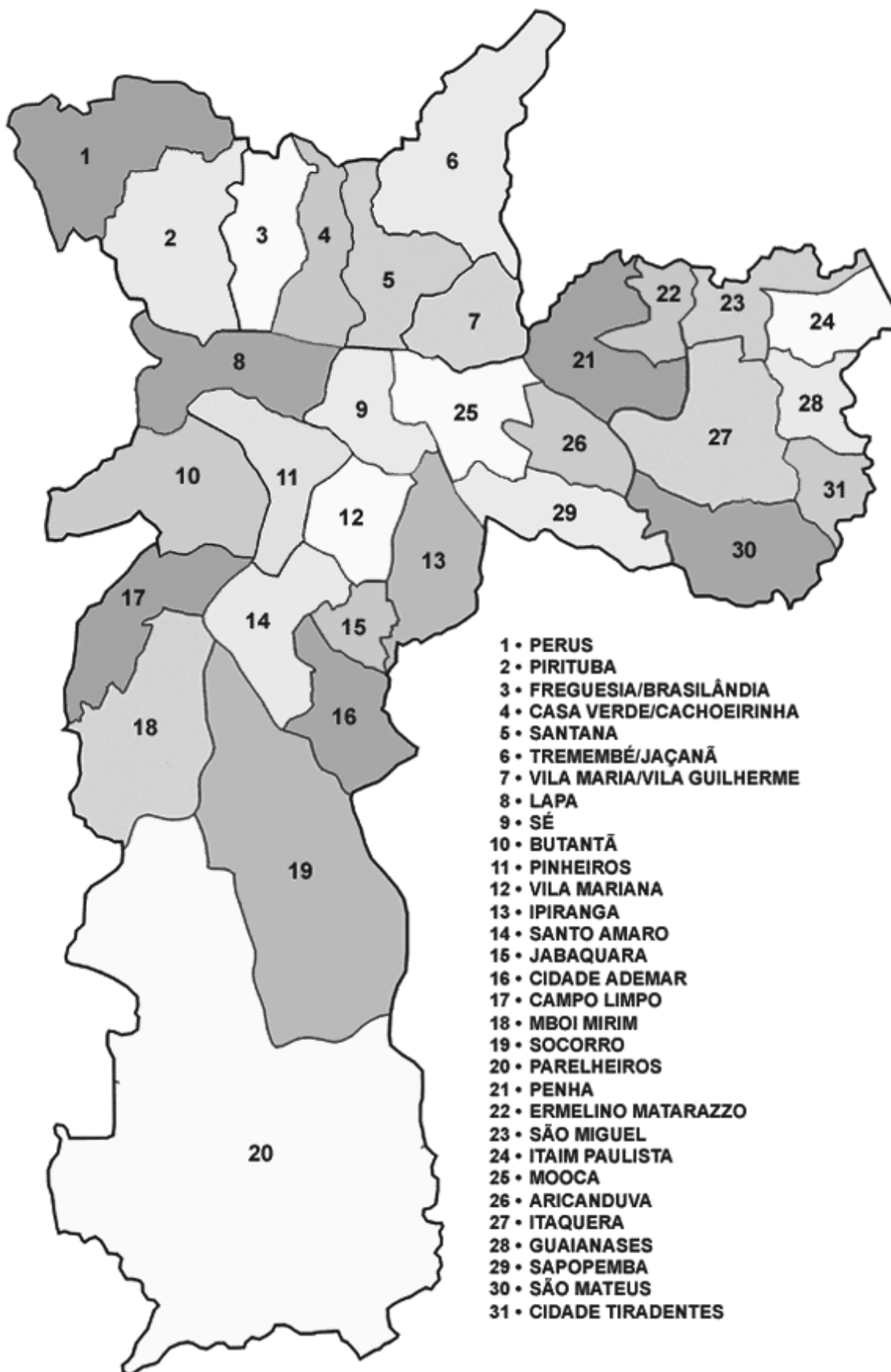
**Zona Mista** - ZM (art. 164) - É a zona destinada a implantação de usos residenciais e não residenciais de comércio, de serviços e indústrias conjugadamente aos usos residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental. É importante entender que quando existir residência junto a comércio e indústria, as atividades de um não podem incomodar o outro, a idéia sempre é garantir qualidade de vida, qualidade ambiental.

**Zoneamento** - Divisão do território do município em zonas (áreas com o mesmo tipo de uso e características de construção) para controlar o uso e a ocupação do solo.

# Subprefeituras - Informações básicas

Fonte: [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br) (abril/2003),

Obs. os nomes das subprefeituras aqui utilizados são os mesmos que estão definidos na Lei nº 13.399/02



## 1. PERUS

---



<b>Distritos:</b>	Perus e Anhanguera
<b>Área</b>	57,2 km <sup>2</sup>
<b>População:</b>	109.218 hab.
<b>Densidade:</b>	1.909 hab./km <sup>2</sup>
<b>Endereço:</b>	R. Ylídio Figueiredo, 349 - 05204-020
<b>Telefone:</b>	3917-0904 / 3917-1233
<b>Fax:</b>	3917-0706
<b>e-mail:</b>	admregpr@sac.prodiam.sp.gov.br

## 2. PIRITUBA

---



<b>Distritos:</b>	Jaraguá, Pirituba e São Domingos
<b>Área:</b>	54,7 km <sup>2</sup>
<b>População:</b>	390.083 hab.
<b>Densidade:</b>	7.131 hab./km <sup>2</sup>
<b>Endereço:</b>	Av. Mutinga, 1425 - 05110-000
<b>Telefone:</b>	3904-3344 / 3904-5473 / 3906-6690
<b>Fax:</b>	3906-6690
<b>e-mail:</b>	admregpj@sac.prodiam.sp.gov.br

## 3. FREGUESIA/BRASILÂNDIA

---



<b>Distritos:</b>	Brasilândia e Freguesia do Ó
<b>Área :</b>	31,5 km <sup>2</sup>
<b>População:</b>	391.403 hab.
<b>Densidade:</b>	12.425 hab./km <sup>2</sup>
<b>Endereço:</b>	Av. João Marcelino Branco, 95 - 02610-000
<b>Telefone:</b>	3859-4155 / 3859-4600
<b>Fax:</b>	3859-4454
<b>e-mail:</b>	admregfo@sac.prodiam.sp.gov.br

## 4. CASA VERDE/CACHOEIRINHA

---



<b>Distritos:</b>	Casa Verde, Cachoeirinha e Limão.
<b>Área:</b>	26,7 km <sup>2</sup>
<b>População:</b>	313.176 hab.
<b>Densidade:</b>	11.729 hab./km <sup>2</sup>
<b>Endereço:</b>	Rua Zanzibar, 301 - 02512-010
<b>Telefone:</b>	3858-7744 / 3857-4300 / 3857-3680
<b>Fax:</b>	3965-1950 / 3965-1129
<b>e-mail:</b>	admregcv@sac.prodiam.sp.gov.br



## 5.SANTANA/TUCURUVI

---



**Distritos:** Mandaqui, Tucuruvi e Santana  
**Área:** 34,7 km<sup>2</sup>  
**População:** 327.279 hab.  
**Densidade:** 9.432 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Av. Tucuruvi, 808 - 02404-002  
**Telefone:** 6987-3844 / 201-7450 / 201-7578  
**Fax:** 202-0201  
**e-mail:** admregst@sac.prodams.gov.br

## 6.TREMEMBÉ/JAÇANÃ

---



**Distritos:** Tremembé e Jaçanã  
**Área:** 64,1 km<sup>2</sup>  
**População:** 255.435 hab.  
**Densidade:** 3.985 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Av. Luis Stamatis, 508 a 528 - 02260-000  
**Telefone:** 6241-1122 / 6241-8086 / 6242-3438  
**Fax:** 6242-3438  
**e-mail:** admregjt@sac.prodams.gov.br

## 7.VILA MARIA/VILA GUILHERME

---



**Distritos:** Vila Medeiros, Vila Guilherme e Vila Maria  
**Área:** 26,4 km<sup>2</sup>  
**População:** 302.899 hab.  
**Densidade:** 11.473 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Praça Oscar Silva, 110 - 02067-070  
**Telefone:** 6909-0100 / 6909-0075 / 6909-3540  
**Fax:** 6909-3733 / 6909-0153 / 219-1999  
**e-mail:** admregmg@sac.prodams.gov.br

## 8.LAPA

---



**Distritos:** Jaguará, Jaguaré, Lapa, Barra Funda, Perdizes e Vila Leopoldina  
**Área:** 40,1 km<sup>2</sup>  
**População:** 270.102 hab.  
**Densidade:** 6.736 hab./km<sup>2</sup>  
**Telefone:** 3673-6022 / 3673-6455 / 3864-7920  
**Fax:** 3864-7305 / 3865-1784  
**Endereço:** Rua Guaicurus, 1000 - 05033-002  
**e-mail:** admregla@sac.prodams.gov.br

## 9.SÉ



**Distritos:** Sé, Santa Cecília, Bom Retiro, Consolação, Bela Vista, Liberdade, República e Cambuci  
**Área:** 26,2 km<sup>2</sup>  
**População:** 373.160 hab.  
**Densidade:** 14.243 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Av. do Estado, 900 - 01108-000  
**Telefone:** 229-0539 / 229-3832 / 228-5704  
**Fax:** 229-8249  
**e-mail:** admregse@sac.prodam.sp.gov.br

## 10.BUTANTÃ



**Distritos:** Rio Pequeno, Raposo Tavares, Vila Sônia, Butantã e Morumbi  
**Área:** 56,1 km<sup>2</sup>  
**População:** 375.943 hab.  
**Densidade:** 6.701 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Ulpiano da Costa Manso, 201 - 05538-000  
**Telefone:** 3742-7211 / 3742-9948  
**Fax:** 3742-6936  
**e-mail:** admregbt@sac.prodam.sp.gov.br

## 11.PINHEIROS



**Distritos:** Alto de Pinheiros, Pinheiros, Jardim Paulista e Itaim Bibi  
**Área:** 31,7 km<sup>2</sup>  
**População:** 270.798 hab.  
**Densidade:** 8.543 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Av. Prof. Frederico Hermann Jr., 199 - 05459-010  
**Telefone:** 3031-2777 / 3819-0550  
**Fax:** 3031-5845 / 3813-6016  
**e-mail:** admregpi@sac.prodam.sp.gov.br

## 12.VILA MARIANA



**Distritos:** Moema, Vila Mariana e Saúde  
**Área:** 26.5 km<sup>2</sup>  
**População:** 311.019 hab.  
**Densidade:** 11.737 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. José de Magalhães, 500 - 04026-090  
**Telefone:** 5574-8399 / 5575-3949  
**Fax:** 5573-2500  
**e-mail:** admregvm@sac.prodam.sp.gov.br

### 13.IPIRANGA

---



**Distritos:** Ipiranga, Cursino e Sacomã  
**Área:** 37,5 km<sup>2</sup>  
**População:** 409.126 hab.  
**Densidade:** 10.910 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Lino Coutinho, 444 - 04207-000  
**Telefone:** 6163-3666  
**Fax:** R. 262  
**e-mail:** admregip@sac.prodam.sp.gov.br

### 14.SANTO AMARO

---



**Distritos:** Santo Amaro, Campo Belo e Campo Grande  
**Área:** 37,5 km<sup>2</sup>  
**População:** 217.282 hab.  
**Densidade:** 5.794 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Praça. Floriano Peixoto, 54 - 04751-030  
**Telefone:** 5548-6333 / 5687-6599  
**Fax:** 5521-0704 / 5523-6455  
**e-mail:** admregsa@sac.prodam.sp.gov.br

### 15.JABAQUARA

---



**Distritos:** Jabaquara  
**Área:** 14,1 km<sup>2</sup>  
**População:** 214.200 hab.  
**Densidade:** 15.191 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Av. Eng<sup>o</sup> Armando de Arruda Pereira, 2.979  
04309-011  
**Telefone:** 5588-3229 / 5588-4236  
**Fax:** 5588-1132  
**e-mail:** admregja@sac.prodam.sp.gov.br

### 16.CIDADE ADEMAR

---



**Distritos:** Cidade Ademar e Pedreira  
**Área:** 30,7 km<sup>2</sup>  
**População:** 359.296 hab.  
**Densidade:** 11.703 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Arnaldo Magnicaro, 1254 - 04691-060  
**Telefone:** 5632-1718  
**Fax:** 5632-0673  
**e-mail:** admregad@sac.prodam.sp.gov.br

## 17.CAMPO LIMPO

---



**Distritos:** Capão Redondo, Vila Andrade e Campo Limpo  
**Área:** 98,8 km<sup>2</sup>  
**População:** 913.018 hab.  
**Densidade:** 9.241 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Prof. Aroldo de Azevedo, 20 - 05788-230  
**Telefone:** 5841-5377 / 5841-6895  
**Fax:** 5841-3429 / 5841-3434  
**e-mail:** admregcl@prodam.sp.gov.br

## 18.M'BOI MIRIM

---



**Distritos:** Jardim São Luís e Jardim Ângela  
**Área:** 62,1 km<sup>2</sup>  
**População:** 480.823 hab.  
**Densidade:** 7.743 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. José Taciano Flores, 440 - 04915-130  
**Telefone:** 5891-1162 / 5891-7712  
**Fax:** 5891-1162 / 5891-7712  
**e-mail:** não tem

## 19.SOCORRO

---



**Distritos:** Socorro, Cidade Dutra e Grajaú  
**Área:** 134,2 km<sup>2</sup>  
**População:** 561.071 hab.  
**Densidade:** 4.181 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Cassiano dos Santos, 499 - 04827-110  
**Telefone:** 5667-3700 / 5667-6848  
**Fax:** 5667-4262 / ramal 208  
**e-mail:** admregcs@sac.prodam.sp.gov.br

## 20.PARELHEIROS

---



**Distritos:** Parelheiros e Marsilac  
**Área:** 353,5 km<sup>2</sup>  
**População:** 110.909 hab.  
**Densidade:** 314 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Av. Sadamo Inove, 190 - 04825-000  
**Telefone:** 5921-8751 / 5921-9989 / 5921-3636  
**Fax:** 5921-3636 ramal 207  
**e-mail:** Não tem

## 21.PENHA

---



**Distritos:** Cangaíba, Penha, Vila Matilde e Artur Alvim  
**Área:** 42,8 km<sup>2</sup>  
**População:** 472.247 hab.  
**Densidade:** 11.034 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Candapuí, 492 - 03621-000  
**Telefone:** 6957-5760 / 6957-8152  
**Fax:** 6958-5630 / 6958-2330  
**e-mail:** admregpe@sac.prodam.sp.gov.br

## 22.ERMELINO MATARAZZO

---



**Distritos:** Ermelino Matarazzo e Ponte Rasa  
**Área:** 15,1 km<sup>2</sup>  
**População:** 204.315 hab.  
**Densidade:** 13.531 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Av. Paranaguá, 1633 - 03806-010  
**Telefone:** 6546-5508 / 6546-4992  
**Fax:** 6943-9688 / 6546-0970  
**e-mail:** admregem@sac.prodam.sp.gov.br

## 23.SÃO MIGUEL

---



**Distritos:** São Miguel, Vila Jacuí e Jardim Helena  
**Área:** 24,3 km<sup>2</sup>  
**População:** 377.540 hab.  
**Densidade:** 15.537 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Ana Flora Pinheiro de Souza, 76  
08060-150  
**Telefone:** 6297-9194 / 6297-9200 / 6297-5478  
**Fax:** 6297-1304 / 6247-2028  
**e-mail:** admregmp@sac.prodam.sp.gov.br

## 24.ITAIM PAULISTA

---



**Distritos:** Itaim Paulista e Vila Curuçá  
**Área:** 21,7 km<sup>2</sup>  
**População:** 358.888 hab.  
**Densidade:** 16.539 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Felizardo Ribeiro Lisboa, 67 - 08121-460  
**Telefone:** 6963-1666 / 6963.3483  
**Fax:** 6137-1280 / 6963-3483  
**e-mail:** admregit@sac.prodam.sp.gov.br

## 25. MOÓCA

---



**Distritos:** Belém, Tatuapé, Moóca, Água Rasa, Brás e Pari  
**Área:** 35,2 km<sup>2</sup>  
**População:** 305.436 hab.  
**Densidade:** 8.677 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Taquari, 549 - 03166-000  
**Telefone:** 6694-5294 / 6695-0284  
**Fax:** 292-2122  
**e-mail:** admregmo@sac.prodam.sp.gov.br

## 26. ARICANDUVA

---



**Distritos:** Carrão, Vila Formosa e Aricanduva  
**Área:** 21,5 km<sup>2</sup>  
**População:** 269.580 hab.  
**Densidade:** 12.539 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Av. Dr. Eduardo Cotching, 2114 - 03356-001  
**Telefone:** 6674-1578  
**Fax:** 6674-1994  
**e-mail:** admregaf@sac.prodam.sp.gov.br

## 27. ITAQUERA

---



**Distritos:** Itaquera, Cidade Líder, José Bonifácio e Parque do Carmo  
**Área:** 54,3 km<sup>2</sup>  
**População:** 488.327 hab.  
**Densidade:** 8.993 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Gregório Ramalho, 103 - 08210-430  
**Telefone:** 6944-6555 / 6205-9382 / 6205-9582  
**Fax:** 6205-7994  
**e-mail:** admregiq@sac.prodam.sp.gov.br

## 28. GUAIANASES

---



**Distritos:** Lajeado e Guaianases  
**Área:** 17,8 km<sup>2</sup>  
**População:** 255.976 hab.  
**Densidade:** 14.381 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Prof. Cosme Deodato Tadeu, 136 - 08450-380  
**Telefone:** 6557-7099 / 6557-0571 / 6557-7071  
**Fax:** 6557-0571  
**e-mail:** admregu@sac.prodam.sp.gov.br

### 29.VILA PRUDENTE/SAPOPEMBA

---



**Distritos:** Vila Prudente, São Lucas e Sapopemba  
**Área:** 33,3 km<sup>2</sup>  
**População:** 523.138 hab.  
**Densidade:** 15.710 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Avenida do Oratório, 172 - 03220-000  
**Telefone:** 6211-7286 / 6211-6148 / 6101-0211  
**Fax:** 6211-6251 / 6101-0211 ramal 203  
**e-mail:** admregvp@sac.prodam.sp.gov.br

### 30.SÃO MATEUS

---



**Distritos:** São Mateus, São Rafael e Iguatemi  
**Área:** 45,8 km<sup>2</sup>  
**População:** 381.610 hab.  
**Densidade:** 8.332 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** R. Francisco de Melo Palheta, 614  
08341-000  
**Telefone:** 6731-5919 / 6731-3248  
**Fax:** 6731-3248  
**e-mail:** admregsm@sac.prodam.sp.gov.br

### 31.CIDADE TIRADENTES

---



**Distritos:** Cidade Tiradentes  
**Área:** 15,0 km<sup>2</sup>  
**População:** 190.559 hab.  
**Densidade:** 127 hab./km<sup>2</sup>  
**Endereço:** Av. Sara Kubitscheck, 165 - 08474-000  
**Telefone:** 6964-9593 / 6964-6674 / 6964 - 2036  
**Fax:** 6964-8705  
**e-mail:** não tem